

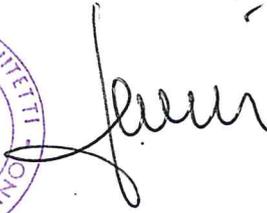
COMUNE DI FANO

RIC. 09. MAR 1991

COMUNE DI FANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Dott. Arch. NAZARIO D'ERRICO



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA ZONA FIUME METAURO - MAROTTA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.- STATO DI FATTO.

La parte del territorio oggetto del progetto di Variante di P.R.G., si estende nel tratto ubicato a sud del fiume Metauro, ed e' compreso fra il litorale adriatico ed i confini comunali, a monte del litorale stesso.

Dalla diversita' dell'uso del suolo e dall'assetto urbanistico, ne deriva una preordinata organizzazione urbanistica secondo una suddivisione per fasce tra loro parallele.

Una prima fascia, compresa fra la linea costiera ed il tracciato della S.S. Adriatica, destinata all'accogli-mento di insediamenti di tipo prevalentemente turistico e residenziale, con alternanze di zone verdi e spazi attrezzati per il tempo libero; una seconda fascia, posta a monte della S.S. Adriatica, con prevalente carattere residenziale; una terza fascia che si estende fino al limite del confine comunale, coincidente con quella parte del territorio destinata ad uso prevalentemente agricolo.

Da cio' ne derivano due tipi di ambiente urbano: il primo costituito dagli insediamenti costieri, attraversati dalla linea ferroviaria e dalla S.S. Adriatica, autentiche barriere artificiali di non facile superamento, ed il secondo rappresentato dagli insediamenti piu' interni.

Tale condizione, aggravata nel passato dallo sviluppo di un'edilizia episodica, ha trovato supporto nella carenza di adeguata legislazione, che ha cosi' determinato interventi casuali e di degrado ambientale.

Marotta, che costituisce il nucleo piu' antico fra gli insediamenti costieri, ha assistito alla progressiva sostituzione dell'edilizia minuta, rappresentata dalle vecchie residenze dei pescatori, con edifici di maggior volume, prevalentemente destinati ad attrezzature alberghiere e turistico-residenziali, senza il necessario adeguamento delle infrastrutture urbane.

Nelle localita' di Pontesasso e Torrette, gli insediamenti, su aree libere, di nuova realizzazione, si differenziano da quelli meno recenti, dai distacchi intercorrenti tra gli edifici, a causa del dimensionamento fondiario minimo consentito dalla normativa del P.R.G.

E' assai comune in dette zone, come poi vedremo per la localita' di Metaurilia, il fenome di trasformazione degli usi rurali del suolo, ora occupato da case isolate e sparse, che hanno tolto ogni carattere di ruralita' all'ambiente, senza peraltro acquisire il carattere dell'insediamento urbano.

Nel comprensorio di Metaurilia, le vecchie case poderali, costruite sulle aree di bonifica, nell'immediato anteguerra, sono state nel tempo modificate o sostituite da edifici di tipo turistico-residenziale, con una profonda alterazione dell'impianto.

Questa tendenza si e' ormai generalizzata a livello di insediamento pseudo-urbano, disseminato ai bordi della S.S. Adriatica. Solo nella localita' di Metaurilia, la presenza di alcune strutture sociali, rappresenta embrionalmente, l'unico spazio collettivo del quartiere.

Negli insediamenti interni piu' recenti, la casa isolata formata dall'aggregazione di due o piu' alloggi, costituisce il tipo edilizio dominante. Nelle zone prettamente agricole e' ancora individuabile il modello della casa rurale marchigiana, rappresentato dalla casa al servizio del fondo rustico che ha funzione di residenza stabile della famiglia colonica.

La prima normativa del P.R.G., riguardante la individuazione delle zone destinate a verde rurale, che consentiva la realizzazione di edifici rurali su lotti minimi, e' stata la causa principale della diffusione di case isolate, sparse sul territorio, e riconoscibile negli insediamenti di recente formazione lungo la viabilita' minore sviluppatasi nelle aree interne.

I nuclei abitativi di Tombaccia e Caminate, in particolare, sono invece quelli di piu' antica formazione.

L'abitato di Tombaccia, e' caratterizzato dall'accorpamento di edifici colonici e residenziali, disposti in prossimita' del vecchio tracciato della strada provinciale per S.Costanzo. La popolazione di questo nucleo abitativo e' prevalentemente costituita da abitanti provenienti dalle zone agricole circostanti, in una logica tendenza di aggregazione urbana attorno ai nuovi servizi.

