



Capitaneria di Porto - SAN BENEDETTO DEL TRONTO



Regione Marche



Città di San Benedetto del Tronto

**PIANO
REGOLATORE
DEL PORTO**

PRP2011



CAPITANERIA DI PORTO DI S.BENEDETTO TR.

Il Comandante
C.F.(C.P.) Sergio Lo Presti

COMUNE DI S.BENEDETTO DEL TRONTO

Sindaco: Giovanni Gaspari

Assessore all'Urbanistica: Paolo Canducci

Assessore al Porto: Fabio Urbinati

PARERI E NULLA OSTA

GRUPPO DI LAVORO

(Protocollo di intesa Capitaneria-Regione-Comune)

REGIONE MARCHE

Ing. Mario Pompei - Resp. del Procedimento
Ing. Nicoletta Santelli
Dott. Simona Palazzetti
Ing. Massimiliano Gabrielli
Collab. P.I. Eugenio Giuliani

CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Ing. Germano Polidori - Dirigente del Settore
Ing. Marco Cicchi
P.mecc./ed. Giovanni Ciarrocchi
Geom. Massimo Forlini
Dott. Giogni Tiburtini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(integrato a seguito prescrizioni decreto VAS n.38/VAA del 25.03.2014)

Agosto 2011

Giugno 2012

Luglio 2013

Elab. 19

Elaborato sostitutivo

Aprile 2014

Sommario

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE	3
Art 1 - (Finalità ed elementi costitutivi il Piano Regolatore Portuale).....	3
Art 2 - (Elenco elaborati).....	3
Art 3 - (Definizioni - Parametri urbanistici ed edilizi).....	4
Art 4 - (Modalità d'attuazione del Piano Regolatore Portuale)	6
Art 5 - (Disciplina delle Concessioni).....	8
Art 6 - (Destinazioni d'uso – Preesistenze - Recinzioni)	8
Art 7 - (Standard urbanistici).....	9
Art 8 - (Frazionamento o accorpamento di aree)	10
Art 9 - (Categorie di intervento – Oneri di urbanizzazione)	10
TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E DELLE AREE.....	13
Art 10 - (Ambiti, sub-ambiti ed aree).....	13
Art 11 - AOP.1.A - Bacino marittimo Darsena turistica	18
Art 12 - AOP.1.B - Bacino marittimo Porto peschereccio	19
Art 13 - AOP.1.C - Bacino marittimo Darsena Nord di Progetto	19
Art 14 - AOP.2.A - Banchine porto peschereccio e darsena turistica	20
Art 15 - AOP.2.B - Area interna movimentazione natanti darsena turistica.....	21
Art 16 - AOP.2.C - Spazio polifunzionale darsena turistica	22
Art 17 - AOP.2.D - Villaggio piccola pesca e spazi di servizio.....	22
Art 18 - AOP.2.E - Servizi alla darsena turistica	23
Art 19 - AOP.2.F - Strutture produttive a servizio del Porto	24
Art 20 - AOP.2.G - Servizi tecnici ed amministrativi	26
Art 21 - AOP.2.H - Mercato ittico e polo museale.....	26
Art 22 - AOP.2.I - Spazio polifunzionale molo Nord	26
Art 23 - AOP.2.L - Servizi alla pesca.....	27
Art 24 - AOP.2.M - Spazio polifunzionale Banchina “Malfizia”	28
Art 25 - AOP.2.N - Viabilità retro banchina	28
Art 26 - AOP.2.O - Parcheggi	29
Art 27 - AOP.3.A - Darsena nord – Banchine.....	29
Art 28 - AOP.3.B - Darsena nord – Spazi produttivi, commerciali, turistici e servizi tecnici...32	
Art 29 - AICP.1.A - Attività terziarie a servizio della darsena turistica	34
Art 30 - AICP.1.B - Parcheggi e viabilità darsena turistica	35
Art 31 - AICP.2.A - Attività terziarie.....	36
Art 32 - AICP.2.B - Aree produttivo-commerciali a servizio della Pesca	37
Art 33 - AICP.2.C - Aree produttive e servizi connessi alla Pesca e al Turismo.....	39
Art 34 - AICP.2.D - Aree commerciali e servizi al Turismo	42
Art 35 - AICP.2.E - Trabucchi	43
Art 36 - AICP.3.A - Aree per servizi al Turismo di espansione della nuova darsena di progetto 44	
Art 37 - AICP.3.B - Viabilità, verde di arredo e parcheggi delle zone di espansione della nuova darsena di progetto.....	45
TITOLO III – NORME SPECIALI	46
PARTE I - TUTELA DELL’ AMBIENTE.....	46
Art 38 - Sedi stradali	46
Art 39 - Pavimentazioni	46
Art 40 - Rifiuti portuali	47

Art 41 - Rifiuti liquidi civili ed acque meteoriche	47
Art 42 - Tutela delle acque	47
Art 43 - Sistema di pubblica illuminazione.....	47
Art 44 - Prestazioni dell'involucro edilizio.....	48
Art 45 - Efficienza energetica degli impianti	49
Art 46 - Fonti energetiche rinnovabili	49
Art 47 - Consumi idropotabili	50
Art 48 - Verde pubblico.....	51
Art 49 - Qualità architettonica.....	51
Art 50 - Ulteriori Misure di tutela e sostenibilità ambientale.....	51
PARTE II - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	52
Art 51 - Spazi pedonali.....	52
Art 52 - Marciapiedi	52
Art 53 - Attraversamenti pedonali.....	52
Art 54 - Scale e rampe	52
Art 55 - Servizi igienici pubblici	52
Art 56 - Arredo Urbano	53
Art 57 - Parcheggi 53	
Art 58 - Circolazione e sosta dei veicoli al servizio di persone disabili	53
Art 59 - Pontili galleggianti.....	54

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE

Art 1 - (Finalità ed elementi costitutivi il Piano Regolatore Portuale)

Il Piano Regolatore Portuale di San Benedetto del Tronto (d'ora in poi P.R.P.), è redatto ai sensi dell'art.5 della legge 28 gennaio 1994 n.84, giusto protocollo d'intesa tra Capitaneria di Porto, Regione Marche e Comune di San Benedetto del Tronto sottoscritto il 15 febbraio 2010 e confermato in data 29 aprile 2013.

Il P.R.P. risulta compilato in congruenza con quanto previsto dal "Piano Regionale dei Porti" approvato con Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale n. 149 del 02/02/2010.

L'ambito territoriale entro il quale si applicano le presenti norme è quello compreso all'interno del perimetro del P.R.P. stesso individuato nella tavola n. 9 (Zonizzazione: Ambiti); sono inoltre interessate aree ricadenti nell'ambito urbano al di fuori della suddetta perimetrazione, per le quali le indicazioni del P.R.P. hanno valore puramente indicativo. Tali indicazioni, per assumere efficacia, dovranno essere recepite dal P.R.G. comunale con successiva o contestuale variante urbanistica.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli, in caso di mancata corrispondenza e di dubbio interpretativo fra Norme Tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici prevale la norma scritta.

Il presente articolato normativo costituisce parte integrante del P.R.P. ai sensi delle vigenti leggi e disposizioni in materia.

Il P.R.P. in rapporto alle scelte programmatiche e pianificatorie:

- provvede alla suddivisione dell'area del P.R.P. in aree omogenee dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, come meglio specificato negli articoli successivi;
- individua l'assetto planimetrico delle opere a mare fornendo indicazioni sulle zone di futuro ampliamento a nord.

Rimangono salve le competenze territoriali degli organi dello Stato e/o della Regione sulla base delle disposizioni di legge.

Le presenti norme hanno validità giuridica a tempo indeterminato.

Art 2 - (Elenco elaborati)

Il PRP si compone dei seguenti elaborati:

Stato attuale

Tav. n. 1	Inquadramento urbanistico
Tav. n. 2	Il Porto di S. Benedetto del Tronto nella Pianificazione regionale
Tav. n. 3A	La città nel territorio: relazioni e potenzialità
Tav. n. 3B	Il Porto come area strategica della città: dallo Schema direttore per il nuovo P.R.G.
Tav. n. 3C	Area strategica Porto : inquadramento all'interno della Variante generale al PRG (VAS)
Tav. n. 4	Pianificazione vigente e stato di avanzamento degli interventi in ambito portuale
Tav. n. 5	Inquadramento storico: Accrescimento del tessuto urbano e rapporti con il Porto
Tav. n. 6A	Planimetria catastale generale
Tav. n. 6B	Planimetria catastale con indicazione delle concessioni demaniali
Tav. n. 7	Destinazioni d'uso stato attuale
Tav. n. 8	Planivolumetrico – Stato attuale

Stato di progetto:

Tav. n. 9	Zonizzazione : Ambiti
Tav. n.10	Zonizzazione : Sub-ambiti
Tav. n.11	Zonizzazione : Aree
Tav. n.12	Zonizzazione : Usi
Tav. n.12A	Zonizzazione : Usi – Particolare zona centro nord
Tav. n.12B	Zonizzazione : Usi – Particolare zona centro sud
Tav. n.13A	Viste d'assieme – Stato di progetto
Tav. n.13B	Viste d'assieme – Comparazione stato attuale/stato di progetto
Tav. n.14A	Accessibilità al Porto - Sistema infrastrutturale – stato attuale
Tav. n.14B	Accessibilità al Porto - Sistema infrastrutturale – progetto
Tav. n.15	Tavola di congruenza con il P.R.G.- Sistema dei vincoli

Relazioni e documenti vari

Elab. n.16	Documentazione fotografica
Elab. n.17	Relazione geologica
Elab. n.18	Relazione generale
Elab. n.19	Norme tecniche di attuazione
Elab. n.20	Rapporto preliminare di VAS
Elab. n.21	Rapporto ambientale VAS
Elab. n.21A	Sintesi non tecnica di VAS
Elab. n.22	Schema funzionale Darsena Nord
Elab. SN	Relazione illustrativa di controdeduzione alle osservazioni

Relazioni integrative VAS

Elab. SN	Dichiarazione di sintesi
Elab. SN	Piano di Monitoraggio
Elab. SN	Orientamenti per la sostenibilità

Art 3 - (Definizioni - Parametri urbanistici ed edilizi)

Il P.R.P. prescrive propri parametri urbanistici ed edilizi, indipendenti dal PRG comunale, individuati negli articoli delle presenti norme. Per quanto non specificamente prescritto dal P.R.P. si assumono le definizioni generali contenute nel R.E.C. (Regolamento edilizio comunale approvato con Deliberazione di C.C. n. 82 del 04.06.91 e successive modifiche ed integrazioni).

Le tav. n.12-12A-12B - ("Zonizzazione Usi") e le presenti norme indicano, per ogni area, i seguenti parametri:

- a) **Superficie territoriale (ST).** E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.
- b) **Superficie fondiaria (SF).** E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- c) **Superficie Utile Lorda (SUL).** E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedii per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile. Non contribuiscono al calcolo della SUL: i piani completamente interrati, i porticati pubblici o d'uso pubblico, i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie, scale di sicurezza antincendio

esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

- d) Superficie di vendita di un esercizio commerciale:** è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizioni se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
- e) Altezza massima (Hmax).** E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di metri 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.
- f) Massimo ingombro planimetrico (MIP).** E' la rappresentazione grafica del limite planimetrico entro il quale può realizzarsi l'edificazione all'interno del perimetro di ciascuna area, unità attuativa o comparto. Viene definita nelle tav. n. 12-12A-12B (Zonizzazione Usi).
- g) Distanze ed allineamenti (Dist. e Allineamenti).** Le distanze minime obbligatorie dai confini delle concessioni demaniali o dalle aree, dal ciglio stradale e tra gli edifici, nonché gli allineamenti obbligatori, sono quelli indicati nelle presenti norme e nelle tavole nn.12- 12A-12B (Zonizzazione Usi). In caso di PdC (Piano di Comparto) sono ammesse dai confini interni dei lotti dimensioni inferiori a quelle dei distacchi previsti dall'elaborato n.12-12A-12B senza previsione di comunione del muro di confine. Inoltre è possibile accorpate, se in presenza di un unico concessionario due o più lotti (o Unità attuativa) mantenendo i parametri massimi di superficie coperta e complessiva quale somma delle concessioni singole. L'altezza massima sarà quella inferiore tra quelle ammesse nelle unità attuative considerate, mentre per i distacchi dai confini interni è ammessa la deroga di cui al presente comma solo in presenza di progetto planivolumetrico complessivo.
- Per distacco tra fabbricati (DF) si intende la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi misurata nei punti di massima sporgenza. Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
- Per distacco dai confini (DC) si intende la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
- Per distacco dalle strade (DS) si intende la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.
- h) Unità attuativa (UA).** L'unità attuativa rappresenta, di norma, l'unità minima di intervento per le nuove edificazioni. Esso è definito da un perimetro e da un numero di classificazione indicati nelle tav. n.12-12A-12B (Zonizzazione Usi).

- i) **Piani interrati:** Non saranno ammessi piani interrati nelle aree appartenenti all'ambito operativo portuale (AOP) come definito nel Titolo II delle presenti norme. Nell'ambito di interazione città-porto (AICP), come definito nel Titolo II delle presenti norme, i piani interrati saranno di norma ammessi qualora le indagini geologiche puntuali evidenzino la loro fattibilità.
- j) **Piano di comparto (PdC):** E' lo strumento di attuazione preventiva del P.R.P. esteso ad una o più unità attuative omogenee in base alle presenti norme. La procedura di approvazione, fatte salve le norme specifiche di seguito riportate, è quella prevista per l'adeguamento tecnico funzionale di cui all'art. 8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti approvato con D.A.C.R. n. 149 del 2.2.2010.

Art 4 - (Modalità d'attuazione del Piano Regolatore Portuale)

Il PRP si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di zonizzazione, delle prescrizioni e destinazioni d'uso contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti d'attuazione pubblica o privata.

Gli strumenti d'attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

I piani d'intervento preventivo, estesi ad uno o più comparti omogenei, corrispondono ai Piani di Comparto (PdC), in base ai quali sono successivamente rilasciati i singoli permessi di costruire o presentate le singole segnalazioni certificate di inizio attività.

Applicando le disposizioni contenute nelle presenti Norme, gli interventi diretti da parte dei soggetti privati si attuano, ai sensi degli artt. 8, 10 e 22 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni, tramite permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, oltre che per l'esecuzione dei PdC, per la realizzazione diretta del PRP nel caso in cui gli strumenti preventivi non siano richiesti.

Inoltre, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni, alcuni interventi edilizi elencati nella succitata disposizione normativa possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Gli interventi delle pubbliche amministrazioni, con esclusione delle opere destinate alla difesa militare e soggette a speciali misure di sicurezza, si attuano in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 del suddetto decreto n.380/2001 e s.m.i..

Tutti gli interventi che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia della zona portuale sono subordinati, previo assenso dell'Autorità Marittima, al rilascio del permesso di costruire da parte del dirigente comunale competente, oppure alla presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, oppure alla comunicazione di inizio di attività edilizia libera, in conformità a quanto disposto dal DPR 6.6.2001, n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso, fatte salve le fattispecie previste dall'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere preventivamente acquisita l'autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 146, 147 e 159 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ove siano previsti interventi diretti, risultano presupposti per il rilascio del permesso di costruire o per la efficacia della segnalazione certificata di inizio attività:

- a) la conformità dell'intervento alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del vigente Piano regolatore portuale;
- b) il possesso, da parte del richiedente, del titolo al godimento del bene (concessione demaniale marittima), rilasciato dalla Capitaneria di Porto;
- c) l'autorizzazione ai sensi dell'art. 24 del Regolamento al Codice della Navigazione da parte della Capitaneria di Porto.

Negli ambiti ed aree in cui sia previsto l'intervento preventivo, oltre ai presupposti di cui al precedente comma, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla approvazione ed esecutività del PdC.

