



Città di Fano

Settore IV Urbanistica

U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale

**PIANO REGOLATORE DEL PORTO (P.R.P.) - ADEGUAMENTO TECNICO
FUNZIONALE AI SENSI DELL'ART. 8 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO REGIONALE DEI PORTI. I.E.**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

E MODIFICA DELL'ART.13 DELLE N.T.A. DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE

PREMESSA

Il Piano Regolatore del Porto (P.R.P.) di Fano approvato con DGR n. 1202 del 27/07/2009 prevede, tra l'altro, nell'”Ambito del porto della cantieristica e pesca” (Tav. 3.1) un'area destinata alla realizzazione di nuovi edifici per “cantieri navali” (Tav. 7.1). (Il P.R.P. è consultabile all'indirizzo:<https://www.comune.fano.pu.it/strumenti-e-servizi-urbanistici/piani-particolareggiati/piano-regolatore-del-porto-2009>);

Con atto n. 2988 del 03/12/2018 è stato rilasciato su una parte di tale ambito, il Titolo Unico alle ditte Cantieristica s.p.a. - Columbia s.r.l. - Azimut-Benetti s.p.a. - 3mb Management s.r.l. - Giommi Gauro – Furlanetto International s.r.l. per la REALIZZAZIONE DI UN POLO PRODUTTIVO DELLA CANTIERISTICA NEL PORTO DI FANO. Con p.g. n. 22169 del 26/03/2019 è stata data comunicazione di inizio lavori, ma ad oggi è stata effettuata soltanto la bonifica degli ordigni bellici e la recinzione di cantiere;

Il progetto approvato prevede la realizzazione di un polo produttivo per la cantieristica navale ed è stato presentato dai titolari delle concessioni demaniali Cantieristica spa e da 5 imprese del settore della nautica: Azimut-Benetti spa, Columbia srl, 3MB Management srl, Giommi Gauro, Furlanetto International srl;

L'edificio è composto da tre corpi di fabbrica articolati tra di loro, per una superficie coperta di mq. 10.252, una SUL di mq. 14.905, un volume di mc 139.212 ed ha un'altezza massima di mt. 14,00. Il complesso produttivo è indirizzato alla realizzazione di un polo per la costruzione o il refitting di grandi imbarcazioni, nonché alla realizzazione di opifici necessari alle attività di filiera ed altri manufatti edilizi per uffici, depositi e spazi commerciali;

AMBITO DI RIFERIMENTO

La costruzione insiste su area demaniale portuale di Fano (precisamente Darsena 2) destinata alle attività di pesca e di produzione di imbarcazioni.

L'area è munita di un piazzale utile alla movimentazione di imbarcazioni per il loro varo e di banchine di ormeggio per il completamento delle lavorazioni fuori cantiere, nel corso delle prove e collaudi in mare. Inoltre l'area è dotata di pennello per l'uso di travel lift (per imbarcazioni di dimensioni non superiori a 50 metri circa di lunghezza).

La Darsena 2 è posta al centro tra la Darsena 1, ossia il porto preesistente della città, e la Marina dei Cesari, creata grazie alla costruzione di una diga foranea e che ospita un marina dedicato all'attività di ormeggio per imbarcazioni da diporto (turistico).

