



Comune di San Benedetto del Tronto
P R O V I N C I A D I A S C O L I P I C E N O

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
STRUTTURE RICETTIVE
(LR 09/2006)**

PPH3



PROGETTAZIONE

SETTORE SVILUPPO E QUALITA' DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

DIRIGENTE DEL SETTORE

ing. Germano Polidori

Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. Marco Cicchi

per.ed/ mecc. Giovanni Ciarrocchi

geom. Massimo Forlini

dott. Giogni Tiburtini

Servizio Edilizia

geom. Giorgio Rossi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA:

Paolo Canducci

SINDACO:

Giovanni Gaspari

SEGRETARIO COMUNALE:

dott. Edoardo Antuono

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEMI TIPOLOGICI

ELAB. 2

Luglio 2015

ART.1 OGGETTO DEL PIANO	PAG.3
ART.2 ELABORATI DEL PIANO	PAG.3
ART.3 CONTENUTI DEL PIANO	PAG.4
ART.4 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	PAG.5
ART.5 MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE NORME	PAG.6
ART.6 DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI	PAG.6
ART.7 PARCHEGGI PERTINENZIALI DELLA STRUTTURA	PAG.7
ART.8 VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO	PAG.8
ART.9 DISTACCHI DAI CONFINI E DAI FABBRICATI	PAG.9
ART.10 VOLUMI TECNICI E STRUTTURE DI COLLEGAMENTO VERTICALE	PAG.10
ART.11 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI	PAG.12
ART.12 RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI UBICATI NEL SOTTOTETTO	PAG.20
ART.13 STRUTTURE INTEGRATIVE E DI ARREDO	PAG.22
ART.14 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE	PAG.25
ART.15 EDIFICI DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO	PAG.25
ART.16 STANDARD AMBIENTALI	PAG.25
ART.17 NORME TRANSITORIE	PAG.27
ART.18 NORME FINALI	PAG.28

Art.1 Oggetto del Piano

1. Il Piano ha per oggetto la regolamentazione degli interventi finalizzati alla applicazione di quanto previsto dall'art.19 della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9: *"Testo unico delle norme regionali in materia di turismo"* alle strutture con destinazione ricettiva alberghiera esistenti sul territorio comunale, individuate negli elaborati 8/1, 8/2, 8/3 e 8/4.

2. Le norme del presente Piano si applicano a tutti gli edifici esistenti che alla data di entrata in vigore della L.R. 9/2006 avevano destinazione d'uso assentita, con regolare titolo edilizio, a "strutture ricettive alberghiere" di cui al capo I della stessa Legge Regionale, e che alla data di adozione del presente Piano non abbiano modificato tale destinazione ricettiva alberghiera.

3. La presente normativa è da considerarsi in variante al PPH approvato con delibera D.C.C. n.108/1997.

Art.2 Elaborati del Piano

Il Piano in oggetto si compone dei seguenti elaborati:

- Elab.1 Relazione
- Elab.2 Norme tecniche di attuazione e schemi tipologici
- Elab.3 Album dei dati funzionali – elenco
- Elab.4/1 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 1)
- Elab.4/2 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 4)
- Elab.4/3 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 5)
- Elab.4/4 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 6)
- Elab.4/5 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 7)
- Elab.4/6 Schede identificative delle strutture ricettive (Quartiere 8)
- Elab.5/1 Schede tipologiche (Quartiere 1)
- Elab.5/2 Schede tipologiche (Quartiere 4)
- Elab.5/3 Schede tipologiche (Quartiere 5)
- Elab.5/4 Schede tipologiche (Quartiere 6)
- Elab.5/5 Schede tipologiche (Quartiere 7)
- Elab.5/6 Schede tipologiche (Quartiere 8)
- Elab.6a Inquadramento urbanistico delle strutture turistiche alberghiere sul P.R.G. Vigente
- Elab.6b Trasposizione dei vincoli sul P.R.G.
- Elab.7 Foto aerea: individuazione delle strutture turistiche alberghiere
- Elab.8/1 Strutture turistiche alberghiere soggette al PPH3 e stato di attuazione della pianificazione vigente
- Elab.8/2 Strutture turistiche alberghiere soggette al PPH3 e stato di attuazione della pianificazione vigente
- Elab.8/3 Strutture turistiche alberghiere soggette al PPH3 e stato di attuazione della pianificazione vigente

Elab.8/4 Strutture turistiche alberghiere soggette al PPH3 e stato di attuazione della pianificazione vigente

Elab.9 Scheda compilativa intervento edilizio (fac simile)

Elab.10 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (Screening)

Elab.VCI.0 Relazione tecnica (Verifica di Compatibilità Idraulica)

Elab.VCI.1 Inquadramento territoriale dell'intervento con individuazione del reticolo idrografico

Elab.VCI.2 Carte tematiche

Elab.VCI.3 Planimetria con individuazione delle aree mappate nei PAI e in altri strumenti e studi disponibili

Elab.VCI.4 Carta geomorfologica

Elab.VCI.5 Planimetria con individuazione delle fasce a diversa pericolosità idraulica

Elab.VCI.6 Fosso dell'Acquachiara: planimetria con tracce delle sezioni di verifica idraulica e individuazione delle fasce a diversa pericolosità nelle condizioni ante e post operam

Elab.VCI.7 Fosso dell'Acquachiara: Intervento di mitigazione della pericolosità idraulica - soluzione A

Elab.VCI.8 Fosso dell'Acquachiara: Intervento di mitigazione della pericolosità idraulica - soluzione B

Art.3 Contenuti del Piano

1. Il Piano individua le “aziende organizzate per l'esercizio delle attività ricettive”, così come specificato nel Titolo II, capo I, artt. 10, 11, 12 della legge reg. n.9 del 11 luglio 2006 e ne regola, con normativa specifica, i possibili interventi edilizi.

2. La volumetria di riferimento per gli incrementi volumetrici, anche se frazionati in interventi successivi, è quella regolarmente assentita per le strutture adibite ad attività ricettive alberghiere alla data del 01/07/2010.

3. Negli edifici e negli impianti esistenti delle strutture ricettive esistenti di cui al comma 1 possono essere effettuati, anche in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e ai volumi, ampliamenti volumetrici fino ad un massimo del 20% del volume esistente. Tali ampliamenti, ai sensi dell'art.19 comma 4° della legge reg. n.9/2006, non sono consentiti nelle parti di territorio corrispondenti alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68 e non sono cumulabili con quelli previsti dall'art.68 comma 2 lettera c della L.R. 34/92 e s.m.i..

Gli ampliamenti previsti dal presente Piano sono ammessi a condizione che siano finalizzati :

- al superamento delle barriere architettoniche,
- al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie,
- al risparmio energetico,
- all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili,

- al raggiungimento di innovativi standard ambientali definiti dal Regolamento regionale 1 marzo 2007, n. 2. *Criteri ambientali per le strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, in attuazione dell'articolo 19, comma 1, della legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle Norme regionali in materia di turismo) B.U.R. n.23 del 8.3.2007*
 - nonché al miglioramento qualitativo necessario per l'ottenimento del livello di classificazione superiore di cui alla D.G.R. n.479 del 14/05/2007, in vista di una classificazione delle stesse strutture ricettive rispetto a quella di attuale titolarità.
4. I dati analitici riportati nelle schede allegate al presente PPH3 non costituiscono certificazione di stato di diritto.

