



Città di Fano

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 :**

**“MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D’USO DI PARTE DELL’IMMOBILE DENOMINATO
STABULARIO IN VIA LUNGOMARE MEDITERRANEO IN CONCESSIONE AL CONSORZIO
ITTICO FANESE –CONCESSIONE DEMANIALE N.50/2018”**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

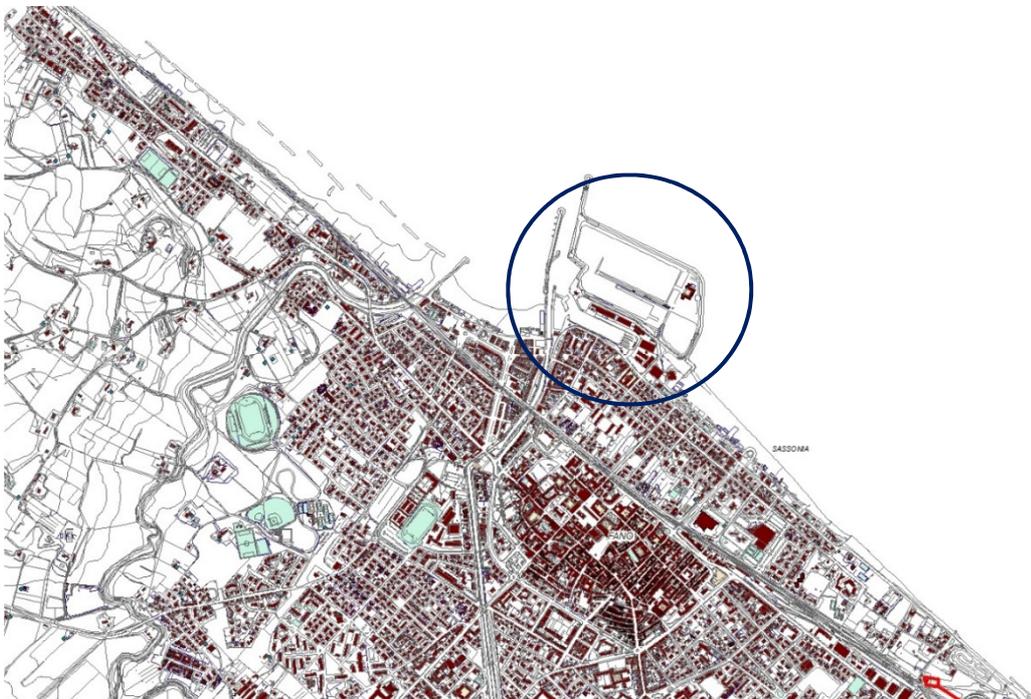
La proposta di adeguamento tecnico funzionale in oggetto si è ritenuta opportuna a seguito della richiesta da parte del consorzio Ittico Fanese s.r.l. che in data 29/05/2020 con atto del Notaio R.Travaglini di Fano rep. 2356 registrato a Fano il 09/06/2020 al n. 2535 serie IT ha acquistato dal Comune di Fano una porzione di fabbricato distinto al catasto al F.27 mapp. 2703 sub 7, denominato "Stabulario" in via Lungomare Mediterraneo effettuando il subingresso nella concessione demaniale n. 58/2018.

Il consorzio a seguito della ridotta attività di pesca nel porto di Fano e avendo già a sufficienza gli spazi per questa attività ha fatto richiesta di ampliamento delle funzioni di una parte dell'immobile prevedendo "cantieristica, rimessaggio, riparazioni meccaniche navali".

