



Comune di Senigallia

Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

adeguato a seguito dell'approvazione della variante "Città Resiliente"

Assessorato all'Urbanistica e Frazioni

Area Tecnica Territorio e edilizia privata

Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica

arch. Daniela Giuliani

Gruppo di Lavoro

arch. Luca Mariani

geom. Anna Volpini

geom. Mario Cuicchi

P.1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



COMUNE DI SENIGALLIA
Provincia di Ancona

Variante al PRG

CITTÀ RESILIENTE

APPROVAZIONE

In adeguamento al parere provinciale ex art.26, comma 6, lett.a) L.R.34/92

P.1

Assessorato all'Urbanistica e Frazioni

Area Tecnica Territorio Ambiente

Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica

arch. Daniela Giuliani

Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Gruppo di Lavoro

- Elaborazioni grafiche e coordinamento istanze di variante:
arch. Luca Mariani
- Collaborazione alle NTA:
geom. Anna Volpini, con il contributo di SUE
- Calcolo Standard e dimensionamento di Piano
geom. Mario Cuicchi

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE TECNICA
DIMENSIONAMENTO STANDARD DI PIANO

DIMENSIONAMENTO STANDARD DI PIANO

PREMESSA METODOLOGICA

La Variante al PRG completa l'informatizzazione del Piano e questo consente di utilizzare con efficacia il software GIS del SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE del Comune che consente di verificare lo standard di piano sia in termini globali che sulla base delle 5 macrozone.

Tutte le aree sono state inserite nel software GIS utilizzato dal comune e tramite selezioni per attributi sono state conteggiate, per ogni macrozona, le aree rispondenti alle differenti categorie del DM1444 (Zona A, zona B satura, Zona B non satura, zona C di espansione, Zona D, Zona E, Zona F – suddivisa per tipologia di servizio territoriale e zona G che nel PRG sono le aree a servizio all'interno del tessuto B).

CAPACITA' INSEDIATIVA

Per determinare la capacità insediativa delle zone residenziali esistenti sono stati selezionati i fabbricati risultanti dalla estrazione della banca dati catastale al 30 giugno 2021 e, attraverso questi, si è potuta interrogare la banca dati delle Unità Immobiliari insistenti su ogni fabbricato selezionato.

La sommatoria delle consistenze catastali estratte è stata inserita in un foglio di calcolo contenente tutti i dati di riepilogo e a questa è stato applicato il 75% (art. 18 c. 3 L.R. 34/92 e s.m.i.). Per determinare il calcolo dei vani abitabili sono state prese in considerazione le consistenze riportate nelle U.I.U. del catasto fabbricati limitandoli alla sola categoria catastale "A". Nel conteggio sono state inserite anche le categorie catastali A10 uffici e studi privati.

Per determinare la capacità insediativa teorica delle zone residenziali di espansione si è dapprima calcolata la Superficie Utile Lorda edificabile delle nuove costruzioni applicando l'indice di Utilizzazione Territoriale o di Utilizzazione Fondiaria prevista per ciascun azionamento alle rispettive superfici, quindi si è calcolato il volume considerando una altezza di interpiano di 3,20 metri; la volumetria ottenuta è stata divisa per 80 m3 ad abitante come previsto nell'art. 18 della L.R. 34/92 e s.m.i.

	MACRO 1	MACRO 2	MACRO 3	MACRO 4	MACRO 5	TOTALE COMUNALE
Cittadini residenti anagrafe 30.06.2021	6.062	23.058	4.993	4.593	5.835	42.431
75% Vani abitabili catasto 30.06.2021	14.012	59.960	10.789	9.091	17.371	111.223
ABITANTI INSEDIATI	14.012	59.960	10.789	9.091	17.371	111.223

Volume espansione *	129.841	466.654	184.197	32.959	29.106	872.338
80/120 ab ABITANTI TEORICI	1.623	5.833	2.302	412	363	10.533

TOTALE	15.635	65.793	13.091	9.503	17.734	121.756
---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------	----------------

* di seguito le tabelle con il calcolo delle volumetrie in espansione per macrozone

Calcolo delle volumetrie in espansione

macrozona 1

BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	2.740	1	0,40	0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	1.587	1	0,40	0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	13.423	1		4.396	3,20	14.067
BR6.2	B	BR3	SF	Area ex PIP via della Marina	6.790	1	0,15	1.019	3,20	3.259
BR2.4	B	BR2	SF	Via Mattei	3.131	1	0,26	814	3,20	2.605
BR6.1	B	BR6	BR6	ex fonderia VECO località Cesanella	16.897	1	0,40	6.676	3,20	21.363
Oss. 84 BR2.6								2.000	3,20	6.400
Oss. 84	B	BR2	SF	Via Mattei BR2.4	3.131	1	0,26	814	3,20	-2.605
TOTALE zone B (m³)										100.191
Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR1.5	C	CR1	SF	ex Fornace Cesano	29.078	1	0,25	7.270	3,20	23.262
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	1.297	1		953	3,20	3.050
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	1.030	1		638	3,20	2.042
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	562	1		350	3,20	1.120
Oss 27-17-78-70	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	220	1	0,25	55	3,20	176
TOTALE zone C (m³)										29.650
TOTALE MACROZONA 1 (m³)										129.841

macrozona 2

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
B4.5	B	B4	SF	area "ex Ciriachi"	4.139	2		2.192	3,2	7.014
B4.2	B	B4	SF	ambito ex IPSIA in via Podesti	5.280	2		4.310	3,2	13.792
BR2.3	B	BR2	SF	via Vico	1.240	2	0,34	422	3,2	1.349
BR2.1	B	BR2	SF	via Capanna	6.303	2		3.390	3,2	10.848
BR2.2	B	BR2	SF	via Tevere	10.127	2	0,23	2.329	3,2	7.453
BR2.5	B	BR2	SF	via Campanella	580	2	0,4	232	3,2	742
BR6.6	B	BR6	BR6	via Podesti	4.835	2	1,72	8.316	3,2	26.611
Oss 87,3-36-37-55-34,3			BR6.8	Via Capanna	66.670	2	0,2	13.334	3,2	42.669
Oss 81-82			BR1.6	via Capanna	-2.458	2	0,5	-1.229	3,2	-3.933
Oss 81-82			BR2.7	via Podesti	1.229	2	0,5	615	3,2	1.966
Oss. 54,1			BR4	Villa Ceccarelli	2.711	2	0	0		0
Parere Provincia			BR6.8	Via Capanna	-66.670	2	0,2	-13.334	3,2	-42.669
TOTALE zone B (m³)										65.844
Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR1.1	C	CR1	SF	via Cellini	126.606	2	0,32	40.514	3,2	129.645
CPT.1	C	CPT	CPT	Area Sacelit-Italcementi	80	2		25.275	3,2	80.880
CPT.2	C	CPT	SF	area ex colonie marine	27.776	2	0,53	14.721	3,2	47.108
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	1.436	2		3.410	3,2	10.912
CT4	C	CT4	CT4		222.472	2	0,115	25.584	3,2	81.870
CR1.2	C	CR1	CR1	via Alderana	19.640	2	0,345	6.776	3,2	21.683
CR2.12	C	CR2	SF	Comparto via Capanna	9.556	2		5.750	3,2	18.400
CR2.1	C	CR2	SF	Comparto via Cimarosa	1.387	2		4.589	3,2	14.685
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	1.917	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	737	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	1.930	2		3.360	3,2	10.752
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	917	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	794	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	1.694	2		0	3,2	0
CR2.12	C	CR2	SF	Comparto via Capanna	2.608	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	809	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	606	2		0	3,2	0
CPT	C	CPT	CPT	Area Sacelit-Italcementi	25.460	2		0	3,2	0
Oss 87,3-36-37-55-34,3			CR2.12			2		-5.750	3,2	-18.400
Oss. 58-47-86			CT4	detrazione tutta l'area	-222.472	2	0,115	-25.584	3,2	-81.870
Oss. 58-47-86/parere Prov.			CT4	nuova area	173.402	2	0,115	19.941	3,2	63.812
Parere Provincia			CR1.15	Via Capanna (calcolato al 50% residenziale)	66.670	2	0,1	6.667	3,2	21.334
TOTALE zone C (m³)										400.810
TOTALE MACROZONA 2 (m³)										466.654

CALCOLO AREE PER SERVIZI

Le zone per servizi sono suddivise nel PRG in due topologie: territoriali e di quartiere.

Le prime hanno una rilevanza per l'intero territorio comunale, e non solo, le seconde invece hanno rilevanza locale, o di quartiere.

Al fine del calcolo dello standard di piano si è cercato di avvicinare quanto più possibile le categorie del PRG a quelle del DM1444.

A livello di dimensionamento globale sono stati considerati sia i servizi locali che territoriali, ad esclusione di quelli definiti sovra locali dal DM1444 (scuola superiore, servizi sanitari e parchi naturalistici). a livello di macrozona invece sono stati conteggiati solo quei servizi direttamente fruibili dai cittadini del quartiere (escludendo ad esempio il cimitero comunale o la caserma dei carabinieri).

Nel calcolo sono stati conteggiati anche quei servizi locali e territoriali che sono all'interno delle zone A del PRG, e pertanto non direttamente pianificate dal Piano.

CRITERI DI RIFERIMENTO PER LA SUDDIVISIONE E IL CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI

LOCALI	SCUOLE	(zona G1)
	VERDE	(zone G3+F5+F6+G5)
	PARCHEGGI	(zona G4+F9)
	ATTR. COLLETTIVE	(zona G2+F2)
	E.R.P.	(edilizia residenziale pubblica)
	ALTRI	(zona F4+F3)
TERRITORIALI	ISTR. SUPERIORE-SERVIZI SOCIO-SANITARI	(zona F1)
	PARCHI NATURALISTICI	(zona F8)

Le zone a servizi sono state anche suddivise tra quelle attuate, non attuate e in corso di attuazione.

In questo modo è possibile calcolare separatamente la verifica dello standard nelle zone di completamento (abitanti esistenti e servizi già attuati) e quella nelle zone di espansione (abitanti teorici e servizi non attuati o in corso di attuazione).

QUANTIFICAZIONE STANDARD NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE:

	LOCALI						TERRITORIALI	TOTALE	
	SCUOLE	VERDE	PARCH.	COLLETTIVI	ERP	ALTRI			TOTALE locali
Attuati	121.933	999.554	257.705	272.223	19.578	334.123	2.005.116	161.293	2.166.409
In corso di attuazione	0	13.297	11.386	0	21.991	0	46.674	0	46.674
Non attuati	26.228	472.442	172.962	14.649	4.284	0	690.565	1.081.114	1.771.679
TOTALI m²	148.161	1.485.293	442.053	286.872	45.853	334.123	2.742.355	1.242.407	3.984.762

PRG attuato

abitanti insediati = 111.223			
aree per servizi attuate (locali)	2.005.116	18,03 m²/ab	☺
aree per servizi attuate (locali+territoriali)	2.005.116 + 161.293 = 2.166.409	19,48 m²/ab	☺

PRG non attuato e in corso di attuazione

abitanti teorici = 10.533			
aree servizi non attuate e in corso (locali)	46.674 + 690.565 = 737.239	69,39 m²/ab	😊
aree servizi non attuate e in corso (locali+territoriali)	46.674 + 690.565 + 1.081.114 = 1.818.353	172,63 m²/ab	😊

Totale PRG

abitanti globali = 121.756			
aree per standard (servizi locali)	2.005.116 + 737.239 = 2.742.355	22,52 m²/ab	😊
aree per standard (locali + territoriali)	2.166.409 + 1.818.353 = 3.984.762	32,73 m²/ab	😊

QUANTIFICAZIONE GLOBALE per tipologia di servizi

abitanti insediati **111.223,00**

abitanti teorici **10.533,00**

totali **121.756,00**

AREE PER L'ISTRUZIONE	Attuate	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	121.933	1,10	26.228	2,49	148.161	1,22
Istruzione superiore	91.436	0,82	0	0,00	97.039	0,80
Totale	213.369	1,92	26.228	2,49	245.200	2,01

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	Attuate	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Attr collettive locali	272.223	2,45	14.649	1,39	286.872	2,36
Attr collettive sovracom	102.474	0,92	0	0,00	102.474	0,84
Totale	374.697	3,37	14.649	1,39	389.346	3,20

PARCHEGGI	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Totale	257.705	2,32	184.348	17,50	442.053	3,63

SPAZI A PARCO PER IL GIOCO E PER LO SPORT	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Verde e sportivo	999.556	8,99	485.739	46,12	1.485.295	12,20
Parchi territoriali	0	0,00	1.081.114	102,64	1.081.114	8,88
Totale	999.556	8,99	1.566.853	148,76	2.566.409	21,08

ALTRO	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
ERP	19.578	0,18	26.275	2,49	45.853	0,38
SERVIZI CIMITERIALI	179.615	1,61	0	0,00	179.615	1,48
SERVIZI TECNOLOGICI	154.508	1,39	0	0,00	154.508	1,27
SERVIZI SANITARI	69.857	0,63	0	0,00	69.857	0,57
Totale	423.558	3,81	26.275	2,49	449.833	3,69

ALCUNE CONSIDERAZIONI SUI DATI

Lo standard di piano, così come previsto dal DM 1444 è verificato.

In particolare è di interesse il dato sulla verifica dello standard per gli abitanti insediati (che sono calcolati sui vani, e di fatto sono più del doppio dei residenti) che garantisce più di 18 m²/abitante con le aree a servizio già attuate, e di livello comunale.

Il dato migliora ulteriormente se si considerano i servizi da attuare e quelli territoriali (sanità e scuole superiori), anche in relazione agli abitanti teorici calcolati sulle aree di espansione.

Leggendo poi il dato disaggregato per tipologia di servizio, si nota un sostanziale rispetto di quanto previsto in normativa. I dati maggiormente significativi ai fini della lettura del territorio sono quelli dei servizi già attuati e di livello locale. In quanto registrano lo stato attuale dei servizi nel territorio comunale.

Alcune sottolineature:

le aree per istruzione: il DM prevede 4,5 m²/ab ma ad oggi tale dato non è conforme alla popolazione scolastica. Contando la popolazione scolastica alla data del 31/12/2019 i metri quadrati di superficie scolastica ad alunno sono 33,22 (residenti da 3 – 14 anni) e 38,40 se sommiamo le scuole superiori e i residenti fino a 20 anni.

Significativo però è l'incremento previsto dalla variante per aree scolastiche, volto non tanto ad ampliare la quantità delle stesse, ma ad ottimizzare la qualità dei poli scolastici e la loro riqualificazione secondo criteri di sicurezza e di offerta formativa integrata.

Le aree a parcheggio: il DM prevede 2,5 m²/ab. Il dato di PRG è leggermente inferiore, ma la verifica sulle aree a parcheggio in corso di attuazione al momento dell'adozione della variante, ci fornisce un dato in proiezione di 2,6 m²/ab da verificare in fase di approvazione. Ampiamente superiore è invece il dato sui parcheggi già previsti nel PRG e da attuare.

La Variante stessa propone azioni mirate a dare attuazione a nuove aree a parcheggio: lungo la Statale, all'uscita della Complanare in via Capanna, Lungomare di Levante, in alcune frazioni.

Le aree a verde e sportive: la dotazione di aree a verde e attrezzature sportive della città è invece oltre quella strettamente necessaria.

LA DOTAZIONE DEI SERVIZI PER SINGOLE MACROZONE

Seguono tabelle di raccolta dei dati suddivisi per singole macrozone.

