



Città di Fano
(Provincia di Pesaro e Urbino)

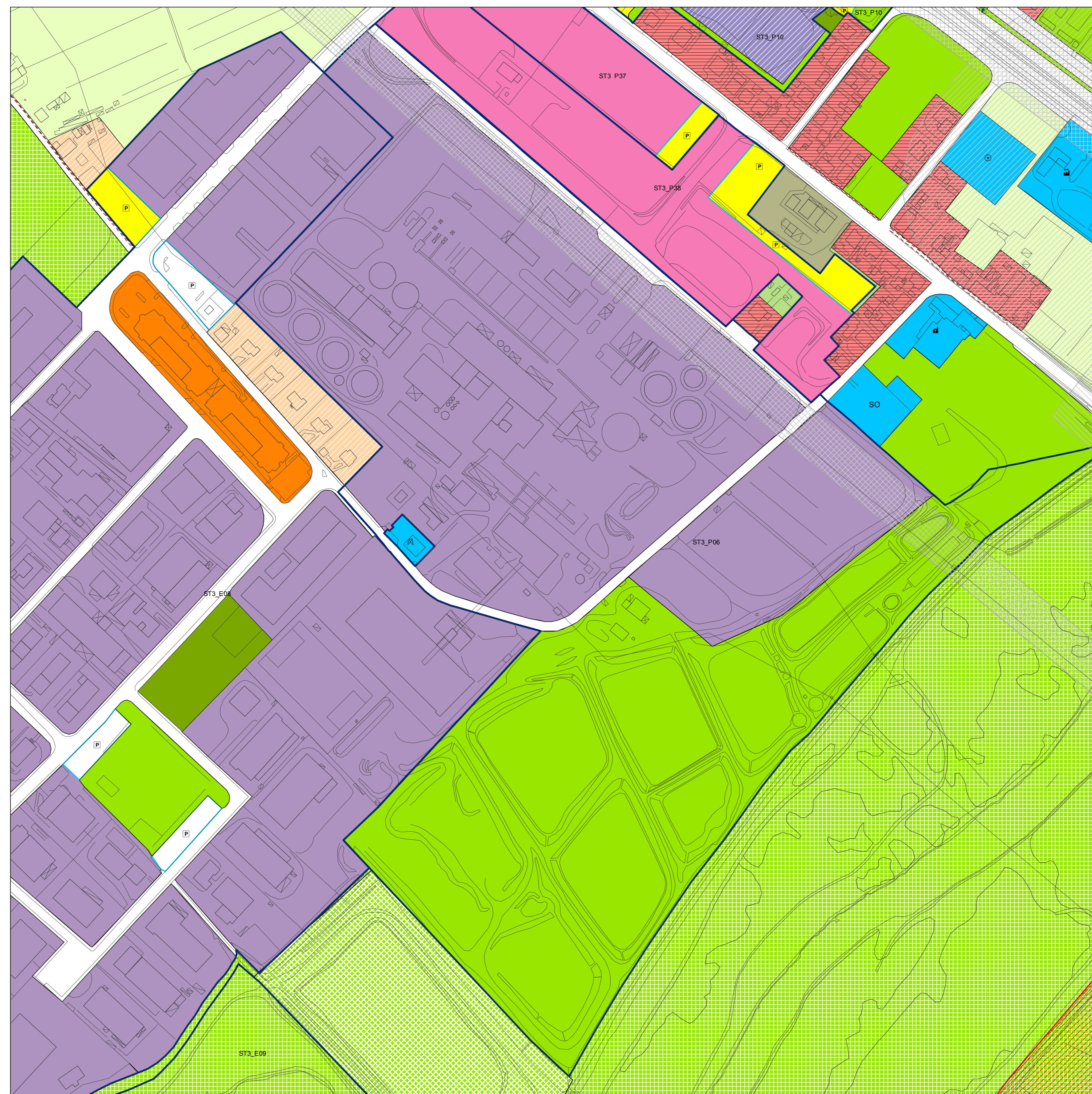
**PROPOSTA DI VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

