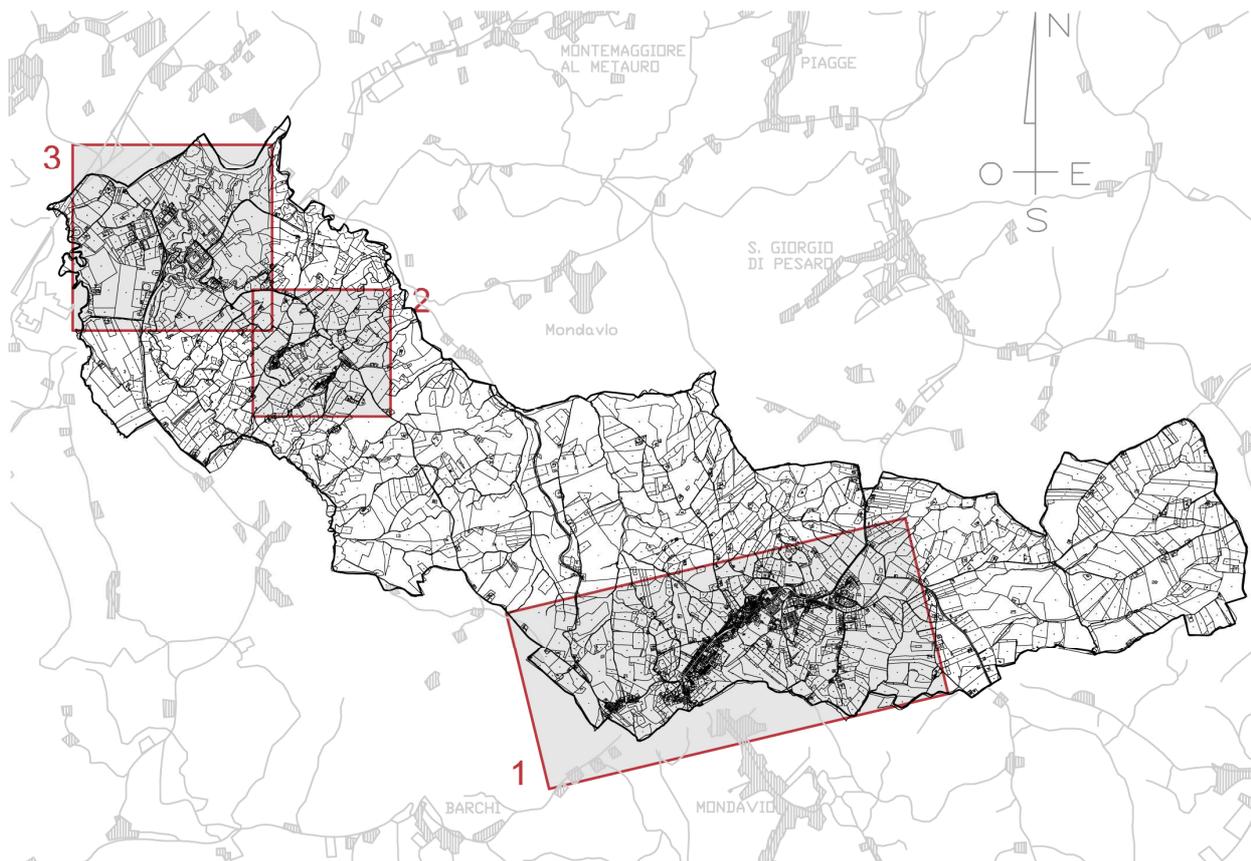


Comune di
ORCIANO DI PESARO
 (Provincia di Pesaro e Urbino)



ARCH. Antonio Minetti
 ARCH. Giovanni Volpe
 ING. Alessandro Rossetti
 ARCH. Sergio D'Errico

P. D'ERRICO ASSOCIATI

PIANO REGOLATORE GENERALE

ELABORATO		RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI INQUADRAMENTO GENERALE	DATA
		12	18 FEB. 2010
Il Sindaco	Il Segretario Comunale	adozione preliminare delibera c.c. n. del //	
		adozione definitiva delibera c.c. n. del //	
		controdeduzioni delibera c.c. n. del	
DOTT. ARCH. SERGIO D'ERRICO	GEOCON	HYSTRIX	

SINTESI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI ORCIANO DI PESARO, FINO AD OGGI:

1) PIANO DI FABBRICAZIONE - 1985

Redatto da Ing. Arch. Palatroni Francesco

Adottato con Delibera CC 32 del 01/03/1985 ed esaminato senza rilievi dal CORECO di Pesaro-Urbino il 22/03/1985 Prot.9306

VARIANTE 1989 - DELIBERA CC N.228 DEL 27/12/1989

VARIANTE 1991 - CC N.49 DEL 13/9/1991 - CO.RE.CO. DEL 26/9/1991

2) PRG - 1997

Redatto da Arch. Minetti e Arch. Volpe

Al progetto urbanistico non seguono approvazioni, né adozioni

3) REVISIONE E COMPLETAMENTO PRG - 2005

Redatto da Ing. Rossetti Alessandro

Il progetto è adottato in data 10/6/2005 e successivamente revocato con delibera di CC n.42 del 01/08/2007

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRG DI ORCIANO DI PESARO - Rielaborazione con revisione ed integrazione del PRG revocato con deliberazione di CC n.42 del 01/08/2007

PREMESSA

Preso atto dell'iter sopra descritto, che ha portato alla redazione del presente Progetto Urbanistico, risulta rilevante premettere che il corpo della documentazione prodotta fino ad oggi, per quanto concerne sia la fase di approfondimento preliminare quanto quelle di analisi del territorio, della sua struttura, delle risorse storico culturali, ambientali e dell'assetto infrastrutturale, è parte integrante del presente Piano Regolatore Generale e pertanto disponibile presso l'ufficio tecnico comunale.

Gli elaborati tecnici disponibili, sono distinti sostanzialmente in:

A. ANALISI PRELIMINARE Redatta dagli archh. Minetti e Volpe - 1997

B. PRG REVOCATO il 1/8/2007 redatto dall'ing. Rossetti

La documentazione a corredo delle indagini effettuate e del progetto urbanistico, costituisce parte integrante del presente progetto che, come successivamente descritto ed esplicitato negli specifici argomenti trattati, è impostato sull'impianto normativo e sulle indagini preliminari di cui sopra.

A tale scopo, sono state allegate per la fase di scoping della Valutazione Ambientale Strategica, oltre agli elaborati di rito sopra in elenco, anche le tavole 1R-2R-3R, quali carte per il raffronto fra il progetto di cui al Piano di Fabbricazione, quello revocato il 1/8/2007 e quanto introdotto nel presente.

Si descrive sotto, in elenco, la lista della documentazione di cui ai precedenti commi A. e B.:

ANALISI PRELIMINARE – 1995 – Archh. Minetti e Volpe

Disponibile presso uffici Area Tecnica del Comune di Orciano di Pesaro

1. (*) RELAZIONE GENERALE – Rapporto sullo stato del territorio e degli insediamenti, completo dei seguenti elaborati in allegato:

- A/1 Risorse storico culturali – Orciano.
- A/2 Risorse storico culturali - Rupoli, Schieppe, Montebello.
- B Risorse culturali extraurbane.
- C Vincoli del P.P.A.R.
- D Andamenti storico demografici.
- E/1 Immagini del territorio urbano.
- E/2 Immagini del territorio rurale.
- F Risultato dell'Avviso Pubblico del 20/11/1995 comprensivo di documentazione preliminare e documenti facenti parte del Censimento fabbricati extraurbani.

2. Tav. 1. IL SUOLO E LE ACQUE

- -1. Carta Geologica 1:10.000
- -1.a. Sezioni Geologiche
- -2. Carta Geomorfologica
- -3. Acclività
- -4. Pericolosità Geologiche
- -5. Maggiori Pericolosità Sismiche

3. Tav. 2. INQUADRAMENTO PAESISTICO – AMBIENTALE 1:10.000

4. Tav. 3. LE RISORSE STORICO – CULTURALI URBANI (collegati con all. A/1 e A/2)

5. Tav. 4. LE RISORSE STORICO – CULTURALI EXTRAURBANE

- -4. Elenco dei fabbricati rurali (mappa) delle schede
- -4.a. Schede di rilevamento

6. Tav. 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE 1:25.000

7. Tav. 6. L'INSEDIAMENTO URBANO TIPO-MORFOLOGICO (Orciano) 1:2.000

8. Tav. 7. L'INSEDIAMENTO URBANO FUNZIONALE (Orciano) 1:2.000

9. Tav. 8. L'INSEDIAMENTO URBANO TIPO-MORFOLOGICO (Schieppe) 1:2.000

10. Tav. 9. L'INSEDIAMENTO URBANO FUNZIONALE (Schieppe) 1:2.000

Gli elaborati indicati con (*), sono allegati al corpo della documentazione tecnica trasmesso per l'avvio della fase di scoping.