Come obiettivo da raggiungere per ogni singola zona è stata conteggiata la dotazione minima definita dal DM1444, differenziando lo standard obbligatorio per le zone di completamento (A e B sature), per le zone residenziali di espansione (B non sature e C), per le zone produttive artigianali e direzionali (D) e per le zone agricole (E) con i seguenti parametri:

- zone di completamento: 9 m²/abitante
- zone di espansione: 21 m²/abitante
- zone produttive di completamento : 40/100 della SUL
- zone produttive di espansione: 80/100 della SUL
- zone agricole: 6 m²/abitante

MACROZONA 1 – Cesano e Cesanella

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A		9 mq/ab	-
zona B satura	13.836	9 mq/ab	124.524
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	176	6 mq/ab	1.056
	13.784		125.580

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	1.252	18 mq/ab	22536
Zona C espansione	371	21 mq/ab	7.783
	1.623		30.319

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0,00
zona D esterne al tessuto B	15.594	80/100	12.475
			12.475

Totale m2 **168.374**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati		Espansione abitanti teorici				Totale abitanti	
	14.012		1.623				15.635	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	20.344	1,45	0	0	0	0,00	20.344	1,30
Attrezzature collettive a livello locale	12.487	0,89	0	11.920	11.920	7,34	24.407	1,56
Parcheggi	66.591	4,75	1.461	45.340	46.801	28,84	113.392	7,25
Verde e sportivo	227.314	16,22	13.297	11.650	24.947	15,37	265.558	16,98
ERS	6.978	0,50	14.970	0	14.970	9,22	21.948	1,40

TOTALI **333.714** **23,82**

98.638 **60,78** **445.649** **28,50**

MACROZONA 2 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	7.110	9 mq/ab	63.990
zona B satura	51.919	9 mq/ab	467.271
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	931	6 mq/ab	5.586
	59.960		536.847

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	823	18 mq/ab	14.814
Zona C espansione	5.010	21 mq/ab	105.210
	5.833		120.024

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	0	80/100	0
			0

Totale m2 **656.871**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati		Espansione abitanti teorici				Totale abitanti	
	59.960		5.833				65.793	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	75.415,00	1,26	0,00	15.893,00	15.893,00	2,72	91.308,00	1,39
Attrezzature collettive a livello locale		0,56	0,00	2.072,00	2.072,00	0,36	35.907,00	0,55
Parcheggi	132.254,00	1,75	8.257,00	66.324,00	74.581,00	12,79	206.835,00	3,14
Verde e sportivo	419.686,00	7,00	0,00	205.480,00	205.480,00	35,23	625.166,00	9,50
ERS	11.636,00	0,09	4.772,00	2.715,00	7.487,00	1,28	19.123,00	0,29

TOTALI	672.826	11,22
---------------	----------------	--------------

305.513	52,38	978.339	14,87
----------------	--------------	----------------	--------------

MACROZONA 3 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	0	9 mq/ab	0
zona B satura	10.513	9 mq/ab	94.617
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	276	6 mq/ab	1.656
	10.789		96.273

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	865	18 mq/ab	15.570
Zona C espansione	1.437	21 mq/ab	30.177
	2.302		45.747

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	0	80/100	0
			0

Totale m2 **142.020**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati		Espansione abitanti teorici				Totale abitanti	
	10.789		2.302				13.091	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	14.187	1,31	0	7.314	7.314	3,18	21.501	1,64
Attrezzature collettive a livello locale	8.966	0,83	0	0	0	0,00	8.966	0,68
Parcheggi	17.974	1,67	1668	31.893	33.561	14,58	51.535	3,94
Verde e sportivo	58.647	5,44	0	25.598	25.598	11,12	84.245	6,44
ERS	0	0,00	2.249	0	2.249	0,98	2.249	0,17

TOTALI	99.774	9,4
---------------	---------------	------------

68.722	29,185	168.496	13,04
---------------	---------------	----------------	--------------

MACROZONA 4 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	0	9 mq/ab	0
zona B satura	7.593	9 mq/ab	68.337
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	1.498	6 mq/ab	8.988
	9.091		77.325

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	0	18 mq/ab	0
Zona C espansione	412	21 mq/ab	8.652
	412		8.652

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	59.686	80/100	47.749
			47.749

Totale m2 **133.726**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati		Espansione abitanti teorici				Totale abitanti	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	7.397	0,75	0	1.940	1.940	4,71	9.337	0,98
Attrezzature collettive a livello locale	10.126	1,02	0	657	657	1,59	10.783	1,13
Parcheggi	35.973	3,63	0	19.415	19.415	47,12	55.388	5,83
Verde e sportivo	120.227	12,14	0	45.165	45.165	109,62	165.392	17,40
ERS	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0,00

TOTALI	173.723	17,55
---------------	----------------	--------------

67.177	163,05	240.900	25,35
---------------	---------------	----------------	--------------

MACROZONA 5 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	957	9 mq/ab	8.613
zona B satura	2.932	9 mq/ab	26.388
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	13.482	6 mq/ab	80.892
	17.139		115.893

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	0	18 mq/ab	0
Zona C espansione	363	21 mq/ab	7.623
	363		7.623

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	0	80/100	0,00
			0,00

Totale m2 **123.516**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati		Espansione abitanti teorici				Totale abitanti	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	4.590	0,26	0	1.081	1.081	2,98	5.671	0,32
Attrezzature collettive a livello locale	10.739	0,61	0	0	0	0,00	10.739	0,61
Parcheggi	4.913	0,28	0	8.108	8.108	22,34	13.021	0,73
Verde e sportivo	173.682	9,80	0	16.166	16.166	44,53	189.848	10,71
ERS	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0,00

TOTALI	193.924	10,94
---------------	----------------	--------------

25.355	69,85	219.279	12,36
---------------	--------------	----------------	--------------



COMUNE DI SENIGALLIA
Provincia di Ancona

Variante al PRG **CITTÀ RESILIENTE**

ADOZIONE DEFINITIVA

ai sensi art. 26 L.R.34/92

P.1/a

Assessorato all'Urbanistica e Frazioni

Area Tecnica Territorio Ambiente

Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica

arch. Daniela Giuliani

Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Gruppo di Lavoro

- Elaborazioni grafiche e coordinamento istanze di variante:
arch. Luca Mariani
- Collaborazione alle NTA:
geom. Anna Volpini, con il contributo di SUE
- Calcolo Standard e dimensionamento di Piano
geom. Mario Cuicchi

**AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE TECNICA
A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI**

DIMENSIONAMENTO STANDARD DI PIANO

PREMESSA METODOLOGICA

La Variante al PRG completa l'informatizzazione del Piano e questo consente di utilizzare con efficacia il software GIS del SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE del Comune che consente di verificare lo standard di piano sia in termini globali che sulla base delle 5 macrozone.

Tutte le aree sono state inserite nel software GIS utilizzato dal comune e tramite selezioni per attributi sono state conteggiate, per ogni macrozona, le aree rispondenti alle differenti categorie del DM1444 (Zona A, zona B satura, Zona B non satura, zona C di espansione, Zona D, Zona E, Zona F – suddivisa per tipologia di servizio territoriale e zona G che nel PRG sono le aree a servizio all'interno del tessuto B).

CAPACITA' INSEDIATIVA

Per determinare la capacità insediativa delle zone residenziali esistenti sono stati selezionati i fabbricati risultanti dalla estrazione della banca dati catastale al 31 dicembre 2019 e, attraverso questi, si è potuta interrogare la banca dati delle Unità Immobiliari insistenti su ogni fabbricato selezionato.

La sommatoria delle consistenze catastali estratte è stata inserita in un foglio di calcolo contenente tutti i dati di riepilogo e a questa è stato applicato il 75% (art. 18 c. 3 L.R. 34/92 e s.m.i.). Per determinare il calcolo dei vani abitabili sono state prese in considerazione le consistenze riportate nelle U.I.U. del catasto fabbricati limitandoli alla sola categoria catastale "A". Nel conteggio sono state inserite anche le categorie catastali A10 uffici e studi privati.

Per determinare la capacità insediativa teorica delle zone residenziali di espansione si è dapprima calcolata la Superficie Utile Lorda edificabile delle nuove costruzioni applicando l'indice di Utilizzazione Territoriale o di Utilizzazione Fondiaria prevista per ciascun azzonamento alle rispettive superfici, quindi si è calcolato il volume considerando una altezza di interpiano di 3,20 metri; la volumetria ottenuta è stata divisa per 80 m3 ad abitante come previsto nell'art. 18 della L.R. 34/92 e s.m.i.

	MACRO 1	MACRO 2	MACRO 3	MACRO 4	MACRO 5	TOTALE COMUNALE
Cittadini residenti anagrafe 31.12.2019	6.063	23.207	4.520	4.327	6.083	44.200
75% Vani abitabili catasto 31.12.2019	13.784	58.607	10.618	8.869	17.139	109.017
ABITANTI INSEDIATI	13.784	58.607	10.618	8.869	17.139	109.017

Volume espansione *	132.445	491.921	184.198	32.959	31.315	872.338
80/120 ab ABITANTI TEORICI	1.656	6.149	2.302	412	391	10.910

TOTALE	15.440	64.756	12.920	9.281	17.530	119.877
---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------	----------------

* di seguito le tabelle con il calcolo delle volumetrie in espansione per macrozone

Calcolo delle volumetrie in espansione

macrozona 1

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
B5.1/S3	B	B5	SF		1.719	1		786	3,20	2.515
B5.2	B	B5	SF		341	1	0,40	340	3,20	1.088
B5.2	B	B5	SF		1.412	1	0,40	799	3,20	2.557
B5.2/S6	B	B5	SF		490	1	0,40	308	3,20	986
B5.2/S6	B	B5	SF		905	1	0,40	587	3,20	1.878
B5.1	B	B5	SF		536	1	0,33	319	3,20	1.021
B5.1	B	B5	SF		330	1	0,33	175	3,20	560
B5.1	B	B5	SF		1.635	1	0,33	723	3,20	2.314
B5.2	B	B5	SF		755	1	0,40	597	3,20	1.910
B5.1/S2	B	B5	SF		1.225	1	0,33	1.162	3,20	3.718
B5.2	B	B5	SF		1.515	1	0,40	1.619	3,20	5.181
B5.1/S4	B	B5	SF		523	1	0,33	3.230	3,20	10.336
B5.1/S4	B	B5	SF		530	1	0,33	0	3,20	0
B5.1/S4	B	B5	SF		1.815	1	0,33	0	3,20	0
B5.1/S4	B	B5	SF		658	1	0,33	0	3,20	0
B5.1/S4	B	B5	SF		1.116	1	0,33	0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	2.763	1		2.635	3,20	8.432
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	6.072	1		3.939	3,20	12.605
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	6.340	1		0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	2.740	1	0,40	0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	1.587	1	0,40	0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	13.423	1		4.396	3,20	14.067
BR6.2	B	BR3	SF	Area ex PIP via della Marina	6.790	1	0,15	1.019	3,20	3.259
BR2.4	B	BR2	SF	Via Mattei	3.131	1	0,26	814	3,20	2.605
BR6.1	B	BR6	BR6	ex fonderia VECO località Cesanella	16.897	1	0,40	6.676	3,20	21.363
Oss. 84 BR2.6								2.000	3,20	6.400
TOTALE zone B (m³)										102.796

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR1.5	C	CR1	SF	ex Fornace Cesano	29.078	1	0,25	7.270	3,20	23.262
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	1.297	1		953	3,20	3.050
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	1.030	1		638	3,20	2.042
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	562	1		350	3,20	1.120
Oss 27-17-78-70	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	220	1	0,25	55	3,20	176
TOTALE zone C (m³)										29.650

TOTALE MACROZONA 1 (m³) **132.445**

macrozona 2

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
B4.5	B	B4	SF	area "ex Ciriachi"	4.139	2		2.192	3,2	7.014
B4.2	B	B4	SF	ambito ex IPSIA in via Podesti	5.280	2		4.310	3,2	13.792
BR2.3	B	BR2	SF	via Vico	1.240	2	0,34	422	3,2	1.349
BR2.1	B	BR2	SF	via Capanna	6.303	2		3.390	3,2	10.848
BR2.2	B	BR2	SF	via Tevere	10.127	2	0,23	2.329	3,2	7.453
BR2.5	B	BR2	SF	via Campanella	580	2	0,4	232	3,2	742
BR6.6	B	BR6	BR6	via Podesti	4.835	2	1,72	8.316	3,2	26.611
Oss 87,3-36-37-55-34,3		BR6.8	BR6.8	via Podesti	66.670	2	0,2	13.334	3,2	42.669
Oss 81-82		BR1.6	BR1.6	via Podesti	-2.458	2	0,5	-1.229	3,2	-3.933
Oss 81-82		BR2.7	BR2.7	via Podesti	1.229	2	0,5	615	3,2	1.966
Oss. 54,1		BR4	BR4	Villa Ceccarelli	2.711	2		0		0
TOTALE zone B (m³)										108.513

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR1.1	C	CR1	SF	via Cellini	126.606	2	0,32	40.514	3,2	129.645
CPT.1	C	CPT	CPT	Area Sacelit-Italcementi	80	2		25.275	3,2	80.880
CPT.2	C	CPT	SF	area ex colonie marine	27.776	2	0,53	14.721	3,2	47.108
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	1.436	2		3.410	3,2	10.912
CT4	C	CT4	CT4		222.472	2	0,115	25.584	3,2	81.870
CR1.2	C	CR1	CR1	via Alderana	19.640	2	0,345	6.776	3,2	21.683
CR2.12	C	CR2	SF	Comparto via Capanna	9.556	2		5.750	3,2	18.400
CR2.1	C	CR2	SF	Comparto via Cimarosa	1.387	2		4.589	3,2	14.685
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	1.917	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	737	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	1.930	2		3.360	3,2	10.752
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	917	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	794	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	1.694	2		0	3,2	0
CR2.12	C	CR2	SF	Comparto via Capanna	2.608	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	809	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	606	2		0	3,2	0
CPT	C	CPT	CPT	Area Sacelit-Italcementi	25.460	2		0	3,2	0
Oss 87,3-36-37-55-34,3		CR2.12	CR2.12			2		-5.750	3,2	-18.400
Oss. 58-47-86		CRT4	CRT4	detrazione tutta l'area	-222.472	2	0,115	-25.584	3,2	-81.870
Oss. 58-47-86		CT4	CT4	nuova area	173.402	2	0,115	19.941	3,2	63.812
TOTALE zone C (m³)										379.476

TOTALE MACROZONA 2 (m³) | 487.989

macrozona 3

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
B4.3	B	B4	SF	ambito ex Agostinelli Marzocca	20.270		3	14.670		52.613
BR6.7	B	BR6	BR6	Marzocca	3.019		3	5.193	3,2	16.618
TOTALE zone B (m³)										69.231

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume	
CR1.4	C	CR1	SF	viale Maratea-Marzocca	19.175		3	0,345	6.615	3,2	21.169
CR2.11	C	CR2	SF	Comparto via Garibaldi - Marzocca	1.176		3		2.893	3,2	9.258
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	835		3		11.861	3,2	37.955
CR1.3	C	CR1	SF	via Capri-Marzocca	27.915		3	0,345	9.631	3,2	30.818
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	4.091		3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	3.725		3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	2.211		3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	1.914		3		0	3,2	0
CR1.10	C	CR1	SF	via della Marina-Montignano	3.062		3	0	2.640	3,2	8.448
CR1.10	C	CR1	SF	via della Marina-Montignano	1.772		3			3,2	0
CR2.11	C	CR2	SF	Comparto via Garibaldi - Marzocca	2.247		3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	1.816		3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	1.984		3		0	3,2	0
CR1.11	C	CR1	SF	via Villanova-Montignano	5.818		3		3.210	3,2	10.272
CR1.10	C	CR1	SF	via della Marina-Montignano	2.848		3		0	3,2	0
CR2.11	C	CR2	SF	Comparto via Garibaldi - Marzocca	666		3		0	3,2	0
CR2.11	C	CR2	SF	Comparto via Garibaldi - Marzocca	930		3		0	3,2	0
Oss. 54,8		CR2			-789		3	0,345	-272	3,2	-871
Oss. 4		CR2			-1.887		3	0,345	-651	3,2	-2.083
TOTALE zone C (m³)										114.966	