La frazione di Caminate, vero nucleo di piu' antica formazione, posto sul crinale delle colline confinanti con il comune di S.Costanzo, costituisce un esempio di insediamento, inizialmente a carattere rurale, poi modificatosi in frazione, col mutare della struttura dei propri abitanti, con accentuazione di interesse per le valenze paesaggistiche del sito.

L'abitato trae origine dall'aggregazione attorno all'antica chiesa parrocchiale che ne rappresenta la centralita', confermata, oggi, dalla presenza di strutture pubbliche che sono sorte in prossimita'.

2.- SCELTE FONDAMENTALI ED INDIRIZZI ASSUNTI PER LA
REDAZIONE DEL P.R.G.

Il territorio interessato al progetto dell'attuale Variante, e' stato in precedenza regolato dalla normativa del piano regolatore generale del Comune di Fano, adottato nel 1963, ed approvato il 19 aprile 1967.

Il P.R.G., redatto dall'arch. Luigi Piccinato, opera su uno stato di fatto gia' ampiamente compromesso, in particolare per la zona di Marotta.

Marotta, primo nucleo soggetto ad una massiccia crescita edilizia, denunciava gia' un forte degrado urbano, provocato dalla carenza di adeguate infrastrutture e privo di attrezzature sociali e collettive.

In assenza di programmi urbanistici, le disposizioni del codice civile e del regolamento edilizio comunale, rappresentavano gli unici strumenti, peraltro insufficienti, a dare un ordinato sviluppo urbanistico, prima dell'adozione del P.R.G.

Tuttocio', contribuì a favorire, per lungo tempo, lo spontaneo proliferare di edifici e strade generanti aggregati urbani privi di organizzazione.

Le zone agricole venivano così investite dal fenomeno della disseminazione di case isolate lungo i percorsi viari principali e secondari, per iniziativa dei singoli.

Il Piano cerca di impedire queste evidenti disfunzioni, fissando un programma ed indirizzi più precisi, individuando tre aree-tematiche, coincidenti con le tre fasce del territorio, per diverso uso del suolo, con diverse modalità di intervento urbanistico.

La prima fascia, compresa fra mare e S.S. Adriatica, veniva prevalentemente destinata ad insediamenti a carat-

tere turistico-residenziale ed alberghiero, secondo uno schema a pettine, che intervallava zone verdi ed attrezzate ad aree a basso indice di edificabilità'.

Nella fascia a monte della S.S. Adriatica venivano individuati e ben definiti i quattro principali poli di sviluppo urbano, nelle aree comprese fra Marotta e Torrette, al fine di contrastare le tendenze alla frammentarietà edilizia nelle zone agricole ancora libere. Queste ultime venivano classificate nell'ultima fascia come aree rurali di tipo intensivo.

Le principali componenti economiche del territorio in esame, venivano individuate in primo luogo nella valorizzazione turistica della zona costiera e nella conservazione delle aree agricole intensive dell'entroterra.

Il Piano denunciò comunque ben presto alcuni limiti, fra i quali, il più evidente, quello derivante dalla scarsa attendibilità della cartografia di base che non aveva tenuto conto del rilascio di licenze edilizie nelle zone di Marotta e Pontesasso, ancor prima della sua adozione, inficiando così gran parte delle previsioni relative alla destinazione d'uso dei suoli.

La stessa struttura, a nuclei intervallati da zone verdi, indicata nella fascia costiera, per la quale non si prevedevano precise modalità d'attuazione, comportava uno squilibrio sull'apprezzamento del valore fondiario delle singole proprietà'.

Inoltre, il Piano, pur determinando il posizionamento di alcune strutture di carattere collettivo, non ne definiva l'esatta quantificazione, che sarà successivamente stabilita dai decreti ministeriali in materia di standards urbanistici.

La successiva redazione della Variante, approvata il 16 dicembre 1974, si rese pertanto necessaria ad ovviare una situazione che aveva mostrato i limiti del P.R.G., il

quale pur esprimendo un programma "razionalmente perseguibile" per i problemi illustrati, vedeva compromessa la realizzabilita' e l'efficacia di molte soluzioni previste.

In prima istanza, grazie alla verifica delle licenze edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., si rese attendibile, in primo luogo, il materiale cartografico di base. La Variante assumendo i principi generali gia' espressi da P.R.G., predispose una serie di aggiornamenti e correzioni, relative alla destinazione dei suoli, ed alla quantificazione di aree per servizi ed infrastrutture di uso collettivo.

