



COMUNE DI FANO
Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 4° - URBANISTICA
U.O. PIANIFICAZIONE URBANISTICA/TERRITORIALE

**VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART.15 C.5 IN ATTUAZIONE
DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT URBANO - AREA
ANFITEATRO RASTATT**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DICEMBRE 2022

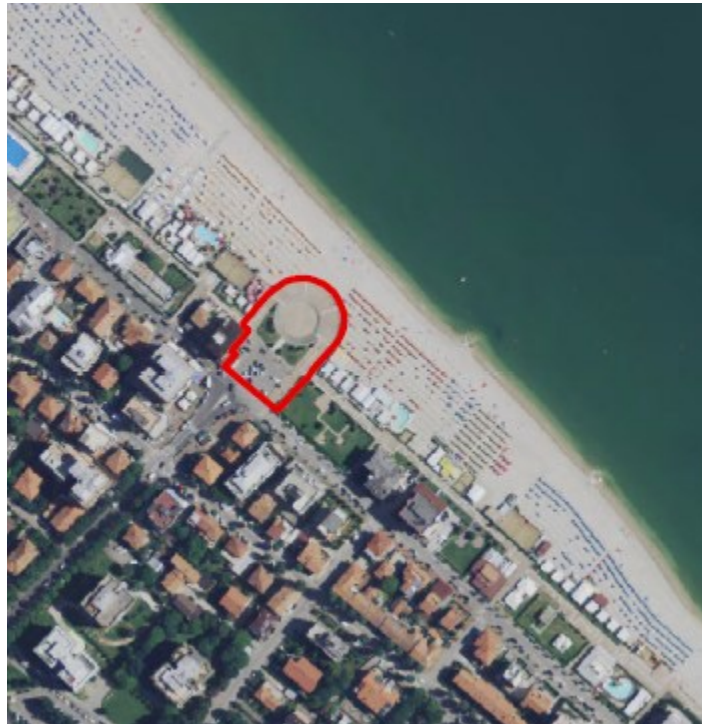
Indice

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	3
LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PRG VIGENTE	5
I VINCOLI E LE TUTELE	6

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'area oggetto di Variante Urbanistica nel lungomare fanese oggi è denominata anfiteatro Rastatt in quanto ospita una struttura ad anfiteatro utilizzata per eventi pubblici di vario tipo.

Il progetto che sottintende a questa variante è di ampio respiro e ha lo scopo di riqualificare il Waterfront fanese. Questa variante riguarda un primo stralcio di un progetto complessivo.



L'amministrazione comunale a fine dicembre 2020 ha indetto un concorso di idee per la riqualificazione del Waterfront individuando due ambiti di interesse dove avanzare proposte l'area urbana (dalla spiaggia in corrispondenza della foce del Torrente Arzilla all'area dell'ex poligono di tiro) e l'area di Fano Sud in corrispondenza dell'abitato di Torrette. All'interno di queste sono stati individuati degli zoom di progettazione. L'area oggetto della presente variante è parte dello zoom di progettazione delimitato a Nord dal porto canale e a Sud dall'Anfiteatro Rastatt.

L'intervento di cui alla presente variante ridisegna e rifunzionalizza l'area dell'anfiteatro Rastatt eliminando il parcheggio esistente subito a monte dell'anfiteatro stesso.

La variante ha lo scopo di modificare la destinazione d'uso prevista dal PRG da Parcheggio a zona F1 al fine di realizzare una piazza con pineta che si integra con il progetto dell'area per eventi e manifestazioni che andrà a sostituire l'anfiteatro esistente.

Sarà riprogettata anche la passeggiata che oggi segue il confine con la spiaggia. Per tale motivo si elimina, sempre a favore di una zonizzazione F1 anche l'area P4 – Viabilità pedonale e ciclabile.

Il progetto che sarà attuato su aree di proprietà comunale è stato inserito nelle liste dei progetti abilitati a ricevere i fondi del PNRR.

