



COMUNE DI NUMANA

Variante Generale al PRG vigente  
in adeguamento al Piano del Parco del Conero

# VARIANTE GENERALE PRG



IN ADEGUAMENTO AL PIANO DEL PARCO DEL CONERO

SERIE: NORME E REGOLAMENTI

scala:

data: GIUGNO 2017

**PR\_01**

**DIMENSIONAMENTO DI PIANO**

SINDACO

CONSIGLIERE DELEGATO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Gianluigi Tombolini

Gloria Carletti

Enrico Trillini

## GRUPPO DI PROGETTAZIONE



VITTORIO SALMONI

ARCHITETTO VITTORIO SALMONI

viale della Vittoria 11, 60123 Ancona

t.f. +39 071 202208

arch. Viviana Veschi

COORDINAMENTO

AMBITO INSEDIATIVO

AMBITO NATURALISTICO  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



arch. Riccardo Picciafuoco  
dott. agr. Beatrice Corvatta  
dott. nat. Federico Moscoloni  
dott. agr. Maurizio Bianchelli

AMBITO GEOLOGICO  
E GEOMORFOLOGICO



dott. geol. Daniele Stronati  
dott. geol. Renzo Ricci  
dott. geol. Bruna Saracino  
dott. geol. Enrico Spurio

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

AMBITO DELLA MOBILITA'

RIGHETTI & MONTE  
INGEGNERI E ARCHITETTI ASSOCIATI

ing. Franco Righetti  
arch. Michele Monte  
ing. Andrea pompigna  
ing. Pietro Brunetti  
ing. Benedetta Varaldo  
ing. Tatiana Brusco

AMBITO ARCHEOLOGICO



dott. Maurizio Bilò

file:

revisione:

aggiornamento:

1

DIMENSIONAMENTO VARIANTE GENERALE PRG 2016

1. QUADRO SINOTTICO DI BASE

1.1	DIMENSIONAMENTO PRG PREVIGENTE		
	quote edificatorie interne al PPNC		
	tab.1 B1.1		1.500 mc
	tab.2 B2	Vol.e+	15.730 mc
	tab.2 VG		28 mc
	tab.3 ATC ATL ATA	Vol.e+	85.902 mc
	<b>totale</b>	<b>Vol.e+</b>	<b>103.160 mc</b>
	quote edificatorie esterne al PPNC		218.857 mc
<b>totale</b>			<b>322.017 mc</b>

1.2	RICOGNIZIONE PRELIMINARE DELLO STATO DI ATTUAZIONE PRG VIGENTE (art. 272 NTA PPNC - INDIVIDUAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI NUMANA) APPROVATO CON DELIBERA C.C n.59 del 18/09/2009		
	previsioni PRG vigente		322.017 mc
	di cui:		
	- territorio comunale compreso nell'ambito del PdP del Conero		103.160 mc
	- territorio comunale non compreso nell'ambito del PdP del Conero		218.857 mc
	capacità edificatoria massima consentita del PPNC in aree P2/2		103.160 mc
	quote edificatorie attuate con delibera C.C		89.498 mc
<b>totale quote edificatorie attuate alla data della delibera</b>			<b>308.355 mc</b>

1.3	RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE PRG VIGENTE AGGIORNATO AL 31 DICEMBRE 2016		
	quote edificatorie interne al PPNC		
	tab.1 B1.1		706 mc
	tab.2 B2	Vol.e+	11.661 mc
	tab.2 VG		0 mc
	tab.3 ATC ATL ATA	Vol.e+	77.901 mc
	<b>TOTALE</b>	<b>Vol.e+</b>	<b>90.267 mc</b>
	quote edificatorie esterne al PPNC		218.857 mc
<b>totale quote edificatorie attuate al 31 dicembre 2016</b>			<b>309.124 mc</b>

