

COMUNE DI PENNABILLI

RELAZIONE GENERALE

AGGIORNAMENTO PER VARIANTE SU PIANO IN ITINERE AGOSTO 2007

1. Il rapporto con la pianificazione di vasta area

Sono assunti come Piani di riferimento i seguenti:

- PIT Piano d'Inquadramento Territoriale Regionale
- PTC Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- PPAR Piano Paesaggistico Ambientale Regionale
- PAI Piano della Autorità Interregionale del Bacino Conca-Marecchia
- Carta di destinazione d'uso del territorio della Comunità Montana dell'Alta Valmarecchia

Ciascuno dei suddetti Piani è stato preso in considerazione per la sua valenza: i primi due e la Carta sono ispirati alla logica della copianificazione; il Ppar e il PAI sono piani strutturali e prescrittivi, il primo rappresenta, pur con qualche schematismo, la base di ogni valutazione paesaggistica-ambientale, il secondo si muove su una logica dirigista e con esiti non condivisibili specialmente nell'ambito della pericolosità geologica, dove di sovrappone a studi più puntuali e approfonditi prevalendo, non sul piano scientifico, ma solo su quello normativo.

1.1. Criteri di adeguamento al PPAR

Il PRG si rapporta dialetticamente con il Ppar cercando di coglierne la "ratio" e di smussare le rigidità delle formule.

La prima fase di studio è quella della trasposizione passiva delle tutele e delle esenzioni; fondamentale, in questa fase, è la Carta di destinazione d'uso del territorio della Comunità Montana dell'Alta Valmarecchia che ci ha facilitato il compito e ridotto i margini di incertezza.

L'obiettivo finale è quello di ricavare una carta di sintesi delle tutele e delle esenzioni indifferenti al tematismo generatore che di fatto si può riassumere in

una sub-zonizzazione della zona agricola E in scala 1:10000 che divida le zone agricole normali dalle zone agricole indisponibili a fini edificatori.

1.2. Le previsioni dei Piani di vasta area

Il Piano d'Inquadramento Territoriale Regionale formula indirizzi di pianificazione rivolti a Province, Comuni e Piani di settore.

Per ciò che attiene al comune di Pennabilli, nell'ambito della Comunità Montana, il Piano classifica il territorio comunale come ambiente a dominante naturalistica; ribadisce, per la nostra area di riferimento, il ruolo centrale del Territorio e per ciò che riguarda la rete viaria, classifica la SP 258 come strada di importanza interregionale e inserisce il collegamento Carpegna – E45 tra le strade di importanza regionale; sottolinea la primaria importanza della rete dei centri storici e degli ambienti a dominante storico – naturalistica e considera il territorio della Alta Valmarecchia compreso nel Grande Corridoio ambientale dell'Appennino Centrale; valuta, inoltre, il territorio Comunitario parte integrante della "connessione transregionale Rimini, Novafeltria San Sepolcro".

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale assume e conferma i contenuti del Ppar come base per la definizione della matrice ambientale, integrando e sviluppando gli aspetti solo accennati; per il nostro territorio individua l'area botanico-vegetazionale Monti Simone e Simoncello e faggete di Monte Carpegna, il parco regionale di Simone e Simoncello.

In merito al sistema infrastrutturale sottolinea l'esigenza dell'ammodernamento della SP 258 e realizzare il collegamento con la E 45.

Per quanto concerne il sistema insediativi propone di consolidare il modello di insediamento diffuso; individua nel nostro territorio in località Ponte Messa una area centrale di terzo livello (Polo con funzione strutturante di rilievo zonale) e un polo tradizionale di terzo livello a Pennabilli (polo urbano).

Il PRG recepisce tutte queste indicazioni e le traduce in progetto urbanistico: il sistema ecologico - naturalistico è incentrato sul Parco Simone e Simoncello, il sistema storico - ambientale sulla rete dei centri storici e dei nuclei storici; il sistema infrastrutturale – insediativo si basa sulla SP 258, asse portante del sistema viario - in attesa della variante -, sul polo industriale di Ponte Messa e sul polo specialistico nei settori dell'arte, della cultura e dei servizi di Pennabilli.