Il Piano di Comparto (PdC) deve contenere:

- a) l'individuazione degli immobili da destinarsi agli interventi pubblici, con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
- b) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione;
- c) la definizione delle tipologie edilizie d'uso e costruttive da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;
- d) i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del piano di Comparto sono costituiti da:

- a) estratto del PRP contenente la zona oggetto del PdC;
- b) planimetria catastale estesa ad una zona con profondità di mt. 200, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, le strade che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e delle relative opere di urbanizzazione;
- d) piano quotato del terreno nel rapporto 1 :500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a mt 1.00, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché le essenze delle stesse;
- e) planimetria, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500, dell'intervento progettato, riportante:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione;
 - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
 - l'ingombro massimo degli edifici da costruire in ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca tra i vari edifici circostanti;
- f) tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- g) profili altimetrici, nel rapporto 1:500, dei fabbricati previsti e profili regolatori, nel rapporto 1:200 dei singoli fabbricati;
- h) schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione di uso, nel rapporto minimo 1:500;
- i) relazione tecnico-descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione dei fabbricati;
- l) definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;
- m) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- n) elaborati, nel rapporto minimo 1:500, illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
 - planimetria, profilo longitudinale e sezioni della viabilità;
 - planimetria, profilo longitudinale e sezioni degli impianti di fognature, d'illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas, della rete telefonica e della rete antincendio.Gli elaborati di cui alla presente lettera devono contenere indicazioni sugli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché sugli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- o) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera n);

- p) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- q) relazione tecnico-illustrativa del progetto del PdC, contenente l'inserimento del piano nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato indicante i termini di validità del piano, i tempi di attuazione degli interventi previsti e le relative priorità.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione di cui agli art. 16 e segg. del D.P.R. n. 380/01, essi si applicano nel modo previsto dall'art.9 delle presenti Norme.

Le opere infrastrutturali di miglioramento degli accessi all'area portuale dovranno essere, comunque, realizzate prima della costruzione della nuova darsena nord.

Art 5 - (Disciplina delle Concessioni)

Per quanto attiene al regime giuridico di gestione del territorio, l'Autorità Marittima disciplinerà le occupazioni e gli interventi infrastrutturali previsti dal presente P.R.P. mediante il rilascio di apposite concessioni demaniali marittime e/o autorizzazioni, secondo il Codice della Navigazione e relativo Regolamento attuativo. Tutti gli interventi e le modifiche sui beni pertinenziali demaniali dovranno essere sottoposti al parere dell'Agenzia del Demanio.

Art 6 - (Destinazioni d'uso – Preesistenze - Recinzioni)

Per destinazione d'uso di un'area, parte di essa o di un edificio si intende un complesso omogeneo di attività ammesse per quell'area o per un edificio. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto (regolarmente autorizzata tramite titolo abilitativo edilizio oppure, in caso di difformità dalla destinazione originariamente autorizzata, quella documentata nella concessione demaniale in essere alla data di adozione del P.R.P.). Nel caso in cui non esistano attività in atto legittimamente autorizzate si fa riferimento all'ultima esercitata come ricavabile dall'ultimo titolo concessorio rilasciato.

Le destinazioni prevalenti, ai sensi delle presenti norme, si intendono di norma quelle insediate nell'immobile al momento dell'adozione del P.R.P.

Per destinazioni secondarie si intendono quelle alternative alle prevalenti, ammesse dalle presenti norme, qualora la destinazione prevalente non possa essere mantenuta.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli d'intervento preventivo, sulla base delle prescrizioni dettate dalle presenti norme.

Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso rispetto al progetto assentito con il permesso di costruire è subordinato al rilascio, da parte del Comune, di un permesso di costruire in variante previa autorizzazione della Capitaneria di Porto ai sensi dell'art. 24 del Regolamento al Codice della Navigazione.

Gli edifici preesistenti all'adozione del P.R.P. possono conservare la superficie edificata e la destinazione d'uso preesistenti a condizione che i profili, gli ingombri a terra e, in generale, gli indici edilizi, siano contenuti sia nei limiti preesistenti che di quelli di progetto indicati dalle tavole grafiche e dalle presenti norme, nonché la destinazione d'uso sia conforme a quella indicata nel presente P.R.P.

Nel caso di mancata corrispondenza nella destinazione d'uso nonché nei parametri ed indici edilizi dell'immobile esistente, il P.R.P. definisce tempi e modalità di attuazione delle trasformazioni finalizzate al ripristino della conformità alle previsioni di progetto del medesimo P.R.P.

E' ammessa la manutenzione ordinaria/straordinaria dei necessari impianti tecnologici a servizio delle attività portuali e dei pubblici servizi. In caso di nuove realizzazioni o di

- | | |
|--|----------------------------------|
| - destinaz.commerciale | 1 mq/mq di superficie di vendita |
| - destinaz.direzionale/artigianato di servizio | 0,4 mq/mq di SUL |

Art 8 - (Frazionamento o accorpamento di aree)

La consistenza delle concessioni demaniali deve essere congruente con quella prevista dal presente P.R.P. con riferimento agli elab. n.6B "Planimetria catastale con indicazione delle concessioni demaniali" e n.12-12A-12B "Zonizzazione: Usi" che rappresentano le possibilità di trasformazione dettagliate dalle presenti norme. L'Autorità Marittima e il Comune possono procedere comunque, su istanza del privato, mediante Conferenza di Servizi, ad un riconfinamento o accorpamento delle concessioni demaniali in atto o di previsione, al fine di un miglior utilizzo delle aree stesse. Tale modifica non può interessare i tracciati della viabilità, le zone destinate a parcheggi e alle banchine, salvaguardando le attività portuali e della darsena turistica.

Art 9 - (Categorie di intervento – Oneri di urbanizzazione)

Le categorie d'intervento ammesse all'interno del perimetro del P.R.P., opportunamente integrate, fanno riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e al Regolamento Edilizio Comunale vigente. Sono ammesse, pertanto, le seguenti categorie d'intervento (accanto a ciascuna viene riportato il titolo abilitativo edilizio corrispondente):

- **interventi di manutenzione ordinaria** (attività edilizia libera): gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- **interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (attività edilizia libera);
- **interventi di manutenzione straordinaria** (comunicazione di attività edilizia libera): le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- **le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee** e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (comunicazione di attività edilizia libera);
- **le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni**, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dalle presenti Norme, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (comunicazione di attività edilizia libera);
- **l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici** a servizio degli edifici (comunicazione di attività edilizia libera);
- **le aree ludiche** senza fini di lucro e **gli elementi di arredo** delle aree pertinenziali degli edifici (comunicazione di attività edilizia libera);
- **interventi di restauro e di risanamento conservativo** (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività): gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali

- interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- **interventi di ristrutturazione edilizia** (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività): gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - **interventi di sostituzione edilizia** (permesso di costruire): interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la riedificazione sono dettati dalle presenti NTA. L'intervento, pertanto, consiste nella demolizione di un vecchio volume e nella costruzione di uno o più edifici, con o senza aumenti volumetrici, con diverso sedime (almeno in parte) e/o sagoma.
 - **interventi di ristrutturazione urbanistica** (permesso di costruire): quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
 - **interventi di nuova costruzione** (permesso di costruire): quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dai precedenti interventi. Sono comunque da considerarsi tali:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, nonché gli interventi pertinenziali qualificati come interventi di nuova costruzione o che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Considerando che gli interventi edilizi avvengono, nell'intero ambito territoriale interessato dal presente Piano, su area demaniale, nel contributo concessorio non viene calcolato il costo di costruzione, assumendo come zona urbanistica omogenea di riferimento:

- la zona "B" di cui all'art. 2 del D.I. 2.4.1968 n.1444 **per gli interventi con destinazione diversa da quella artigianale e industriale** assumendo come altezza virtuale mt 4.50 in applicazione della delibera di consiglio comunale n.30/97 e s.m.i. e come parametri (€/metro cubo) quelli relativi alla destinazione di progetto;
- la zona "D" di cui all'art.2 del D.I. 2.4.1968 n.1444 (ampliamento o nuove costruzioni in zona di completamento) **per gli interventi con destinazione artigianale e**

industriale assumendo come parametri (€/metro quadrato) quelli relativi alla destinazione di progetto.

- Sono valide le norme altrove applicabili in materia di calcolo degli oneri, rateizzazione e modalità di pagamento stabilite dalle norme vigenti.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E DELLE AREE

Art 10 - (Ambiti, sub-ambiti ed aree)

Il P.R.P. comprende e norma l'ambito portuale di San Benedetto del Tronto ricompreso all'interno del perimetro così come indicato nella tav. n.9 (Zonizzazione: Ambiti).

L'area soggetta al P.R.P. è articolata in ambiti, sottoambiti (o sub-ambiti) ed aree, individuati in base alla localizzazione e conseguentemente all'assetto funzionale del Piano.

L'articolazione del P.R.P. è stata realizzata in modo che all'interno di uno stesso sub-ambito gli usi siano aggregati per "famiglie", tenendo conto che all'interno della stessa famiglia gli usi consentiti siano quelli corrispondenti a carichi urbanistici e ambientali equivalenti.

Sono stati individuati due ambiti principali così definiti:

1. Ambito operativo del Porto: è l'area operativa-tecnica più funzionale all'economia e all'efficienza delle attività portuali vere e proprie, strettamente connesse alle funzioni portuali primarie (ormeggi, manutenzione e riparazione delle imbarcazioni, carico e scarico delle merci, piazzali, servizi portuali, banchine, sedi delle Autorità Marittime, viabilità di servizio etc.). Questo ambito è a sua volta articolato in tre sub-ambiti:

AOP.1 Bacino marittimo porto: questo sub-ambito comprende gli specchi acquei sia esistenti che di progetto. Sono ammesse, tramite adeguamenti tecnici funzionali ai sensi dell'art. 8 delle NTA del Piano Regionale dei Porti, variazioni planimetriche dei moli e delle banchine di progetto che non aumentano la superficie massima del bacino.

AOP.2 Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica: in questo sub-ambito sono localizzate tutte le attività strettamente di servizio al porto esistente.

AOP.3 Servizi a terra darsena nord di progetto: in questo sub-ambito sono localizzate tutte le attività strettamente di servizio al porto di progetto (ampliamento darsena nord). Per questo sub-ambito le indicazioni contenute nel P.R.P. sono indicative in merito alla disposizione planimetrica delle aree mentre sono prescrittive, secondo quanto esplicito nelle presenti norme, per quanto riguarda le destinazioni ammesse, i carichi urbanistici e gli indici edificatori nel seguito indicati.

2. Ambito di interazione Città-Porto: è la porzione di territorio compresa dentro il perimetro del P.R.P. in cui collocare "altre" attrezzature portuali ma anche propriamente urbane e turistiche legate ai servizi, al commercio, alla cultura, alla direzionalità, ad attività del settore primario (pesca e produzione); dove sono compresi gli innesti e gli affacci urbani rivolti a collegare il tessuto urbano con l'area portuale più permeabile. Rappresenta la cerniera tra l'ambito urbano e l'ambito portuale operativo vero e proprio. Questo ambito è a sua volta articolato in tre sub-ambiti:

AICP.1 Servizi alla darsena turistica: in questo sub-ambito sono localizzati i servizi di supporto alla darsena turistica esistente posta nella zona sud del Porto attuale e già oggetto di adeguamento tecnico funzionale ai sensi dell'art.8 del Piano Regionale dei Porti approvato con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 della Regione Marche. Tale ambito è strettamente legato alla città turistica e comprende aree a vocazione prettamente commerciale e di servizio.

AICP.2 *Servizi alla pesca e al turismo all'interno del Porto:* in questo sub-ambito sono localizzati i servizi di supporto alla pesca e alle attività turistiche della città che costituiscono naturale "waterfront" del porto. In tale ambito avente destinazione mista tra la produzione di beni-servizi e il commercio sono localizzate attività sia connesse alla pesca che al turismo con carichi urbanistici sostenibili per la zona in rapporto alla sua conformazione e accessibilità.

AICP.3 *Servizi alla nuova darsena di progetto:* In questo sub-ambito, localizzato nella zona oggetto di ampliamento a nord del porto attuale, sono localizzati i servizi di supporto alla nuova darsena di progetto ed in particolare alle attività turistiche e commerciali della città che costituiscono anch'esse futuro naturale "waterfront" del porto.

Ogni sub-ambito è a sua volta articolato in aree secondo il seguente prospetto:

Ambito operativo

Sub-Ambito	Denominazione area	Codice	Rif.to Articolo N.T.A.	Destinazione prevalente	Destinazioni secondarie
Bacino marittimo porto attuale (AOP.1)	Bacino marittimo Darsena turistica	AOP.1.A	11	Stazionamento natanti	
Bacino marittimo porto attuale (AOP.1)	Bacino marittimo porto peschereccio	AOP.1.B	12	Stazionamento natanti	
Bacino marittimo porto attuale (AOP.1)	Bacino marittimo darsena nord di progetto	AOP.1.C	13	Stazionamento natanti	
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Banchine porto peschereccio e darsena turistica	AOP.2.A	14	Movimentazione e mezzi, natanti, sosta ed operazioni di varo e alaggio, servizi tecnici ed igienici	
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Area interna movimentazione natanti darsena turistica	AOP.2.B	15	Movimentazione e sosta mezzi d'opera e natanti	
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Spazio polifunzionale darsena turistica	AOP.2.C	16	Parcheggio	stazionamento mezzi e natanti, area a disposizione, deposito temporaneo,

					manifestazioni
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Villaggio piccola pesca e spazi di servizio	AOP.2.D	17	Box piccola pesca, rimessaggio, commercial. pescato	Depositi e spazi di accesso alla banchina
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Servizi alla darsena turistica	AOP.2.E	18	Associazioni nautiche e sedi organizzazioni, servizi tecnici ed igienici	
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Strutture produttive a servizio del porto	AOP.2.F	19	Cantieristica, depositi, servizi tecnici, manutenzioni e riparazioni natanti	uffici, logistica, commerciale di servizio al cantiere
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Servizi tecnici e amministrativi	AOP.2.G	20	Sede tecnici ed amministrativi Autorità Marittima	
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Mercato Ittico e polo museale	AOP.2.H	21	Mercato ittico comunale, Museo del Mare	
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Spazio polifunzionale molo nord	AOP.2.I	22	Rimessaggio e deposito	Parcheggi e sosta mezzi d'opera, punti di ristoro e di somministrazione e alimenti e bevande (pubblici esercizi) a servizio del Porto
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Servizi alla pesca	AOP.2.L	23	Box pesca molo nord. Rimessaggio e deposito	
Servizi a terra porto	Spazio polifunzionale	AOP.2.M	24	Movimentazione e mezzi e	

peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	banchina "Malfizia"			natanti, rimessaggio, spogliatoi e depositi pesca e cantieristica	
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Viabilità retro banchine	AOP.2.N	25	Viabilità	
Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica (AOP.2)	Parcheggi	AOP.2.O	26	Parcheggi pubblici	
Servizi a terra darsena nord di progetto (AOP.3)	Darsena nord – Banchine	AOP.3.A	27	Banchine, stazionamento e movimentazioni e natanti, depositi temporanei	spazi logistici, cantieristici, rimessaggio e deposito(box), spazi Forze dell'Ordine ed Autorità Marittima, parcheggi regolamentati
Servizi a terra darsena nord di progetto (AOP.3)	Darsena nord – Spazi produttivi, commerciali, turistici e servizi tecnici	AOP.3.B	28	Dogana, logistica ed attività commerciali connesse al Porto, Stazione Marittima e spazi connessi	viabilità, rimessaggio e deposito(box), spazi Forze dell'Ordine ed Autorità Marittima, parcheggi regolamentati, verde pubblico e di arredo stradale

Ambito interazione Città-Porto

Sub-Ambito	Denominazione area	Codice	Rif.to Articolo N.T.A.	Destinazione prevalente	Destinazioni secondarie
Servizi alla darsena turistica (AICP.1)	Attività terziarie a servizio della Darsena turistica	AICP.1.A	29	Impianti produttivo-commerciali nonchè depositi, uffici e laboratori compatibili con le attività del Porto, uffici rappresentanza	attività ausiliarie (locali ricreativo-culturali, ristoro, agenzie di trasporto, assicurative, turistiche, noleggio imbarcazioni e automobili)
Servizi alla darsena turistica (AICP.1)	Parcheggi e viabilità darsena turistica	AICP.1.B	30	Parcheggi, viabilità	manifestazioni periodiche temporanee
Servizi alla pesca e al turismo all'interno del Porto (AICP.2)	Attività terziarie (Piazza Chicago Heights)	AICP.2.A	31	attività commerciali, servizi, uffici, pubblici esercizi, scuole nautiche, sedi istituzionali e amm.ve	servizi igienici, aree verdi, spazi di uso pubblico
Servizi alla pesca e al turismo all'interno del Porto (AICP.2)	Aree produttivo-commerciali a servizio della pesca	AICP2.B	32	attività produttive legate alla pesca, mercato al dettaglio per la vendita del pescato, parcheggi	attività commerciali al dettaglio non alimentare, servizi, uffici, pubblici esercizi, servizi igienici
Servizi alla pesca e al turismo all'interno del Porto (AICP.2)	Aree produttive e servizi connessi alla pesca e al turismo	AICP2.C	33	attività produttive legate alla pesca, officine meccaniche, forniture navali, commercio prodotti ittici, punti ristoro e somministr. prodotti ittici di filiera	servizi turistici, pubblici esercizi, servizi fieristici, attività commerciali, uffici, servizi igienici
Servizi alla pesca e al	Aree commerciali e servizi al	AICP2.D	34	Strutture turistiche	

turismo all'interno del Porto (AICP.2)	turismo			ricreative, pubblici esercizi, commercio	
Servizi alla pesca e al turismo all'interno del Porto (AICP.2)	Trabucchi	AICP2.E	35	Strutture turistiche ricreative	
Servizi alla nuova darsena di progetto (AICP.3)	Aree per servizi al turismo di espansione della nuova Darsena di progetto	AICP3.A	36	Turistico ricettivo alberghiero, commerciale, pubblici esercizi, commercio non alimentare, uffici	
Servizi alla nuova darsena di progetto (AICP.3)	Viabilità, verde di arredo e parcheggi delle zone di espansione della nuova darsena di progetto	AICP3.B	37	Viabilità, verde di arredo, parcheggi	impianti tecnologici

Art 11 - AOP.1.A - Bacino marittimo Darsena turistica

Area	AOP.1.A	Bacino marittimo Darsena turistica
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.1	Bacino marittimo

L'area AOP.1.A è rappresentata dallo specchio acqueo compreso tra le banchine e le opere di difesa del bacino portuale localizzato nella parte sud del Porto esistente.

