



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PROPRIETA':

Agricola Talevi s.r.l. - Via Garibaldi 69 Fano

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

SCHEDA TECNICA DEL
COMPARTO UNITARIO ST4_P30

E4

Maggio 2011

PROGETTO

PROGETTO URBANISTICO:

STUDIO D'ARCHITETTURA

ARCHH. M. AMADEI - F. CAVERNI - A. GORI

Via Vitruvio n. 3/d - 61032 FANO (PU) - Tel. 0721/804703 - E-mail: amadei_caverni_gori@alice.it

COLLABORATORE:

ING. EDILE ARCH. F. AMADEI

RELAZIONE GEOLOGICA:

STUDIO GEOLOGICO DOTT.SSA MARIA VITTORIA CASTELLANI

Via Il Giugno 16 - 61032 Fano (PU)

STUDIO GEOLOGICO DOTT.SSA LAURA PELONGHINI

Via Alessandrini 3 - 61032 Fano (PU)

SCHEDA TECNICA DEL COMPARTO UNITARIO

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT (SUL/Sup.comp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL	%PEEP	SUP. PEEP
Note e prescrizioni								
ST4_P30	COMPARTO COMMERCIALE DIREZIONALE A FENILE							
	14.474	3.772		D4	6.287	3.772		
				F1	1.607			
				F4	4.106			
				P1	70			
				P2_pr	2.404			

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area a destinazione commerciale e/o direzionale di nuova formazione in località Fenile, in adiacenza al previsto nuovo casello autostradale. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo esteso all'intera area del comparto così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convezionamento.

Le ulteriori prescrizioni da osservare nell'edificazione sono:

le opere di urbanizzazione graficizzate nelle tavole sono comprensive delle dotazioni minime di standard necessarie all'attuazione del comparto. La parte di area pubblica compresa entro la fascia di rispetto dell'attuale strada provinciale (F1* : mq 993 verde pubblico extra standard compreso in F1) come evidenziato negli elaborati grafici va considerata in aggiunta alla dotazione minima di standard prevista dal D.M. 1444/68.

Il Piano attuativo previsto per l'area dovrà rispettare e recepire tutte le prescrizioni/condizioni riportate nella Determina n°3402 del 15/12/2010 del Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro Urbino, con cui la Variante è stata esclusa dalla procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.. In particolare tale Piano dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni/condizioni impartite dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) in fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS:

-- Comune di Fano - Settore 6 - Servizi Lavori Pubblici:

- Le acque meteoriche dell'intero comparto dovranno essere convogliate, con condotta separata, nel fosso denominato Rio Palombara ovvero in un fosso di scolo delle acque meteoriche vicino al nuovo insediamento. L'opera dovrà avere il parere favorevole del Servizio Pianificazione e tutela dei corsi d'acqua, emergenze idrogeologiche della Provincia di Pesaro e Urbino;

- Si ricorda di verificare la compatibilità con la pista ciclabile lungo la Strada Provinciale n. 45 di Carignano da Fano a Fenile;

- Il Rio Palombara ed il fosso Villanova dovranno essere ripuliti ed eventualmente risagomati fino alla confluenza con il Torrente Arzilla.

-- ASUR Marche – Zona Territoriale 3 di Fano:

- La lottizzazione dovrà essere collegata all'acquedotto comunale ed all'impianto di depurazione tramite fognatura dinamica comunale.

-- A.A.T.O. N°1 - Marche Nord:

- dovrà essere stimato il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili in base agli abitanti da servire; l'ipotesi funzionale della rete idrica all'interno dell'area dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità dell'intervento in relazione all'aumento del fabbisogno, per definire se sia compatibile con le infrastrutture in essere o in progetto;

- dovrà essere stimata la produzione annua di acque reflue ed i massimi picchi giornalieri in base agli A.E.; l'ipotesi funzionale della doppia rete, distinta per acque meteoriche e per acque nere al servizio del nuovo insediamento dovrà ricevere il parere preliminare del Gestore del S.I.I., il quale valuterà anche la sostenibilità dell'intervento, sia in relazione allo smaltimento dei reflui, per definire se siano compatibili con le infrastrutture in essere o in progetto, sia in base alla portata di magra dei ricettori finali, permettendo il livello di diluizione, la qualità delle acque e il corretto smaltimento delle stesse;

- i costi di realizzazione delle opere per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche (tubazioni e vasche di laminazione) non saranno finanziate dalla Tariffa Reale Media prevista nel Piano d'Ambito, in quanto trattasi di costi non inerenti al S.I.I.;

- nel complesso le opere del S.I.I. saranno costituite da sottoservizi interrati.

Si aggiungono alle prescrizioni/condizioni degli SCA le seguenti ulteriori, impartite dalla Provincia all'atto della suddetta Determinazione di esclusione della Variante da VAS:

- il terreno di riporto presente nell'area, derivante dagli interventi di ritombamento dell'ex sito di cava, dovrà essere sottoposto ad opportune indagini ambientali per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti. In sede di approvazione del piano attuativo, pertanto, dovrà essere acquisito il parere di ARPAM e delle altre autorità competenti in materia di sicurezza ambientale;

- Gli aspetti trattati dalla L.R. 14/08 dovranno essere approfonditi nell'ambito della redazione del piano attuativo e delle relative norme di esecuzione degli interventi, dove dovranno essere descritti tutti gli accorgimenti e le tecnologie finalizzate a minimizzare gli impatti delle nuove previsioni.