Art.4 Parametri urbanistici ed edilizi

1. Gli interventi edilizi previsti per le strutture di cui all'Art.3 delle presenti NTA, sono disciplinati dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi così come definiti dall'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.):

IF	=	Indice di fabbricabilità fondiaria;
SC	=	Superficie coperta dell'edificio;
RC	=	Rapporto di copertura ;
SUL	=	Superficie utile lorda ;
Snr	=	Superficie non residenziale;
df	=	Distacco tra gli edifici;
di	=	Distacco dai confini interni;
ds	=	Distacco dalla strada

2. Ai sensi della normativa vigente in materia, non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, dei rapporti di copertura, delle variazioni delle altezze massime, delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile e dei limiti fissati dall'art.14 del D.Lgs. n.102 del 04/07/2014:

- nel caso di nuova costruzione: lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi;
- nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti: nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, e di 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi di copertura;
- le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi.

3. Per serre solari, anche definite serre bioclimatiche, si definiscono gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al

risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati, raffrescati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. Sono pertanto esclusi dal computo di tali superfici spazi ricavati sulla copertura, anche piana, dell'ultimo livello fuori terra. La struttura di chiusura deve essere per una quota minima del 70% del totale trasparente. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiante, cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della S.U.L.– come definita dall'art.13 del R.E.C. e non potrà avere una estensione planimetrica superiore a 1,80 metri lineari rispetto alla parete esterna del fabbricato di ogni piano destinato ad attività ricettiva dell'edificio o dell'unità a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio, dovranno essere disposte con esposizione verso sud con tolleranza di ± 30 gradi sessagesimali. I parametri sopra descritti per le serre solari resteranno applicabili fino all'entrata in vigore del regolamento attuativo regionale di cui all'art. 11 comma 3 della legge regionale n. 17 del 20.04.2015.

4. Per beneficiare delle suddette deroghe, il contenimento del consumo energetico-ambientale è dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, anche in conformità con quanto previsto dal d.lgs 192/2005 e dall'allegato 4 della D.G.R. 760 del 11/05/2009 e s.m.i.

5. Ogni titolo abilitativo relativo agli interventi ammessi dalle presenti norme dovrà essere corredato, oltre che dagli elaborati richiesti dal P.R.G. e dal vigente R.E.C., anche dal fac simile (elaborato n.9), debitamente compilato.

Art. 5 Modalità di applicazione delle norme

1. Gli interventi ammessi dal presente Piano sono consentiti a condizione che:
 - a) resti ferma la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio;
 - b) siano rispettate le norme vigenti per le costruzioni nelle zone dichiarate sismiche.

Art.6. Dotazione di spazi pubblici

1. Ogni intervento ammesso dalle presenti norme che comporti aumento del carico urbanistico, dovuto ad aumento della SUL esistente, prevede il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 e della legge reg. n. 34/92 e s.m.i. ferma restando la dotazione degli standard previsti dal P.R.G. Vigente.

2. Il fabbisogno degli standard urbanistici è calcolato nella quantità di 80 mc per abitante (vuoto per pieno) e nella misura di mq. 21 per abitante insediato, riferito al volume oggetto di ampliamento.

3. Pertanto, ai sensi del comma 6 lettera b dell'art.50 del REC, ogni intervento che determini un aumento del carico urbanistico, deve prevedere la monetizzazione corrispondente al valore delle aree e delle opere necessarie per le attrezzature delle stesse, nella misura definita nel precedente comma 1.

4. La monetizzazione di tali aree sarà effettuata sommando il valore medio venale delle aree localizzate nel medesimo quartiere urbanistico aventi destinazione ad attrezzatura di quartiere (art.48 NTA del PRG), sommato al costo della attrezzatura stessa considerando il parcheggio interrato computato ai sensi dell'art.9 delle linee guida comunali in materia di monetizzazione approvate dal Consiglio comunale con Delibera n.96 del 7/08/2008.

5. La monetizzazione dovrà essere corrisposta con le stesse modalità e tempi stabiliti dal Comune per il "contributo di costruzione" di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Art.7 Parcheggi pertinenziali della struttura

1. Gli interventi di ampliamento di cui al presente Piano devono salvaguardare, e se possibile migliorare, la dotazione dei parcheggi esistenti secondo i progetti assentiti alla data di approvazione del Piano stesso.

2. Tutti gli interventi che prevedano un ampliamento della SUL esistente devono prevedere il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pertinenziali aggiuntivi per l'ampliamento progettato, in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di ampliamento volumetrico, ai sensi dell'art.41 sexies della Legge 1150/42 e s.m.i..

3. I parcheggi pertinenziali della struttura alberghiera sono reperibili oltre che nel suolo o sottosuolo del lotto di intervento, anche in aree o edifici di proprietà privata e compresi nel raggio di 500 m. E' consentito altresì reperire i medesimi parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di aree di proprietà privata comprese nel raggio di 500 m. e destinate nel vigente PRG a parcheggi di quartiere, con le modalità previste dall'art.48/4 delle NTA del PRG vigente.

4. E' ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali di due o più strutture ricettive che in accordo realizzino gli stessi su:

- unico lotto di intervento in cui è localizzata una delle strutture ricettive;
- unico lotto di intervento di proprietà comune a due o più strutture ricettive.

5. Il vincolo pertinenziale relativo a parcheggi su fabbricati o aree esistenti dovrà essere costituito con atto pubblico, registrato e trascritto, a cura del richiedente, da trasmettere al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire.

6. Nel caso di parcheggi interrati di nuova realizzazione, il vincolo pertinenziale dovrà essere garantito con apposito atto d'obbligo da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire. Tale vincolo

dovrà essere costituito con atto pubblico, registrato e trascritto, a cura del richiedente, da trasmettere al Comune unitamente alla documentazione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità.

Art.8 Vincolo di destinazione d'uso

Ai sensi del comma 5° dell'art.19 della legge reg.n.9/2006, le strutture turistico ricettive in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga previsti dal presente Piano, sono vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori. Il vincolo dovrà essere costituito con atto pubblico, registrato e trascritto, a cura del richiedente, da trasmettere al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Art.9 Distacchi dai confini e dai fabbricati

1. Gli ampliamenti effettuati con le modalità previste ai successivi Artt. 10,11,12,13 e 14 devono comunque rispettare i seguenti distacchi minimi:

INTERVENTI	DISTACCO DAI FABBRICATI ESTERNI	DISTACCO DAI CONFINI INTERNI	DISTACCO DALLE STRADE PUBBLICHE	DISTACCO INTERNO DAL FABBRICATO PRINCIPALE NELLA STESSA AREA DI PERTINENZA
Art.10 <i>STRUTTURE DI COLLEGAMENTO VERTICALE</i>	df = 3,00 m	di = 1,50 m	ds = 3,00 m o uguale al distacco esistente se inferiore	in aderenza
Art. 11a <i>AMPLIAMENTO ALL'INTERNO DELLA SUPERFICIE COPERTA</i>	df = 3,00 m	di = 1,50 m	ds = 3,00 m o uguale al distacco esistente se inferiore	–
Art. 11b <i>AMPLIAMENTO ALL'ESTERNO DELLA SUPERFICIE COPERTA</i>	df = 3,00 m	di = 1,50 m	ds = 3,00 m o uguale al distacco esistente se inferiore	in aderenza
Art. 11c <i>ATTIVITÀ COMUNI SPECIALI SU CORPI ISOLATI</i>	df = 3,00 m	di = 1,50 m	ds = 3,00 m o uguale al distacco esistente se inferiore	df = 3,00 m
Art. 12 <i>RIQUALIFICAZIONE SPAZI SOTTOTETTO</i>	df = 3,00 m	di = 1,50 m	ds = 3,00 m o uguale al distacco esistente se inferiore	–
Art. 13 <i>STRUTTURE INTEGRATIVE E DI ARREDO</i>	df = 3,00 m	di = 1,50 m.	ds = 0,00 m.	df = 3,00 m o aderenza

