

COMUNE DI FANO (Provincia di Pesaro Urbino)

LAVORO: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLO PRODUTTIVO DELLA CANTIERISTICA NAVALE NEL PORTO DI FANO.

UBICAZIONE: Via Pilo Biancalana - Via Mediterraneo
Fano (PU)
Foglio n°27, Mappali n°3049, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3051, 3041, 3042, 3043, 3044, 3050, 3055, 3056,

COMMITTENTE: CANTIERISTICA SPA
Sede legale: Via Roma n°152 - 61032 - Fano
C. F. 81000650382

OGGETTO: Relazione Paesaggistica che tenga conto dell'aumento delle altezze dei fabbricati per cantieristica navale.

RIF. PRATICA: PRATICA SUAP 460/2017 - PRATICA EDILIZIA N. 1403/2017



Fano li 10.02.2022

I Tecnici
Architetto Alessandro Massari
Architetto Mauro Cavicchi

RELAZIONE PAESAGGISTICA AUMENTO DELLE ALTEZZE

1. RICHIEDENTE:

La società richiedente Cantieristica s.p.a., con sede in Fano (PU) Via Roma n°152 è titolare con pratica Suap 460/2017 - pratica edilizia n°1403/2017 approvato CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA, IN FORMA SEMPLIFICATA E IN MODALITÀ ASINCRONA, AI SENSI DELL'ART. 14, C. 5, LEGGE N.241/1990 – Atto n. 2988 del 03/12/2018 per progetto per la realizzazione di un polo produttivo della cantieristica navale nel porto di Fano.

2. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:

Costruzione di edifici destinati alle attività della cantieristica navale e filiera, nel porto di Fano.

3. OPERA CORRELATA A:

Edificio produttivo con uffici e spazi pubblici.

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

Permanente e stabile.

5.a DESTINAZIONE D'USO:

industriale, artigianale, ricerca e sviluppo.

Le attività previste che andranno ad insediare nel lotto di intervento sono:

- Cantieri navali con officine di lavorazione, magazzini e depositi;
- Uffici direzionali e uffici tecnici;
- Show room, zona ristoro/caffetteria;
- Spazi polivalenti per ricerche e sviluppo di innovazioni e nonché per ambiziose start up;
- Aree esterne di movimentazione e lavorazione, alaggio e varo imbarcazioni;
- Aree esterne di socializzazione ed a vocazione private/pubblica;

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO:

Urbano consolidato.

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO:

Area urbana su suolo artificiale.

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

Costa bassa / ambito portuale antropizzato.

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

L'intervento si immette in zona urbanizzata e consolidata, inserita nel porto di Fano in fregio alla via Pilo Biancalana ed alla via Mediterraneo all'interno della struttura esistente censita al catasto terreni del comune di Fano al Foglio n°27, Mappali n°3049, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3051, 3041, 3042, 3043, 3044, 3050, 3055, 3056,