Prescrizioni specifiche:

- tale quota del Bacino marittimo del porto attuale è destinata alla darsena turistica da diporto;
- l'organizzazione delle aree dovrà essere definita in funzione del numero di posti barca che dovranno essere ospitati e della stazza dei natanti;
- il P.R.P. ammette opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e sistemazione di moli, banchine e dell'imboccatura;
- è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a mare;
- è consentito il dragaggio del bacino portuale;
- è consentita la posa in opera di sistemi di ormeggio quali bitte e anelli;
- i pontili di ormeggio delle imbarcazioni da diporto dovranno essere del tipo galleggiante, esclusi quelli specificamente previsti dal presente Piano che potranno essere realizzati a struttura fissa;
- la sistemazione planimetrica di progetto dei pontili non è vincolante, i pontili potranno essere ridistribuiti secondo criteri e forme differenti a condizione che sia garantita la sicurezza delle manovre di entrata e di uscita, i cerchi di manovra e la corretta

dimensione dei canali di manovra. Tali elementi dovranno essere valutati ed approvati dall'Autorità Marittima;

- le caratteristiche dei pontili e dei sistemi di ormeggio fissi o galleggianti, dovranno essere conformi alle normative vigenti e proporzionati alla stazza dei natanti ospitata;
- la darsena turistica dovrà essere dotata, qualora sprovvista, di un sistema di ricircolo delle acque.

Art 12 - AOP.1.B - Bacino marittimo Porto peschereccio

Area	AOP.1.B	Bacino marittimo Porto peschereccio
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.1	Bacino marittimo

L'area AOP.1.B è rappresentata dallo specchio acqueo compreso tra le banchine e le opere di difesa del bacino portuale prevalentemente destinato all'attività peschereccia.

Prescrizioni specifiche:

- il P.R.P. ammette opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e sistemazione di moli, banchine e dell'imboccatura.
- è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a mare;
- è consentito il dragaggio del bacino portuale;
- la sistemazione planimetrica di progetto dei pontili non è vincolante, i pontili potranno essere ridistribuiti secondo criteri e forme differenti a condizione che sia garantita la sicurezza delle manovre di entrata e di uscita, i cerchi di manovra e la corretta dimensione dei canali di manovra.
- l'organizzazione delle aree dovrà essere definita in funzione del numero di posti barca che dovranno essere ospitati e della stazza dei natanti.
- le caratteristiche dei sistemi di ormeggio fissi dovranno essere conformi alle normative vigenti e proporzionati alla stazza dei natanti ospitata.
- in tale zona è ammessa la presenza di mezzi di soccorso, delle Forze dell'Ordine e di Protezione Civile nonché di natanti in manutenzione per esigenze meramente temporanee, definita secondo specifica Ordinanza della Capitaneria di Porto che stabilisce la destinazione delle aree e degli spazi d'acqua;
- il Porto peschereccio dovrà essere dotato, qualora sprovvisto, di un sistema di ricircolo delle acque.

Art 13 - AOP.1.C - Bacino marittimo Darsena Nord di Progetto

Area	AOP.1.C	Bacino marittimo Darsena Nord di Progetto
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.1	Bacino marittimo

L'area AOP.1.C è rappresentata dallo specchio acqueo del bacino portuale di progetto posizionato a Nord dell'attuale molo Nord.

Il PRP di San Benedetto del Tronto fa salva la previsione della darsena Nord, già presente nel primo progetto di porto (esaminato favorevolmente dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nel 1968 ed approvato con D.M. n. 2722 del 02/11/1985) nella conformazione ottimale individuata nel 1994 dal Ministero dei Lavori Pubblici, tramite applicazione di modello fisico – matematico su fondo mobile, riportata nella Relazione Generale del Piano Regionale dei Porti, approvato con Deliberazione Amministrativa di Consiglio Regionale del 2 febbraio 2010, n. 149.

La conformazione del Bacino marittimo sarà assoggettata a V.I.A. come opera pubblica da realizzarsi ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i; nell'ambito di tale procedura occorrerà

valutare l'alternativa di non realizzazione e l'alternativa di diversa conformazione della nuova Darsena Nord alla luce di studi ambientali che considerino lo stato e le dinamiche erosive costiere e lo stato e le dinamiche degli ecosistemi costieri nonché, qualora ritenute necessarie, aggiornate analisi socio-economiche.

Prescrizioni specifiche:

- Salvo diversa soluzione definitiva attraverso il procedimento di V.I.A., la conformazione finale del bacino è quella prevista dal Ministero dei LL.PP. nel 1994 e qualsiasi modifica, che rimanga all'interno della sagoma individuata va assoggettata ad adeguamento tecnico funzionale ai sensi dell'art. 8 della NTA del Piano Regionale dei Porti;
- le destinazioni delle aree del bacino, collegate allo sviluppo della nuova darsena di progetto, saranno oggetto di apposito provvedimento a cura della Capitaneria di porto, secondo quanto previsto dall'art. 59 del Regolamento per la Navigazione Marittima;
- Il P.R.P. consente opere di realizzazione, di manutenzione ordinaria, straordinaria e sistemazione di moli, banchine e dell'imboccatura di progetto per le aree comprese all'interno dell'ambito;
- l'organizzazione delle aree dovrà essere definita in funzione del numero di posti barca che dovranno essere ospitati e della stazza dei natanti;
- le caratteristiche dei pontili e dei sistemi di ormeggio, fissi o galleggianti, dovranno essere conformi alle normative vigenti e proporzionati alla stazza dei natanti ospitati;
- in tale zona è ammessa la presenza di mezzi di soccorso, delle Forze dell'Ordine e di Protezione Civile nonché di natanti in manutenzione per esigenze meramente temporanee, definita secondo specifica Ordinanza della Capitaneria di Porto che stabilisce la destinazione delle aree e degli spazi d'acqua;
- la darsena Nord di progetto dovrà essere dotata di un sistema di ricircolo delle acque.

Art 14 - AOP.2.A - Banchine porto peschereccio e darsena turistica

Area	AOP.2.A	Banchine porto peschereccio e darsena turistica
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP.2.A è costituita da una fascia di profondità variabile che perimetra lo specchio d'acqua ed eventuali altre aree residue. L'area delle banchine, costituendo il margine di sicurezza a ridosso dello specchio d'acqua, è delimitata da elementi fissi o mobili di particolare visibilità. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di tale area sono la movimentazione dei natanti, gli scali di alaggio delle imbarcazioni, i servizi igienici, gli impianti tecnologici e i servizi tecnici di pertinenza delle associazioni nautiche. E' consentita altresì, tramite opportuna regolamentazione da parte della Capitaneria di Porto, la circolazione di mezzi autorizzati per il carico-scarico delle merci e delle attrezzature connesse alle attività del Porto e della darsena turistica.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia delle infrastrutture esistenti nonché nuova costruzione di impianti a servizio dei natanti.

Prescrizioni specifiche:

- E' consentito il transito di persone e mezzi di soccorso e di supporto e approvvigionamento alle imbarcazioni; è, altresì, consentito l'uso per il passaggio delle reti tecnologiche e di servizio.
- Entro la fascia di 5 mt dal limite dello specchio acqueo, e comunque entro lo spazio della banchina dalle strutture di protezione, sono vietate costruzioni di qualsiasi

genere, ad eccezione delle colonnine di erogazione delle utenze, delle strutture di protezione e accesso a moli e pontili, degli impianti tecnologici, dei servizi igienici ammessi dal presente articolo e dell'arredo urbano. Al di fuori di tali limiti sono vietati manufatti fuori terra che ostacolano il libero transito dei mezzi d'opera e dei travel lifts a servizio del Porto;

- la modifica degli attuali scali d'alaggio, delle banchine, dei moli nonché la realizzazione o modifica di servizi tecnici di pertinenza delle associazioni nautiche potrà essere disposta, all'interno del bacino attuale del porto, mediante adeguamento tecnico funzionale ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti;
- per i volumi esistenti sulla banchina di riva destinati ad attrezzature di servizio alle attività di pesca si prescrive lo spostamento entro anni tre dall'approvazione del P.R.P. nell'area AOP.2.I (Spazi polifunzionali molo nord) negli appositi spazi di servizio all'uopo delimitati (unità attuative n.39, n.46 e n.47);
- Nelle aree scoperte in concessione alle associazioni nautiche è ammesso il posizionamento soltanto a carattere stagionale estivo di strutture di arredo con finalità principale di ombreggiatura del tipo gazebo non rigidamente fissate a terra. Il limite dimensionale di superficie coperta complessiva, per singola concessione demaniale, è fissato in mq.50.

Parametri edilizi per le nuove costruzioni:

- Hmax: ml 4,00

Art 15 - AOP.2.B - Area interna movimentazione natanti darsena turistica

Area	AOP.2.B	Area interna movimentazione natanti darsena turistica
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP2.B è destinata prevalentemente alla movimentazione e sosta dei mezzi nell'area portuale e specificatamente della darsena turistica. L'area comprende oltre alla carreggiata per la circolazione veicolare, gli eventuali marciapiedi, le aiuole spartitraffico e le aree verdi di rispetto. In tale area non sono ammessi volumi nè manufatti di nessun tipo. I parcheggi e l'eventuale sosta dei natanti e dei mezzi d'opera sono ammessi esclusivamente negli spazi appositamente individuati con Ordinanza della Capitaneria di Porto.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nell'adeguamento tecnico funzionale approvato con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 della Regione Marche.

Prescrizioni specifiche:

- l'accesso veicolare è consentito esclusivamente agli operatori portuali, ai diportisti, ai mezzi di soccorso e pubblica sicurezza e agli altri mezzi e categorie appositamente individuati con Ordinanza della Capitaneria di Porto;
- l'arredo di tali aree sarà concertato tra Capitaneria di Porto e Comune mediante Conferenza di Servizi in sede di approvazione dei progetti delle opere pubbliche connesse alla realizzazione dell'intervento. Dovrà essere garantita una quota sufficiente di verde, utilizzando varietà poco idro-esigenti, locali o comunque di tipo e specie stabilmente utilizzate nella realizzazione di opere a verde;
- gli accessi alle concessioni demaniali per ogni Unità Attuativa saranno autorizzati dall'Autorità Marittima compatibilmente con l'attività portuale salvaguardando gli spazi

operativi delle banchine e la viabilità esistente nel rispetto delle disposizioni progettuali del presente P.R.P.

Art 16 - AOP.2.C - Spazio polifunzionale darsena turistica

Area	AOP.2.C	Spazio polifunzionale darsena turistica
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP2.C è destinata prevalentemente a zone riservata a spazio polifunzionale a supporto delle strutture e delle attività contigue; come tale dovrà rimanere libero da qualsiasi struttura od impianto che lo occupi permanentemente anche in modo parziale. Tale spazio, che normalmente è adibito a parcheggio, può essere utilizzato saltuariamente per manifestazioni periodiche e deposito temporaneo, previa autorizzazione dell'Autorità Marittima.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nell'adeguamento tecnico funzionale approvato con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 della Regione Marche.

Prescrizioni specifiche:

- l'accesso veicolare è consentito esclusivamente agli operatori portuali, ai diportisti, ai mezzi di soccorso e pubblica sicurezza e agli altri mezzi e categorie appositamente individuati con Ordinanza della Capitaneria di Porto.
- l'arredo di tali aree sarà concertato tra Capitaneria di Porto e Comune mediante Conferenza di Servizi in sede di approvazione dei progetti delle opere pubbliche connesse alla realizzazione dell'intervento. Dovrà essere garantita una quota sufficiente di verde, utilizzando varietà poco idro-esigenti, locali o comunque di tipo e specie stabilmente utilizzate nella realizzazione di opere a verde.
- Gli accessi alle concessioni demaniali per ogni Unità Attuativa saranno autorizzati dall'Autorità Marittima compatibilmente con l'attività portuale salvaguardando gli spazi operativi e la viabilità esistente nel rispetto delle disposizioni progettuali del presente P.R.P..

Art 17 - AOP.2.D - Villaggio piccola pesca e spazi di servizio

Area	AOP.2.D	Villaggio piccola pesca e spazi di servizio
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP2.D è destinata prevalentemente a zone da destinare a spazio polifunzionale a supporto delle attività di rimessaggio, piccola pesca e turismo. E' ammesso lo spostamento dalla unità attuativa n.23 alla n.22 di box destinati alla piccola pesca e rimessaggio di attrezzature di pesca negli spazi individuati nell'adeguamento tecnico funzionale approvato con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 della Regione Marche. I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- manufatti di facile rimozione;
- altezza massima pari a metri 4, unico livello con tetto piano o con pendenze minime per lo scolo delle acque;
- i manufatti saranno destinati alle attività della piccola pesca e al rimessaggio di attrezzature di pesca e potranno essere integrati con uno spazio coperto di

dimensioni adeguate e a norma igienico-sanitaria per la commercializzazione del pescato.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nell'adeguamento tecnico funzionale approvato con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 della Regione Marche.

Parametri urbanistici:

Unità attuativa n.22

- SF: mq 305
- SUL: mq 305
- MIP: mq 305
- Hmax: 4,00

Prescrizioni specifiche:

- nello spazio polifunzionale posto ad est delle Concessioni Metamarine e Navaltecnica (unità attuativa n.23), attualmente occupato per la maggior quota da box prefabbricati per rimessaggio e deposito attrezzature da pesca è ammessa la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo dei box esistenti fino alla ricollocazione in altro sito ai sensi delle presenti norme;
- il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dei manufatti è subordinato ad un progetto unitario che riguardi l'intero comparto, nel quale oltre a specificare le dimensioni degli spazi a disposizione vengano assicurati l'accesso pedonale dalla banchina e da via Pasqualini, nonché la salvaguardia della pista ciclabile esistente;
- saranno ammessi, previo parere dell'Autorità Marittima, distacchi minimi dalle recinzioni delle concessioni confinanti che comunque dovranno salvaguardare gli affacci esistenti;
- dovranno essere rispettate tutte le normative igienico sanitarie vigenti e previsti i necessari servizi igienici per l'utenza e gli operatori.

Art 18 - AOP.2.E - Servizi alla darsena turistica

Area	AOP.2.E	Servizi alla darsena turistica
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP2.E è destinata prevalentemente ad ospitare i servizi necessari per la gestione della darsena turistica.

Sono ammessi sede di associazioni nautiche, box per diportisti, servizi igienici, docce, spogliatoi attività nautiche e associazioni sportive dilettantistiche e senza fini di lucro, servizi generali e amministrativi delle attività suddette. Sono altresì previsti i controlli di ingresso alle aree in concessione alle associazioni nautiche, opportunamente regolamentati nella concessione demaniale rispettiva, le aree verdi di rispetto, gli impianti tecnologici a servizio delle attività suddette.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti ed assentiti con permesso di costruire o regolare titolo abilitativo edilizio.