PIANO REGOLATORE GENERALE – 2005 – Ing. Rossetti

Disponibile presso uffici Area Tecnica del Comune di Orciano di Pesaro

1. Relazione generale
Originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe, con stralciata la parte geologica
- 1.a Relazione generale aggiuntiva
- 1.b Relazione geologica con Allegati n° 1 – 2 – 3 – 4 *redatta in data marzo 2005*
Già facente parte del parere espresso dal Servizio 4.4 - Rischio Idraulico e Sismico -
- 1.c Relazione tecnica integrativa botanico – vegetazionale - *redatta in data settembre 2004*
- 1.d Relazione per la valutazione d'incidenza di cui al D.P.R. n° 357/1997 *redatta in data settembre 2004* e Relazione integrativa *redatta in data marzo 2005*
- 1.e Planimetria Area Schieppe
- Valutazione d'incidenza di cui al D.P.R. n° 357/1997 scala 1 :2.000
2. (*) Inquadramento urbanistico territoriale scala 1 :25.000
3. Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geologica scala 1 :10.000
- 3.1 Inquadramento paesistico-ambientale
Sezioni geologiche scala 1 :10.000
- 3.2 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geomorfologica scala 1 :10.000
- 3.3 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle acclività scala 1 :10.000
- 3.4 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle pericolosità geologiche scala 1 :10.000
- 3.5 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle maggior pericolosità sismiche scala 1 :10.000
- 3.6 Inquadramento paesistico-ambientale
Schema idrogeologico scala 1 :10.000
- 3.7 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geologica e geomorfologica scala 1 :2.000
-Orciano
- 3.7.1 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geologica e geomorfologia scala 1 :2.000
-Montebello e Rupoli
- 3.7.2 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta geologica e geomorfologia scala 1 :2.000
- Schieppe
- 3.8 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta litologico-tecnica scala 1 :2.000
- Orciano
- 3.8.1 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta litologico-tecnica scala 1 :2.000
- Montebello e Rupoli
- 3.8.2 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta litologico-tecnica scala 1 :2.000
- Schieppe
- 3.9 Inquadramento paesistico-ambientale
Carta delle pericolosità geologiche scala 1 :2.000
- Orciano
- 3.9.1 Inquadramento paesistico-ambientale

	Carta delle pericolosità geologiche	- Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
3.9.2	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle pericolosità geologiche	- Schieppe	scala 1 :2.000
3.10	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle maggiori pericolosità sismiche	- Orciano	scala 1 :2.000
3.10.1	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle maggiori pericolosità sismiche	- Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
3.10.2	Inquadramento paesistico-ambientale Carta delle maggiori pericolosità sismiche	- Schieppe	scala 1 :2.000
4	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema botanico-vegetazionale		scala 1 :10.000
4 all.	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema botanico-vegetazionale - Documentazione fotografica <i>Originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe</i>		
5	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema storico-culturale		scala 1 :10.000
5 all.	Inquadramento paesistico-ambientale Carta del sottosistema storico-culturale - Elenco dei beni architettonici <i>Originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe</i>		
6	Analisi urbana Carta funzionale	- Orciano	scala 1 :2.000
6.1	Analisi urbana Carta funzionale	- Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
6.2	Analisi urbana Carta funzionale	- Schieppe	scala 1 :2.000
7	Analisi urbana Carta tipo-morfologica	- Orciano	scala 1 :2.000
7.1	Analisi urbana Carta tipo-morfologica	- Montebello e Rupoli	scala 1 :2.000
7.2	Analisi urbana Carta tipo-morfologica	- Schieppe	scala 1 :2.000
8	Analisi urbana Carta delle aree scoperte	- Orciano	scala 1 :2.000
8.1	Analisi urbana Carta delle aree scoperte	- Rupoli - Montebello	scala 1 :2.000
8.2	Analisi urbana Carta delle aree scoperte	- Schieppe	scala 1 :2.000
9.	Ambiti di tutela provvisori del P.P.A.R. <i>Aggiornata in data dicembre 2005 come da adozione definitiva del C.C.</i>		scala 1 :10.000
9.1	Ambiti di tutela definitivi del P.P.A.R. <i>Aggiornata in data dicembre 2005 come da adozione definitiva del C.C.</i>		scala 1 :10.000
9.2	Confronto tra gli ambiti di tutela provvisori e definitivi del P.P.A.R. <i>Aggiornata in data dicembre 2005 come da adozione definitiva del C.C.</i>		scala 1 :10.000
10.	Inquadramento generale di sviluppo Grande viabilità e aree di espansione		scala 1 :10.000

Aggiornata in data dicembre 2005 come da adozione definitiva del C.C.

- | | | |
|-----------------|--|-----------------|
| 10.1 | Inquadramento generale di sviluppo
Unità di paesaggio complesse (UPC) | scala 1 :10.000 |
| 10.1 all. (*) | Inquadramento generale di sviluppo
Censimento dei beni architettonici extraurbani
<i>Originaria redatta in data aprile 1997 dagli Arch.tti A.Minetti e G.Volpe</i> | |
| 10.2 | Inquadramento generale di sviluppo
Area urbana - Orciano
<i>Aggiornate in data dicembre 2005 come da adozione definitiva del C.C.</i> | scala 1 :2.000 |
| 10.3 | Inquadramento generale di sviluppo
Area urbana - Rupoli - Montebello
<i>Aggiornata in data dicembre 2005 come da adozione definitiva del C.C.</i> | scala 1 :2.000 |
| 10.4 | Inquadramento generale di sviluppo
Area urbana - Schieppe
<i>Aggiornata in data dicembre 2005 come da adozione definitiva del C.C.</i> | scala 1 :2.000 |
| 10.5.a | Area Fornace – Ristrutturazione urbana
- Relazione | |
| 10.5.b | Area Fornace – Ristrutturazione urbana
- Stato attuale – Planimetria e profili | scala 1 :1.000 |
| 10.5.c | Area Fornace – Ristrutturazione urbana
Stato di progetto – Planimetria e profili | scala 1 :1.000 |
| 10.5.d | Area Fornace – Ristrutturazione urbana
Stato di progetto – Planivolumetrico e profili | scala 1 :1.000 |
| 11. | (*) Norme Tecniche di Attuazione
<i>Aggiornate in data dicembre 2005 come da adozione definitiva del C.C.</i> | |

Gli elaborati indicati con (*), sono allegati al corpo della documentazione tecnica trasmesso per l'avvio della fase di scoping.

ELENCO DEI PARERI GIA' ESPRESSE DAGLI ENTI IN MERITO AL PRG REVOCATO IL 1/8/2007:

in allegato alla presente relazione illustrativa

- 1) PROVINCIA DI PESARO E URBINO – SERVIZIO 4.4 – ACQUE PUBBLICHE
RISCHIO IDRAULICO E SISMICO
(*) PARERE 2032/04 DEL 17/5/2005 – Prot.39208
- 2) GIUNTA REGONE MARCHE – DIP. TERRITORIO E AMBIENTE – SERVIZIO AREE
NATURALI PROTETTE E CICLO RIFIUTI
(*) PARERE RIGUARDANTE LA VALUTAZIONE D'INCIDENZA DEL 06/08/2005
- 3) MEGAS
(*) PARERE DEL 28/10/2005
- 4) ASUR MARCHE – ZONA TERRITORIALE 3
(*) PARERE DEL 15/11/2005
- 5) MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI
(*) PARERE DEL 24/11/2005
- 6) REGIONE MARCHE – SERVIZIO AMBIENTE E DIFESA DEL SOTTOSUOLO
(*) PARERE 1 GEN 2006
- 7) COMUNE DI BARCHI
(*) PARERE DEL 22/11/2006
- 8) PROVINCIA DI PESARO E URBINO – SERVIZIO URBANISTICA E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(*) RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DEL 14/03/2006
- 9) ANAS
(*) PARERE DEL 15/03/2006
- 10) TELECOM
(*) PARERE DEL 28/04/2006
- 11) PROVINCIA DI PESARO E URBINO – SERVIZIO 4.4 – ACQUE PUBBLICHE
RISCHIO IDRAULICO E SISMICO
(*) RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DEL 22/05/2006
- 12) MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI – SOPRINTENDENZA
PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO DELLE MARCHE
(*) PARERE PROT.11897 DELL'11/08/2007

Gli elaborati indicati con (*), sono allegati al corpo della documentazione tecnica trasmesso per l'avvio della fase di scoping.

CONTENUTI DEL PROGETTO URBANISTICO

DI RIELABORAZIONE CON REVISIONE ED INTEGRAZIONE DEL PRG REVOCATO



VISTA AEREA 1 - CAPOLUOGO

1) PREAMBOLARE

Il presente Piano Regolatore Generale del Comune di Orciano di Pesaro, costituisce una revisione generale ed integrale di quanto fino ad oggi pianificato, in termini urbanistici, nell'ambito del territorio comunale. La struttura normativa è pertanto fondata su quella revocata in data 1/8/2007 e così anche la struttura di buona parte delle principali scelte urbanistiche, con l'obiettivo primario mirato alla risoluzione delle problematiche che, allora, furono di ostacolo all'iter approvativo.

Ai fini di una chiara lettura del corpo dei documenti di progetto, risulta importante sottolineare che l'impianto normativo del presente Piano Urbanistico corrisponde a quello revocato in data 1/8/2007, e così anche la tipologia degli azionamenti presenti negli elaborati allegati.

Per la stessa ragione, risulta importante rilevare che, nelle tavole di raffronto fra il Piano di Fabbricazione, il PRG revocato e quanto introdotto nella fase attuale, di cui alle TAVV. 1R-2R-3R, le nuove aree di azionamento, rispondenti agli indirizzi dell'amministrazione comunale, sono state indicate genericamente con le lettere B,C,D, ecc. e la descrizione delle rispettive tipologie, al fine di essere definite in maniera più opportuna nelle fasi successive di approfondimento e dimensionamento del Piano Urbanistico ed hanno valore di indirizzo. Come tali, le stesse non intendono dare indicazioni sul dimensionamento e sul relativo carico urbanistico che sarà determinato in maniera puntuale e approfondita nelle fasi di progettazione successive alla presente.

