

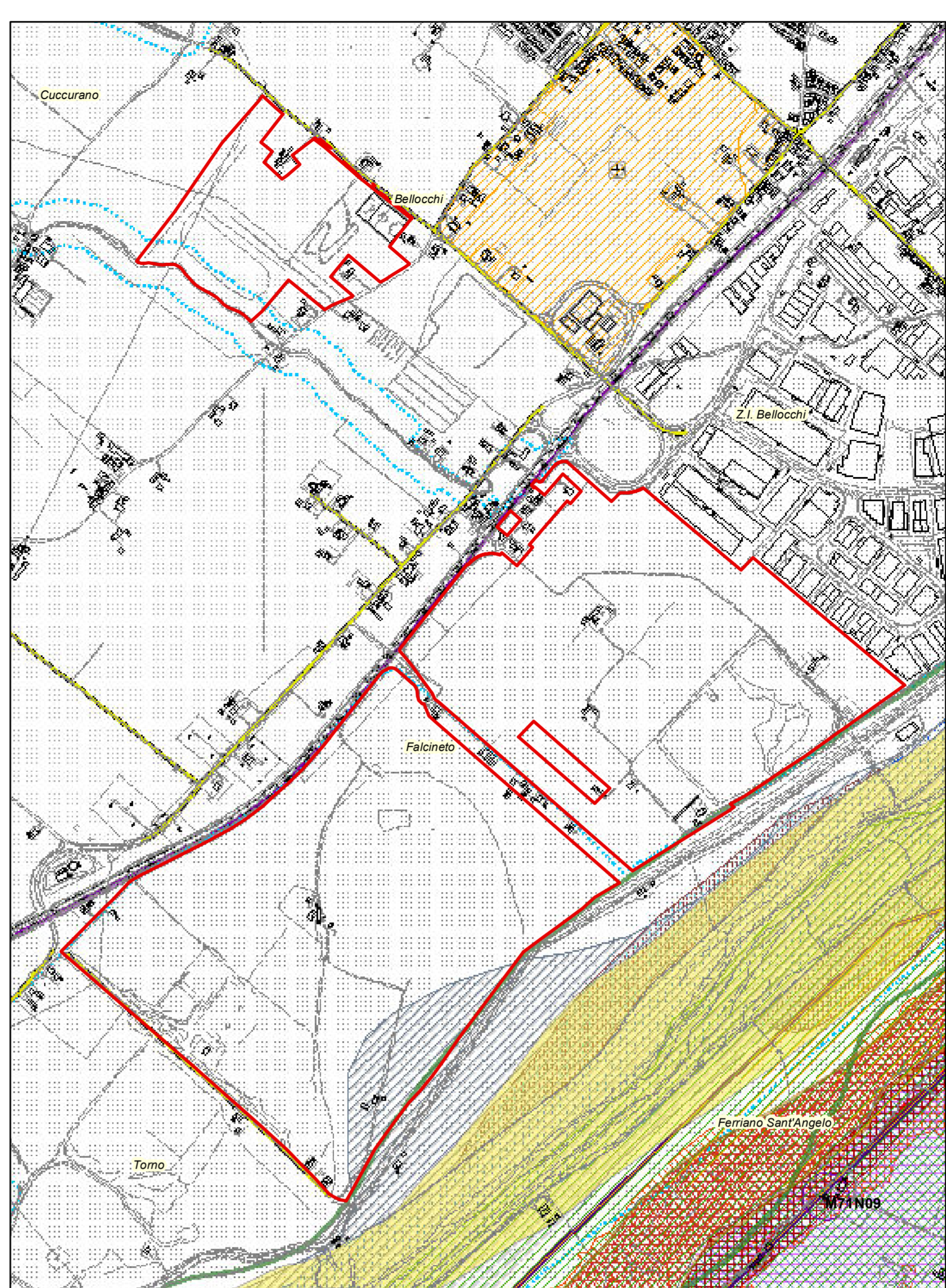
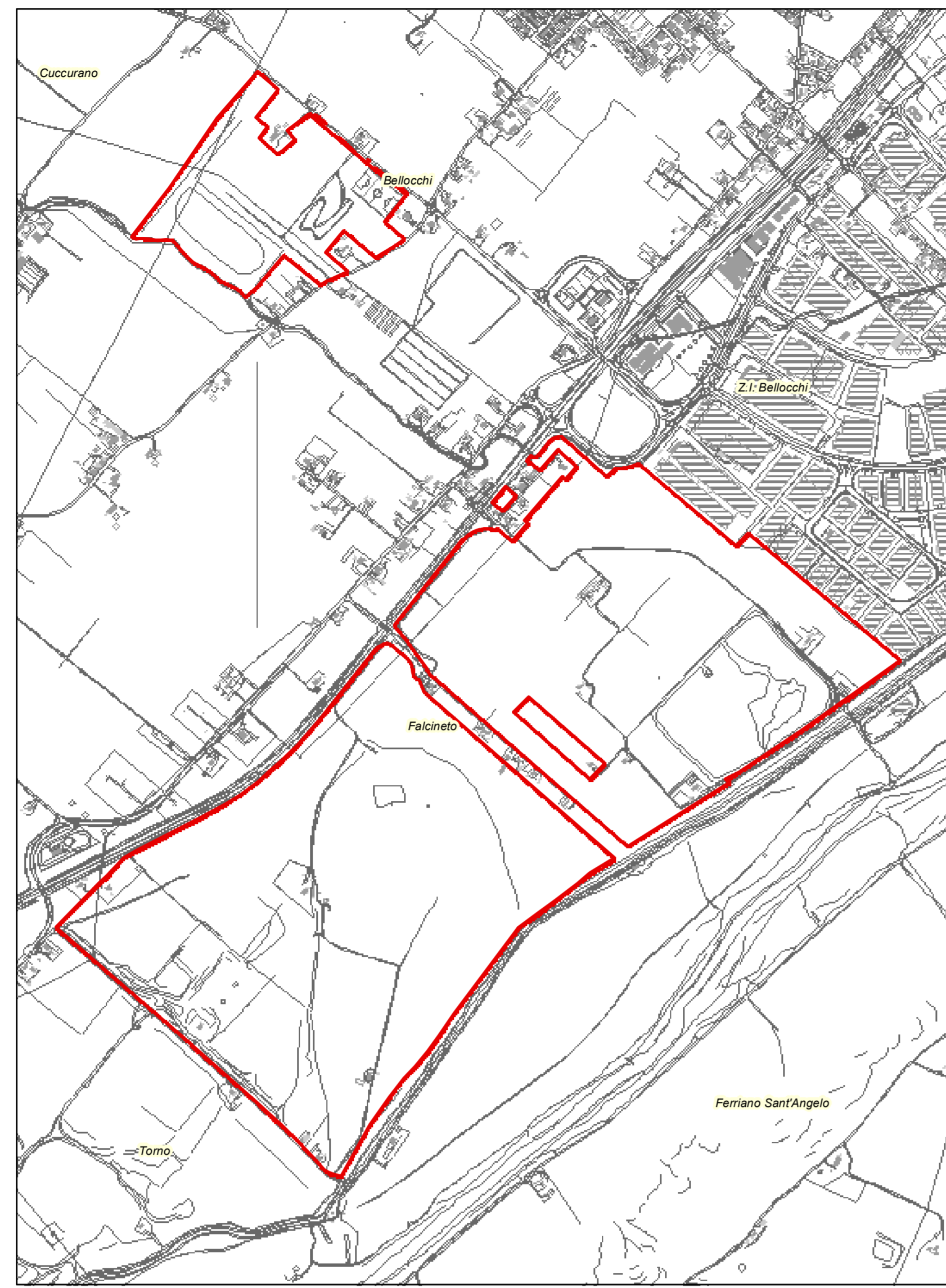
Città di Fano
Settore V
Servizi L.L.P.P. e Urbanistica
U.O. P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE
PROPOSTA DI VARIANTE
(ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/92 e s.m.l.)
V160

VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 PER L'OTTEMPERANZA ALLE SENTENZE TAR - MARCHE N. 562 - 563 - 564 - 569 - 570 - 606 - 607 - 608 - 609 / 2011 RELATIVE AL COMPARTO 'ST5_P37' - COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI'

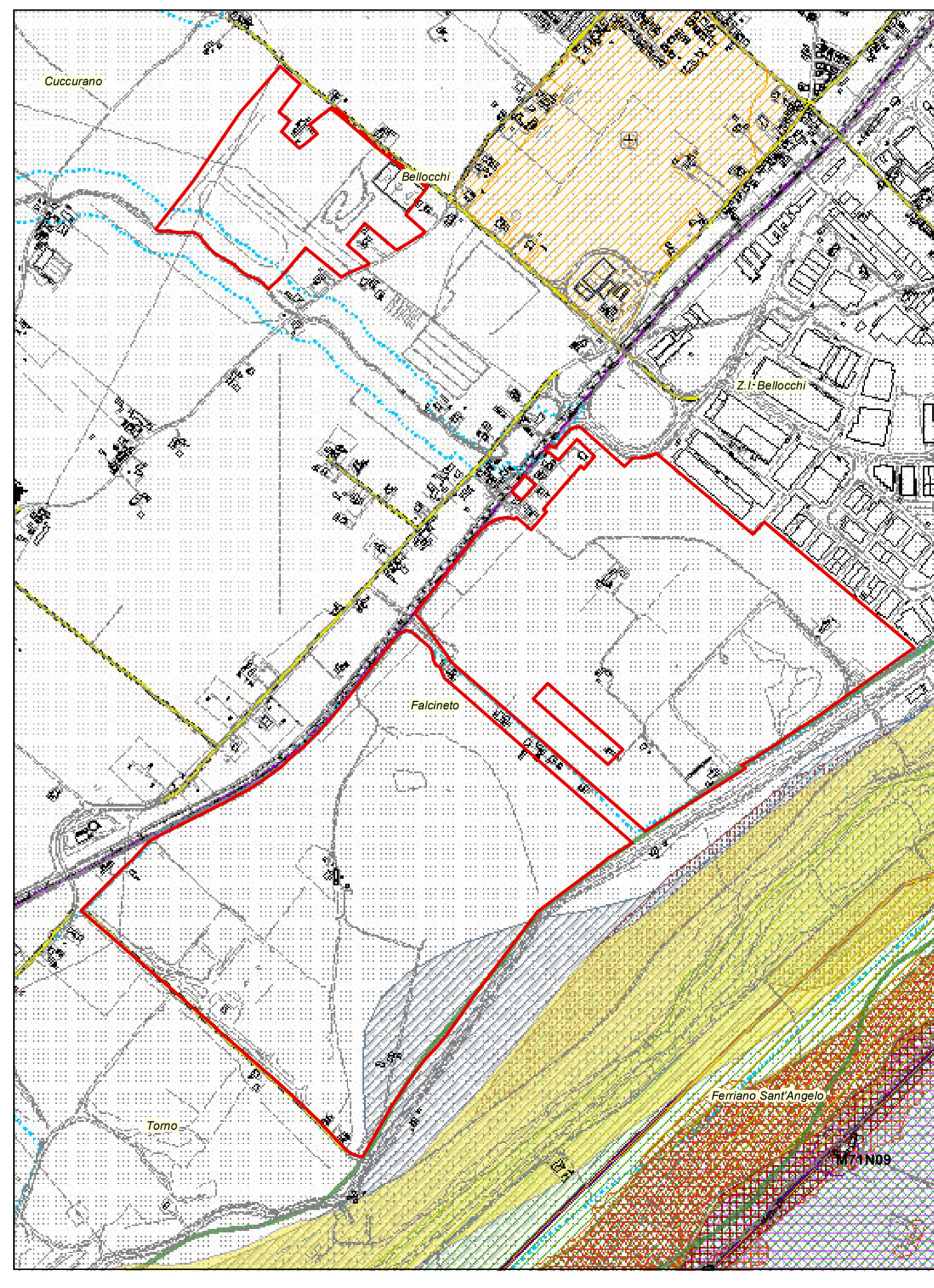
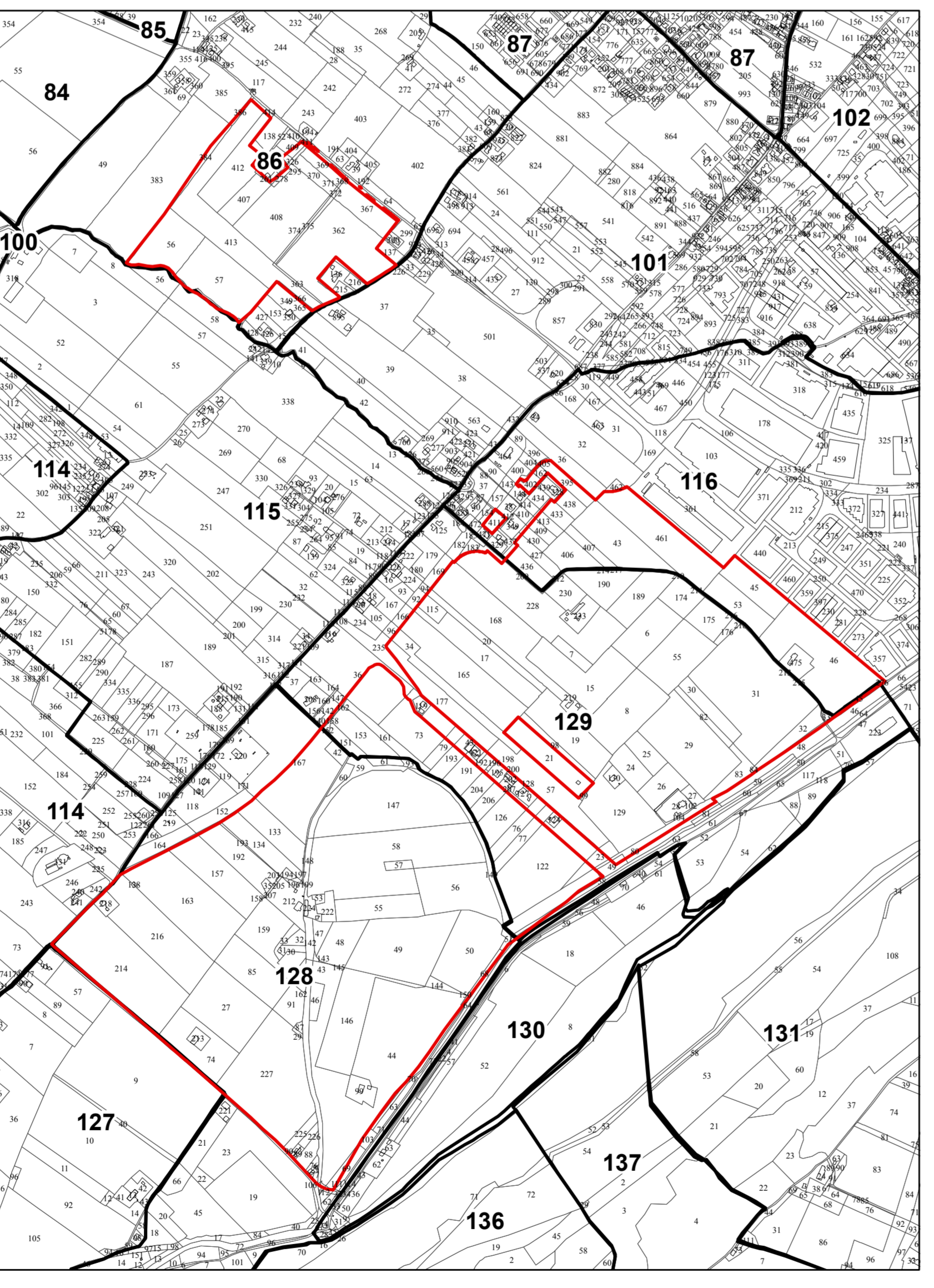
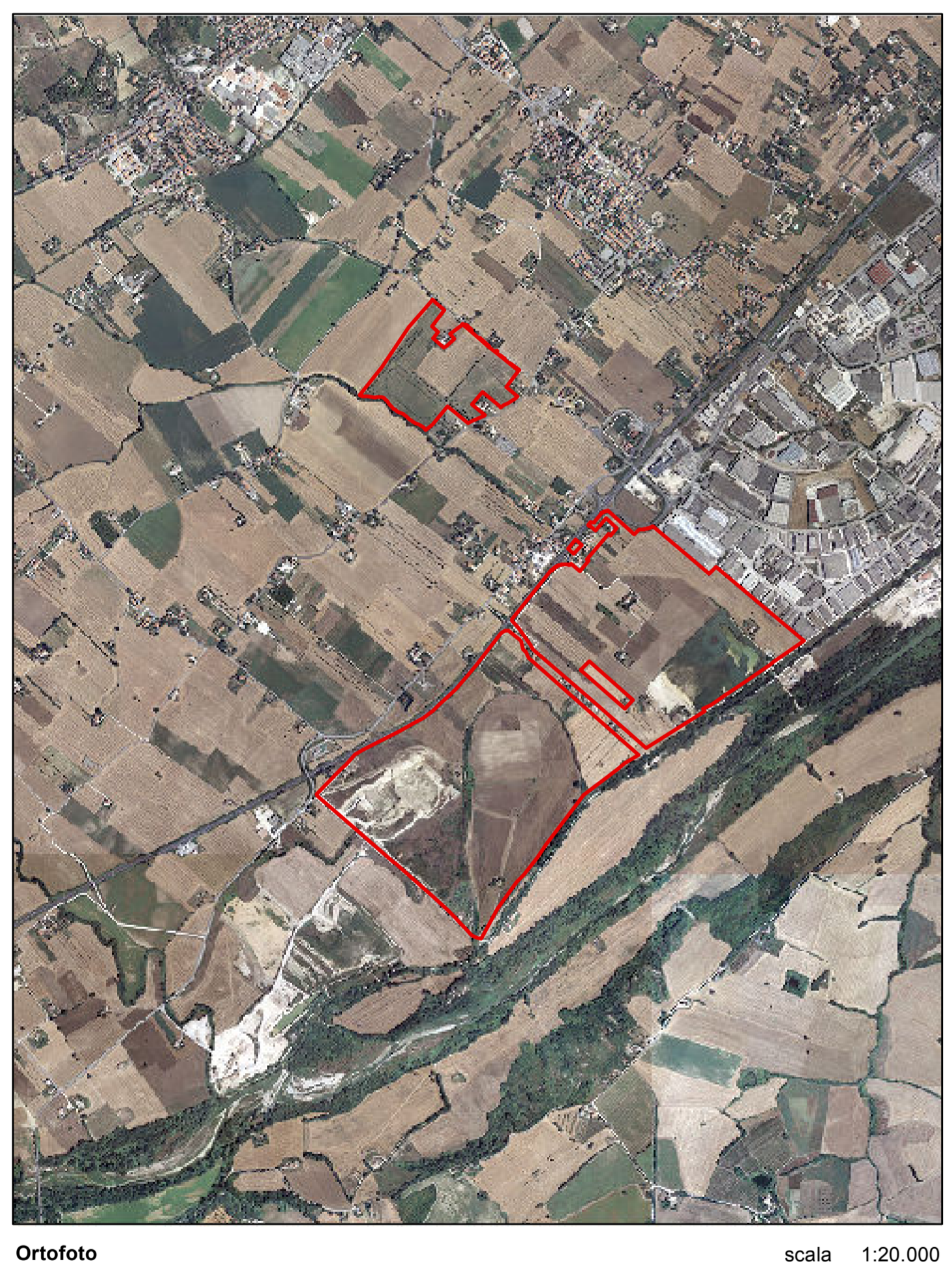
TAV. U
- Inquadramento aerofotogrammetrico
- Inquadramento catastale
- Ortofoto
- Progetto Urbanistico VIGENTE
- Progetto Urbanistico in VARIANTE
- Ambiti di tutela VIGENTI
- Ambiti di tutela in VARIANTE
- Scheda Tecnica Comparto in VARIANTE
- Scheda Tecnica Comparto in VARIANTE
- Stralcio art. 58 N.T.A. vigente
- Stralcio art. 58 N.T.A. proposta di variante

