

RELAZIONE PAESAGGISTICA

1. RICHIEDENTE:

Beltrami Socrate, nato a Fano (PU) il 6/5/1971, residente a Fossombrone (PU) Via Brandani n. 4 – Cod. Fisc. BLTSRT71E06D488V, Legale Rappresentante della Società IMMOBILIARE SOSSI S.r.l con sede a Fossombrone (PU) - CAP 61034 – Via Brandani n° 4, codice fiscale/Partita IVA 02289100410

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Si tratta del Piano di Lottizzazione, di un lotto facente parte della Zona D4 *produttiva di nuova espansione privata*; il quale costituisce parte complementare del più vasto intervento urbanistico inerente l'area produttiva di San Martino del Piano, così come individuato negli elaborati di P.R.G.

Ai fini della presente relazione, l'inquadramento paesaggistico e territoriale fa riferimento al contesto di area vasta. Infatti, l'area in esame si inserisce in un ambito vallivo associato ad alcuni punti di vista quali la vicina era collinare e le zone direttamente confinanti.

La presente relazione viene redatta ai sensi del Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005: Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'[articolo 146, comma 3](#), del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - (G.U. n. 25 del 31 gennaio 2006).

3. OPERA CORRELATA A:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> edificio | <input type="checkbox"/> area di pertinenza dell'edificio | <input checked="" type="checkbox"/> lotto di terreno |
| <input type="checkbox"/> strade, corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> territorio aperto | <input type="checkbox"/> altro |

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- | | | |
|--|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> temporaneo o stagionale | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> permanente | <input checked="" type="checkbox"/> fisso | b) rimovibile |

5.a DESTINAZIONE D'USO:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> industriale/artigianale | <input type="checkbox"/> commerciale/direzionale |
| <input type="checkbox"/> ricettiva/turistica | <input type="checkbox"/> sportiva/ricreativa | <input type="checkbox"/> agricola |
| <input type="checkbox"/> altro | | |

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO:

- | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> urbano | <input checked="" type="checkbox"/> agricolo | <input type="checkbox"/> boscato |
| <input type="checkbox"/> naturale | <input type="checkbox"/> non coltivato | <input type="checkbox"/> altro |

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> centro storico | <input type="checkbox"/> area urbana | <input checked="" type="checkbox"/> area periurbana |
| <input type="checkbox"/> territorio agricolo | <input type="checkbox"/> insediamento sparso | <input type="checkbox"/> insediamento agricolo |
| <input type="checkbox"/> area naturale | | |

