

**COMUNE DI  
BELLARIA - IGEA MARINA**

**PROVINCIA DI  
RIMINI**

**PORTO TURISTICO DI BELLARIA - IGEA MARINA**

**Variante al Progetto Unitario (PU) dell'unità minima d'intervento UMI.1**

Progetto di completamento e miglioramento del Porto Turistico (di cui all'Atto Formale di Concessione Demaniale Marittima n° 288 Registro Atti Formali e n° 10406 del Repertorio degli Atti - anno 2001- Capitaneria di Porto di Rimini 22.12.2001 e dell'Atto Suppletivo n° 5738 del Repertorio e n° 1 del Registro delle Concessioni Demaniali Marittime - Comune di Bellaria - Igea Marina 29.06.2007) in variante al Piano Regolatore del Porto (approvato con Delibera del C.C. del 25.10.2006) ed in variante al P.U. (approvato dal C.C. con Delibera n° 6 del 15.02.2007)

PROPRIETÀ : Soc. "PORTUR Spa"

OGGETTO : RELAZIONE TECNICA  
SCHEMA DI CONVENZIONE  
NORME TECNICHE

TAV. **1**

LUGLIO 2008



Arch. MARCO GAUDENZI

Via Della Sanita' 44 Pesaro 61100

Tel. 0721-402105 r.a. Fax 0721-23206

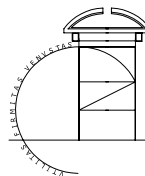
[studio@marcogaudenzi.it](mailto:studio@marcogaudenzi.it)

PROGETTO E COORDINAMENTO

Arch. Marco GAUDENZI

COLLABORATORE:

Arch. Silvia CAPELLI



"STUDIO RUBINETTI E ASSOCIATI"

DEGLI Arch.tti I.S. RUBINETTI, P.L. ONOFRI E Ing. G. LOMBARDI  
STUDIO DI ARCHITETTURA URBANISTICA E INGEGNERIA

Piazza Falcone-Borsellino n.18, 47813 Bellaria - Igea Marina (Rn)  
Tel 0541.333204 Fax 0541.333587 eMail:info@studiorubinetiassociati.com

PROGETTO

Arch. Italo Sandro RUBINETTI

Ing. Giovanni LOMBARDI



CONTI & ASSOCIATI  
i n g e g n e r i a

PROGETTO OPERE MARITTIME

Ing. Marcello CONTI

Ing. Carlo CONTI

**PORTO TURISTICO DI BELLARIA - IGEA MARINA**  
**Variante al Progetto Unitario (PU)**  
**dell'unità minima di intervento UMI.1**

**Progetto di completamento e miglioramento del Porto Turistico (di cui all'Atto Formale di Concessione Demaniale Marittima n. 288 Registro Atti Formali e n. 10406 del Repertorio degli Atti -anno 2001- Capitaneria di Porto di Rimini 22-12-2001 e dell'Atto Suppletivo n. 5738 del Repertorio e n. 1 del Registro delle Concessioni Demaniali Marittime - Comune di Bellaria - Igea Marina 29-06-2007) in Variante al Piano Regolatore del Porto (approvata con delibera del C.C. del 25-10-2006) ed in variante al P.U. (approvato dal C.C. con delibera n. 6 del 15-02-2007)**

RELAZIONE , CONTENUTI DELLA CONVENZIONE , NORME TECNICHE  
DI PROGETTO

**1) Premesse**

In data 28/12/2006 veniva sottoscritto l'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 riguardante, fra l'altro, la realizzazione del nuovo porto turistico – darsena a mare – per la quale Portur SpA è titolare della necessaria concessione demaniale.

Detto accordo prevedeva con specifico riferimento alla realizzazione di tale intervento, opere a terra per una superficie complessiva di mq. 2.600 (mentre ulteriori mq. 1.000 già previsti dal protocollo d'intesa sottoscritto in data 22.10.2004 ed approvato con delibera C.C. n. 102 del 30/11/2004 venivano ricollocati all'interno del comparto UMI 3).

In attuazione di tale accordo il Comune di Bellaria-Igea Marina avviava il procedimento di cui all'art. 40 L.R. 20/2000 (accordo di programma) onde adeguare lo strumento urbanistico agli impegni di pianificazione formalmente assunti.

Nelle more della approvazione e ratifica dell'accordo con delibera C.C. n.6 del 15/02/2007 veniva approvato il progetto unitario (P.U.) relativo all'UMI 1 del Piano Regolatore del Porto ed in data 29/06/2007 veniva sottoscritta la relativa convenzione.

Detto progetto – non essendo ancora stata definitivamente approvata la variante urbanistica relativa all'area oggetto di intervento – non prevedeva la realizzazione delle opere a terra, rinviando ad una successiva variante progettuale la realizzazione delle necessarie opere di servizio.