TOTALE MACROZONA 3 (m³) 184.197

macrozona 4

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume	
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	782		4	6473	3,2	20.714	
CR2/G	C	CR2	SF	Comparto Vallone	17.383		4	0,2	3476,6	3,2	11.125
CR2/B.2	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia Nord	1.698		4		350	3,2	1.120
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.127		4		0	3,2	0
CR2/B.2	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia Nord	3.149		4		915	3,2	2.928
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	781		4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.564		4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.263		4		0	3,2	0
CR1.7	C	CR1	CR1	Brugnetto	6.825		4	0,23	1569,75	3,2	5.023
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	484		4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.549		4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.564		4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.549		4		0	3,2	0
Oss. 32		CR1.7		Brugnetto eliminazione CR1.7	-6.825		4	0,23	-1569,75	3,2	-5.023
Oss. 9				Borgo Bicchia eliminazione CR2/B	-3.149				-915	3,2	-2.928
TOTALE zone C (m³)										32.959	

TOTALE MACROZONA 4 (m³) 32.959

macrozona 5

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume	
CR1.12	C	CR1	CR1	CR1 str. Scapezano-Roncitelli	4.563		5	0,39	1.780	3,2	5.695
CR1.14	C	CR1	CR1	CR1 str. Cannella-Roncitelli	3.392		5	0,22	746	3,2	2.388
CR1.13	C	CR1	CR1	CR1 str. di S. Antonio-Roncitelli	2.748		5	0,21	577	3,2	1.847
CR2.3	C	CR2	SF	comparto 3 S. Angelo	944		5		456	3,2	1.459
CR2.8	C	CR2	SF	comparto 8 S. Angelo	966		5		690	3,2	2.208
CR1.9	C	CR1	SF	CR1 S. Silvestro	5.106		5		1.086	3,2	3.475
CR2.5	C	CR2	SF	Comparto 5 San Silvestro	3.060		5		1.577	3,2	5.046
CR1.8	C	CR1	SF	CR1 S. Angelo	3.015		5		1.051	3,2	3.363
CR2.2	C	CR2	SF	Comparto 2 S. Angelo	842		5		460	3,2	1.472
CR2.4	C	CR2	SF	Comparto 4 S. Angelo	831		5		1.363	3,2	4.362
TOTALE zone C (m³)										31.315	

TOTALE MACROZONA 5 (m³) 31.315

CALCOLO AREE PER SERVIZI

Le zone per servizi sono suddivise nel PRG in due topologie: territoriali e di quartiere.

Le prime hanno una rilevanza per l'intero territorio comunale, e non solo, le seconde invece hanno rilevanza locale, o di quartiere.

Al fine del calcolo dello standard di piano si è cercato di avvicinare quanto più possibile le categorie del PRG a quelle del DM1444.

A livello di dimensionamento globale sono stati considerati sia i servizi locali che territoriali, ad esclusione di quelli definiti sovra locali dal DM1444 (scuola superiore, servizi sanitari e parchi naturalistici). a livello di macrozona invece sono stati conteggiati solo quei servizi direttamente fruibili dai cittadini del quartiere (escludendo ad esempio il cimitero comunale o la caserma dei carabinieri).

Nel calcolo sono stati conteggiati anche quei servizi locali e territoriali che sono all'interno delle zone A del PRG, e pertanto non direttamente pianificate dal Piano.

CRITERI DI RIFERIMENTO PER LA SUDDIVISIONE E IL CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI

LOCALI	SCUOLE	(zona G1)
	VERDE	(zone G3+F5+F6+G5)
	PARCHEGGI	(zona G4+F9)
	ATTR. COLLETTIVE	(zona G2+F2)
	E.R.P.	(edilizia residenziale pubblica)
	ALTRI	(zona F4+F3)
TERRITORIALI	ISTR. SUPERIORE-SERVIZI SOCIO-SANITARI	(zona F1)
	PARCHI NATURALISTICI	(zona F8)

Le zone a servizi sono state anche suddivise tra quelle attuate, non attuate e in corso di attuazione.

In questo modo è possibile calcolare separatamente la verifica dello standard nelle zone di completamento (abitanti esistenti e servizi già attuati) e quella nelle zone di espansione (abitanti teorici e servizi non attuati o in corso di attuazione).

QUANTIFICAZIONE STANDARD NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE:

	LOCALI							TERRITORIALI	TOTALE
	SCUOLE	VERDE	PARCH.	COLLETTIVI	ERP	ALTRI	TOTALE locali		
Attuati	121.933	999.554	257.705	272.223	19.578	334.123	2.005.116	161.293	2.166.409
In corso di attuazione	0	13.297	11.386	0	21.991	0	46.674	0	46.674
Non attuati	26.228	472.442	172.962	14.649	4.284	0	690.565	1.081.114	1.771.679
TOTALI m²	148.161	1.485.293	442.053	286.872	45.853	334.123	2.742.355	1.242.407	3.984.762

PRG attuato

abitanti insediati = 109.017			
aree per servizi attuate (locali)	2.005.116	18,39 m²/ab	😊
aree per servizi attuate (locali+territoriali)	2.005.116 + 161.293 = 2.166.409	19,87 m²/ab	😊

PRG non attuato e in corso di attuazione

abitanti teorici = 10.910			
aree servizi non attuate e in corso (locali)	$46.674 + 690.565 = 737.239$	67,57 m²/ab	😊
aree servizi non attuate e in corso (locali+territoriali)	$46.674 + 690.565 + 1.081.114 = 1.818.353$	166,67 m²/ab	😊

Totale PRG

abitanti globali = 119.927			
aree per standard (servizi locali)	$2.005.116 + 737.239 = 2.742.355$	22,87 m²/ab	😊
aree per standard (locali + territoriali)	$2.166.409 + 1.818.353 = 3.984.762$	33,24 m²/ab	😊

QUANTIFICAZIONE GLOBALE per tipologia di servizi

abitanti insediati **109.017**

abitanti teorici **10.861**

AREE PER L'ISTRUZIONE	Attuate	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	121.933	1,12	26.228	2,41	148.161	1,24
Istruzione superiore	91.436	0,84	0	0	97.039	0,81
Totale	213.369	1,96	26.228	2,41	245.2005	2,05

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	Attuate	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Attr collettive locali	272.223	2,50	14.649	1,35	26.872	2,39
Attr collettive sovracom	102.474	0,94	0	0	102.474	0,85
Totale	374.697	3,44	14.649	1,35	389.346	3,25

PARCHEGGI	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Totale	257.705	2,36	184.348	16,97	442.053	3,69

SPAZI A PARCO PER IL GIOCO E PER LO SPORT	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Verde e sportivo	999.556	9,17	485.739	44,72	1.485.295	12,39
Parchi territoriali	0	0	1.081.114	99,54	1.081.114	9,02
Totale	999.556	9,17	1.566.853	144,26	2.566.409	21,41

ALTRO	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
ERP	19.578	0,18	26.275	2,42	45.853	0,38
SERVIZI CIMITERIALI	179.615	1,65	0	0	179.615	1,50
SERVIZI TECNOLOGICI	154.508	1,42	0	0	154.508	1,29
SERVIZI SANITARI	69.857	0,64	0	0	69.857	0,58
Totale	423.558	3,89	26.275	2,42	449.833	3,75

ALCUNE CONSIDERAZIONI SUI DATI

Lo standard di piano, così come previsto dal DM 1444 è verificato.

In particolare è di interesse il dato sulla verifica dello standard per gli abitanti insediati (che sono calcolati sui vani, e di fatto sono più del doppio dei residenti) che garantisce più di 18 m²/abitante con le aree a servizio già attuate, e di livello comunale.

Il dato migliora ulteriormente se si considerano i servizi da attuare e quelli territoriali (sanità e scuole superiori), anche in relazione agli abitanti teorici calcolati sulle aree di espansione.

Leggendo poi il dato disaggregato per tipologia di servizio, si nota un sostanziale rispetto di quanto previsto in normativa. I dati maggiormente significativi ai fini della lettura del territorio sono quelli dei servizi già attuati e di livello locale. In quanto registrano lo stato attuale dei servizi nel territorio comunale.

Alcune sottolineature:

le aree per istruzione: il DM prevede 4,5 m²/ab ma ad oggi tale dato non è conforme alla popolazione scolastica. Contando la popolazione scolastica alla data del 31/12/2019 i metri quadrati di superficie scolastica ad alunno sono 33,22 (residenti da 3 – 14 anni) e 38,40 se sommiamo le scuole superiori e i residenti fino a 20 anni.

Significativo però è l'incremento previsto dalla variante per aree scolastiche, volto non tanto ad ampliare la quantità delle stesse, ma ad ottimizzare la qualità dei poli scolastici e la loro riqualificazione secondo criteri di sicurezza e di offerta formativa integrata.

Le aree a parcheggio: il DM prevede 2,5 m²/ab. Il dato di PRG è leggermente inferiore, ma la verifica sulle aree a parcheggio in corso di attuazione al momento dell'adozione della variante, ci fornisce un dato in proiezione di 2,6 m²/ab da verificare in fase di approvazione. Ampiamente superiore è invece il dato sui parcheggi già previsti nel PRG e da attuare.

La Variante stessa propone azioni mirate a dare attuazione a nuove aree a parcheggio: lungo la Statale, all'uscita della Complanare in via Capanna, Lungomare di Levante, in alcune frazioni.

Le aree a verde e sportive: la dotazione di aree a verde e attrezzature sportive della città è invece oltre quella strettamente necessaria.

LA DOTAZIONE DEI SERVIZI PER SINGOLE MACROZONE

Seguono tabelle di raccolta dei dati suddivisi per singole macrozone.

Come obiettivo da raggiungere per ogni singola zona è stata conteggiata la dotazione minima definita dal DM1444, differenziando lo standard obbligatorio per le zone di completamento (A e B sature), per le zone residenziali di espansione (B non sature e C), per le zone produttive artigianali e direzionali (D) e per le zone agricole (E) con i seguenti parametri:

- zone di completamento: 9 m²/abitante
- zone di espansione: 21 m²/abitante
- zone produttive di completamento : 40/100 della SUL
- zone produttive di espansione: 80/100 della SUL
- zone agricole: 6 m²/abitante

MACROZONA 1 – Cesano e Cesanella

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A		9 mq/ab	-
zona B satura	13.622	9 mq/ab	122.598
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	162	6 mq/ab	972
	13.784		123.570

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	1.285	18 mq/ab	23.129
Zona C espansione	371	21 mq/ab	7.783
	1.656		30.912

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0,00
zona D esterne al tessuto B	15.594	80/100	12.475,20
			12.475,20

Totale m2 **166.957,20**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 13.784		Espansione abitanti teorici 1.656				Totale abitanti 15.440	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	20.344	1,49	0	0	0	0	20.344	1,32
Attrezzature collettive a livello locale	12.487	0,91	0	11.920	11.920	7,20	24.407	1,58
Parcheggi	66.591	4,83	1.461	45.340	46.801	28,26	113.392	7,34
Verde e sportivo	227.314	16,49	13.297	11.650	24.947	15,06	265.558	17,20
ERS	6.978	0,51	14.970	0	14.970	9,04	21.948	1,42
TOTALI	333.714	24,21			98.638	59,56	445.649	28,86

MACROZONA 2 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	6.962	9 mq/ab	62.658
zona B satura	51.134	9 mq/ab	460.206
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	511	6 mq/ab	3.066
	58.607		525.930

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	1.406	18 mq/ab	25.308
Zona C espansione	4.743	21 mq/ab	99.603
	5.749		124.911

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	0	80/100	0
			0

Totale m2 **650.841**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 58.607		Espansione abitanti teorici 5749				Totale abitanti 64.356	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	75.415	1,29	0	15.893	15.893	2,76	91.308	1,42
Attrezzature collettive a livello locale	33.835	0,58	0	2.072	2.072	0,36	35.907	0,56
Parcheggi	132.254	2,26	8.257	66.324	74.581	12,97	206.835	3,21
Verde e sportivo	419.686	7,16	0	205.480	205.480	35,74	625.166	9,71
ERS	11.636	0,20	4.772	2.715	7.487	1,30	19.123	0,30

TOTALI	672.826	11,48
---------------	----------------	--------------

305.513	50,52	978.339	15,20
----------------	--------------	----------------	--------------

MACROZONA 3 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	0	9 mq/ab	0
zona B satura	10.403	9 mq/ab	93.627
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	215	6 mq/ab	1.290
	10.618		94.917

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	865	18 mq/ab	15.570
Zona C espansione	1.437	21 mq/ab	30.177
	2.302		45.747

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	0	80/100	0
			0

Totale m2 **140.664**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 10.618		Espansione abitanti teorici 2,302				Totale abitanti 12.920	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	14.187	1,34	0	7.314	7.314	3,18	21.501	1,66
Attrezzature collettive a livello locale	8.966	0,84	0	0	0	0,00	8.966	0,69
Parcheggi	17.974	1,69	1668	31.893	33.561	14,35	51.535	3,98
Verde e sportivo	58.647	5,52	0	25.598	25.598	11,12	84.245	6,52
ERS	0	0,00	2.249	0	2.249	0,98	2.249	0,17

TOTALI	99.774	9,40
---------------	---------------	-------------

68.722	29,185	168.496	13,04
---------------	---------------	----------------	--------------

MACROZONA 4 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	0	9 mq/ab	0
zona B satura	7.432	9 mq/ab	66.888
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	1.437	6 mq/ab	8.622
	8.869		75.510

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	0	18 mq/ab	0
Zona C espansione	412	21 mq/ab	8.652
	412		8.652

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	59.686	80/100	47.748,80
			47.748,80

Totale m2 **131.910,80**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 8.869		Espansione abitanti teorici 412				Totale abitanti 9.281	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	7.397	0,83	0	1.940	1.940	4,71	9.337	1,01
Attrezzature collettive a livello locale	10.126	1,14	0	657	657	1,59	10.783	1,16
Parcheggi	35.973	4,06	0	19.415	19.415	47,12	55.388	5,97
Verde e sportivo	120.227	13,56	0	45.165	45.165	109,62	165.392	17,82
ERS	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00

TOTALI	173.723	19,59
---------------	----------------	--------------

67.177	163,05	240.900	25,96
---------------	---------------	----------------	--------------

MACROZONA 5 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	786	9 mq/ab	7.074
zona B satura	2.822	9 mq/ab	25.398
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	13.531	6 mq/ab	81.186
	17.139		113.658

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	0	18 mq/ab	0
Zona C espansione	391	21 mq/ab	8.211
	391		8.211

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	0	80/100	0,00
			0,00

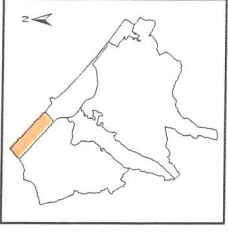
Totale m2 **121.869**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 17.139		Espansione abitanti teorici 391				Totale abitanti 17.530	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	4.590	0,27	0	1.081	1.081	2,76	5.671	0,32
Attrezzature collettive a livello locale	10.739	0,63	0	0	0	0,00	10.739	0,61
Parcheggi	4.913	0,29	0	8.108	8.108	20,74	13.021	0,74
Verde e sportivo	173.682	10,13	0	16.166	16.166	41,35	189.848	10,82
ERS	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00