novembre 2014



Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO		UT (SUL/Sup.c omp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq						
ST5_P37	577.618	142.772	0,25	B1.1	5.975	597		
Note e precisazioni								
COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI								
				D2	284.457	142.175		
				F1	166.370			
				F4	7.273			
				F8_IT	2.212			
				P1	35.732			
				P2_pr	65.931			
				P4	7.670			

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area produttiva di espansione in località Bellocchi, limitata all'area produttiva esistente. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano Urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. Le ulteriori prescrizioni per la redazione del Piano Attuativo sono: La SUL massima è desumibile dal PRG approvato con delibera di Giunta Provinciale n°316 del 08/09/1998. Si dovrà prevedere una fascia di verde pubblico ubicata a monte della lottizzazione come filtro per le abitazioni esistenti. E' prescritta la deviazione del fosso demaniale che attraversa la zona industriale. L'area di previsione risulta totalmente attraversata o molto prossima ad un corso d'acqua demaniale. Per quanto sopra in sede di strumento attuativo andrà valutato con opportune verifiche l'eventuale rischio d'erosione tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto. Il corso d'acqua demaniale denominato fosso della Carrara che lambisce l'area trattata è notoriamente interessato da problematiche di ordine idraulico, ingenerate principalmente dall'andamento sinuoso e irregolare di alcuni tratti e dalle numerose alterazioni, deviazioni e tombamenti che lo hanno interessato. Il corso d'acqua è pertanto soggetto a frequenti esondazioni, segnatamente in corrispondenza degli attraversamenti stradali, nonché a fenomeni di erosione spondale. In relazione a quanto sopra la proposta di piano attuativo limitrofa a detto settore idraulico è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni: -Sulla base di uno specifico studio idraulico si dovrà prevedere una deviazione del fosso esistente, per il tratto che va dalla Superstrada fino al recapito sul Canale Albani. Il nuovo tracciato che percorrerà lateralmente il presente comparto, debitamente dimensionato, dovrà avere un andamento rettilineo, evitando cambi di direzione e ostacoli al libero deflusso delle acque. -Si dovrà procedere anche alla regolarizzazione del tratto di corso d'acqua posto immediatamente a monte della superstrada e delimitato dal comparto ST5-E29, che presenta in più tratti un andamento sinuoso e ripetute deviazioni, cause di frequenti esondazioni e marcati fenomeni di erosione spondale. -In tale tratto andrà inoltre realizzata una vasca di espansione, volta a dissipare la velocità delle acque di circolazione, per favorire il regolare deflusso nel tratto inibuto immediatamente a valle, in corrispondenza dell'attraversamento della Superstrada. -Considerate le ragguardevoli dimensioni del presente comparto e la sua destinazione urbanistica che comporterà la realizzazione di estese superfici impermeabilizzate, andrà prevista la realizzazione di vasche di laminazione, secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione, con scarico diretto sul Canale Albani. Quanto prescritto al fine di limitare possibili effetti negativi della trasformazione d'uso del suolo sugli eventi di piena del settore idraulico in progetto. -A perfezionamento della procedura si dovrà promuovere la pratica di demanializzazione dei nuovi tratti del corso d'acqua e di eventuale idemanzializzazione. -Dal fosso demaniale così come per i nuovi settori idraulici in progetto andranno mantenute le distanze minime fissate dal R.D. n.523/1904. -Le prescrizioni di cui sopra, relative alla sistemazione del fosso della Carrara, sono in questa fase orientative in quanto il Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino si riserva di valutare, nell'ambito dello strumento attuativo, il progetto definitivo di sistemazione del corso d'acqua, sulla scorta della specifica documentazione e dello studio idraulico da prodursi allo scopo, riservandosi di individuare in quella sede ulteriori e/o diverse prescrizioni. -In particolare lungo il nuovo tracciato del fosso della carrara che va dalla superstrada fino al Canale Albani, da realizzarsi lateralmente al comparto, andrà obbligatoriamente individuato un ambito di rispetto di almeno 10 mt di larghezza misurato dai rispettivi cigli di sponda del nuovo settore idraulico con faggina, ovviamente, della larghezza massima dello stesso. Oltre a consentire l'effettuazione dei lavori di manutenzione e dei vari interventi che si rendessero necessari nel tempo, tale ambito contribuirebbe a ridurre l'artificialità del fosso di nuova previsione, valorizzando le aree di pertinenza fluviale. Secondo quanto previsto nella Valutazione di Incidenza delle opere previste nel PRG (scheda intervento 7) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008 e la nota di valutazione, nell'ambito dello strumento attuativo, il progetto definitivo di mitigazione che comprendano come minimo la destinazione dei 16 ha delle vasche di decantazione del sito "lampione" ad habitat idoneo per rifugio e nutrimento della fauna oggetto di tutela della SICZPS Fiume Metauro. Costituisce possibile alternativa alla misura di mitigazione sopradescritta, la realizzazione, da parte della ditta lottizzante, di una zona umida di 16 ha, all'interno della zona agricola di conservazione naturalistica cosiddetta riserva naturale (secondo quanto disposto dall'art.58 comma 7 delle N.T.A.) in località Falco. Scheda comparto PRG APPROVATO con D.C.C. n. 34 del 19.02.2009



Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO		UT (SUL/Sup.c omp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq						
ST5_P37	577.618	142.772	0,25	B1.1	5.975	597		
Note e precisazioni								
COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI								
				D2	284.457	142.175		
				F1	166.370			
				F4	7.273			
				F8_IT	2.212			
				P1	35.732			
				P2_pr	65.931			
				P4	7.670			

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area produttiva di espansione in località Bellocchi, limitrofa all'area produttiva esistente. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano Urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. Le ulteriori prescrizioni per la redazione del Piano Attuativo sono: La SUL massima è desumibile dal PRG approvato con delibera di Giunta Provinciale n°316 del 08/09/1998. Si dovrà prevedere una fascia di verde pubblico ubicata a monte della lottizzazione come filtro per le abitazioni esistenti. E' prescritta la deviazione del fosso demaniale che attraversa la zona industriale. L'area di previsione risulta totalmente attraversata o molto prossima ad un corso d'acqua demaniale. Per quanto sopra in sede di strumento attuativo andrà valutato con opportune verifiche l'eventuale rischio d'erosione tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto. Il corso d'acqua demaniale denominato fosso della Carrara che lambisce l'area trattata è notoriamente interessato da problematiche di ordine idraulico, ingenerate principalmente dall'andamento sinuoso e irregolare di alcuni tratti e dalle numerose alterazioni, deviazioni e tombamenti che lo hanno interessato. Il corso d'acqua è pertanto soggetto a frequenti esondazioni, segnatamente in corrispondenza degli attraversamenti stradali, nonché a fenomeni di erosione spondale. In relazione a quanto sopra la proposta di piano attuativo limitrofa a detto settore idraulico è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni: -Sulla base di uno specifico studio idraulico si dovrà prevedere una deviazione del fosso esistente, per il tratto che va dalla Superstrada fino al recapito sul Canale Albani. Il nuovo tracciato che percorrerà lateralmente il presente comparto, debitamente dimensionato, dovrà avere un andamento rettilineo, evitando cambi di direzione e ostacoli al libero deflusso delle acque. -Si dovrà procedere anche alla regolarizzazione del tratto di corso d'acqua posto immediatamente a monte della superstrada e delimitato dal comparto ST5-E29, che presenta in più tratti un andamento sinuoso e ripetute deviazioni, cause di frequenti esondazioni e marcati fenomeni di erosione spondale. -In tale tratto andrà inoltre realizzata una vasca di espansione, volta a dissipare la velocità delle acque di circolazione, per favorire il regolare deflusso nel tratto inibuto immediatamente a valle, in corrispondenza dell'attraversamento della Superstrada. -Considerate le ragguardevoli dimensioni del presente comparto e la sua destinazione urbanistica che comporterà la realizzazione di estese superfici impermeabilizzate, andrà prevista la realizzazione di vasche di laminazione, secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione, con scarico diretto sul Canale Albani. Quanto prescritto al fine di limitare possibili effetti negativi della trasformazione d'uso del suolo sugli eventi di piena del settore idraulico in progetto. -A perfezionamento della procedura si dovrà promuovere la pratica di demanializzazione dei nuovi tratti del corso d'acqua e di eventuale idemanzializzazione. -Dal fosso demaniale così come per i nuovi settori idraulici in progetto andranno mantenute le distanze minime fissate dal R.D. n.523/1904. -Le prescrizioni di cui sopra, relative alla sistemazione del fosso della Carrara, sono in questa fase orientative in quanto il Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino si riserva di valutare, nell'ambito dello strumento attuativo, il progetto definitivo di sistemazione del corso d'acqua, sulla scorta della specifica documentazione e dello studio idraulico da prodursi allo scopo, riservandosi di individuare in quella sede ulteriori e/o diverse prescrizioni. -In particolare lungo il nuovo tracciato del fosso della carrara che va dalla superstrada fino al Canale Albani, da realizzarsi lateralmente al comparto, andrà obbligatoriamente individuato un ambito di rispetto di almeno 10 mt di larghezza misurato dai rispettivi cigli di sponda del nuovo settore idraulico con faggina, ovviamente, della larghezza massima dello stesso. Oltre a consentire l'effettuazione dei lavori di manutenzione e dei vari interventi che si rendessero necessari nel tempo, tale ambito contribuirebbe a ridurre l'artificialità del fosso di nuova previsione, valorizzando le aree di pertinenza fluviale. L'attuazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione, da parte della ditta lottizzante delle misure di mitigazione relative all'area in località Serrata/Bellocchi prevista dall' integrazione alla Valutazione di Incidenza approvata condel ... Scheda comparto proposta di variante