Inoltre confermo' i concentramenti urbani attrezzati di Marotta, Pontesasso e Torrette, ed aderi' al modello di sviluppo della fascia costriera a nuclei edificabili intervellati da zone verdi; apporto' rilevanti modifiche alla viabilita' urbana territoriale, e fisso' nel "comparto", cui demandava la possibilita' di edificare nelle zone di espansione, lo strumento idoneo per il conseguimento del programma urbanistico prescelto.

L'adozione e la successiva approvazione della Variante, mostro' nel tempo, a sua volta, la difficile realizzabilita' di parte delle previsioni, specie per quelle legate alla viabilita', del dimensionamento dei comparti edificatori (con particolare riferimento a quelli di completamento), di quello per le aree per insediamenti produttivi, dell'uso delle attrezzature turistiche (specie a carattere estensivo), dell'applicazione delle norme tecniche di attuazione, aggravata dalla discriminante diversita' con la successiva normativa adottata nella restante parte del territorio comunale.

Per quanto si riferisce alla viabilita' tra i nuclei residenziali di Marotta, Pontesasso, Torrette e Metaurilia, il progetto di una strada parallela alla S.S. Adriatica, e' risultata inopportuna per l'onerosita' delle opere di collegamento e nella fondata ipotesi dell'assunzio-

ne delle stesse carenze che condizionano negativamente la fruizione dell'Adriatica, senza assolverne il ruolo.

Nell'adozione della Variante, l'uso del "comparto", che ha trovato uno strumento idoneo per la realizzabilità del programma urbanistico, specie per le zone di espansione, (se dimensionato adeguatamente), per le zone di completamento e' risultato non rispondente alle reali esigenze operative.

Le previsioni, relative all'azionamento degli insediamenti turistici di tipo estensivo, ipotizzavano ampie aree ad attrezzature miste per colonie balneari, alternate a campeggi.

La verifica della domanda turistica, analizzata dai piu' recenti rilevamenti annuali dell'Azienda Autonoma di Soggiorno, non giustifica la destinazione di aree a colonie in quanto i pochi impianti gia' esistenti sono sotto-utilizzati con tendenza al mutamento di destinazione. A cio' fa riscontro una sempre piu' crescente domanda di aree per strutture turistiche di carattere estensivo.

Per quanto concerne l'individuazione di aree da destinare ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, la Variante dislocava un'area di limitate dimensioni in prossimita' della S.S. Adriatica. Per quanto si riferisce ai territori di Marotta, Torrette, Metaurilia e Tombaccia, per i quali e' altrettanto pressante la richiesta degli artigiani, non e' stata individuata area alcuna per tale destinazione.

L'adeguamento della normativa in vigore, per il settore Ponte Metauro-Marotta, a quella adottata da qualche anno per il restante territorio comunale, ripropone un adeguamento delle zone omogenee, ai corrispondenti parametri tipologici delle N.T.A., adottati per il restante territorio del Comune, utilizzando un criterio dimensionale piu' agile, rispetto a quello precedente, che fissa-

va nel rapporto volume/superficie gli indici di edificabilità fondiario e territoriale.

In ciò, l'Amministrazione Comunale ha ravvisato la necessità di aggiornare lo strumento urbanistico, anche su questa parte del territorio, in relazione alla soluzione dei punti seguenti:

- correzione di alcune disfunzionalità derivanti dalla reale situazione dei luoghi, rispetto a quella rappresentata nella cartografia;

- riassetto della viabilità sulla base della reale situazione di fatto dei luoghi e delle nuove esigenze;

- individuazione di aree a destinazione turistica, con particolare riguardo ai campings e simili;

- individuazione di alcune aree a destinazione artigianale;

- elaborazione di una nuova normativa, uniformandola a quella recentemente adottata per l'altra parte del territorio comunale.

3.- INDICAZIONE DEI PROBLEMI E DELLE ESIGENZE
CONSEQUENZIALI ALL'ANALISI DELLE SOLUZIONI PROPOSTE,
RIFERITE AD UN CONGRUO PERIODO DI TEMPO E DEI
RELATIVI PROBLEMI DI SCELTE.

Il progetto di Variante, nella sua ipotesi progettuale, partendo dalle risultanze di un'analisi relativa allo stato di fatto, ha tenuto conto, in prima istanza, delle tematiche enunciate nella delibera consiliare del 13 settembre 1982, senza trascurare l'analisi critica degli strumenti urbanistici precedenti, sulla base dei risultati da essi conseguiti e sulle cause che ne hanno evidenziato i limiti di applicazione.