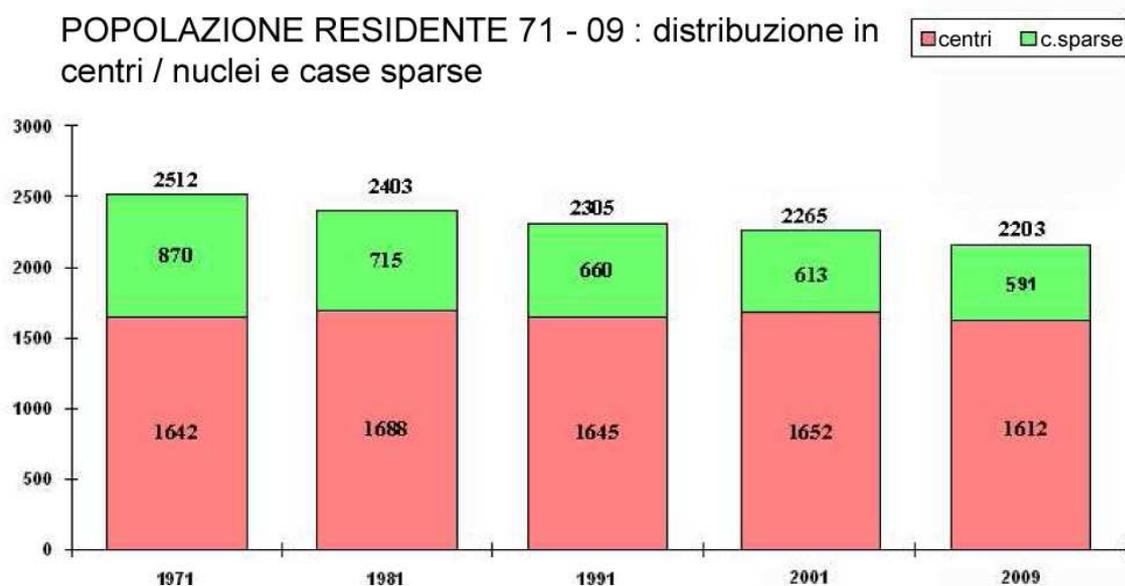
Per quanto concerne infine gli ambiti di tutela definitivi, la cui trattazione è svolta nei capitoli specifici della presente relazione, questi sono stati rappresentati compiutamente nelle TAVV. 4 e 4.1 (Ambiti Definitivi di Tutela - Tavola delle esenzioni e delle interferenze).

In relazione a quanto sopra, facendo riferimento all'analisi prodotta riguardo gli aspetti generali socioeconomici, botanico vegetazionali e infrastrutturali del comune e considerati i rilevanti aspetti paesaggistici nonché la particolare natura geomorfologia del territorio, si ritiene importante rilevare gli orientamenti metodologici sotto descritti:

2) Inquadramento demografico e socio-economico

E' rilevante premettere che il trend demografico del Comune traccia una curva in lieve ma costante calo, che ha prodotto una riduzione della popolazione residente da 2368 abitanti presenti nel 1982 a 2203 abitanti nel 2009. Tali valori si ritengono, sia in termini assoluti che percentuali non allarmanti.

Grafico A



La verifica dei dati sulla distribuzione della popolazione sul territorio, indica che il numero di residenti nei centri e nuclei è rimasto pressoché inalterato, mentre si riscontra un costante calo dei residenti nelle case sparse, confermando il dato nazionale e regionale del progressivo spopolamento delle campagne.

Dal punto di vista dell'età, la popolazione sta lentamente invecchiando e la "piramide" si sta progressivamente rovesciando, con un restringimento delle fasce di età più basse ed un allargamento di quelle dai 65 anni in su.

Grafico B

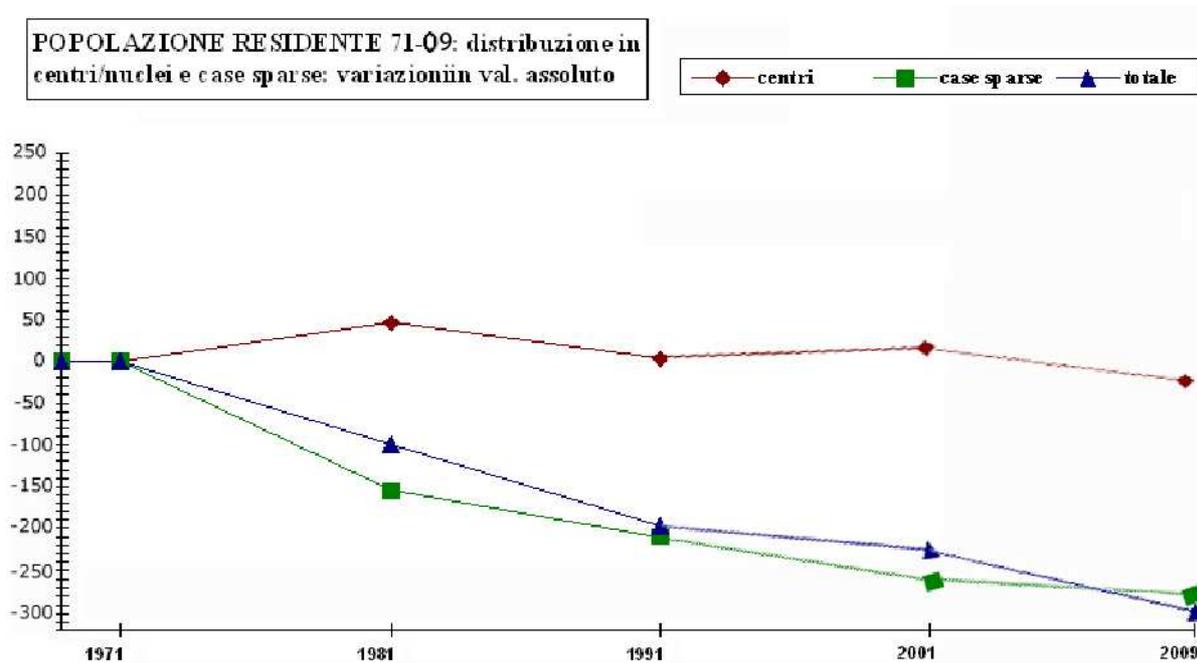


Grafico C

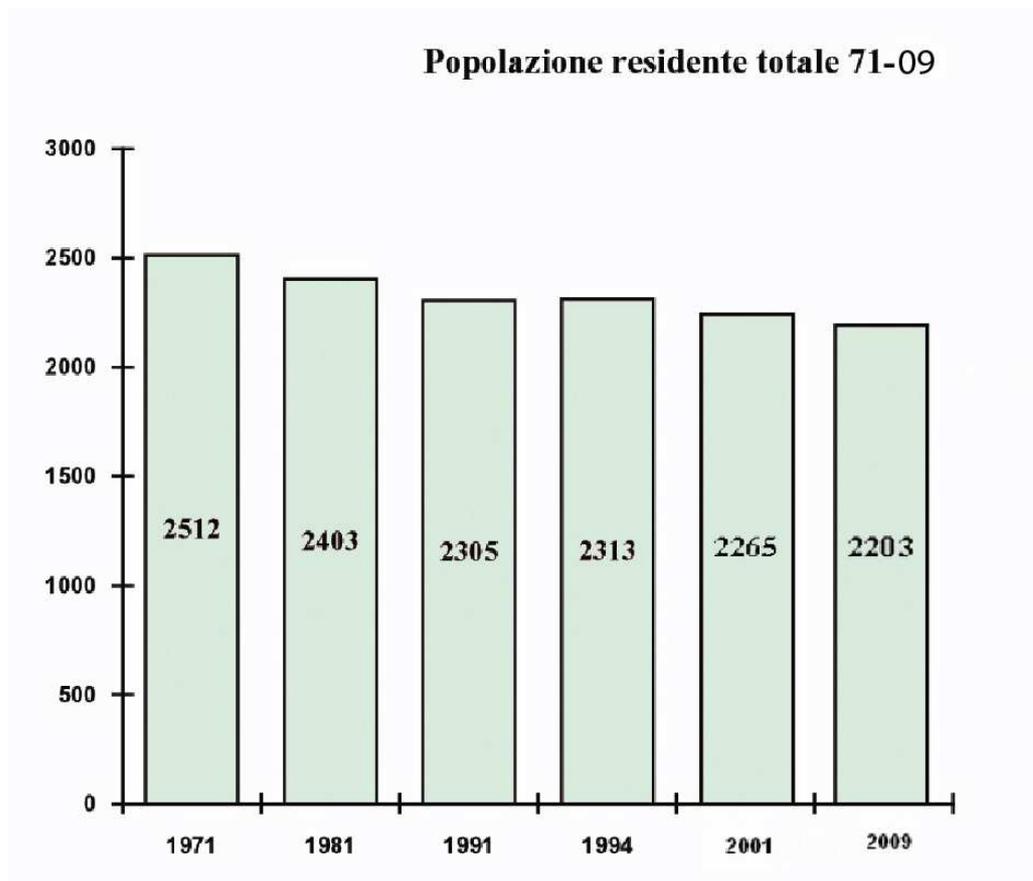
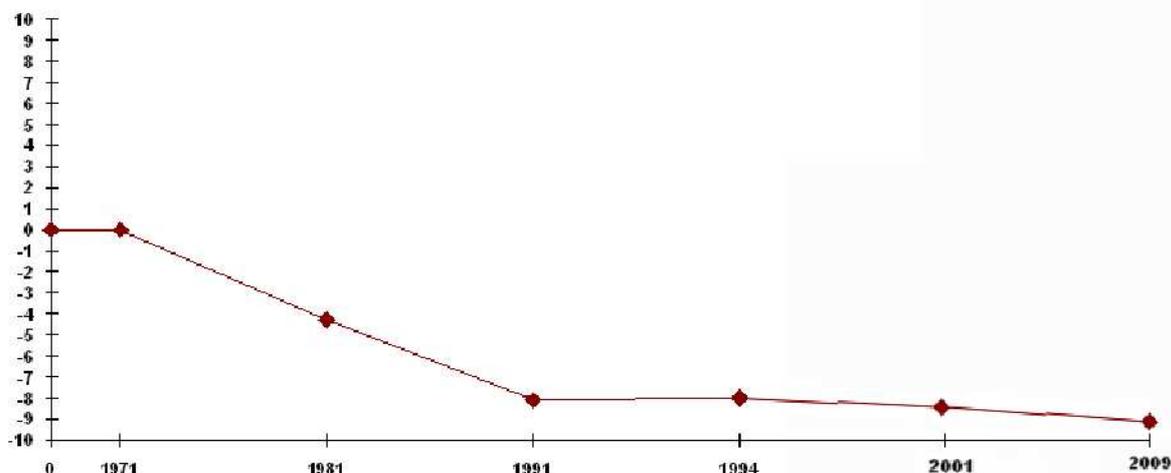