Vengono garantiti gli spazi già individuati nell'adeguamento tecnico funzionale approvato con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 della Regione Marche per i quali è ammessa la nuova costruzione dei manufatti con le caratteristiche di seguito specificate:

- manufatti di facile rimozione;

- altezza massima pari a metri 4
- unico livello con tetto piano, eventualmente praticabile, con parapetto a norma avente caratteristiche di trasparenza; il manufatto sarà destinato ad attività connesse alle finalità istituzionali degli operatori concessionari comunque legate all'attività marinara e portuale senza fini di lucro. Dovranno essere rispettate tutte le normative igienico sanitarie vigenti e previsti i necessari servizi igienici per l'utenza.

Parametri urbanistici:

Unità attuativa n.21

- SF: mq 128
- SUL: mq 128
- MIP: mq 128
- Hmax: 4,00

Prescrizioni specifiche:

- Per le unità attuative n. 21, n.53 e n.54 ogni variante che comporti una modifica dei parametri edilizi ed urbanistici è assoggettata ad Adeguamento Tecnico Funzionale ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti.

Art 19 - AOP.2.F - Strutture produttive a servizio del Porto

Area	AOP.2.F	Strutture produttive a servizio del Porto
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP2.F è destinata ad ambiti prevalentemente produttivi, già completati o in via di completamento

In tali ambiti, da assimilarsi a zone omogenee di tipo D, ai sensi del DL. n.1444/1968, il P.R.P. si attua prevalentemente per intervento diretto di iniziativa privata o anche preventivo (PdC) di iniziativa anche privata.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso prevalenti:

- a) cantieristica navale ed impianti industriali e artigianali compatibili con l'attività del porto;
- b) servizi tecnici e amministrativi degli impianti suddetti;
- c) stazionamento imbarcazioni e area scoperte per la manutenzione.

Sono ammesse ad integrazione delle precedenti le seguenti destinazioni:

- a) Depositi e magazzini;
- b) Strutture commerciali all'ingrosso e dettaglio per la vendita delle attrezzature e prodotti connessi alla cantieristica con massima superficie di vendita di 200 mq per ogni unità attuativa (lotto d'intervento) .

Con riferimento all'elaborato n.12-12A-12B (Zonizzazione: Usi) del P.R.P. i parametri dimensionali delle strutture del presente articolo sono ivi fissati. Per ogni unità attuativa specificata nelle tavole n.12-12A-12B le Superfici coperte massime (MIP) sono quelle indicate in tale elaborato e vanno individuate all'interno della sagoma limite di ogni lotto secondo i parametri ivi indicati.

La superficie utile può essere soppalcata per una percentuale non superiore al 30% della SUL complessiva al fine di destinare la superficie in elevazione a servizi tecnici e amministrativi delle attività ammesse, direttamente collegate ad esse.

Per le necessità inerenti il lavoro cantieristico i manufatti potranno essere realizzati con tetto apribile in maniera da poter aumentare l'altezza interna a disposizione per ulteriori metri 4,00 oltre quella massima prevista dalle presenti norme, mediante l'installazione di

tendoni mobili e temporanei aventi anch'essi caratteristiche di facile sgombero. L'installazione di tali attrezzature non potrà avere durata superiore a 120 giorni all'anno e dovrà essere autorizzata anticipatamente dalla Capitaneria ai sensi dell'art. 24 del Regolamento al Codice della Navigazione e dal Comune. La richiesta dovrà essere corredata dei dati riassuntivi del ponteggio, le dimensioni, i materiali e la durata massima dell'installazione. Tali ponteggi dovranno essere necessariamente smontati a fine lavorazioni e non potranno occupare una superficie coperta superiore a quella massima concessa per le superfici edificabili ammesse in ogni singola unità attuativa (UA).

Per necessità sempre collegate alle cantieristica è possibile realizzare strutture mobili e temporanee (ponteggi o similari) anche tendonati, che non superino le superfici edificabili e rispettino gli altri parametri definiti dalle presenti norme e dagli elaborati grafici. Le coperture e le pareti laterali di tali tendoni dovranno rispettare criteri di leggerezza e possedere colori tenui pastello senza indicazioni pubblicitarie o immagini impresse.

Gli impianti tecnologici vanno il più possibile inseriti nelle strutture e mascherati.

Prescrizioni specifiche:

- sull'unità attuativa n.15 per ristrutturazione all'interno della sagoma esistente si intende un intervento di rimodellazione planovolumetrica da effettuare non superando le altezze massime e mantenendo la superficie coperta preesistente;
- tenuto conto delle particolari condizioni di degrado della zona portuale in tutti i comparti dei cantieri soggetti ad intervento dei privati si prevede uno sconto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 10% di quanto stabilito dalla D.G.C. n. 335 del 2.12.2009 e s.m.i.;
- per quanto riguarda le aree già comprese nell'Adeguamento tecnico funzionale approvato dalla Regione Marche con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 valgono le norme di cui all'art.9 "Rilascio concessioni a regime" del relativo "Disciplinare tecnico attuativo".

Parametri urbanistici:

UA	Superficie fondiaria (Sf) (mq)	SUL (mq)	MIP (mq)	Hmax (m)
1	2064	825	825	8,50
2	387,36	135	135	8,50
3	823,70	288	288	8,50
4	1165	408	408	8,50
5	586	205	205	8,50
6	755,90	485	485	8,50
7	5278	2375	2375	12,00
8	3067	1687	1687	12,00
10	586	205	205	8,50
11	1662,68	665	665	12,00
12	3538	1592	1592	12,00
13	1250	972	972	8,50
14	526	408	408	8,50
15	3863,69	1738	1738	12,00
17	753	263	263	8,50
18	405	140	140	8,50
45	4296	130	130	4,50

Art 20 - AOP.2.G - Servizi tecnici ed amministrativi

Area	AOP.2.G	Servizi tecnici ed amministrativi
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

Il comparto è destinato alle infrastrutture logistico-operative del Corpo delle Capitanerie di Porto e comunque della Marina Militare.

Ai sensi del D.M. 8.7.1987 e D.M. 25.7.1988, le attrezzature, in quanto destinate ad ospitare personale incaricato di compiti legati alla sicurezza e difesa nazionale, anche ai fini dell'accertamento di conformità previsto dall'art. 81 del D.P.R. 24.7.1977 n.616, sono da considerarsi opere destinate alla difesa militare; come tali sono soggette a speciali misure di sicurezza ai fini dell'art. 5 della L.8.8.1977 n.584.

Art 21 - AOP.2.H - Mercato ittico e polo museale

Area	AOP.2.H	Mercato ittico e polo museale
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

Il comparto è destinato al Mercato Ittico e al Museo della Civiltà Marinara.

Oltre alle attrezzature per la commercializzazione del pescato sono ammessi locali per attività sussidiarie e di servizio nonché gli spazi di esposizione per le attività culturali connesse alla diffusione della civiltà marinara e degli usi e tradizioni connessi.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti ed assentiti con permesso di costruire o regolare titolo abilitativo edilizio.

Prescrizioni specifiche:

- sono ammesse integrazioni delle strutture esistenti al fine di rispettare le normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, antincendio e in materia antisismica che non stravolgano l'impianto originario, non modifichino i prospetti su Piazza del Pescatore né l'altezza massima dell'edificio. Qualora tali interventi comportino un aumento della Superficie utile lorda dell'edificio, saranno assoggettati ad Adeguamento Tecnico Funzionale ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti.

Art 22 - AOP.2.I - Spazio polifunzionale molo Nord

Area	AOP.2.I	Spazio polifunzionale molo Nord
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP2.I è destinata a spazi polifunzionali a servizio della pesca ed attività connesse posti alla radice del molo nord. Per tali ambiti si prescrive il riordino dei volumi esistenti al fine di garantire adeguata operatività agli spazi circostanti. Pertanto i volumi esistenti non potranno essere oggetto di sistemazioni di alcun genere, salvo interventi di manutenzione ordinaria, e dovranno essere rimossi entro anni tre dall'approvazione del P.R.P. Il riordino avverrà in conformità alle tavole di progetto del P.R.P. con localizzazione dei volumi esistenti nell'unità attuativa n.39 a ridosso del Molo Nord e con eliminazione degli altri volumi esistenti.

In tali aree oltre agli spazi per la viabilità e per la sosta opportunamente regolamentati con Ordinanza, saranno ammessi depositi a servizio della pesca ed impianti tecnologici a servizio del Porto preferibilmente interrati o localizzati nei volumi indicati nell'area n.39, nonché punti di ristoro e di somministrazione alimenti e bevande (pubblici esercizi) a servizio del Porto già operanti in ambito portuale e per i quali il P.R.P. prevede la delocalizzazione.

Con riferimento all'elaborato n.12-12A-12B "Zonizzazioni:Usi" del P.R.P. i parametri dimensionali delle strutture del presente articolo sono ivi fissati. Per ogni unità attuativa (lotto d'intervento) specificata nella tavola n.12-12A-12B le Superfici coperte massime (MIP) sono quelle indicate in tale elaborato e vanno individuate all'interno della sagoma limite di ogni lotto secondo i parametri ivi indicati.

Prescrizioni specifiche:

- manufatti di facile rimozione;
- altezza massima pari a metri 5 unico livello con tetto piano o con pendenze minime per lo scolo delle acque
- le aree scoperte dovranno essere lasciate libere da qualsiasi ingombro permanente;
- è possibile soppalcare mediante scaffalature industriali o similari, il 30% della SUL complessiva per permettere una migliore utilizzazione della attrezzatura a fini di deposito e rimessaggio.

Parametri urbanistici:

Unità attuativa n.39

- SF: mq 3.627
- SUL: mq 890
- MIP: mq 890
- Hmax: metri 5,00

Art 23 - AOP.2.L - Servizi alla pesca

Area	AOP.2.L	Servizi alla pesca
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP2.L è destinata a spazi a servizio della pesca ed attività connesse, posti a ridosso del molo nord.

In tali aree sarà ammessa la realizzazione di manufatti di facile rimozione per il rimessaggio ed il deposito dei materiali ed attrezzature di pesca. Non sono ammessi spazi di relazione né di residenza per l'eventuale personale di custodia e pertanto i locali non potranno in alcun modo essere destinati alla presenza continuativa di persone.

Con riferimento all'elaborato n.12-12A-12B "Zonizzazioni: Usi" del P.R.P. i parametri dimensionali delle strutture del presente articolo sono ivi fissati. Per ogni unità attuativa (lotto d'intervento) specificata nella tavola n.12-12A-12B le Superfici coperte massime (MIP) sono quelle indicate in tale elaborato e vanno individuate all'interno della sagoma limite di ogni lotto secondo i parametri ivi indicati.

Prescrizioni specifiche:

- manufatti di facile rimozione;
- altezza massima pari a metri 5,00 unico livello con tetto piano o con pendenze minime per lo scolo delle acque;
- le aree scoperte dovranno essere lasciate libere da qualsiasi ingombro permanente;
- è possibile soppalcare mediante scaffalature industriali o similari, il 30% della SUL complessiva per permettere una migliore utilizzazione della attrezzatura a fini di deposito e rimessaggio.

Parametri urbanistici:**Unità attuativa n.46**

- SF: mq 290
- SUL: mq 225
- MIP: mq 225
- Hmax: metri 5,00

Unità attuativa n.47

- SF: mq 675
- SUL: mq 525
- MIP: mq 525
- Hmax: metri 5,00

Art 24 - AOP.2.M - Spazio polifunzionale Banchina “Malfizia”

Area	AOP.2.M	Spazio polifunzionale Banchina “Malfizia”
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

L'area denominata AOP2.M è destinata a spazi polifunzionali a servizio della pesca ed attività connesse posti sulla Banchina di riva denominata “Malfizia” e a ridosso dello scalo di alaggio. Per tali ambiti si prescrive il riordino dei volumi esistenti al fine di garantire adeguata operatività agli spazi circostanti. Pertanto i volumi esistenti non potranno essere oggetto di sistemazioni di alcun genere, salvo interventi di manutenzione ordinaria, e dovranno essere rimossi entro anni tre dall'approvazione del P.R.P. Il riordino avverrà in conformità alle tavole di progetto del P.R.P. con localizzazione dei volumi esistenti in altri siti. Nell'unità attuativa n.44 all'interno dell'ambito potranno essere localizzati spazi di servizio destinati ad ospitare spogliatoi, depositi e rimessaggio dell'attività di pesca e dell'attività di cantieristica.

In tali aree è ammessa anche la realizzazione di impianti tecnologici a servizio del Porto preferibilmente interrati o localizzati nei volumi indicati nell'area n.44.

Con riferimento all'elaborato n.12-12A-12B “Zonizzazioni: Usi” del P.R.P. i parametri dimensionali delle strutture del presente articolo sono ivi fissati. Per ogni unità attuativa (lotto d'intervento) specificata nella tavola n.12-12A-12B la SUL è quella indicata nelle presenti norme e va disposta in maniera tale da evitare interferenze con le attività lavorative.

Prescrizioni specifiche:

- manufatti di facile rimozione;
- altezza massima pari a metri 4,00 unico livello con tetto piano o con pendenze minime per lo scolo delle acque;
- Le aree scoperte dovranno essere lasciate libere da qualsiasi ingombro permanente.

Parametri urbanistici:**Unità attuativa n.44**

- SF: mq 1133
- SUL: mq 140
- MIP: mq 140
- Hmax: 4,00

Art 25 - AOP.2.N - Viabilità retro banchina

Area	AOP.2.N	Viabilità retro banchina
-------------	----------------	---------------------------------

Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

La porzione di territorio compresa dentro il perimetro dell'area denominata AOP.2.N è destinata a zone da utilizzare per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica dei veicoli stradali. La viabilità comprende gli spazi della carreggiata destinati alla circolazione dei veicoli, dei pedoni, dei cicli e motocicli. Le tavole di P.R.P. individuano le aree destinate alla circolazione dei pedoni (marciapiedi) e dei cicli (piste ciclabili) differenziandole tra esistenti e di progetto. La dimensione e le caratteristiche di tali sedi stradali sarà determinata in sede di progetto esecutivo delle opere pubbliche connesse. In tali aree è ammessa oltre alla circolazione dei veicoli, dei pedoni, dei cicli e motocicli anche la realizzazione dei necessari impianti tecnologici preferibilmente interrati ed ispezionabili. Sono ammesse dietro approvazione in conferenza di Servizi tra Comune e Capitaneria di porto, la realizzazione di cabine di trasformazione di energia elettrica o destinate al trasporto di gas o similare con l'indicazione che gli eventuali volumi tecnici dovranno essere localizzati con il minimo disturbo per la circolazione e con la salvaguardia dei coni visuali agli incroci e alle intersezioni stradali.

Nelle aree per la viabilità non sono ammessi manufatti oltre a quelli eventualmente autorizzabili al comma precedente mentre è ammessa la realizzazione, opportunamente regolamentata, di quinte di verde quale arredo stradale nonché di spazi di sosta e parcheggio.

Art 26 - AOP.2.O - Parcheggi

Area	AOP.2.O	Parcheggi
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.2	Servizi a terra porto peschereccio e darsena turistica

La porzione di territorio compresa dentro il perimetro dell'area denominata AOP.2.O è destinata a zone da utilizzare per il parcheggio e la sosta dei veicoli stradali localizzate all'interno degli ambiti operativi del Porto. In tali aree è ammessa la realizzazione di spazi di sosta organizzati e opportunamente regolamentati. Le tavole di P.R.P. individuano le superfici destinate a tali parcheggi, che potranno essere modificate con il procedimento dell'adeguamento tecnico funzionale ai sensi dell'art.8 delle NTA del Piano regionale dei Porti.

Art 27 - AOP.3.A - Darsena nord – Banchine

Area	AOP.3.A	Darsena nord – Banchine
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.3	Servizi a terra darsena di progetto

L'area denominata AOP.3.A è destinata a spazi a servizio delle attività connesse alla nuova darsena di progetto posta a nord dell'attuale molo nord.

Il PRP di San Benedetto del Tronto fa salva la previsione della darsena Nord, già presente nel primo progetto di porto (esaminato favorevolmente dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nel 1968 ed approvato con D.M. n. 2722 del 02/11/1985) nella conformazione ottimale individuata nel 1994 dal Ministero dei Lavori Pubblici, tramite applicazione di modello fisico – matematico su fondo mobile, riportata nella Relazione Generale del Piano Regionale dei Porti, approvato con Deliberazione Amministrativa di Consiglio Regionale del 2 febbraio 2010, n. 149.

La conformazione del Bacino marittimo sarà assoggettata a screening di V.I.A. come opera pubblica da realizzarsi ai sensi del D.Lgs.152/2006.