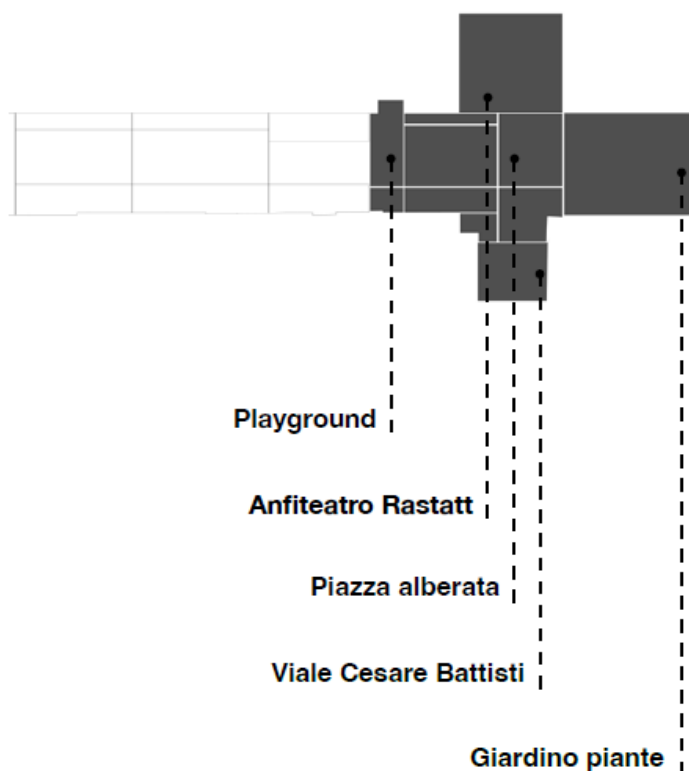
I progettisti, vincitori del concorso di idee e a cui è affidata la progettazione degli interventi previsti, scrivono nella relazione allegata al progetto preliminare al fine di descrivere lo spirito della progettazione:

“2.2 UN SISTEMA DI PAESAGGI

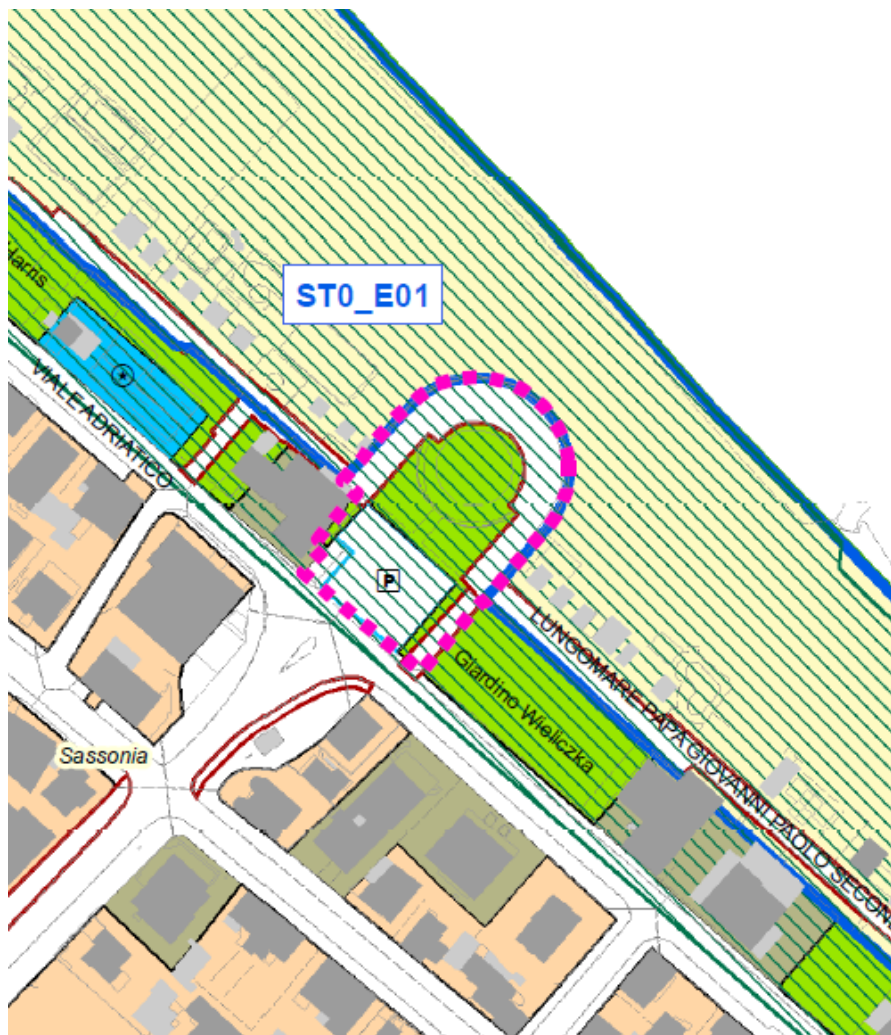
Il waterfront di Fano è un sistema complesso che reagisce in modo diverso al contesto e alle specificità delle sue parti. Il focus del centro storico è pensato come accostamento di “tappeti urbani” che ricollegano la spiaggia e il mare al centro storico, giocando con nuove pavimentazioni e spazi verdi che possano mettere a sistema le attività già presenti sul luogo. Una forte componente naturale renderà il waterfront un vero e proprio parco lineare in riva al mare.