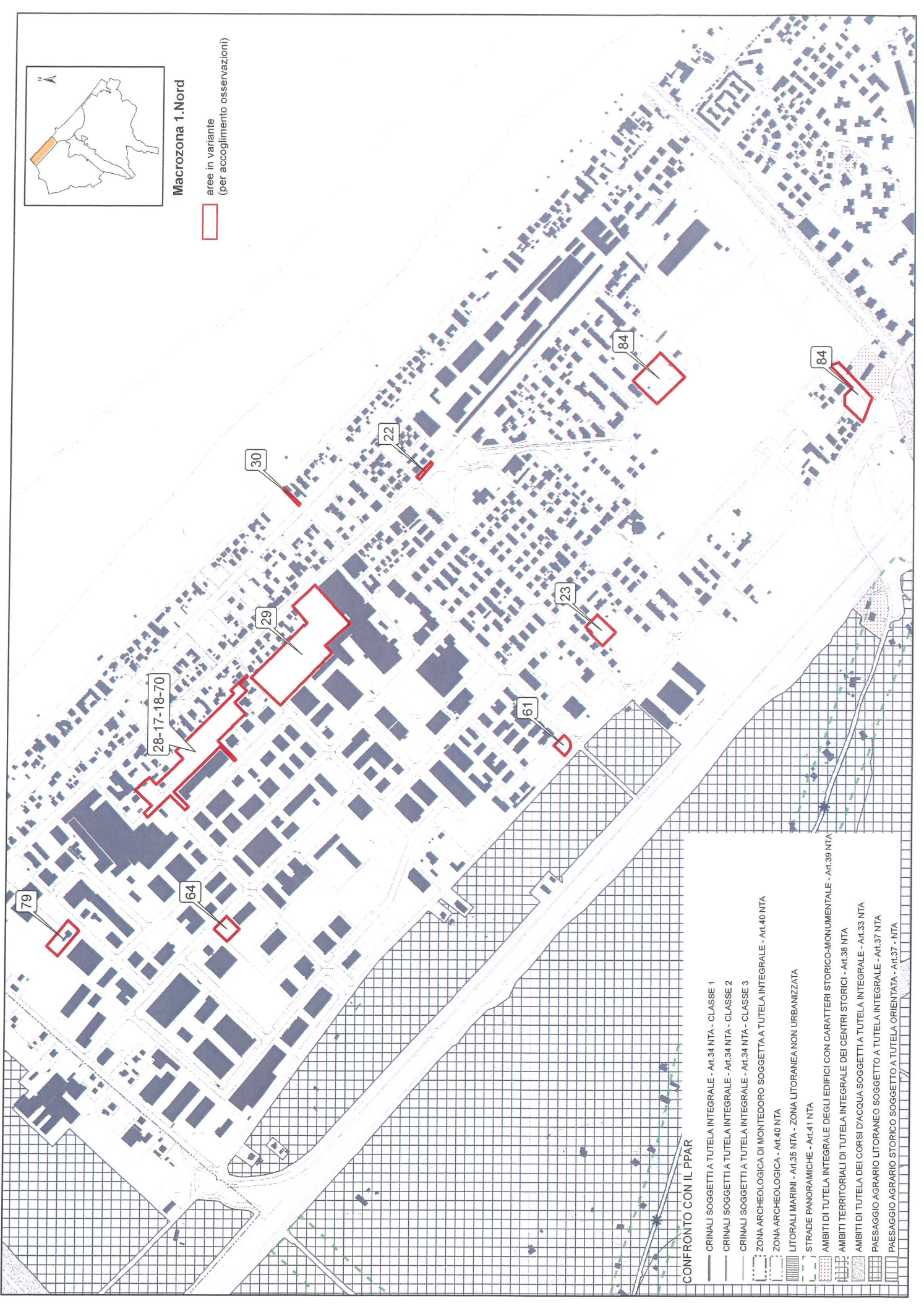
TOTALI	193.924	11,32
---------------	----------------	--------------

25.355	64,85	219.279	12,51
---------------	--------------	----------------	--------------



Macrozona 1.Nord

aree in variante
(per accoglimento osservazioni)



CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEODORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA

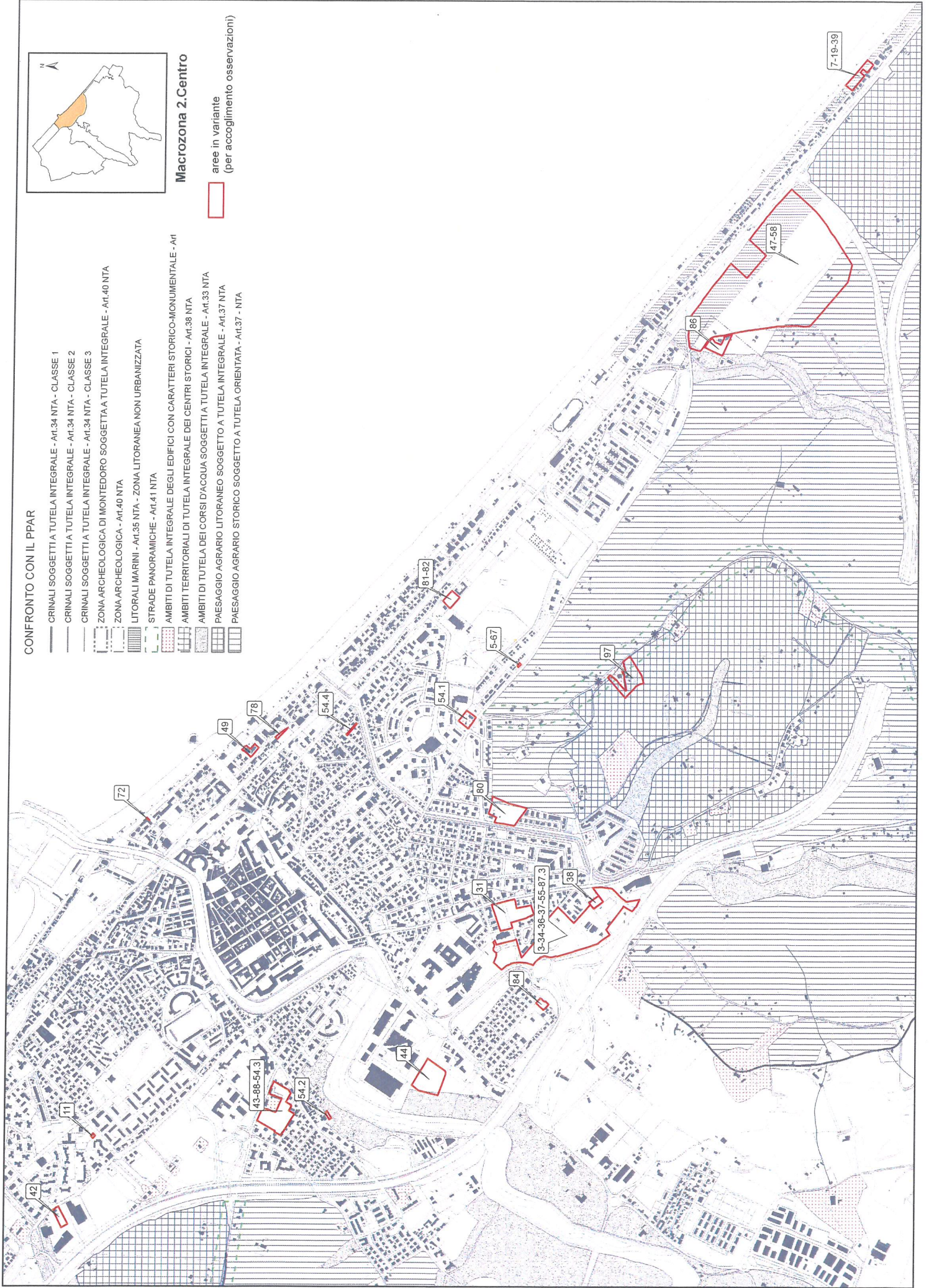
CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.41
- AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA



Macrozona 2.Centro

aree in variante
(per accoglimento osservazioni)



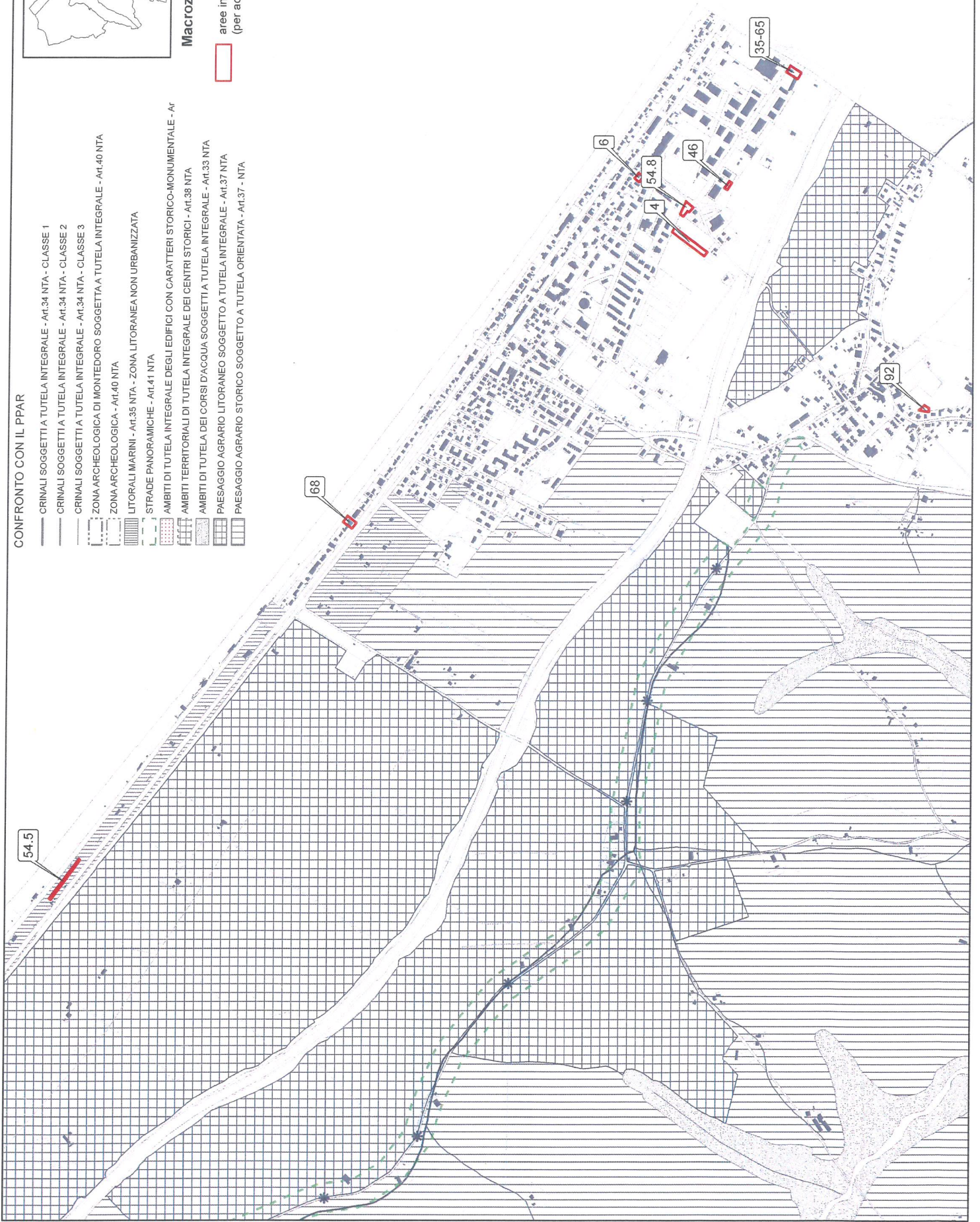
CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEDORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.38 NTA
- AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA



Macrozona 3.Sud

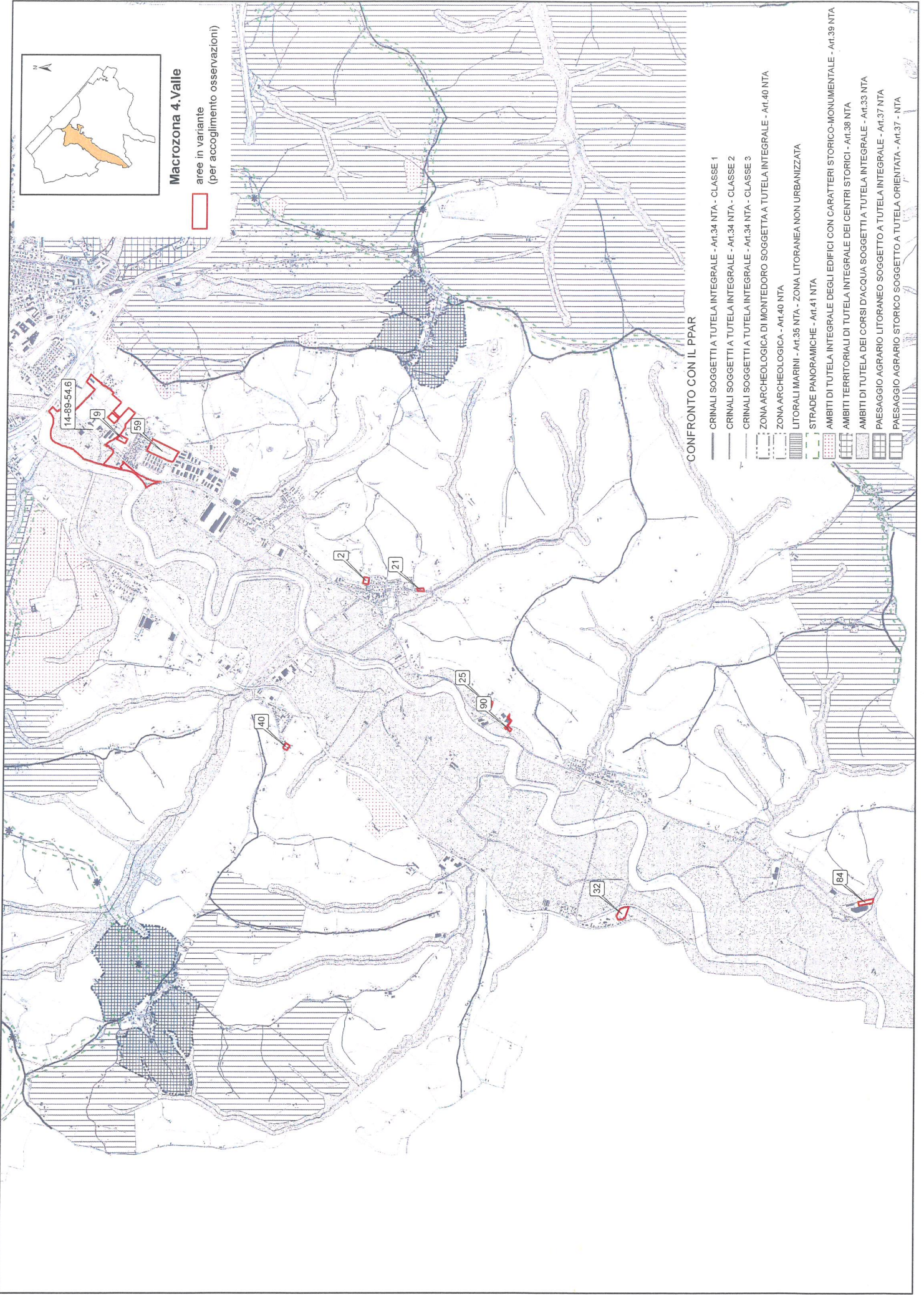
aree in variante
(per accoglimento osservazioni)