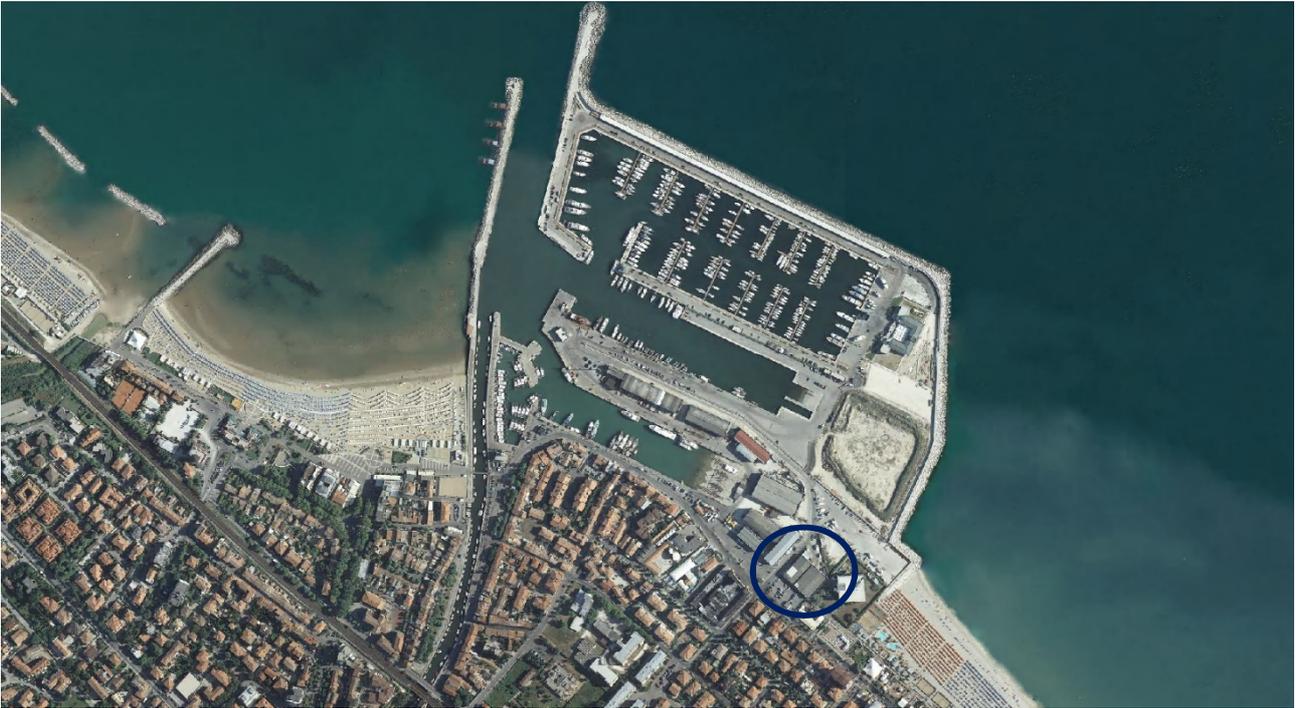
AMBITO DI RIFERIMENTO

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

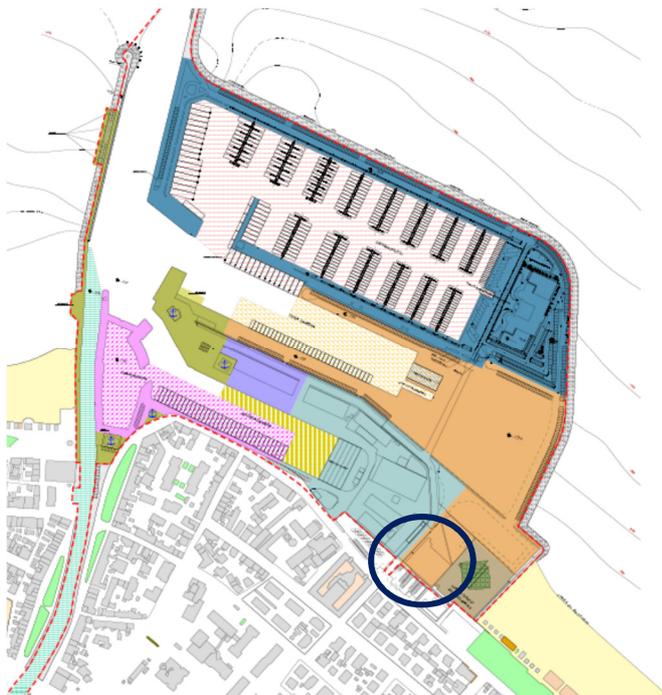


stralcio P.R.G.