**COMPARTO "EX ZUCCHERIFICIO"
ST3_P06**

TAV. B

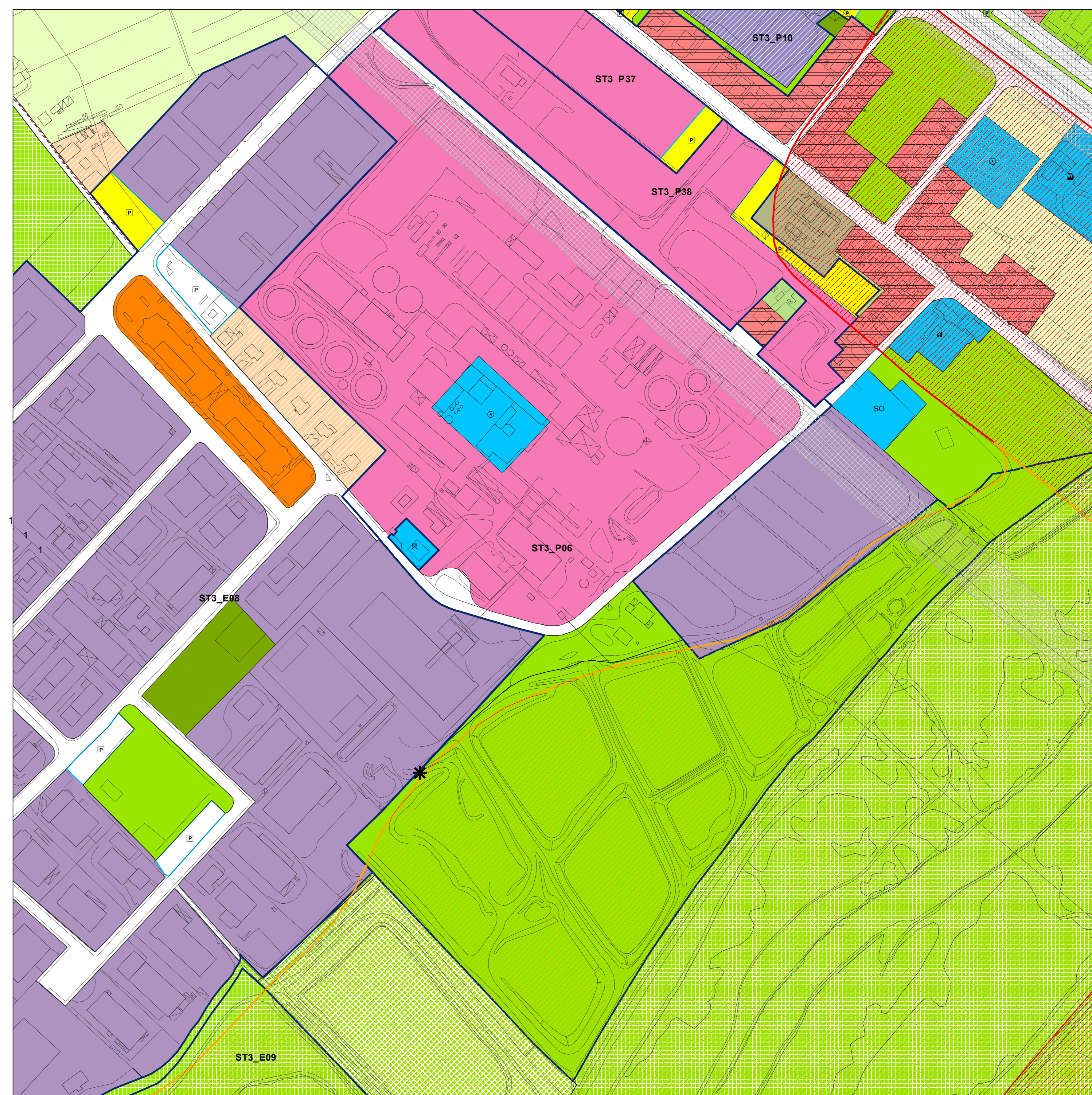
PR.G. Vigente scala 1:2000
PR.G. Proposta di Variante scala 1:2000
Scheda Tecnica Comparto - PRG Vigente
Scheda Tecnica Comparto - Proposta di Variante

settembre 2012



PR.G. Vigente

scala 1:2.000



PR.G. Proposta di Variante

scala 1:2.000

ZONE RESIDENZIALI	
A	Storico Artistico
B1.1	Residenziali a serie con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali
B1.2	Residenziali a serie con conservazione della superficie coperta dei fabbricati
B1.3	Residenziali a serie con conservazione della superficie utile
B2.1	Residenziali semiattribuite a valle della strada intercomunale
B2.2	Residenziali semiattribuite a monte della strada intercomunale e a sud del Fiume Metauro
B2.3	Residenziali semiattribuite da qualificare a valle della strada intercomunale
B3.1	Residenziali di completamento di aree intercluse
B4	Residenziali convenzionati (ex lottizzazioni)
B5.1	Residenziali di completamento dei nuclei abitativi esistenti
B5.2	Residenziali di completamento della tipologia urbanistica di Metauro
C1	Residenziali di espansione
C2	Residenziali di ricucitura urbana

