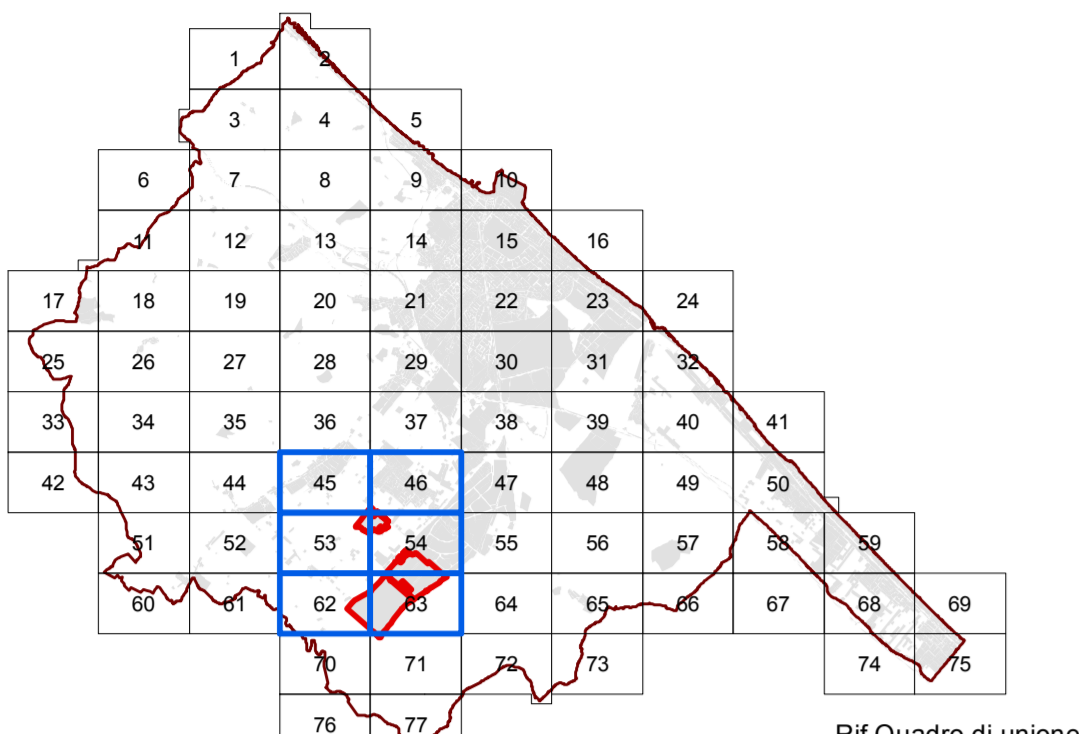


Città di Fano
Settore V
Servizi L.L.P.P. e Urbanistica
U.O. P.R.G.

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

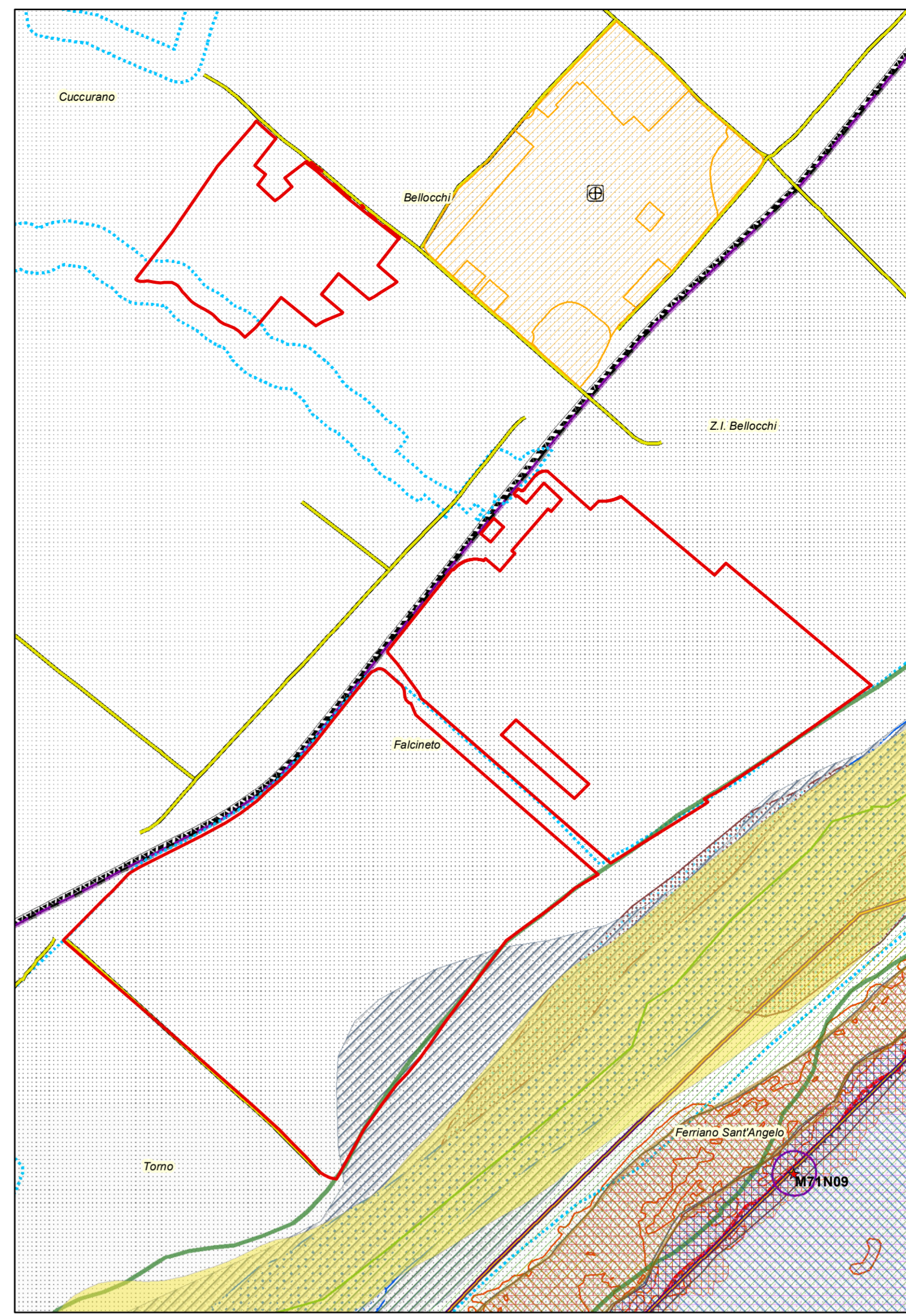
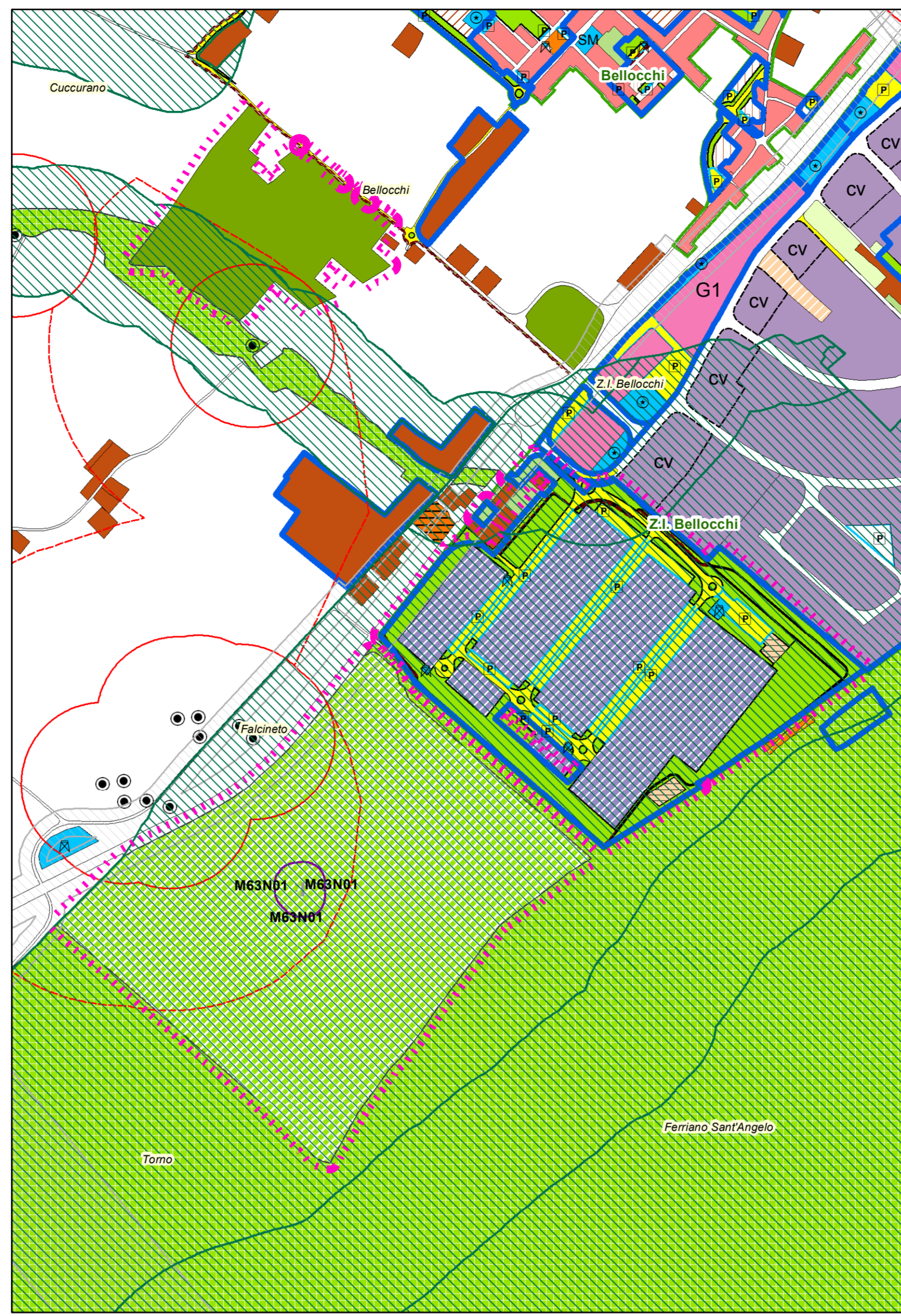
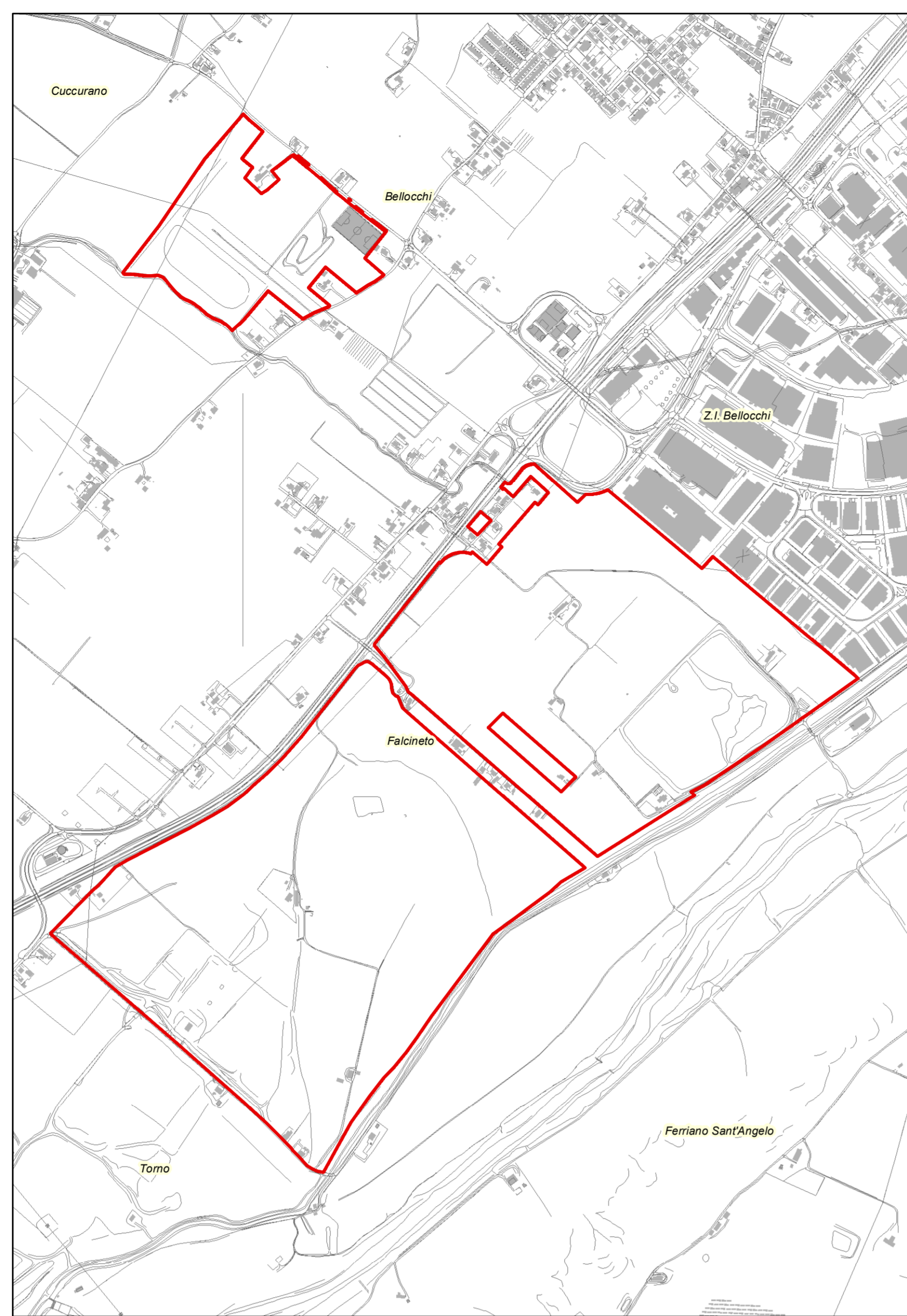
VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 34/92 PER L'OTTEMPERANZA ALLE SENTENZE TAR - MARCHE N. 562 - 563 - 564 - 569 - 570 - 606 - 607 - 608 - 609 / 2011 RELATIVE AL COMPARTO 'ST5 P37 - COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI'



TAV. U

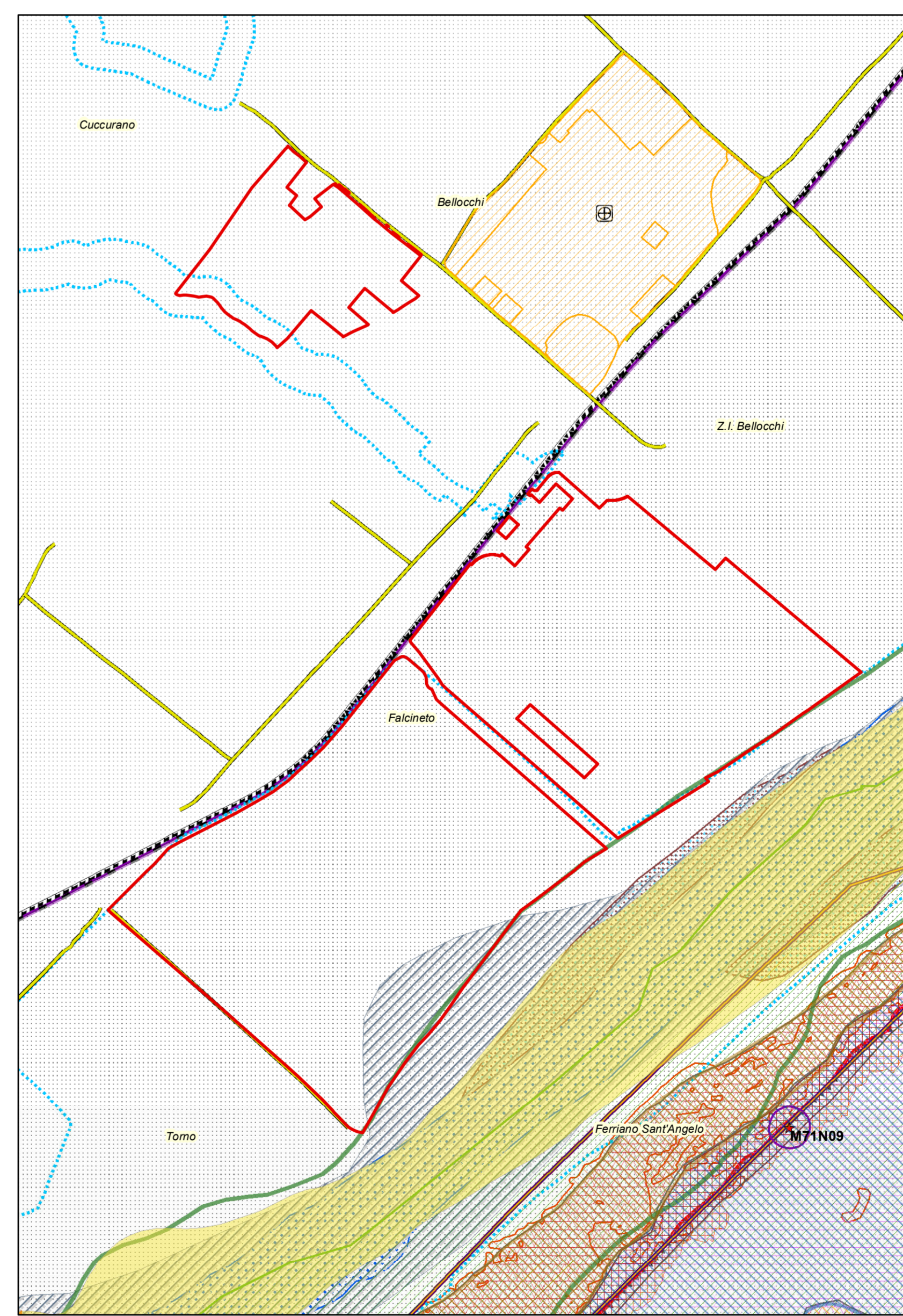
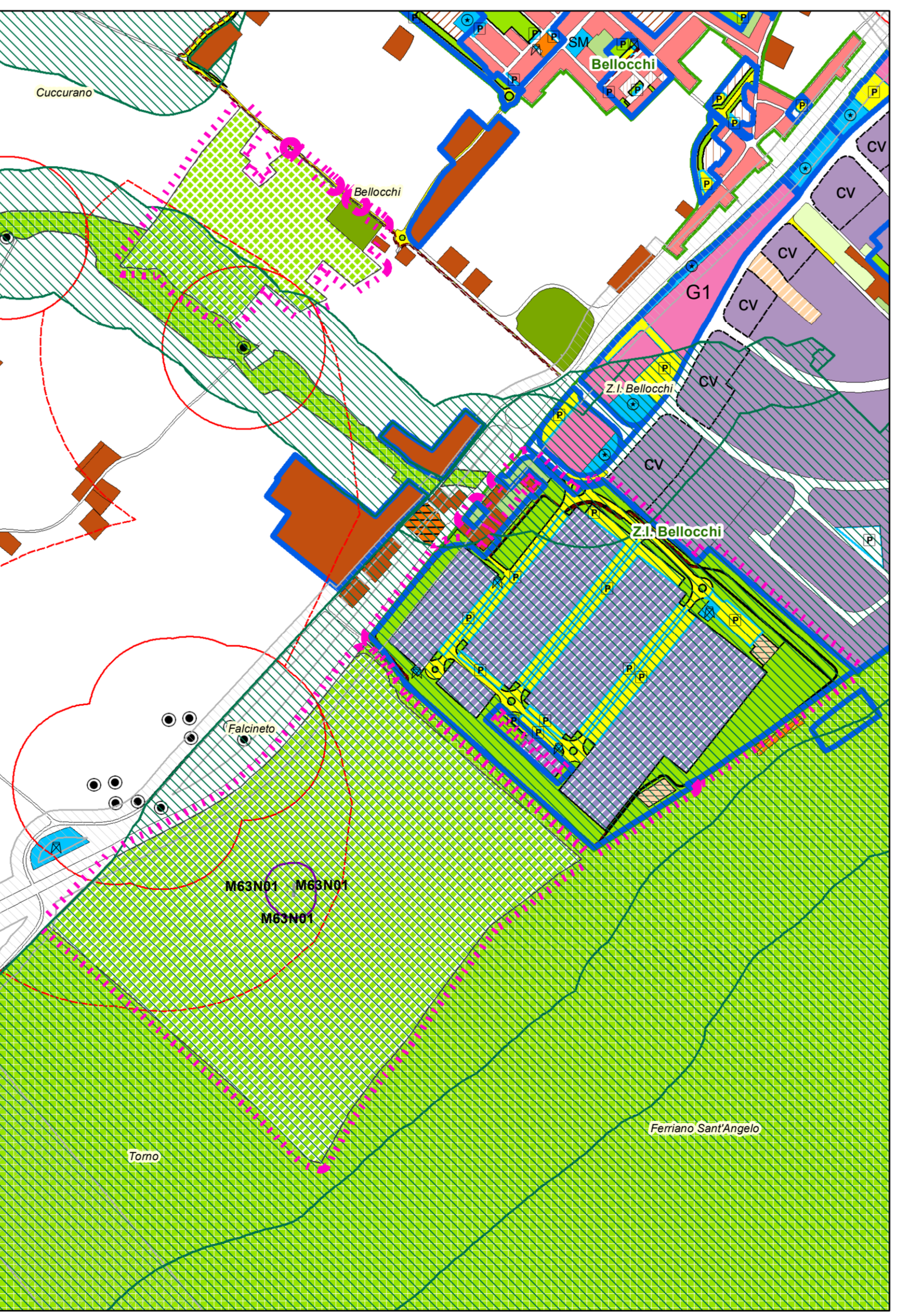
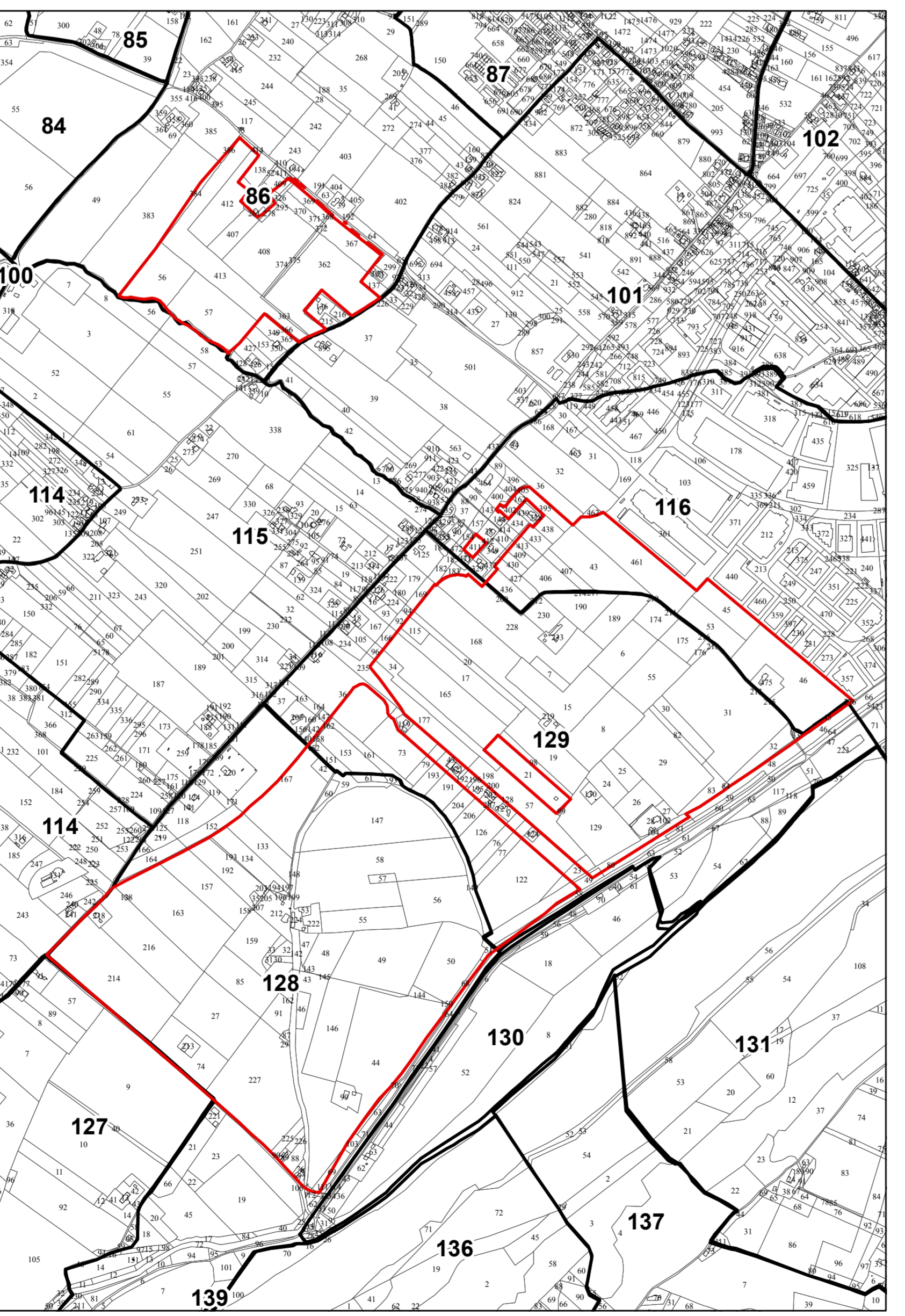
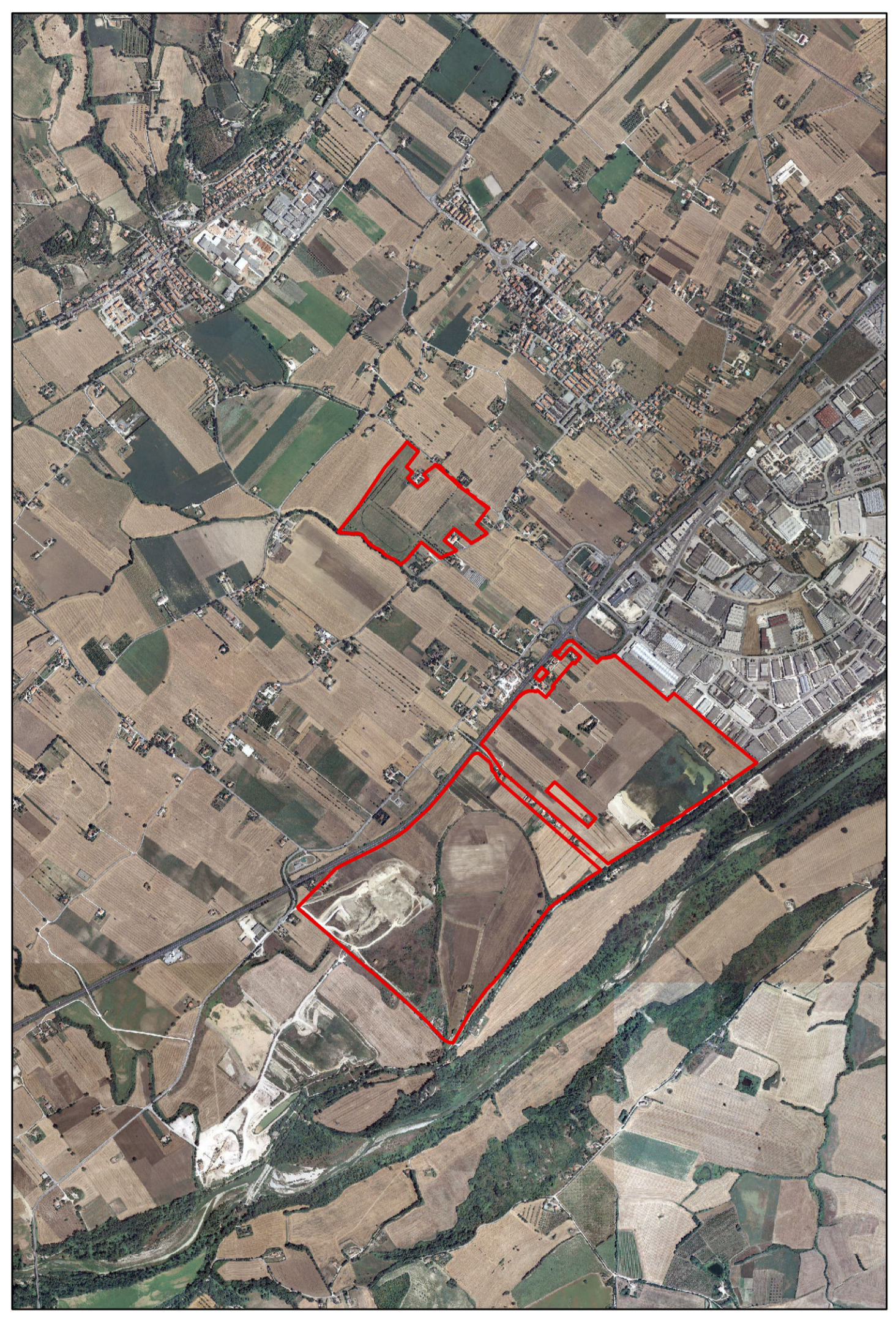
- Inquadramento aerofotogrammetrico
- Inquadramento catastale
- Ortofoto
- Progetto Urbanistico VIGENTE
- Progetto Urbanistico in VARIANTE
- Ambiti di tutela VIGENTI
- Ambiti di tutela in VARIANTE
- Scheda Tecnica Comparto VIGENTE
- Scheda Tecnica Comparto in VARIANTE
- Stralcio art. 58 N.T.A. vigente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

luglio 2015



Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO		UT (Sup.c omp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL %PEEP	SUP. PEEP
	Sup. comparto mq	SUL (Sup.c omp.)					
ST5_P37	COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI			B1.1	5.975	597	
	577.618	142.772	0,25	D2	284.457	142.175	
				F1	168.370		
				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 08/01/1998. 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_P37, 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 inubuitato 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 taglianti, ovviamente, nella 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, la realizzazione dell'intervento è vincolata alla contestuale adozione di misure di mitigazione che comprendano come minimo la destinazione di 16 ha delle vasche di decantazione del limo a zona "tamponi" e 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 Falcinetto.