La recente adozione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, ha stabilito indirizzi di orientamento per la formazione e revisione degli strumenti urbanistici di ogni specie e livello, con direttive e prescrizioni di base immediatamente vincolanti.

Pertanto, si e' prefissata, una gerarchia negli interventi progettuali, ed una metodologia operativa che avvalendosi dell'apporto informativo dell'Ufficio Tecnico Comunale, tale da permettere, tramite confronti con la collettivita' locale e l'impegno dell'Amministrazione Comunale, la piu' efficace operativita' del Piano.

3.1.- VIABILITA'

Per il rissetto della viabilita', la nuova Variante propone il ridisegno della strada intercomunale della quale si ottimizza il percorso, semplificando i raccordi con la viabilita' primaria e con le strade di collegamento urbano.

Il tracciato della nuova strada avra' il compito di assorbire buona parte del traffico pesante e di quello veloce, che oggi grava totalmente sulla S.S. Adriatica,

causa prima della forte cesura esistente tra gli insediamenti a monte e quelli della fascia costiera.

Lungo il tratto compreso tra Marotta e Torrette, un sistema di sottopassaggi pedonali, in minima parte già realizzati, permetterà il superamento della linea ferroviaria, e la confluenza del traffico lungo via Ammiraglio Cappellini.

Lo stesso schema viene proposto per il tratto compreso fra Metaurilia e Pontesasso, fino alle aree turistiche prossime alla foce del Metauro, con la viabilità di penetrazione dalla S.S. Adriatica che si attesterà su parcheggi siti a monte della ferrovia, lungo il cui fianco sono in parte individuati, o lo saranno con piano attuativo per la sistemazione delle spiagge, i sottopassaggi pedonali di collegamento con gli arenili immediatamente prospicienti.

In particolare, nell'intento di servire il più estesamente possibile gli insediamenti residenziali e turistici, compresi tra la strada statale ed il mare, è previsto un vero e proprio sistema di strade secondarie con innesti sulla S.S. Adriatica, secondo uno schema a pettine già suggerito dal Piano Piccinato.

Tali penetrazioni si attestano poi su segmenti viari ortogonali, paralleli alla ferrovia, in modo tale da non costituire così un unico asse viario alternativo all'Adriatica (ruolo che sarà svolto dalla nuova strada intercomunale), ma un insieme di tratti attrezzati che permetteranno una più sicura e corretta fruizione della viabilità su queste aree.

La viabilità interna agli agglomerati urbani è organizzata secondo un ridisegno più organico e funzionale degli azionamenti, e tenendo conto del sistema di vincoli emerso nella gestione del Piano in questi ultimi anni.

In tal senso si e' operata una ricucitura di quei tratti di viabilita' pendenti all'interno degli insediamenti esistenti, secondo definizioni piu' rispondenti al nuovo assetto organizzativo che configura nuclei urbani nei quali la residenza si integra ai servizi, in un sistema di relazioni il piu' facilmente riconoscibile. Si elimina in questo modo, casualita' frammentazione, ingiustificata, delle attrezzature nel territorio, e si individuano le relazioni indispensabili con i nuclei consolidati.

Per quanto riguarda la verifica dell'azzoneamento, relativo alle aree a destinazione residenziale, la Variante conferma il posizionamento delle aree di espansione, convenzionate ed in parte oggetto di futuri piani attuativi, poste a monte della S.S. Adriatica, non incluse nella fascia costiera, di rispetto dei litorali marini, prevista dal P.P.A.R. di recente adozione.

A partire dalla localita' di Marotta, sono previsti comparti gia' convenzionati, ed altri per i quali esistono proposte esaminate dagli organi amministrativi comunali.

Altri nuclei insediativi a carattere residenziale di espansione, sono localizzati a Pontesasso, con il ruolo di definire meglio il disegno degli insiemi residenziali laddove e' prevalente l'organizzazione delle zone di completamento.

Nella zona compresa fra Pontesasso e Torrette, e' stata individuata una zona turistico-ricreativa, nella quale saranno consentite installazioni fisse di strutture turistico-ricettive, per lo svago, anche per scopi didattici e per il tempo libero, la cui attivita' non si esaurisce nel breve tempo della stagione balneare, ma tende a riattivare tutto il settore ricettivo della zona, palesemente sottoutilizzato.