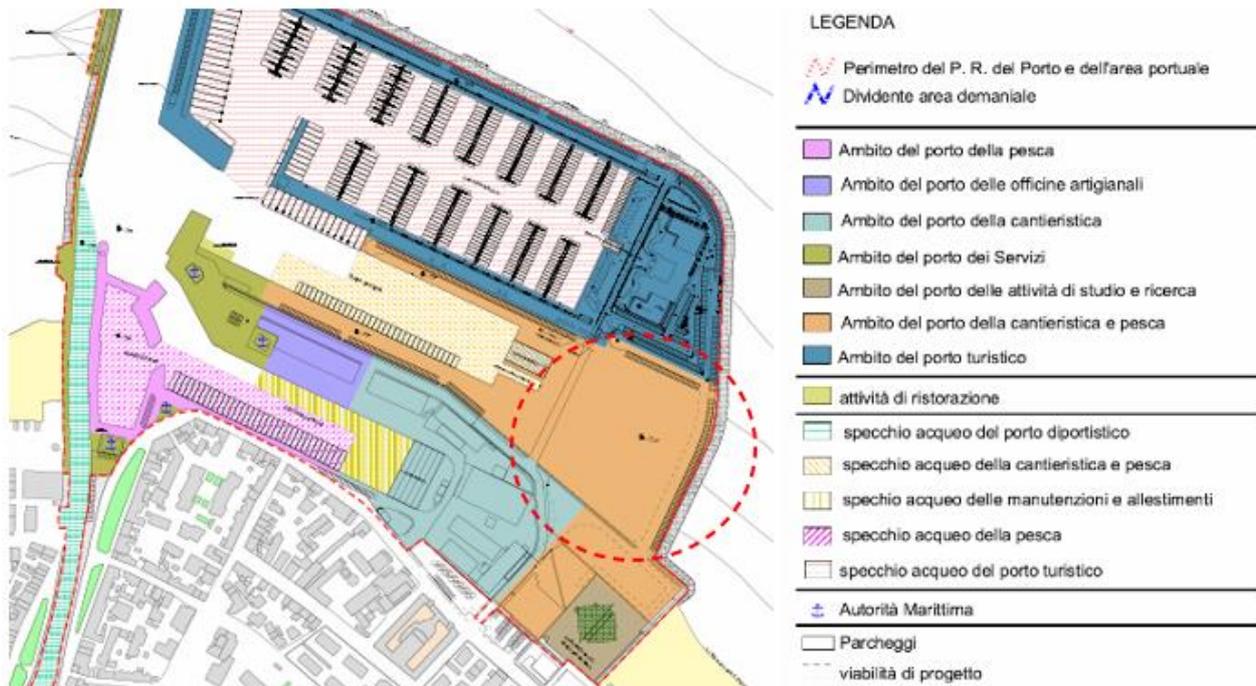


Estratto di mappa catastale Foglio 27

Riferimenti normativi di PRG:

Il Piano Regolatore del Porto della città di Fano, APPROVATO AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE 28/01/1994 N. 84/94 CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 1202 DEL 27/07/2009.

L'intervento è classificato dal Piano Regolatore del Porto come "Ambito del porto della cantieristica e pesca" come sotto evidenziato.