Prescrizioni specifiche:

- la conformazione finale del bacino è quella prevista dal Ministero dei LL.PP. nel 1994 e qualsiasi modifica che rimanga all'interno della sagoma individuata va assoggettata ad adeguamento tecnico funzionale ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti;
- la regolamentazione delle attività svolte nelle aree del bacino, saranno oggetto di apposito provvedimento a cura della Capitaneria di porto, secondo quanto previsto dall'art.59 del Regolamento per la Navigazione Marittima in conformità alle destinazioni indicate dal presente articolo;
- il P.R.P. consente la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e sistemazione di moli, banchine e dell'imboccatura di progetto per le aree comprese all'interno dell'Ambito;
- il P.R.P. definisce per le aree di espansione comprese all'interno dell'ambito AOP.3.A le seguenti funzioni localizzate all'interno delle sub-aree individuate dalla tavola n.11-12-12A-12B:

A) SUB AREA 1 (s.a.1): destinazione cantieristica (superficie mq. 10.200)

Unità attuativa n.28:

- destinazione cantieristica per la realizzazione e manutenzione di natanti ed attività connesse;
- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione;
- $S_f=10.200$ mq;
- $SUL=MIP=4000$ mq;
- $H_{max}= 12$ metri;
- la superficie utile può essere sopalcata per il 15% di quella complessiva per destinarla a servizi tecnici e amministrativi (uffici e depositi) dell'attività cantieristica;
- per le necessità inerenti il lavoro cantieristico i manufatti potranno essere realizzati con tetto apribile in maniera da poter aumentare l'altezza interna a disposizione per ulteriori metri 4,00 oltre quella massima prevista dalle presenti norme, mediante l'installazione di tendoni mobili e temporanei aventi anch'essi caratteristiche di facile sgombero. L'installazione di tali attrezzature non potrà avere durata superiore a 120 giorni all'anno e dovrà essere autorizzata anticipatamente dalla Capitaneria di Porto ai sensi dell'art. 24 del Regolamento al Codice della Navigazione e dal Comune. La richiesta dovrà essere corredata dei dati riassuntivi del ponteggio, le dimensioni, i materiali e la durata massima dell'installazione. Tali ponteggi dovranno essere necessariamente smontati a fine lavorazioni e non potranno occupare una superficie coperta superiore a quella massima concessa per le superfici edificabili ammesse in ogni singola unità attuativa (UA);
- per necessità sempre collegate alle cantieristica è possibile realizzare strutture mobili e temporanee (ponteggi o similari) anche tendonati, che non superino le superfici edificabili e rispettino gli altri parametri definiti dalle presenti norme e dagli elaborati grafici. Le coperture e le pareti laterali di tali tendoni dovranno rispettare criteri di leggerezza e possedere colori tenui pastello senza indicazioni pubblicitarie o immagini impresse.
- gli impianti tecnologici vanno il più possibile inseriti nelle strutture e mascherati.

B) SUB AREA 2 (s.a.2): destinazione cantieristica (superficie mq. 30.400)

Sulle banchine saranno ammesse le destinazioni e i parametri di cui al paragrafo A) precedente (s.a.1-unità attuativa n.28), con la prescrizione che i volumi previsti saranno limitati a quelli indicati per l'unità attuativa n.31. Si prescrive inoltre il limite del

20% della superficie totale dell'area per realizzare strutture mobili e temporanee (ponteggi o similari) anche tendonati, con le caratteristiche di cui al paragrafo A) precedente. Riguardo le seguenti destinazione secondarie risultano altresì ammissibili:

- deposito temporaneo di attrezzature a servizio del Porto all'aperto;
- spazi logistici e depositi di materiale opportunamente regolamentati;
- spazi destinati al deposito e al rimessaggio delle attrezzature in box di facile rimozione nelle aree individuate dal P.R.P.;
- parcheggi e spazi di sosta per veicoli leggeri e pesanti negli appositi spazi regolamentati con Ordinanza;
- spazi per la viabilità opportunamente regolamentati e verde di arredo.

Unità attuativa n.31:

- destinazione box a servizio delle attività portuali (nuova darsena);
- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione;
- $S_f=SUL=MIP=1000$ mq;
- $H_{max}= 5$ metri;
- manufatti ad unico livello con tetto avente pendenza massima pari al 20%;
- è possibile soppalcare mediante scaffalature industriali o similari, il 30% della SUL complessiva per permettere una migliore utilizzazione della attrezzatura a fini di deposito e rimessaggio.

C) SUB AREA 3 (s.a.3): destinazione banchina di servizio/imbarcazioni di servizio (superficie mq. 7.000)

Sulle banchine saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- stazionamento e movimentazione natanti;
- deposito temporaneo di attrezzature a servizio del Porto all'aperto;
- spazi destinati alle attività della Capitaneria di Porto, delle Forze dell'Ordine e della Dogana nel rispetto delle rispettive competenze;
- parcheggi e spazi di sosta per veicoli leggeri e pesanti negli appositi spazi regolamentati con Ordinanza;
- spazi per la viabilità opportunamente regolamentati e verde di arredo.

D) SUB AREA 4 (s.a.4): destinazione terminal passeggeri / banchina grandi Yacht (superficie mq. 29.500)

Sulle banchine saranno ammesse le seguenti destinazioni:

- stazionamento e movimentazione natanti;
- deposito temporaneo di attrezzature a servizio del Porto all'aperto;
- spazi destinati al deposito e al rimessaggio delle attrezzature in box di facile rimozione nelle aree individuate dal P.R.P.;
- parcheggi e spazi di sosta per veicoli leggeri e pesanti negli appositi spazi regolamentati con Ordinanza;
- spazi per la viabilità opportunamente regolamentati e verde di arredo.

Unità attuativa n.48:

- destinazione box a servizio delle attività portuali (nuova darsena)
- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione
- $S_f=SUL=MIP=364$ mq
- $H_{max}= 5$ metri
- Manufatti ad unico livello con tetto avente pendenza massima pari al 20%
- E' possibile soppalcare mediante scaffalature industriali o similari, il 30% della SUL complessiva per permettere una migliore utilizzazione della attrezzatura a fini di deposito e rimessaggio.

Unità attuativa n.49:

- destinazione box a servizio delle attività portuali (nuova darsena)
- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione
- Sf=SUL=MIP=840 mq
- Hmax= 5 metri
- Manufatti ad unico livello con tetto avente pendenza massima pari al 20%
- E' possibile soppalcare mediante scaffalature industriali o similari, il 30% della SUL complessiva per permettere una migliore utilizzazione della attrezzatura a fini di deposito e rimessaggio.

E) SUB AREA 5 (s.a.5): destinazione opere esterne e viabilità

Tali aree sono necessarie per la realizzazione delle opere di difesa e di infrastrutturazione della nuova Darsena. La conformazione finale del bacino è quella prevista dal Ministero dei LL.PP. nel 1994 e qualsiasi modifica che rimanga all'interno della sagoma individuata va assoggettata ad adeguamento tecnico funzionale ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti.

Prescrizioni specifiche:

Per tutte le zone appartenenti all'ambito AOP.3.A, da considerarsi di espansione di tipo D ai sensi del D.M. n.1444/68:

- è prescritto l'intervento preventivo mediante Piano di Comparto (PdC) unitario riferito a comparti omogenei definiti in base allo stato di avanzamento della realizzazione della nuova darsena.
- le infrastrutture viarie di accesso alla nuova darsena indicate nelle tavole di zonizzazione, salvaguardati i collegamenti alle aree funzionali di progetto, potranno essere definite nel successivo Piano di Comparto con una diversa individuazione senza variante al presente P.R.P.
- le previsioni planovolumetriche indicate nelle tavole di zonizzazione n. 11-12-12A-12B potranno essere meglio dettagliate nel successivo Piano di Comparto con una diversa dislocazione delle famiglie di funzioni ivi definite, senza variante al presente P.R.P. Resta inteso che non potranno essere modificati i carichi urbanistici massimi definiti dal presente P.R.P. in relazione alle funzioni allocate nella nuova Darsena. Ogni variante che comporti una diminuzione del carico urbanistico di previsione, senza individuare nuove funzioni al di fuori di quelle indicate dal presente articolo, potrà essere assoggettata a procedura di approvazione secondo l'art. 8 del Piano Regionale dei Porti senza variante al P.R.P..

Art 28 - AOP.3.B - Darsena nord – Spazi produttivi, commerciali, turistici e servizi tecnici

Area	AOP.3.B	Darsena nord – Spazi produttivi, commerciali, turistici e servizi tecnici
Ambito	AOP	Porto operativo
Sub Ambito	AOP.3	Servizi a terra darsena di progetto

L'area denominata AOP.3.B è destinata alle attività connesse con lo sviluppo della nuova darsena a nord. In tali spazi le attività ammesse sono di tipo prevalentemente produttivo a servizio delle attività portuali della cantieristica, della pesca e del diporto. Sono consentiti spazi per la crocieristica leggera compresi i necessari servizi tecnici e commerciali (stazione marittima e spazi connessi).

Il PRP di San Benedetto del Tronto fa salva la previsione della darsena Nord, già presente nel primo progetto di porto (esaminato favorevolmente dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nel 1968 ed approvato con D.M. n. 2722 del 02/11/1985) nella conformazione ottimale individuata nel 1994 dal Ministero dei Lavori Pubblici, tramite applicazione di

modello fisico – matematico su fondo mobile, riportata nella Relazione Generale del Piano Regionale dei Porti, approvato con Deliberazione Amministrativa di Consiglio Regionale del 2 febbraio 2010, n. 149.

La conformazione del Bacino marittimo sarà assoggettata a screening di V.I.A. come opera pubblica da realizzarsi ai sensi del D.Lgs.152/2006.

Prescrizioni specifiche:

- la conformazione finale del bacino è quella prevista dal Ministero dei LL.PP. nel 1994 e qualsiasi modifica che rimanga all'interno della sagoma individuata va assoggettata ad adeguamento tecnico funzionale ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti;
- le aree a terra, collegate allo sviluppo della nuova darsena di progetto e da guadagnare al mare, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme dovranno assumere una ampia flessibilità di destinazioni al fine di poter ospitare natanti di dimensioni superiori a quelle ammesse nel porto attuale;
- il P.R.P. consente la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e sistemazione di moli, banchine e dell'imboccatura di progetto per le aree comprese all'interno dell'Ambito;

il P.R.P. definisce per le aree di espansione comprese all'interno dell'ambito AOP.3.B le seguenti funzioni localizzate all'interno delle sub-aree individuate dalla tavola n.11-12-12A-12B:

A) SUB AREA 1 (s.a.1): destinazione artigianale-commerciale di espansione

Unità attuativa n.26:

- sono ammessi: impianti artigianali compatibili con le attività del porto, logistica e depositi connessi al Porto, spazi espositivi, servizi tecnici ed amministrativi degli impianti suddetti, depositi e magazzini al coperto e all'aperto;
- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione
- Sf=11.000 mq
- SUL=6600 mq
- MIP=7200 mq
- Hmax= 10 metri

**B) SUB AREA 2 (s.a.2): destinazione spazi di verde pubblico e arredo stradale
Area V3 (standard urbanistico)**

Sono spazi di progetto a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali localizzati all'interno della nuova darsena. Tali spazi dovranno essere lasciati liberi da costruzioni e attrezzati con opportune essenze arboree e sistemazioni di arredo con privilegio di piantumazioni poco idro-esigenti. E' ammesso, nel rispetto delle normative vigenti, il posizionamento di impianti tecnologici e la realizzazione di opere di urbanizzazione anche interrate a servizio delle aree limitrofe.

C) SUB AREA 3 (s.a.3): destinazione servizi alla nuova darsena (stazione marittima)

Unità attuativa n.27:

- sono ammessi: servizi tecnici e amministrativi delle attività portuali, servizi al pubblico, attività commerciali connesse ai servizi portuali, ristorazione e bar, agenzie turistiche, noleggio veicoli e natanti, agenzie di servizio alle attività portuali e marittime.
- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione
 - Sf=8.940 mq
 - SUL=3.576 mq
 - MIP=5.390 mq
 - Hmax= 10 metri

D) SUB AREA 4 (s.a.4): destinazione servizi alla nuova darsena (dogana e servizi connessi)

Unità attuativa n.53

- sono ammessi: uffici doganali, servizi tecnici e amministrativi connesse alle attività doganali e di smistamento delle merci e delle persone, posti di controllo delle Forze dell'Ordine, della Protezione Civile e della Capitaneria di Porto.

- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione

Sf=1.296 mq

SUL=1.500 mq

MIP=1.296 mq

Hmax= 10 metri

- per tutte le zone appartenenti all'ambito AOP.3.B, da considerarsi di espansione di tipo D ai sensi del D.M.n.1444/68:

1) è prescritto l'intervento preventivo mediante Piano di Comparto (PdC) unitario riferito a comparti omogenei definiti in base allo stato di avanzamento della realizzazione della nuova darsena.

2) Le infrastrutture viarie di accesso alla nuova darsena indicate nelle tavole di zonizzazione, salvaguardati i collegamenti alle aree funzionali di progetto, potranno essere definite nel successivo Piano di Comparto con una diversa individuazione senza variante al presente P.R.P.

3) le previsioni planovolumetriche indicate nelle tavole di zonizzazione n. 11-12-12A-12B potranno essere meglio dettagliate nel successivo Piano di Comparto con una diversa dislocazione delle famiglie di funzioni ivi definite, senza variante al presente P.R.P. Resta inteso che non potranno essere modificati i carichi urbanistici massimi definiti dal presente P.R.P. in relazione alle funzioni allocate nella nuova Darsena. Ogni variante che comporti una diminuzione del carico urbanistico di previsione, senza individuare nuove funzioni al di fuori di quelle indicate dal presente articolo, potrà essere assoggettata a procedura di approvazione secondo l'art.8 del P.Regionale dei Porti senza variante al P.R.P.

Art 29 - AICP.1.A - Attività terziarie a servizio della darsena turistica

Area	AICP.1.A	Attività terziarie a servizio della darsena turistica
Ambito	AICP	Interazione Città-Porto
Sub Ambito	AICP.1	Servizi alla darsena turistica

L'area denominata AICP.1.A. comprende le parti della zona portuale interessate da servizi connessi alla darsena turistica e ai cantieri posti nella zona immediatamente adiacente.

Per tali ambiti, da assimilarsi alle zone omogenee di tipo D ai sensi del D.I. 2.4.1968 n.1444, il P.R.P. si attua per interventi preventivi (PdC) di iniziativa pubblica, o in mancanza privata, estesi all'intero comparto. E' ammessa, dietro presentazione ed approvazione di un piano unitario, l'attuazione per stralci funzionali esecutivi coordinati tra di loro, secondo le tre unità attuative indicate con le lettere A, B, C nell'elaborato n. 09 dell'Adeguamento Tecnico Funzionale approvato con Decreto Regionale n.15/IVD del 15/03/2011, come riportato nell'elaborato di Piano n. 12-12A-12B "Zonizzazione: Usi". L'intervento diretto è ammesso solo in conformità al piano unitario approvato o per gli edifici esistenti in tali zone secondo le specifiche del presente articolo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti produttivo-commerciali compatibili con le attività del porto con esclusione della grande distribuzione al dettaglio;

- b) depositi, uffici, e laboratori connessi alla spedizione, distribuzione e commercializzazione di servizi e prodotti dell'ambito portuale;
- c) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti suddetti;
- d) uffici di rappresentanza e attività ausiliarie alle attività connesse all'area portuale quali locali ricreativo culturali e di ristoro, agenzie di trasporto, assicurative, turistiche, noleggio imbarcazioni e automobili, ecc...;

Nell'unico lotto destinato a tali attività sono ammessi i parametri per le nuove costruzioni individuati sull'elaborato grafico sopra menzionato con le specifiche di seguito indicate.

La Superficie coperta (MIP) e la superficie utile lorda massima sono quelle indicate dall'elaborato e vanno individuate all'interno della sagoma limite del lotto. Il piano unitario, a parità di superficie utile e coperta può modificare, senza variante al presente P.R.P. la sagoma limite all'interno del lotto approvando un nuovo progetto planovolumetrico mediante Adeguamento Tecnico Funzionale ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti. All'interno della sagoma limite vanno individuate adeguate superfici porticate che aumentino la permeabilità e l'accessibilità dell'edificio dall'area turistica verso il molo sud. Tali superfici non concorreranno al calcolo della superficie utile lorda costituendo porticati di uso pubblico. La larghezza del porticato dovrà essere almeno pari a metri 3,00 e preferibilmente posto sui lati nord-est e sud-ovest dell'edificio.

Non sono ammessi all'interno dell'edificio attività commerciali con superficie di vendita superiore a mq.250 (esercizi di vicinato).