Art. 10 Volumi tecnici e strutture di collegamento verticale

1. Si consente l'inserimento di strutture di collegamento verticale (corpi ascensore, corpi scala) necessarie:

- a. al miglioramento e riqualificazione funzionale delle strutture esistenti;
- b. all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c. all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza vigenti;

A tal fine non contribuiscono al calcolo della SUL ai sensi dell'art.13 del REC:

a) ascensori e/o elevatori, collocati in aderenza dell'edificio o nel lotto di pertinenza dello stesso, strettamente necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge n.13/89 e relativi regolamenti attuativi;

b) i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extra corsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti tecnologici;

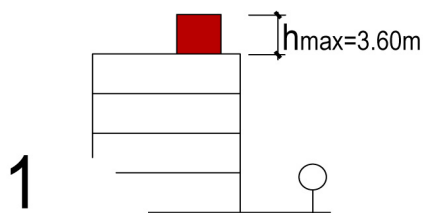
c) scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta.

2. L'inserimento di tali collegamenti verticali e di eventuali volumi tecnici emergenti dalla copertura dovrà opportunamente armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei corpi edilizi principali. Particolare cura sarà rivolta all'inserimento degli impianti sulle pareti esterne e sul piano di copertura.

3. I collegamenti verticali ed i volumi tecnici in copertura che dovranno ospitare esclusivamente gli impianti tecnologici di servizio della struttura ricettiva esistente, dovranno essere verificati opportunamente in fase di progettazione dell'intervento, nel rispetto dei limiti definiti nelle figure 1, 2, 3, 4 e relativo diagramma "a".

4. Il progetto di riqualificazione presentato ai sensi della presente norma dovrà prevedere il layout planimetrico dei locali tecnici con gli impianti ospitati comprensivo del progetto impiantistico esecutivo.

art. 10 VOLUMI TECNICI E COLLEGAMENTI VERTICALI

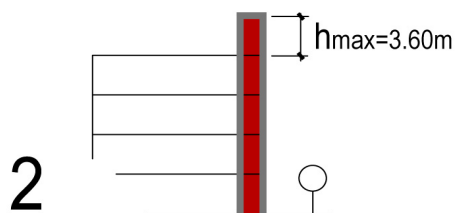


CORPO PER IMPIANTI TECNOLOGICI
EMERGENTI DALLA COPERTURA PIANA O DALLA FALDA DEL TETTO

S = diagramma **a**

S superficie max lorda vano tecnologico (m²)

V volume dell'edificio (m³)

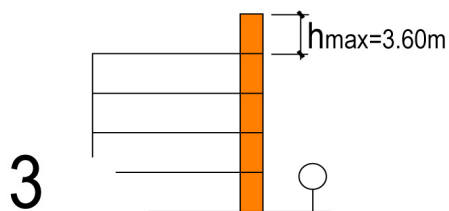


CORPO SCALA FUORI SAGOMA

S = diagramma **a**

S superficie max lorda vano scala (m²)

V volume dell'edificio (m³)

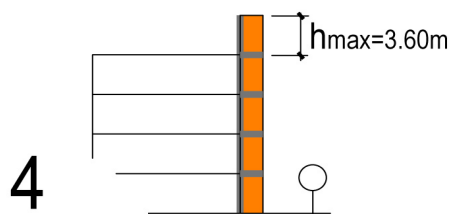


CORPO ASCENSORE FUORI SAGOMA

S = diagramma **a**

S superficie max lorda corpo ascensore 12 m²

V volume dell'edificio (m³)

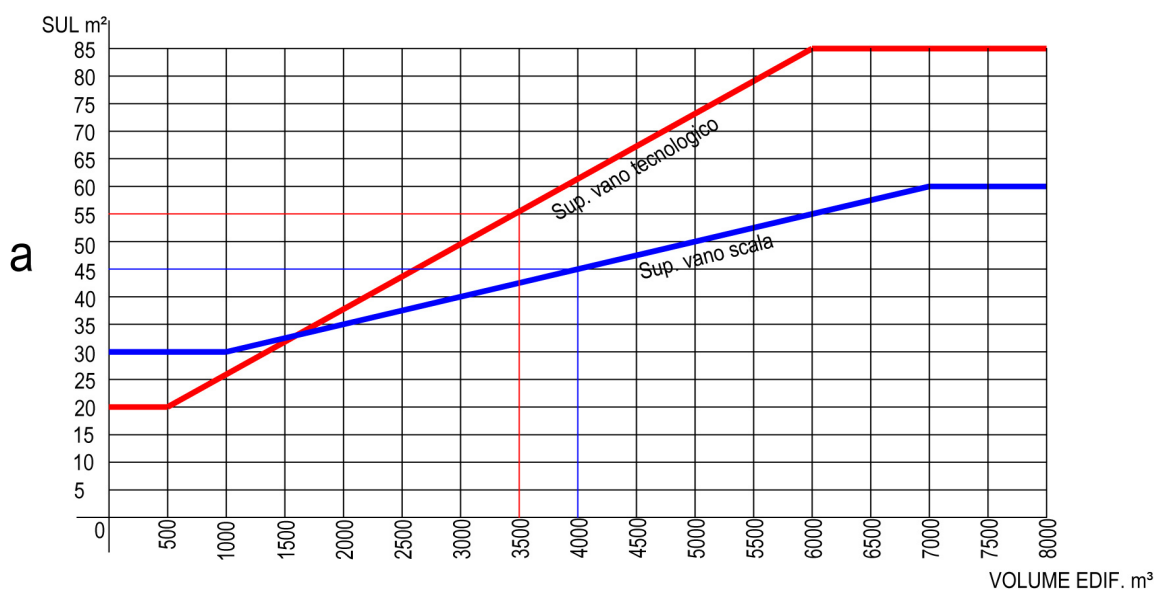


CORPO SCALA APERTO FUORI SAGOMA

S = diagramma **a**

S superficie max lorda corpo scala (m²)

V volume dell'edificio (m³)



Art. 11 Ampliamenti volumetrici

1. Gli ampliamenti che comportano incremento del volume utile possono riguardare spazi comuni, spazi per attività speciali (sale per congressi, concerti, proiezioni cinematografiche, feste da ballo, impianti sportivi coperti, locali di intrattenimento e svago, locali per la cura e il benessere del corpo), servizi e camere e si distinguono in:

a) **Ampliamenti all'interno della superficie coperta da realizzare:**

- al piano interrato e al piano seminterrato con destinazione d'uso limitata a depositi, garage, spazi comuni e spazi per attività speciali nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie, con particolare riguardo anche alle altezze utili interne prescritte dal vigente REC secondo le specifiche destinazioni d'uso (fig.5); sono escluse camere da letto ed alloggi;

- al piano terra, al piano rialzato nonché al piano primo (fig.6-7).