Com'è noto, il Comune di Bellaria Igea Marina non ha proceduto a ratificare l'Accordo di programma e, conseguentemente, non ha adempiuto agli impegni assunti con l'accordo di pianificazione anzidetto: con la conseguenza che si rende indispensabile, al fine di dotare il nuovo Porto Turistico delle necessarie infrastrutture e servizi, adeguare e completare tale opera.

In tale senso la Società concessionaria ha elaborato un nuovo Progetto Unitario (P.U.) sia delle opere a mare e sia delle opere a terra.

L'approvazione del P.U. si ritiene preliminare ad una variante al permesso di costruire relativa alle opere a mare e al rilascio dei permessi di costruire per le opere a terra da realizzarsi.

Il progetto allegato alla presente relazione si configura, pertanto, sia come completamento, in quanto comprende la realizzazione delle necessarie opere di servizio a terra (che nel PU già approvato non venivano contemplate essendo in itinere l'Accordo di programma non ratificato), sia di miglioramento, in quanto contiene l'adeguamento delle opere a mare, così come suggerito e/o prescritto nei richiamati atti di concessione demaniale e come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Il Progetto Unitario viene definito, inoltre, "in variante" al PRP portuale, in quanto contiene la proposta di realizzazione dei servizi a terra in quantità diversa da quella stabilita dalle norme del vigente Piano Regolatore del Porto. L'approvazione del PU dovrà essere sottoposta, pertanto, alla condizione della approvazione della variante urbanistica relativa alla sola UMI 1.

## **2) Contenuto della relazione**

La presente relazione assume, come parte integrante, tutte le relazioni e le integrazioni che sono a corredo del progetto del porto, così come approvato da tutti gli organi di controllo e così come contenute nei vigenti atti di concessione demaniale marittima.

Tali relazioni, pertanto (e per quanto non in contrasto con la presente relazione), devono intendersi qui integralmente trascritte e ad esse espressamente si rinvia per tutti gli elementi progettuali qui non esplicitamente indicati o precisati.

La presente relazione descrive, quindi, gli elementi di variazione rispetto al progetto approvato e rispetto al progetto oggetto di concessione demaniale a seguito anche dell'attuazione delle prescrizioni formulate, nel tempo, dagli Enti competenti.

Le variazioni in parola si riferiscono, in sintesi, ai seguenti aspetti:

- a) Quanto alle opere a mare, più dettagliatamente descritte nella relazione qui allegata a firma dell'Ing. Marcello Conti, e qui citate per la loro rilevanza urbanistica ed ambientale:
  - sezione fuori acqua della diga foranea completata con l'aggiunta del muro paraonde;
  - percorso pedonale pubblico sulla sommità del muro paraonde;
  - percorribilità veicolare della banchina ormeggiabile, attrezzata con parcheggi e servizi igienici;
  - aggiunta nei pressi dell'imboccatura di un dentedi protezione del bacino dalle traversie di nord- ovest ;
  - eliminazione del bacino di alaggio e sua sostituzione con attrezzature meccaniche dedicate.
- b) Nelle opere a terra
  - fabbricati di servizio al complesso portuale

- parcheggi pubblici
- parcheggi privati interrati
- piazza
- viabilità interna alla concessione

### 3) Elaborati

Il progetto contiene i seguenti elaborati tecnici:

- Tav. n. 01 Relazione tecnica-Schema di convenzione-Norme tecniche
- Tav. n. 02 Rilievo piano altimetrico dello Stato di Fatto dell'arenile e dell'ambito portuale
- Tav. n. 03 Stralcio PRG– Estratto di mappa catastale – proprietà catastali con individuazione aree pubbliche
- Tav. n. 04 Visure catastali
- Tav. n. 05 Tavole per determinazione canone demaniale (da integrare al momento dell'approvazione del PU)
- Tav. n. 06 Dotazioni territoriali
- Tav. n. 07 Standard urbanistici
- Tav. n. 08 Planivolumetrico di progetto
- Tav. n. 09 Pianta piano interrato Sc. 1:200
- Tav. n. 10 Pianta piano terra – Piantumazioni – Pavimentazioni - Arredo urbano Sc. 1:200
- Tav. n. 11 Pianta piano primo Sc. 1:200
- Tav. n. 12 Profili – Sezioni tipo Sc. 1:200
- Tav. n. 13 Manufatti (A e B) Sezioni Tipo della Diga Foranea Sc. 1:100
- Tav. n. 14 Schema impianti Fognatura bianca e nera
- Tav. n. 15 Schema impianti Idrico Antincendio
- Tav. n. 16 Schema impianti elettrici e speciali
- Tav. n. 17 Immagini virtuali

Gli elaborati di dettaglio relativi alle opere marittime, a firma dell'ing. Marcello Conti, pur essendo parte integrante del progetto, non costituiscono oggetto specifico del PU, che ha carattere di Piano Attuativo; tali elaborati saranno consegnati al momento della convocazione della Conferenza dei Servizi che dovrà esaminare il progetto di variante complessivo.