Macrozona 4. Valle

aree in variante
(per accoglimento osservazioni)



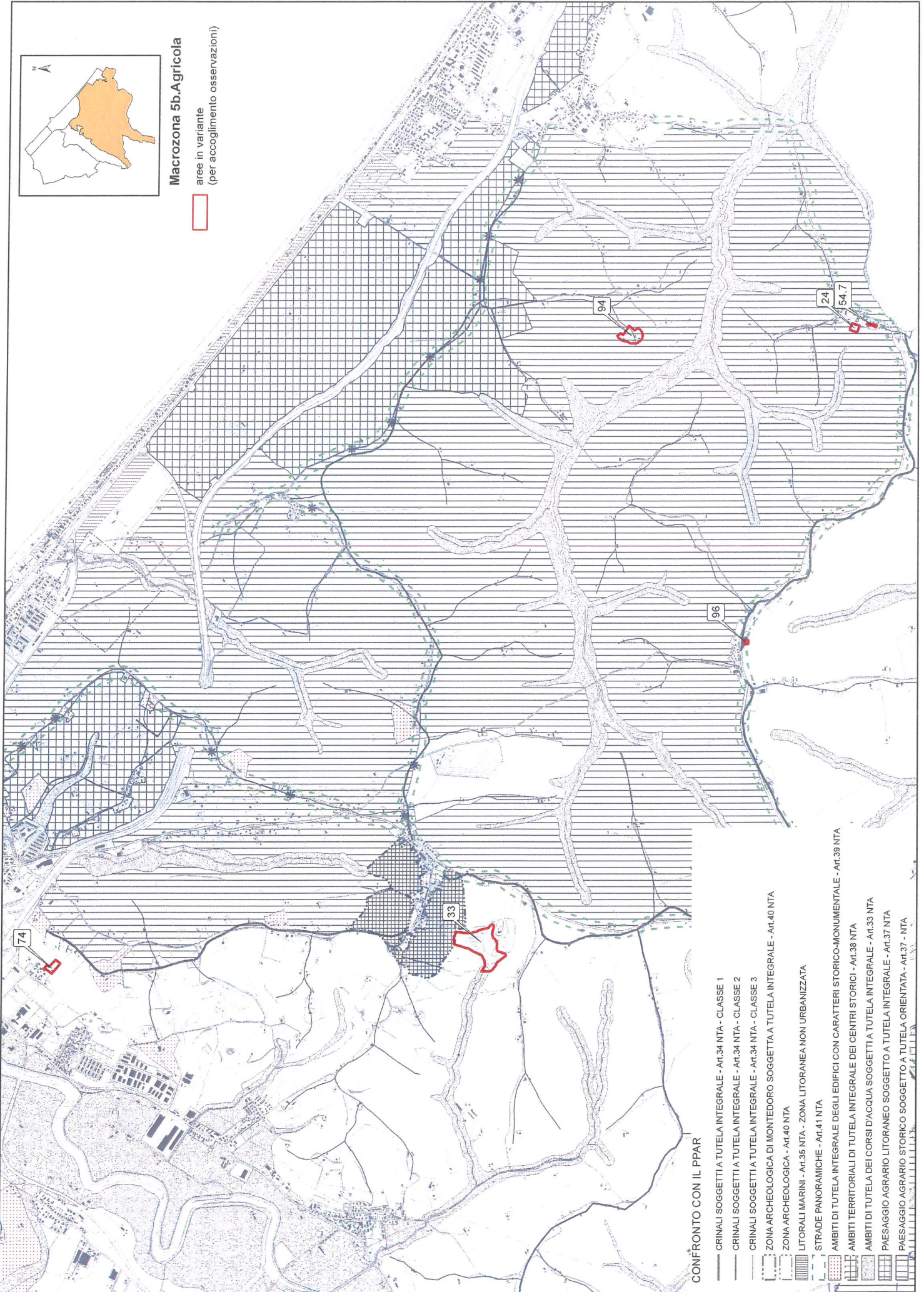
CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTA TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTA TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTA TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA



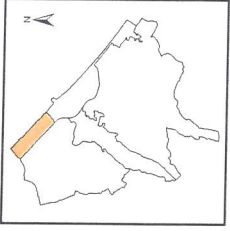
Macrozona 5b.Agricola

aree in variante
(per accoglimento osservazioni)



CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA



Macrozona 1.Nord

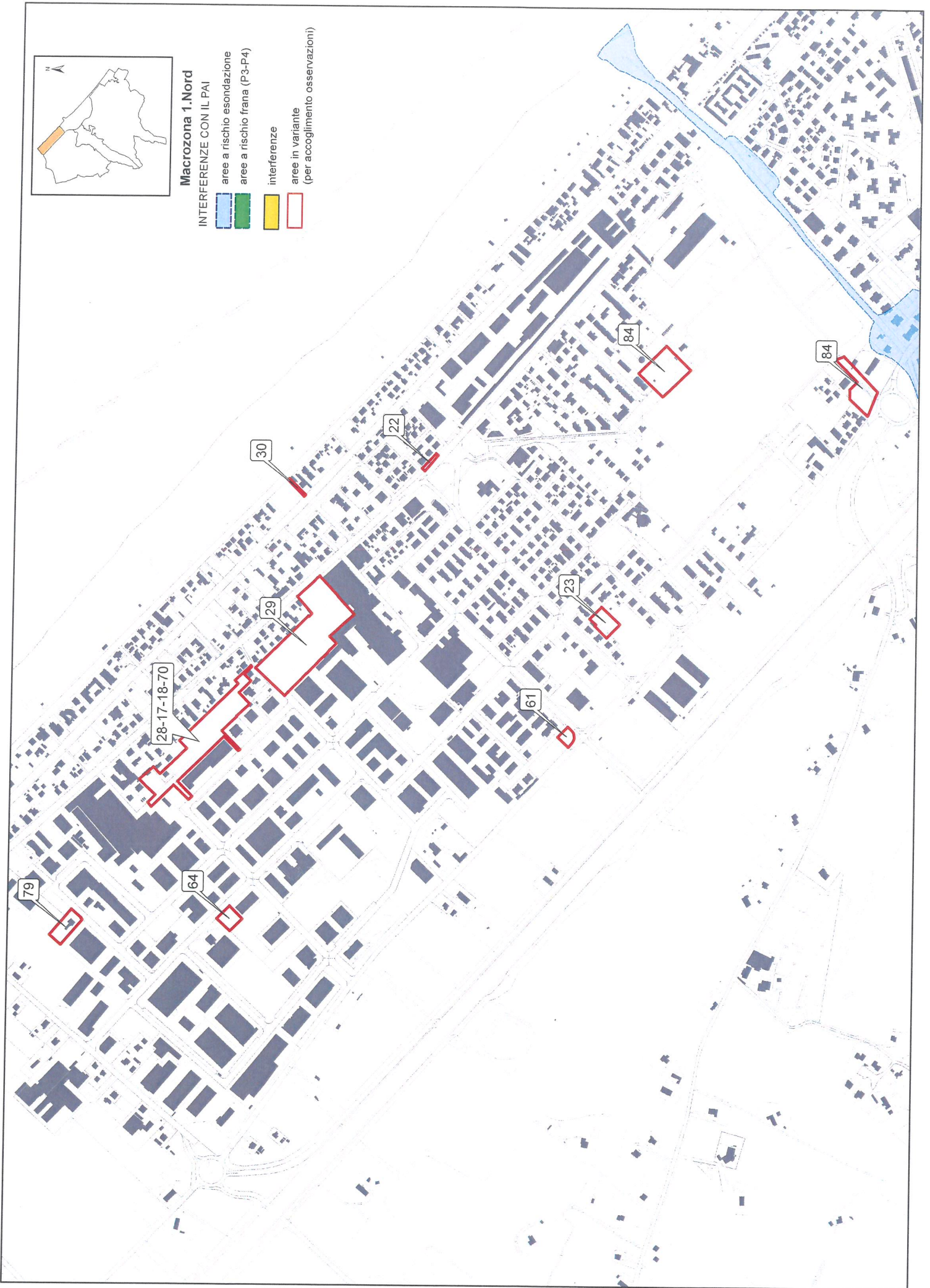
INTERFERENZE CON IL PAI

aree a rischio esondazione

aree a rischio frana (P3-P4)

interferenze


aree in variante
(per accoglimento osservazioni)

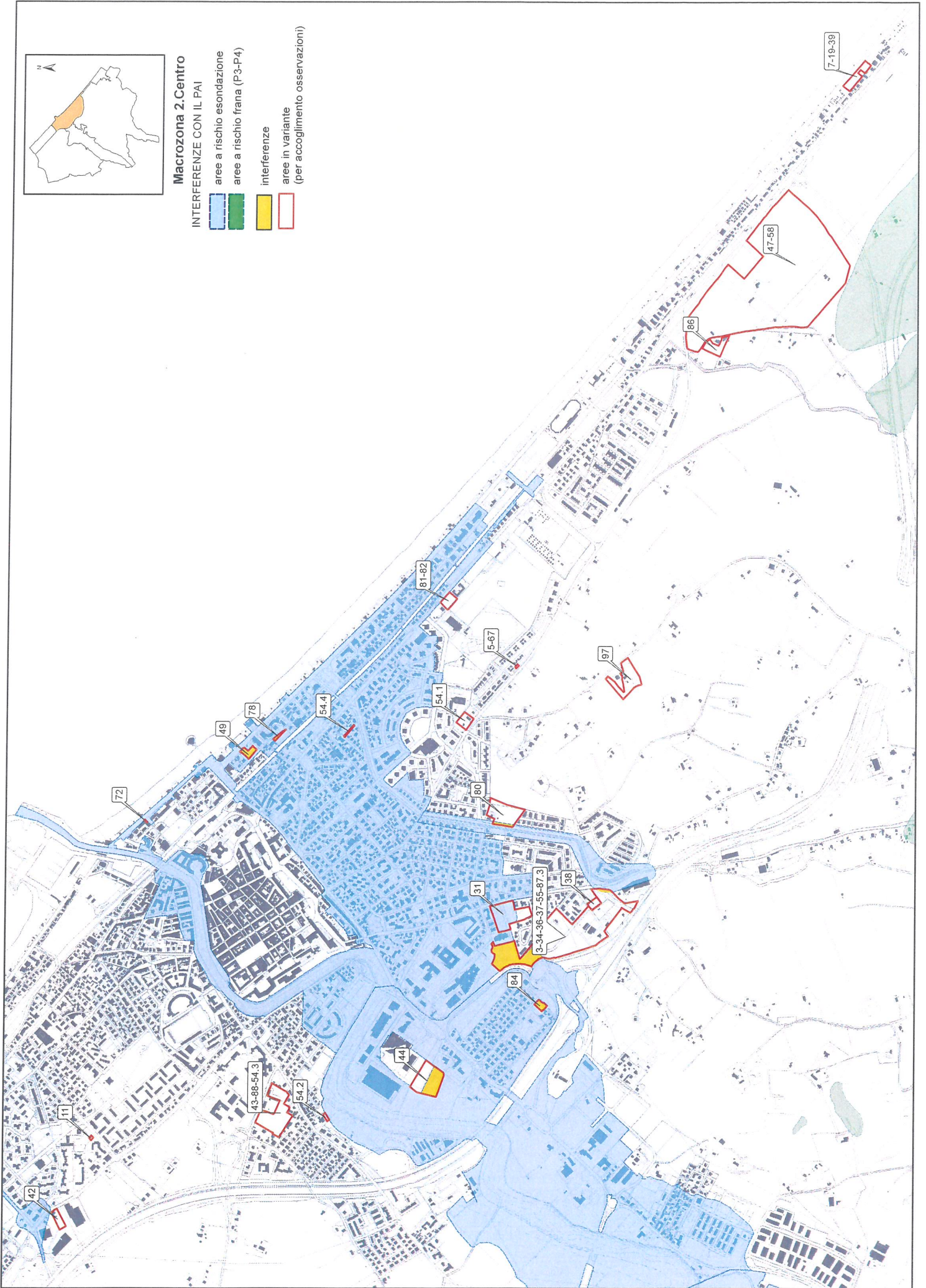


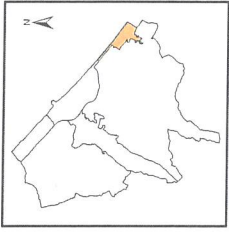


Macrozona 2.Centro

INTERFERENZE CON IL PAI

-  aree a rischio esondazione
-  aree a rischio frana (P3-P4)
-  interferenze
-  aree in variante
(per accoglimento osservazioni)

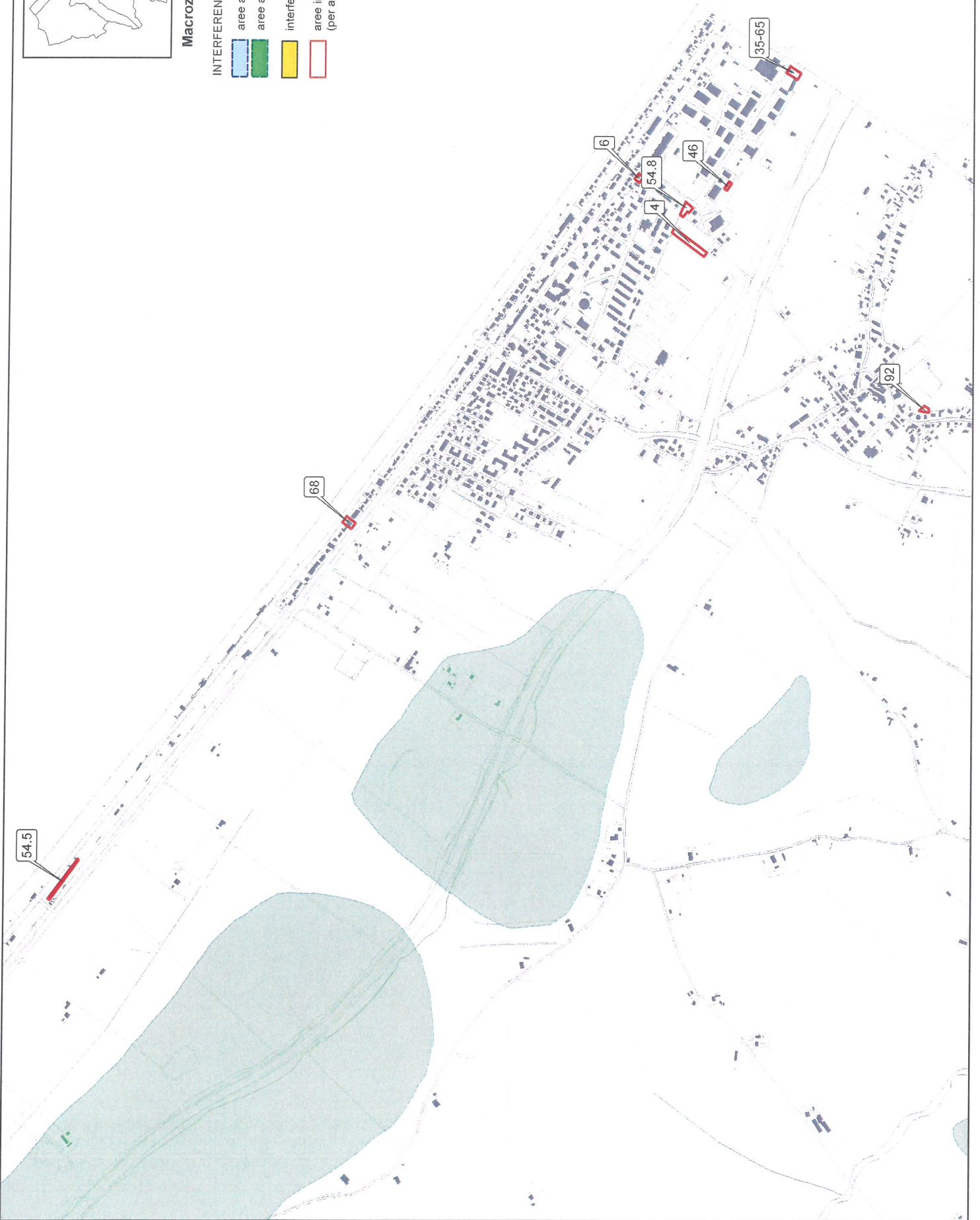


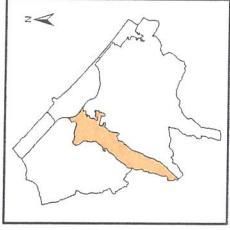


Macrozona 3.Sud

INTERFERENZE CON IL PAI

- aree a rischio esondazione
- aree a rischio frana (P3-P4)
- interferenze
- aree in variante
(per accoglimento osservazioni)