1.4	QUOTE EDIFICATORIE NON ATTUATE		
	quote non attuate da delibera 59/2009	13.662	mc
	quote non attuate da ricognizione al 31dicembre 2016	12.892	mc
	<b>differenza</b>	<b>770</b>	<b>mc</b>
<p>La differenza in diminuzione di 770mq tra la quota edificatoria riportata in delibera del 18/09/2009 e la quota edificatoria al 31 dicembre 2016 deriva dalla parziale attuazione di due aree B1.1 e B2 conteggiate inizialmente come totalmente attuate.</p>			

1.5	VERIFICA DELLE QUOTE EDIFICATORIE NON ATTUATE		
	<b>riconfermate</b>		
	B1.1	794	mc
	B2	2.689	mc
	ATC ATL ATA	7.050	mc
	<b>totale</b>	<b>10.533</b>	<b>mc</b>
	<b>riplanificate</b>		
	VG	28	mc
	B2		
	via Montalbano/a	1.080	mc
	via Sorrento	300	mc
	<b>subtotale</b>	<b>1.380</b>	<b>mc</b>
	ATC ATL ATA		
	ATL 2 - centro sportivo	150	mc
	ATL 7 - via Tigli nord	801	mc
	<b>subtotale</b>	<b>951</b>	<b>mc</b>
	<b>totale</b>	<b>2.359</b>	<b>mc</b>
	<b>TOTALE QUOTE EDIFICATORIE NON ATTUATE</b>	<b>12.892</b>	<b>mc</b>

2) VERIFICA DELLE QUOTE EDIFICATORE NON ATTUATE E RICONFERMATE DALLA VARIANTE GENERALE 2016

2.A	QUOTE EDIFICATORIE NON ATTUATE E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE RICONFERMATE	mc
	<b>SOTTOZONE B1</b>	
	subtotale 1	794
	<b>SOTTOZONE B2</b>	
	subtotale 2	2.689
	<b>subtotale</b>	<b>3.483</b>
	<b>AREE DI TRASFORMAZIONE</b>	
	ATL - Aree di Trasformazione Libere	5.850
	ATC - Aree di Trasformazione Costruite	1.200
	<b>subtotale</b>	<b>7.050</b>
<b>TOTALE</b>		<b>10.533</b>

2.B ZONA B						
area	tav.	Individuazione	SUL		VOL previsto	
				mq		mc
<b>sottozona B1: sature consolidate</b>						
aree B1.1: sature con carattere di incompletezza previgenti						
B1.1(3)	4	Via delle Primule 4	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
B1.1(4)	2	Via Circonvallazione 3	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
B1.1(5)	4	Via delle Primule 14	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
B1.1(7)	4	Via delle Primule 11/13	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
B1.1(8)	4	Via dei Tigli 72	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
B1.1(9)	4	Via dei Pini 1	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
B1.1(11)	4	Via dei Tigli 50	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
B1.1(15)	4	Via del Pitosforo 1	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
B1.1(17)	2	Via della Selva	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
<b>subtotale B1.1</b>			Sul.e+	<b>265</b>	<b>Vol.e +</b>	<b>794</b>
<b>sottozona B2: incomplete</b>						
aree B1.2: incomplete previgenti						
B2.2(2)	2	Via Fenice		160	Vol.e +	480,00
B2.2(4)	2	via Risorgimento		272	Vol.e +	816,00
B2.2(15)	3	Via Castelfidardo		380		1.140,00
B2.2(18)	4	Via delle Ortensie	Sul.e+	67	Vol.e +	200,00
B2.2(21)	2	Via Ischia/Amalfi	Sul.e+	18	Vol.e +	53,00
<b>subtotale</b>				<b>896</b>		<b>2.689,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>Sul.e+</b>	<b>1.161</b>	<b>Vol.e +</b>	<b>3.483</b>