Grafico D

POPOLAZIONE RESIDENTE TOTALE 71-09: variazione percentuale in base 71



3) Attività insediate

Analizzando i dati della popolazione attiva nei vari settori di attività, si può rilevare come nel ventennio 1971-1991, si sia prodotta una diversificazione nella distribuzione degli attivi, con incrementi non particolarmente rilevanti nel secondario e commercio (rispettivamente +15,3% e +14,4%) ed un aumento invece di rilievo, anche se non assume valori assoluti preoccupanti, nel settore istituzionale (+ 315,6%, corrispondente ad un incremento in valore assoluto di +100 attivi, come indicato nella tab.n. 1).

D'altra parte, confrontando i totali della pop. attiva con il numero degli addetti (vedi tab.n.2), si riscontra che il numero di attivi ha sempre superato quello degli addetti, mettendo così in luce una incapacità da parte dell'offerta occupazionale locale ad assorbire la domanda lavorativa, con conseguente giornaliera migrazione di forza lavoro dal Comune di Orciano verso altri comuni.

I dati sulle Unità Locali presenti nel territorio comunale per settore di attività denotano una crescita in tutti i settori nel decennio 71-81, con valori assoluti e percentuali discretamente più alti del commercio fino al 1981; nel decennio 81-91, subiscono un forte decremento i settori del commercio e delle istituzioni (rispettivamente -30% e -67,6%), con contrapposto moderato sviluppo delle U.L. industriali e del terziario, le quali pur assumendo variazioni percentuali molto alte, presentano valori assoluti medi (vedi tab. n.3).

Tab. n.1 POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER CLASSI DI ATTIVITA' 71-01

Orciano	1971	Var.% 81-71	1981	Var.% 91-81	1991	Var.% 01-91	2001	Var.% 01-71
Industria	412	22,8	506	-6,1	475	15,3	445	
Commercio	111	- 30,6	145	- 12,4	127	14,4	167	
Altre att.	96	-66,6	32	134,4	75	-21,8	165	
Istituzioni	32	228,1	105	26,6	133	315,6	59	
Agricoltura	264		130		117		69	
Totale	915	3,6	918	-2,2	927	1,3	905	

Tab. n. 2 ADDETTI PER CLASSI DI ATTIVITA' 71-91

Orciano	1971	Var.% 81-71	1981	Var.%91-81	1991	Var.%91-71
Industria	238	4,87	354	-9,3	321	34,9
Commercio	124	8,9	135	14,8	155	25,0
Altre att.	21	33,3	28	171,4	76	261,9
Istituzioni	18	661,1	137	-32,8	92	411,1
Totale	401	63,1	654	-1,5	644	60,6

Tab. n.3 UNITA' LOCALI PER CLASSI DI ATTIVITA' 71-91

Orciano	1971	Var.% 81-71	1981	Var.%91-81	1991	Var.%91-71
Industria	47	44,7	68	5,9	72	53,2
Commercio	85	11,8	95	-29,5	67	-21,2
Altre att.	9	33,3	12	200,0	36	300,0
Istituzioni	13	184,6	37	-67,6	12	-7,7
Totale	154	37,7	212	-11,8	187	21,4

L'aggiornamento dei dati dal 1991 ad oggi, in base agli aggiornamenti di cui al Documento n.1, mostra un trend positivo per quanto riguarda i nuovi insediamenti produttivi che hanno determinato una saturazione delle aree produttive a disposizione, richiedendo l'attivazione di SUAP nel corso dell'ultimo quinquennio, al fine di ottenere maggiori spazi produttivi, in ampliamento rispetto ai limiti consentiti dal PdF, in relazione alla zona di Schieppe.

Documento n.1

Principale 2008 - 16-FEB-10 - 12.21.46

Descrizione tipo voce	Num.denunce	Quantità	Importo	Imp.riduzioni
1.1-LOCALI ADIBITI AD USO ABITAZIONE-USO ABITATIVO	1209 Num.	154342	169.979,03	-26.458,33
1.2-LOCALI ADIBITI AD USO ABITAZIONE-USO ABITATIVO FISSO	37 Num.	1205	1.310,21	0
2.1-UFF.PUBBL.PRIV.STUD.PROF.BANCHE.AMBUL.-UFF.PUBBL.PRIV.STUD.PROF.BANCHE.AMBUL	69 Num.	5041	23.373,10	0
3.1-STABILIMENTI E OIFICI INDUSTRIALI-STABIL.-OIFICI INDUSTRIALI	13 Num.	1718	4.734,85	0
4.1-NEGOZI USO COMM.O ARTIG.PUBBL.RIMESSE-NEG.UCO COMM.-ARTIG.-PUBBL.RIMESSE	57 Num.	8307	22.547,68	0
4.2-NEGOZI USO COMM.O ARTIG.PUBBL.RIMESSE-USO ABITATIVO FISSO	1 Num.	38	42,56	0
5.1-ALBERGHI-TEATRI-ESERC.PUBBL.RIST.BAR-ALBERGHI-TEATRI-ES.PUBBL.-RIST.-BAR	8 Num.	8039	22.874,86	0
6.1-COLLEGI-CONVITTI-PENSIONI-CASE DI CURA-COLLEGI-CONVITTI-PENSIONI-CASE CURA	1 Num.	1590	373,65	0
7.1-ASS.SPORT.CULT.RICREAT.SINDAC.POLITICHE-ASSOCIAZIONI	3 Num.	157	221,37	0
9.1-RIMESSE PUBBLICHE,DEPOSITI DI MERCI,ECC-RIMESSE PUBBLICHE, DEPOSITI DI MERCI	11 Num.	2864	3.984,19	0
9.2-RIMESSE PUBBLICHE,DEPOSITI DI MERCI,ECC-RIMESSE PUBBLICHE, DEPOSITI DI MERCI	1 Num.	1193	1.682,13	0
Maggiorazione ECA	0 Imp. €	22398863	11.199,22	0
Addizionale ECA	0 Imp. €	22398863	11.199,22	0
Addizionale provinciale	0 Imp. €	22398863	11.199,22	0

Per quanto riguarda le attività commerciali di vicinato, invece, il trend risulta costante con qualche flessione negativa.

4) Il patrimonio edilizio

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio le Unità Edilizie denotano una crescita nel ventennio 71 -91, in controtendenza rispetto all'andamento demografico : U.E. +47,5%, pop.res. - 8,1% (vedi tab. n.4).

D'altra parte analizzando i dati sulle abitazioni occupate e la composizione delle famiglie (vedi tab.n.5), si possono rilevare altre due indicazioni di rilievo: una è l'aumento del numero di stanze per abitazione; l'altra è la riduzione dei componenti dei nuclei familiari i cui valori assoluti tendono ovviamente ad aumentare , in conseguenza della loro parcellizzazione: significativi i dati del '91 in cui risultano mediamente 3 componenti per abitazione occupata, con 0,6 occupanti per stanza.

E' quindi evidente la tendenza edificatoria degli ultimi anni, verso una tipologia estensiva (villette uni-bifamiliari, piccoli condomini, etc,) e che ben si rileva nelle recenti lottizzazioni del comune di Orciano.

Tab. n .4 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 71-01

	Ab. occ	Ab. non occ.	Totale	Stanze occ.	Stanze non occ.	Totale	N. medio stanze/ab.
1971	663	27	690	2928	144	3072	4,5
1981	672	217	889	3293	1027	4320	4,9
1991	780	238	1018	3841	1028	4869	4,8
2001	798	202	1000	3167	712	3879	3,9

Tab. n. 5 PATRIMONIO EDILIZIO : Abitazioni occupate- famiglie 71-01

	1971	1981	1991	2001	Var.%01-71
Abitazioni	663	672	780	699	5,4%
Stanze	2928	3293	3841	3148	7,5%
Famiglie	701	758	780	794	13,2%
Componenti	2478	2390	2303	2268	-8,47%
N. medio comp/ab.	3,7	3,6	2,9	3,4	-
N. medio comp/stanza	0,8	0,7	0,6	0,7	-
N.medio stanza/ab.	4,4	4,9	4,8	4,7	-

Analizzando la qualità degli interventi sul patrimonio edilizio nel periodo 1985-95, si è riscontrata una prevalenza del recupero rispetto alle costruzioni ex-novo; ad una maggior specificità delle opere eseguite sull'esistente, si è verificato che la maggioranza riguarda quelle soggette a concessione, e quindi ristrutturazioni, restauri conservativi, etc., mentre il resto attiene ad opere soggette a semplice autorizzazione, quali la manutenzione straordinaria.