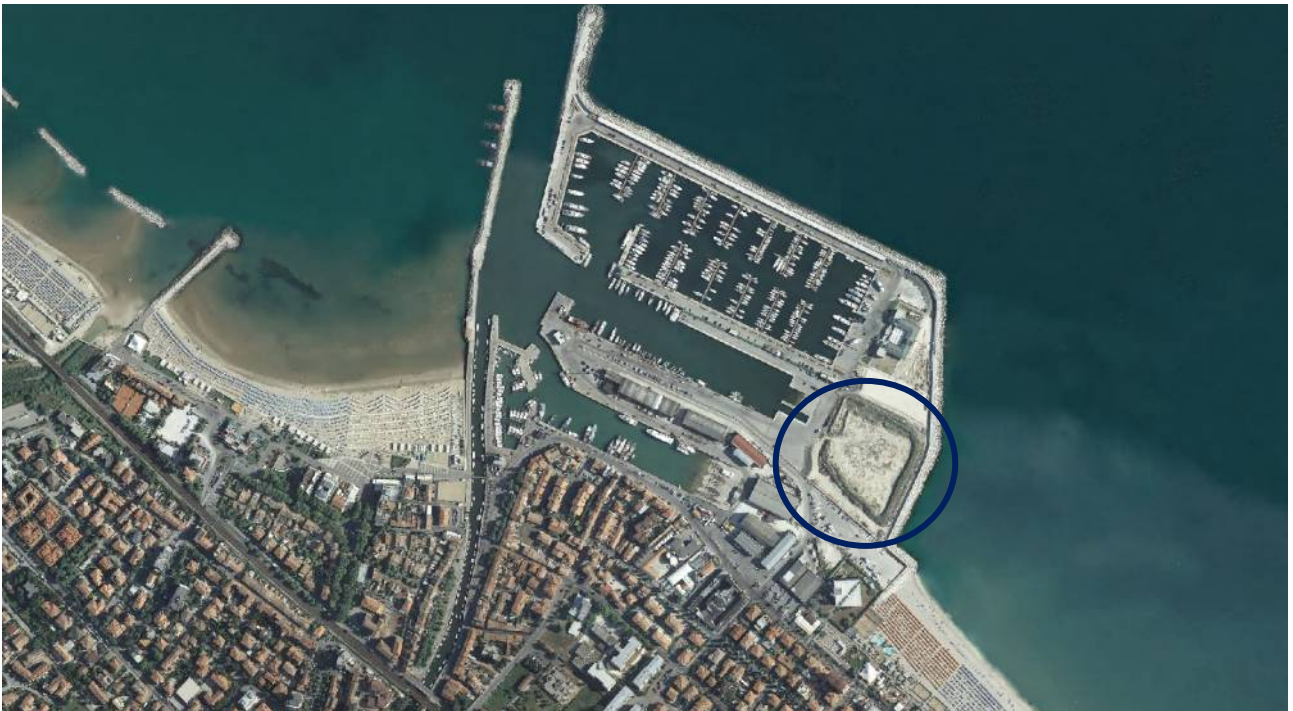
Dalla Darsena 2 si accede direttamente all'imboccatura del porto per l'uscita verso il mare aperto. Attualmente tutta l'area interessata dal progetto risulta essere inutilizzata, così come risultano essere inutilizzate le banchine, prive dei servizi di acqua ed energia elettrica, oltre ad adeguate bitte di ormeggio.

L'immobile ricade nella 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

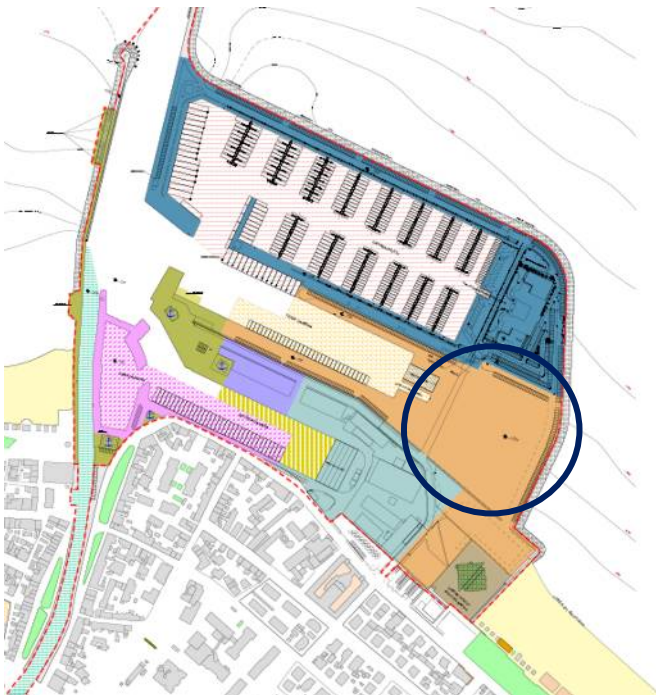


stralcio P.R.G.












 D1 Industriali e/o Artigianali esistenti


**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

 Ambito del porto della cantieristica e pesca

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
 - Ufficio commerciale
 - Commerciale e direzionale
 - Nautica da diporto (porto turistico)
 - Studio e ricerca
 - Capitaneria di Porto
 - Club Nautici
 - Ristorazione
 - Specchio acque porto della pesca e cantieristica
 - Specchio acque della cantieristica, lavori e var
 - Specchio acque porto della pesca
 - Specchio acque porto turistico
 - Specchio acque porto diportistico (club nautici)
 - INFRASTRUTTURE**
 - Viabilità urbana
 - Viabilità portuale
 - Strade attuali
 - Strada di progetto
 - Percorsi pedonali
 - Benchine
 - Parcheggio privato
 - Parcheggio pubblico
 - Area di servizio carburanti
 - Ristorante
 - Tensostruttura