Tale insediamento surroga uno dei poli di espansione residenziale, mai interessato da domanda edilizia che or-

mai palesa i suoi limiti, con la redistribuzione dei carichi edilizi, almeno potenziali, conseguenti alle nuove proposte di adeguamento alla normativa vigente nella restante parte del Comune, specie per le zone di completamento, e quindi nel rispetto del mantenimento globale dei carichi edilizi stessi.

3.2. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Per quanto concerne l'individuazione di aree per insediamenti produttivi a destinazione artigianale, il progetto di Variante localizza nel territorio di Pontesasso, esternamente agli attuali sviluppi residenziali, una nuova area agevolmente collegata alla viabilità primaria tramite nuovi raccordi con la strada statale Adriatica.

Un secondo nucleo, di minore dimensione viene individuato in località Tombaccia, lungo la via omonima, sul collegamento con la strada provinciale, in adiacenza di un impianto artigianale già operante.

Le aree previste, permettono di concentrare ed organizzare adeguatamente le future attività produttive evitando dannose interferenze con i sistemi residenziali.

Le aree di completamento dei nuclei produttivi per insediamenti di carattere artigiano, in prossimità della S.S. Adriatica, potranno essere destinati parzialmente per uso commerciale, nell'ottica di una riconversione delle strutture mal inserite nel territorio, e che devono trovare la loro collocazione negli ambiti degli insediamenti produttivi previsti nel territorio comunale.

3.3.-ZONE TURISTICHE.

La Variante assume il controllo delle attivita' turistiche, soprattutto in relazione all'esigenza del piu' assoluto rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, con l'impegno di contenere l'indiscriminata proliferazione di insediamenti unifamiliari, che non sempre offrono contributi sostanziali allo sviluppo dell'economia e dell'occupazione.

Una prima considerazione scaturita dalla verifica della domanda turistica, negli ultimi anni, ha indotto ad escludere nuove aree da destinare a colonie marine, ma a potenziare le superfici destinate a campings, strutture che negli ultimi anni hanno raccolto, sempre in misura maggiore, l'interesse della domanda turistica.

A tal fine si e' scelto il potenziamento quantitativo e qualitativo delle aree gia' occupate da questo tipo di attivita', riorganizzando le aree di intervento e dotandole di viabilita', parcheggi, zone di verde attrezzato, anche nell'ottica di circoscrivere, per quanto possibile, il fenomeno dissociativo che inevitabilmente viene a crearsi tra queste ed i nuclei abitativi. In tal senso, oltre a confermare le aree gia' predisposte per attivita' turistiche, la Variante propone l'estensione delle aree esistenti nella zona compresa fra Metaurilia e Torrette.

Le aree a destinazione turistica, compaiono cosi' nel nuovo sistema predisposto, a monte della Strada Adriatica, senza interferire con le fasce residenziali limitrofe, confermate sulla'asse viario.

Nel progetto di potenziamento di questo settore, ha sicuramente grande rilevanza lo studio atto a configurare il sistema di accessibilita' al mare dalla strada Adriatica, che esalta la funzione di questa fascia di litorale, le cui potenzialita' possono essere adeguatamente fruite con il nuovo sistema di penetrazione e relativi spazi di sosta.

In particolare la zona di Metaurilia, che presenta una spiaggia libera con considerevole ricettività viene così notevolmente valorizzata.

Gli edifici destinati alle attività alberghiere vengono evidenziati nella planimetria di progetto adeguandoli alla simbologia già indicata nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

In particolare a Marotta, il Piano ipotizza nell'area su cui insistono attualmente le attrezzature della colonia esistente, le cui propaggini interrompono la linearità del lungomare, una struttura legata al turismo di scala territoriale, con particolare riferimento al comprensorio di Marotta, e che abbia i requisiti tali da rispondere alle esigenze di un turismo anche di tipo congressuale e tale da contribuire all'elevazione qualitativa dell'offerta turistica.

E' stata localizzata in località Torrette, in prossimità di un vasto comparto edificatorio, una vasta area destinata alle sole attrezzature alberghiere. Tale insediamento posto a monte della strada Adriatica, si estende sino alla nuova viabilità complanare alla Autostrada, e attraverso un sottovia si congiunge all'ampio parco attrezzato a verde pubblico a livello territoriale.

3.4. AREE VERDI.

Il progetto di Variante dispone interventi a scale diverse nel settore delle aree verdi.

Per quanto concerne le aree a verde attrezzato, localizzate in adiacenza dei nuclei residenziali individuati, e nelle località Torrette, Pontesasso e Marotta, e che costituiscono gli episodi di maggiore rilievo, il progetto propone la compattazione di quelle aree che la precedente Variante aveva frammentato in più piccole unità,

troppo poco distanziate e diversificate tra loro nei rispettivi usi.