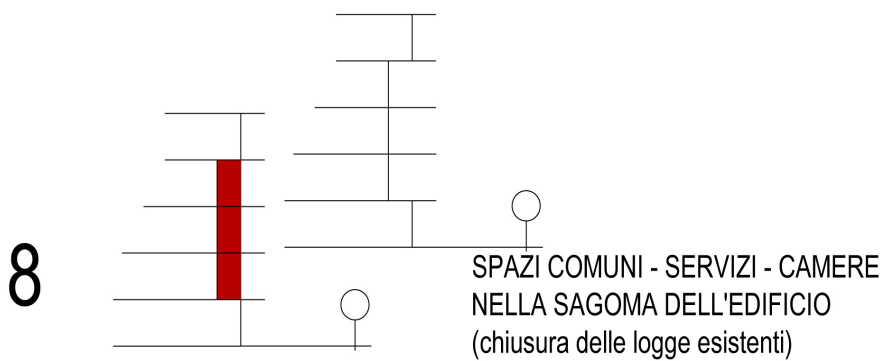
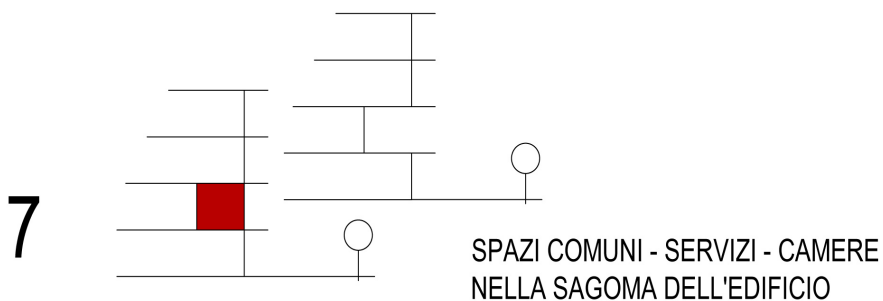
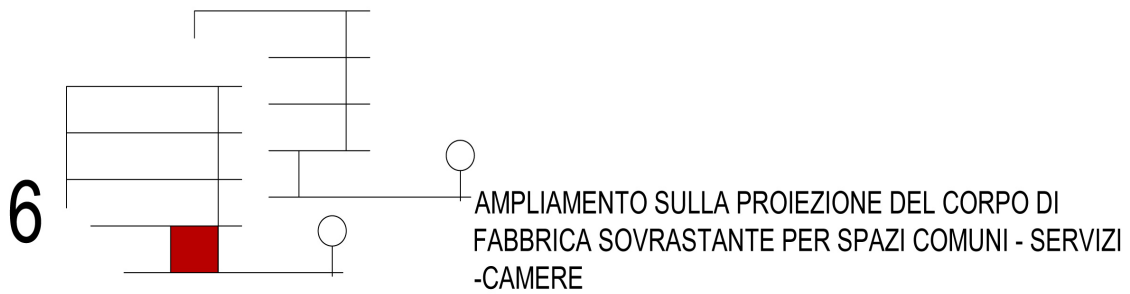
- ai piani superiori (fig.8): l'ampliamento potrà riguardare la chiusura delle logge esistenti, salvaguardando le caratteristiche tipologiche dell'edificio. La percentuale del volume di ampliamento dovrà essere valutata globalmente nell'ambito dei vari prospetti, in relazione alle necessità e allo specifico "tema compositivo" di ciascuna struttura;

- all'ultimo piano e al piano di copertura (fig. 9-10-11); lo spazio non interessato all'ampliamento potrà essere utilizzato per la formazione di logge e terrazze coperte;

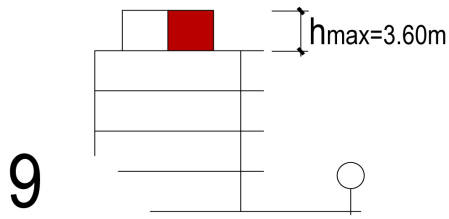
- su uno o più piani al di sopra degli avancorpi (fig. 12-13-14-15).

Di seguito vengono proposti degli schemi grafici che rappresentano alcune delle precedenti casistiche.

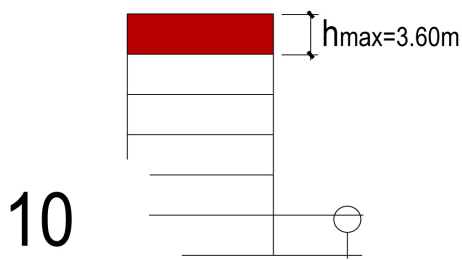
art. 11 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI
a) all'interno della superficie coperta



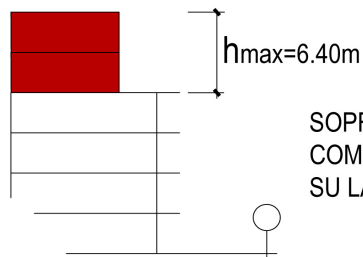
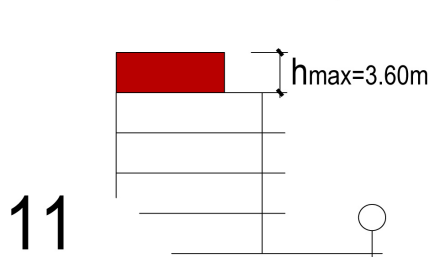
art. 11 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI
a) all'interno della superficie coperta



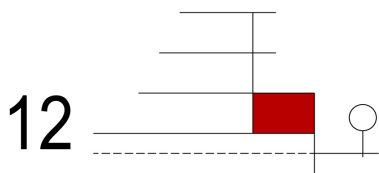
CORPO IN AMPLIAMENTO PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE SU LASTRICO SOLARE



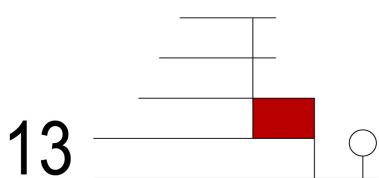
SOPRAELEVAZIONE PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE SU LASTRICO SOLARE



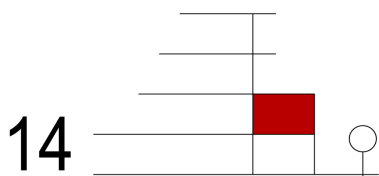
SOPRAELEVAZIONE PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE SU LASTRICO SOLARE



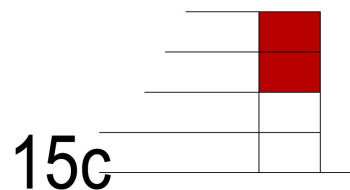
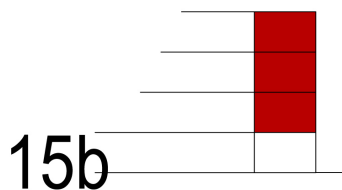
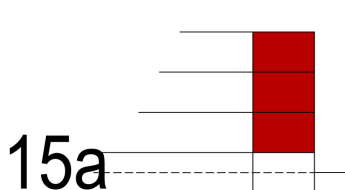
AVANCORPO PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE SU PIANO SEMINTERRATO ESISTENTE



AVANCORPO PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE SU TERRAZZO ESISTENTE (piano primo)



AVANCORPO SU PILOTIS PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE (piano primo)



AMPLIAMENTO MASSIMO CONSENTITO SU PIU' PIANI

b) **Ampliamenti all'esterno della superficie coperta in aderenza al corpo principale da realizzare:**

al piano seminterrato, al piano terra, al piano rialzato nonché ai piani superiori, considerando le caratteristiche architettoniche dell'edificio. (figg.16 fino a 21). Per il piano seminterrato la destinazione d'uso è limitata a depositi, garage, spazi comuni e spazi per attività speciali nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie, con particolare riguardo anche alle altezze utili interne prescritte dal vigente REC secondo le specifiche destinazioni d'uso (fig.19); sono escluse camere da letto ed alloggi.