8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



Vista Area da Est

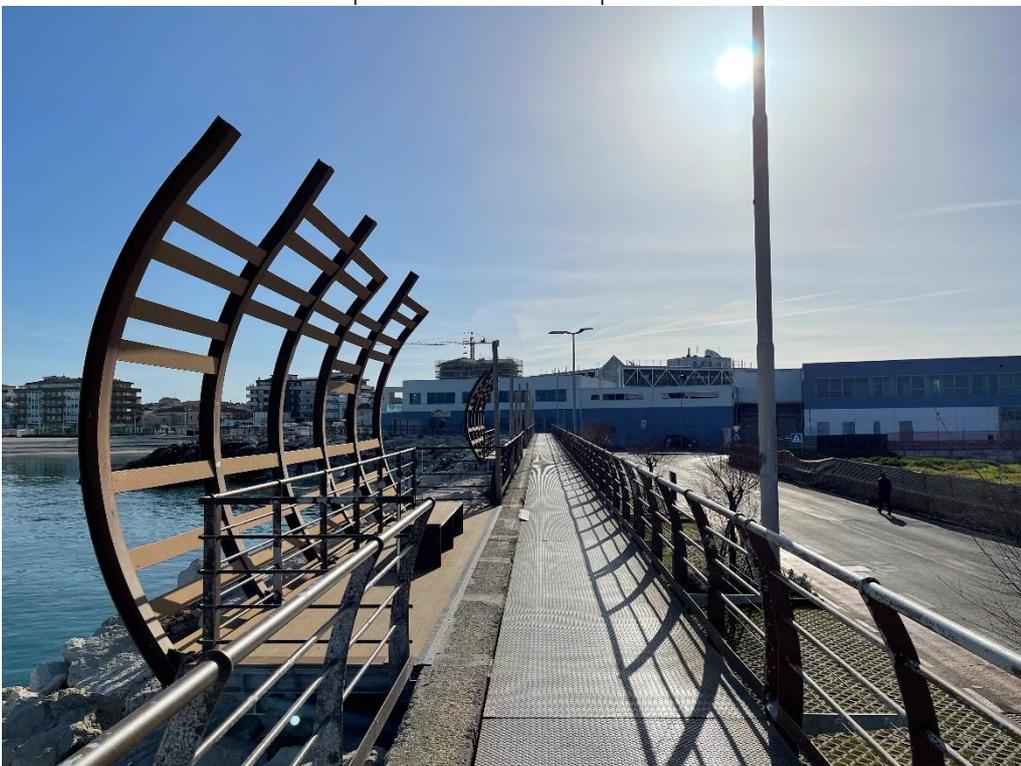


Foto aerea - Stato attuale con coni ottici

CONI OTTICI



1. Vista da nord verso il capannone New Compramo



2. Vista da nord verso il capannone New Compramo con vista dell'area oggetto d'intervento sulla destra



3. Vista da Nord della darsena della cantieristica, sullo sfondo i capannoni esistenti a destra, sulla sinistra il capannone New Compramo e l'edificio della Biologia Marina



4. Vista da Sud accesso da Viale Adriatico con i capannoni attuali con il capannone New Compramo sulla destra, sullo sfondo l'area di intervento



5. Vista da Nord – Ovest della vecchia diga di confine con l'area di intervento sulla sinistra.



6. Vista da Est dell'area oggetto di intervento sulla destra, il capannone New Compromiso sulla sinistra

10. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

Oggetto del Vincolo: LOCALITA SASSONIA NEL COMUNE DI FANO INTERESSANTE PER I PANORAMI SUL MARE ADRIATICO

Data decreto 04/07/1966 Pubblicato su GAZZETTA UFFICIALE n.273 del 02/11/1966 Art. 80 V3 – Aree di vincolo paesistico

L'area ricade negli ambiti di

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.

Il PRG del comune di Fano è adeguato al PPAR e l'intervento non ricade nei sottosistemi tematici e/o territoriali.

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Il progetto approvato con Pratica Suap 460/2017 - Pratica Edilizia n°1403/2017 prevede la realizzazione di un polo produttivo della cantieristica navale.

Il complesso edilizio si articola in tre corpi di fabbrica caratterizzati da altezze diverse, con altezza massima del fronte di circa 15,80 m, separate da percorsi interni coperti destinati a via di esodo ed al transito dei mezzi di soccorso in casi di emergenza.

Si tratta di opifici destinati alla manutenzione, al "refitting", al rimessaggio, e all'allestimento delle imbarcazioni, ma anche ad altre attività di filiera quali officine meccaniche per componentistica, impiantistica, elettronica navale, ecc.

La superficie coperta complessiva prevista è pari a 11'155 m².

Si compone di 11 unità immobiliari destinate ad attività produttive e servizi di aziende del settore navale del gruppo Cantieristica s.p.a. e alle imprese cointestatari del progetto.