2.1. L'area elementare di riferimento

Si assume quale area elementare di riferimento l'area che il PTC individua con il numero 1 cioè la C.M. Alta Valmarecchia che si ,ultimamente, dotata di una carta di destinazione del territorio che rappresenta un valido punto di riferimento per le tematiche paesistico – ambientali, socio – economiche e infrastrutturali. Per la redazione del PRG ci si è avvalsi degli elaborati della suddetta carta approfondendo alcuni tematismi necessari per passare alla scala comunale. In sintesi, si ritiene che l'Alta Valmarecchia rivesta un carattere unitario che ha come asse portante l'asta fluviale, intesa non solo come corso d'acqua, ma come elemento complesso del paesaggio con le sue modificazioni antropiche storicamente stratificate.

Pennabilli fa parte da secoli di questa comunità e ha rappresentato e rappresenta un punto di riferimento per tutta la vallata essendo sede vescovile e centro culturale che ha saputo trasformarsi ed adeguarsi avendo coscienza della sua storia e del proprio ruolo.

2.2. Le caratteristiche paesistico ambientali

Il territorio comunale è di medie dimensioni 69.66 Km², presenta aspetti di eccellenza dal punto di vista paesaggistico, ambientale e storico-culturale.

Il territorio si presenta in forma allungata lungo la sponda destra del fiume Marecchia in direzione grosso modo nord – sud confinando a sud con la regione Toscana e a nord con i comuni di Maiolo e Montecopiolo, l'altro lato lungo attraversa il Parco Regionale Simone e Simoncello all'incirca sullo spartiacqua della valle del Marecchia.

La presenza del suddetto Parco caratterizza fortemente il territorio occupando la quasi totalità di aree a monte delle frazioni di Soanne, Scavolino e del Capoluogo. In effetti il massiccio del Carpegna e i suoi contrafforti caratterizzano

significativamente al valle dal ponte sul torrente Prena al ponte sul torrente Petroso percorrendo la SP 258.

Nella area Parco sono ovviamente comprese molte tematiche ambientali – naturalistiche, quali emergenze geologiche e geomorfologiche, emergenze botanico – vegetazionali, aree floristiche protette, siti di importanza comunitaria, Zone di Protezione Speciale.

Non sono comprese nel Parco una ZPS (3. “Valmarecchia tra Ponte Messa e Ponte Otto Martiri”) e un SIC (9. “Valmarecchia tra Ponte Messa e Ponte Otto Martiri”) con confini coincidenti. Interessano il Territorio Comunale in sponda destra del fiume Marecchia. E’ esterna al Parco anche il debordamento della ZPS 6. “Monte Carpegna e Sasso Simone e Simoncello” quasi tutto ricompreso nell’area di pre - Parco nell’interno della quale è sita la frazione di Miratoio e altre località e nuclei rurali quali Villa Maindi, San Marino, Cà Morlano, Cà Marnello ecc. .

L’aspetto storico culturale del territorio è caratterizzato dalla presenza del centro storico di Pennabilli, dai centri minori di Scavolino, Soanne, Bascio, Miratoio, Maciano e Cà Romano e da molti borghi rurali storici che insieme formano una diffusa rete di indubbio interesse storico ambientale a testimonianza del considerevole grado di antropizzazione della montagna della Alta Valle del Marecchia.

2.3. Le caratteristiche socio - economiche

I dati di riferimento e le considerazioni derivanti sono tratti dal PTC e indicano concordemente Pennabilli in moderato decremento, riguardo la popolazione residente e in moderato incremento i dati del patrimonio edilizio.

I dati fondamentali sono:

- densità di popolazione al 1991 – da 25 a 50 ab/kmq
- Variazione della consistenza del patrimonio edilizio censimento 81/91 dal 5 al 10%
- Variazione della popolazione residente censimento 81/91 da -5% a -10%
- Variazione della popolazione residente 91/96 da -5% a 0%
- Variazione della popolazione residente in condizione professionale del settore secondario da +0% a +5%

- Popolazione residente in condizione professionale, censimento 91 dal 45% a 50%

I dati sovraesposti presentano indici negativi quelli inerenti la popolazione residente, ma evidenziano segni positivi quelli riguardanti la variazione della consistenza del patrimonio edilizio e la variazione della popolazione residente in condizione professionale. Pur nella loro contraddittorietà confermano l'ipotesi di sviluppo e la conseguente domanda di aree urbane prevista dal Piano, che come più avanti spiegato, propone di fatto la riconferma di quelle previste dal P.di F. vigente.