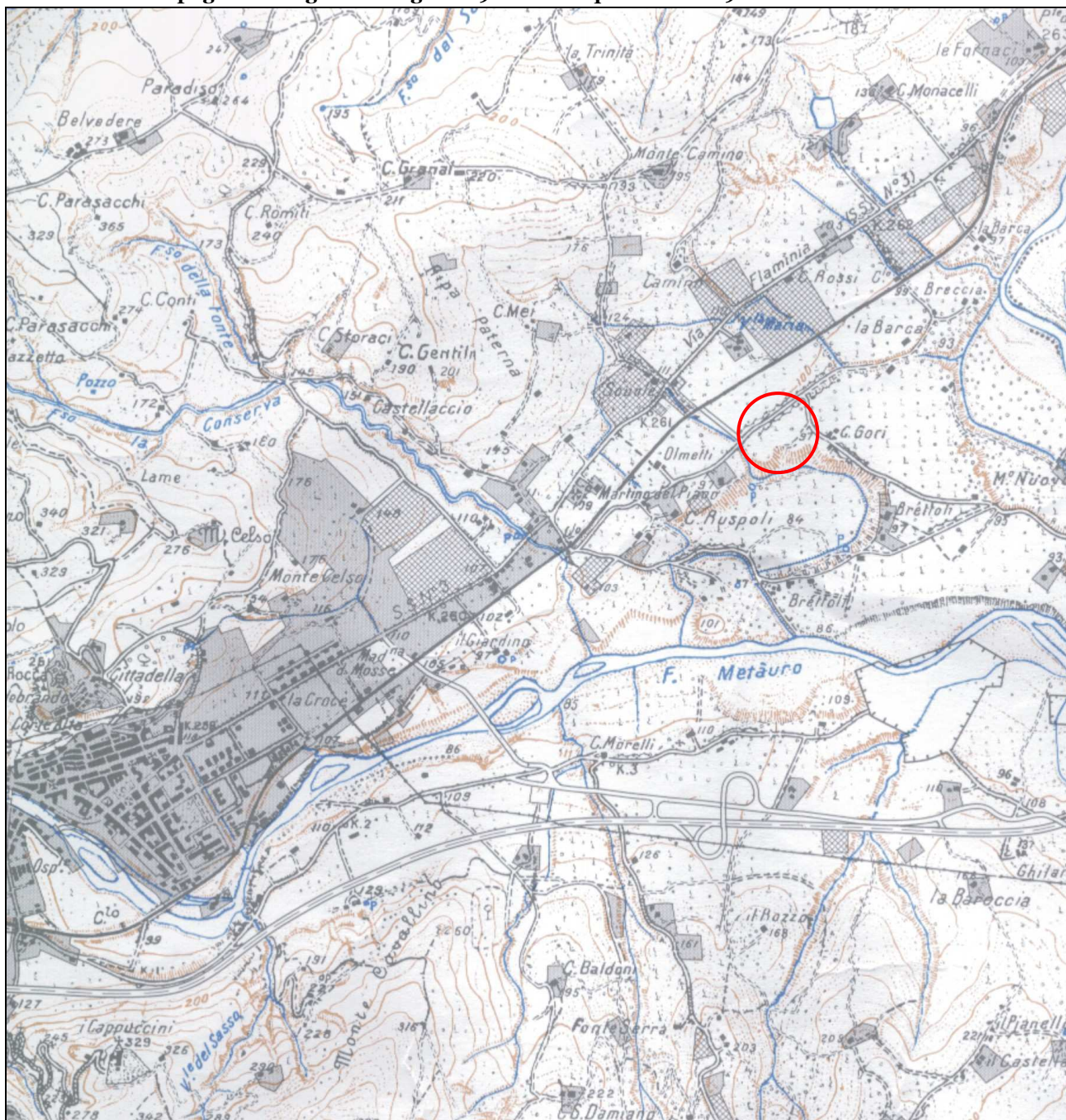
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> costa (bassa/alta) | <input type="checkbox"/> ambito lacustre/vallivo | <input type="checkbox"/> pianura |
| <input type="checkbox"/> versante
(collinare/montano) | <input type="checkbox"/> altopiano/promontorio | <input checked="" type="checkbox"/> pianura valliva
(montana/collinare) |
| <input type="checkbox"/> terrazzamento | <input type="checkbox"/> crinale | |

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

L'area si trova in sinistra idrografica del fiume Metauro, in località San Martino del Piano, all'interno dell'area produttiva individuata nel vigente PRG del Comune di Fossombrone "Zona D4 produttiva di nuova espansione privata".