2.C ZONE C E G INTERNE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE						
id	tav.	individuazione	SUL		VOLUME	
				mq		mc
<b>AP.R - AREE PROGETTO COSTRUITE DI RIGENERAZIONE URBANA</b>						
AP.R1	2	Campeggio Riviera	Sul.e	400	Vol.e+	1.200
subtotale			Sul.e+	400	Vol.e +	1.200
<b>AP.L - AREE PROGETTO LIBERE</b>						
AP.L2	2	via Fabriano		750		2.250
AP.L3	2	via Montalbano*		0		0
AP.L5	2	via Bologna**		0		0
subtotale			Sul.e+	750		2.250
<b>TOTALE</b>			Sul.e+	1.150	Vol.e+	3.450

2.D ZONE F INTERNE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE						
id	tav.	individuazione	SUL		VOLUME	
				mq		mc
<b>AP.L - AREE PROGETTO LIBERE</b>						
AP.L3	2	via Montalbano - FU		300		900
AP.L5	2	via Bologna - FI		900		2.700
subtotale				1.200		3.600
<b>TOTALE</b>				1.200		3.600

\* L'AREA DI TRASFORMAZIONE AP.L3 - VIA MONTALBANO HA UNA CAPACITA' VOLUMETRICA PARI A 5.106 mc CONCESSA CON TITOLO ABILITATIVO N. 57/2009 E 13008/2009; l'inserimento dell'area all'interno del dimensionamento riguarda esclusivamente la modifica del perimetro dell'Area Progetto

\*\* L'AREA DI TRASFORMAZIONE AP.L5 - VIA BOLOGNA HA UNA CAPACITA' VOLUMETRICA PROVATA (ZONA C) PARI A 2.400 mc REALIZZATA E CONCLUSA CON TITOLO ABILITATIVO N. 5794 DEL 14/09/2009; l'attuazione riguarda esclusivamente le opere pubbliche da realizzare e la quota parte di 2.700 mc di SUL da realizzare per l'attrezzatura scolastica (FI).

3) DIMENSIONAMENTO GENERALE VARIANTE AL PRG 2016

3.1 - VOLUMETRIA AMMISSIBILE (art. 272 PPNC)		
3.1.1	<b>QUANTIFICAZIONE BENEFICI VOLUMETRICI (art. 272 PPNC)</b>	
	1. volumetria edificata a seguito della certificazione della Provincia D.G.R.245/99	2.063.199 mc
	2. volumetria in aggiunta concessa 2% di 1. (art.272 NTA VG PPNC adottato)	41.264 mc
	3. quote edificatorie attuate a seguito della sentenza Consiglio di Stato n.3242/2001 (17250 + 41817)	59.067 mc
	4. volumetria in aggiunta (5%+ 2%) di 3. (art.272 NTA VG PPNC adottato)	4.135 mc
	<b>VOLUMETRIA TOTALE SVILUPPABILE CON VG AL PPN DEL CONERO (art.272 NTA) -2.+4.</b>	<b>45.399 mc</b>
3.1.2	<b>QUOTE EDIFICATORIE DA RIPIANIFICARE</b>	
	<b>SOTTOZONE B2</b>	
	via Montalbano/a	1.080 mc
	via Sorrento	300 mc
	<b>subtotale</b>	<b>1.380 mc</b>
	<b>SOTTOZONE VG</b>	
		28 mc
	<b>AREE DI TRASFORMAZIONE -ATL-</b>	
	ATL 2 - centro sportivo	150 mc
	ATL 7 - via Tigli nord	801 mc
	<b>subtotale</b>	<b>951 mc</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>2.359 mc</b>
3.1.3	<b>TOTALE</b>	
	benefici volumetrici	45.399 mc
	quote edificatorie non attuate da ripianificare	2.359 mc
	<b>TOTALE volumetria ammissibile VG PRG 2016</b>	<b>47.758 mc</b>

