



COMUNE DI NUMANA

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

VARIANTE GENERALE PRG

Adozione Definitiva



IN ADEGUAMENTO AL PIANO DEL PARCO DEL CONERO

SERIE: NORME E REGOLAMENTI

scala:

data: APRILE 2018

PR_01

A. D.

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:

adozione: 25.07.2017

adozione definitiva: 05.04.2018

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
	totale	Vol.e+	103 160	mc
quote edificatorie esterne al PPNC			218 857	mc
totale			322 017	mc

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
totale quote edificatorie attuate alla data della delibera			308 355	mc

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
	TOTALE	Vol.e+	90 267	mc
quote edificatorie esterne al PPNC			218 857	mc
totale quote edificatorie attuate al 31 dicembre 2016			309 124	mc

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
differenza	770	mc
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.		

1.5 VERIFICA DELLE QUOTE EDIFICATORIE NON ATTUATE		
riconfermate		
B1.1	794	mc
B2	2 689	mc
ATC ATL ATA	7 050	mc
totale	10 533	mc
riplanificate		
VG	28	mc
B2		
via Montalbano/a	1 080	mc
via Sorrento	300	mc
subtotale	1 380	mc
ATC ATL ATA		
ATL 2 - centro sportivo	150	mc
ATL 7 - via Tigli nord	801	mc
subtotale	951	mc
totale	2 359	mc
TOTALE QUOTE EDIFICATORIE NON ATTUATE	12 892	mc

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
	SOTTOZONE B1	
	subtotale 1	882
	SOTTOZONE B2	
	subtotale 2	2 839
	subtotale	3 721
	AREE DI TRASFORMAZIONE	
	ATL - Aree di Trasformazione Libere	4 950
	ATC - Aree di Trasformazione Costruite	1 200
	subtotale	6 150
TOTALE		9 871

2.B ZONA B						
area	fav.	Individuazione	SUL		VOL previsto	
				mq		mc
sottozona B1: sature consolidate						
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
B1.1()	4	Via Sorrento 18	Sul.e+	29	Vol.e +	88,22
subtotale B1.1			Sul.e+	294	Vol.e +	882
sottozona B2: incomplete						
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
B2.2()	3	Via dei Tigli	Sul.e+	50	Vol.e +	150,00
subtotale				946		2 839,00
TOTALE			Sul.e+	1 240	Vol.e +	3 721

2.C ZONE C E G INTERNE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE						
id	fav.	individuazione	SUL		VOLUME	
			mq		mc	
AP.R - AREE PROGETTO COSTRUITE DI RIGENERAZIONE URBANA						
AP.R1	2	Campeggio Riviera	Sul.e	400	Vol.e+	1 200
subtotale			Sul.e+	400	Vol.e +	1 200
AP.L - AREE PROGETTO LIBERE						
AP.L2	2	via Urbino		750		2 250
AP.L4	2	via Bologna**		0		0
subtotale			Sul.e+	750		2 250
TOTALE			Sul.e+	1 150	Vol.e+	3 450

2.D ZONE F INTERNE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE						
id	fav.	individuazione	SUL		VOLUME	
			mq		mc	
AP.L - AREE PROGETTO LIBERE						
AP.L4	2	via Bologna - FI		900+600		2700+1800
subtotale				1 500		4 500
TOTALE				1 500		4 500

** L'AREA DI TRASFORMAZIONE AP.L4 - 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	QUANTIFICAZIONE BENEFICI VOLUMETRICI (art. 272 PPNC)	
	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
	VOLUMETRIA TOTALE SVILUPPABILE CON VG AL PPN DEL CONERO (art.272 NTA) -2.+4.	45 399 mc
3.1.2	QUOTE EDIFICATORIE DA RIPIANIFICARE	
	SOTTOZONE B2	
	via Montalbano/a	1 080 mc
	via Sorrento	300 mc
	subtotale	1 380 mc
	SOTTOZONE VG	
		28 mc
	AREE DI TRASFORMAZIONE -ATL-	
	ATL 2 - centro sportivo	150 mc
	ATL 7 - via Tigli nord	801 mc
	subtotale	951 mc
	TOTALE	2 359 mc
3.1.3	TOTALE	
	benefici volumetrici	45 399 mc
	quote edificatorie non attuate da ripianificare	2 359 mc
TOTALE volumetria ammissibile VG PRG 2016		47 758 mc