2.3. L'organizzazione urbana e il sistema infrastrutturale

L'organizzazione urbana e il sistema infrastrutturale sono intimamente connessi, perchè, come in qualsiasi paese dell'entroterra, il limitato fenomeno dello sviluppo sia residenziale che produttivo ha seguito l'esistenza di un sistema infrastrutturale, ancorché carente, specialmente quello stradale, abbassando, in molti casi, la già scarsa funzionalità del sistema.

Il sistema viario si impernia sulla SP 258, a fondovalle, che lambisce il polo industriale di Ponte Messa, ma che è in pessime condizioni generali e non può più svolgere la sua propria funzione di asse di comunicazione interregionale prevista dai piani sovraordinati.

Si auspica un ammodernamento di questa importante arteria così come previsto da un recente progetto proposto dalla Provincia.

Il resto della rete viaria è di competenza provinciale o comunale e svolge la funzione di interconnettere centri minori, solo la SP da Carpegna a Pennabilli ha carattere interzonale, il PTC prevede un sostanziale rafforzamento di questa strada prevedendo un prolungamento da Ponte Messa fino alla E45.

I servizi e le attrezzature pubbliche sono fruibili e facilmente raggiungibili, alcuni di primo livello sono ubicate nel territorio comunale, altri nel Capoluogo, altri ancora, di livello comunitario, a Novafeltria.

Da queste premesse e dalla morfologia del territorio, si giustifica la ubicazione dello sviluppo urbano, avvenuta dagli anni '60 in poi, realizzata sostanzialmente sulla direttrice Carpegna – Ponte Messa avendo come baricentro il Capoluogo.

3. Le caratteristiche e lo stato di attuazione del P. di F. vigente

Il Comune di Pennabilli è regolato da un P. di F. approvato, in prima istanza, nel 1969 e sostanzialmente variato nel 1983 con una variante generale e giunto fino ad oggi con alcune variazioni.

Tale strumento presenta le normali sovrastime del fabbisogno edilizio tipiche dell'epoca e perciò ha prodotto una urbanizzazione frammentaria e incompleta, avendo attivato contemporaneamente troppe iniziative di lottizzazione.

A questo modo di procedere consegue l'esistenza di parecchi lotti liberi sia in lottizzazioni convezionate che in zone di completamento.

La zona industriale di Ponte Messa ha avuto una dinamica urbanistica più coerente per l'esistenza di una realtà produttiva come la SICIT (fino a un decennio fa) e la realizzazione del polo industriale di sviluppo che ha permesso l'insediamento di una azienda leader come la Valfarma che ha occupato buona parte dell'area industriale. Le previsioni per tale area sono risultate congrue e le aree libere sono poche.

Il centro storico di Pennabilli è dotato di Piano Particolareggiato da parecchi anni che andrebbe aggiornato, ma che ha finora è servito a gestire in modo corretto l'attività edilizia in tale ambito.

Le zone di interesse pubblico che per la loro attuazione era necessaria la proprietà da parte del Comune sono in buona parte realizzate, restano parzialmente inattuate le previsioni di verde pubblico a parco che, nel contesto, hanno più la funzione di tutela del centro storico che di parco urbano.

In buona sostanza le previsioni del P. di F., in esenzione dal Ppar, si possono ritenere attuate per le aree destinate ad attività produttive, attuate - in parte - per le aree destinate a residenza.

4.1 L'adeguamento al PPAR

Il territorio di Pennabilli è ricco di emergenze paesaggistico – ambientali e di beni storico – architettonici.

La base progettuale per la valutazione e l'analisi dei vari tematismi è stata la "Carta della destinazione d'uso del territorio" della C.M., più volte citata, che per la parte di analisi ha trasposto i vincolo del Ppar e ha anche proposto nelle

tavole di progetto una matrice paesaggistico - ambientale pienamente condivisa che ha orientato il progetto di Piano.

Rispetto a quanto proposto dalla "Carta" le variazioni degli ambiti di tutela, in riduzione, sono limitate e incidenti su ambienti compromessi da precedenti urbanizzazioni o ineludibili, se propone di una linea di sviluppo che preveda una riconferma del modello fin qui perseguito e che tenga conto della esistenza di servizi e infrastrutture.

Non sembra realistica e meno impattante una scelta che neghi completamente la recente urbanizzazione e ne ricerchi una diversa collocazione nel territorio.

Queste considerazioni portano a ridurre e rimodellare l'area di rispetto dei centri storici, calcolata inizialmente, con una semplice formula aritmetica e a tenere conto della morfologia e del reale rapporto con il resto del territorio stesso.