L'ampliamento potrà riguardare la realizzazione di bow-windows (fig. 21). Il volume di ampliamento dovrà essere valutato globalmente nell'ambito dei vari prospetti, in relazione alle necessità e allo specifico "tema compositivo" di ciascuna struttura.

Nell'attuazione di tali interventi, che comportano aumento della superficie impermeabile e quindi sono soggetti alla D.G.R. n.53/2014, si raccomanda quanto segue:

1. Sistemazione aree esterne:

- a) nella sistemazione delle superfici esterne contenere, per quanto possibile, l'incremento di impermeabilizzazione delle superfici;
- b) privilegiare (o realizzare) la sistemazione dei posti auto con superfici permeabili o semipermeabili;
- c) privilegiare (o realizzare) la sistemazione delle fasce perimetrali delle corti con "frustoli" di aree verdi o permeabili; in tal caso è preferibile convogliare parte delle acque meteoriche verso tali aree piuttosto che nel sistema fognario;
- d) compensare l'impermeabilizzazione di nuove superfici con la trasformazione di superfici impermeabili esistenti in modo da renderle permeabili o semipermeabili.

2. Sistema di smaltimento delle acque meteoriche e perseguimento del principio dell'invarianza idraulica:

- a) garantire il volume minimo di invaso, come prescritto alla D.G.R. n.53/2014, titolo III.
- b) nel caso si intervenga sulle corti esterne, adeguare le condotte di smaltimento delle acque meteoriche privilegiando un sovradimensionamento delle stesse;
- c) nei casi di "trascurabile impermeabilizzazione potenziale", così come definita dalla D.G.R. n.53/2014, art. 3.4, qualora la superficie impermeabilizzata sia pari od inferiore a 100mq, si raccomanda comunque di prevedere un volume di invaso pari al 30% del volume minimo di invaso "w" definito al 3.4 della D.G.R. n.53/2014.

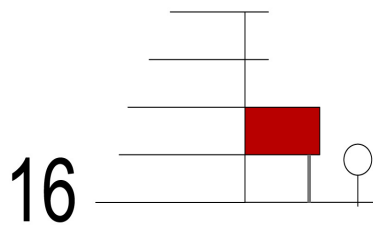
3. Realizzazione di nuove coperture:

- a) privilegiare la realizzazione di tetti verdi.

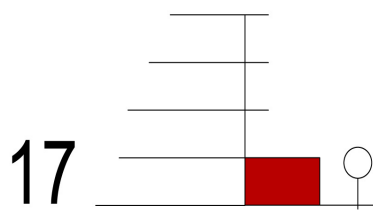
Tali raccomandazioni (punti 1, 2 e 3) dovranno essere tenute in considerazione ed applicate alla progettazione ed il loro recepimento nel progetto dovrà essere dettagliatamente descritto nella relazione/asseverazione sull'invarianza idraulica prevista dalla D.G.R. n.53/2014.

Di seguito vengono proposti degli schemi grafici che rappresentano alcune delle precedenti casistiche.

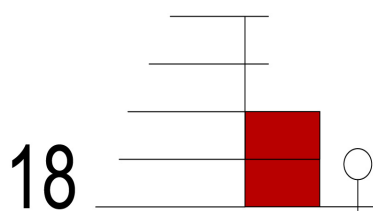
art. 11 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI
b) all'esterno della superficie coperta



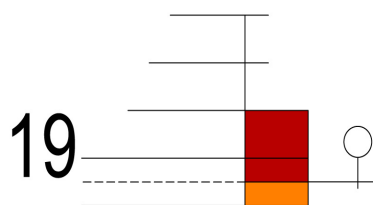
16 AVANCORPO SU PILOTIS PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE
(piano primo)



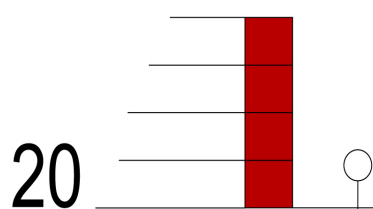
17 AVANCORPO PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE
(piano terra)



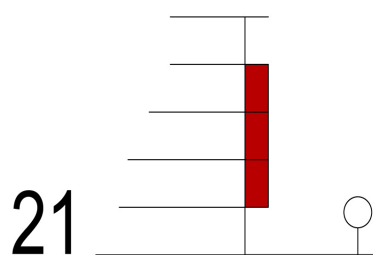
18 AVANCORPO PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE
(piano terra - piano primo)



19 AVANCORPO PER SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE (piano rialzato)
AVANCORPO PER SPAZI COMUNI - SERVIZI (piano seminterrato)



20 AMPLIAMENTO MASSIMO SU PIU' PIANI PER SPAZI COMUNI -
SERVIZI - CAMERE



21 AVANCORPO A BOW-WINDOWS SU UNO O PIU' PIANI PER
SPAZI COMUNI - SERVIZI - CAMERE

c) **Ampliamenti all'esterno della superficie coperta su corpi isolati da realizzare:**

al piano terra destinato esclusivamente ad attività speciali (fig. 22).

Nell'attuazione di tali interventi, che comportano aumento della superficie impermeabile e quindi sono soggetti alla D.G.R. n.53/2014, si raccomanda quanto segue:

1. Sistemazione aree esterne:

- a) nella sistemazione delle superfici esterne contenere, per quanto possibile, l'incremento di impermeabilizzazione delle superfici;
- b) privilegiare (o realizzare) la sistemazione dei posti auto con superfici permeabili o semipermeabili;
- c) privilegiare (o realizzare) la sistemazione delle fasce perimetrali delle corti con "frustoli" di aree verdi o permeabili; in tal caso è preferibile convogliare parte delle acque meteoriche verso tali aree piuttosto che nel sistema fognario;
- d) compensare l'impermeabilizzazione di nuove superfici con la trasformazione di superfici impermeabili esistenti in modo da renderle permeabili o semipermeabili.

2. Sistema di smaltimento delle acque meteoriche e perseguimento del principio dell'invarianza idraulica:

- a) garantire il volume minimo di invaso, come prescritto alla D.G.R. n.53/2014, titolo III.
- b) nel caso si intervenga sulle corti esterne, adeguare le condotte di smaltimento delle acque meteoriche privilegiando un sovradimensionamento delle stesse;
- c) nei casi di "trascurabile impermeabilizzazione potenziale", così come definita dalla D.G.R. n.53/2014, art. 3.4, qualora la superficie impermeabilizzata sia pari od inferiore a 100mq, si raccomanda comunque di prevedere un volume di invaso pari al 30% del volume minimo di invaso "w" definito al 3.4 della D.G.R. n.53/2014.

3. Realizzazione di nuove coperture:

- a) privilegiare la realizzazione di tetti verdi.

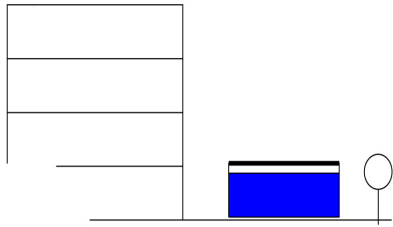
Tali raccomandazioni (punti 1, 2 e 3) dovranno essere tenute in considerazione ed applicate alla progettazione ed il loro recepimento nel progetto dovrà essere dettagliatamente descritto nella relazione/asseverazione sull'invarianza idraulica prevista dalla D.G.R. n.53/2014.