### 4) Localizzazione dell'intervento

Il perimetro dell'UMI 1 coincide perfettamente con il perimetro della concessione demaniale relativa al porto turistico ad eccezione dell'area occupata da V.le Pinzon e dal marciapiede dello stesso nel tratto in cui il viale attraversa lo specchio del porto.

In questo tratto, infatti, il perimetro della UMI1 comprende anche il viale ed il marciapiede suddetto che nel presente progetto vengono considerati solo per quanto riguarda la mera proposta di un intervento inerente la pavimentazione.

L'intervento è quindi circoscritto alle aree demaniali marittime in concessione alla Portur SpA per la costruzione e gestione del porto turistico di Bellaria – Igea Marina, che il Comune ha perimetrato all'interno del nuovo PRP come aree “destinate all'ampliamento del porto attraverso la creazione di un bacino di approdo”.

## **5) Caratteristiche distributive e funzionali**

Il porto si articola nelle seguenti zone principali:

1. Specchio acqueo destinato alla movimentazione ed alla sosta dei natanti, opportunamente dotato di imboccatura di accesso e di opere di difesa a mare;
2. Pontili di attracco e banchine di attracco destinati all'ormeggio delle unità da diporto e dotati dei servizi necessari, dei percorsi di collegamento con le altre zone del porto e dei parcheggi di pertinenza del porto.
3. Aree a terra di pertinenza del porto destinate ai servizi di manutenzione rimessaggio e sosta carrelli trasporto imbarcazioni.
4. Aree a terra per parcheggi e viabilità pubblica.
5. Aree a terra per verde e piazze.
6. Aree di sedime degli edifici.

## **6) Caratteristiche generali dell'architettura degli edifici**

Il porto è un luogo di ospitalità sicura per le imbarcazioni e per i loro utenti.

Quello di Bellaria nei momenti di massimo utilizzo può avere anche 500 persone che direttamente od indirettamente vi risiedono temporaneamente .

Le persone usufruiranno certamente dei servizi generali che tutta la città turistica sarà in grado di offrire, allo stesso tempo il luogo “porto” dovrà essere in grado di ospitare gli utenti con una serie di servizi dedicati presenti nell'area portuale e facenti parte della stessa.

Il progetto prevede la realizzazione di tali servizi con funzioni specifiche e dedicate:

- servizi alle imbarcazioni costituiti dal rimessaggio, dalla manutenzione, dagli ormeggi, dai locali destinati agli impiegati sia tecnici che amministrativi;
- servizi alle persone costituiti da quelli igienici di prima necessità a quelli più qualificati del “benessere” a quelli del cibo, pubblici esercizi, a quelli commerciali indirizzati alla nautica.

I fabbricati che ospitano tali servizi sono distribuiti nelle aree a disposizione in sequenza con un andamento perpendicolare allo specchio acqueo, e nel rispetto del contorno edificato.

Il riferimento planimetrico è suggerito dalla conformazione della costruzione e del parco della Colonia Roma e dall'andamento del canale fluviale esistente.

L'articolazione dei volumi a terra tiene conto di tutte le prospettive visuali migliori sia per chi percorre il lungomare da sud, sia per chi compie lo stesso percorso da nord lungo V.le Pinzon.

La disposizione adottata è quella che anche nei colloqui con la Sovrintendenza era stata considerata come ottimale.

**Gli elementi architettonici che caratterizzano con unitarietà le costruzioni sono le coperture:**

**queste sono ampie ed aggettanti sui profili planimetrici a terra e si configurano come una sorta di grandi “vele” orientate al sole in grado di ospitare, perfettamente integrati nelle stesse, attrezzature e impianti per la captazione dell’energia solare e di offrire ampi luoghi di ombra che uniti al verde, localizzato in alcune zone dell’area, ne determinano una fruibilità all’aperto necessaria al confort ambientale complessivo.**

Le coperture proseguono senza soluzione di continuità, su fronti contrapposti dei fabbricati, diventando per un certo tratto pareti e proseguendo, nella sezione maestra, a formare i solai del primo piano sospesi su pilotis.

I piani terra contenenti i servizi sono quasi tutti completamente trasparenti .

#### Fabbricato “A” mq. 1.000

Il fabbricato “A” è sistemato ed affacciato lungo il fiume Uso ed è quello destinato principalmente all’assistenza tecnica ed al rimessaggio delle unità da diporto.