Stralcio Carta Topografica Regionale foglio 109 PESARO quadrante 109II



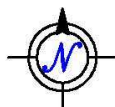
Localizzazione area

Stralcio Carta Tecnica Regionale

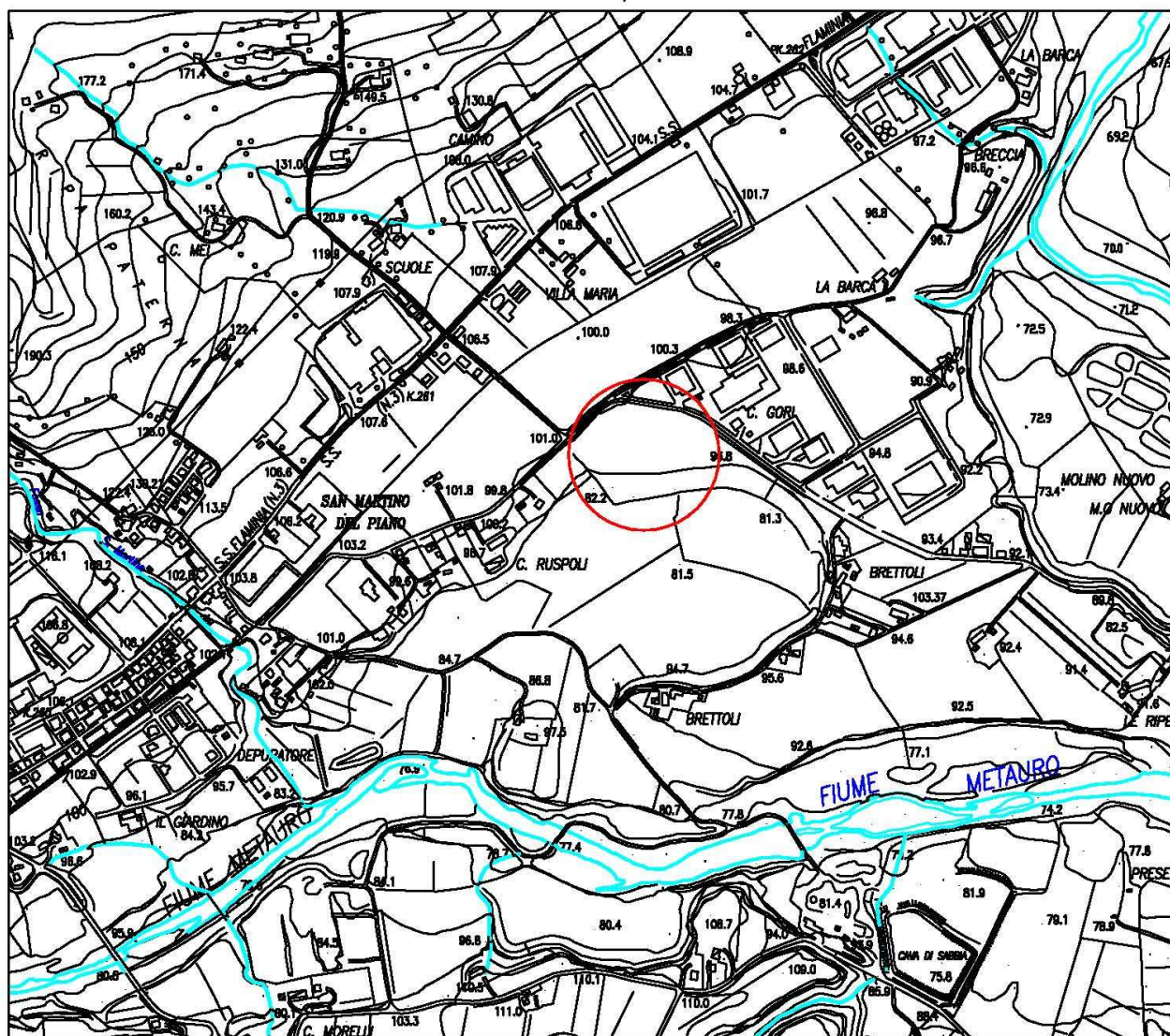
COROGRAFIA



Area di lottizzazione



0 400 m

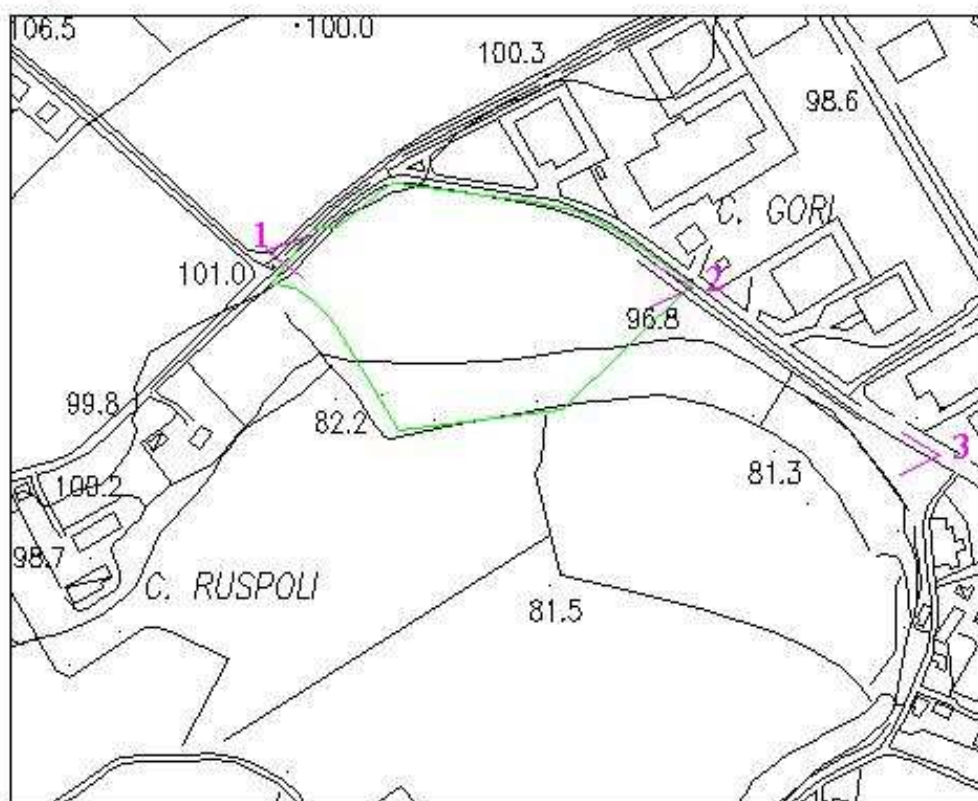


9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Riprese fotografiche

— perimetro area di lottizzazione

— riprese fotografiche



Punto 1



Punto 2

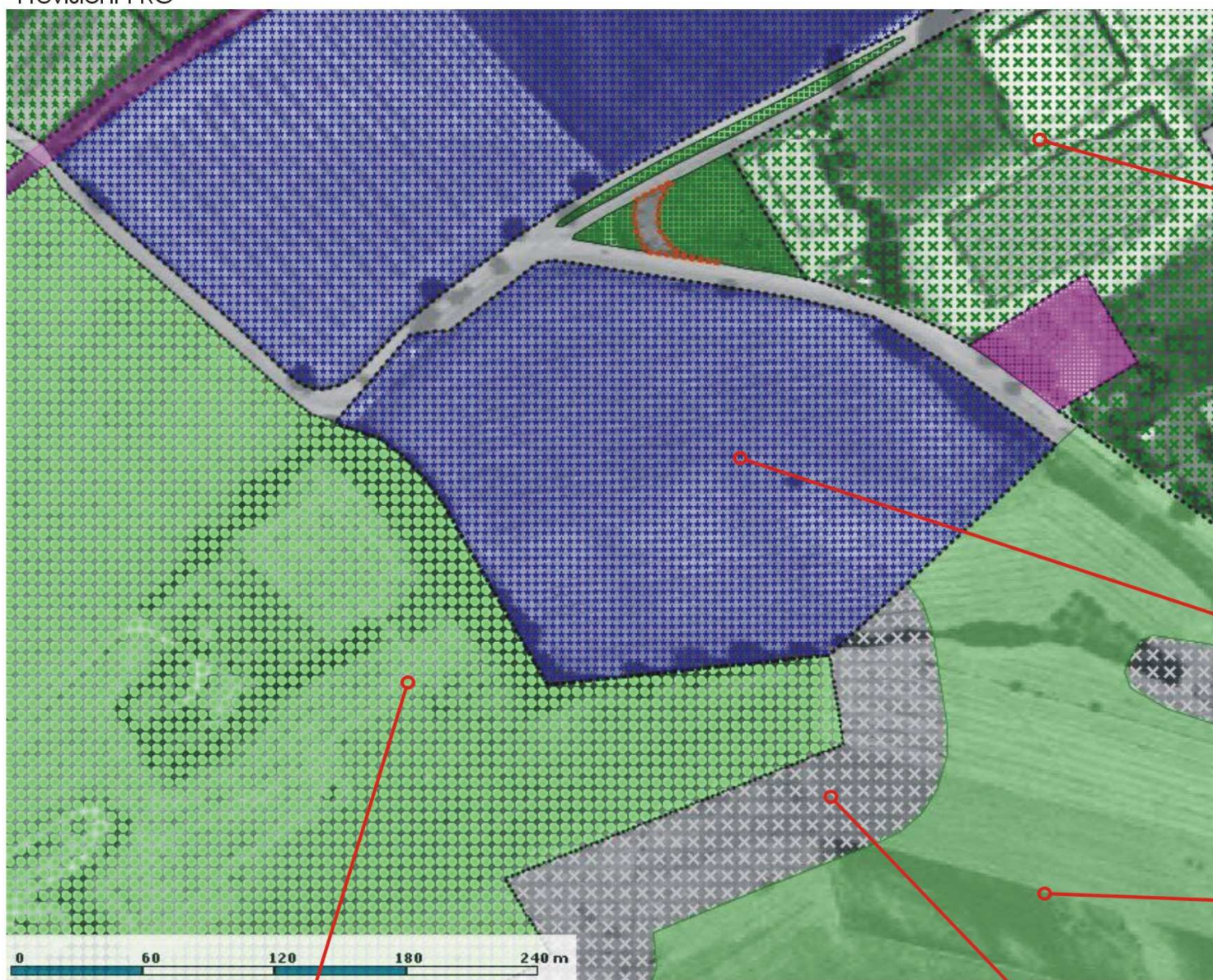


Punto 3 - Vista panoramica



Codice VINCOLO	110324
Oggetto del Vincolo	ZONA DELLA BASSA VALLE DEL METAURO NEI COMUNI DI MONTEBELLO NP E I CENTRI VINCOLO IL CENTRO ABITATO DI MONTEBELLO NP E I CENTRI CODVIN 110258
Pubblicato su	GAZZETTA UFFICIALE
N°Pubblicazione	214
Data pubblicazione	11/09/1985
Data decreto	31/07/1985
Data notifica	
Data trascrizione	
Legge istitutiva	DM21/9/84
Stato del Vincolo	DECRETO CHE MODIFICA UN VINCOLO ESISTENTE
Uso dell'area vincolata	IMMODIFICABILITA'
Testo del Decreto	Visualizza

Previsioni PRG



Zona	D3
Descrizione	Zona D3 - Produttiva di espansione pubblica con P.I.P. vigente
Sup. grafica (mq)	54298.0872868299
Atto	
Note	

Normativa

Art.70 - Zona D3 produttiva di espansione pubblica con P.I.P. vigente
Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi le cui previsioni urbanistiche sono individuate dallo specifico strumento attuativo e dalle successive varianti.
Il piano si attua secondo le norme del piano di lottizzazione e successive varianti.

Zona	D4
Descrizione	Zona D4 - Produttiva di nuova espansione privata
Sup. grafica (mq)	41141.3857873678
Atto	
Note	

Normativa