Come si è precedentemente detto, la proposta di Piano, per le aree urbane, rafforza la linea di sviluppo fin qui perseguita, e a può interferire con i vincoli del PPAR.

- tav. 01 PENNABILLI

Il centro storico genera una area di rispetto che interferisce fatalmente con l'espansione urbana avvenuta dagli anni '50 in poi. A meno delle aree esenti all'interno di detta area è stata individuata una sola area di espansione C3 che modifica le previsioni del P.di F. . Tale area, di modeste dimensioni, è situata a una quota sostanzialmente più bassa rispetto al centro storico e quindi visivamente non interferisce; è contigua ad una zona edificata anche se destinata a servizi e contribuirebbe alla realizzazione della zona verde adiacente perché è prevista la cessione gratuita di ampia zona verde fuori della area residenziale.

La Carta di destinazione d'uso del territorio della Comunità Montana dell'Alta Valmarecchia individua il nucleo abitato denominato "I Billi" come nucleo storico. Si condivide pienamente l'analisi fatta in detto piano, ma allo stato, di storicamente rilevante resta solo l'impianto planimetrico perché i fabbricati, fino ad oggi, non vincolati, hanno subito modifiche difficilmente reversibili e un centro storico con relativa area di rispetto ci sembra non proponibile.

- tav. 02 PONTE MESSA

La Carta di destinazione d'uso del territorio della Comunità Montana dell'Alta Valmarecchia individua il rispetto fluviale del torrente Messa partendo da una

balza del terreno che non corrisponde all'argine, nella zonizzazione proposta tale zona è stata individuata partendo dal vero argine.

All'interno della zona urbana di Ponte Messa sono stati individuati due beni storici di rilievo: la Pieve romanica di San Pietro in Messa e il molino Ronci, gli immobili sono stati vincolati, ma l'area di rispetto risulta compromessa dalla collocazione urbana dei due beni, per la Pieve risulta ridotta sul lato torrente, per il molino - di fatto - non esiste in considerazione del zona circostante già edificata.

- tav. 03 MACIANO

La Carta di destinazione d'uso del territorio della Comunità Montana dell'Alta distingue Maciano dalla torre quasi fossero fisicamente distanti; si ritiene che il nucleo storico di Maciano sia vicino alla torre; il paese che oggi chiamiamo Maciano era un tempo denominato "La Serra" e a nostro parere non possiede caratteristiche storiche di rilievo.

- tav. 07 LAGO DI ANDREUCCIO

Sono state inserite due piccole aree DT in zona di rispetto lacustre per riconoscere due piccole realtà turistiche alberghiere esistenti; per favorire la riqualificazione dell'offerta è stata previsto un piccolo aumento di SUL "una tantum" e la possibilità di realizzare nelle adiacenze parcheggi ed attrezzature sportive. Le previsioni potranno essere attuate solo dopo l'esito positivo delle verifiche geologiche previste dal PAI.

4.2 Il progetto urbanistico

Il progetto urbanistico proposto è coerente con le previsioni del P.di F., le interferenze con il sistema dei vincoli di Ppar sono state analizzate e giustificate nel punto precedente e ci sembrano marginali e comunque meno pesanti di una impensabile variazione delle direttrici di sviluppo.

Fino al 1960 la popolazione di Pennabilli era insediata nel centro storico, nei borghi rurali e nelle case sparse, in seguito, per i ben noti fenomeni dello abbandono delle campagne, si sono formate spontaneamente zone di

espansione urbana, nelle adiacenze dei centri abitati, sulle direttrici della viabilità esistente.

Questa tendenza è stata confermata sia dal P. di F. della fine degli anni '60 sia della variante generale del 1983 tuttora vigente, a meno di qualche aggiustamento, e ha generato aree urbane sulla direttrice Ponte Messa, Pennabilli, strada per Carpegna, sottendendo il disegno di unire il Capoluogo con la zona industriale di fondo valle.

Allo stato non sembra opportuno bloccare o invertire questa linea di sviluppo perché qualunque altra area inserita nel Piano non avrebbe la forza di imporsi e comunque recherebbe all'ambiente un danno di gran lunga maggiore e non potrebbe usufruire di alcuni servizi già insediati nelle zone.