La superficie complessiva di mq. 1.000 è distribuita solo a livello terra ed è così suddivisa:

- un primo corpo è destinato alla manutenzione delle unità da diporto ed al loro rimessaggio al coperto. La superficie di mq. 600 è suddivisa tra quella dedicata alla manutenzione (mq. 420) e quella destinata alle officine, agli addetti ai servizi portuali ed ai servizi (mq. 180). Sopra i locali ad h 3 mt. è posizionato all’esterno, ma al di sotto della copertura, un rimessaggio verticale a secco che diviene architettonicamente parte del fabbricato, per costituire un ottimo completamento delle attrezzature, vista anche la carenza di aree dedicate al rimessaggio;
- un secondo corpo, separato dal primo da un’area a portico, è destinato al commercio specializzato in articoli, accessori e ricambi nautici e costituisce il minimo necessario servizio commerciale specializzato, da localizzare necessariamente in adiacenza agli ormeggi ed all’area tecnica (mq. 400, di cui mq 250 per la vendita e mq 150 di magazzino).

#### Fabbricato “B” mq. 1.400

Il fabbricato “B”, separato dall’”A” da una ampia zona a parcheggio alberato, è sistemato a questo parallelo e delimita il lato Nord-Ovest della piazza del porto.

E’ organizzato su due livelli anch’esso con una parte a portico coperto che separa due corpi principali:

- uno con il fronte su V.le Pinzon e sulla piazza destinato ad attività commerciali mq. 280 composto da due o tre piccoli negozi e da un pubblico esercizio di  $\approx$  mq.70,

- l'altro contiene un pubblico esercizio completo, bar ristorante di  $\approx$  mq.350 con i servizi igienici al piano interrato.
- Il totale della superficie al piano terra è di  $\approx$  mq.700.

Al piano superiore, a cui si accede tramite una scala all'aperto che si prende dalla piazza, è situato un centro servizi alla persona di  $\approx$  mq. 700, composto da accoglienza con spogliatoi e docce, zona benessere con sauna, massaggi e bagno turco per la metà della superficie e da palestra e sale ginnastica per l'altra metà.

**Tale servizio ha le dimensioni che oggi sono richieste ad un albergo di 80/100 camere e rappresenta una tipologia fortemente gradita dai Clienti dei porti turistici.**

Fabbricato "C" mq. 600

Il fabbricato "C" è contrapposto al "B" sull'altro lato della piazza, anch'esso su due livelli. E' dedicato principalmente ai servizi amministrativi e gestionali del porto mq. 115.

Al piano terra sono localizzati gli uffici del porto con la reception ed il controllo degli accessi, un pubblico esercizio-bar di mq. 85 e due locali commerciali mq.180 destinabili a servizi di prima necessità, sportello bancario, tabaccheria e rivendita di giornali od altro (anche artigianato di servizio).

Al piano superiore, suddivisi in due corpi, sono ubicati locali ed uffici destinati a più usi, quale centro servizi, Club Nautico, agenzia marittima, di brokeraggio, di charter nautico, di viaggi e turismo, oltre che al controllo del porto, per un totale di mq. 220.

## **7) La piazza**

Elemento di importanza vitale per il porto e per la città è la piazza pubblica del porto.

La realizzazione degli edifici soprascritti è la scelta determinante che permetterà alla città di usufruire di una notevole quantità di spazi pubblici qualificati.

La norma, infatti, che regola l'intervento edilizio in ambito costiero, prevede che il 60% della superficie racchiusa in tale ambito sia destinata all'uso pubblico, qualora sia consentita l'edificazione sul restante 40%.

**La proposta progettuale, nel prevedere l'edificazione dei fabbricati necessari alla realizzazione dei servizi portuali, rimette dunque nella disponibilità pubblica una notevole quantità di area arredata ed allestita a funzioni urbane rendendo tutto il complesso della darsena aperto all'uso dei cittadini senza limitazioni se non quelle dell'accesso veicolare alle banchine di ormeggio.**

**Il porto diviene così un ambito perfettamente integrato con i percorsi e le funzioni della città, senza essere luogo esclusivo o privilegiato ad uso dei soli diportisti.**

**Diviene quindi il “porto della città” quasi che fosse realizzato con una concessione limitata al solo specchio acqueo e non a tutto il fronte urbano oggi utilizzato a spiaggia.**

La piazza è disposta in continuità con il disegno della corte anteriore della Colonia Roma e ne valorizza la collocazione e l'utilizzo futuro pubblico o privato che sia.

In corrispondenza della piazza anche il V.le Pinzon potrà essere rialzato e pavimentato a livello dei marciapiedi e della piazza stessa generando uno spazio continuo pedonale, che dal lungomare sfocia con grande ampiezza sullo specchio acqueo della darsena.

La piazza di grandi dimensioni (c.a. 3.000 mq.), confinata su due lati dai fabbricati “B” e “C”, è disegnata con superfici pavimentate e leggeri cambi di quota in armonia con i percorsi, le visuali esistenti e quelle future determinate dalla presenza dei nuovi edifici.