E' quindi evidente da questi dati, che la tendenza degli operatori è quella di intervenire sull'esistente con operazioni di una certa consistenza e che siano quindi anche valide dal punto di vista economico.

5) Note sugli Aspetti Geologici e Geomorfologici del territorio

Il territorio del Comune di Orciano di Pesaro ricade nella fascia dei rilievi collinari prossimi alla costa adriatica, a cavallo tra le valli del Metauro e quella del Cesano.

Il territorio comunale ha una superficie complessiva di 23,77 Km² con una forma allungata in direzione est-ovest e rientra per circa 2/3 nel bacino del Fiume Metauro e per la parte restante in quella del Fiume Cesano.

Lo spartiacque tra i due bacini è rappresentato a grandi linee dalla strada di cresta che da Monte Palazzino conduce a S. Giorgio di Pesaro.

6) INQUADRAMENTO VEGETAZIONALE SINTETICO DEL TERRITORIO COMUNALE DI ORCIANO

Il territorio comunale di Orciano ha un'estensione di 23,8 km², gli insediamenti urbanizzati sono il paese di Orciano e le frazioni di Montebello, Rupoli e Schieppe.

La zona è compresa in un range altitudinale che va dai 50 e i 290 metri s.l.m., con una quota media che si attesta sui 150 m s.l.m.. L'acclività media del territorio è di circa 10° e l'esposizione prevalente è SUD, SUD-EST.

Secondo la classificazione del Pavari l'area è classificabile nella zona fitoclimatica del "Lauretum".

È possibile individuare nel territorio tre macro zone: la prima caratterizzata dalla presenza di aree urbanizzate (Orciano, Montebello, Rupoli e Schieppe); la seconda dal territorio agricolo con presenza di edifici rurali sparsi, di coltivi, vigne ed oliveti; e la terza dalle aree ripariali di pertinenza del fiume Metauro e relativo reticolo idrografico minore.

Le formazioni vegetali nei diversi ambiti si presentano sia in formazioni areali, lineari e puntiformi.

La vegetazione ripariale nel tratto del fiume Metauro presenta una prevalenza di pioppo nero (*Populus nigra*), salice bianco (*Salix alba*), acero campestre (*Acer campestre*), orniello (*Fraxinus ornus*); nelle fasce vegetazionali verso i coltivi è presente la roverella (*Quercus pubescens*) e forti infiltrazioni di ailanto (*Ailanthus altissima*) e robinia (*Robinia pseudoacacia*).

A carattere arbustivo si segnala la presenza di sambuco (*Sambucus nigra*), salice rosso (*Salix purpurea*), biancospino, (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum ovalifolium*), berretta del prete (*Evonymus europaeus*), sanguinella (*Cornus sanguinea*), edera (*Hedera helix*) e rovo (*Rubus ulmifolius*).

La vegetazione ripariale del Fosso Scaricalasino e del Rio Vergineto ha una forte valenza dal punto di vista ecologico, presentando sotto l'aspetto botanico-vegetazionale un sistema abbastanza semplificato.

I fossi sono circondati da coltivi e sono caratterizzati da una vegetazione igrofila limitata al corso d'acqua. C'è dominanza di vegetazione erbacea-arbustiva a rovo (*Rubus ulmifolius*) a cui si associano equiseti (*Equisetum telmateja*), felci (*Pteridium aquilinum* e altre specie), sambuco (*Sambucus nigra*), salice bianco (*Salix alba*) nelle parti più umide. Nelle porzioni subito più esterne la copertura vegetale è accompagnata da sanguinella (*Cornus sanguinea*), nocciolo (*Corylus avellana*) e robinia (*Robinia*

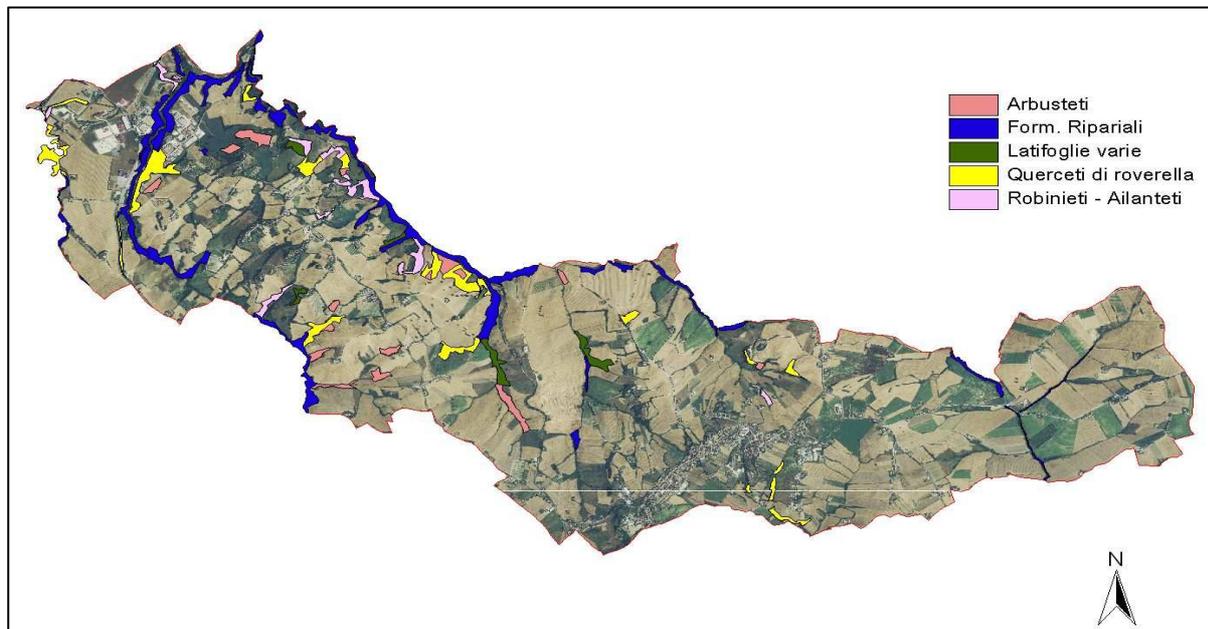


Fig.1: Estratto della Carta forestale regionale (IPLA,2001)

pseudoacacia). Sporadicamente è presente la cannuccia di plinio (*Arundo plinii*).

Il territorio agricolo è caratterizzata da formazioni lineari come filari e siepi interpoderali e alberature stradali di roverella (*Quercus pubescens*), robinia (*Robinia pseudoacacia*), Pioppo nero (*Populus nigra*), olmo campestre (*Ulmus minor*) e tamerice (*Tamarix gallica*).

Nel territorio sono presenti esemplari arborei isolati di roverella (*Quercus pubescens*) anche secolari, di olivi (*Olea europea*) e gelsi (*Morus nigra*).

È stata rilevata in maniera sporadica e ridotta, la presenza di ex coltivi e oliveti ormai abbandonati.

7) Viabilità Traffico e Infrastrutture

Il capoluogo, si colloca in una posizione viaria nodale rispetto ai collegamenti interni alla rete urbana di appartenenza.

L'agglomerato urbano è infatti attraversato, lungo il crinale su cui si sviluppa, dalla provinciale orcianese che collega i paesi più interni come Barchi, con la costa e, trasversalmente a questa direttrice, con la viabilità di fondovalle (superstrada Fano - Grosseto nella valle del Metauro e la statale per Marotta nella valle del Cesano) e i nuclei urbanizzati caratterizzati principalmente da insediamenti di carattere produttivo.

Rispetto al quadro generale sopra descritto, il capoluogo risulta essere caratterizzato da intensi flussi di traffico di attraversamento, sia sulla direttrice di crinale, sia sui tratti di versante.

Tale situazione, per la quale, fino ad ora, non sono stati messi allo studio da parte dell'Amministrazione Provinciale, progetti volti all'alleggerimento del carico viario, specie in corrispondenza dei centri abitati, risulta complessa in particolar modo se inserita nel più ampio quadro geomorfologico territoriale

che, descritto in seguito più ampiamente, presenta in maniera diffusa numerose zone in frana.

Per quanto riguarda la presenza di infrastrutture di rete, il territorio comunale di Orciano è attraversato solo in minima parte da elettrodotti di alta tensione, mentre la distribuzione della rete della media tensione risulta essere sufficientemente capillare.

Due sono le linee di A.T. che interessano il territorio comunale: una tangente alla frazione della Fornace e l'altra al confine con il comune di S.Giorgio di Pesaro.

Per quanto concerne la linea ad alta pressione del Gas Metano, questa attraversa il territorio comunale quasi al confine con il comune di Serrungarina, in località Schieppe, definendo una fascia di rispetto di mt.12,00 per lato; il capoluogo è servito dalla rete a media pressione ed è in fase di realizzazione una linea che servirà i nuclei di Montebello e Rupoli.

