



**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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ottobre 2017

Aprile 2018

Elaborato 15

-

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

<b>Articolo 1 -</b>	<b>Contenuti e disciplina</b>	<b>pag 2</b>
<b>Articolo 2 -</b>	<b>Efficacia e validità</b>	<b>pag 2</b>
<b>Articolo 3 -</b>	<b>Ambito di applicazione</b>	<b>pag 2</b>
<b>Articolo 4 -</b>	<b>Elaborati costitutivi</b>	<b>pag 2</b>
<b>Articolo 5 -</b>	<b>Conformità degli interventi</b>	<b>pag 3</b>
<b>Articolo 6 -</b>	<b>Finalità e criteri generali d'intervento</b>	<b>pag 3</b>
<b>Articolo 7 -</b>	<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<b>pag 3</b>
<b>Articolo 8 -</b>	<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>pag 4</b>
<b>Articolo 9 -</b>	<b>Modalità di attuazione per la nuova edificazione</b>	<b>pag 4</b>
<b>Articolo 10 -</b>	<b>Standard urbanistici</b>	<b>pag 6</b>
<b>Articolo 11 -</b>	<b>Parcheggi privati</b>	<b>pag 7</b>
<b>Articolo 12 -</b>	<b>Reti tecnologiche</b>	<b>pag 7</b>
<b>Articolo 13 -</b>	<b>Variabilità delle misure nelle previsioni progettuali</b>	<b>pag 7</b>
<b>Articolo 14 -</b>	<b>Efficacia delle norme</b>	<b>pag 7</b>
<b>PRESCRIZIONI VALEVOLI PER TUTTE LE AREE</b>		<b>pag 7</b>

## **Articolo 1 - Contenuti e disciplina**

Il presente Piano di Comparto (PdC) avente valore di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, è elaborato ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n.34 del 1992 e ss.mm.ii. ed è disciplinato dal vigente Piano Regolatore Portuale (P.R.P.) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.651 del 30/05/2014.

Il P.R.P. individua negli elaborati n.11 "Zonizzazione Aree" e n.12A - "Zonizzazione-Usi", una zona AICP.2.C "Aree produttive e servizi connessi alla Pesca e al Turismo" destinata alle funzioni descritte dall'art.33 delle N.T.A. .

Il presente PdC disciplina gli interventi per le unità minime n. 37-38-50-51-52 individuate nell'elaborato n. 02 (Pianificazione vigente) ed appartenenti all'ambito AICP.2.C. del Piano Regolatore del Porto, così come prescritto dall'art. 33 dello stesso P.R.P. – prescrizioni specifiche.

Tale ambito di intervento è da assimilarsi alle zone omogenee di tipo D di completamento ai sensi del D.I n.1444 del 02/04/1968.

L'attuazione delle rimanenti unità minime n. 34-35-36, è disciplinata dall'art. 33 del P.R.P..

## **Articolo 2 - Efficacia e validità**

Il presente Piano di Comparto ha efficacia per dieci anni ed entra in vigore dopo la pubblicazione, nell'albo pretorio del Comune, del provvedimento di approvazione.

## **Articolo 3 - Ambito di applicazione**

L'ambito del presente Piano di Comparto è localizzato nella zona nord del Porto di San Benedetto del Tronto, in un'area delimitata 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.

Le aree sono appartenenti al Demanio dello Stato come risulta dall'elaborato n. 03 (Individuazione catastale - concessioni demaniali).

Il Piano di Comparto è stato redatto tenendo conto dei dati desunti dai precedenti edilizi e dalle concessioni demaniali come indicato nell'elaborato n. 04 (Piante - prospetti).

## **Articolo 4 - Elaborati costitutivi**

Il presente Piano di Comparto è costituito dai seguenti elaborati:

Elab.1	Inquadramento urbanistico
Elab.2	Pianificazione vigente
Elab.3	Planimetria catastale – concessioni demaniali
Elab.4	Piante – prospetti (stato attuale)
Elab.5	Documentazione fotografica
Elab.6	Reti tecnologiche esistenti
Elab.7	Planimetria di progetto
Elab.8	Prospetti - simulazioni
Elab.9	Destinazioni d'uso
Elab.10	Elementi tipologici - schema compositivo
Elab.11	Schemi - Parametri
Elab.12	Reti tecnologiche
Elab.13	Viste d'assieme
Elab.14	Relazione tecnica illustrativa
Elab.15	Norme tecniche di attuazione
Elab 16	Relazione geologica e verifica di compatibilità idraulica
Elab 17	Planivolumetrico

### **Articolo 5 - Conformità degli interventi**

Tutti gli interventi di trasformazione, demolizione e nuova edificazione su aree ricadenti all'interno dell'ambito del presente Piano di Comparto dovranno essere conformi alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati di cui al precedente articolo 4.