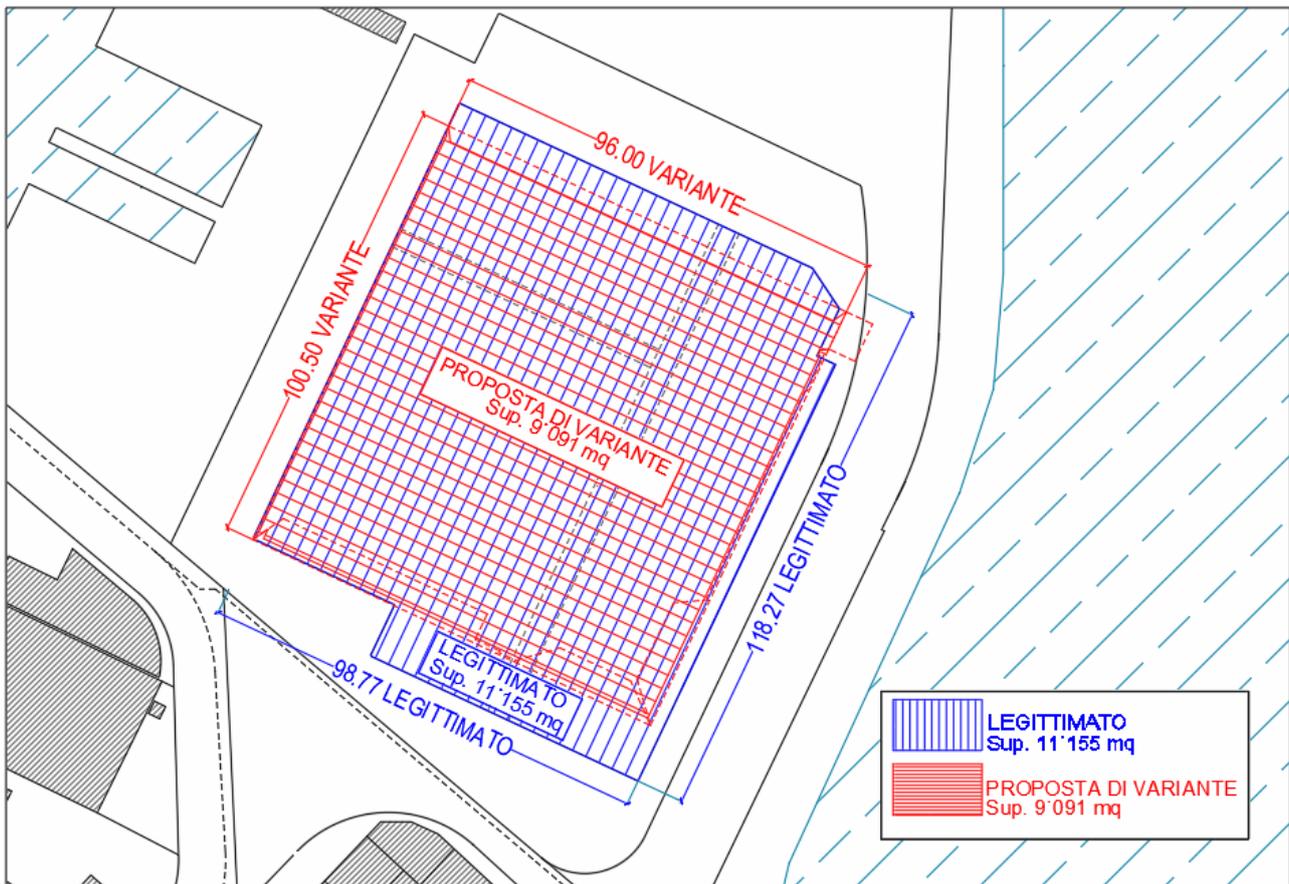
L'intero blocco degli edifici con il fronte massimo di altezza di circa 15,80 m nei lati a nord, ovest e sud e sviluppa una lunghezza massima di 118,27 m ed una larghezza di 98,77 m.

Vista la sopraggiunta esigenza di Cantieristica s.p.a. di realizzare in questo stabilimento imbarcazioni di dimensioni assai superiori a quelle precedentemente ipotizzate si è valutato di modificare il progetto già legittimato con uno che incontri le nuove esigenze lavorative e che valorizzi al massimo il contesto in cui si trova, conferendo all'immobile una funzione non più solamente produttiva ma una "location" in cui possano convergere spazi produttivi, spazi di ricerca di sviluppo di nuove start up e spazi a vocazione pubblica con terrazza belvedere, luoghi di aggregazione e di servizio alla città, mettendo a disposizione l'ampio spazio all'aperto della copertura che si presta ad una vocazione di piazza attrezzata e belvedere da cui si può apprezzare la vista sulla città, sul porto e sul mare.

Sulla copertura inoltre è prevista una elisuperficie destinata all'uso esclusivo per l'approdo ed il decollo degli elicotteri al servizio della città e per le emergenze.

Alla terrazza in copertura si accede o direttamente dalla scala interna della zona produttiva o da un collegamento verticale "pubblico" nell'angolo nord est del fabbricato dotato di idoneo montalettighe per le esigenze.