Per l'attuazione dei tre lotti funzionali A, B e C è prescritta la presentazione del progetto unitario; è prioritaria la realizzazione dei lotti A e B di iniziativa preferibilmente pubblica, anche mediante l'utilizzo del project financing o di altri strumenti di partenariato pubblico-privato (PPP) per la realizzazione dell'attrezzatura. Nell'attuazione del lotto C, in parte occupato dall'attuale concessione demaniale, è obbligatorio il rispetto del progetto unitario approvato nonché delle prescrizioni architettoniche e funzionali in esso contenute. In mancanza di quanto indicato, sull'edificio esistente, ricadente in parte nel lotto C, non sono ammessi interventi oltre alla manutenzione straordinaria senza previsione di aumento delle superfici utili attuali.

Categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nell'adeguamento tecnico funzionale approvato con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 della Regione Marche.

Unità attuativa n.16:

- Sf=4.483 mq
- SUL=3.780 mq
- MIP= 2.160 mq
- Hmax= 8 metri

Art 30 - AICP.1.B - Parcheggi e viabilità darsena turistica

Area	AICP.1.B	Parcheggi e viabilità darsena turistica
Ambito	AICP	Interazione Città-Porto
Sub Ambito	AICP.1	Servizi alla darsena turistica

L'area denominata AICP 1.B, posta in prossimità della darsena turistica e delle aree comprendenti attività terziarie a servizio della medesima, comprende zone da utilizzare per il parcheggio e la sosta dei veicoli stradali. Le tavole di P.R.P. individuano le aree destinate ai parcheggi esistenti.

Tale area dovrà rimanere libera da qualsiasi struttura od impianto che la occupi permanentemente anche in modo parziale. Tale spazio, che normalmente è adibito a parcheggio, può essere utilizzato saltuariamente per manifestazioni periodiche, previa autorizzazione dell'Autorità Marittima.

Categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Prescrizioni specifiche:

L'arredo di tale aree verrà concertato tra Capitaneria di Porto e Comune mediante Conferenza di Servizi in sede di approvazione dei progetti delle opere pubbliche connesse alla realizzazione dell'intervento. Dovrà essere garantita una quota sufficiente di verde, utilizzando varietà poco idro-esigenti, locali o comunque di tipo e specie stabilmente utilizzate nelle realizzazione di opere a verde.

Art 31 - AICP.2.A - Attività terziarie

Area	AICP.2.A	Attività terziarie
Ambito	AICP	Interazione Città - Porto
Sub Ambito	AICP.2	Servizi alla pesca ed al turismo all'interno del Porto

L'area denominata AICP.2.A è destinata prevalentemente a servizi turistici e pubblici esercizi e a spazi di riqualificazione urbana.

Essa costituisce uno degli affacci tra la zona preportuale e l'area portuale vera e propria ed è situata al limite dell'Ambito Operativo del Porto in una zona compresa tra la viabilità retro-banchina e la zona destinata ad attività produttive con accesso dalla pubblica via e da Piazza Chicago Heights di fronte all'edificio sede dell'Autorità Marittima.

Per tali ambiti, da assimilarsi alle zone omogenee di tipo D di completamento ai sensi del D.I.2.4.1968 n.1444, il P.R.P. si attua preferibilmente per intervento diretto sui lotti minimi di intervento indicati nella tavola n. 12- 12A-12B (Zonizzazioni: Usi).

In tale area possono essere collocate destinazioni d'uso legate ai servizi turistici e ai pubblici esercizi. E' prevista la ristrutturazione degli edifici esistenti in parte dismessi con manufatti destinati a quegli usi che, pur non essendo specificamente propri dell'attività portuale, sono comunque complementari alle attività esistenti all'interno del Porto.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali/servizi/uffici
- servizi Turistici e pubblici esercizi
- biglietteria traghetti
- scuole attività nautiche e subacquee
- bar/tabaccherie
- ristorazione, pizzeria e simili
- servizi igienici
- sedi istituzionali ed amministrative pubbliche o di rappresentanza
- marciapiedi, aree pavimentate
- aree attrezzate per la sosta e di ristoro
- aree verdi di rispetto e arredo
- solo per l'unità attuativa n. 24: riparazioni di componenti o piccoli lavori su natanti ad esclusione del rimessaggio di grosse unità (natanti di lunghezza superiore a 10 mt).

Le nuove aree commerciali in diretta comunicazione con la pubblica via dovranno garantire una dotazione di parcheggi pari ad almeno 1 mq/mq di superficie di vendita. In aggiunta a tali spazi dovranno essere garantiti, in particolare lungo i percorsi pubblici, adeguati spazi di verde pertinenziale in cui dovranno essere previste essenze autoctone e poco idro-esigenti. Potranno essere realizzati porticati di uso pubblico, preferibilmente lungo le pubbliche vie, che non concorreranno al calcolo della SUL dell'intervento. Su tutte le aree di uso pubblico la manutenzione e pulizia è a carico del concessionario.

Categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nel presente P.R.P.

Prescrizioni specifiche:

- tutte le aree scoperte, ad eccezione delle aree destinate ai percorsi viari di smistamento dei parcheggi dovranno essere permeabili;
- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione;
- i distacchi dai confini, dalle strade e dai fabbricati sono stabiliti nella tavola di progetto n. 12-12A-12B (Zonizzazione – Usi) avente valore di planovolumetrico e dovranno essere rispettati sia nei piani preventivi che negli interventi diretti. Qualsiasi variante a tali parametri, o a quelli urbanistico edilizi sotto riportati, sarà assoggettata ad Adeguamento Tecnico Funzionale ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti.

Parametri urbanistici:**Unità attuativa n.24**

- Sf=1964 mq
- SUL=2160 mq
- MIP=804 mq
- Hmax= 10 m

Unità attuativa n.25

- Sf=614 mq
- SUL=1228 mq
- MIP=614 mq
- Hmax= 7 m

Art 32 - AICP.2.B - Aree produttivo-commerciali a servizio della Pesca

Area	AICP.2.B	Aree produttivo-commerciali a servizio della Pesca
Ambito	AICP	Interazione Città-Porto
Sub Ambito	AICP.2	Servizi alla pesca ed al turismo all'interno del Porto

L'area denominata AICP.2.B è destinata ad impianti produttivi e commerciali a servizio della Pesca all'interno del Porto aventi valenza urbana.

Essa costituisce uno degli affacci tra la zona preportuale e l'area portuale vera e propria ed è situata al limite dell'Ambito Operativo del Porto in una zona compresa tra la viabilità retro-banchina e la zona destinata ad attività produttive con accesso dalla pubblica via.

Per tali ambiti, da assimilarsi alle zone omogenee di tipo D di completamento ai sensi del D.L.2.4.1968 n.1444, il P.R.P. si attua preferibilmente per intervento diretto sui lotti minimi di intervento indicati nella tavola n. 12- 12A-12B (Zonizzazioni-Usi).

In tale area possono essere collocate destinazioni d'uso legate alle attività produttivo-commerciali, ai servizi turistici e ai pubblici esercizi. E' prevista la ristrutturazione degli edifici esistenti in parte dismessi con manufatti destinati a quegli usi che, pur non essendo specificamente propri dell'attività portuale, sono comunque complementari alle attività esistenti all'interno del Porto.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso prevalenti:

- Attività produttive legate alla pesca (trasformazione prodotti ittici, depositi e frigoriferi)
- Mercati al dettaglio per la vendita del pescato
- Parcheggi

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso secondarie:

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

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni di servizio complementari a quelle sopra elencate:

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

Prescrizioni valevoli per tutte le aree:

- le nuove aree commerciali in diretta comunicazione con la pubblica via dovranno garantire una dotazione di parcheggi pari ad almeno 1 mq/mq di superficie di vendita. In aggiunta a tali spazi dovranno essere garantiti, in particolare lungo i percorsi pubblici, adeguati spazi di verde pertinenziale in cui dovranno essere previste essenze autoctone e poco idro-esigenti. Potranno essere realizzati porticati di uso pubblico, preferibilmente lungo le pubbliche vie, che non concorreranno al calcolo della SUL dell'intervento.
- su tutte le aree di uso pubblico la manutenzione e pulizia è a carico del concessionario.
- tutte le aree scoperte, ad eccezione delle aree destinate ai percorsi viari di smistamento dei parcheggi dovranno essere permeabili.
- tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione
- i distacchi dai confini, dalle strade e dai fabbricati, per tutti gli interventi che prevedono una modifica della sagoma, sono stabiliti nella tavola di progetto n.12-12A-12B (Zonizzazione: Usi) avente valore di planovolumetrico e dovranno essere rispettati sia nei piani preventivi che negli interventi diretti. Qualsiasi variante a tali parametri, o a quelli urbanistico edilizi sotto riportati che non comporti variazione delle destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo, sarà assoggettata ad Adeguamento Tecnico Funzionale ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nel presente P.R.P.

Prescrizioni specifiche:

- Per l'unità attuativa n. 40, è prescritta la destinazione a parcheggio pubblico.
- Per l'unità attuativa n. 41, n.42 e 43, oltre alle attività produttive prevalenti ammesse dal presente articolo sono consentite le attività secondarie più propriamente commerciali con il limite di SUL pari a mq 500 complessivi, per singola unità attuativa. La restante SUL all'interno dell'unità attuativa potrà essere destinata, oltre che alle attività produttive prevalenti ammesse dal presente articolo, ad attività artigianale e direzionale a servizio della Pesca e delle attività Portuali. In caso di destinazione ad attività artigianali e direzionali la dotazione di parcheggi pertinenziali che dovrà essere reperita all'interno del lotto sarà di almeno pari a 0,4 mq/mq di SUL, da considerarsi aggiuntiva a quella relativa alle attività commerciali.

Parametri urbanistici:

Unità attuativa n.41

- Sf= 3078 mq
- SUL= 2052 mq
- MIP= 1239 mq
- Hmax= 8 metri

Unità attuativa n.42

- Sf= 2003 mq
- SUL= 1534 mq
- MIP= 1194 mq

- Hmax= 8 metri

Unità attuativa n.43

- Sf= 1210 mq
- SUL= 2178 mq
- MIP= 1149 mq
- Hmax= 8 m

Art 33 - AICP.2.C - Aree produttive e servizi connessi alla Pesca e al Turismo

Area	AICP.2.C	Aree produttive e servizi connessi alla Pesca e al Turismo
Ambito	AICP	Interazione Città-Porto
Sub Ambito	AICP.2	Servizi alla pesca ed al turismo all'interno del Porto

L'area denominata AICP.2.C è destinata ad impianti produttivi e servizi alla Pesca e al Turismo all'interno del Porto aventi valenza urbana.

Essa costituisce uno degli affacci tra la zona preportuale e l'area portuale vera e propria ed è situata al limite dell'Ambito Operativo del Porto in una zona compresa tra la radice del Molo Nord e l'ampliamento della Darsena Nord di Progetto.

Per tali ambiti, da assimilarsi alle zone omogenee di tipo D di completamento ai sensi del D.I.2.4.1968 n.1444, il P.R.P. si attua preferibilmente per interventi preventivi (PdC) di iniziativa pubblica estesi all'intero comparto; in tal caso la procedura di approvazione del PdC è quella prevista dall'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i. per i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale. Tale pdC dovrà essere adottato dal Comune entro tre mesi dall'approvazione definitiva del presente PRP. E' ammesso l'intervento diretto sui lotti minimi di intervento indicati nella tavola n.12-12A-12B (Zonizzazioni-Usi).

In tale area possono essere collocate destinazioni d'uso legate alle attività produttive connesse alla Pesca ed ai servizi turistici compresi i pubblici esercizi.

Sono ammesse 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

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso secondarie con i limiti fissati nelle norme specifiche di cui al presente articolo:

- Servizi Turistici e pubblici esercizi (Bar/tabaccherie, ecc...)
- Attività fieristiche e servizi connessi per unità omogenee con superficie fondiaria di almeno mq 5.000
- Attività commerciali al dettaglio non alimentare, servizi al cittadino, uffici
- Ristorazione, pizzeria e simili

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni di servizio complementari a quelle sopra elencate:

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

Prescrizioni valevoli per tutte le aree:

- Le nuove aree commerciali in diretta comunicazione con la pubblica via dovranno garantire una dotazione di parcheggi pari ad almeno 1 mq/mq di superficie di vendita. In aggiunta a tali spazi dovranno essere garantiti, in particolare lungo i percorsi

pubblici, adeguati spazi di verde pertinenziale in cui dovranno essere previste essenze autoctone e poco idroesigenti. Potranno essere realizzati porticati di uso pubblico, preferibilmente lungo le pubbliche vie, che non concorreranno al calcolo della SUL dell'intervento.

- Su tutte le aree di uso pubblico la manutenzione e pulizia è a carico del concessionario.
- In caso di mantenimento della destinazione d'uso attualmente in atto, certificata dall'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato in data antecedente all'adozione del P.R.P., 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 SUL di mq.250 complessivi per concessione. Per tali spazi si prescinde dal reperimento dei parcheggi di cui al punto precedente trattandosi di servizi di vicinato ai sensi del T.U.R. in materia di commercio.
- Tutte le aree scoperte, ad eccezione delle aree destinate ai percorsi viari di smistamento dei parcheggi dovranno essere permeabili.
- Tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione
- I distacchi dai confini, dalle strade e dai fabbricati, per tutti gli interventi che prevedono una modifica della sagoma, sono stabiliti nella tavola di progetto n. 12- 12A-12B (Zonizzazione : Usi) avente valore di planovolumetrico e dovranno essere rispettati sia nei piani preventivi che negli interventi diretti. Qualsiasi variante a tali parametri, o a quelli urbanistico edilizi sotto riportati che non comporti variazione delle destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo, sarà assoggettata a PdC ai sensi delle vigenti norme.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nel presente P.R.P.

Prescrizioni specifiche:

- Per l'unità attuativa n.34 è ammesso l'insediamento di destinazioni d'uso secondarie con il rispetto della sagoma planovolumetrica e dei parametri edilizi ed urbanistici indicati dalla tavola n. 12-12A-12B (Zonizzazione – usi); tale modifica è alternativa al mantenimento delle destinazioni d'uso prevalenti in atto al momento dell'adozione del P.R.P. In caso di destinazioni legate alle attività fieristiche e servizi connessi la realizzazione di volumi è ammessa con altezza fino a 11 metri e una SUL, destinata alle attività suddette organizzata su due livelli non soppalcabili. Per le attività secondarie più propriamente commerciali, ad esclusione di quelle fieristiche e servizi connessi, è previsto un limite di mq.500 complessivi da destinare ad esercizi commerciali al dettaglio non alimentare, pubblici esercizi (ristoranti, bar/tabaccherie, ecc...). La restante SUL all'interno dell'unità attuativa potrà essere destinata oltre che alle attività produttive prevalenti ad attività artigianale e direzionale. In caso di destinazione ad attività artigianali e direzionali la dotazione di parcheggi pertinenziali che dovrà essere reperita all'interno del lotto sarà di almeno pari a 0,4 mq/mq di SUL, da considerarsi aggiuntiva a quella relativa alle attività commerciali.
- Per le unità attuative n.35 e n.36 oltre alle attività produttive prevalenti legate alla pesca e al Porto sono ammesse le attività secondarie più propriamente commerciali con il limite di mq.500 complessivi, per singola unità attuativa, quali esercizi commerciali al dettaglio non alimentare, pubblici esercizi (ristoranti, bar/tabaccherie, ecc...). La restante SUL all'interno dell'unità attuativa potrà essere destinata oltre che alle attività produttive prevalenti ad attività artigianale e direzionale. In caso di destinazione ad attività artigianali e direzionali la dotazione di parcheggi pertinenziali

che dovrà essere reperita all'interno del lotto sarà di almeno pari a 0,4 mq/mq di SUL, da considerarsi aggiuntiva a quella relativa alle attività commerciali.

- Per le modifiche dalla destinazione d'uso prevalente verso quelle secondarie, per le unità attuative n.37, n.38, n.50, n.51 e n.52 è prescritto un Piano di comparto di iniziativa pubblica, o in mancanza privata, che interessi una o più aree omogenee (unità attuativa) e che definisca il definitivo riassetto edilizio della zona secondo il progetto di indirizzo indicato nell'elaborato n. 12-12A-12B (Zonizzazione Usi). In tal caso potranno essere ammessi locali a destinazione commerciale alimentare con il limite di superficie utile lorda di mq.250 per concessione demaniale, con il divieto di accorpate più concessioni demaniali preesistenti.

