



**Città di Fano**  
(Provincia di Pesaro e Urbino)

**PROPOSTA DI VARIANTE  
AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**COMPARTO "EX ZUCCHERIFICIO"  
ST3\_P06**

**TAV. B**  
P.R.G. Vigente  
P.R.G. Proposta di Variante  
Scala 1:2000  
Scala 1:2000  
Scheda Tecnica Comparto - PRG Vigente  
Scheda Tecnica Comparto - Proposta di Variante

Allegato B - Delibera Consiliare di adozione definitiva n.274 del 18.12.2013  
Suddivisione in Comparti funzionali attuativi e individuazione del cronoprogramma delle principali opere di urbanizzazioni

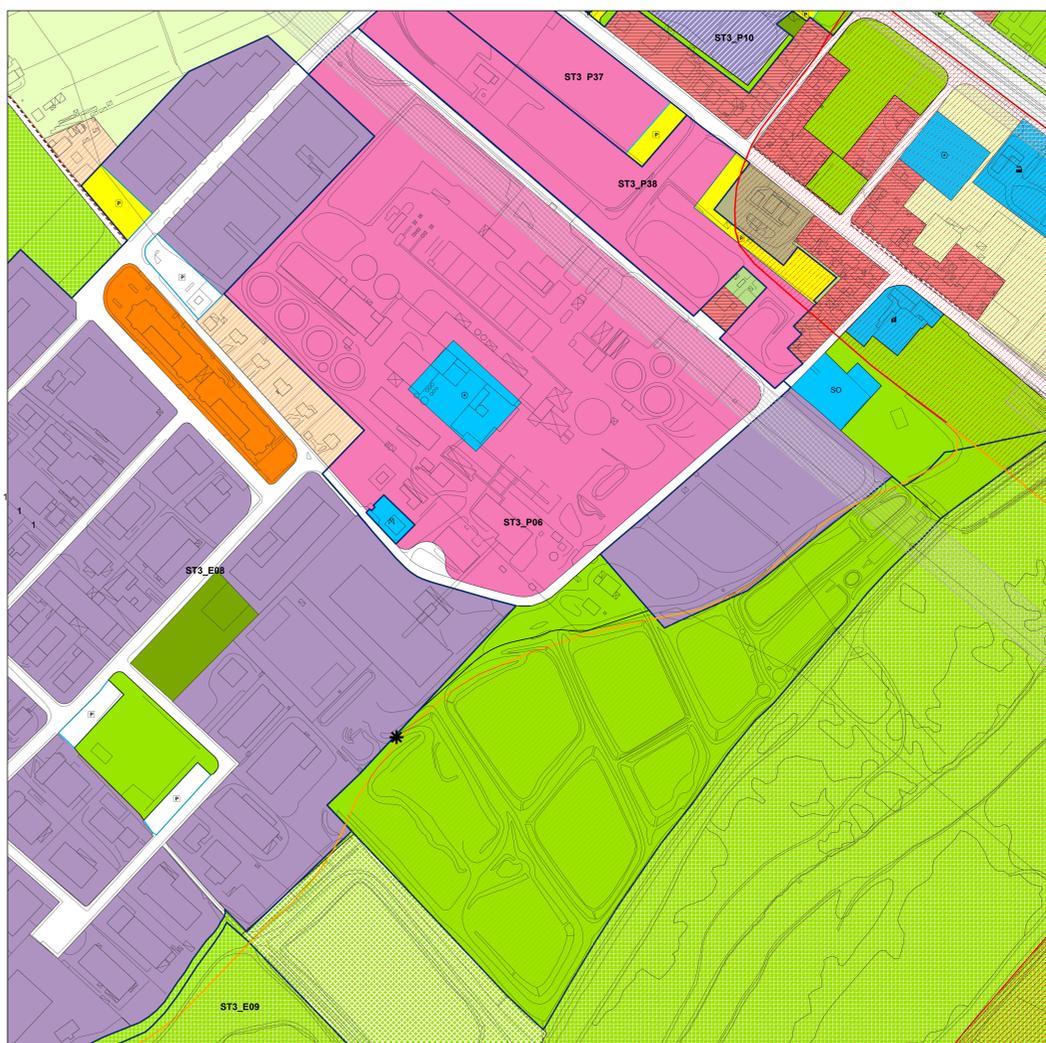
**Adozione Definitiva D.C.C. n. 274 del 18.12.2013**