Orciano svolge un ruolo nodale su scala territoriale anche per quanto riguarda la distribuzione dell'acqua, infatti il deposito consortile dell'acqua potabile al quale affluisce l'acqua proveniente dal potabilizzatore di Tavernelle, da S.Martino dei Muri e dal Cesano ad Orciano (loc. Monte Palazzino) si trova nel comune di Orciano e da qui si dirama la distribuzione ai comuni di Barchi, Mondavio, S.Giorgio, ecc. La rete di adduzione, che passa principalmente sottostrada, garantisce la fornitura a tutto il territorio comunale mediante depositi.

Il capoluogo è dotato dei servizi scolastici, dalle scuole materne alla scuola media inferiore; questa in particolare è gestita in modo consortile con il comune di Mondavio; non sono presenti scuole nei nuclei e frazioni.

Sono inoltre presenti una biblioteca comunale nel capoluogo e un centro sportivo in località Pieve Canneti, attrezzato prevalentemente per attività all'aperto e dotato di una struttura coperta di rilevanza intercomunale.

Il servizio sanitario gravita invece completamente, se non per la presenza di una farmacia e di ambulatori medici privati nel capoluogo, sul comune di Mondavio.

Per quanto la complessità degli aspetti geomorfologici ed idrogeologici del territorio sia un vincolo determinante per la redazione di progetti viari sostenibili, sono state in ogni caso previste necessarie misure correttive dell'assetto viario attraverso la realizzazione di nuovi tratti viari alternativi alla viabilità di attraversamento del capoluogo ed in relazione all'ingresso del capoluogo presso il comune di Barchi, in adiacenza della zona "fornace", di norma a carico dei soggetti attuatori delle principali aree di espansione, in forma di opere extracomparto che saranno introdotte nel corpo delle NTA in corso di redazione.

8) INDIRIZZI DI PROGETTO

Facendo seguito a quanto sopra esposto, sono stati inoltre presi in considerazione i rapporti fra la pianificazione provinciale ed i piani comunali secondo i differenti livelli di governo del territorio. Il PTCP individua le caratteristiche principali del territorio, del sistema infrastrutturale e degli aspetti socio economici e ambientali rispetto ad una più ampia scala di analisi e costruisce un quadro conoscitivo generale che ha consentito, di valutare il riflesso degli effetti della progettazione urbanistica, a livello sopracomunale. Tali aspetti trovano un evidente riferimento nelle linee di tutela derivanti dalla matrice ambientale del PTC, adottate nel progetto urbanistico secondo linee programmatiche, di seguito esposte negli specifici capitoli tematici geologico e geomorfologico, nonché botanico vegetazionale, ma anche di carattere insediativo-infrastrutturale, scaturiti non soltanto dalla base cartografica e dagli approfondimenti d'analisi, ma da uno specifico confronto con gli enti operanti nel territorio. Con riferimento alle indagini preliminari effettuate, sul territorio e facendo seguito agli approfondimenti eseguiti, nel merito dei diversi aspetti ambientali, infrastrutturali, socio-economici e storico culturali del territorio, emerge:

- 1) la necessità di un'attenzione particolare da rivolgere nei confronti delle trasformazioni urbanistico-edilizie e la vulnerabilità delle condizioni geomorfologiche del territorio. A tale esigenza dovrà conseguire un'azione mirata alla tutela del suolo con riduzione dei rischi ambientali, con misure specifiche da individuare nelle NTA, ove necessario, con schede di dettaglio nella individuazione delle criticità e delle eventuali azioni mirate alla tutela ambientale.
- 2) L'individuazione di aree di particolare interesse paesistico ambientale, identificabili in "unità di paesaggio". Pur prendendo atto che talune porzioni del paesaggio, ad oggi sono state compromesse ed antropizzate, la definizione degli ambiti di tutela definitiva del PPAR corrisponde ad una importante occasione, in qualità di politica di valorizzazione e tutela ambientale.
- 3) Le caratteristiche geomorfologiche del territorio, costituiscono un evidente vincolo alla flessibilità dei collegamenti viari. Ciononostante le problematiche legate all'attraversamento viario del capoluogo e all'inadeguatezza dell'innesto ad ovest, in via Fornace, sono state affrontate con soluzioni che intendono da una parte dare un ingresso migliore e maggiormente sicuro e strutturato, dall'altra invece un'alternativa alla viabilità unica d'attraversamento del capoluogo, correlate a logiche di tipo perequativo, da perseguire

nell'introduzione di specifiche norme tecniche d'attuazione.

- 4) L'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente e della riqualificazione edilizia ed urbanistica. Fra gli obiettivi primari del presente Piano Regolatore Generale, emerge non soltanto la previsione di aree e strade mirate al completamento del sistema urbano esistente, ma una serie di indirizzi generali mirati ad una qualità edilizia basata sulla sostenibilità di cui alla LR 17/6/2008 n.14, alla riduzione degli indici di edificabilità esistenti, all'introduzione di misure ed incentivi per l'utilizzo di energie rinnovabili, per il recupero delle acque piovane, l'introduzione del concetto di permeabilità del suolo, ecc. A tal fine, oltre all'introduzione nelle NTA di misure atte al contenimento differenziato delle altezze dei fabbricati in relazione alla specifica ubicazione nell'ambito territoriale, sarà perfezionato il censimento dei beni architettonici extraurbani, redatto dagli archh. Minetti e Volpe nel 1997, per effettuare una selezione di quelli ancora intatti ed introdurre norme specifiche per il recupero e la tutela dei manufatti e delle caratteristiche tipologiche presenti.
- 5) La necessità di politiche atte al potenziamento del Centro Sportivo, sia per quanto riguarda le attività insediate che per quanto concerne un'attenzione di carattere ambientale.
- 6) La necessità di individuare spazi per una migliore accessibilità del centro storico e delle porzioni prossime alle cinte murarie, correlati al recupero, la valorizzazione ed alla ricucitura di porzioni marginali del tessuto urbano, mediante la previsione di spazi da destinare a parcheggio, collegamento pedonale, piccoli giardini, percorsi alberati ed al recupero ambientale, per la fruizione da parte della cittadinanza ed in particolar modo da parte dei soggetti più giovani e degli anziani, nonché lo studio per una più efficiente e sicura accessibilità viaria nell'ingresso ovest del capoluogo.
- 7) La presenza di aree destinate a zona artigianale inseriti dalla strumento urbanistico vigente, in ambiti a forte valenza ambientale e paesaggistica, nonché, nel caso dell'area prossima alla fornace, in condizioni critiche dal punto di vista geomorfologico. Emerge la necessità di concentrare le aree dislocate in posizioni polarmente opposte rispetto al capoluogo, in un unico polo artigianale, prevedendo a tal fine un'area destinata all'ampliamento della zona artigianale produttiva di schiappe. Le particolari connotazioni ambientali di quest'area, come indicato nell'elaborato grafico TAV. 4.1, correlate a condizioni ambientali e

faunistiche in buona parte già compromesse e ad uno spazio in gran parte antropizzato, conducono all'individuazione di un'area prossima al limite comunale ed alla zona produttiva del comune di Serrungarina.

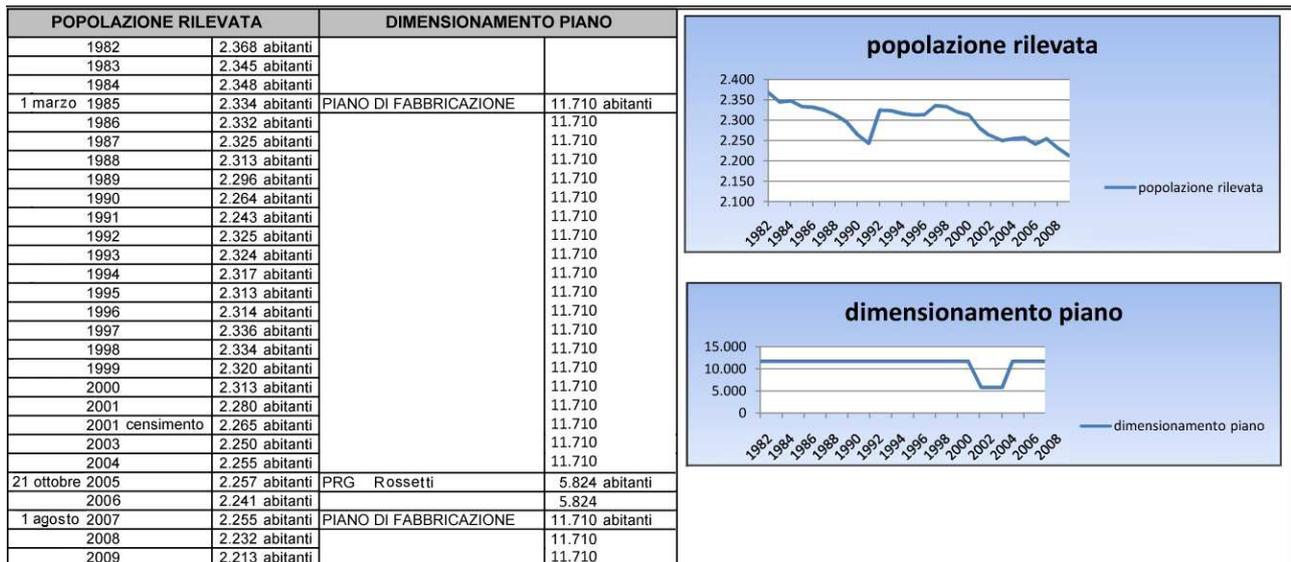


VISTA AEREA 3 - SCHIEPPE

8) DIMENSIONAMENTO DEL PRG E ASPETTI GENERALI

Preso atto del rapporto esistente fra edificato e trend demografico, considerati gli obiettivi sopra esposti, per quanto concerne il dimensionamento dei carichi urbanistici nell'ambito territoriale comunale, le previsioni del presente Piano sono mirate al contenimento degli stessi, rispetto a quanto in precedenza previsto sia dal Piano di Fabbricazione che dallo stesso Piano revocato in data 1/8/2007, come indicato nella tabella riportata alla pagina successiva.