Art.71 - Zona D4 produttiva di nuova espansione privata
Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi ad iniziativa privata in cui sono consentite le destinazioni d'uso previste all'art. 67.
L'intervento si attua con la redazione di Piani Attuativi.
La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.
Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:
Rc = 50%
Ds= distanza minima ml. 10.00
Dc= distanza minima ml. 5.00
Df= distanza minima ml. 10.00
H Max= 9.00 ml. derogabile per esigenze particolari di processo produttivo.
Ip= 200 p/ha
La dotazione di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S1+S2) escluse le sedi viarie, è stabilita nella misura minima pari al 10% della superficie territoriale (St). Inoltre

Zona	L1
Descrizione	Zona L1 - Area archeologica
Sup. grafica (mq)	431392.859652251
Atto	
Note	

Normativa

Art.80 - Zona L1 area archeologica
Il piano individua un'area in località S. Martino del Piano già oggetto di campagna di scavi archeologici, sottoposta a vincolo ministeriale ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e confermato dallo stesso Piano Paesistico della Regione Marche.
Il piano si attua attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che definisca, sulla base di una localizzazione dei siti archeologici già individuati, le destinazioni d'uso e le modalità di intervento per le aree e per i fabbricati compresi all'interno della zona L1.
Fino all'approvazione di detto piano per i fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
La redazione del piano particolareggiato dovrà essere sviluppata in stretta collaborazione con la Soprintendenza Archeologica della Regione Marche.