La quantità di zone di espansione inserita nel piano ci sembra in linea, anche se con qualche ridondanza - al fine di offrire un ventaglio di scelte maggiore a chi intende costruire - con le indicazioni del PTC per ciò che riguarda il prevedibile sviluppo residenziale del Comune; è invece certamente rispondente alle necessità e alle tendenze di mercato, la quantità di area per insediamenti produttivi che non trova superficie utilizzabile, a tali fini, se non in zone ai margini di quella esistente ormai esaurita.

Il Piano riconferma tutte le zone di espansione del P. di F., ne ridimensiona una nel Capoluogo (Cà Fucci), ne elimina alcune nelle frazioni, rafforza la previsione del P. di F. sulla dorsale Ponte Messa – Pennabilli – strada per Carpegna, inserisce tre aree di espansione a Ponte Messa, sulla direttrice SP 258

Sono state individuate ampie aree verdi per rafforzare la tutela dei centri storici. Sono stati individuati molti nuclei storici minori, alcuni dettati dalla Carta di destinazione d'uso del territorio della Comunità Montana dell'Alta Valmarecchia, altri cartografati dal censimento degli edifici extraurbani.

Il Piano riconosce che il patrimonio edilizio esistente, all'esterno delle zone urbane di maggior peso, ha una sua valenza per il presidio di un territorio con gravi problemi idrogeologici e che la presenza dell'uomo è necessaria ai fini di una conservazione attiva del bene ambientale, a tal fine, individua una serie di piccoli nuclei e di case sparse che non hanno di per sé le caratteristiche di zona di completamento, ma che la acquistano, se si considera il comune di Pennabilli come un paese diffuso sul territorio intervallato da ampie zone agricole, per lo più tutelate, con funzione di connettivo.

L'impianto normativo ricalca quello proposto dalla Provincia e in considerazione delle interferenze propone altezze limitate a due piani fuori terra, suddivide in molte sottozone le zone omogenee differenziando indici, parametri e prescrizioni per aderire il più possibile alle situazioni e per proporre soluzioni mirate ed aderenti alle necessità. L'uso dei materiali per le zone agricole riprende completamente quello proposto dalla Provincia.

Il Piano propone una tavola a scala 1:10.000 che scaturisce dalla semplice sovrapposizione delle tutele generate dal Ppar e dalla carta delle pericolosità geologiche che di fatto individua in quale parte del territorio può essere costruito un manufatto previsto dalla L.R. 13/90, con la suddivisione del territorio in tre zone agricole delle quali solo la E1 può essere edificata. Il risultato è che solo il 10% del territorio agricolo è disponibile ai fini edificatori, come sopra specificato e che, in linea di massima, tali zone coincidono con le adiacenze dei crinali, per questa ragione, gli indici previsti dalla 13/90 sono stati modificati in senso restrittivo ai fini di limitare la costruzione di annessi agricoli ad uso non residenziale.

4.3 Il dimensionamento e le sue motivazioni

Nei punti precedentemente trattati si è cercato di esplicitare le ragioni delle scelte e la loro coerenza con le indicazioni e le prescrizioni dei piani sovraordinati, in questo punto si vogliono giustificare le quantità.

Il principale dato significativo per un Piano è la quantità di SUL prevista che ci conduce a una stima degli alloggi e tramite la scelta di un indice di affollamento medio alla previsione in termini di aumento della popolazione residente.

Si ritiene che le residualità edificatorie in zona di completamento, limitatamente ai lotti liberi, o zone con strumento attuativo approvato sia mq 35.000 di SUL che corrisponde verosimilmente a 340 appartamenti, considerando un indice di affollamento di 3 persone per alloggio si possono ipotizzare 1020 abitanti da insediare.

La SUL complessiva della varie zone C ammonta a **26.700 mq** che corrisponde verosimilmente a **267 alloggi**, considerando un indice di affollamento di 3 persone per alloggio, conduce a **801** persone insediabili.

In totale la previsione insediativi è di 1896 abitanti.

Questa previsione di insediamento abitativo nei prossimi 10 anni, può sembrare eccessiva per un Comune di 3197 abitanti, ma ci sembra in linea con le previsioni degli altri comuni montani e con l'aumento costante del volume costruito negli anni passati a dimostrazione che la nuova volumetria residenziale non è funzione diretta dell'aumento demografico, ma è correlata ad altre variabili quali il trasferimento interno dalle zone agricole a quelle urbane e all'aumento del volume pro capite in ambito familiare.