Parametri urbanistici:

Unità attuativa n.34

- Sf= 5462 mq
- SUL= 3277 mq
- MIP= 1980 mq
- Hmax= 8 metri (11 metri in caso di destinazione fieristica)

Unità attuativa n.35

- Sf= 3637 mq
- SUL= 2182 mq
- MIP= 1271 mq
- Hmax= 8 metri

Unità attuativa n.36

- Sf= 2585 mq
- SUL= 1551 mq
- MIP= 1032 mq
- Hmax= 8 metri

Unità attuativa n.37

- Sf= 509 mq
- SUL= 1018 mq
- MIP= 509 mq
- Hmax= 7 metri

Unità attuativa n.38

- Sf= 822 mq
- SUL= 1644 mq
- MIP= 822 mq
- Hmax= 7 metri

Unità attuativa n.50

- Sf= 2849 mq
- SUL= 5698 mq
- MIP= 2849 mq
- Hmax= 7 metri

Unità attuativa n.51

- Sf= 453 mq
- SUL= 906 mq
- MIP= 453 mq
- Hmax= 7 metri

Unità attuativa n.52

- Sf= 590 mq
- SUL= 1180 mq
- MIP= 590 mq
- Hmax= 7 metri

Art 34 - AICP.2.D - Aree commerciali e servizi al Turismo

Area	AICP.2.D	Aree commerciali e servizi al Turismo
Ambito	AICP	Interazione Città-Porto
Sub Ambito	AICP.2	Servizi alla pesca ed al turismo all'interno del Porto

L'area denominata AICP.2.D è destinata ad aree commerciali e servizi al Turismo all'interno del Porto aventi valenza urbana.

Essa costituisce uno degli affacci tra la zona preportuale e l'area portuale vera e propria ed è situata in una zona compresa tra la radice del Molo Nord e l'area urbana subito ad ovest, al limite delle future zone di espansione della Darsena Nord di Progetto.

Per tali ambiti, da assimilarsi alle zone omogenee di tipo D di completamento ai sensi del D.I.2.4.1968 n.1444, il P.R.P. si attua per intervento diretto sui lotti minimi di intervento indicati nella tavola n. 12- 12A-12B (Zonizzazioni-Usi).

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con i limiti fissati nelle norme specifiche di cui al presente articolo:

- Ristorazione, pizzeria e simili
- Servizi Turistici e pubblici esercizi (Bar/tabaccherie)
- Attività commerciali al dettaglio non alimentare, servizi al cittadino, uffici
- Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni di servizio complementari a quelle sopra elencate:
- Servizi igienici
- Marciapiedi, aree pavimentate
- Aree attrezzate per la sosta ed il ristoro
- Aree verdi di rispetto e arredo

Prescrizioni valevoli per tutte le aree:

- Tutte le aree scoperte, ad eccezione delle aree destinate ai percorsi viari di smistamento dei parcheggi dovranno essere permeabili.
- Tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione
- I distacchi dai confini, dalle strade e dai fabbricati, per tutti gli interventi che prevedono una modifica della sagoma, sono stabiliti nella tavola di progetto n. 12- 12A-12B (Zonizzazione : Usi) avente valore di planovolumetrico e dovranno essere rispettati sia nei piani preventivi che negli interventi diretti. Qualsiasi variante a tali parametri, o a quelli urbanistico edilizi sotto riportati che non comporti variazione delle destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo, sarà assoggettata ad Adeguamento Tecnico Funzionale ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nel presente P.R.P.

Prescrizioni specifiche:

- Gli ampliamenti della struttura esistente sono ammessi oltre che per adeguamento alle normative sismiche, barriere architettoniche, sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro, per il miglioramento delle attività produttive in atto. Gli ampliamenti, contenuti nella sagoma limite di cui all'elaborato n. 12- 12A-12B (Zonizzazione:Usi) potranno prevedere aree al coperto e nuovi volumi nei limiti dei parametri urbanistici fissati dal presente articolo.
- Tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione
- Tutte le superfici coperte, stagionali e non dovranno essere contenute nella sagoma limite definita dal predetto elaborato.
- Sul fronte ovest dovranno essere mantenuti i parcheggi esistenti con accesso dalla pubblica via.

- Le nuove aree commerciali in diretta comunicazione con la pubblica via dovranno garantire una dotazione di parcheggi pari ad almeno 1 mq/mq di superficie di vendita. In aggiunta a tali spazi dovranno essere garantiti, in particolare lungo i percorsi pubblici, adeguati spazi di verde pertinenziale in cui dovranno essere previste essenze autoctone e poco idro-esigenti. Potranno essere realizzati porticati di uso pubblico, preferibilmente lungo le pubbliche vie, che non concorreranno al calcolo della SUL dell'intervento. Su tutte le aree di uso pubblico la manutenzione e pulizia è a carico del concessionario. In caso di destinazione ad attività direzionali la dotazione di parcheggi pertinenziali che dovrà essere reperita all'interno del lotto sarà di almeno pari a 0,4 mq/mq di SUL, da considerarsi aggiuntiva a quella relativa alle attività commerciali.

Parametri urbanistici:

Unità attuativa n.32

- Sf= 2192 mq
- SUL= 1315 mq
- MIP= 1037 mq
- Hmax= 8 metri

Art 35 - AICP.2.E - Trabucchi

Area	AICP.2.E	Trabucchi
Ambito	AICP	Interazione Città-Porto
Sub Ambito	AICP.2	Servizi alla pesca ed al turismo all'interno del Porto

In coerenza con il Piano Regionale di gestione delle aree costiere (art.14) è consentito alle Autorità competenti il rilascio di concessioni demaniali marittime per la costruzione di strutture a palafitta quali trabucchi, per usi di pesca e tempo libero, a scopi turistico-ricreativo-culturale volti al recupero ed alla valorizzazione della tradizione marinara. Tali strutture andranno localizzate secondo l'indicazione dell'elaborato n. 12- 12A-12B (Zonizzazione: Usi), non dovranno superare i mq.150 di superficie utile lorda coperta su unico livello, oltre a mq.100 di superficie scoperta a terrazza panoramica, con superamento delle barriere architettoniche in corrispondenza delle infrastrutture portuali e senza nocumento delle stesse. L'intervento di realizzazione dei trabucchi previsti sul molo sud dal presente P.R.P. dovrà essere autorizzato dalla Capitaneria di Porto. L'altezza massima delle strutture edilizie non potrà superare i 4 metri in unico livello senza soppalchi. Non saranno ammessi locali interrati e in alcun modo potranno essere interessate da strutture edilizie le infrastrutture portuali (moli e banchine). Le suddette strutture dovranno essere caratterizzate da criteri di facile rimozione, prefabbricato leggero con l'utilizzo di legno, vetro e acciaio con il recupero delle antiche modalità costruttive dei trabucchi. E' consentito, previa autorizzazione dell'Autorità Marittima, realizzare le fondazioni su pali al di sopra ed in corrispondenza dei moli anche nel rispetto delle normative sismiche applicabili. I locali da realizzare all'interno di tali strutture non potranno essere destinati al commercio di dettaglio di merci ma esclusivamente alla somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto delle normative igienico sanitarie applicabili. Non sono ammesse sulle strutture all'aperto la realizzazione di qualsivoglia copertura ombreggiante se non di ombrelloni a chiusura giornaliera di diametro massimo pari a metri 4. Sono altresì ammessi all'aperto arredi mobili quali sedie, sdraio e tavolini funzionali all'attività di cui sopra. Il parapetto verso mare e verso il molo dovrà essere realizzato a norma con le vigenti normative di sicurezza. Le strutture per l'abbattimento delle barriere architettoniche non potranno eccedere l'altezza massima delle strutture edilizie in cui dovranno essere computati anche i vani extra corsa di ascensori e/o montacarichi. Le strutture elevatrici previste dovranno il più possibile non precludere la

vista del mare, avere contenute dimensioni e limitarsi alla funzione di abbattimento delle barriere architettoniche. In materia sia di contenimento dell'inquinamento luminoso che di sicurezza portuale dovranno essere evitate fonti di illuminazione verso mare e in generale i faretti dovranno essere del tipo "cut off", essere del tipo a LED e dirigere verso il basso. Al di sopra del tetto o integrate nella struttura edilizia è ammessa ed incentivato l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia come pannelli fotovoltaici e solare termico.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nel presente P.R.P. e nell'adeguamento tecnico funzionale approvato con approvato con Decreto n.15/IVD del 15/3/2011 della Regione Marche .

Prescrizioni specifiche:

- I parametri urbanistici ed edilizi sono riferiti ai trabucchi localizzati nelle unità attuative n.19 e 20; sul trabucco localizzato sull'area attuativa n.56, quale prolungamento della struttura di servizio alla darsena turistica (area attuativa n.16), trattandosi di punto panoramico della passeggiata a mare, non saranno ammesse volumetrie di nessun tipo nè locali di servizio.

Art 36 - AICP.3.A - Aree per servizi al Turismo di espansione della nuova darsena di progetto

Area	AICP.3.A	Aree per servizi al Turismo di espansione della nuova darsena di progetto
Ambito	AICP	Interazione Città-Porto
Sub Ambito	AICP.2	Servizi alla pesca ed al turismo all'interno del Porto

Si tratta delle zone attualmente situate al margine della terraferma ed in parte nello specchio acqueo antistante alla radice della nuova Darsena di progetto che il P.R.P. destina ad aree commerciali e servizi al Turismo di espansione.

Essa costituisce uno degli affacci tra la zona preportuale e l'area portuale vera e propria ed è situata in una zona compresa attualmente in prossimità del limite della spiaggia e del confine comunale.

Per tali ambiti, da assimilarsi alle zone omogenee di tipo D di espansione ai sensi del D.I.2.4.1968 n.1444, il P.R.P. si attua per intervento preventivo, tramite PdC di iniziativa pubblica o in mancanza privata, sui lotti minimi di intervento indicati nella tavola n.12- 12A-12B (Zonizzazione:Usi).

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso prevalenti, con i limiti fissati nelle norme specifiche di cui al presente articolo:

- Attività turistico-ricettive alberghiere, ristorazione, pizzeria e simili , servizi Turistici e pubblici esercizi (Bar/tabaccherie)
- Attività commerciali al dettaglio non alimentare, servizi al cittadino, uffici, spazi espositivi e congressuali (con il limite del 30% della SUL complessiva)

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni di servizio complementari a quelle sopra elencate:

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

Prescrizioni specifiche:

- Fino all'approvazione del PdC potranno essere mantenute le attività esistenti all'interno delle unità attuative individuate nell'ambito, senza aumento di SUL ne volume.

- Le previsioni planovolumetriche indicate nella tavola n. 12- 12A-12B (Zonizzazione-Usi) per tali aree di espansione sono da considerarsi puramente indicative per quanto riguarda la localizzazione dei servizi e delle attrezzature ivi previste.
- Eventuali modifiche alle previsioni planovolumetriche indicate nella tavola n. 12- 12A-12B (Zonizzazione-Usi) dovranno essere approvate mediante Adeguamento Tecnico Funzionale ai sensi dell'art.8 delle N.T.A. del Piano Regionale dei Porti.
- Sono considerate varianti al presente P.R.P. modifiche delle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito definito dalla tavola n. 12- 12A-12B "Zonizzazione:Usi" e la modifica dei carichi urbanistici complessivi dell'intera area sia in termini di superfici utili lorde che volumi.
- E' privilegiata la definizione del definitivo assetto planovolumetrico di progetto tramite concorsi di progettazione o appalti-concorso.
- Devono essere previste le necessarie superfici a verde e parcheggi pubblici ai sensi del D.M. n.1444/68 indicate dalle presenti norme.
- Tutte le aree scoperte, ad eccezione delle aree destinate ai percorsi viari di smistamento dei parcheggi dovranno essere permeabili per almeno il 50% .
- Tutti i manufatti dovranno essere di facile rimozione, ad eccezione dell'attività turistico ricettiva alberghiera.

Categorie di intervento ammesse:

manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nel presente P.R.P.

Parametri urbanistici:

Unità attuativa n.29

- Sf= 5810 mq
- SUL= 5808 mq
- MIP= 1388 mq
- Hmax= 40 metri

Unità attuativa n.30

- Sf= 2192 mq
- SUL= 1315 mq
- MIP= 770 mq
- Hmax= 11 metri

Unità attuativa n.33

- Sf= 1200 mq
- SUL= 720 mq
- MIP= 480 mq
- Hmax= 7 metri

Art 37 - AICP.3.B - Viabilità, verde di arredo e parcheggi delle zone di espansione della nuova darsena di progetto

Area	AICP.3.B	Viabilità, verde di arredo e parcheggi delle zone di espansione della nuova darsena di progetto
Ambito	AICP	Interazione Città-Porto
Sub Ambito	AICP.2	Servizi alla pesca ed al turismo all'interno del Porto

Si tratta delle zone attualmente situate al margine della terraferma ed in parte da conquistare al mare oggi nello specchio acqueo antistante alla radice della nuova Darsena di progetto che il P.R.P. destina ad aree per la viabilità, per il verde di arredo e per i parcheggi a servizio della zona di espansione turistica e della Darsena nord di progetto.

Essa è destinata a zone da utilizzare per la creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica dei veicoli stradali. La viabilità comprende gli spazi della carreggiata destinati alla circolazione dei veicoli, dei pedoni, dei cicli e motocicli. Le tavole di P.R.P. individuano le aree destinate alla circolazione dei veicoli, dei pedoni (marciapiedi) e dei cicli (piste ciclabili). La dimensione e le caratteristiche di tali sedi stradali saranno determinate in sede di progetto delle opere pubbliche connesse. In tali aree è ammessa oltre alla circolazione dei veicoli, dei pedoni, dei cicli e motocicli è ammessa anche la realizzazione dei necessari impianti tecnologici, nonché per la produzione di energia da fonti rinnovabili, preferibilmente interrati ed ispezionabili. Sono ammesse dietro approvazione in conferenza di Servizi tra Comune e Capitaneria di Porto, la realizzazione di cabine di trasformazione di energia elettrica, di quelle destinate al trasporto di gas o similare, nonché di manufatti destinati a centrali di produzione di energia da fonti rinnovabili, con l'indicazione che gli eventuali volumi dovranno essere localizzati con il minimo disturbo per la circolazione e con la salvaguardia dei coni visuali agli incroci e alle intersezioni stradali.

E' ammesso realizzare all'interno delle aree di verde di arredo e di rispetto stradale comprese nella zonizzazione del presente articolo, impianti centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno essere preferibilmente interrati e mitigati nel verde. Tali spazi potranno prevedere il collegamento a reti di teleriscaldamento e cogenerazione da realizzarsi all'interno dell'area portuale per il miglioramento dell'utilizzo delle fonti energetiche.

E' prescritto il mantenimento della pineta esistente al margine nord del confine comunale con il Comune di Grottammare.

Nelle aree per la viabilità non sono ammessi manufatti oltre quelli eventualmente autorizzabili al comma precedente mentre è ammessa la realizzazione, opportunamente regolamentata, di quinte di verde quale arredo stradale nonché di spazi di sosta e parcheggio che non concorrono alla definizione degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

In tali ambiti si prescrive la rimozione dei volumi esistenti al fine di garantire adeguata operatività agli spazi circostanti. Pertanto i volumi esistenti non potranno essere oggetto di sistemazioni di alcun genere, salvo interventi di manutenzione ordinaria, e dovranno essere rimossi entro anni tre dall'approvazione del P.R.P.

Categorie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione delle opere previste nel presente P.R.P.

TITOLO III – NORME SPECIALI

PARTE I - TUTELA DELL'AMBIENTE

Art 38 - Sedi stradali

1. Non sono consentiti interventi di ampliamento delle sedi stradali previste nel P.R.P. a scapito o pregiudizio degli eventuali spazi verdi, degli elementi di arredo e delle pertinenze.

Art 39 - Pavimentazioni

1. Le pavimentazioni in conglomerato bituminoso dovranno essere limitate solo alle sedi stradali e agli spazi di sosta previsti dal piano all'interno dell'ambito operativo del porto. La restante superficie territoriale del P.R.P. dovrà essere pavimentata in:
 - laterizio,

- conglomerato bituminoso colorato,
 - legno trattato.
2. E' fatta esclusione delle banchine che potranno essere realizzate in calcestruzzo per garantire un elevato grado di durevolezza ed economia di manutenzione.

Art 40 - Rifiuti portuali

1. La gestione dei rifiuti portuali, compresi quelli prodotti dalle navi dovranno essere conformi al D.Lgs 152/2006 e al D.lgs 182/2003.