Dicembre 2013



P.R.G. Vigente

scala 1:2.000



P.R.G. Proposta di Variante

scala 1:2.000

ZONE RESIDENZIALI	
A	Sitico Anziane
B1.1	Residenziali saturi con presenza di aree residenziali esistenti
B1.2	Residenziali saturi con presenza di aree residenziali esistenti
B1.3	Residenziali saturi con presenza di aree residenziali esistenti
B2.1	Residenziali saturi a valle della strada principale
B2.2	Residenziali saturi a monte della strada principale
B2.3	Residenziali saturi a valle della strada principale
B3.1	Residenziali di completamento di aree residenziali
B3.2	Residenziali di completamento (ex lottizzazioni)
B3.3	Residenziali di completamento del territorio esistente
B3.4	Residenziali di completamento della "terza linea di edilizia"
C1	Residenziali di espansione
C2	Residenziali di nuova urbanità

ZONE PRODUTTIVE	
D1	Industria e artigianato esistenti
D2	Industria e artigianato di nuova formazione
D3	Industria e artigianato di nuova formazione
D3.1	Industria e artigianato di nuova formazione
D4	Industria e artigianato di nuova formazione
D5	Turistico - alberghiere esistenti
D6	Turistico - alberghiere di nuova formazione
D7	Turistico - ricettivo esistente
D8	Turistico - ricettivo di nuova formazione
D8.1	Turistico - ricettivo di nuova formazione

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

ZONE PER LA VIABILITA'	
P1	Viabilità veicolare di progetto
P2	Viabilità veicolare esistente
P3	Viabilità veicolare di progetto
P4	Viabilità pedonale e ciclabile esistente e di progetto
P5	Stazione autostrada
P6	Stazione ferroviaria
P7	Sottopassaggio pedonale

PERIMETRAZIONI	
L1	Comparto Unitario
L2	Comparto Abitato
L3	Edificio tutelato

ZONE A VINCOLO SPECIALE	
V1	Fasce di rispetto stradale
V2	Fasce di rispetto omologate
V3	Fasce di rispetto omologate
V4	Fasce di rispetto omologate
V5	Fasce di rispetto omologate
V6	Fasce di rispetto omologate
V7	Fasce di rispetto omologate
V8	Fasce di rispetto omologate
V9	Fasce di rispetto omologate
V10	Fasce di rispetto omologate
V11	Fasce di rispetto omologate

**Legenda (comparto ST3\_P06)**

[Linea bianca]	Limite comparto
[Area verde]	D1 Zone produttive a carattere industriale e/o artigianali esistenti
[Area verde scuro]	F1 Zone di verde attrezzato
[Area grigia]	P1 Zone per la viabilità veicolare (esistenti)
[Area grigia con linee]	V6 fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti
[Stella nera]	Area ex vasche di decantazione

**Legenda (comparto ST3\_P06)**

[Linea bianca]	Limite comparto
[Area verde]	F5_ZONE Zone per attrezzature di interesse collettivo
[Area verde scuro]	D4 Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione
[Area verde scuro]	F1 Zone di verde attrezzato
[Area grigia]	P1 Zone per la viabilità veicolare (esistenti)
[Area grigia con linee]	V6 Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti
[Stella nera]	Area ex vasche di decantazione

**PROPOSTA DI VARIANTE  
Scheda Tecnica del Comparto Unitario**

Sup. COMPARTO (mq)	SUL COMPARTO (mq)	UT Sup. COMPARTO	ZONA	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)	% PEEP	Sup. PEEP (mq)
234.680	53.500	0.228	D4	114.375	51.500		
			F5	5.000	2.000		
			F1*	95.565			
			F1	15.260			
			P1	4.280			