Contiene zone di diverso uso e qualità, spazio alberato, zona di acqua, platea e palcoscenico per manifestazioni all'aperto.

**Oltre alla piazza ed ai parcheggi, la costruzione della diga foranea con la presenza del muro paraonde consentirà anche la realizzazione di una passeggiata pedonale pubblica sulla sommità della diga dello sviluppo di  $\approx$  500 ml.**

La passeggiata sarà protetta sul lato verso la darsena da un parapetto, sul lato verso il mare sarà aperta verso la scogliera frangiflutti.

La sua conformazione è lineare, la larghezza è normalmente di 3.50 mt., salvo in alcuni punti (sopra i servizi igienici e nella parte terminale) dove si allarga a formare spazi pavimentati più ampi e panoramici.

Nel complesso, anche tale percorso costituisce un notevole arricchimento dello spazio di uso pubblico sia in estensione,  $\approx$  mq.2.000, che in qualità.

Vi si accede dal lato sud del lungomare alla quota di  $\approx$  mt. 1,70 e con una pendenza costante del 4% si arriva, costeggiando la spiaggia, alla quota di mt. 4,20, quota che si mantiene costante per tutto il suo ulteriore sviluppo.

Nella parte terminale, in prossimità dell'appendice della scogliera, scende di nuovo a livello della banchina interna, con una rampa curva.

## **8) Viabilità e parcheggi**

L'accesso al porto avviene dalla viabilità esistente e precisamente da V.le Pinzon attraverso due aree destinate a parcheggio pubblico, che corrispondono in superficie e quantità di stalli agli standard pubblici corrispondenti agli usi previsti per le superfici utili dei fabbricati (vedi allegato 1).

Per l'accesso dal lato sud è proposta la realizzazione di un incrocio con una rotatoria, lo spazio a disposizione al contorno permette di adottare questa soluzione, in alternativa, a discrezione dell'Amministrazione, si può optare anche per un normale incrocio a raso privilegiando, come già ad oggi, lo scorrimento sul lungomare e la svolta verso Via Properzio.



### Parcheeggi privati

I parcheggi privati, previsti sia fuori terra che interrati, sono in quantità superiore a quella richiesta dalle norme tecniche di attuazione del PRP le quali prevedono:

- un posto auto (mq. 24) per il 50% delle imbarcazioni permanenti, considerando il bacino di approdo occupato in permanenza dai  $\frac{3}{4}$  della capacità  $270 \times 3:4:2 = \text{mq } 2.424$ .

Lungo il molo sopraflutto banchinato ed attrezzato per l'ormeggio, trovano posto  $\approx$  n. 80 posti auto a ridosso del muro paraonde .

Sotto la piazza, in autorimessa interrata, sono localizzati n. 133 posti auto che completano la dotazione sia dei posti pertinenziali del porto sia delle costruzioni di servizio (vedi tav.7)

I parcheggi per auto con carrelli (mq. 60) per il rimanente  $\frac{1}{4}$  dei posti pari a mq 2.040, sono localizzati nell'ambito del piazzale destinato alla movimentazione, rimessaggio e manutenzione delle unità da diporto.

### Parcheeggi Pubblici

I parcheggi pubblici "P1" e "P2" sono stati quantitativamente definiti in relazione alle superfici ed agli usi del costruito, ovvero pari a mq 2.409 ed a 82 posti auto. Le tabelle analitiche utilizzate per la quantificazione sono allegate alla presente relazione.

### Verde pubblico

Sempre in relazione al costruito, gli standard prevedono la realizzazione di mq. 1.440 di Verde Pubblico, che nel nostro caso sono ampiamente soddisfatti dalla Piazza di  $\approx$  mq. 3.000, in parte pavimentata ed in parte piantumata.

## **9) Impianti a rete e illuminazione pubblica**

La descrizione puntuale delle opere che saranno realizzate è riportata negli elaborati dedicati agli impianti.

## **10) Manufatti**

Il progetto prevede la realizzazione di due manufatti tecnici che rientrano nella descrizione contenuta all'art. 6.1 delle NTA (piccoli volumi di servizio):

- due adibiti alla erogazione del carburante (La loro posizione e conformazione resta invariata rispetto al progetto già approvato.)
- uno adibito a servizi igienici sul molo.

Questi ultimi, divisi per uomini, donne, disabili e personale, e di utilizzo prevalentemente estivo, sono collocati in posizione baricentrica sul lato est del molo di sopraflutto addossati al muro paraonde.

## **11) Convenzione Urbanistica : Contenuti**

Trattandosi di aree pubbliche date in concessione a privati gli spazi vengono definiti di uso pubblico o di uso esclusivo dei concessionari.