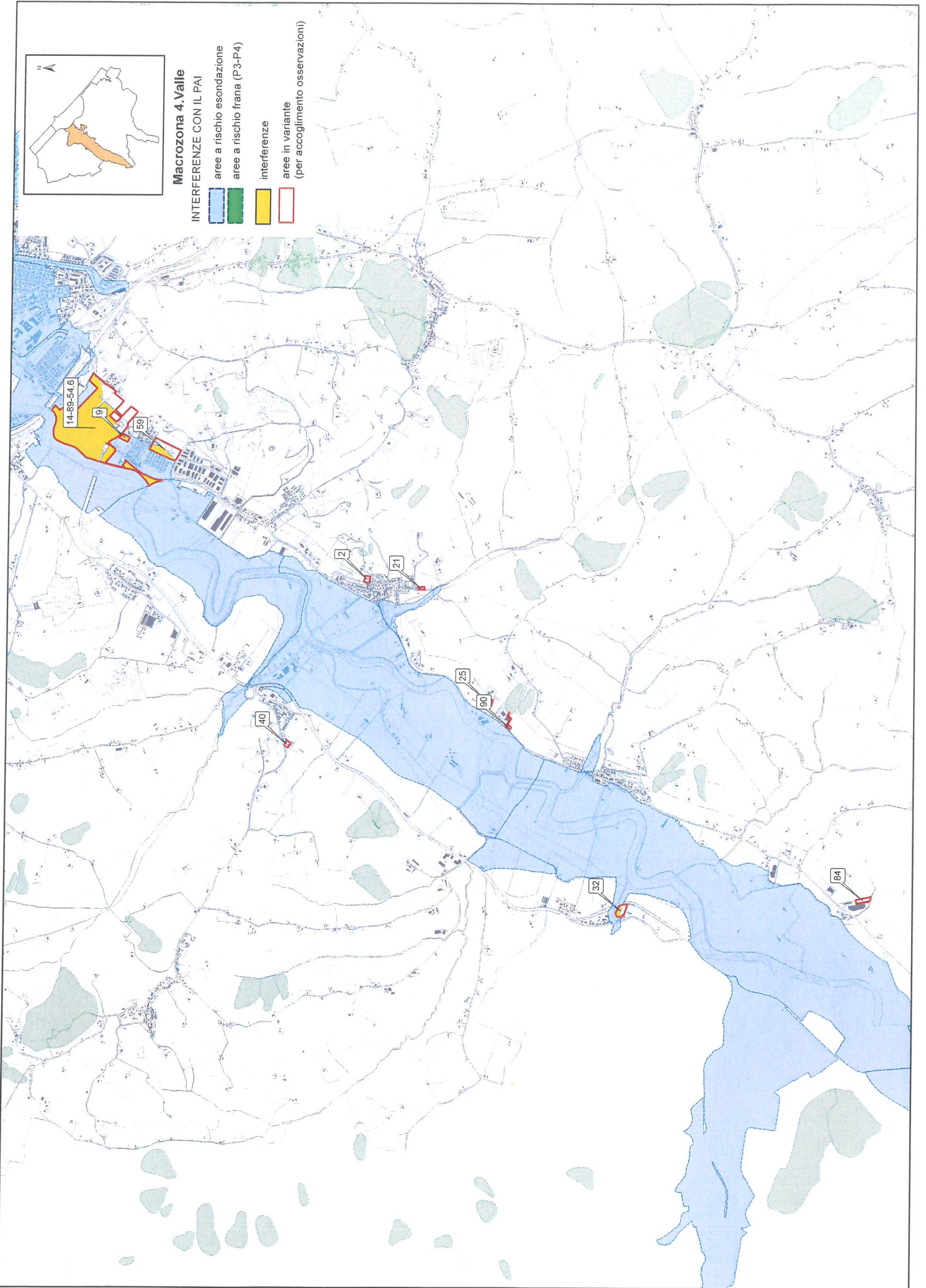


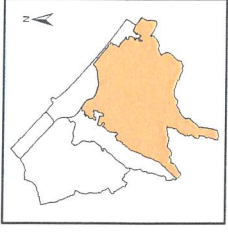


Macrozona 4 Valle

INTERFERENZE CON IL PAI

- aree a rischio esondazione
- aree a rischio frana (P3-P4)
- interferenze
- aree in variante (per accoglimento osservazioni)

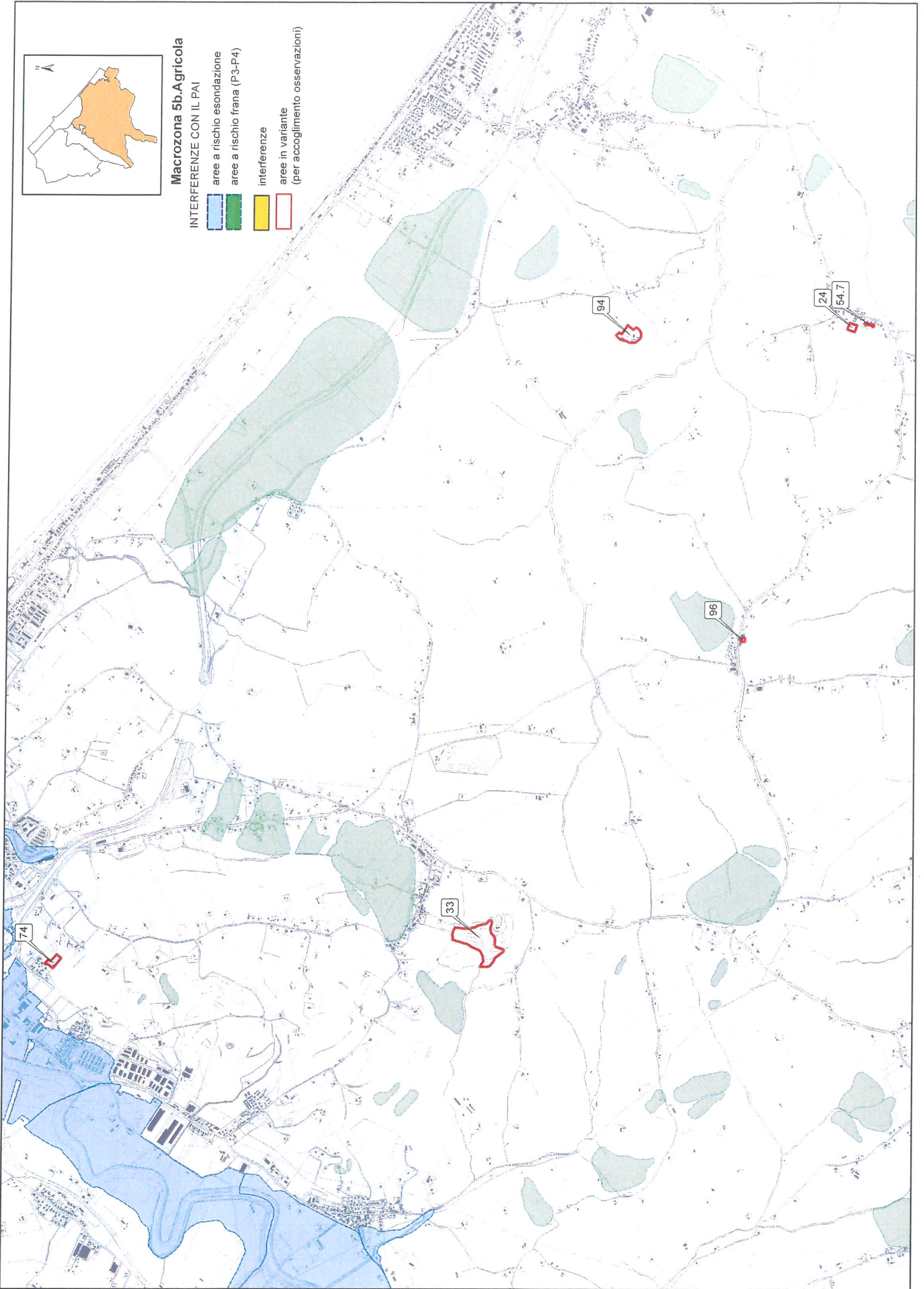




Macrozona 5b-Agricola

INTERFERENZE CON IL PAI

- aree a rischio esondazione
- aree a rischio frana (P3-P4)
- interferenze
- aree in variante (per accoglimento osservazioni)



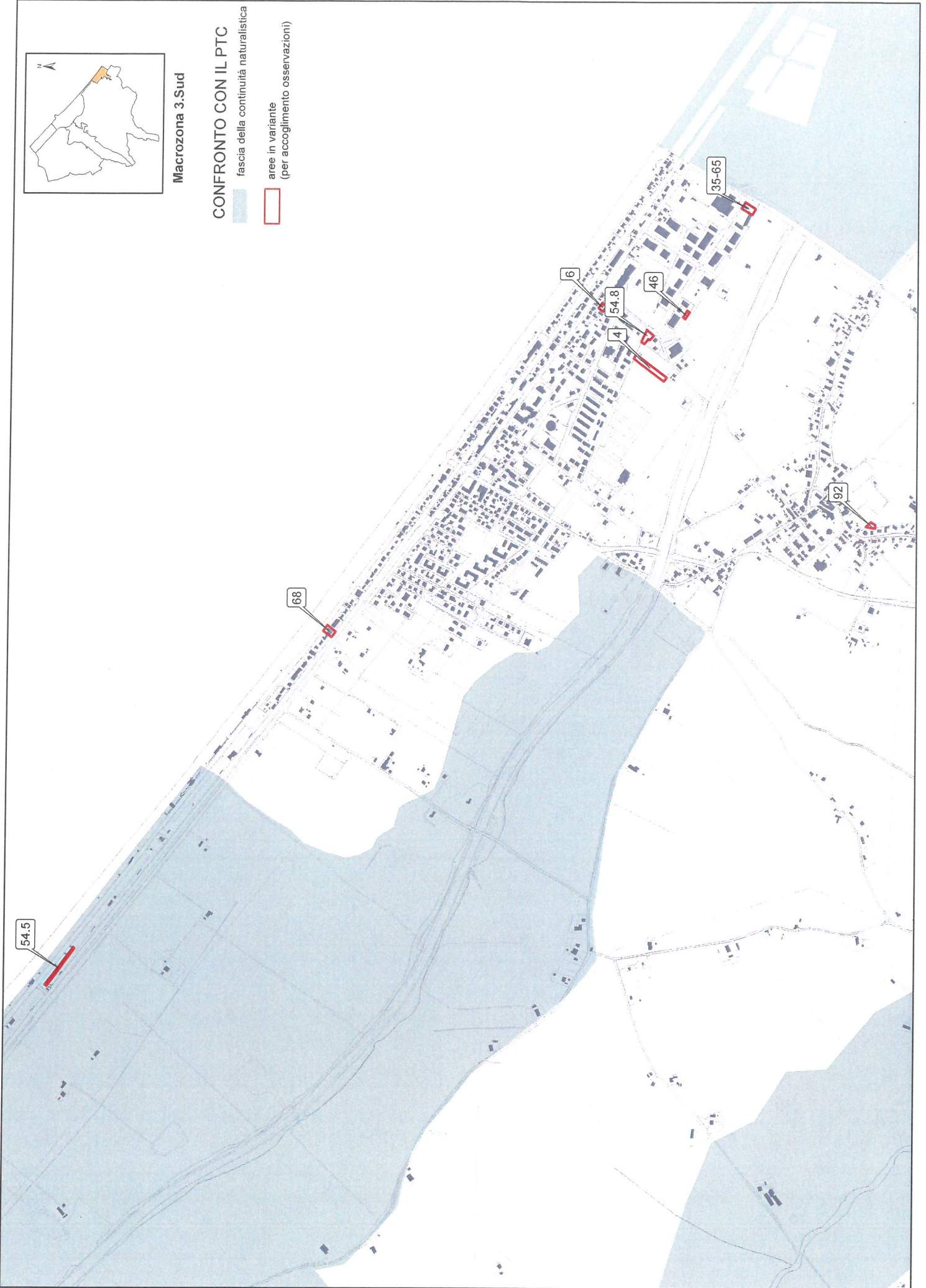


Macrozona 3.Sud

CONFRONTO CON IL PTC

fascia della continuità naturalistica

aree in variante
(per accoglimento osservazioni)





Macrozona 1. Nord

CONFRONTO CON IL PTC

fascia della continuità naturalistica



aree in variante
(per accoglimento osservazioni)

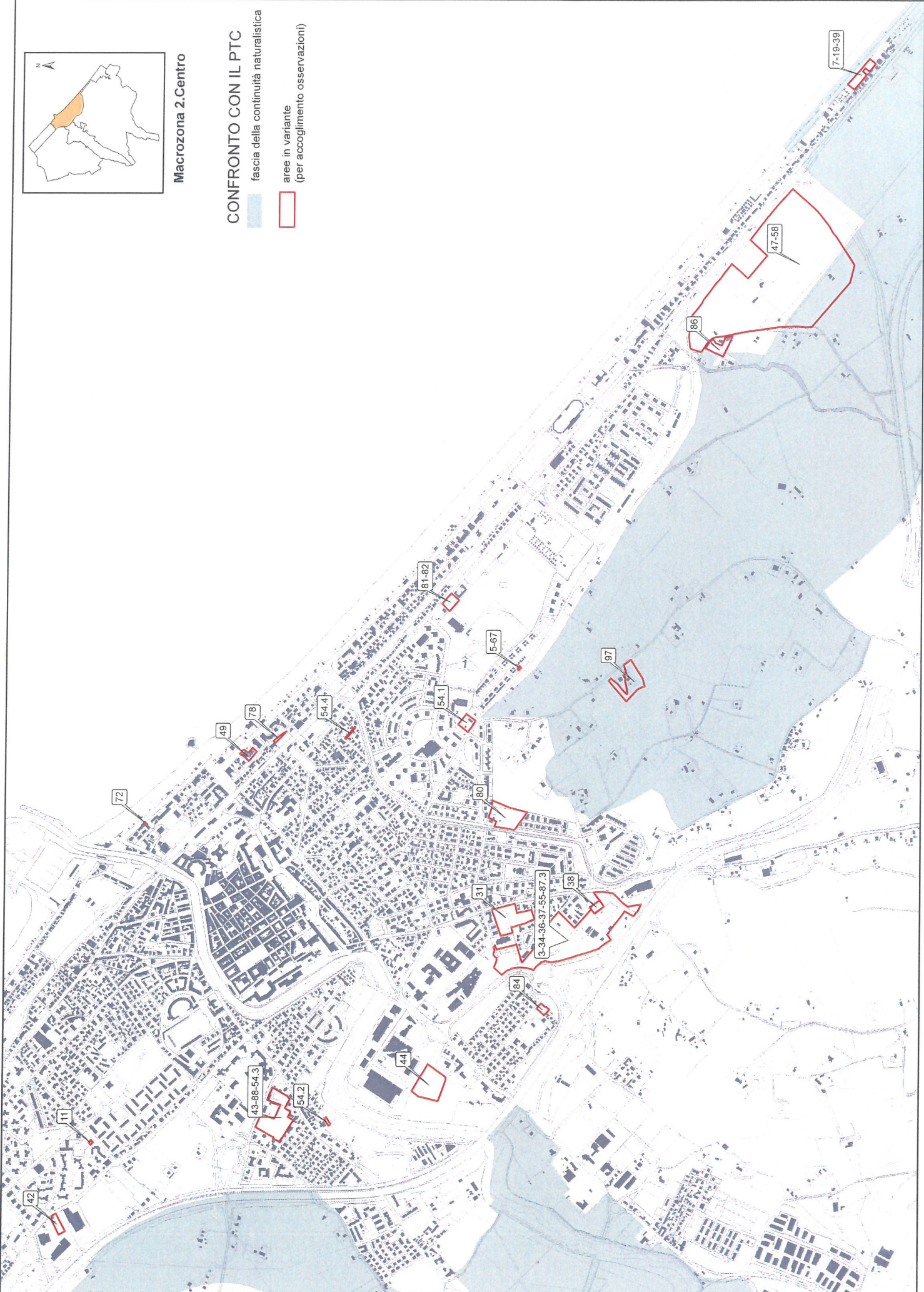


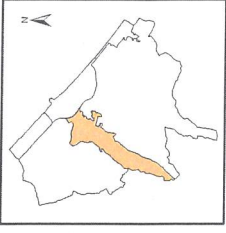


Macrozona 2.Centro

CONFRONTO CON IL PTC

- fascia della continuità naturalistica
- aree in variante (per accoglimento osservazioni)