4) DISTRIBUZIONE DELLA VOLUMETRIA VG PRG 2016

4.1 - QUADRO RIASSUNTIVO						
tipologia	Sul		volume		volumetria totale	vol tot. ammissibile
		mq		mc	%	%
<b>1. RESIDENZIALE</b>						
<b>ZONE B/R</b>						
ADEGUAMENTI FUNZIONALI	Sul.e+	1.167	Vol.e+	3.500	8%	7%
PdC convenzionati		1.700		5.100	12%	11%
<b>subtotale</b>	<b>Sul.e+</b>	<b>2.867</b>	<b>Vol.e+</b>	<b>8.600</b>	<b>20%</b>	<b>18%</b>
<b>2. RESIDENZIALE</b>						
<b>ZONE C - G interni alle aree progetto</b>						
AP.R	Sul.e+	1.783	Vol.e+	5.350	13%	11%
AP.L		4.833		14.500	35%	30%
<b>subtotale</b>		<b>6.617</b>		<b>19.850</b>	<b>47%</b>	<b>42%</b>
<b>3. ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>						
<b>ZONE G - D - E - V esterni alle aree progetto</b>						
ADEGUAMENTI FUNZIONALI	Sul.e+	430	Vol.e+	1.290	3%	3%
PdC convenzionati	Sul.e+	153	Vol.e+	460	1%	1%
sottozona GT	Sul.e+	1.200	Vol.e+	3.600	9%	8%
sottozona LGT1	Sul.e+	1.000	Vol.e+	3.000	7%	6%
Aziende Agricole	Sul.e+	833	Vol.e+	2.500	6%	5%
<b>subtotale</b>		<b>4.047</b>		<b>10.850</b>	<b>26%</b>	<b>23%</b>
<b>5. ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>						
<b>ZONE F - interni e esterni alle aree progetto</b>						
<b>subtotale</b>		<b>900</b>		<b>2.700</b>	<b>6,4%</b>	<b>5,7%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Sul.e+</b>	<b>14.430</b>	<b>Vol.e+</b>	<b>42.000</b>	<b>100%</b>	<b>87,9%</b>
<b>4.2 - VERIFICA %</b>						
<b>VOLUMETRIA AMMISSIBILE</b>	<b>Sul.e+</b>	<b>15.919</b>	<b>Vol.e+</b>	<b>47.758</b>	<b>100%</b>	
<b>VOLUMETRIA TOTALE VG PRG 2016</b>	<b>Sul.e+</b>	<b>14.000</b>	<b>Vol.e+</b>	<b>42.000</b>		<b>87,9%</b>

4.3 RESIDENZIALE - ZONE B/R						
area	tav.	Individuazione	SUL		VOL previsto	
			mq		mc	
adeguamenti funzionali						
subtotale			Sul.e+	1.167	Vol.e +	3.500
aree B2.x: incomplete con permesso a costruire convenzionato						
B2.a	4	via dell'Olivo		427		1.280
B2.b	4	via Svarchi Alti		240		720
B2.c	2	piazza Portofino		367		1100
B2.d	2	via Jesi		667		2000
B2.e	1	via la Fenice	Sul.e	0	Vol.e	0
subtotale				1.700	Vol.e +	5.100
<b>TOTALE</b>				<b>2.867</b>	<b>Vol.e +</b>	<b>8.600</b>