Art 41 - Rifiuti liquidi civili ed acque meteoriche

1. I liquami provenienti dai servizi igienici centralizzati e da altre strutture portuali devono essere avviati alla rete fognaria municipale.
2. Le acque meteoriche provenienti dai piazzali adibiti a parcheggi e aeree operative devono essere convogliate separatamente rispetto ai liquami del precedente comma.
3. Le acque provenienti da distributori di carburante e lavaggio dovranno essere opportunamente trattate in ottemperanza a quanto previsto al successivo comma del presente articolo.
4. In fase di progettazione dei nuovi impianti e di adeguamento di quelli esistenti dovranno essere rispettate le disposizioni pertinenti di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela della Acque – Regione Marche approvato con Deliberazione Amministrativa di Consiglio Regionale del 26 gennaio 2010, n. 145 .

Art 42 - Tutela delle acque

1. Prima del rilascio delle concessioni demaniali marittime negli specchi acquei è fatto obbligo, da parte del concessionario, di predisporre un piano di emergenza da attuare nel caso di sversamento in acqua o a terra di sostanze inquinanti quali idrocarburi o altri oli.
2. Nel Piano di emergenza dovranno essere previste dotazioni per il disinquinamento dell'acqua, specifiche misure di pronto intervento che prevedano la presenza sui pontili e sulle banchine di un sistema di contenimento a panne assorbenti galleggianti da posizionare immediatamente nell'area di sversamento delle sostanze oleose al fine di un immediato e rapido assorbimento delle stesse.

Art 43 - Sistema di pubblica illuminazione

1. Il sistema di pubblica illuminazione dovrà essere progettato in modo da non produrre inquinamento luminoso e da ridurre i consumi energetici da esso derivanti, pur garantendo il mantenimento dei flussi luminosi minimi previsti dalla normativa vigente in relazione ai diversi utilizzi degli spazi esterni.
2. E' obbligatorio, inoltre, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclo/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici nel rispetto di quanto previsto dalla LR 24 luglio 2002, n. 10.
3. In presenza di lampade o corpi illuminanti datati e/o obsoleti si dovrà procedere, previa valutazione di efficienza energetica, alla sostituzione del corpo illuminante con altro a più elevata efficienza energetica, eventualmente adeguando o sostituendo le armature ovvero alla sostituzione delle ottiche complete con altre ad alto rendimento luminoso.

4. Al fine di garantire un'elevata efficienza del sistema di pubblica illuminazione potranno essere valutati l'inserimento di sistemi di regolazione del flusso luminoso e di sistemi di telecontrollo.

Art 44 - Prestazioni dell'involucro edilizio

1. In ogni ambito e comparto in cui è pianificata nuova edificazione dovrà essere previsto un tessuto edilizio compatto con tipologie edilizie prevalentemente a guadagno solare. Gli ambienti degli edifici in cui si svolge la maggior parte della vita lavorativa e di relazione dovranno, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, essere disposti, preferibilmente, a sud-est, Sud e Sud-ovest. Gli spazi che hanno minor bisogno di riscaldamento e di illuminazione (ripostigli, corridoi, etc..) dovranno essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da "cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate a Sud-est e Sud-ovest. Ove possibile, sui fronti esposti a sud e sud-ovest dovranno essere previste alberature a foglie caduca mentre in corrispondenza dei fronti esposti a nord essenze sempre verdi.
2. Per gli edifici è necessario intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente i valori massimi di trasmittanza termica U e di fabbisogno di energia primaria. E' consentito l'incremento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o di inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici. Nelle costruzioni, ad eccezioni delle parti comuni non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro) coerenti con le norme di settore.
3. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili e l'impiego di tecniche di mascheramento tra le quali il cosiddetto "verde verticale", che richiedono, comunque, un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.
4. In relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM n. 447 del 05/12/97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità immobiliari, è prescritta per gli edifici l'adozione di soluzioni migliorativa, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopra citato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio o da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiore del 5% rispetto ai valori precedentemente prescritti dal decreto.
5. Le condizioni ambientali negli spazi per attività principali, per attività secondarie (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è obbligatorio far riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
6. Per gli edifici è prescritta l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero ricavato dalla normativa tecnica UNI 10339.
7. Per gli edifici per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla L. 10/91 e dal D.Lgs 192/05 costituisce documento necessario per ottenere l'agibilità, l'Attestato energetico, ai sensi dell'art. 3 del D.lgs 192/05, in cui il Direttore dei Lavori asseveri i

lavori eseguiti. La dichiarazione di fine lavori è inefficace se non è accompagnata da tale documentazione.

8. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo edilizio, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, il decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o l'impiego di bassa tensione.
9. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione di radon in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, areazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'ente preposto.

Art 45 - Efficienza energetica degli impianti

1. Negli edifici è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.
2. Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Rendimento a potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media dell'acqua nelle caldaie	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media dell'acqua nelle caldaie	Espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 91 + 1 \log P_n$	30°C	$\geq 97 + 1 \log P_n$

3. Le disposizioni di cui al comma 2 non si applicano nel caso di collegamento ad una rete di teleriscaldamento urbano o utilizzo di pompe di calore.
4. Negli edifici di nuova costruzione con più di quattro unità immobiliari, è obbligatorio l'impiego di riscaldamenti centralizzati corredati da sistemi di termoregolazione individuali ed indipendenti e da sistemi contabilizzazione individuali dei consumi di energia termica.
5. E' resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati con sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.
6. È obbligatorio l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare è obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.);
7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche agli edifici esistenti nei casi di ristrutturazione che coinvolgano gli impianti energetici.

Art 46 - Fonti energetiche rinnovabili

1. Nella progettazione degli interventi del PRP dovranno essere rispettati i seguenti parametri in ordine alle fonti energetiche rinnovabili:

- a) per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, da installarsi sui tetti piani e su tetti a falde;
 - b) è fatto obbligo, in caso di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia, di installare pannelli fotovoltaici per la produzione di almeno: 1,50 KWp per unità produttive fino a 250 mq di SUL, 3,00 KWp per unità produttive fino da 251 a 500 mq di SUL e 6,00 KWp per unità produttive oltre 501 mq di SUL.
2. L'installazione di pannelli fotovoltaici non deve compromettere il decoro degli edifici e il contesto ambientale circostante. A tal fine saranno attuate soluzioni che integrino strutturalmente i pannelli con gli edifici e non producano impatto visivo (esempio tegole fotovoltaiche, coperture fotovoltaiche autoportanti, soluzioni a copertura di terrazzi, integrati nelle pareti, nei parapetti, recinzioni ecc)
 3. Unitamente alla dichiarazione di fine lavori sarà depositata apposita relazione, del direttore dei lavori, illustrante le caratteristiche dell'impianto realizzato; mentre in allegato alla richiesta di agibilità necessitano il collaudo dell'impianto e il certificato di regolare esecuzione.

Art 47 - Consumi idropotabili

1. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, è obbligatoria:
 - a) l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici delle attività presenti nell'area. In particolare, le cassette di scarico devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri;
 - b) l'adozione di sistemi a tempo di distribuzione dell'acqua da lavabi e docce per i servizi igienici pubblici;
 - c) l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde di rispetto, la pulizia dei cortili e dei percorsi pedonali, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari;
 - d) la dotazione di una rete duale per la captazione ed il riuso delle acque grigie provenienti da scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno ed eventuali lavatrici.
2. Al fine di consentire il riutilizzo delle acque meteoriche, di cui al comma 1, lettera c), le coperture dei tetti delle costruzioni esistenti di superficie superiore a 200 mq devono essere munite, verso tutti gli spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta.
3. Al fine di consentire il riutilizzo delle acque meteoriche, di cui al comma 1, lettera c), gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di un'apposita cisterna, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dai coefficienti di deflusso, dall'efficienza del filtro.
4. Le cisterne per la raccolta delle acque meteoriche di cui al comma 3 devono essere dotate di un sistema di filtratura dell'acqua in entrata e di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria ai diversi usi. Tale impianto non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
5. L'utilizzo delle acque meteoriche, di cui al comma 1, lettera c), per l'irrigazione delle aree verdi di rispetto dovrà essere previsto negli atti d'obbligo unilaterale di cui al successivo art. 48, comma 5.

Art 48 - Verde pubblico

1. Nel PRP è individuato, per ogni area costituente il piano, un'area destinata a verde pubblico nella quantità minima prevista all'art. 7 degli standard urbanistici.
2. Ogni riduzione dell'area di cui al comma 1 costituisce adeguamento tecnico – funzionale del P.R.P. ai sensi dell'art. 8 delle NTA del Piano Regionale dei Porti .
3. Le aree destinate a verde dovranno essere scoperte, permeabili e sistemate tramite la piantagione di specie arbustive, anche tappezzanti, e di specie arboree che richiedono, dopo l'attecchimento, limitati apporti idrici e cure colturali. In tali aree sono vietati:
 - a) il deposito di materiali;
 - b) il parcheggio degli autoveicoli;
 - c) lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde;
 - d) l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.
4. Per le aree destinate a verde il Comune individua le specie arboree ed arbustive da utilizzare e le modalità di inserimento delle stesse in relazione agli aspetti estetici, igienici, paesaggistici. In particolare, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, dovranno essere curate le visuali, determinando quindi gli elementi da mascherare o da valorizzare, e dovranno essere privilegiate le specie autoctone o naturalizzate, comunque tipiche del paesaggio rivierasco locale.
5. Il Comune individua le responsabilità relative alla manutenzione del verde di rispetto anche mediante la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale.

Art 49 - Qualità architettonica

1. In attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, l'Amministrazione promuove e tutela la qualità della realizzazione urbanistica e architettonica, cui riconosce rilevanza pubblica, anche ai fini della salvaguardia del paesaggio, nonché del miglioramento della qualità della vita.
2. Per qualità architettonica si intende l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale, sociale e formale poste a base della ideazione e della realizzazione dell'opera e che garantisca un armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Compito essenziale del PRP è la ricerca della qualità architettonica che potrà essere valutata da specifiche e riconosciute competenze, nominate dalla Giunta Comunale.
4. Nel caso in cui la Giunta non eserciti la possibilità di nomina di cui al comma 3, la funzione si riterrà assegnata al Dirigente del settore urbanistica che si potrà avvalere della struttura regionale con competenza in materia di pianificazione portuale, che valuterà con ampia motivazione la qualità architettonica della proposta.

Art 50 - Ulteriori Misure di tutela e sostenibilità ambientale

1. Per quanto riguarda l'applicazione di altre misure di salvaguardia e sostenibilità ambientale e di mitigazione e/o compensazione degli eventuali impatti ambientali negativi derivanti dall'attuazione delle previsioni di del PRP, si rinvia a tutte le eventuali altre prescrizioni che potranno essere formalizzate dagli enti preposti, anche in sede di Valutazione Ambientale Strategica.
2. Le prescrizioni, di cui al comma 1, costituiranno parte integrante del presente piano.

PARTE II - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art 51 - Spazi pedonali

1. I progetti relativi agli spazi pubblici e alle opere di urbanizzazione a prevalente fruizione pedonale devono prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
2. Per quanto riguarda le caratteristiche del percorso di cui al comma 1, si applicano le norme contenute ai punti [4.2.1.](#), [4.2.2.](#) e [8.2.1.](#), [8.2.2.](#) del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e, per quanto riguarda le caratteristiche degli eventuali impianti di sollevamento di cui al medesimo comma 1, si applicano le norme contenute ai punti [4.1.12.](#), [4.1.13.](#) e [8.1.12.](#), [8.1.13.](#) dello stesso decreto, con le successive prescrizioni elaborate dall'ISPESL e dall'U.N.I. in conformità alla normativa comunitaria.

Art 52 - Marciapiedi

1. Per i percorsi pedonali in adiacenza a spazi carrabili le indicazioni normative di cui ai punti [4.2.2.](#) e [8.2.2.](#) del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, valgono limitatamente alle caratteristiche delle pavimentazioni ed ai raccordi tra marciapiedi e spazi carrabili.
2. Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti non deve comunque superare i 15 cm.
3. La larghezza dei marciapiedi realizzati in interventi di nuova urbanizzazione deve essere tale da consentire la fruizione anche da parte di persone su sedia a ruote.

Art 53 - Attraversamenti pedonali

1. Gli attraversamenti pedonali dovranno, preferibilmente, essere illuminati nelle ore notturne o di scarsa visibilità.
2. Il fondo stradale, in prossimità dell'attraversamento pedonale, potrà essere differenziato mediante rugosità poste su manto stradale al fine di segnalare la necessità di moderare la velocità.
3. Le piattaforme salvagente devono essere accessibili alle persone su sedia a ruote.
4. Gli impianti semaforici, di nuova installazione, devono essere dotati di avvisori acustici che segnalano il tempo di via libera anche a non vedenti e, ove necessario, di comandi manuali accessibili per consentire tempi sufficienti per l'attraversamento da parte di persone che si muovono lentamente.

Art 54 - Scale e rampe

1. Per le scale e le rampe valgono le norme contenute ai punti [4.1.10.](#), [4.1.11.](#) e [8.1.10.](#), [8.1.11.](#) del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. I percorsi che superano i 6 metri di larghezza devono essere, di norma, attrezzati anche con corrimano centrale.

Art 55 - Servizi igienici pubblici

2. Per i servizi igienici valgono le norme contenute ai punti [4.1.6.](#) e [8.1.6.](#) del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Deve essere prevista l'accessibilità ad almeno un w.c. ed un lavabo per ogni nucleo di servizi installato.

Art 56 - Arredo Urbano

1. Gli elementi di arredo nonché le strutture, anche commerciali, con funzione di arredo urbano da ubicare su spazi pubblici devono essere accessibili, secondo i criteri di cui [all'art. 4](#) del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
2. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici devono essere installati in posizione tale da essere agevolmente visibili e leggibili.
3. Le tabelle ed i dispositivi segnaletici, nonché le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di impianti di illuminazione pubblica e comunque di apparecchiature di qualsiasi tipo, sono installate in modo da non essere fonte di infortunio e di intralcio, anche a persone su sedia a ruote.

Art 57 - Parcheggi

1. Per i parcheggi valgono le norme di cui ai punti 4.2.3 e 8.2.3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
2. Per i posti riservati disposti parallelamente al senso di marcia, la lunghezza deve essere tale da consentire il passaggio di una persona su sedia a ruote tra un veicolo e l'altro. Il requisito si intende soddisfatto se la lunghezza del posto auto non è inferiore a 6 m; in tal caso la larghezza del posto auto riservato non eccede quella di un posto auto ordinario.
3. I posti riservati possono essere delimitati da appositi dissuasori.

Art 58 - Circolazione e sosta dei veicoli al servizio di persone disabili

1. Alle persone detentrici del contrassegno di cui all'[art. 12](#) del [D.P.R.](#) 24 luglio 1996, n. 503 viene consentita, dalle autorità competenti, la circolazione e la sosta del veicolo al loro specifico servizio, purché ciò non costituisca grave intralcio al traffico, nel caso di sospensione o limitazione della circolazione per motivi di sicurezza pubblica, di pubblico interesse o per esigenze di carattere militare, ovvero quando siano stati stabiliti obblighi o divieti di carattere permanente o temporaneo, oppure quando sia stata vietata o limitata la sosta.
2. Le facilitazioni di cui al comma 1 possono essere subordinate alla osservanza di eventuali motivate condizioni e cautele.
3. La circolazione e la sosta sono consentite nelle «zone a traffico limitato» e «nelle aree pedonali urbane», così come definite dall'[art. 3](#) del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, qualora è autorizzato l'accesso anche ad una sola categoria di veicoli per l'espletamento di servizi di trasporto di pubblica utilità.
4. Per i percorsi preferenziali o le corsie preferenziali riservati oltre che ai mezzi di trasporto pubblico collettivo anche ai taxi, la circolazione deve intendersi consentita anche ai veicoli al servizio di persone invalide detentrici dello speciale contrassegno di cui all'[art. 12](#) del [D.P.R.](#) 24 luglio 1996, n. 503.
5. Nell'ambito dei parcheggi o delle attrezzature per la sosta, muniti di dispositivi di controllo della durata della sosta ovvero con custodia dei veicoli, devono essere riservati gratuitamente ai detentori del contrassegno almeno 1 posto ogni 50 o frazione di 50 posti disponibili.
6. I posti riservati di cui al comma 5 sono contrassegnati con il segnale di cui alla figura II 79/a art. 120 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495.

Art 59 - Pontili galleggianti

1. Almeno un pontile galleggiante dovrà prevedere un percorso accessibile in grado di consentire con l'eventuale utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso e la fruizione anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.