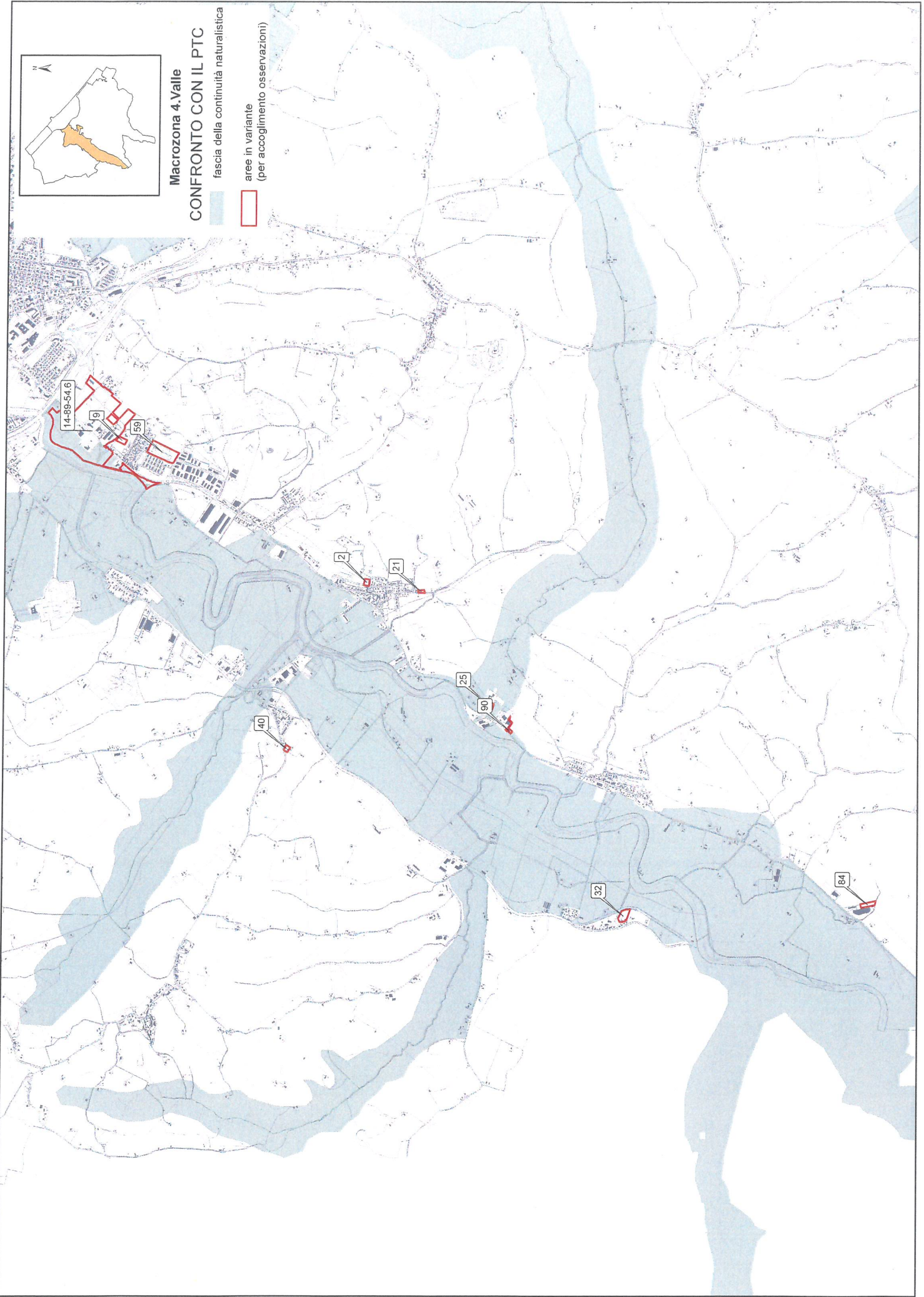




Macrozona 4, Valle
CONFRONTO CON IL PTC

fascia della continuità naturalistica

aree in variante
(per accoglimento osservazioni)



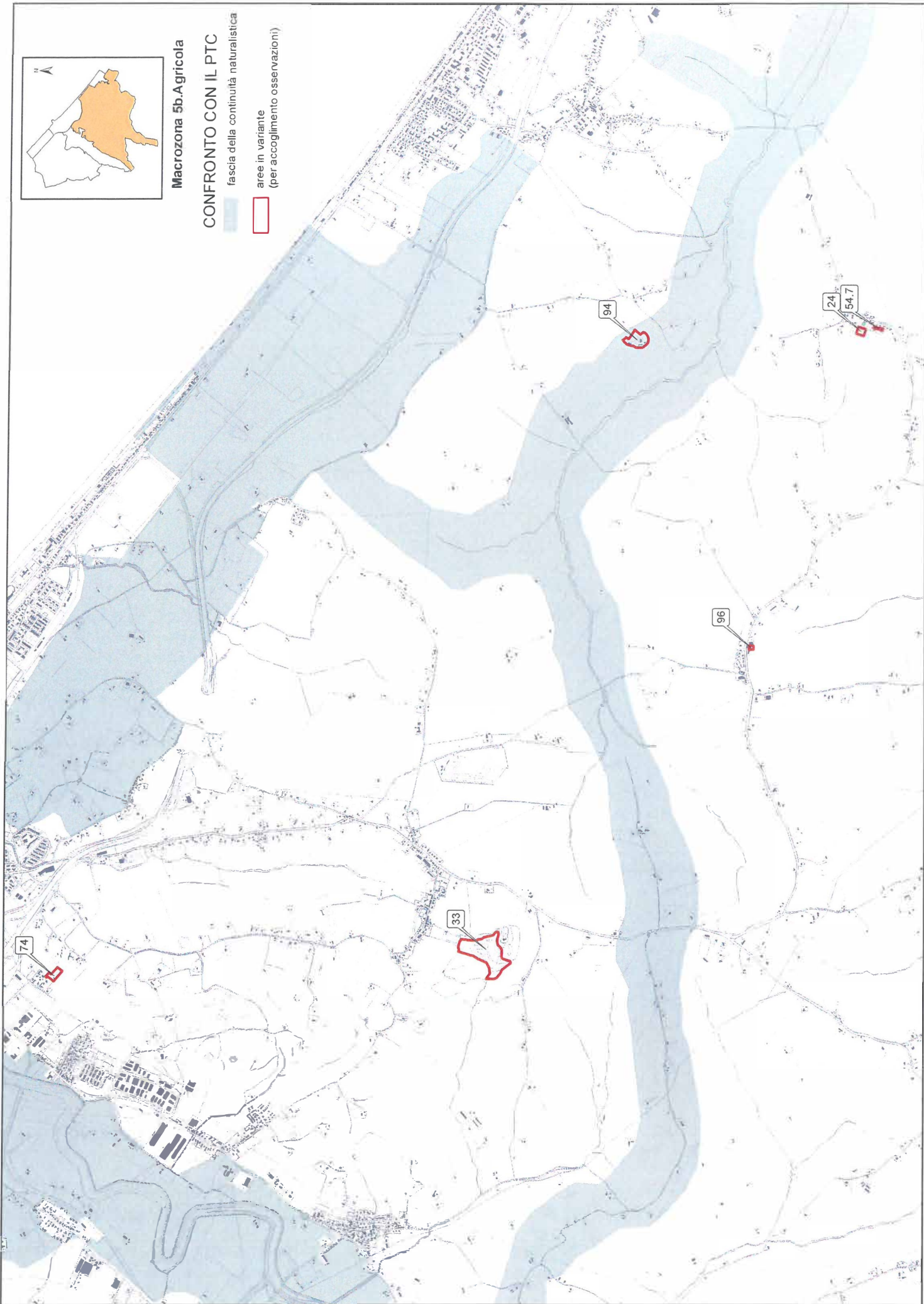


Macrozona 5b.Agricola

CONFRONTO CON IL PTC

fascia della continuità naturalistica

aree in variante
(per accoglimento osservazioni)





COMUNE DI SENIGALLIA
Provincia di Ancona

Variante al PRG

CITTÀ RESILIENTE

ADOZIONE

ai sensi art. 26 L.R.34/92

P.1

Assessore alla Pianificazione Urbanistica

Vicesindaco Maurizio Memè

Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente

Ing. Gianni Roccato

Responsabilità del Procedimento e Variante Urbanistica

arch. Daniela Giuliani

Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

Gruppo di Lavoro

- Elaborazioni grafiche e coordinamento istanze di variante:
arch. Luca Mariani
- Collaborazione alle NTA:
geom. Anna Volpini, con il contributo di SUE
- Calcolo Standard e dimensionamento di Piano:
geom. Mario Cuicchi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

PREMESSA PROGRAMMATICA.....	3
OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	4
MACROZONE.....	6
ELABORATI DELLA VARIANTE.....	6
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.....	6
> Tabella di sintesi.....	6
MODIFICHE DI TIPO GRAFICO.....	8
MODIFICHE DI TIPO NORMATIVO.....	10
> Tabella sinottica delle modifiche normative.....	10
INTERFERENZE DELLA VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	11
DIMENSIONAMENTO STANDARD DI PIANO	

PREMESSA PROGRAMMATICA

Il Comune di Senigallia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione del Consiglio provinciale n. 123 del luglio 1997 e successivamente integrato da procedimenti di variante, da ultimo la Variante "SMART 2018" approvata con Del. C.C. n. 52 del 30/07/2019.

Nel programma di mandato dell'A.C. 2015/2020 è indicato il criterio della Resilienza, come paradigma del Governo del Territorio:

*Il modello a cui dobbiamo guardare in questo momento è quello della **RESILIENZA**, intesa come processo di adattamento in forma propulsiva e costruttiva di un territorio e di una comunità alle crisi del nostro secolo: crisi ambientale, crisi economica-finanziaria, crisi sociale e crisi culturale.*

Dopo il tempo della crisi, economica ed edilizia, che ha colpito il Paese, la città di Senigallia, pur colpita dall'evento dell'alluvione, da molti punti di vista si ritrova più forte.

Grazie all'operosità della Città, e alle scelte dell'Amministrazione che ha saputo puntare sul turismo, la cultura, il sociale, la riqualificazione edilizia del centro storico, la Città ha raggiunto traguardi importanti, in primis le presenze turistiche, che sono fondamentali per l'economia, ma che rappresentano anche il segno di una città che attrae per la sua bellezza e vitalità.

In questo momento la pianificazione urbanistica è chiamata ad adattare il PRG a questo tempo di cambiamento: la Variante SMART ha segnato un passo significativo puntando sulla semplificazione normativa e sullo snellimento delle procedure, ed ora questa variante, che abbiamo appunto denominato CITTÀ RESILIENTE vogliamo sia un contributo per accompagnare chi può e desidera intervenire nel nostro territorio.

Ad orientare la pianificazione, secondo i principi della resilienza, non sono grandi suggestioni (di fronte alla concretezza della crisi gli idealismi non tengono) ma azioni circoscritte, dettate dalla realtà, dall'ascolto di ciò che c'è e può essere sviluppato, se accolto e sostenuto.

Gran parte di questa Variante è costruita mettendo a sistema le richieste di revisione dello strumento urbanistico inoltrate dai cittadini, dalle imprese, o dai loro tecnici, in questi ultimi tre anni, insieme a temi che hanno visto coinvolti in questo tempo gli uffici comunali, al fine di non disperdere l'ascolto, la conoscenza, la concretezza, che in questi anni di amministrazione della città si sono maturati.

Il Sindaco
Maurizio Mangialardi

L'assessore all'Urbanistica
Maurizio Memè

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

resiliènza s. f. [der. di *resiliente*]. – **1.** Nella tecnologia dei materiali, la resistenza a rottura per sollecitazione dinamica, determinata con apposita prova d'urto: *prova di r.*; *valore di r.*, il cui inverso è l'indice di fragilità. **2.** Nella tecnologia dei filati e dei tessuti, l'attitudine di questi a riprendere, dopo una deformazione, l'aspetto originale. **3.** In psicologia, la capacità di reagire di fronte a traumi, difficoltà, ecc.

Fonte: Treccani

L'Amministrazione comunale con DGM n.176 del 06/08/2019 ha avviato un nuovo procedimento di variante al PRG denominata "CITTÀ RESILIENTE" con i seguenti obiettivi:

- *mettere a sistema le richieste di revisione dello strumento urbanistico inoltrate da cittadini, imprese e professionisti negli ultimi tre anni laddove coerenti con le azioni di governo dell'amministrazione;*
- *dare attuazione a temi di pianificazione urbanistica che in questi anni hanno coinvolto l'amministrazione e gli uffici comunali al fine di non disperdere l'ascolto, la conoscenza, le soluzioni maturate;*
- *avviare processi di mitigazione del rischio idrogeologico;*
- *proseguire l'azione di informatizzazione, semplificazione e snellimento amministrativo avviata con la Variante SMART 2018, inserendo le modifiche escluse nella prima fase in quanto subordinate a Valutazione Ambientale Strategica e Parere di Conformità Geomorfologica;*
- *sostenere la ripresa delle attività economiche e la riqualificazione dei tessuti urbani e dare fattibilità economica a interventi di pubblico interesse.*

Per quanto attiene il tema delle mitigazioni del rischio idrogeologico, visto l'attuale iter del PAI 2016, per il quale si è in attesa di approvazione da parte del Consiglio dei Ministri e risulta decaduta la salvaguardia, si è scelto di non inserire in questa fase normative specifiche.

Gli obiettivi della Variante sono declinati nella proposta progettuale secondo parole chiave [TAG] che indicizzano i temi ai fini della consultazione, ricerca e comparazione da parte di cittadini, tecnici, amministratori.

