



Città di Fano (PU)

Settore IV Urbanistica

U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale

PROCEDURA DI ADEGUAMENTO TECNICO FUNZIONALE A NORMA DELL'ART. 8 COMMA 2 E SEGUENTI DELLE NTA DEL PIANO REGIONALE DEI PORTI PER :

“AUTORIZZAZIONE PROVVISORIA PER DESTINARE TEMPORANEAMENTE ALCUE PORZIONI DI SPECCHIO ACQUEO E RELATIVE BANCHINE ALL'INTERNO DEL PORTO TURISTICO MARINA DEI CESARI ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' TECNICHE DI APPRONTAMENTO E COLLAUDO IMBARCAZIONI”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La procedura di adeguamento tecnico funzionale (art. 8 comma 2 e seguenti delle NTA del Piano Regionale dei Porti) si è ritenuta opportuna a seguito della richiesta da parte della società concessionaria “Marina dei Cesari S.r.l” di ottenere una autorizzazione provvisoria per destinare temporaneamente alcune porzioni di specchio acqueo e relative banchine all’interno del porto turistico allo svolgimento di attività tecniche di “approntamento e collaudo imbarcazioni” destinate alla consegna a Clienti nazionali ed esteri.

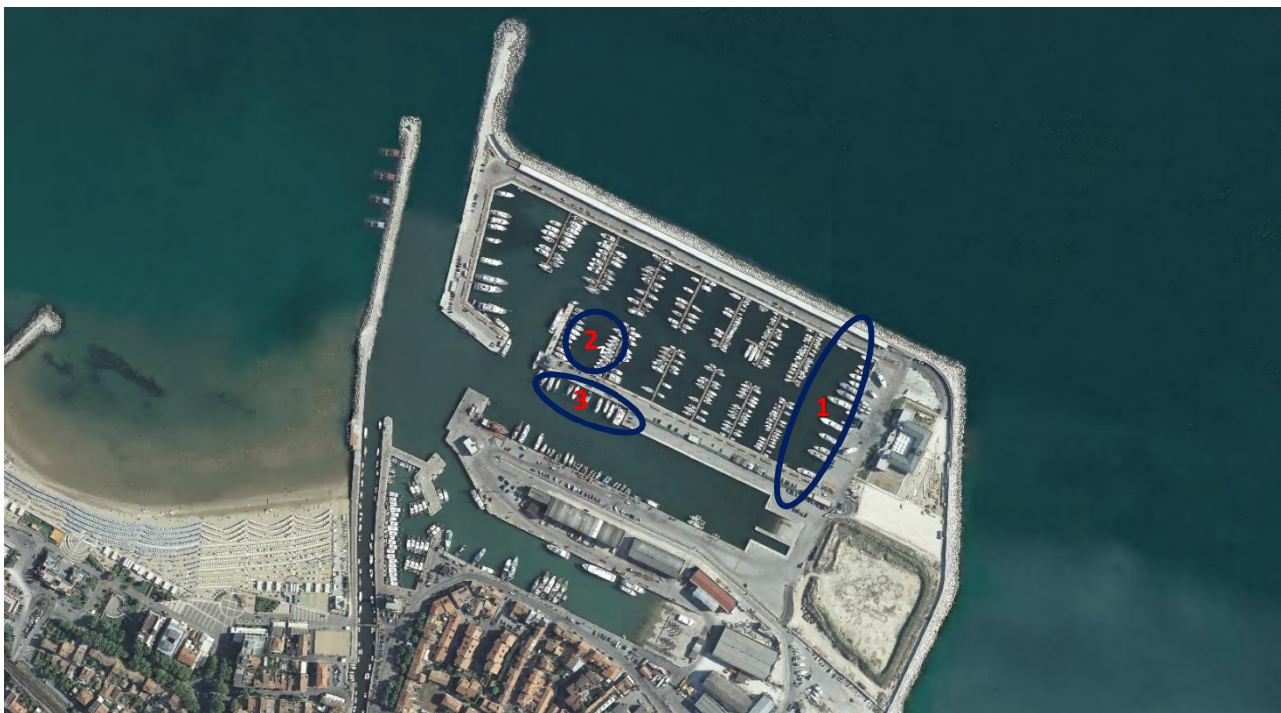
AMBITO DI RIFERIMENTO

Gli specchi d’acqua e relative banchine oggetto della presente richiesta di autorizzazione sono funzionali alla zona D1 (zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistente” del PRG vigente e ricompreso nel Comparto ST1_P01 denominato “Comparto produttivo porto” e quindi sottoposto alle norme del Piano regolatore del Porto come di seguito riportato:

Stralcio Aerofotogrammetrico



ortofoto



1 - 2 - 3 - "Specchi d'acqua e relative banchine oggetto di richiesta autorizzazione provvisoria

stralcio P.R.G.



 **D1** Industriali e/o Artigianali esistenti

stralcio
P.R.G. del PORTO Tav.2.1
CONCESSIONI DEMANIALI



LEGENDA

- Perimetro del P. R. del Porto e dell'area portuale
- Dividente area demaniale
- Limite d'ambito

- Aset Holding s.p.a.
- Associazione Pescatori Sportivi
- Associazione Vongolari di Fano Soc
- Azimut - Benetti S.p.A.
- BEAM Gestioni S.r.l.
- Bernardini Roberto
- Bragagna & Longhini S.n.c.
- Bugari Custom Yacht s.r.l.
- Cantiere Navale Ciavaglia Paolo & C.
- Cantiere Navale Ghetti Mario s.r.
- Comune di Fano
- Conti Daniele
- Coomarpesca Soc. Coop. s.r.l.
- ENEL Distribuzione s.p.a.
- Eredi Dr. Gino Massari s.a.s.
- Fisherman Club
- Giommi Gauro
- Giommi Gauro - Falciasecca Bruno
- La Barca S.R.L.
- Lega Navale Italiana (Sezione di Fano)
- Lorenzetti Mauro & Perugini Daniele
- Lori Alessandro
- Magi & Ripanti di Ripanti Luciano
- Marina dei Cesari
- Marine Group SRL
- MECNA, Cantiere Meccanico Navale
- Nautic Sport s.n.c. di Costanzo e
- Officina Meccanica Giardini Gianf.
- Omicron Sara
- Panaroni Water e Catia
- SCIMITAR S.R.L.
- Soc. Nettuno s.r.l.
- Yacht Club Fano

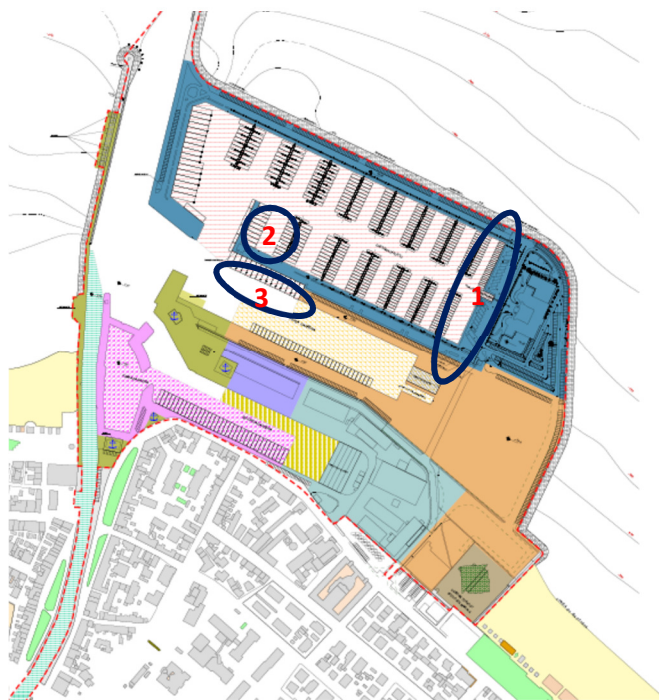
Autorità Marittima

Parcheggio

viabilità di progetto

Marina dei Cesari

stralcio
P.R.G. del PORTO Tav.3.1
CONFINI ED AMBITI PORTUALI (Carta Uso del Suolo)