### Spazi di uso pubblico

Sono tutti gli spazi aperti, liberi alla circolazione del pubblico sia destinati ai veicoli che ai pedoni:

- tutti i parcheggi pubblici al servizio del costruito;
- la superficie della piazza ed i percorsi pavimentati e gli spazi verdi presenti nell'ambito costiero all'infuori delle aree che risultano all'interno della proiezione delle coperture dei fabbricati;

All'interno della linea di costa risulteranno presenti mq. 20.094 di aree di cui mq. 12.000 passeranno all'uso pubblico (60% del totale) e  $\approx$  mq. 8.000 (40%) resteranno ad uso privato.

**La superficie del percorso pubblico realizzata sul muro paraonde (mq. 1.872) e quella del molo di levante (mq. 544) rientreranno a far parte delle dotazioni territoriali in compensazione con una superficie di pari misura recuperata ad uso privato nella zona del piazzale di alaggio e rimessaggio.**

#### Spazi di uso esclusivo dei concessionari

Sono tutti gli spazi al diretto servizio della darsena e dei fabbricati:

- banchine;
- strade e parcheggi sul molo di sopraflutto;
- piazzale di servizio rimessaggio sosta carrelli e manutenzione;
- aree di sedime dei fabbricati  
(limite max ingombro, proiezione delle coperture)
- tutti gli spazi non menzionati sopra.

#### Ormeggi di uso pubblico

Gli ormeggi di uso pubblico saranno pari al 10% dei posti barca totali come da prescrizione dell'atto formale di concessione.

#### Autorimessa interrata

Sotto la superficie della piazza è localizzata l'autorimessa completamente interrata che resta di uso esclusivo dei concessionari per tutta la durata della concessione.

#### Manutenzione

All'interno dell'area perimetrata della concessione demaniale, le manutenzioni degli spazi ad uso esclusivo dei concessionari saranno effettuate dalla società concessionaria.

Quelli ad uso pubblico diverranno a carico dell'Amministrazione Comunale.

All'esterno della stessa e più precisamente nell'area di via Pinzon e del marciapiede esistente le manutenzioni resteranno a carico dell'Amministrazione Comunale.

## **12) Norme tecniche di attuazione**

Il PU è assimilabile ad un Piano attuativo e come tale contiene norme che ne consentono una attuazione regolamentata, senza dover essere riapprovato qualora in sede esecutiva fosse necessario apportare alle sistemazioni esterne

ed ai fabbricati varianti, mantenendo inalterato il disegno urbanistico complessivo dell'intervento.

**Sono definiti come prescrittivi:**

- la superficie utile complessiva pari a mq 3.000 di cui mq 600 destinati alla manutenzione ed al rimessaggio;
- la superficie delle aree definite come dotazioni territoriali;
- le superfici di pertinenza dei fabbricati ed il loro massimo ingombro definito dalle proiezioni delle coperture;
- gli standard pubblici in rapporto agli usi previsti;
- l'utilizzo di due livelli di superfici utili come massima altezza con riferimento alle sezioni tipologiche illustrate.

**Sono definiti come indicativi:**

- il posizionamento esecutivo delle aree e la loro destinazione fatte salve le quantità definite in convenzione;
- le destinazioni d'uso delle superfici utili nelle loro quantità relative, rendendo sempre possibile il passaggio di quantità di superficie tra di esse nell'ambito delle destinazioni stesse o di altre ad esse similari e nel rispetto degli standard pubblici;
- le altezze dei fabbricati nel limite massimo di 2 livelli di superfici utili;
- la disposizione degli ormeggi e dei pontili;
- la disposizione delle attrezzature del porto.

**Modalità di attuazione delle opere**

Per le opere a mare e le opere a terra concernenti il bacino portuale, la diga foranea e le opere ad essa connesse il presente progetto costituisce elaborato valido per il permesso di costruire.

Resta inteso che elaborati specifici richiesti da altre autorità competenti per il rilascio di tutte le autorizzazioni saranno prodotti nelle opportune sedi.

Per i fabbricati e per le opere di urbanizzazione primarie il progetto sarà integrato con le tavole necessarie al rilascio di un unico o di due permessi di costruire.

Il livello di definizione del progetto Unitario è sufficiente all'attivazione di una DIA, previo ottenimento per via diretta dei pareri degli Enti sovraordinati.

Al fine di ottenere un risultato architettonico di qualità per tutto il progetto che ridefinisce completamente un ambito di grande interesse pubblico, viene escluso dal calcolo della superficie utile qualsiasi tipo di spazio porticato o coperto all'aperto.

Sono altresì da considerarsi superfici non computabili come SU tutte quelle dedicate alla realizzazione degli impianti con particolare riguardo a quelli orientati all'uso di fonti energetiche rinnovabili integrate nell'architettura.