La zona archeologica è sottoposta al regime di tutela integrale fatte comunque salve eventuali forme di tutela specifica connesse ad altre categorie costitutive del paesaggio, come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Zona	E3
Descrizione	Zona E3 - Agricola a tutela integrale
Sup. grafica (mq)	675000.075538341
Atto	
Note	

Normativa

Art.79 - Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale
Le aree soggette a tutela integrale sono quelle a maggior caratterizzazione di tipicità paesistico territoriale e ambientale o a forte vulnerabilità.
In tali zone il piano si attua per intervento diretto
In tali ambiti sono ammesse le opere di cui alla circolare della Regione Marche n. 3 del 19/03/1997
Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 76/bis delle presenti N.T.A.
Per gli interventi consentiti si applicano gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla L.R. 13/90
Nelle zone individuate dal P.R.G. con destinazione "Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale" in deroga ai divieti soprariporati e nella sola determinazione che l'ambito di tutela sia stato prodotto esclusivamente dalla "presenza di un crinale" (art. 30 del P.P.A.R.) così come evidenziato nelle tavole di progetto : "CARTA DELLE INTERFERENZE TRA LE DESTINAZIONI DI ZONA E GLI AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI" si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 delle presenti norme, fermo restando che all'interno di tali ambiti sono vietati:
gli interventi edilizi di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione

Zona	E1
Descrizione	Zona E1 - Agricola
Sup. grafica (mq)	670321.049994536
Atto	
Note	

Normativa

Art.76 - Zona E1 agricola
Le zone E1 sono le zone agricole non sottoposte alla specifica normativa di tutela orientata o integrale.
In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
Nelle zone agricole E1 sono ammesse le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio dell'attività agricola quali:
Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
Attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
Serre;
Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di

Estremi del provvedimento di tutela:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> cose immobili | <input type="checkbox"/> ville, giardini, parchi | <input checked="" type="checkbox"/> complessi di cose immobili | <input type="checkbox"/> bellezze panoramiche |
|--|--|--|---|

10.b PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE – art. 142 D.Lgs. n. 42/2004:

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> terreni costieri | <input type="checkbox"/> territori contermini ai laghi | <input type="checkbox"/> fiumi, torrenti, corsi d'acqua |
| <input type="checkbox"/> montagne sup. 1200 m. | <input type="checkbox"/> parchi e riserve | <input type="checkbox"/> territori coperti da foreste e boschi |
| <input type="checkbox"/> zone umide | <input type="checkbox"/> università agrarie e usi civici | <input checked="" type="checkbox"/> zone di interesse archeologico |

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA:

Attualmente la zona è prettamente agricola, con uso del suolo a seminativo intensivo, colture di tipo cerealicolo. La vegetazione arborea ed arbustiva è confinata lungo i margini stradali in filari discontinui o lungo i greti fluviali o dei fossi secondari. Si tratta di un paesaggio estremamente diffuso nei tratti vallivi marchigiani dove l'originario uso agricolo ha lasciato il posto ad una edificazione diffusa. L'ambiente risente di questo passaggio in cui si passa da aree tipicamente rurali, agricole ad aree urbane e produttive. Di fatto tutto il territorio è un continuo alternarsi di zone verdi, agricole, zone urbane o fortemente atropizzate, con la presenza di capannoni per le attività produttive o con palazzine di tipo residenziale.



12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

Il progetto prevede la realizzazione di un lotto privato ubicato a lato della strada principale. La maggior parte del fabbricato sarà ubicato sulla porzione pianeggiante dell'area ed una porzione interrata/seminterrata per avere la possibilità di disporre di superfici aggiuntive eventualmente accessorie e limitare i movimenti del terreno. Il progetto permette di compensare la quantità dei riporti a valle con gli sterri previsti per le porzioni interrate. La viabilità interna consente di usufruire degli spazi con comodo accesso dalla strada principale. Saranno previste oltre al lotto privato, una porzione di verde pubblico, una parcheggio pubblico e marciapiedi, come indicato nella tavola A6. Il parcheggio pubblico sarà ubicato sul lato destro del comparto, con accesso diretto dalla strada principale. Il verde pubblico è stato collocato nella fascia a valle del comparto, adiacente alla zona archeologica, per limitare i movimenti del terreno. Le porzioni a valle, destinate a verde pubblico e tutte le porzioni destinate a verde privato, saranno adeguatamente rinverdate e piantumate al fine di consolidare le porzioni di terreno di riporto. In adiacenza della strada esistente di lottizzazione sarà realizzato un marciapiede, della larghezza di 2 ml. e relativa piantumazione. Su tutta l'area sarà prevista una adeguata piantumazione come previsto nelle N.T.A.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

L'opera non determina volumi, non modifica la destinazione d'uso dell'area oggetto d'intervento.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:

Il progetto, è stato impostato per limitare il volume degli sterri e/o riporti con adeguate quote di imposta dei vari livelli.

Tutte le scarpate ottenute saranno rinverdate ed adeguatamente piantumate. Le scarpate in adiacenza alle infrastrutture saranno consolidate con l'ausilio di terre armate e interventi di ingegneria naturalistica.

Firma del richiedente

Firma del tecnico incaricato

15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE:

Firma del Responsabile

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

Firma del Soprintendente o del Delegato