LEGENDA

- Perimetro del P. R. del Porto e dell'area portuale
- Dividente area demaniale

- Ambito del porto della pesca
- Ambito del porto delle officine artigianali
- Ambito del porto della cantieristica
- Ambito del porto dei Servizi
- Ambito del porto delle attività di studio e ricerca
- Ambito del porto della cantieristica e pesca
- Ambito del porto turistico

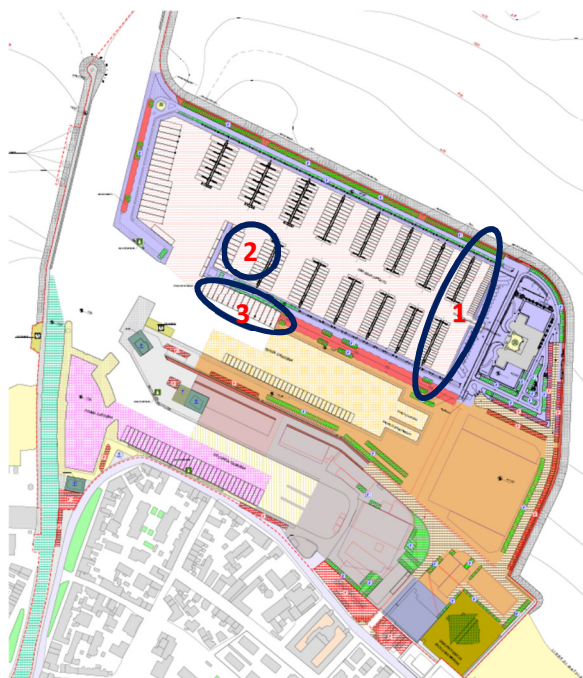
- attività di ristorazione
- specchio acqueo del porto diportistico
- specchio acqueo della cantieristica e pesca
- specchio acqueo delle manutenzioni e allestimenti
- specchio acqueo della pesca
- specchio acqueo del porto turistico

- Autorità Marittima

- Parcheggi
- viabilità di progetto

specchio acqueo del porto turistico

stralcio
P.R.G. del PORTO Tav.5.1
FUNZIONI PORTUALI



LEGENDA

- Perimetro del Piano Regolatore del Porto
- Dividente area demaniale

- DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI**
- Pesca
- Cantieristica
- Artigianale
- Pesca e cantieristica
- Ittico commerciale
- Commerciale e direzionale
- Nautica da diporto (porto turistico)
- Studio e ricerca
- Capitaneria di Porto
- Club Nautici
- Ristorazione
- Specchio acqueo porto della pesca e cantieristica
- Specchio acqueo della cantieristica, lavori e vari
- Specchio acqueo porto della pesca
- Specchio acqueo porto turistico
- Specchio acqueo porto diportistico (club nautici)

- INFRASTRUTTURE**
- Viabilità urbana
- Viabilità portuale
- Strada attuale
- Strada di progetto
- Percorsi pedonali
- Banchine
- Parcheggio privato
- Parcheggio pubblico
- Area di servizio carburanti
- Ristorante
- Tensostuttura