5.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROGETTUALE


L'intervento progettuale prevede la riqualificazione dell'intera area, che può essere divisa in quattro parti principali. La prima consiste nella piazza alberata, che sostituirà il parcheggio esistente e permetterà di ricongiungere Viale Battisti con l'Anfiteatro, dando spazi alle attività ricettive. La seconda parte è l'Anfiteatro vero e proprio, ridisegnato per ottimizzare i posti a sedere e migliorare la vista del mare. La terza parte è una playground / scultura urbana per i bambini e le famiglie, la quarta un giardino di piante spontanee. ...




LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PRG VIGENTE



 F1 Verde attrezzato

 P4 Viabilità pedonale e ciclabile esistente e di progetto

 area variante

Il PRG vigente individua per quest'area in parte una zona P2 - Zone per parcheggi di cui all'art. 72 delle NTA. Sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.

Parte P4 – Zone per viabilità ciclabile di cui all'art. 74 delle NTA. Sono le zone destinate alla viabilità pedonale e ciclabile, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta delle biciclette e delle persone.

La restante parte ha una destinazione F1 che rimarrà invariata.

Le zone F1 sono descritte all'art. 61 - Zone di verde attrezzato. Sono zone pubbliche o di uso pubblico che ospitano attrezzature per il verde.

I VINCOLI E LE TUTELE

L'area è interessata dalla tutela paesaggistica di cui al D. Lgs 42/2004 art. 136 denominata "SASSONIA" istituita con D.M. 04/07/1966.

Nelle motivazioni si riconosce che la zona predetta ha notevole interesse perché offre un insieme di punti di vista e belvedere accessibili al pubblico dai quali si godono suggestivi quadri naturali e panoramici con la libera visuale del mare Adriatico.



L'area per la sua vicinanza alla battigia è caratterizzata dall'ambito di tutela del GITZC. Questi interventi realizzati dalla pubblica amministrazione sono resi possibili da quanto disposto dalla NTA del Piano alla tabella 1. "Manufatti e interventi consentiti all'interno della "zona dei 100 metri" al punto C.3)." è ammessa la realizzazione di opere e/o manufatti di "difficile sgombero".

LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

La variante urbanistica prevede la trasformazione dell'area come già indicato precedentemente a F1 al fine di delocalizzare i posti auto e definire una destinazione



urbanistica coerente con il progetto di riqualificazione del Waterfront Urbano.

Si tratta di assegnare una destinazione d'uso diversa, ma sempre ascrivibile a quella degli standard urbanistici così come definiti all'art. 3 del D.M. 1444/68, pertanto non si ha una modifica degli standard previsti per ciascun abitante.

Per le aree F1 il PRG vigente prevede le seguenti disposizioni:

F1 - Zone di verde attrezzato. Art. 61

1. Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato.
2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:
 - U5.6 Attrezzature per il verde
 - U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi
3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purché - in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

4. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF =	0,05	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE =	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	5,00	ml Altezza massima degli edifici
DC =	5,00	ml	Distacco dai confini
DF =	10,00	ml	Distacco tra gli edifici
DS =	8,00	ml	Distanza dalle strade

La presente variante prevede la realizzazione di strutture all'aperto senza volumetrie

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- a. Relazione illustrativa;
- b. Elaborato grafico TAV. U contenente:
 - Inquadramento aerofotogrammetrico;
 - Inquadramento catastale;
 - Ortofoto;
 - Progetto Urbanistico VIGENTE
 - Progetto Urbanistico in VARIANTE;
 - Ambiti di tutela- Vincoli;
 -

Fano, dicembre 2022

IL DIRIGENTE DEL SETTORE 4
URBANISTICA