Pesca e cantieristica

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



TABELLA N.1 - AMBITI

Num	Descrizione	Ambiti mq.	Strade mq.	Marciaipi mq.	parcheggi mq.
1	Ambito della pesca	5013.65	0.00	0.00	458.03
2	Ambito delle officine artigianali	5409.03	1945.19	581.49	389.87
3	Ambito della cantieristica	23754.33	5270.57	866.05	2151.53
4	Ambito dei servizi e delle Istituzioni	11004.84	2033.60	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	Benchine mq.	Piazzali mq.	Superficie coperta mq.	Specchio Acquario 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	2196.98	19521.66	17605.46	13161.63
7	Ambito del porto turistico	7644.10	23879.38	5375.81	59185.10
TOTALE		18303.57	61399.12	35962.39	100814.83



INGOMBRO FABBRICATI

la richiesta concerne essenzialmente l'aumento dell'altezza massima realizzabile da mt. 14,00 a mt. 24,00, con una contestuale riduzione dell'area coperta, restando immutata la destinazione principale dell'area a servizio della realizzazione di grandi imbarcazioni;

come si ricava dalla relazione allegata:

“(…)

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).

(…)”;

Si ritiene che il nuovo progetto del complesso industriale non incida sulle linee guida progettuali del Piano Regolatore del Porto e rientra nei casi di flessibilità del piano stesso come previsto dall'art. 5 delle N.T.A. del P.R.P. “Flessibilità del Piano”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Stralcio N.T.A Piano regolatore del Porto (VIGENTI)

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

Destinazione d'uso; “Cantieristica e pesca”

Funzioni ammesse nella zona: “Cantieristica e pesca”:

U1 ATTIVITA' PUBBLICHE PORTUALI

U1.1 Servizi alla pesca

U1.4 Cantieri navali e marittimi

12

U1.5 Rimessaggio imbarcazioni

U2 ATTIVITA' PRODUTTIVE PORTUALI

U2.1 Cantieri navali e marittimi

U2.2 Rimessaggio imbarcazioni

U2.3 Manutenzione e riparazione imbarcazioni

U3 ATTREZZATURE PER LA PESCA

U3.1 Box attrezzature per la pesca

U7 SERVIZI GENERALI E AMMINISTRATIVI

U7.5 Spazi di uso pubblico

U7.6 Servizi tecnologici

U7.7 Parcheggi

- *funzioni principali*: edifici e spazi all'aperto destinati alla produzione ed allestimento navale, agli uffici, al rimessaggio a secco di imbarcazioni da diporto e da pesca; spazi per la movimentazione delle imbarcazioni e del pescato, attrezzature per l'alaggio e il varo di imbarcazioni.

- *funzioni secondarie*: magazzini, depositi, attrezzerie, ecc., purché strettamente legati alle funzioni principali; parcheggi per le automobili di addetti e visitatori; verde di arredo.

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 irriconoscibile - 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. 5 "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;

- 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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ADEGUAMENTO TECNICO FUNZIONALE)
(testo coordinato di modifica dell'art. 13 delle NTA del P.R.P. del Porto)

NTA P.R.P. vigenti	NTA P.R.P. adeguamento tecnico funzionale
<p><u>Art. 13 Ambito del porto della cantieristica e pesca</u> (...) <u>13.3 – Parametri ed indici</u> (...) H max = 14,00 ml (...) <u>13.4 - Norme Particolari.</u> Ai fini della presente norma assume valore di indirizzo il progetto nuovi insediamenti produttivi per la cantieristica e palazzine direzionali, fabbricati produttivi /commerciali/direzionali e box prefabbricati per ricovero attrezzature da pesca nelle aree in concessione alla Ditta Marina Group di cui al punto 6 (Attuazione del Piano) lettera b) delle presenti NTA.</p>	<p><u>Art. 13 Ambito del porto della cantieristica e pesca</u> (...) <u>13.3 – Parametri ed indici</u> (...) H max = 24,00 ml (...) <u>13.4 - Norme Particolari.</u> Ai fini della presente norma assumono valore di indirizzo i seguenti elaborati grafici allegati alla deliberazione consiliare n. ...del: - Tav. 01 – Planimetria piano terra – nuova sede Wider Fano; - Tav. 02 – Planimetria copertura - nuova sede Wider Fano; - Tav. 03-A – Prospetti 1-2 - nuova sede Wider Fano; - Tav. 04-A – Prospetti 3-4 - nuova sede Wider Fano; - Tav. 05 – Sezione - nuova sede Wider Fano; - Tav. 06-A – Confronto planimetrie generali - nuova sede Wider Fano; - Tav. 07-A – Confronto altezze con progetto esistente – 24m - nuova sede Wider Fano; Nell’ambito della superficie realizzabile è consentita la realizzazione di un pubblico esercizio.</p>

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