Specchio acqueo porto turistico Nautica da diporto (porto turistico)

stralcio
P.R.G. del PORTO Tav.6.1
ASSETTO DIMENSIONALE DELI AMBITI

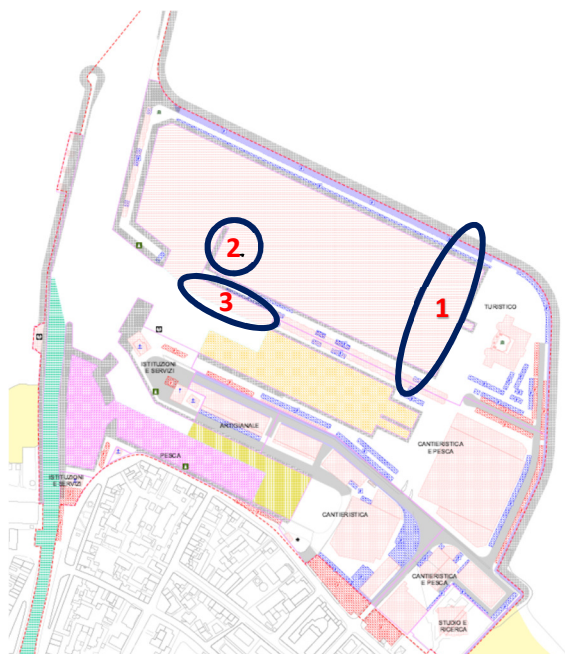


TABELLA N.1 - AMBITI

Num	Descrizione	Ambiti mq.	Strade mq	Marciaiedi mq	parcheggi mq
1	Ambito della pesca	5013.65	0.00	0.00	458.03
2	Ambito delle officine artigianali	5409.03	1845.18	981.48	389.87
3	Ambito della cantieristica	23754.33	5270.57	986.05	2151.53
4	Ambito dei servizi e delle Istituzioni	11004.84	2033.90	0.00	1004.95
5	Ambito delle attiv... di studio e di ricerca	4885.72	0.00	0.00	0.00
6	Ambito della cantieristica e della pesca	43775.43	4460.33	0.00	4397.09
7	Ambito del porto turistico	39553.24	1099.74	1534.21	6739.38
TOTALE		133376.24	14709.42	3001.74	15140.85

Num	Ambiti	Banchine mq	Piazzali mq	Superficie coperta mq	Spazio dogana mq
1	Ambito della pesca	4034.87	978.78	0.00	12214.12
2	Ambito delle officine artigianali	257.12	525.32	2199.88	1577.97
3	Ambito della cantieristica	402.85	9273.50	7921.36	3154.52
4	Ambito dei servizi e delle Istituzioni	3777.60	3445.53	1748.11	11521.49
5	Ambito delle attiv... di studio e di ricerca	0.00	3774.95	1110.77	0.00
6	Ambito della cantieristica e della pesca	2186.98	19521.66	17606.46	13161.63
7	Ambito del porto turistico Porto Canale (Diporto)	7644.10	23879.38	5375.81	59195.10
TOTALE		18303.57	61399.12	35962.39	100814.83

Stralcio N.T.A Piano regolatore del Porto

14. Ambito del porto turistico (Tavola 3.1 - CONFINI ED AMBITI PORTUALI)

Il porto turistico è stato realizzato negli anni 90 in ampliamento del porto esistente in parte con finanziamenti regionali e comunali e completato con finanziamenti privati.

La realizzazione e la gestione degli approdi è stata affidata nell'anno 2003 in regime concessorio per 75 anni alla Società Marina dei Cesari.

Gli ormeggi delle imbarcazioni da diporto si attestano su pontili - fissi o galleggianti - studiati e realizzati in modo da rendere flessibile sia la composizione della flottiglia che la configurazione del porto, ed articolati in pontili primari, radicati alle banchine, e in pontili secondari, radicati ai primi.

L'edificazione e la struttura della opere in questo ambito è stata realizzata in conformità al progetto esecutivo allegato all'atto di concessione.