## Allegati

1. Standard urbanistici di norma e di progetto
2. Relazione specialistica delle opere Portuali in Variante (prima parte relativa alle variazioni progettuali)
3. Programma per lo sviluppo del turismo nautico e per la gestione del porto di Bellaria Igea Marina -Dr. Antonio di Monte

04/07/2008

## ALLEGATO 1

### STANDARD URBANISTICI DI NORMA E DI PROGETTO

#### CORPO A:

- ✓ Edificio A1 RIMESSAGGIO – OFFICINA – MANUTENZIONE U=31

P.Terra Su = mq. **600**  
P1 di N.C. = 20% della Sf.  
Sf = 1005 x 20% = mq. **201** di P.P. (P1)  
P3 = /

- ✓ Edificio A2 ATTIVITÀ COMMERCIALE = U8 – U9

P.Terra Su = mq. **400**  
P1 di N.C. = 40 mq./100 m. di Su = 400 x 40% = mq. **160** di P.P.

Totale Su = mq. 1000

Totale P1 = mq. 361

---

#### CORPO B:

- ✓ PUBBLICI ESERCIZI U=11

P.Terra Su = mq. **420**  
P1 di N.C. = 40 mq./100 mq. di Su = mq. 420 x 40% = mq. **168**

ATTIVITÀ COMMERCIALE = U8 – U9

Su = mq. **280**  
P1 di N.C. = 40 mq./100 mq. di Su = mq. 280 x 40% = mq. **112**

Totale Su = mq. 700

CENTRO BENESSERE - PALESTRA = U18  
(Artigianato al servizio della persona)

P.Primo Su = mq. **700**  
P1 di N.C. = 40 mq./100 mq. di Su = mq. 700 x 40% = mq. **280**

Totale Su = mq. 1400

Totale P1 = mq. 560

---

**CORPO C:**

✓ PUBBLICO ESERCIZIO E NEGOZI = U11-U8-U9

P.Terra Su = mq. **265**  
P1 di N.C. = 40 mq./100 mq. di Su = mq. 265 x 40% = mq. **106**

UFFICI PORTO = U16

Su = mq. **115**  
P1 di N.C. = 15 mq./100 mq. di Su = mq. 115 x 15% = mq. **17,25**

---

**Totale Su = mq. 380**

P.Primo UFFICI U = 16

Su = mq. **220**  
P1 di N.C. = 15 mq./100 mq. di Su = mq. 220 x 15% = mq. **33**

---

**Totale Su = mq. 600**

---

**Totale P1 = mq. 156,25**

---

**RIEPILOGO**

SU = CORPO A = Su = mq. **1000**  
CORPO B = Su = mq. **1400**  
CORPO C = Su = mq. **600**

---

**Totale Su = mq. 3000**

P1 = CORPO A = mq. 201 + 160 = **361** mq.  
CORPO B = mq. 168 + 112 + 280 = **560** mq.  
CORPO C = mq. 106 + 17,25 + 33 = **156,25** mq.

---

**Totale P1 = 1077,25 mq.**

**P3 STANDARD A PARCHEGGIO PRIVATO** relativi agli edifici a terra

**CORPO A:**

- Rimessaggio ed officina
  - Attività commerciali
  - 30 mq./100 mq. di Su = mq. 400 x 30% = mq. **120**
- 

**CORPO B:**

P.Terra - PUBBLICI ESERCIZI

30 mq./100 mq. di Su = mq. 420 x 30% = mq. **126**

- ATTIVITÀ COMMERCIALI

30 mq./100 mq. di Su = mq. 280 x 30% = mq. **84**

P.Primo - CENTRO BENESSERE - PALESTRA  
(Artigianato al servizio della persona)

30 mq./100 mq. di Su = mq. 700 x 30% = mq. **210**

---

**CORPO C:**

P.Terra - PUBBLICO ESERCIZIO E NEGOZI

30 mq./100 mq. di Su = mq. 265 x 30% = mq. **79,50**

- UFFICI PORTO

30 mq./100 mq. di Su = mq. 115 x 30% = mq. **34,50**

- ATTIVITÀ COMMERCIALI

30 mq./100 mq. di Su = mq. 150 x 30 = mq. **45**

---

**Totale Parcheggio P3 = mq. 699**





- di cui 60% della Su a VERDE PUBBLICO:

$$\text{mq } 3000 - 600 = 2400 \text{ mq.} \times 60\% = \text{mq. } \mathbf{1440}$$

DI PROGETTO:

a VERDE PUBBLICO e PIAZZA PUBBLICA

- di cui 40% di Su a PARCHEGGI PUBBLICI DI USO PUBBLICO

$$\text{mq. } 2400 \times 0,40 = \text{mq. } \mathbf{960}$$

---

## **RIEPILOGO STANDARD**

<b>PER EDIFICI</b>	V.P. =	mq. 1440
	P.P.(P2) =	mq. 960
	P.P.(P1) =	mq. 1077,25
	<b>Totale P.P. P1+P2. =</b>	<b>mq. 2037,25</b>