4.4 RESIDENZIALE - ZONE C - G INTERNE ALLE AREE PROGETTO									
id	tav.	NOME	SUL			VOLUME			
			privato mq		pubblico	privato mc		pubblico	
<b>AP.R - AREE PROGETTO COSTRUITE DI RIGENERAZIONE URBANA</b>									
AP.R1	2	Campeggio Riviera	APR RICONFERMATA - tab 2C/2D (ex ATC1)						
AP.R2	5	via Castelfidardo	Sul.e+	0	0	Vol.e+	0	0	
AP.R3	2	Villa Cristallini		1.000	0	Vol.e+	3.000	0	
AP.R4	5	Via Recanati	Sul.e+	0	0	Vol.e+	0	0	
AP.R5	5	via Marina II	Sul.e+	283	0		850	0	
AP.R6	4	villa Fiume Mare	Sul.e+	500	0	Sul.e+	1.500	0	
AP.R7/1	2	Water-front Numana Alta*	Sul.e+	0	0	Vol.e+	0	0	
AP.R7/2	2	Water-front Litoranea*							
AP.R7/3	2	Water-front Marcelli*							
AP.R7/4	3	Water-front S.Cristiana/Musone*							
<b>subtotale</b>			<b>Sul.e+</b>	<b>1.783</b>	<b>0</b>	<b>Vol.e +</b>	<b>5.350</b>	<b>0</b>	
<b>AP.L - AREE PROGETTO LIBERE</b>									
AP.L1	2	via delle Azalee		1.167	0		3.500	0	
AP.L2	2	via Fabriano	APL RICONFERMATA - tab 2C/2D (ex ATL5)						
AP.L3	2	via Montalbano	APL RICONFERMATA - tab 2C/2D (ex ATA11)						
AP.L4	2	via Amalfi		525	150		1575	725	
AP.L5	2	via Bologna	APL RICONFERMATA - tab 2C/2D (ex ATL 3)						
AP.L6	2	Area Centrale di Marcelli		2.333	0		7.000	0	
AP.L7	2	via Valcastagno		567	0		1.700	0	
<b>subtotale</b>			<b>Sul.e+</b>	<b>4.592</b>	<b>150</b>	<b>Vol.e+</b>	<b>13.775</b>	<b>725</b>	
<b>TOTALE</b>			<b>Sul.e+</b>	<b>6.525</b>		<b>Vol.e+</b>	<b>19.850</b>		

\* VOLUMETRIA INSERITA NELLA TABELLA SUCCESSIVA

4.5 ATTIVITA' PRODUTTIVE ZONE L-G-D-E						
zona	area	nome	SUL		VOL	
				mq		mc
adeguamenti funzionali						
subtotale			Sul.e+	430	Vol.e +	1.290
Permesso a costruire Convenzionato						
	GC.a	via Litoranea	Sul.e+	0	Vol.e +	0
	GC.b	via Flaminia		20		60
	Pr.c	via Litoranea		133		400
subtotale			Sul.e+	583	Vol.e +	460
sottozona GT: attrezzature per il turismo e il tempo libero						
	GT2: alberghi					
	subtotale		Sul.e+		Vol.e +	
	GT3: attività agrituristiche e di turismo rurale					
	subtotale		Sul.e+		Vol.e +	
	GT4: residenze turistico alberghiere					
	subtotale		Sul.e+		Vol.e +	
subtotale GT			Sul.e+	1.200	Vol.e +	3.600
sottozona LGT1						
	attrezzature turistico balneari (interni alla APR7 Waterfront)					
			Sul.e+	1.000	Vol.e +	3.000
Aziende Agricole						
E	Aziende agricole					
subtotale E			Sul.e+	833	Vol.e +	2.500
<b>TOTALE</b>			Sul.e+	<b>4.047</b>	Vol.e +	<b>10.850</b>

4.6 ATTREZZATURE COLLETTIVE - ZONE F -								
zona	area	nome	SUL		VOL			
			mq		mc			
<b>sottozona FC: cimitero</b>								
F		subtotale FC	Sul.e+	0	Vol.e +	0		
<b>sottozona FI: istruzione</b>								
F	ATL5 -via Bologna		0	667		2.000		
		subtotale FI	Sul.e+	667	Vol.e +	2.000		
<b>sottozona FS: servizi sportivi</b>								
F		subtotale FS.a	Sul.e+	167	Vol.e +	500		
<b>sottozona FU: Attrezzature civiche di interesse urbano</b>								
F		subtotale FU.b	Sul.e+	67	Vol.e +	200		
<b>TOTALE</b>			<b>Sul.e+</b>	<b>900</b>	<b>Vol.e +</b>	<b>2.700</b>		