ZONE PRODUTTIVE	
D1	Industriali e/o artigianali esistenti
D2	Industriali e/o artigianali di nuova formazione
D3	Commerciali e/o direzionali esistenti
D3.1	Commerciali e/o direzionali a bassa densità
D4	Commerciali e/o direzionali di nuova formazione
D5	Turistico - alberghiero esistenti
D6	Turistico - alberghiero di nuova formazione
D7	Turistico - ricettivo esistenti
D8	Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico ricettivo
D8.1	Zone produttive a carattere turistico ricettivo per la formazione di villaggi turistici

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 naturalistica

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

ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE	
F5_IC	Servizi pubblici o di interesse collettivo (V.1) e/o servizi - ASSET
F5_H	Ospedali
F5_M	Mercati alimentari
F5_EA	Aeroporto turistico
F5_C	Cimiteri
F5_PM	Attrezzature polifunzionali
F5_CC	Convitti e conventi
F5_E	Caserma
F6_SM	Scuole dell'infanzia
F6_SO	Primo ciclo
F6_SS	Secondo ciclo
F6_SU	Terziaria e formazione superiore
F7	Attrezzature religiose
F8_D	Discarica
F8_De	Depositori
F8_IT	Impianti tecnologici

ZONE PER LA VIABILITA'	
P1	Viabilità veicolare di progetto art.71 e 7 - NTA
P2	Viabilità pedonale e ciclabile esistente e di progetto
P2_es	Parcheggi esistenti
P2_pr	Parcheggi di progetto
P3	Attrezzature di assistenza stradale
P4	Viabilità pedonale e ciclabile esistente e di progetto
P5	Stazione autostradale
P6	Zone ferroviarie
	Sottopassi carrabili/pedonali

PERIMETRAZIONI	
N	Comparti Unitari
	Centri Abitati Art. 59

Edifici tutelati	
	Edifici di valore storico e architettonico

ZONE A VINCOLO SPECIALE	
V1	Fasce di rispetto stradale
V2	Fasce di rispetto cimiteriale
V3	Fasce di rispetto per beni ed edifici
V4	Fasce di rispetto per beni ed edifici
V5	Fasce di rispetto per beni ed edifici
V6	Fasce di rispetto per beni ed edifici
V7	Fasce di rispetto per beni ed edifici
V8	Fasce di rispetto per beni ed edifici
V9	Fasce di rispetto per beni ed edifici
V10	Fasce di rispetto per beni ed edifici
V11	Fasce di rispetto per beni ed edifici
	Pozzi cisterne comunali

Legenda (comparto ST3_P06)	
[Linea blu]	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 asterisco]	V6 fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti

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

Sup. COMPARTO (mq)	SUL COMPARTO (mq)	UT SUL 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 sita in prossimità della foce del Fiume Metauro in cui erano presenti gli impianti dismessi per la produzione dello zucchero.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un 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 uffici pubblici (delegazione comunale attività culturali e sociali, sede distaccata del tribunale, della Polizia urbana, ecc.) della superficie (SUL) di mq 2.000 e la sua cessione gratuita al Comune, senza ricorrere a scomputo degli oneri e senza alcun altro onere per il Comune di Fano;
- una struttura polifunzionale ricavata ristrutturando gli edifici colonici presenti nell'area a sud di Via della Pineta consentendo lo scomputo degli 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 Ambientale 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 inalienabile 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 di I e II classe di cui al D.M.05/09/1994 ("elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie") e s.m.i..
- In ogni caso dovranno essere previste zone di filtro e barriere, al fine di evitare nocimento alle zone abitative preva analisi dei venti dominanti.

E' parte integrante della presente scheda Comparto il Rapporto Ambientale redatto ai sensi del Decreto Legislativo 408 e delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1813 del 21/12/2010.

Legenda (comparto ST3_P06)	
[Linea blu]	Limite comparto
[Area verde]	F5_IC Zone per attrezzature di interesse collettivo Servizi pubblici o di interesse collettivo
[Area verde scuro]	D4 Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione
[Area verde]	F1 Zone di verde attrezzato
[Area grigia]	P1 Zone per la viabilità veicolare (esistenti)
[Area grigia con asterisco]	V6 Fasce di rispetto di centrali elettriche e di elettrodotti
[Asterisco]	Area ex vasche di decantazione