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area situata in prossimità della foce del Fiume Metauro in cui erano presenti gli impianti dismessi per la produzione dello zucchero.  
Le previsioni avanzate di attuazione attraverso il Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.  
Le ulteriori prescrizioni sono:  
La superficie di vendita della destinazione commerciale non può essere superiore a 7.500 mq con possibilità di insediamento di medie strutture superiori M2.  
Il comparto deve prevedere:

- Un immobile, reso agibile, destinato da cielo a terra ad usi relativi a servizi pubblici, sportivi e di interesse collettivo, della superficie (SUL) di mq. 2.000 e la sua gestione gratuita al Comune, senza ricorrere a scompuò degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano.  
Gli usi di interesse collettivo saranno destinati all'insediamento di un centro di sviluppo e di supporto per la creazione d'impresa la cui superficie non potrà essere inferiore a mq. 1.000 di SUL. A tal proposito, tale superficie dovrà essere attrezzata ed in grado di favorire l'avvio di nuove iniziative imprenditoriali, con particolare attenzione per le attività di giovani o ad elevato contenuto innovativo e tecnologico. Dovrà essere articolata in moduli ed offrire, in comodato d'uso gratuito: uffici, sale riunioni, aule formative ecc., anche in collaborazione con le sedi distaccate dell'Università di Urbino presenti a Fano.  
Una volta avviata la fase di crescita delle imprese, le stesse potranno permanere negli spazi messi a disposizione dal Comune per un periodo temporale non superiore a 3 anni, allo scadere del quale dovranno liberare gli spazi per far posto ad altri.  
Conseguentemente l'Amministrazione Comunale, in fase attuativa dovrà stipulare un'apposita convenzione con la ditta lottizzante, affinché terminato il periodo di insediamento delle nuove imprese, le stesse possano avere la possibilità di restare nell'area.  
A tal proposito dovranno essere destinati a tale scopo almeno 5.000 mq di SUL, i quali dovranno essere detratti dai previsti 22.735 mq di SUL destinati agli usi commerciali previsti in fase di adozione.  
La convenzione dovrà contenere, un percorso di accesso "privilegiato" agli spazi necessari presenti nell'area di cui al punto precedente, riguardo ai prezzi di vendita e di affitto che la ditta proponente alle nuove imprese che si saranno formate."  
(OSSERVAZIONI 15-20 e 34 emendata)

- una struttura polifunzionale ricavata ristrutturando gli edifici colonici presenti nell'area a sud di Via della Pineta consentendo lo scompuò dagli oneri di urbanizzazione secondaria;  
- la gestione di tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto, sia quelle cedute che di quelle non cedute resteranno a totale carico della ditta lottizzante.  
- per l'area F1 in cui sono ubicate le ex-vasche di decantazione che costituirà la "porta di accesso" dell'area verde del Fiume Metauro dovrà essere bonificata e convenzionata all'uso pubblico, sistemata ad area naturalistica con interventi finalizzati alla conservazione degli habitat naturali secondo le direttive contenute nel decreto n. 70 del 08/07/2008 della Regione Marche.  
- secondo quanto previsto nella Valutazione di incidenza delle opere previste nel PRG (scheda intervento 11), approvata con Decreto della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali della Regione Marche n.70 del 08/07/2008, la realizzazione della previsione di comparto ricadente in zona D è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione.  
- il mantenimento di una fascia di rispetto ineditabile della larghezza di 20 m. dalla zona di esondazione del Fiume Metauro, cartografata nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale con grado di rischio R4.  
- in sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto 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.  
E' vietato l'insediamento di industrie insalubri e di classe di cui all'Allegato 1 del D.M.05/09/1984 ("elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie") e s.m.l..  
In ogni caso dovranno essere previste zone di filtro e barriere, al fine di evitare l'ingresso alle zone abitative previa analisi dei venti dominanti.  
E' parte integrante della presente scheda Comparto il Rapporto Ambientale redatto ai sensi del Decreto Legislativo 4/08 e delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