stralcio N.T.A. vigenti
Art. 58
E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale;
5. Le aree in località Falco e in località Tombaccia specificatamente perimetrare come indicato nella "Valutazione di Incidenza delle opere previste nel P.R.G." (schede intervento 5 e 7) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008 nonché il laboratorio di ecologia all'aperto e il centro didattico naturalistico ubicato in località Ponte Metauro (lago della Fondazione Carifano), in continuità con le aree SICZPS, sono destinate a "Zona agricola di conservazione naturalistica - E4.1" e sono riservate ad usi didattici naturalistici sul cui territorio impostare attività di conservazione degli ambienti umidi ed agricoli, attuare una agricoltura a basso impatto ambientale e realizzare percorsi didattici; su tali zone vige il divieto di edificazione, fatta eccezione per le aule didattiche e locali di servizio, ed è obbligatorio il mantenimento delle zone umide.

stralcio N.T.A. proposta di variante
Art. 58
E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale;
5. Le aree in località Falco e in località Tombaccia specificatamente perimetrare come indicato nella "Valutazione di Incidenza delle opere previste nel P.R.G." (schede intervento 5 e 7) approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008 nonché il laboratorio di ecologia all'aperto e il centro didattico naturalistico ubicato in località Ponte Metauro (lago della Fondazione Carifano), in continuità con le aree SICZPS, sono destinate a "Zona agricola di conservazione naturalistica - E4.1" e sono riservate ad usi didattici naturalistici sul cui territorio impostare attività di conservazione degli ambienti umidi ed agricoli, attuare una agricoltura a basso impatto ambientale e realizzare percorsi didattici; su tali zone vige il divieto di edificazione, fatta eccezione per le aule didattiche e locali di servizio, ed è obbligatorio il mantenimento delle zone umide.

5 bis. L'area in località Serrata/Bellocchi individuata come misura di mitigazione ambientale per l'ampollamento della Zona Industriale di Bellocchi e indicata nell'integrazione alla "Valutazione di Incidenza delle opere previste nel P.R.G." è destinata a "Zona agricola di conservazione naturalistica - E4.1" ed è riservata ad usi didattici naturalistici sul cui territorio impostare attività di conservazione degli ambienti umidi ed agricoli, attuare una agricoltura a basso impatto ambientale e realizzare percorsi didattici; su tale zona vige il divieto di edificazione, fatta eccezione per le aule didattiche e locali di servizio.