Nella fascia compresa tra ferrovia e mare, il sistema di verde pubblico ingloba ed articola la viabilità pedonale del lungomare, offrendo così l'opportunità di ipotizzare una più ampia gamma di attività e servizi (attrezzature alberghiere, sportive, per il piccolo ristorante ecc.).

3.5 NORMATIVA.

Per quanto si riferisce alla elaborazione ed integrazione della nuove Norme Tecniche di Attuazione, relativamente alle tipologie edilizie, si è proceduto all'adeguamento della norme a quelle già adottate con l'approvazione della Variante al P.R.G. per la restante parte del Territorio comunale (approvazione D.P.G.R. n.12229 del 15.6.1983), con le opportune integrazioni, per zone di nuova definizione.

In particolare, soprattutto per quanto riguarda l'adozione e l'applicazione degli indici di edificabilità, già espressi nel rapporto volume/superficie fondiaria e territoriale, si è adottato il parametro riferito al rapporto fra superficie utile e superficie edificabile.

Ove non è stato possibile applicare le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., si è operato rettificando alcune prescrizioni di dettaglio, al fine di osservare integralmente la vigente normativa.

Particolare attenzione è stata rivolta ai tipi edilizi, legati alle zone residenziali di completamento, intensive, con possibile incremento degli indici di fabbricabilità per interventi legati all'incentivazione dello sviluppo turistico-residenziale ed alberghiero.

Nelle zone a prevalente destinazione agricola, situate nella fascia a valle dell'autostrada, compresa fra la provinciale per S.Costanzo, la strada Adriatica ed

il fosso di Ponte Alto, gli edifici colonici preesistenti potranno essere destinati ad attivita' agroturistiche, con possibilita' di vendita di prodotti locali, affitto delle abitazioni o parte di esse, creazione di posti di ristoro per escursionisti, mettendo cosi' a disposizione una parte dell'ambiente agricolo e naturale per lo svolgimento di alcune attivita' compatibili con le finalita' di tutela dell'area in esame.

Sono inoltre previste, in localita' Metaurilia, nelle aree delle originarie unita' poderali della antica riforma agraria, zone denominate di tipo Turistico-agricole, nelle quali e' consentito dare ospitalita' anche in spazi aperti, destinati a campeggiatori, organizzare attivita' ricreative e sportive, e culturali, nell'ambito della originaria unita' poderale fruendo degli edifici o parte di essi esistenti nel fondo stesso.

Nelle zone a verde attrezzato di servizio alla balneazione, oltre ad una piu' adeguata utilizzazione fondiaria, potranno essere ammesse, oltre alle strutture stagionali previste, impianti fissi da adibire alla ristorazione, ad uffici di uso pubblico ed impianti ricreativi, per intervento di mano pubblica o con piano attuativo.

L'individuazione di pontili ed attracchi, lungo la spiaggia, dovra' essere oggetto di previsioni da parte del piano di sistemazione degli arenili, che avra' altresì la funzione di dare indicazioni sui tratti di spiaggia libera o in concessione, sottopassaggi pedonali e quanto altro utile ad incentivare l'attivita' turistico e balneare.

Per quanto concerne le zone tecnico-distributive, e' stata localizzata un'area, a monte dell'abitato di Torrette, ubicato centralmente in zona di verde pubblico, destinata ad ospitare temporaneamente circhi equestri, luna-park e simili, ovviando a quanto richiesto dalle disposizioni legislative vigenti.

4. ADEGUAMENTO DELLA VARIANTE AL P.P.A.R.

La Variante in oggetto, prevede il suo adeguamento alla recente normativa dettata dall'approvazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale, disposto dalla L.R. 26 dell'8 giugno 1987, disciplinando gli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identita' storica, garantire la qualita' dell'ambiente naturale ed il suo uso sociale, assicurare inoltre la salvaguardia delle risorse territoriali.

Sono interessate in questa parte del territorio comunale le categorie costitutive del paesaggio, con particolare riferimento a quelle che fanno espresso riferimento alla struttura geomorfologica:

- emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche;
- corsi d'acqua, crinali, versanti, litorali marini
- elementi diffusi del paesaggio agrario;
- paesaggio agrario e di interesse storico-ambientale, manufatti ed edifici storici.

Fano 05.03.1991

(dott.arch. Nazario D'Errico)