 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

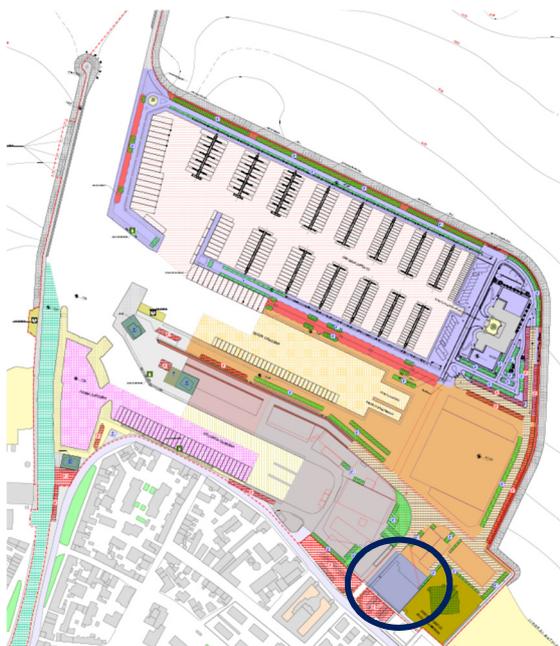
- Ambito del porto della pesca
- Ambito del porto delle officine artigianali
- Ambito del porto della cantieristica
- Ambito del porto dei Servizi
- Ambito del porto delle attività di studio e ricerca
- Ambito del porto della cantieristica e pesca
- Ambito del porto turistico

- 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
- 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

Ittico commerciale

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

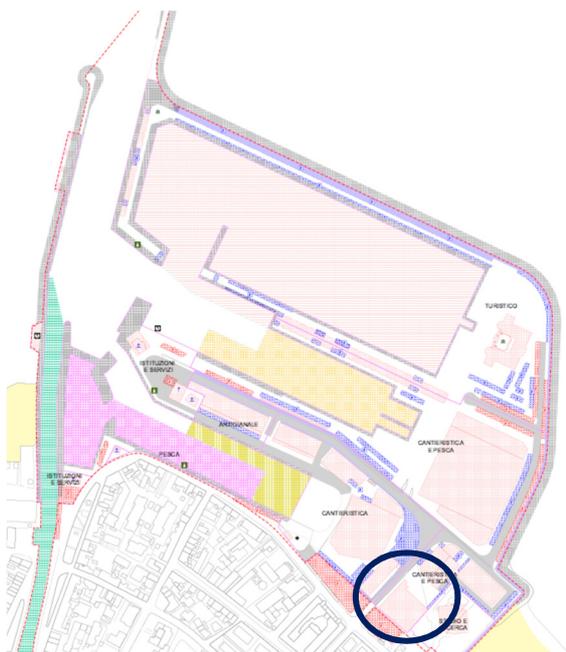


TABELLA N.1 - AMBITI

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	886.05	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	17605.46	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



INGOMBRO FABBRICATI

Stralcio N.T.A Piano regolatore del Porto

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.

Funzioni ammesse nella zona: “Ittico commerciale”:

U1 ATTIVITA' PUBBLICHE PORTUALI

U1.1 Servizi alla pesca

U1.2 Stoccaggio e lavorazioni merci

U1.3 Mercato ittico

U6 COMPLESSI COMMERCIALI

U6.1 Spazi per attività commerciali al dettaglio

U7 SERVIZI GENERALI E AMMINISTRATIVI

U7.2 Uffici amministrativi

U7.6 Servizi tecnologici

U7.7 Parcheggi

- *funzioni principali*: commercio e lavorazione del pescato;

- *funzioni secondarie*: magazzini, depositi, riparazione reti da pesca, purché strettamente legati alle funzioni principali; parcheggi per le automobili di addetti e visitatori.

.....

(PROPOSTA ADEGUAMENTO TECNICO)

Per la porzione di edificio indicato con il simbolo “©” sarà ammessa la funzione di rimessaggio manutenzione e riparazione di imbarcazioni da pesca e da diporto”

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;

(la proposta di adeguamento tecnico funzionale 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.

Conclusioni

La presente proposta di adeguamento tecnico funzionale consiste nell' ampliamento delle funzioni di una parte dell'immobile ricadente all'interno dell' "Ambito del porto della cantieristica e pesca" (Tav.3.1 Piano Regolatore del Porto) con la funzione portuale di "Ittico commerciale" (Tav.5.1 Piano Regolatore del Porto) prevedendo la funzione di "rimessaggio, manutenzione e riparazione di imbarcazioni da pesca e da diporto"

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