Di seguito vengono proposti degli schemi grafici che rappresentano alcune delle precedenti casistiche.

art. 11 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI

c) all'esterno della superficie coperta su corpi isolati

22



CORPO SULLA CORTE

Art. 12 Riqualficazione degli spazi ubicati nel sottotetto

All'interno dell'ampliamento volumetrico ammesso dal presente Piano è consentita la riqualficazione dei "piani sottotetto" assentiti per la realizzazione di nuovi servizi igienici, spazi comuni, camere.

a) Adeguamento dell'altezza utile interna alle norme igienico sanitarie per i sottotetti destinati ad uso abitativo-ricettivo (fig. 23). Il corrispondente incremento volumetrico contribuisce al calcolo della dotazione di standards, da reperire secondo le disposizioni dell'art.6 delle presenti norme.

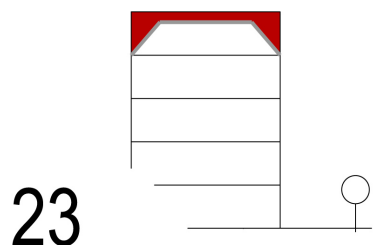
b) Qualificazione dei "piani sottotetto" destinati a servizi (snr) con mutamento della destinazione d'uso nel rispetto delle norme igienico sanitarie (fig. 24). La volumetria corrispondente al cambio di destinazione d'uso contribuisce al calcolo della dotazione di standards, da reperire secondo le disposizioni dell'art.6 delle presenti norme.

c) Riqualficazione dei "piani sottotetto" destinati ad uso abitativo-ricettivo, attraverso il riordino delle volumetrie esistenti (fig. 25a).

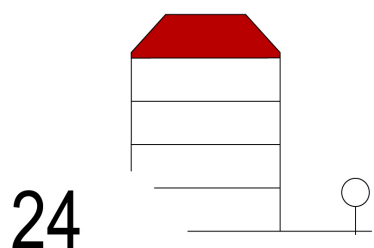
d) Riqualficazione dei "piani sottotetto" destinati a servizi (snr) con mutamento della destinazione d'uso, nel rispetto delle norme igienico- sanitarie, attraverso il riordino della volumetria esistente (fig. 25b). La volumetria corrispondente al cambio di destinazione d'uso contribuisce al calcolo della dotazione di standards, da reperire secondo le disposizioni dell'art.6 delle presenti norme.

Di seguito vengono proposti degli schemi grafici che rappresentano alcune delle precedenti casistiche.

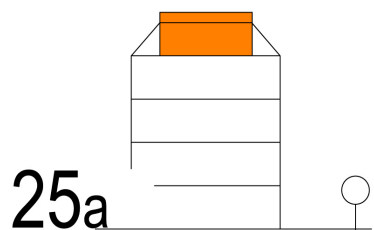
art. 12 RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI UBICATI
NEL SOTTOTETTO



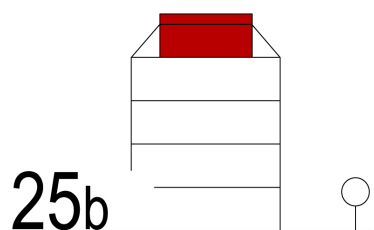
ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA UTILE DEL PIANO
SOTTOTETTO AD USO ABITATIVO-RICETTIVO - *Lettera a)*



QUALIFICAZIONE DEL PIANO SOTTOTETTO
CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO - *Lettera b)*



RIQUALIFICAZIONE PIANO SOTTOTETTO CON RIORDINO
DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE - *Lettera c)*



RIQUALIFICAZIONE PIANO SOTTOTETTO CON MUTAMENTO
DI DESTINAZIONE D'USO - *Lettera d)*

Art.13 Strutture integrative e di arredo

1. Per “strutture integrative e di arredo” si intendono strutture “aperte”, utili per il soggiorno all’aria aperta, quali ad esempio: pensiline, logge, percorsi pedonali coperti, gazebo e pergolati. Tali strutture, non rientrando nella SUL dell’edificio, non potranno essere in alcun modo chiuse, neanche temporaneamente, sui lati non aderenti all’edificio, ne con strutture fisse ne mobili.

2. Tali strutture potranno essere ubicate sia in corrispondenza di terrazzi non coperti e di lastrici solari, sia nell’area di pertinenza, in aderenza al fabbricato principale o quali elementi isolati (da fig. 26 a fig. 43).

L’altezza utile interna sarà compresa nell’intervallo : ml.2,20 - 3,00 privilegiando la quota maggiore per le eventuali soluzioni “isolate” ubicate nella corte. L’ingombro massimo in altezza delle strutture non potrà superare i ml. 4,00.

La tipologia e i materiali (metallo, legno, policarbonato, tessuti, ecc., con esclusione di strutture in laterizio o cemento armato) potranno essere diversificati e comunque coordinati con i caratteri dell’edificio principale.

a) Strutture ubicate su terrazzi e lastrici solari

Le strutture non potranno interessare una superficie superiore al 60% della superficie terrazzata e del lastrico solare, salvo quanto indicato all’art.11 lettera a (figg. 26 – 35). Tale percentuale può essere innalzata fino alla totale copertura del lastrico se vengono utilizzate tettoie fotovoltaiche o utili alla produzione di energia solare termica, ai sensi della normativa di settore.

b) Strutture ubicate nell’area di pertinenza

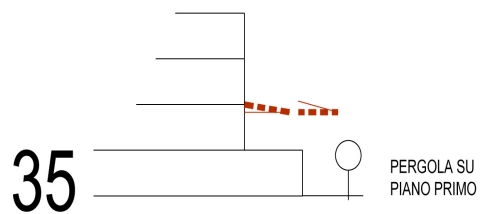
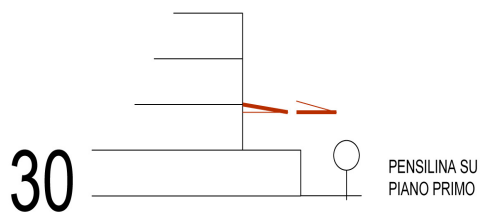
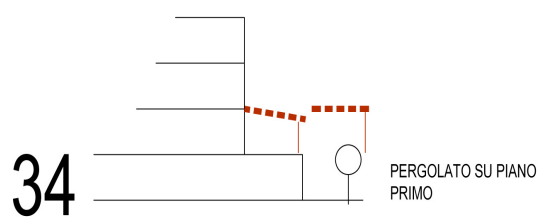
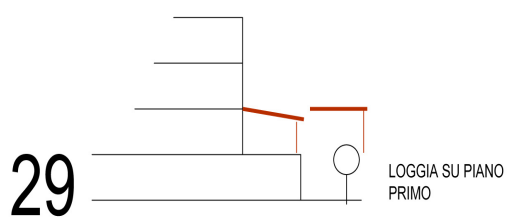
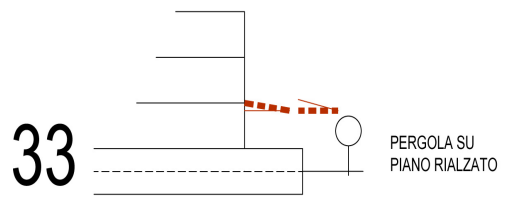
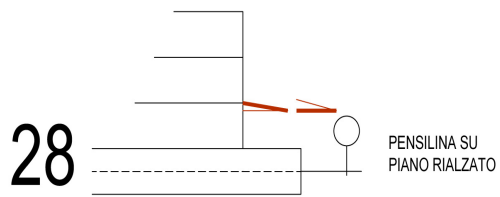
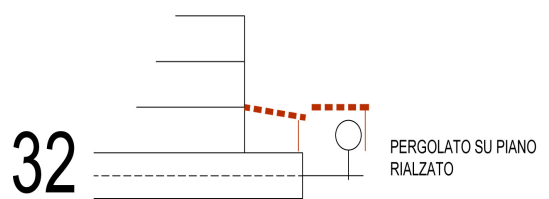
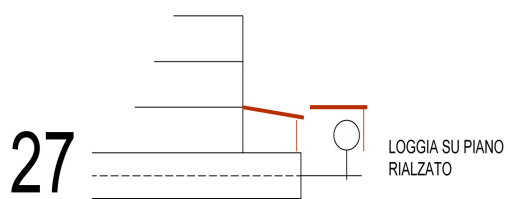
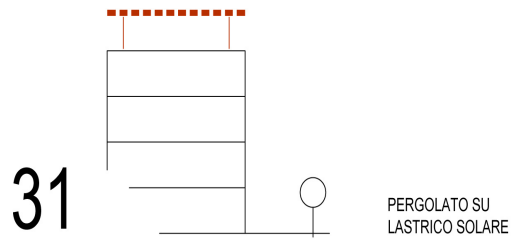
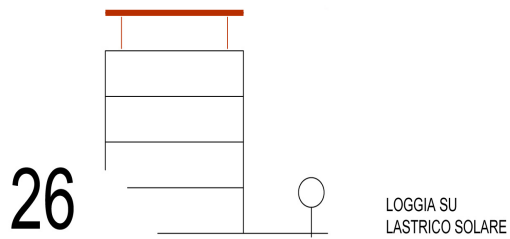
Le strutture in aderenza al corpo principale, nonché quelle “isolate”, non potranno interessare una superficie superiore a 1/4 della superficie scoperta esistente (figg. 36 - 43). Tale percentuale può essere innalzata al 50% dell’area scoperta nel caso di copertura di parcheggi pertinenziali a servizio della struttura ricettiva, con tettoie fotovoltaiche o utili alla produzione di energia solare termica, ai sensi della normativa di settore.