4) DISTRIBUZIONE DELLA VOLUMETRIA VG PRG 2016

4.1 - QUADRO RIASSUNTIVO						
tipologia	Sul		volume		volumetria totale	vol tot. ammissibile
	mq		mc		%	%
1. RESIDENZIALE ZONE B/R						
ADEGUAMENTI FUNZIONALI	Sul.e+	1 167	Vol.e+	3 500	7%	7%
PdC convenzionati		1 850		5 700	12%	12%
subtotale	Sul.e+	3 017	Vol.e+	9 200	20%	19%
2. RESIDENZIALE ZONE C - G interni alle aree progetto						
AP.R	Sul.e+	1 783	Vol.e+	5 350	11%	11%
AP.L		5 433		16 300	35%	34%
subtotale		7 217		21 650	46%	45%
3. ATTIVITA' PRODUTTIVE ZONE G - D - E - V esterni alle aree progetto						
ADEGUAMENTI FUNZIONALI	Sul.e+	430	Vol.e+	1 290	3%	3%
PdC convenzionati		0	Vol.e+	2 695	6%	6%
sottozona GT	Sul.e+	1 200	Vol.e+	3 600	8%	8%
sottozona LGT1	Sul.e+	1 000	Vol.e+	3 000	6%	6%
Aziende Agricole	Sul.e+	833	Vol.e+	2 500	5%	5%
subtotale		4 409		13 085	28%	27%
5. ATTREZZATURE COLLETTIVE ZONE F - interni e esterni alle aree progetto						
subtotale		990		2 970	6,3%	6,2%
TOTALE	Sul.e+	15 632	Vol.e+	46 905	100%	98,2%

4.2 - VERIFICA %			
VOLUMETRIA AMMISSIBILE	Sul.e+ 15 919	Vol.e+ 47 758	100%
VOLUMETRIA TOTALE VG PRG 2016	Sul.e+ 15 635	Vol.e+ 46 905	98,2%

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		517		1550
B2.d	2	via Jesi		667		2000
B2.e	1	via la Fenice		0	Vol.e	0
B2.f	1	via dei Tigli		50	Vol.e	150
subtotale				1 850	Vol.e +	5 700
TOTALE				0	Vol.e +	9 200

4.4 RESIDENZIALE - ZONE C - G INTERNE ALLE AREE PROGETTO

id	tav.	NOME	SUL		VOLUME			
			privato mq	pubblico	privato mc	pubblico		
AP.R - AREE PROGETTO COSTRUITE DI RIGENERAZIONE URBANA								
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	Sul.e+	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*						
subtotale			Sul.e+	1 783	0	Vol.e +	5 350	0
AP.L - AREE PROGETTO LIBERE								
AP.L1	2	via delle Azalee		1 167	0		3 500	0
AP.L2	2	via Urbino	APL RICONFERMATA - tab 2C/2D (ex ATL5)					
AP.L3	2	via Amalfi		525	150		1 575	725
AP.L4	2	via Bologna - Riconfermata (ex ATL3)			600			1800
AP.L5	2	Area Centrale di Marcelli		2 333	0		7 000	0
AP.L6	2	via Valcastagno		567	0		1 700	0
subtotale			Sul.e+	4 592	750	Vol.e+	13 775	2 525
TOTALE			Sul.e+	7 125		Vol.e+	21 650	

* 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						
	GT4.a	via Litoranea	Sul.e+	153	Vol.e +	460
	GC.a	via Flaminia		20		60
	Pr.c	via Litoranea		133		400
	GT4.b	via Colle Piceno		280		800
	GC.b	Giulia Mare (parte privata)		167		100
	GC.c	Giulia Mare (parte pubblica)		133		400
	VG.a	Piazza Nuova		27		80
	GT4.c	via Flaminia (centro commerciale Sampaolesi)		0		300
	GT2.a	via Venezia		32		95
	A4.2.a	via Marina II		0		0
subtotale			Sul.e+	946	Vol.e +	2 695
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
TOTALE			Sul.e+	4 409	Vol.e +	13 085

4.6 ATTREZZATURE COLLETTIVE - ZONE F -

zona	area	nome	SUL		VOL	
			mq		mc	
sottozona FC: cimitero						
F		subtotale FC	Sul.e+	0	Vol.e +	0
sottozona FI: istruzione						
F	ATL5 -via Bologna		0	667		2 000
		subtotale FI	Sul.e+	667	Vol.e +	2 000
sottozona FS: servizi sportivi						
F		subtotale FS.a	Sul.e+	167	Vol.e +	500
sottozona FU: Attrezzature civiche di interesse urbano						
F	Lympho srl - via Belvedere		Sul.e+	90	Vol.e +	270
F			Sul.e+	67	Vol.e +	200
F		subtotale FU.b	Sul.e+	157	Vol.e +	470
TOTALE			Sul.e+	990	Vol.e +	2 970