La variazione planivolumetrica prevista nella nuova rivisitazione del progetto approvato prevede un innalzamento del fabbricato fino a 24 m ma una sensibile riduzione in pianta del fabbricato passando da una superficie coperta originaria di 11'155 m² ad una superficie coperta di progetto di 9'091 m² riducendo il fronte ad est verso il mare e la spiaggia della Sassonia ed ad ovest verso il porto rispettivamente da 118,27 m a 100,50 m ed inoltre riducendo i fronti a nord verso la marina dei Cesari e a sud verso la città da 98,77 m a 96,00 m.



Sovrapposizione planimetrica progetto legittimato e di variante in riduzione

12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA Trasformazioni

Il progetto approvato e la variante proposta prevedono che le aree di insediamento degli edifici della cantieristica siano fisicamente separate dal resto delle aree dell'ambito della pesca previste dal PRGP e dalla nuova strada del porto a sud, che è stata realizzata nell'ambito delle trasformazioni generali del porto di Fano.

Quest'ultima infrastruttura costeggiando la diga foranea collega l'ambito del porto turistico con il resto della viabilità portuale esistente.

L'intervento si situa in un'area attualmente inutilizzata ottenuta negli anni passati attraverso il rinterro della linea di costa verso il mare.

Il lotto su cui è previsto il complesso edilizio è formato prevalentemente da terreno di riporto libero e solo ricoperto da vegetazione spontanea nonché dal piazzale asfaltato che costituisce la darsena della cantieristica per l'alaggio e il varo delle imbarcazioni.

Il complesso edilizio planimetricamente ridotto rispetto a quello legittimato, con altezza massima di 24 m, dettata dalle sopraggiunte esigenze costruttive per la realizzazione e movimentazione di scafi di grandi dimensioni secondo le attuali esigenze di mercato, come previsto anche dalla programmazione regionale.

L'intervento proposto, altamente iconico e di spiccata valenza architettonica, si integra pienamente nel porto esistente riqualificandolo sia architettonicamente che urbanisticamente, valorizzando gli edifici limitrofi e creando nuovi spazi privati ad uso pubblico sulla terrazza belvedere.

L'edificio peraltro risulterà in parte mitigato dall'esistente "passeggiata del Lisippo" sopraelevata rispetto alla quota di imposta di progetto e dagli edifici limitrofi le cui dimensioni sono comunque importanti.

Le nuove quote del fronte dell'edificio di progetto sono quelle della banchina della cantieristica sulla terza darsena attuale.

Per l'insieme delle opere in variante si prevede comunque un impatto paesaggistico medio; in quanto, a fronte di una volumetria anche importante, l'opera si inserisce armonicamente nel contesto portuale.

La modifica dello "skyline" rispetto a quanto già approvato non cambia il contesto del completamento fisiologico dell'area dei capannoni portuali come previsto nel P.R.G.P. del Porto di Fano.

L'immobile in variante si integra nel profilo del porto esistente da tutte le angolazioni, l'intero ambito portuale si presenterà come un insieme omogeneo e definito.

La zona maggiormente soggetta ad un impatto visivo sarà solamente quella a Sud-Est, con vista dalla spiaggia Sassonia, occupata da strutture balneari, con un fattore di intensità decrescente col crescere della distanza, pur non creando alcun limite alla visuale ed al soleggiamento della spiaggia stessa.

La variante di progetto, per composizione architettonica, con il gioco di volumi a diversa profondità e per la sua cromia di materiali proposti, si armonizza con la scogliera e la passeggiata del Lisippo creando una quinta architettonica che raccorda l'area industriale a sud con la Marina dei Cesari a nord.

Il progetto proposto, considerato l'alto valore architettonico del fabbricato, rivalorizza pienamente il porto esistente anche rivitalizzandolo con i nuovi spazi pubblici della piazza belvedere sopraelevata che mette a disposizione per la comunità oltre a superfici per lo svago e per lo sport con una nuova vista preziosa sul mare e sulla città di Fano.