Si prevede che il conseguimento di tali obiettivi potrà essere attuato mediante la riduzione degli indici di edificabilità esistenti allo stato attuale ed all'introduzione di indici di edificabilità contenuti per quanto concerne le nuove zone di espansione, con particolare attenzione ai criteri costruttivi della progettazione ecocompatibile e della bioedilizia, mediante l'introduzione di strumenti normativi aventi l'obiettivo di minimizzare i consumi energetici, promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e contenere gli impatti complessivi sul territorio, sulla base delle linee guida della LR 17/6/2008 n.14.



Le zone di espansione residenziale di cui sopra, sono state introdotte al fine di determinare un completamento del Sistema Urbano e viario esistente, entro i limiti strutturali di un territorio segnato da un sistema geomorfologico complesso e caratterizzato da diffuse criticità, come evidenziato nei contributi di cui agli elaborati grafici allegati Tavv.6-7-8-9-10 e relativa relazione specialistica. A tale riguardo saranno previste schede urbanistiche con l'indicazione puntuale delle porzioni effettivamente edificabili e di quelle mirate alla bonifica o al consolidamento di quelle aree prossime ad aree critiche dal punto di vista geomorfologico, come in evidenza nell'elaborato TAV4.1.

Per quanto concerne le frazioni di Montebello e Rupoli, non sono previste variazioni di rilievo, oltre a contenuti interventi di conservazione e riqualificazione; saranno in ogni caso previste misure per la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzate alla tutela dei nuclei storici. Per quanto riguarda l'area produttiva di Schieppe, si confermano le previsioni di cui al Piano attuativo comunale del 13/9/1991, di quanto introdotto recentemente con SUAP, escludendo quanto introdotto dal Piano revocato il 1/8/2007, al fine di operare una tutela più attenta delle aree maggiormente sensibili dal punto di vista botanico-vegetazionale e faunistico; è inoltre previsto l'inserimento di una nuova area di espansione a carattere produttivo e artigianale che si colloca in una porzione del territorio prossima al limite comunale e all'area produttiva di Serrungarina, dislocata secondo logiche mirate all'urbanizzazione degli spazi idonei all'edificazione meno prossimi ai siti maggiormente qualificati dal punto di vista ambientale, peraltro in direzione della vicina zona produttiva del comune di Serrungarina.

Alla necessità di prevedere aree destinate allo sviluppo delle attività artigianali presenti nell'ambito territoriale, consegue la previsione del raggruppamento e dislocamento di quelle previste nel PdF presso la nuova area di espansione di Schieppe che

determina un minore impatto sul paesaggio, rispetto alle precedenti dislocate presso linee di crinale prospicienti il comune di Barchi ed lo stesso capoluogo (via Merlini). Ove possibile, come in questo caso, compatibilmente alle politiche di gestione del territorio, sono state perseguite logiche mirate alla riqualificazione del patrimonio immobiliare comunale.

9) Ambiti definitivi di tutela PPAR

Per quanto concerne gli aspetti della tutela del paesaggio e delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, botanico vegetazionali, come anche gli aspetti storico culturali, il presente Piano, sostanzialmente conferma le previsioni generali, in attuazione a quanto previsto dall'art.27bis delle NTA del PPAR, approvate con consiglio regionale con delibera 197 del 3/11/1989. Sono state peraltro adottate misure di tutela particolari per i diversi ambiti, come descritto nelle considerazioni sotto in elenco:

Art.29 corsi d'acqua. Come già rilevato nel parere del Ministero per i beni e le attività culturali con prot.11897 dell'11/8/2007, data la notevole importanza rivestita dal Rio Vergineto e dal Fiume Metauro, gli ambiti di tutela di questi ultimi, come anche del Rio Scaricalasino, indipendentemente dalla appartenenza alla fascia subappenninica e pedeappenninica, si ritiene opportuno, anche sulla scorta di quanto emerso dagli approfondimenti di carattere botanico vegetazionali, prevedere una fascia di tutela pari a mt.150 dal piede esterno dell'argine, comprendendo le aree di esondazione del letto di espansione e le aree contigue alle sponde o piede d'argine se alberate, salvo le piantate o interessate da interventi di escavazione anche disattivati, come descritto nell'art.29 delle NTA del PPAR.

D'altra parte, l'area compresa fra il fiume Metauro, il Rio Vergineto ed il Rio Scaricalasino, risulta segnalata nell'elaborato TAV.1 del PPAR, quale ambito territoriale di interesse ambientale soggetto a tutela.

Art.30 crinali. Per i crinali individuati, sono stati applicati gli ambiti di tutela definitivi per lato, per quanto riguarda i tratti esterni alle aree urbanizzate, pari a quanto previsto nell'art.30 delle NTA del PPAR.

Art.34 foreste demaniali regionali e boschi. Per quanto riguarda le aree individuate dal PPAR di cui all'art.34, facendo seguito agli elaborati di progetto TAVV.11-12-13, tali ambiti sono stati sostituiti ed ampliati a seguito di approfondimenti e dettagli di cui all' art.1 della Legge Forestale Regionale n.6/2005.

Art. 39. Per quanto riguarda gli ambiti di tutela dei centri storici, data la conformazione del nucleo storico del Capoluogo, pur mantenendo inalterato l'ambito di tutela orientata dello stesso, è stata ridefinita in maniera puntuale la parte a sud del di tale perimetro, attestandola in corrispondenza del viale Kennedy - via Leopardi e attribuendo così agli ambiti abitativi esterni a tale asse viario, una appartenenza indiretta al percorso storico culturale proprio del nucleo murato e della porzione più storicizzata di via Matteotti.

Art.40. Per quanto riguarda il censimento dei beni architettonici extraurbani, si fa riferimento alla indagine preliminare, nonché alle analisi approfondite effettuate su tutto il territorio comunale da parte degli archh. Volpe e Minetti. Non sono peraltro presenti strumenti normativi che introducano le azioni di tutela e/o recupero degli stessi manufatti. A tale fine, nella fase di pianificazione successiva alla presente, sarà riesaminato il corpo degli edifici identificati nel censimento e saranno definiti gli strumenti urbanistici per garantire una norma atta alla tutela ed al recupero delle caratteristiche tipologiche proprie degli ambiti rurali e storico-ambientali del territorio.

Art.43. Per quanto riguarda l'identificazione delle strade panoramiche, si conferma quanto precedentemente individuato e motivato negli elaborati di progetto da parte degli archh. Minetti e Volpe, estendendo l'ambito di tutela previsto nella TAV.7 del PPAR - Ambiti di alta percettività visual, strade e punti panoramici - alla strada comunale di collegamento fra la zona di Schieppe, Montebello, Rupoli ed il capoluogo.

10) Tavola delle esenzioni e delle interferenze

Gli ambiti definitivi di tutela sono rappresentati graficamente nell'elaborato generale TAV.4, la cui lettura risulta completa se interfacciata con l'elaborato Tav. 4.1, relativo alle interferenze ed alle esenzioni rispetto ai principali ambiti di tutela, ai sensi dell'art.60, comma 1a).

Per quanto riguarda esplicitamente le tutele di carattere geomorfologico e di pericolosità geologica e sismica, si premette che quanto già prescritto dalla PROVINCIA DI PESARO E URBINO - SERVIZIO 4.4 - ACQUE PUBBLICHE RISCHIO IDRAULICO E SISMICO con Parere 2032/04 del 17/5/2005 - Prot.39208 e successiva richiesta di integrazioni del 14/03/2006, è stato già accolto con il presente progetto, mediante stralcio delle aree indicate e mediante accoglimento delle azioni prescritte puntualmente di cui alla lettera (g), indicata nelle TAVV. 1-2-3.

Per quanto invece riguarda le esenzioni rappresentate negli elaborati sopra indicati, queste riguardano principalmente le aree urbanizzate ed escludono, quali aree già compromesse ed antropizzate, ai sensi dell'art.60 comma 1a), la tutela dei seguenti ambiti:

- tutela di versante art.30 NTA del PPAR
- ambito di rispetto strada panoramica art.43 NTA del PPAR
- delimitazione zona C di qualità diffusa art.20 NTA del PPAR
- ambito di tutela dei corsi d'acqua art.29 NTA del PPAR

Per quanto attiene invece le interferenze sugli ambiti di tutela territoriale derivanti dall'introduzione di zone urbanistiche di progetto o preesistenze, queste sono rappresentate nella TAV.4.1, e sono sotto esplicitate in elenco:

INTERFERENZA N.1

L'area comprende una zona già urbanizzata in parte da un'azienda, al cui interno è pure compresa un'area residenziale di completamento.

Si rilevano un'area PAI R2-P3 ed un ambito di tutela di crinale.