In fase di progetto definitivo/esecutivo le opere di urbanizzazione, così come indicate nell'elaborato n.12, sono da intendersi come previsioni di massima e potranno subire, in sede di progettazione di maggior dettaglio, modifiche e integrazioni a seguito di approfondimenti tecnici o di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori, senza che ciò costituisca variante al presente Piano di Comparto.

### **Articolo 6 - Finalità e criteri generali d'intervento**

Il presente Piano di Comparto è finalizzato alla riqualificazione dell'area posta in aderenza al molo nord del Porto, con il preciso scopo di rivitalizzare le attività a sostegno della pesca e del turismo. Il PdC si estende su una superficie complessiva di 10.180 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, sopraelevazione.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso con o senza ampliamento della Superficie Utile Lorda all'interno delle destinazioni ammesse dall'art.8 dalle presenti N.T.A. e secondo le indicazioni dell'art. 9 delle presenti norme.

Il Piano di Comparto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico collocato a nord dell'ambito e opere di urbanizzazione necessarie al decoro urbano e alla migliore fruizione pubblica dell'area come meglio specificato nella relazione illustrativa e nell'elaborato n.7.

### **Articolo 7 - Parametri urbanistici ed edilizi**

Nel rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore del Porto (approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n.651 del 30/05/2014) vengono definiti i seguenti parametri:

#### **PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI**

Superficie Ambito = 10.180 mq

Superficie lotti di intervento = 5.210 mq

#### **ALTEZZA MASSIMA**

Schiera 1 = 7,00 mt

Schiera 2 = 7,00 mt

Schiera 3 = 5,50 mt

#### **DISTANZA DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI**

E' prescritto il mantenimento dell'area di sedime preesistente anche in caso di sopraelevazione.

#### **SUPERFICIE PER VIABILITÀ E MARCIAPIEDI**

4.670 mq

#### **PARCHEGGIO PUBBLICO**

300 mq

## **Articolo 8 - Destinazioni d'uso**

In conformità all'art.33 delle N.T.A. del P.R.P., il PdC prevede le seguenti destinazioni d'uso:

Prevalenti legate alla Pesca:

- Attività produttive legate alla pesca (trasformazione prodotti ittici, depositi e frigoriferi)
- Officine meccaniche
- Forniture navali e servizi alla nautica
- Spazi commerciali di vendita di prodotti ittici
- Punti di ristoro e somministrazione di prodotti ittici di filiera

Secondarie:

- Servizi Turistici e pubblici esercizi (Bar/tabaccherie, ecc...)
- Attività commerciali al dettaglio non alimentare, servizi al cittadino, uffici
- Ristorazione, pizzeria e simili

Complementari e di servizio:

- Servizi igienici
- Marciapiedi, aree pavimentate
- Aree attrezzate per la sosta ed il ristoro
- Aree verdi di rispetto e arredo

Le destinazioni ammesse nelle singole concessioni demaniali sono disciplinate dal successivo art. 9 e dall'elaborato n. 09.

## **Articolo 9 - Modalità di attuazione per la nuova edificazione**

Il Piano di Comparto distingue le seguenti categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione, sopraelevazione.

### **TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

Il presente PdC individua 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

In caso di accorpamento o frazionamento di più concessioni demaniali, la tipologia di riferimento è quella relativa alla superficie coperta della concessione demaniale di "arrivo".

Le destinazioni d'uso di progetto ammesse sono in funzione della tipologia della concessione demaniale (superficie coperta) secondo il seguente schema:

### **CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO**

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

#### DESTINAZIONI D'USO IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO

1. (ST) tipologia di intervento = A-B-C-D
2. (PE) tipologia di intervento = A-B-C-D (massimo 250 mq di S.U.L.)
3. (SC) tipologia di intervento = A-B-C-D (massimo 250 mq di S.U.L.)
4. (CN) tipologia di intervento = A-B-C-D (massimo 250 mq di S.U.L.)
5. (CA) tipologia di intervento = A-B-C-D (massimo 250 mq di S.U.L.)
6. (PI) tipologia di intervento = D-E
7. (PA) tipologia di intervento = A-B-C-D-E
8. (MA) tipologia di intervento = A-B-C-D-E

Le destinazioni d'uso sopra riportate, comunque ricomprese nell'ambito consentito dall'art. 33 delle N.T.A del P.R.P., sono individuate in maniera descrittiva e non esaustiva; risultano comunque ammesse le destinazioni d'uso relative a "Servizi connessi alla pesca e al turismo", analoghe a quelle sopra elencate.