Scheda comparto PRG APPROVATO con D.C.C. n. 34 del 19.02.2009

Scheda	DENOMINAZIONE COMPARTO		UT (Sup.c omp.)	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL %PEEP	SUP. PEEP
	Sup. comparto mq	SUL (Sup.c omp.)					
ST5_P37	COMPARTO PRODUTTIVO LOC. BELLOCCHI			B1.1	5.975	597	
	577.618	142.772	0,25	D2	284.457	142.175	
				F1	168.370		
				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 08/01/1998. 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_P37, 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 inubuitato 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 taglianti, ovviamente, nella 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. Prescrizioni conseguenti al parere N. 3281/15 del Servizio 6 Provincia di Pesaro e Urbino e al Provvedimento di Valutazione di Incidenza del Servizio 9 Provincia di Pesaro e Urbino. L'attuazione dell'intervento è vincolata inoltre: -Alle indicazioni e prescrizioni contenute nel parere favorevole del Servizio 06 della Provincia di Pesaro e Urbino N. 3281/15 in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. di giugno 2001 n. 380 in sintesi così riportate: "L'area di mitigazione ambientale individuata, posta a monte della zona produttiva di previsione, si sviluppa a ridosso del corso d'acqua demaniale denominato Fosso della Carrara. Detto corso d'acqua, come più volte evidenziato, si presenta per vari fattori inadeguato a smaltire le portate alte, generando situazioni di rischio idraulico, soprattutto in corrispondenza della zona industriale. Al fine di mitigare tali effetti negativi sull'esistente e proteggere le aree interessate dall'attuazione delle vigenti previsioni urbanistiche, lo scrivente prescrive la realizzazione di significative opere e presidi idraulici, come recepito nella scheda di PRG relativa al Comparto ST5_P37. In quest'ottica di ritenere che la realizzazione di una vasta zona umida lungo il fosso della Carrara, prevista nel progetto di riqualificazione ambientale dell'area in loc. Serrata-Bellocchi, possa rappresentare una preziosa opportunità per il territorio, anche sotto il profilo idrologico-idraulico. L'area di mitigazione ambientale individuata, posta a monte della zona produttiva di previsione, si sviluppa a ridosso del corso d'acqua demaniale denominato Fosso della Carrara. Detto corso d'acqua, come più volte evidenziato, si presenta per vari fattori inadeguato a smaltire le portate alte, generando situazioni di rischio idraulico, soprattutto in corrispondenza della zona industriale. Si invita pertanto a tenere in debita considerazione quanto sopra, nelle successive fasi di progettazione delle previsioni urbanistiche nella zona di Bellocchi. Lungo il corso d'acqua demaniale andranno comunque salvaguardate le fasce di pertinenza fluviale da destinare a verde, della larghezza minima di 10 m a partire sia dal ciglio di sponda che dalla proprietà demaniale. Sul progetto esecutivo degli interventi da realizzarsi sul fosso demaniale e/o nelle relative fasce di sicurezza idraulica, andrà acquisita la preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza dello scrivente Servizio. L'area di riqualificazione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione (mediante fossi, canallette, ecc...) e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori. -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 così come indicato nel provvedimento di Valutazione di Incidenza positiva con prescrizione (Prot. 400/07 del 08/08/2015). Sulla base delle considerazioni esposte nello studio di Valutazione di Incidenza andranno realizzati in sintesi i seguenti interventi previsti nel paragrafo 5 dell'integrazione alla Valutazione di Incidenza: a) redazione di una proposta progettuale relativa alla creazione di una fascia boschiva e arbusti intorno alla zona industriale in modo da costituire microhabitat vegetazionali che possano avere una funzione tampone soprattutto sulla fauna minore e migliorare la qualità del paesaggio. La superficie complessiva di questo intervento dovrebbe essere di circa 3 ha; b) nell'area individuata, ubicata non lontano dall'area industriale, avente una estensione tale da poter realizzare una zona umida di ampiezza significativa, sarà redatto un progetto esecutivo di riqualificazione ambientale per l'incremento della biodiversità e quale misura di mitigazione richiesta dallo studio di valutazione di incidenza; c) redazione del piano di gestione; d) redazione di un progetto di fattibilità per la realizzazione di una rete ecologica all'interno dell'area SICZPS.

stralcio N.T.A. vigenti
Art. 56
E4 - Zone agricole di ristrutturazione ambientale:
5. Le aree in località Falcinetto 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 Fonte 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 didattico naturalistica 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 Falcinetto 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 Fonte 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 didattico naturalistica 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'attuazione 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 didattico naturalistica 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.

Ortofoto

scala 1:20.000