14.1 - Dimensionamento

superficie complessiva dell'ambito mq 39.533 di cui:

a. destinati a edilizia mq. 5.376 di cui:

- a.1 centro nautico mq. 1.681*
- a.2 attività com /dir. mq. 1.000*
- a.3 tecnologici/servizi mq. 545*
- a.4 box auto mq 2.150*

b. destinati a piazzali mq. 23.879 di cui:

- b.1 desinati a parcheggio mq. 6.740*

c. destinati a strade e marciapiedi mq 2.634

d. destinati a banchina mq 7.644

- superficie specchio acqueo mq 59.185

- lunghezza dei pontili primari ml 56

- lunghezza dei pontili secondari ml 6

- posti barca n. 430

14.2 - Destinazioni d'uso e funzioni (Tavola 5.1 - FUNZIONI PORTUALI)

Destinazione d'uso

a) "Nautica da diporto"

b) "Commerciale e direzionale"

- Funzioni ammesse nella zona: "Nautica da diporto":

U1 ATTIVITA' PUBBLICHE PORTUALI

U1.5 Rimessaggio imbarcazioni

U4 ATTREZZATURE PER IL DIPORTO

U4.3 Box attrezzature e garages diportisti

U4.4 Aree per imbarcazioni a terra

U4.5 Servizi

U5 PUBBLICI ESERCIZI

U5.1 Bar

U5.2 Ristoranti, pizzerie

U6 COMPLESSI COMMERCIALI

U6.1 Spazi per attività commerciali al dettaglio

U7 SERVIZI GENERALI E AMMINISTRATIVI

U7.7 Parcheggi

U8 TERZIARIO NON COMMERCIALE

U8.1 Uffici

U8.2 Artigianato di servizio alla persona

-funzioni principali: ormeggi per le imbarcazioni da diporto, su pontili fissi o galleggianti; edifici destinati a servizi turistici, commerciali, per la ristorazione, agenzie bancarie, spazi di manovra in banchina.

- funzioni secondarie: viabilità automobilistica e ciclo-pedonale, percorsi porticati, verde di rispetto e di arredo; distribuzione di carburanti (bunkeraggio); parcheggi per le automobili di addetti e visitatori, box auto.

- Funzioni ammesse nella zona: "Commerciale e direzionale":

U6 COMPLESSI COMMERCIALI

U6.1 Spazi per attività commerciali al dettaglio

U7 SERVIZI GENERALI E AMMINISTRATIVI

U7.7 Parcheggi

U8 TERZIARIO NON COMMERCIALE

U8.1 Uffici

U8.2 Artigianato di servizio alla persona

-funzioni principali: edifici destinati a servizi turistici e commerciali.

-funzioni secondarie: viabilità automobilistica e ciclo-pedonale, percorsi porticati, parcheggi per le automobili di addetti e visitatori.

14.3 - Parametri ed indici

Tipi di interventi ammessi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

e) interventi di nuova costruzione.

All'interno dell'ambito devono essere osservati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

UF = 0,20 mq/mq

IF = 0,74 mc/mq

IC = 0,18 mq/mq
H max = 7,00 ml
DC = 5,00 ml
DF = 10,00 ml
parcheggio = 0,15 mq./mq.

14.4 - Norme Particolari.

Ai fini della presente norma assume valore di indirizzo il progetto di costruzione dei nuovi fabbricati ad uso commerciale /direzionale sulle banchine nelle aree in concessione alla Ditta Marina Dei Cesari di cui al punto 6 (Attuazione del Piano) lettera a) delle presenti NTA.

5. Flessibilità del Piano

Costituiscono variante al PRP gli interventi che ne modificano l'impostazione progettuale o le linee generali, ovvero siano incongruenti con i suoi obiettivi, o anche siano tali da renderne irricognoscibile - se eseguiti - l'esito formale e funzionale.

Non costituiscono variante quegli adeguamenti, tecnici o funzionali, di opere esistenti o previste dal Piano, che non ne modificano l'impostazione progettuale o le linee generali, che siano congruenti con i suoi obiettivi, che comunque non ne alterino significativamente se eseguiti - l'esito formale e funzionale.