In fase attuativa dovrà essere studiato e approfondito il tema della mobilità debole (marciapiedi, aree pedonali) interna al comparto, oltre a risolvere le criticità rilevate nel contributo (p.g. 62238/13 della U.O. Progettazione e traffico del Comune di Fano).  
(OSSERVAZIONI 16 e 17)

Sull'area si dovrà ubicare un centro per la realizzazione di una piattaforma sanitaria per l'insediamento di spazi attrezzati per l'ASUR, con uffici, laboratori, centri di ricerca, centro attrezzato per disabili, centro medico-sportivo ecc. A tal proposito dovranno essere destinati a tale scopo almeno 5000 mq di SUL, i quali dovranno essere detratti dai previsti 22.735 mq di SUL destinati ad usi commerciali previsti in fase di adozione.  
(OSSERVAZIONE 32 emendata)

In fase attuativa, si potrà prevedere l'attuazione del Comparto tramite 3 sub-comparti autonomi e funzionali, così come riportato nell'elaborato grafico, comunque condizionatamente alla presentazione di un progetto di insediamento generale.  
Dovrà essere inoltre rispettato il seguente cronoprogramma relativo alle principali opere di urbanizzazione:  
Prima dell'avvio dei lavori sul primo comparto attuativo dovranno essere realizzati tutti gli interventi previsti su una parte significativa dell'area F1 delle ex vasche (in via esemplificativa le prime cinque vasche indicate a pag. 10 dell'Allegato al Rapporto Preliminare di VAS).  
Contestualmente alla realizzazione del primo comparto dovrà essere realizzata la piazzarella verde centrale e dovranno essere completati i lavori su 1.000 mq dell'immobile da cedere al Comune.  
Contestualmente alla realizzazione del secondo comparto dovranno essere realizzate la ristrutturazione dei fabbricati colonici, con la sistemazione delle relative aree verdi e dovranno essere completati i lavori sui restanti 1.000 mq dell'immobile da cedere al Comune.  
Contestualmente alla realizzazione del terzo comparto dovranno essere completati i lavori sull'area naturalistica delle ex-vasche.

All'attuazione di ogni sub-comparto funzionale dovrà essere previsto dall'Amministrazione Comunale un intervento di riqualificazione del Centro Storico o dei centri commerciali di quartiere, d'intesa con le associazioni di categoria, sulla base del costo di costruzione che dovrà essere versato dalla ditta lottizzante e compatibilmente con le regole di finanza pubblica.  
Oltre a quanto sopra stabilito, ogni sub-comparto funzionale dovrà prevedere e realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'attuazione stessa.  
La definizione dei sub-comparti funzionali potrà essere modificata ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992.  
(OSSERVAZIONE N. 42)

Gli usi previsti nella zona omogenea D4 sono i seguenti:

Descrizione	SUL prevista (mq)	Superficie di vendita (mq)
<b>U.3.3 Attività direzionali</b>	<b>28.765</b>	
<b>U.2.5 Attrezzature ricreative e pubblici esercizi</b>		
<b>U.3.2 Attività artigianali di servizio</b>		
<b>U.3.4 Attività commerciali di vicinato</b>		
<b>U.3.5 Medie strutture inferiori (M1)</b>	<b>12.735</b>	<b>7.500</b>
<b>U.3.6 Medie strutture superiori (M2)</b>		
<b>U.3.6 Attività commerciali all'ingrosso</b>		
<b>Piattaforma per l'insediamento di spazi attrezzati per l'ASUR, con uffici, laboratori, centri di ricerca, centro attrezzato per disabili, centro medico-sportivo, ecc.</b> (emendamento 1 all'oss. 32)	<b>5.000</b>	
<b>Spazi da convenzionare per le nuove imprese ad accesso privilegiato come indicato nella Scheda Tecnica del Comparto.</b> (emendamento 2 all'oss. 34)	<b>5.000</b>	
<b>Totale</b>	<b>51.500</b>	<b>7.500</b>