ZONE RESIDENZIALI

	A	Storico Artistiche		B3.1	Residenziali di completamento di aree intercluse
	B1.1	Residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali		B4	Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)
	B1.2	Residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati		B5.1	Residenziali di completamento dei nuclei extraurbani esistenti
	B1.3	Residenziali sature con conservazione della superficie utile		B5.2	Residenziali di completamento della "Borgata rurale di Metaurilia"
	B2.1	Residenziali semisature a valle della strada interquartieri		C1	Residenziali di espansione
	B2.2	Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro		C2	Residenziali di ricucitura urbana
	B2.3	Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri			

ZONE PRODUTTIVE

	D1	Industriali e/o artigianali esistenti		D5	Turistico - alberghiere esistenti
		Attività commerciali di vicinato		D6	Turistico - alberghiere di nuova formazione
	D2	Industriali e/o artigianali di nuova formazione		D7	Turistico - ricreative esistenti
	D3	Commerciali e/o direzionali esistenti			campeggi
		Grande struttura inferiore		D8	Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico ricreativo
		Grande struttura superiore		D8.1	Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici
	D3.1	Commerciali e/o direzionali a bassa densità			
		Grande struttura inferiore			
		Grande struttura superiore			

ZONE AGRICOLE

	E1	Agricole		E3	Agricole di rispetto
	E2	Agricole con presenza di valori paesaggistici		E4	Agricole di ristrutturazione ambientale
				E4.1	Agricole di conservazione naturalistica

ZONE DI VERDE

	F1	Verde attrezzato		F3	Verde a servizio della balneazione
	F2	Verde per attrezzature sportive		F4	Verde privato

ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

	F5_IC	Servizi pubblici o di interesse collettivo (Vigili del fuoco - ASET)		F6_SM	Scuole dell'infanzia
	F5_H	Ospedali		F6_SO	Primo ciclo
	F5_M	Mercati alimentari		F6_SS	Secondo ciclo
	F5_EA	Aeroporto turistico		F6_SU	Istruzione e formazione superiore
	F5_C	Cimiteri		F7	Attrezzature religiose
	F5_PM	Attrezzature polifunzionali		F8_D	Discarica
	F5_CC	Convitti e conventi		F8_Dep	Depuratori
	F5_E	Caseme		F8_IT	Impianti tecnologici

ZONE PER LA VIABILITA'

	P1	Viabilità veicolare di progetto * art.71 c.7 - NTA		P4	Viabilità pedonale e ciclabile esistente e di progetto
	P2_es	Parcheggi esistenti		P5	Stazione autocorriere
	P2_pr	Parcheggi di progetto		P6	Zone ferroviarie
		Aree di sosta attrezzata			Sottopassi carrabili/pedonali
	P3	Attrezzature di assistenza stradale			

PERIMETRAZIONI

	Comparti Unitari		Centri Abitati
--	------------------	--	----------------

Edifici tutelati

















Art. 59		Edifici di valore storico e architettonico, presenti già nel catasto:
		Pontificio
		1° Impianto

ZONE A VINCOLO SPECIALE








	V1	Fasce di rispetto stradale		V5	Zone di protezione dei pozzi comunali		V9	Fasce di rispetto per ferrovia
	V2	Fasce di rispetto cimiteriale		V6	Fasce di rispetto centrali elettr. ed elettrodotti		V11	Aree allagate dall'esondazione del fiume Metauro nel novembre del 2005
	V5	Zone di rispetto dei pozzi comunali		V7	Fasce di rispetto per depuratori			Pozzi idrici comunali

CATEGORIE ED AMBITI DI TUTELA - Sistema Paesistico Ambientale










SISTEMA GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO

Art.6		Emergenze geomorfologiche e idrogeologiche	Art.8		Corsi d'acqua
Art.7	Aree soggette a pericolosità geologica, idrogeologica e sismica		Art.9	Crinali	
	a valle invaso in pendio			linea fittizia	
	aree di dorsale			1° classe, dislivello 7 m.	
	aree esondabili			2° classe, dislivello 5 m.	
	aree esondabili eccez			3° classe, dislivello 2 m.	
	aree instabili		Art.10		Versanti





SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

Art.11		Litorali marini	Art.14		Area Z.P.S.
Art.11		Costa a bassa compromissione	Art.14		Area S.I.C.
Art.12		Area floristica	Art.15		Oasi faunistiche
Art.13		Boschi			

SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

Art.17		Paesaggio di interesse Storico Ambientale	Art.20		Acquedotto Romano
Art.18		Centri e nuclei storici	Art.20		Centuriazioni
Art.19		Edifici e manufatti storici	Art.21		Luoghi di memoria storica
Art.20		Aree, Siti e Strade Archeologiche	Art.22		Strada panoramica
Art.20		Strade Consolari			

SOTTOSISTEMA TERRITORIALE





Art.23-24		Sottosistemi Territoriali		Area B
		Area V		Area C

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO REGIONALE

Rischio frane PERICOLOSITA'

	P1
	P2
	P3
	P4

Rischio esondazioni RISCHIO

	R1
	R2
	R3
	R4

VINCOLO PAESAGGISTICO

Art.34		Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/04
--------	--	--------------------------------------