La SUL prevista nella zona di espansione a destinazione produttiva è di **41.300 mq**, quella residua in zona di lottizzazione convenzionata e zona di completamento si stima di 12.000 mq per un totale di **53.300 mq**. Considerando che una lottizzazione convenzionata è stata perfezionata da poco tempo e sono in corso le costruzioni, si può affermare che la previsione insediativa per le aree produttive è attendibile.

La previsione di zone a verde, e a servizi a volte sembra surdimensionata, ma molto spesso assume una valenza di conservazione e protezione del territorio da usi impropri e un vincolo forte come quello di parco ci pare svolga meglio la funzione di tutela.

5. Il bilancio ambientale

Come già affermato al punto 4.1. il Piano riduce di molto poco soltanto due ambiti di tutela integrale: le zona di rispetto dei centro storici, il rispetto lacustre del lago di Andreuccio e assoggetta a tutela integrale circa il 90% del territorio agricolo, il bilancio in termini quantitativi mi sembra scontato ed il risultato in termini ambientali appare soddisfacente; è opportuno sottolineare la scelta di individuare una quantità di nuclei storici e edifici rurali di interesse storico-ambientale che formano una fitta ragnatela e sono distribuiti in buona parte nella zona di pre – Parco (Parco Regionale del Simone e Simoncello) a sottolineare la necessità della presenza dell'uomo per preservare le caratteristiche ambientali anche sotto l'aspetto sociale.

5. Il bilancio delle spese e delle risorse

L'indicazione delle risorse occorrenti per realizzare le indicazioni urbanistiche, previste dal Piano, rappresenta un problema di attendibilità da un lato, ma anche l'occasione di una riflessione sulla necessità di destinare risorse, nella visione decennale della validità del Piano stesso e di legare la programmazione dei lavori pubblici all'orizzonte dello sviluppo urbano.

Tralasciando le spese di urbanizzazione delle nuove aree e considerando che l'urbanizzazione generale non debba essere potenziata per servire le aree di nuovo impianto, le spese più consistenti sono riferibili all'esproprio e alla realizzazione di alcune aree a parco e a parcheggi nelle adiacenze del centro. Altro capitolo di spesa consistente riguarda l'intervento di miglioramento della viabilità esistente per la costruzione di rotatorie, adeguamenti di alcune vie e ricucitura di strade a fondo cieco.

Attuazione delle zone, a parco con le diverse caratteristiche previste dalle NTA compreso gli espropri € 2.000.000

Attuazione delle zone a parcheggio € 200.000

Interventi sulla viabilità esistente € 1.500.000

Si stima un totale di € 3.700.000

Il Comune realizzerà le opere a stralci e le finanzierà con appositi mutui e con il contributo di enti quali la Provincia, la Regione e la C.E.

6. La variante generale "agosto 2007" al Piano in itinere

La variante al PRG in itinere è stata necessaria, fondamentalmente, per la sopravvenuta approvazione del "PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO" dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia - Conca avvenuta dopo l'adozione da parte del C.C. del PRG. Le prescrizioni delle Norme di Attuazione del PAI mettevano in discussione alcune scelte fatte dalle amministrazioni che si erano succedute nel corso della elaborazione del Piano e se stralciate - come previsto dalle norme del PAI stesso - avrebbero snaturato l'indirizzo politico-urbanistico del Piano Regolatore.

L'Amministrazione, per ovviare lo stralcio delle aree compromesse, ha deciso di studiare la quasi totalità delle zone ricomprese nell'art. 17 delle NTA del suddetto Piano, destinate a trasformazioni urbanistiche, facendo eseguire "le specifiche ricognizioni e verifica in relazione alla valutazione della pericolosità

dei fenomeni di dissesto” secondo le modalità previste al punto 3 lettere a) e b) del citato art. 17. Le verifiche effettuate hanno sortito esiti diversi per le varie zone studiate, la variante ha assunto questi dati come base di partenza e ha modificato qualche destinazione rispetto al PRG in itinere cercando di incidere il meno possibile sul progetto originario. La scelta di operare con “Variante” e non con “annullamento e riadozione”, ha un carattere formale di continuità dello strumento urbanistico ai fini di una interpretazione letterale delle norme del PAI, laddove si parla di strumenti approvati o adottati prima dell’entrata in vigore del Piano Stralcio; ci si riferisce principalmente alla problematica dei terrazzi alluvionali, individuati dal PAI dopo l’adozione del PRG da Parte del C.C.