#### BUCATURE (porte – portoni - finestre)

Al piano terra la somma della larghezza delle bucatore non può superare il 60% della larghezza del fronte.

Al piano primo la somma della larghezza delle bucatore non può superare il 50% della larghezza del fronte.

#### Dimensioni:

Portoni  
L = da 2,40 m a 4,00 m  
H = da 2,40 m a 4,00 m

Porte  
L = da 0,80 m a 1,60 m  
H = da 2,00 m a 3,00 m

Finestre quadrate da 0,60 m a 1,20 m (lato)

Finestre rotonde da 0,60 m a 1,20 m (diametro)

Finestre a nastro da 0,60 m a 1,20 m (altezza)

Finestre rettangolari  
L = da 1,20 m a 1,80 m  
H = da 0,60 m a 1,20 m

Materiali: legno e metallo con esclusione di alluminio anodizzato.

Colori: tutti con esclusione del bianco e in armonia con la tinteggiatura dei paramenti esterni.

## ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

Schiera 1	H max esterna = 7,00 m
Schiera 2	H max esterna = 7,00 m
Schiera 3	H esterna = 5,50 m

Per le schiere 1 e 2, si prevede la possibilità di realizzare un solo piano di altezza netta interna pari a 3,40 m o due piani di altezza complessiva pari a 7,00 m (con il piano terra di altezza utile interna pari a 3,40 m).

In caso di intervento parziale (un solo piano per le schiere 1 e 2), l'intervento dovrà comunque conformarsi alle presenti norme del PdC.

Nella schiera 3 si prescrive l'altezza totale esterna pari a 5,50 m con la possibilità di realizzare un soppalco interno secondo le indicazioni del R.E.C..

Per le schiere 1 e 2 è possibile realizzare un intervento di altezza massima esterna pari a 7.00 m senza solaio intermedio. In tal caso si concede la possibilità di realizzare un soppalco secondo le indicazioni del R.E.C..

Per il parametro dell'altezza totale esterna si fa riferimento agli schemi contenuti nell'elaborato n. 11 e al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Si escludono dal calcolo dell'altezza totale esterna gli eventuali extra-spessori dei solai orizzontali finalizzati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici, nel rispetto della vigente normativa di settore (D.Lgs. 102/2014 e L.R. 17/2015).

## COPERTURE

Tipologie: a falde, piana, arco-botte.

Nella fase di progettazione va tenuta in debita considerazione l'articolazione delle tipologie di copertura di unità di intervento (concessioni demaniali) contigue, al fine di ottenere un profilo "mistilineo" che richiami l'alternanza di tipi esistenti.

Materiali strutturali: legno, latero-cemento, metallo

Manto di copertura: laterizio, materiali metallici

Cornicione: aggetto massimo 0,50 metri

Parapetto solo per la tipologia a copertura piana: altezza massima compresa tra 0,60 e 1,30 metri

## PARAMENTI E RIVESTIMENTI

Materiali: laterizio faccia a vista, intonaco colorato, legno, metallo con esclusione di alluminio anodizzato.

Colori intonaco esterno: si prescrivono tinte pastello ad esclusione del bianco.

Si prescrive l'alternanza cromatica tra unità di intervento (concessioni demaniali) contigue, da attestare con documentazione fotografica.

## Articolo 10 – Standard urbanistici

Per le aree comprese all'interno del perimetro del Piano di Comparto non si applicano le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 in merito agli standard urbanistici nella misura in cui gli stessi sono stati reperiti dal P.R.P..

Il Piano Regolatore del Porto, nella zona normata dal presente Piano di Comparto, non prevede aree a standard urbanistico da individuare quale opere di urbanizzazione primaria.

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.

### **Articolo 11 - Parcheggi privati**

Dovranno essere reperiti parcheggi privati pertinenziali ai sensi della Legge 122/89 nella misura di 1 mq ogni 10 mc di ampliamento ad esclusione del seguente caso:

- l'intervento edilizio comporta un incremento volumetrico non superiore a 125 mc (corrispondente alla superficie standard di 1 posto auto pari a 12,5 mq).

