

Ancona, 28/10/2021

al COMUNE DI FANO

Dirigente Settore IV – URBANISTICA

c.a. Arch. Adriano GIANGOLINI

p.c. U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale

Arch. Michele ADELIZZI

p.c. Assessore Demanio

Ing. Cristian FANESI

Riferimento: CANTIERISTICA SPA – WIDER YACHTS

RELAZIONE DESCRITTIVA EDIFICI INDUSTRIALI

Facciamo riferimento all'operazione legata all'acquisizione della società CANTIERISTICA SPA da parte della scrivente, e dell'annunciata necessità di dover chiedere un adeguamento tecnico-funzionale del Piano Regolatore del Porto, con riferimento al progetto autorizzato con titolo unico numero 201/2018 rilasciato con atto n. 2988 del 3/12/2018.

Rispetto al richiamato progetto, la scrivente società, che esercita l'attività di produzione di imbarcazioni da diporto, di dimensioni che vanno orientativamente da 15 a quasi 90 metri, in parte utilizzando manufatti in vetroresina e in parte (per gli yachts più grandi, definiti mega o maxi yachts) in acciaio e alluminio, ha necessità di poter beneficiare di altezze maggiori rispetto al progetto autorizzato.

Molto brevemente (e con la piena disponibilità a fornire ulteriori e maggiori informazioni anche di dettaglio) i mega e maxi yachts sono dotati di diversi "ponti" sovrapposti, portando così le loro altezze di costruzioni fino a 22-24 metri e, per quelli superiori a 75 metri, a volte anche oltre (dipende molto dalle scelte operate dagli Armatori che le commissionano).

Per far fronte a tali produzioni, anche in riferimento ad altri cantieri navali omologhi presenti nella nostra Regione (sito di Pesaro e sito di Ancona, per citare due riferimenti a nord e a sud di Fano), è nostra intenzione sensibilizzare gli Enti preposti sul fatto che sia indispensabile poter beneficiare di un adeguamento ad un'**altezza "fuori tutto" pari a 24 metri**.

Abbiamo, inoltre, considerato che tale richiesta di adeguamento possa essere controbilanciata da una **riduzione delle superfici occupate in pianta**, affinché possano essere rispettate, all'incirca, le volumetrie previste dal progetto già autorizzato (situazione che, per contro, limita comunque la capacità produttiva potenzialmente raggiungibile con le superfici già autorizzate).

Passando alla descrizione del progetto che è nostra intenzione realizzare, fermo restando che stiamo lavorando alla progettazione preliminare che Vi sarà opportunamente sottoposta, portiamo alla Vostra conoscenza quanto segue.

Allegato elaborato "01"

Si mostra l'occupazione, in pianta, del piano Terra, con l'indicazione di quelli che saranno le superfici di massima che saranno destinate a 4 distinti "cantieri" e alla parte occupata da un grande ingresso/reception attraverso il quale si avrà accesso agli uffici sovrastanti uno dei 4 corpi di fabbrica, costituiti da 3 piani che finiscono allo stesso livello degli altri corpi di fabbrica di altezza 24 metri.

Allegato elaborato "02"

Si mostra un'idea preliminare riferita alla copertura che prevede un'ampia porzione di superficie da destinare a un impianto fotovoltaico di ultima generazione e attraverso il quale rendere possibile il maggiore livello di sostenibilità legato all'auto-produzione di energia elettrica attraverso fonti naturali.

Una seconda porzione della copertura viene indicata quale giardino nel quale potrà essere reso possibile un utilizzo consentito anche alla cittadinanza.

Allegati elaborati "03" e "04"

Vengono indicate le viste prospettiche (sui 4 lati) nelle quali vengono indicate le altezze "fuori tutto" del manufatto, tali da renderlo funzionale alle attività produttive che si andranno a svolgere.

Allegato elaborato "05"

Si propone una vista in sezione.

Allegato elaborato "06"

In questo elaborato vengono indicate le differenze "in pianta" del nostro progetto rispetto a quello già approvato. La superficie totale in pianta prevede un'occupazione pari a circa 7.000 mq contro gli 11.000 mq del progetto approvato. Poniamo inoltre l'attenzione sul fatto che il nuovo progetto in parola consente un "recupero" di circa 30 ml di piazzale, portando gli attuali 8 metri circa di distanza dal confine della concessione (a ridosso della rotatoria) a circa 38 metri.

Parte della superficie così recuperata potrà essere oggetto di concertazione con il Comune per una possibile utilità di beneficio pubblico (parcheggio, verde, altro) fermo restando la necessità di un'adeguata porzione di utilizzo per le attività cantieristiche.

Allegato elaborato "07"

Si completa il raffronto con l'affiancamento delle due diverse altezze riferite ai due progetti (quello approvato e quello in variante).

UFFICI

Come si è già avuto modo di anticipare in occasione di precedenti incontri, la porzione che sarà dedicata ad uffici (a grandi linee: posti su 3 piani con occupazione in scala pari al giardino pensile illustrato nell'allegato elaborato "02") potrà prevedere, in accordo con il Comune, la disponibilità di aree da poter

dedicare ad attività di ricerca (anche a beneficio di Università e Laboratori) e/o altre attività a beneficio della cittadinanza e con scopo sociale.

ZONE COMMERCIALI

Non siamo riusciti a dedicare, al momento, attenzione alle aree edificabili a uso commerciale (quelle che, nel progetto autorizzato, vengono ubicate lungo la banchina lato Marina dei Cesari). Tali aree potranno continuare a essere ubicate in banchina e venire destinate a show-room e/o zone di stoccaggio dei manufatti creati dalla filiera di fornitura, andando a costituire un utile polmone tra la data della loro disponibilità a quella del completamento del loro utilizzo per essere installati a bordo delle costruzioni. Ci riserviamo di poter individuare e riportare tali aree nella presentazione del progetto preliminare.

Rimaniamo a disposizione per ogni altra informazione che dovesse essere ritenuta utile, con preghiera di poterci dare le opportune indicazioni in merito.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

WIDER SRL

Fabio Fraternali

CEO