Alcune zone di completamento, specialmente nelle frazioni, che individuano un tessuto urbanistico ormai consolidato, interferiscono con aree da assoggettare a verifica ai sensi dell’art. 17 punto 3 lettera b) delle NTA del PAI, l’Amministrazione, in questa fase non ha reperito le risorse necessarie per eseguire lo studio, ma si ripropone di poterlo fare al più presto; propone per queste zone un riconoscimento delle loro caratteristiche individuandole come B0 e congelando le possibilità edificatorie che si attiveranno a studio avvenuto e ad esito positivo.

Ai fini della vigente normativa in materia ambientale, questa variante, a meno di marginali e quantitativamente esigui episodi, rientra nei limiti delle aree urbane previste nel Piano iniziale.

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI PESARO E URBINO

SERVIZIO URBANISTICA – BENI AMBIENTALI

RIEPILOGO INFORMATICO STATISTICO ART. 35 COMMA 2 L.R. 34/92

P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.
(variante generale)

Comune di PENNABILLI Sup. terr. ha **6.966**

Adozione Delibera C.C. n° **44** del **10.08.2007**

Approvazione Delibera G.P. n° _____ del _____

RESIDENZA E ATTIVITA'

DESTINAZIONI	Previsioni del PRG vigente		Stato di attuazione del PRG vigente		Previsioni del PRG in adeg. al PPAR o dello strum. Vig. a seguito della var. parz.	
	Sup. terr.le	Mq S.U.L.	Sup. terr.le	Mq S.U.L.	Sup. terr.le	Mq S.U.L.
Prevalentemente Residenziale	1.421.482	534.166	1.277.088	475.166	1.425.482	536.866
Preval. Industriale e Artigianale	439.078	242.216	310.860	186.516	435.078	239.816
Prevalentemente Turistica	250.341	150.204	24.537	14.722	223.956	134.373
Prevalentemente Terziaria	/	/	/	/	/	/
Impianti nocivi	/	/	/	/	/	/
Cave	/	/	/	/	/	/
Frantoi	/	/	/	/	/	/
Discariche (di inerti)	/	/	/	/	/	/
TOTALE	2.110.901	926.586	1.612.485	676.404	2.084.516	911.055

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI RILIEVO COMUNALE

DESTINAZIONI	Previsioni del PRG vigente		Stato di attuazione del PRG vigente		Previsioni del PRG in adeg. al PPAR o dello strum. vig. a seguito della var. parz.	
	Sup. terr.le	Mq S.U.L.	Sup. terr.le	Mq S.U.L.	Sup. terr.le	Mq S.U.L.
Istruzione	9.363	6.554	7.490	5.243	8.953	6.267
Impianti sportivi	71.255	17.813	50.167	372	71.255	17.813
Sanità	/	/	/	/	/	/
Attrezzature di interesse comune	48.937	12.234	24.260	6.315	65.744	16.436
Verde pubblico	572.482	20.572	237.123	5.225	635.582	15.250
Parcheggi	28.955	/	25.638	/	18.287	/
TOTALE	730.992	57.173	344.678	22.398	799.821	55.766

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

DESTINAZIONI	Previsioni del Pdf o del PRG vigente		Stato di attuazione del Pdf o del PRG vigente		Previsioni del PRG in adeg. al PPAR o dello strum. vig. a seguito della var. parz.	
	Sup. terr.le	Mc	Sup. terr.le	Mc	Sup. terr.le	Mc
Istruzione						
Impianti sportivi						
Sanità						
Attrezzature di interesse comune						
Verde pubblico						
Parcheggi						
TOTALE						

ATTREZZATURE PRIVATE USO PUBBLICO CONVENZIONATE

DESTINAZIONI	Previsioni del Pdf o del PRG vigente		Stato di attuazione del Pdf o del PRG vigente		Previsioni del PRG in adeg. al PPAR o dello strum. vig. a seguito della var. parz.	
	Sup. terr.le	Mc	Sup. terr.le	Mc	Sup. terr.le	Mc
Istruzione						
Impianti sportivi						
Sanità						
Attrezzature di interesse comune						
Verde pubblico						
Parcheggi						
TOTALE						

VIABILITA' DI PREVISIONE DI RILIEVO:

COMUNALE	Km. 1,21
SOVRACOMUNALE	Km. /
PROVINCIALE	Km. /
SOVRAPROVINCIALE	Km. /