3. Titolo abilitativo: Segnalazione Certificata Inizio Attività.

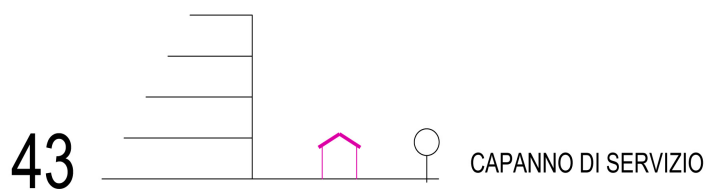
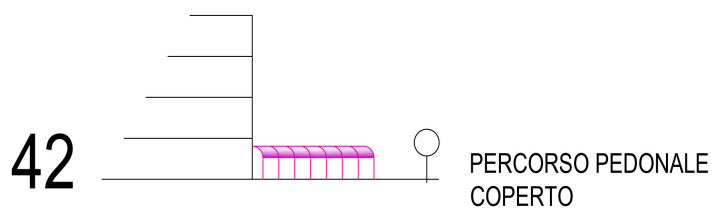
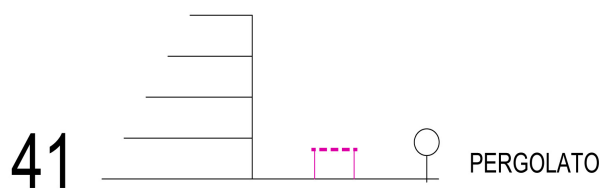
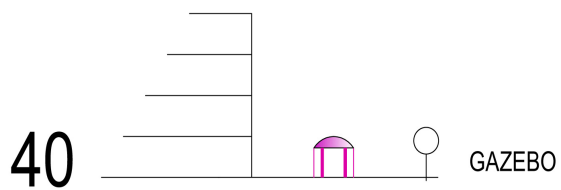
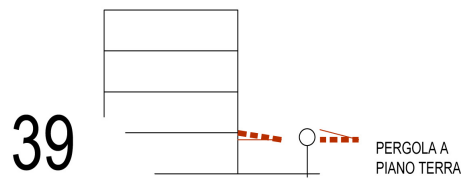
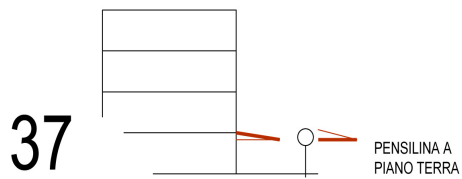
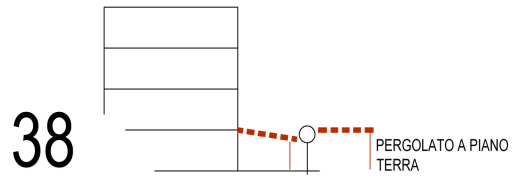
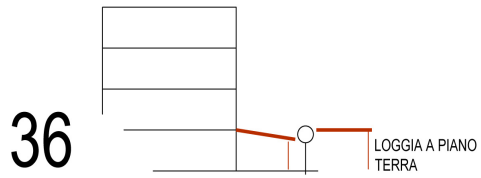
Di seguito vengono proposti degli schemi grafici che rappresentano alcune delle precedenti casistiche.

art. 13 STRUTTURE INTEGRATIVE E DI ARREDO

a) su terrazzi e lastrici solari



art. 13 STRUTTURE INTEGRATIVE E DI ARREDO
b) nell'area di pertinenza



Art.14 Attrezzature sportive e ricreative

1. Si consente a tutte le strutture ricettive la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative scoperte quali ad esempio: campi da tennis, calcetto, bocce e piscine.

Le soluzioni progettuali , in relazione alle specifiche caratteristiche delle diverse aree di pertinenza, dovranno comunque ridurre al minimo la rimozione delle alberature esistenti e prevedere l'impianto di nuove essenze per compensare eventuali perdite.

Titolo abilitativo: Segnalazione Certificata Inizio Attività.

Art.15 Edifici di interesse storico-architettonico

1. Per gli edifici di interesse storico-architettonico, compresi nel piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano (approvato con D.C.P. n.10 del 04/02/2003), destinati ad attività ricettiva, gli ampliamenti di volume ammessi dalle presenti norme dovranno salvaguardare i caratteri tipologici e formali del corpo principale.

2. E' ammessa la realizzazione di strutture integrative e di arredo di cui al precedente art.13 salvaguardando i caratteri tipologici dell'edificio.

Art. 16 Standard ambientali

1. Ogni intervento ammesso dal presente Piano dovrà rispettare i criteri di sostenibilità ambientale determinati dal Regolamento regionale 1 marzo 2007, n. 2 "*Criteri ambientali per le strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, in attuazione dell'articolo 19, comma 1, della legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle Norme regionali in materia di turismo)*" pubblicato sul B.U.R. n.23 del 8.3.2007. Dovranno essere privilegiati, nell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, sistemi integrati nell'edificio senza ulteriore consumo di suolo.

2. Ai fini del contenimento del prelievo di acqua, del consumo di energia elettrica e termica e dell'inquinamento, nell'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano, in aggiunta a quanto disposto dal Regolamento Regionale n. 2/2007, si prescrivono le seguenti installazioni:

1) Impianti idrosanitari

- a. Nei nuovi impianti idrosanitari dei servizi igienici: aeratori su rubinetti e soffioni doccia, miscelatori termostatici per doccia, cassette di scarico dei wc con doppio tasto o tasto di bloccaggio. Nel caso in cui l'intervento di riqualificazione riguardi l'intera struttura ricettiva, tali installazioni dovranno essere estese a tutti i servizi igienici presenti all'interno dell'edificio. Ad esse andrà inoltre aggiunto, ove possibile, il recupero delle acque piovane e/o saponose per lo scarico dei wc.