INTERFERENZA N.2

L'area comprende un piccolo nucleo di unità residenziali sparse che interferisce con un'area PAI R2-P1, con l'area di tutela orientata del centro storico.

INTERFERENZA N.3

L'area comprende un piccolo nucleo di case sparse ed un'area di progetto prevista per la realizzazione di parcheggi a servizio del centro storico oltre ad opere di qualificazione ambientale e di collegamento viario pedonale e carrabile. L'area è di notevole interesse ambientale e paesaggistico e dovrà essere oggetto di particolare attenzione, dal punto di vista progettuale.

L'indirizzo è quello di affidare la progettazione ad un concorso. Si rilevano l'area di tutela integrale del centro storico ed un ambito di tutela di crinale.

INTERFERENZA N.4

L'area residenziale di monte delle stelle, costituisce uno dei primi interventi di edilizia convenzionata realizzati nel capoluogo a seguito dell'approvazione dello strumento urbanistico vigente. La lottizzazione è stata parzialmente attuata ed attualmente i termini della convenzione risultano decaduti. La zona oggetto d'interferenza, corrisponde pertanto in parte all'area in cui le opere di urbanizzazione sono state realizzate ed in parte alla ripermimetrazione del comparto residenziale, indicato genericamente con lettera "C" e che sarà oggetto di regolamentazione normativa nella fase di approfondimento del presente Piano. Si rilevano interferenze nell'ambito di tutela di crinale e per quanto riguarda gli aspetti di pericolosità rilevati dalle recenti indagini geologiche, per le quali si rimanda alla relazione ed elaborati tecnici specifici.

INTERFERENZA N.5

L'Area è interessata dalla presenza di silos agroalimentari. Parte dello zoning è stato stralciato a seguito dei rilievi emersi nel parere dalla PROVINCIA DI PESARO E URBINO - SERVIZIO 4.4 - ACQUE PUBBLICHE RISCHIO IDRAULICO E SISMICO con Parere 2032/04 del 17/5/2005 - Prot.39208.

Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela di crinale.

INTERFERENZA N.6

L'area corrisponde alla zona artigianale di cui al Piano di Fabbricazione vigente. Il PRG prevede la riqualificazione dell'area, rispetto alle previsioni di PdF, introducendo una zona di espansione residenziale a basso impatto ambientale, sia in termini di densità che per quanto attiene le specificità correlate ad una tipologia ecosostenibile.

Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela di crinale.

INTERFERENZA N.7

L'area comprende una zona parzialmente urbanizzata in cui sono previsti ambiti a destinazione residenziale di completamento e di espansione, mirati al completamento del sistema urbano del capoluogo.

Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela di crinale e l'ambito di tutela orientata del centro storico.

INTERFERENZA N.8

Il Centro Sportivo è un'area che merita una particolare attenzione in termini di miglioramento delle proprie caratteristiche ambientali e attività previste, ai fini di una riqualificazione dell'intero ambito territoriale.

All'interno dell'area risulta presente un piccolo nucleo residenziale che è stato oggetto di prescrizioni di cui al parere dalla PROVINCIA DI PESARO E URBINO - SERVIZIO 4.4 - ACQUE PUBBLICHE RISCHIO IDRAULICO E SISMICO con Parere 2032/04 del 17/5/2005 - Prot.39208, in seguito al quale è risultata stralciata una porzione di zoning residenziale di completamento.

Si rileva l'interferenza marginale con un ambito di tutela integrale di cui alla L.R. 6/2005, di versante, e di PAI R2-P2 per buona parte dell'area, oltre all'ambito di tutela orientata del centro storico ed alla zona C di qualità diffusa.

INTERFERENZA N.9

Il perimetro della interferenza n.9, comprende aree che sono state inserite nel PRG quali zone residenziali di espansione, finalizzate principalmente al completamento del sistema urbano e contestualmente al perseguimento di logiche perequative mirate alla realizzazione di opere di urbanizzazione importanti per la costituzione di una viabilità alternativa di attraversamento del Capoluogo. E' evidente la presenza di ambiti di tutela di un certo rilievo, quali aree PAI P3-R2 e P2-R2, oltre all'ambito di tutela orientata del centro storico ed alla zona C di qualità diffusa. Si prevede la redazione di NTA mirate al rispetto di tali ambiti, con la definizione di specifiche schede di Piano indicanti l'effettiva area edificabile e le opere e le azioni indirizzate alla tutela dell'area restante.

INTERFERENZA N.10

Il depuratore Comunale insiste in un'area che comprende un ambito di tutela L.431/85, nonché la zona C di qualità diffusa.

INTERFERENZA N.11

L'area comprende una zona parzialmente urbanizzata in cui è previsto un ambito a destinazione residenziale di espansione, oggetto di prescrizioni rispetto alla richiesta di integrazioni di cui alla PROVINCIA DI PESARO E URBINO - SERVIZIO 4.4 - ACQUE PUBBLICHE RISCHIO IDRAULICO E SISMICO del 22/05/2006, per la quale si rimanda agli approfondimenti di merito di cui alla relazione geologica ed ai relativi elaborati specifici.

INTERFERENZA N.12

Trattasi di una vasta area per la quale lo strumento urbanistico attuale e revocato, prevedono la realizzazione di una struttura turistico residenziale normata all'art.20.9 "ctr" delle NTA del PRG revocato il 1/8/2007.

Oltre a quanto in esso contenuto, in linea con il perseguimento di logiche di carattere perequativo, è importante prevedere nelle NTA la realizzazione della viabilità di attraversamento introdotta nel presente PRG, quale opera extracomparto prescrittiva, nonché incentivi mirati a quegli interventi che concorrano al recupero ed alla riqualificazione dei manufatti esistenti, quali luoghi di memoria storica ed archeologia industriale.

Risulta inoltre importante rilevare che dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Parere della PROVINCIA DI PESARO E URBINO - SERVIZIO 4.4 - ACQUE PUBBLICHE RISCHIO IDRAULICO E SISMICO, N.2032/04 del 17/5/2005 - Prot.39208.

Si rileva l'interferenza marginale con un ambito di tutela di versante.

Si ritiene che l'area, ubicata fra due porzioni identificabili nella delimitazione dei centri urbani di cui alla delibera di CC. n.348 del 23/8/1968, sia oggetto di esenzione rispetto agli ambiti di tutela di crinale e della fascia di rispetto determinata dalla strada panoramica adiacente di cui all'art.43 delle NTA del PPAR.

INTERFERENZA N.13

L'area comprende un piccolo nucleo di unità residenziali sparse che interferisce con un'area PAI R2-P3 e con l'ambito di tutela del crinale.

INTERFERENZA N.14

L'area comprende una zona sportiva ed un modesto intervento residenziale esterni al nucleo storico della frazione di Rupoli. Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela di versante, la zona C di qualità diffusa e la fascia di rispetto fluviale di cui alla L.431/85, compresa fra fiume Metauro, Rio Vergineto e Rio Scaricalasino.

Tale area determina un'esenzione rispetto alla fascia di rispetto strada panoramica di cui all'art.43 delle NTA del PPAR.

INTERFERENZA N.15

L'area comprende una seconda zona di espansione esterna al nucleo storico della frazione di Rupoli, interessata da uno stralcio in ambito PAI, di cui alla prescrizione della PROVINCIA DI PESARO E URBINO - SERVIZIO 4.4 - ACQUE PUBBLICHE RISCHIO IDRAULICO E SISMICO, N.2032/04 del 17/5/2005 - Prot.39208.

Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela di versante, la zona C di qualità diffusa e la fascia di rispetto fluviale di cui alla L.431/85, compresa fra fiume Metauro, Rio Vergineto e Rio Scaricalasino.

Tale area determina un'esenzione rispetto alla fascia di rispetto strada panoramica di cui all'art.43 delle NTA del PPAR.

INTERFERENZA N.16

L'area, ubicata presso la zona artigianale e produttiva di Schieppe, è interessata dalla previsione urbanistica di strutture FAP per attrezzature di interesse comune.

Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela SIC, la zona C di qualità diffusa e la fascia di rispetto fluviale di cui alla L.431/85, compresa fra fiume Metauro, Rio Vergineto e Rio Scaricalasino.

INTERFERENZA N.17

Trattasi di una previsione urbanistica di espansione, presso la zona industriale di Schieppe, finalizzata a rispondere alla richiesta di nuove aree da destinare ad attività produttive, che hanno saturato le superfici disponibili presso il territorio comunale, e per le attività artigianali, prive degli spazi precedentemente disponibili presso il capoluogo.

Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela SIC, la zona C di qualità diffusa e la fascia di rispetto fluviale di cui alla L.431/85, compresa fra fiume Metauro, Rio Vergineto e Rio Scaricalasino.

INTERFERENZA N.18

L'area del Mattatoio, attualmente in uso, occupa un'area precedentemente sfruttata quale cava.

Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela SIC, la zona C di qualità diffusa e la fascia di rispetto fluviale di cui alla L.431/85, compresa fra fiume Metauro, Rio Vergineto e Rio Scaricalasino.

INTERFERENZA N.19

Trattasi di una previsione urbanistica di espansione, presso i limiti comunali. Tale area è stata già approvata dagli organi comunali ed è prossima al convenzionamento.

Si rileva l'interferenza con un ambito di tutela SIC, la zona C di qualità diffusa e la fascia di rispetto fluviale di cui alla L.431/85, compresa fra fiume Metauro, Rio Vergineto e Rio Scaricalasino.

Fano lì, 18 Febbraio 2010

Dott. Arch. Sergio D'Errico