Gli adeguamenti tecnici o funzionali del PRP sono adottati con provvedimento formale dell'Amministrazione Comunale di Fano previo parere della Regione Marche.

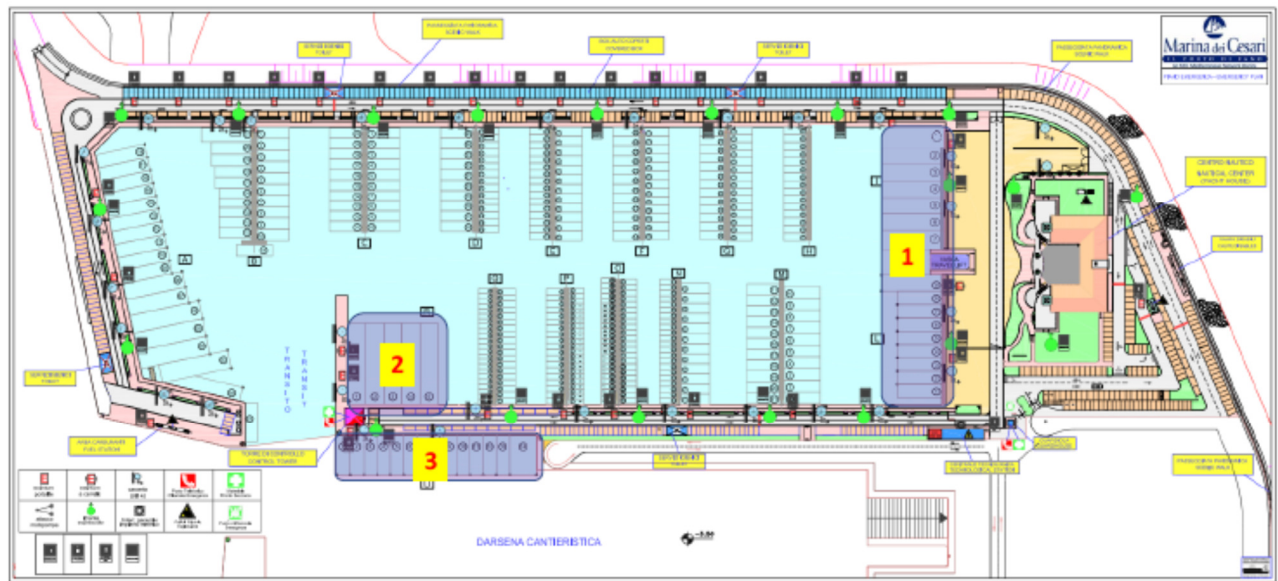
In particolare, in relazione alla auspicata flessibilità del Piano, si precisa:

- le linee che individuano i singoli ambiti potranno essere oggetto di modifiche di contenuta entità purché non compromettano l'integrità delle previsioni del Piano e non comportino significative variazioni nelle aree confinanti;*
- gli scostamenti rispetto alla disposizione planimetrica del PRP dovranno essere adeguatamente documentati e, se di contenuta entità, saranno considerati semplici adeguamenti tecnici o funzionali del Piano; in ogni caso per le nuove opere, esse non potranno discostarsi in modo evidente dalle posizioni indicate nel PRP;*
- l'andamento planimetrico e le caratteristiche delle opere marittime che concorrono a definire il perimetro "bagnato" del porto (dighe di protezione, imboccature, banchine, marginamenti di piazzali ed aree operative, ecc.) sono frutto di studi particolari di settore eseguiti in sede di progettazione, tenendo conto dei requisiti di navigabilità e di sicurezza della navigazione, delle esigenze di protezione dal moto ondoso degli specchi acquei portuali, della funzionalità degli accosti e dei retrostanti piazzali operativi, delle caratteristiche strutturali delle opere;*
- la tavola n. 7.1 "Linee guida progettuali", ha lo scopo di identificare alcuni obiettivi condivisi - di carattere sia funzionale che formale - e quindi di definire, in rapporto ad esigenze di carattere principalmente urbano e paesaggistico, un possibile assetto urbanistico finale dell'area portuale; le indicazioni planivolumetriche contenute nella suddetta tavola hanno pertanto valore esclusivamente di indirizzo;*