2) Impianti elettrici

- a. Nelle nuove camere: porte di ingresso con serrature elettroniche per il controllo accessi (disattivazione dei sistemi di climatizzazione ed illuminazione mediante *badge* di prossimità). Qualora l'intervento di

riqualificazione comprenda l'intera struttura ricettiva, tale installazione dovrà riguardare tutte le camere presenti all'interno dell'edificio.

- b. Sensori di passaggio su corridoi ed aree comuni di transito.
- c. Sistemi di illuminazione con tecnologia LED.
- d. Pannelli fotovoltaici sulle coperture dei parcheggi privati, qualora l'esposizione non lo faccia escludere a priori.

3) Impianti termici

- a. Sistemi di riscaldamento/raffrescamento centralizzati.
 - b. Sensori clima sulle finestre delle camere (spegnimento automatico a finestra aperta).
- c. Isolamento a cappotto su tutto l'edificio qualora l'intervento riguardi l'intera struttura ricettiva.
- d. Valvole termostatiche sui radiatori in caso di struttura aperta tutto l'anno.

4) Parcheggi pubblici e di pertinenza della struttura ricettiva

In caso di realizzazione di nuovi parcheggi, alberature ombreggianti.

5) Aree verdi

- a. Per massimizzare l'assorbimento di CO₂, nella realizzazione di aree verdi privilegiare sistemazioni con piantumazioni urbane di tipo boschivo.

3. Il Progetto di tali impianti dovrà essere allegato alla richiesta di permesso di costruire dell'intervento e firmato da un tecnico abilitato. In esso dovrà essere contenuta autocertificazione del rispetto integrale dei criteri di cui al comma precedente contenuti nel regolamento regionale citato.

4. Per le strutture ricettive comprese in aree a rischio di esondazione E3 ed E4 del PAI Tronto sono ammessi, ai sensi dell'art.11 comma 1 lettera b bis) delle N.T.A. del Piano stesso, solo interventi di ampliamenti volumetrici strettamente necessari per gli adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche. Tali interventi saranno accompagnati da una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio dichiarato. Tale verifica, redatta e firmata da uno più tecnici abilitati, deve essere allegata al progetto di intervento e valutata dal Comune nell'ambito del rilascio del provvedimento abilitativo edilizio.

5. Prescrizioni derivanti dalla verifica di assoggettabilità a VAS (determinazione dirigenziale n. 1520/GEN del 11/06/2015 dell'Amministrazione Provinciale):

- a) Non possono comunque essere consentiti ampliamenti entro i 10 metri dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.96 del R.D.n.523/1927 (prescrizione Settore Genio Civile Amministrazione Provinciale).
- b) In caso di realizzazione di ampliamenti volumetrici ammessi dal presente Piano, le strutture devono dotarsi di un sistema di smaltimento dei reflui separato (acque bianche e nere) in analogia a quanto previsto nel Piano di Ambito riguardante la separazione delle reti fognarie dal sistema misto al sistema separato.

c) Nel caso di interventi su strutture ricettive dotate di scarichi riconducibili a tipo assimilato e/o industriale (piscine, cucine di ristoranti, ecc...), secondo la normativa vigente dovrà essere presentata domanda di Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) presso il SUAP comunale se non già in possesso dei necessari titoli autorizzativi (prescrizione CIIP).

d) Ad ogni intervento edilizio su strutture ricettive esistenti andranno riverificate le condizioni relative all'esercizio idrico potabile e del sistema fognario depurativo in maniera da recepire eventuali indicazioni puntuali da parte del CIIP per il collettamento dei reflui di acque nere, acque meteoriche e acquedotto (prescrizione CIIP).

e) Nei casi in cui siano necessarie una o entrambe le autorizzazioni relative allo scarico delle acque reflue assimilate alle domestiche dei ristoranti e delle piscine ad uso natatorio, ed anche se trattasi di scarichi di acque superficiali in pubblica fognatura si applica il D.P.R.n.59/2013. In caso di presenza di entrambe le tipologie di scarichi (ristoranti e piscine) deve essere presentata un'unica istanza di A.U.A. Nel caso di realizzazione ex novo o di modifiche alle piscine ad uso natatorio, in conformità a quanto disposto dalla D.G.R.M. n.1431/2013 dovranno essere acquisite due diverse, e successive, autorizzazioni che devono essere presentate entrambe allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) competente per territorio: l'autorizzazione alla realizzazione dell'impianto e l'autorizzazione all'esercizio. Contestualmente al primo titolo richiesto al SUAP deve essere richiesta anche l'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) ai sensi del D.P.R.n.59/2013 per lo scarico delle acque reflue assimilate alle domestiche (prescrizione Settore Urbanistica Amministrazione Provinciale).

f) I progetti di riqualificazione e ampliamento delle strutture ricettive esistenti siano comunque orientati ad introdurre trasformazioni che tendano a potenziare il sistema delle connessioni visive ortogonali al mare, al fine di non pregiudicare ulteriormente la qualità paesaggistica complessiva dell'area in esame (prescrizione Soprintendenza ai BB.AA. e del paesaggio delle Marche).

g) All'interno dell'area tutelata paesaggisticamente ai sensi dell'art.136 lettera d) del D.Lgs.n.42/2004 (giusto D.M.20/12/1963) "Zona dei viali, lungomare e del piazzale della fontana", comprendente ville liberty, parchi e giardini si precisa che saranno ammessi anche moderati ampliamenti, mediante interventi che contribuiscano a migliorare la qualità del paesaggio, prevedendo ad esempio l'intensificazione del verde (prescrizione Soprintendenza ai BB.AA. e del paesaggio delle Marche).

Art. 17 Norme transitorie

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 35% del volume esistente, sono soggetti all'applicazione dell'art.4 comma 7 della L.R. 22/2009 e s.m.i., mediante l'approvazione di specifico piano particolareggiato di iniziativa privata che preveda, tra l'altro, sia il vincolo di destinazione ventennale di cui all'art. 19 comma 5 della L.R. 9/2206, che il

vincolo pertinenziale dei parcheggi riferiti alla volumetria ricostruita ed ampliata.

2. Sulle medesime strutture non si applicano gli “interventi di ampliamento” di cui all’art. 1 della L.R. n. 22/2009 e ss.mm.ii., né quelli di “recupero dei sottotetti” di cui all’art. 1bis della medesima legge regionale.

Art. 18 Norme finali

1. Gli interventi non espressamente previsti dal presente Piano possono essere realizzati, sugli edifici individuati negli Elaborati 8/1, 8/2, 8/3 e 8/4 dello stesso, nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti.

2. Gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici esistenti di cui all’art. 13 della legge regionale n. 17 del 20.04.2015 non possono essere realizzati sugli edifici individuati negli elaborati 8/1, 8/2, 8/3 e 8/4 del presente Piano.

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento fino al 20% del volume esistente che portano ad un organismo edilizio diverso dal precedente e che comportano modificazioni della sagoma, sono soggetti all'approvazione di specifico piano particolareggiato di iniziativa privata che preveda, tra l'altro, sia il vincolo di destinazione ventennale di cui all'art. 19 comma 5 della L.R. 9/2206, che il vincolo pertinenziale dei parcheggi riferiti alla volumetria ricostruita ed ampliata.