### **Articolo 12 - Reti tecnologiche**

Il presente PdC, intervenendo in un area già urbanizzata e di conseguenza dotata di servizi a rete, prevede principalmente la separazione della rete delle acque nere da quella delle acque bianche.

Il soggetto pubblico dovrà attuare tutte le opere e le reti tecnologiche necessarie e compatibili con quelle esistenti, come previsto dal presente Piano di Comparto, ivi compresi gli allacciamenti e i potenziamenti di rete.

Le opere di urbanizzazione previste dal presente Piano devono essere eseguite nel rispetto delle modalità e dei sistemi di realizzazione previsti dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche ed in particolare dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e comunque di concerto tra gli Enti pubblici competenti alla realizzazione delle opere e gli Enti erogatori dei pubblici servizi.

### **Articolo 13 - Variabilità delle misure nelle previsioni progettuali**

Le superfici riportate negli elaborati di analisi sono state ricavate principalmente dagli archivi delle concessioni demaniali. In caso di non corrispondenza tra tali superfici e quelle misurate in sede di progettazione, prevarranno queste ultime con l'obbligo di effettuare il conseguente adeguamento del titolo concessorio anche alla luce delle trasformazioni richieste.

### **Articolo 14 - Efficacia delle norme**

Le previsioni del presente Piano di Comparto sono definite nel rispetto di quanto previsto dall'art. 33 (AICP.2.C "Aree produttive e servizi connessi alla Pesca e al Turismo") delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Porto (P.R.P.) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.651 del 30/05/2014.

Per quanto non contemplato o definito espressamente dalle presenti norme tecniche, e non in contrasto con quanto in esse contenuto, restano valide le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente (P.R.P.).

In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

### **PRESCRIZIONI VALEVOLI PER TUTTE LE AREE**

- L'intervento edilizio di progetto dovrà coinvolgere l'intera concessione demaniale.
- In caso di accorpamento di più concessioni demaniali, l'intervento è unitario ed esaustivo delle previsioni del presente Piano di Comparto e la tipologia di riferimento è quella relativa alla superficie della concessione demaniale di progetto data dalla somma delle singole concessioni (superfici coperte) di partenza.
- In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e mutamento della destinazione d'uso, l'intervento proposto dovrà conformarsi alle presenti N.T.A..
- Per mutamento della destinazione d'uso si intende il passaggio da una categoria all'altra tra quelle elencate nell'articolo 9 delle presenti norme tecniche di attuazione.
- in caso di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso certificata



dall'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato in data antecedente all'adozione del presente Piano di Comparto, o in assenza la destinazione riferita al certificato catastale antecedente alla data di adozione del presente Piano di Comparto.

- In caso di mantenimento della destinazione d'uso, certificata dall'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato in data antecedente all'adozione del P.R.P. o in assenza la destinazione riferita al certificato catastale antecedente alla data di adozione del presente Piano di Comparto, è ammesso collocare all'interno della concessione demaniale destinata alla produzione e/o trasformazione di prodotti ittici, spazi commerciali di vendita dei medesimi nonché punti di ristoro e somministrazione di prodotti ittici di filiera con il limite di S.U.L. di 250 mq complessivi per concessione.

- Sono esclusi i volumi tecnici in copertura e la realizzazione di terrazze praticabili.

- In materia di tutela dell'ambiente e di superamento delle barriere architettoniche, si richiama integralmente il Titolo III delle N.T.A. del PRP approvato con D.G.R. 651/2014 (cfr. parere LL.PP. Prot. N° 66987 del 24/10/2017).

- Devono essere recepite le prescrizioni contenute nel parere espresso con nota prot. n. 72609 del 21/11/2017 dal Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n. 380/2001, di seguito riportate:

*1- Nella fase esecutiva del Piano dovranno essere eseguite per ogni fabbricato ed infrastruttura indagini geotecniche di dettaglio conformi al D.M. 14 gennaio 2008;*

*2- Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno, questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari;*

*3- Ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 22 del 23 novembre 2011, preso atto delle conclusioni della Verifica di Compatibilità Idraulica sopra richiamata, si reputa necessario impartire la seguente prescrizione: per ogni intervento edificatorio nella fase esecutiva dovrà essere prodotta al Comune di San Benedetto del Tronto, la verifica tecnica per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali, ai sensi del Titolo III punto 3.1 e successivi della D.G.R. n. 53/2014.*