(l'autorizzazione non incide sulle linee guida progettuali)

- tuttavia in tutti i casi in cui, nelle fasi di attuazione del PRP, si intenda discostarsi palesemente dalle suddette indicazioni, il proponente sarà tenuto ad elaborare nuove linee guida progettuali ed a sottoporle, debitamente aggiornate, alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale di Fano.

DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI



PLANIMETRIA MARINA DEI CESARI

AREE 1 E 2

- Montaggio, attivazione e/o pre-avviamento, messa in funzione, verifica e collaudo “a fermo” dell’impiantistica e dei sistemi di a bordo per i quali è necessario il posizionamento in acqua dell’imbarcazione (motori, generatori, pompe, apparati di propulsione e manovra, stabilizzatori, condizionamento, refrigerazione, pompe di calore, sensoristica subacquea e di superficie, ecc.) e relativi sistemi idraulici, meccanici, elettrici ed elettronici di governo, monitoraggio, allarme, ecc.
- test funzionali di apparati accessori (passerelle, gruette, sistemi di apertura dei portelloni, verricelli, antenne, ecc.)
- Preparazione alla esecuzione di collaudi e prove in mare, e successiva esecuzione delle relative verifiche, messe a punto ed eventuali riparazioni ai medesimi impianti e sistemi di cui sopra
- Finiture estetiche e ritocchi interni ed esterni, ivi incluse lucidature e piccole riparazioni per danni causati da trasporti, movimentazioni e lavorazioni a bordo.
- Armamento finale barca: imbarco e posizionamento dotazioni di bordo e di sicurezza (salvagente, estintori, cordame nautico, ecc.), elementi e/o complementi di arredo come sedie, lampade, specchi, tende, materassi, biancheria, stoviglie, tende ed elementi di libero posizionamento da interno ed esterno
- Certificazione impianti: Rina, antincendio, ecc.
- Preparazione alla consegna finale al cliente finale: lavaggio interno ed esterno, pulizia e

lucidatura legni, acciai, ecc

- Consegna finale al cliente : ispezione generale e/o cerimonia di consegna
- Eventuale ripresa delle attività di cui sopra nei confronti di imbarcazioni rispetto alle quali esistano impegni e contratti di garanzia, riparazione o manutenzione.

AREA 3

- Armamento finale barca: imbarco e posizionamento dotazioni di bordo e di sicurezza (salvagenti, estintori, cordame nautico, ecc.), elementi e/o complementi di arredo come sedie, lampade, specchi, tende, materassi, biancheria , stoviglie, tende ed elementi di libero posizionamento da interno ed esterno
- Certificazione impianti: Rina, antincendio, ecc.
- Preparazione alla consegna finale al cliente finale: lavaggio interno ed esterno, pulizia e lucidatura legni, acciai, ecc
- Consegna finale al cliente : ispezione generale e/o cerimonia di consegna

Resteranno in ogni caso tassativamente escluse tutte le lavorazioni suscettibili di generare emissioni, rilasci o dispersioni in aria o in acqua di sostanze e materiali tossici, pericolosi o comunque inquinanti, come ad esempio idrocarburi, vernici, resine, solventi, polveri sottili, fumi, ecc.

Saranno inoltre escluse tutte le lavorazioni e/o attività di prova, misura, collaudo ecc. suscettibili di generare rumori molesti ed ogni altra forma di inquinamento acustico.

Si allega

- Richiesta "Marina dei Cesari

Il Dirigente del Settore IV - Urbanistica

Arch. Adriano Giangolini

f.to digitalmente

Documento sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 21, 2°c. del D.Lgs n. 82/2005