**AMBITO COSTIERO ART. 25 P.T.C.P. Rimini** Sup. Territoriale “reale” = mq. 20094

SPAZI PUBBLICI

$$60\% \text{ di } 20094 = \text{mq. } 12056$$

SPAZI PUBBLICI

$$40\% \text{ di } 20094 = \text{mq. } 8038$$

**PER DARSENA**

$$\begin{aligned} \text{POSTI BARCA } n^{\circ}269 \times \frac{3}{4} \times 50\% &= n^{\circ}101 \text{ posti auto per } 24 \text{ mq.} = \text{mq. } \mathbf{2424} \\ n^{\circ}269 \times \frac{1}{4} \times 50\% &= n^{\circ}34 \text{ posti auto carrellati per } 60 \text{ mq.} = \text{mq. } \mathbf{2040} \end{aligned}$$

---

**Totale mq. 4464**

**P3 PARCHEGGIO PRIVATO**

$$\text{mq. } 699 : 25 = n^{\circ} \text{ posti } 27,86 = 28 \text{ nel piano interrato DI NORMA}$$

## POSTI AUTO IN BANCHINA DARSENA

N°80 (40 + 40)

### ✓ POSTI AUTO NEL PIANO INTERRATO DARSENA

N°21 (101 – 80)

---

### ✓ POSTI AUTO PRIVATI riservati agli edifici del Piano Terra

Posti nel piano interrato n°33

### ✓ POSTI AUTO PRIVATI nel Piano Interrato

A disposizione = n°79

---

**TOTALE POSTI AUTO nel Piano Interrato = n°133**

---

### ✓ POSTI AUTO AD USO PUBBLICO (Piano terra)

n°87

## PARCHEGGI PUBBLICI

## P2 + P1

Totale mq. di standard's

**P.P.P.2** = mq. 960 : 25 : n°38,4 posti auto = 38

**P.P.P.1** = mq. 1077,25 : 25 : n°43,09 posti auto = 43

---

**81,49**

---

**Totale mq. 2037,25 : 25 = 81,49 = 82 di NORMA**

1. 27,50 x 2,50 = mq.	68,75	pari a n°5 posti auto
2.	1726,33	pari a n°58 posti auto
3. 11 x 28,35 = mq.	311,85	pari a n°11 posti auto
4. 11 x 32,50 – 10,84 = mq.	346,66	pari a n°13 posti auto

---

mq. 2483,59    totale posti auto n°87 di PROGETTO

## **VERDE PUBBLICO**

Di standard =

Su = 3000 – 600 = mq. 2400 x 60 mq./100 mq. di Su = **1440 DI NORMA**

---

AIUOLE PIANTUMATE

1. 11 x 20,00/2 = mq. 110

2. 20 x 30,00 = mq. 600

---

**710**

---

3. PIAZZA AD USO PUBBLICO + AIUOLE PIANTUMATE

mq. **2960**

---

VERDE PUBBLICO DI NORMA MQ. 1440 < DI MQ. 2960 DI PROGETTO

## **RIEPILOGO DATI TECNICI**

**CORPO A**        = Su = mq. **1000**

**CORPO B**        = Su = mq. **1400**

**CORPO C**        = Su = mq. **600**

---

**Totale Su = mq. 3000**

## **STANDARD PUBBLICI DI NORMA**

PARCHEGGIO PUBBLICO P2 = mq. 960

PARCHEGGIO PUBBLICO P1 = mq. 1077,25

**Totale P.P. mq. 2037.25**

---

PARCHEGGIO P2 + P1: **di progetto** = mq. 2483,59

---

**VERDE PUBBLICO STANDARD = MQ. 1440 DI NORMA**

DI PROGETTO Piazza ad uso pubblico = mq. 2960

Compreso VERDE aiuole piantumate mq. 710

---

**DOTAZIONI TERRITORIALI ART.25 D.T.C.P. (RIMINI)**

SPAZI PUBBLICI = di norma mq. 12996

di progetto mq. 12999

SPAZI PRIVATI = di norma mq. 8664

di progetto mq. 18661

**Totale mq. 21660**

---

**POSTI AUTO**

PER DARSENA IN BANCHINA N°80

PER DARSENA NEL PIANO INTERRATO N°21

**Totale n°101 posti auto**

---

**PER PARCHEGGI PRIVATI**

AGLI EDIFICI (PIANO INTERRATO) N°233 posti auto

A DISPOSIZIONE (PIANO INTERRATO) N°79 posti auto

POSTI AUTO AL PIANO INTERRATO N°133 posti auto

---

**PARCHEGGI PUBBLICI  
PER EDIFICI**

PIANO TERRA (P2 – P1) = N°87 posti auto