Tutto ciò concilia l'esigenza di modernizzazione e di riordino delle strutture destinate alla cantieristica, al completamento ed al recupero urbano coerente ed adeguato alla posizione strategica del comparto.

L'intervento infatti non si limita alla mera realizzazione di un edificio produttivo, ma bensì è composto anche da spazi di ricerca e di sviluppo destinati a nuove start up operanti in ambito tecnologico, innovativo e ambientale, ma ridisegna mediante le correlate opere di urbanizzazione, la viabilità e gli accessi alle altre strutture già esistenti del porto.

Rispetto al progetto già approvato le attività che verranno ospitate nel nuovo contenitore riducono notevolmente l'incidenza di emissione di inquinanti in atmosfera in quanto si passa dalle 11 attività distinte di cantieristiche previste ad 1 unica attività di cantieristica e da uffici di ricerca con emissioni in atmosfera quasi a "zero".

Per quanto riguarda le attività da insediare non sono previste lavorazioni che producano emissioni in atmosfera, ad eccezione di specifiche lavorazioni meccaniche e di assemblaggio che ricadono in ambito di inquinamento non significativo.

La variante proposta riduce sensibilmente le emissioni sonore, rispetto allo stato legittimato, comunque nella norma come previsto dal vigente regolamento in materia di zonizzazione acustica.

L'abbattimento dell'impatto acustico rispetto al progetto già approvato è comunque garantito dalla sensibile riduzione dei cantieri navali previsti e dai materiali e dalle tecniche costruttive assai prestanti che verranno utilizzati per la costruzione dell'edificio.



13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La variante proposta non muta il ridisegno complessivo dell'area, che ricostituisce una nuova compatibilità urbanistica in un'area che oggi ne risulta totalmente priva.

Già il progetto stesso di variante si configura come recupero urbano di un'area portuale ancora in trasformazione, in parte degradata da un utilizzo non razionalizzato degli spazi, in parte già soggetta ad interventi di ristrutturazione nelle aree limitrofe. La variante proposta sicuramente lo migliora creando spazi pubblici al servizio della collettività donando un effetto scenico anche grazie al progetto di elevato spessore.

Il cromatismo del fabbricato, la caratterizzazione delle porzioni vetrate in aggetto, la composizione architettonica con sfondati e sbalzi, contribuisce al miglioramento estetico dell'area e alla mitigazione dell'impatto visivo previsto nel progetto approvato.

La combinazione architettonica dei vari fronti dell'edificio si integra completamente al contesto urbano ed allo "skyline" del porto vecchio.

Rispetto al progetto già approvato, posizionato su un piazzale interamente asfaltato, dove non erano previsti movimenti di terreno rispetto alle quote esistenti, la variante prevede zone a verde per i parcheggi dotate di alberature per l'ombreggiamento ed il benessere visivo, consentendo inoltre all'area, già fortemente impermeabilizzata, un drenaggio molto più significativo.

Il "greening" di inverdimento nell'ambito della politica ecologica e azione di protezione dell'ambiente naturale di Cantieristica SPA verrà attuato mediante la piantumazione di nuove essenze arboree nelle aree esterne anche in idonee aiuole.

La nuova piazza attrezzata a belvedere, prevista nella copertura del fabbricato, sarà dotata di percorsi pedonali e punti di sosta ombreggiati, sarà forte la presenza di vegetazione tanto da considerare la stessa piazza come un tetto giardino in quota da cui poter ammirare la vista sulla città, sul porto e sul mare.

Per questi motivi non sono previsti particolari interventi di mitigazione, in quanto si considera l'alto valore del progetto stesso quale intervento di recupero urbano che contribuisce al miglioramento dell'impatto ambientale attualmente costituito dalle costruzioni esistenti sicuramente di scarso pregio architettonico.

L'intervento previsto in variante potrà avere effetti sicuramente migliorativi e di rivalutazione ambientale rispetto a quelli previsti e soprattutto sulla compatibilità paesaggistica dell'opera.

Fano lì 10.02.2022

I Tecnici

Architetto Alessandro Massari
Architetto Mauro Cavicchi