I singoli progetti, illustrati nella relazione, riportano oltre alla descrizione degli interventi, uno o più TAG, per un riferimento diretto agli obiettivi della Variante.

A – Revisione di previsioni urbanistiche non attuabili nel contesto attuale

La resiliènza come capacità di rivedere la pianificazione dell'ente, programmata in temi di espansione edilizia o in un contesto di legislazione e prassi espropriativa differente, di fronte a situazioni di non attuabilità degli interventi programmati.

Aree per servizi disegnate negli azzonamenti ma di cui non sarebbe oggi possibile l'esproprio, comparti edilizi non attuabili per carico di opere, estensione delle aree coinvolte, fallimenti dei soggetti attuatori.

*TAG: Congruenza PRG
Sblocco interventi*

*Revisione standard
Riordino patrimoniale
Strumenti attuativi*

B – Programmazione della Città Pubblica attraverso investimenti privati.

Resilienza come possibilità di favorire l'investimento di capitali privati per le infrastrutture e i servizi.

Le infrastrutture e le grandi opere di riqualificazione urbana degli ultimi anni hanno trovato fattibilità in piani urbanistici che hanno coniugato l'intervento privato e le opere a servizio della città pubblica.

La variante persegue questo obiettivo chiedendo ai privati che desiderano investire nel nostro territorio un plus valore destinato alla collettività, espresso come opere pubbliche, cessioni di aree per servizi o di recupero ambientale, monetizzazioni vincolate.

*TAG: Valorizzazione urbana
Servizi per la collettività
Servizi turistico ricettivi
Accessibilità
Fattibilità economica*

C – Introduzione di misure volte alla qualificazione dell'esistente

Resilienza come priorità alla realtà, e al farsi carico di soluzioni misurate e possibili.

Il PRG vigente riporta visioni strategiche e significative, che però con il perdurare della crisi, sono lontane dal trovare attuazione. E in attesa di tali azioni brani di città restano senza la necessaria qualificazione.

Nella Variante vengono affrontate situazioni a volte piccole, a volte significative, dove il PRG attuale non consente interventi di ristrutturazione, di qualificazione di attività economiche, di recupero di beni e aree di fatto già urbanizzate.

*TAG: Sostegno attività economiche
Qualificazione tessuto urbano
Salubrità dei luoghi*

D – Riduzione del consumo di suolo

Resilienza come risposta ai cambiamenti climatici.

La Resilienza del nostro territorio passa anche attraverso le politiche di riduzione del consumo di suolo, già avviate da tempo, e finalizzate a una minor pressione antropica sul nostro territorio e ad una minor impermeabilizzazione dei suoli.

Questa Variante riporta oltre 115.000 m² di territorio alla destinazione agricola e riduce le superfici fondiarie di oltre 200.000 m²

*TAG: Riduzione consumo di suolo
Minor pressione antropica*

E – Informatizzazione e semplificazione del PRG

Tra gli obiettivi anche la conclusione del processo di informatizzazione del PRG con la trasposizione dei piani delle frazioni ancora cartacei e la revisione normativa.

*TAG: Chiarezza normativa
Quantificazione standard*

MACROZONE

Quali ambiti della Variante si è scelto di far riferimento alle Macrozone individuate nella redazione del Report sullo stato dell'ambiente dal Comune nel 2003, così da consentire in fase di monitoraggio un aggiornamento dei dati del 2003, molto significativo per la valutazione dei processi urbani.



Le macrozone di riferimento per la verifica degli standard urbanistici e la condivisione territoriale del Piano sono:

1. **nord:** Cesano e Cesanella
2. **centro:** centro storico e ambito urbano
3. **sud:** Marzocca e Montignano
4. **valle del Misa:** arcevese e corinaldese
5. **zona agricola** e frazioni di crinale.

ELABORATI DELLA VARIANTE

La Variante parziale al PRG "CITTA' RESILIENTE" si compone dei seguenti elaborati tecnici, redatti a cura dell'Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile:

P.1_Relazione illustrativa

P.2_Norme Tecniche di Attuazione - Versione comparata Vigente/Variante

P.3_Specifiche tecniche per le zone dotate di progettazione urbanistica di dettaglio – Schede modificate

P.4_Zone urbanistiche - Tutele ambientali - Book comparativo delle zone soggette a modifica

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Grazie a quanto già avviato con le ultime varianti, numerosi sono i cittadini che inoltrano all'Ufficio governo del territorio istanza di riduzione del consumo di suolo, chiedendo di portare i terreni di proprietà da edificabili a inedificabili.

Quando la richiesta di declassamento interessa comparti urbanistici, sono stati coinvolti tutti i proprietari del comparto, per cercare una soluzione condivisa, per evitare contenziosi, ma anche comparti senza fattibilità.

Accanto alle richieste dei cittadini anche l'informatizzazione dei piani delle frazioni ha portato ad un importante risparmio del consumo di suolo, sia con il riordino delle classificazioni di piano, sia con la riduzione di comparti edificatori previsti nei PPF.

> Tabella di sintesi riduzione consumo di suolo

Variazione superfici fondiarie

	ST vigente (m ²)	ST variante (m ²)	Differenza (m ²)	note
zona A	451.376	450.432	-944,00	Modesta variazione nell'ambito dell'informatizzazione del piano particolareggiato di Roncitelli
zona B	4.847.847	4.591.543	-256.304,00	Con l'informatizzazione dei piani delle frazioni, numerose aree che nei piani erano destinate a verde privato, comunque in zona B, sono state modificate in agricole; inoltre è stato modificato il parco delle saline da B a zona F
zona C	778.441	784.670	6.229,00	La differenza è dovuta alla nuova area C in via Capanna, all'eliminazione delle zone di espansione lungo la SP arcevese e all'aggiunta dei comparti di seguito: Senza scheda: CR1.10 Montignano – CR1.11 Montignano – CR1.12 Roncitelli – CR1.13 Roncitelli – CR1.14 Roncitelli (a seguito dell'informatizzazione dei piani frazionali) Con scheda: CR2.8 S.Angelo – CR2.9 via Carracci – CR2.11 Marzocca – CR2.12 via Capanna (nuovi comparti edificatori)
zona D	2.173.393	2.197.783	24.390,00	Principalmente a seguito della nuova area D in via Capanna

Variazione :	- 226.629,00	RIDUZIONE SUPERFICI FONDIARIE
---------------------	---------------------	--------------------------------------

Variazione superfici a destinazione agricola

	ST vigente (m ²)	ST variante (m ²)	Differenza (m ²)	note
zona E	98.551.157	98.666.766	115.609,00	A seguito dell'informatizzazione dei piani delle frazioni, con numerose aree passate da verde privato inedificabile a zona agricola, ed accogliendo istanze dei privati

Variazione :	115.609,00	AUMENTO ZONE AGRICOLE
---------------------	-------------------	------------------------------

Variazione superfici a servizi

	ST vigente (m ²)	ST variante (m ²)	Differenza (m ²)	note
zona F	2.131.028	2.061.977	-69.051	A seguito dell'eliminazione delle zone F8 lungomare e della zona F5 in via capanna
zona G	941.502	1.137.781	196.279	A seguito dell'informatizzazione dei piani delle frazioni, ma anche in relazione alle nuove aree per l'edilizia scolastica ed alle nuove aree G6

Variazione :	127.228,00	AUMENTO ZONE A SERVIZI
---------------------	-------------------	-------------------------------

MODIFICHE DI TIPO GRAFICO

Le azioni della variante sono illustrate nel book degli azionamenti (DOC.P.4) , suddivise per Macrozona territoriale.

Macrozona 1. Nord

- 1.1 - Ampliamento perimetro Piano Arenili in corrispondenza delle Piramidi
- 1.2 - Cessione area pubblica non funzionale per esigenze attività economica
- 1.3 - Riqualficazione lotto intercluso a margine del PIP Cesanella
- 1.4 – Via Cagli – Cesanella: adeguamento alla destinazione d'uso residenziale esistente.
- 1.5 - Revisione area di pertinenza delle Ville urbane di interesse storico (Villa Fausta)
- 1.6 - Revisione aree produttive DAP. 9-10-11 per modifica modalità attuative
- 1.7 – Modifica prescrizioni particolareggiate Villa Torlonia.

Macrozona 2. Centro

- 2.1 – Riqualficazione cortina p.le Bixio e valorizzazione turistica della darsena
- 2.2a – Ripermetrazione piano di riqualficazione urbanistica
- 2.2b – Modifica destinazione area L.re Marconi angolo via Nigra
- 2.3 – Riqualficazione urbana connessa a Hotel Marche e IAT
- 2.4 – Modifica destinazione area B1 L.re Alighieri
- 2.5 - Revisione area di pertinenza delle Ville urbane di interesse storico (lascito Bettino Padovano via Cellini)
- 2.6 - Revisione area di pertinenza delle Ville urbane di interesse storico (villa Jonni)
- 2.7 – “Il Parco di Mumù” in via Camposanto Vecchio
- 2.8 - Via Capanna alta: intervento di trasformazione urbana e realizzazione bretella di raccordo con la complanare
- 2.9 - Revisione area di pertinenza delle Ville urbane di interesse storico (villa La Marca)
- 2.10 – Revisione area di espansione viale dei Pini – ex CR1.8
- 2.11 – Modifica destinazione area non funzionale in via Podesti
- 2.12– Previsione nuove aree a standard (scuola)
- 2.13 – Riqualficazione e valorizzazione area parcheggio di interscambio
- 2.14 – Revisione zona BR alla Mandriola
- 2.15 – Revisione comparto Turistico CT4 al Ciarnin
- 2.16 – Valorizzazione urbana e demaniale del Lungomare sud

Macrozona 3. Sud

- 3.1 – Comparto a Marzocca con cessione di area verde e servizi.
- 3.2 – Previsione nuove aree a standard (scuola)
- 3.3 – Marzocca – SS Adriatica Sud: correzione vincolo ex L 431/85
- 3.4 – Marzocca – via Caprera: riordino fondiario area BR1.5
- 3.5 – Marzocca – via Vespucci: modifica destinazione area a verde sportivo
- 3.6 – informatizzazione piani delle frazioni (Montignano)
- 3.7 – Nuova area a campeggio tra Marzocca e Ciarnin
- 3.8 – Valorizzazione urbana e demaniale del Lungomare sud e aree a campeggio

Macrozona 4. Valle

- 4.1 - Modifica area parcheggio condominiale in via Pò
- 4.2 – Previsione nuove aree a standard (ampliamento cimitero)
- 4.3 – informatizzazione piani delle frazioni (Borgo Catena)
- 4.4 – informatizzazione piani delle frazioni (Cannella)
- 4.5 – Riordino fondiario are BF2 in frazione Vallone
- 4.6 – Revisione comparti in località Vallone (CR2/F1 e CR2/F2)
- 4.7 – Revisione comparto in località Vallone (CR2/F1 e CR2/F2)
- 4.8 – Revisione comparto in località Bettollelle (CR2/M)

Macrozona 5. agricola

- 5.1 – Revisione BT10 ristorante CORRAL a zona E
- 5.2 – Inserimento nuova zona BT10 per esigenze turistiche (Colomboni)
- 5.3 - Revisione zona cave e miniere per esigenze attività turistico/ricreativa
- 5.4 – Informatizzazione piani delle frazioni (Roncitelli)
- 5.5 – Roncitelli: modifica destinazione d'uso senza aumento di cubatura
- 5.6 – Intervento residenziale con cessione parcheggio a Sant'Angelo
- 5.7 - Revisione area F6.2 in località Sant'Angelo.
- 5.8 - Revisione vincolo zona a recupero ambientale Agriturismo "Il Rifugio"
- 5.9 - Modifica area G2 al Castellaro per esigenze associazione sportiva
- 5.10 – Informatizzazione piani delle frazioni (Castellaro)
- 5.11 – Grottino: revisione zona di espansione (ex comparto CR2.6)

MODIFICHE DI TIPO NORMATIVO

Principali modifiche:

N.1 – Inserimento norma Plusvalore

[TAG: Valorizzazione urbana]

Laddove ci sono aree con incremento della capacità edificatoria viene applicata la norma con il seguente criterio:

(IMU iniziale) = Valore ai fini IMU dell'area nel PRG vigente

(IMU variante) = Valore ai fini IMU dell'area nella Variante

(IMU variante - IMU iniziale) * SF = Plusvalore

50% del Plusvalore da corrispondere come contributo straordinario come previsto dal DPR 380/11:

in opere pubbliche (extra opere di urbanizzazione)

in aree (cessioni di aree extra AUS o fuori comparto)

in quote di edilizia sociale

in contributo economico vincolato all'esecuzione di opere nel contesto

N.2 – Revisione Superficie minima degli alloggi

[TAG: Fattibilità economica]

Numerose sono le istanze pervenute di revisione della superficie minima degli alloggi. La norma, introdotta negli anni 2000 per la zona costiera e via via estesa all'intero territorio comunale sembra non rispondere più all'esigenza di una quota di appartamenti più piccoli da immettere sul mercato immobiliare a favore di nuclei monoparentali o di metratura più contenuta.

N.3 – norma per apertura parziale alberghi in inverno

[TAG: sostegno alle imprese – servizi]

Viene inserita una norma per l'apertura parziale dei servizi connessi agli alberghi anche in inverno, con valorizzazione del "Mare d'Inverno" e destagionalizzazione.

N.4 – Modifica norme in zona agricola

[TAG: congruenza PRG – qualificazione del tessuto esistente]

Inserimento di norme esplicative per la realizzazione di volumi interrati in aree soggette a tutela ad uso pertinenziale.

N.5 – Modifica norme zona BT10

[TAG: valorizzazione urbana – qualificazione del tessuto esistente – servizi alla collettività]

Viene inserita tra le destinazioni d'uso ammissibile nelle BT10 – turistiche in zona agricola anche la destinazione a servizi socio-sanitari e sociali. La loro collocazione e i volumi già edificati le rendono siti idonei ad una riqualificazione volta alla realizzazione di centri di riabilitazione, e servizi sanitari in genere.

> Tabella sinottica delle modifiche normative

TABELLA n.1 SINOTTICA - Modifiche alle NTA, con riferimento alle modifiche indotte dagli azionamenti

Art.	Zona	Oggetto	Modifiche NTA	Modifiche indotte dagli azionamenti
TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI				
2		Elaborati del PRG	Introduzione norma difformità planimetriche catasto/azionamenti	no
3		Trasformazione urbanistica ed edilizia	Inserimento concetto plusvalore Abrogazione obbligo trasferimento campeggi	no Trasformazione aree F8.3 in aree a campeggio BT11
TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G				
10		Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	Modificazione taglio alloggi richiamato nelle deroghe, conseguente alla modifica del taglio minimo	no
16/a	BR0	della Città consolidata	Introdotta possibilità di modifica delle destinazioni d'uso vincolanti all'interno dei vecchi P.U.A Modificato taglio minimo alloggi	no no
16/b	BR1	di completamento	Modificato taglio minimo alloggi Introdotta prescrizione particolare "zona BR1.6 Area Statale Adriatica"	No Individuazione Area SS Adriatica come "zona soggetta a prescrizione particolare"
16/c	BR2	di completamento con cessione di aree per verde e servizi	Modificato taglio minimo alloggi Eliminata prescrizione particolare "zona BR2.6 (Marzocca)"	no Trasformazione zona in CR2.11
16/e	BR4	per la salvaguardia dei caratteri ambientali	Introdotta prescrizione particolare "zona BR4.1 Villa Torlonia"	Individuazione di Villa Torlonia come "zona soggetta a prescrizione particolare"
16/g	BR6	di riqualificazione urbana	Modificato taglio minimo alloggi	no
16/i	BT10	di completamento per insediamenti turistico - ricettivi - ricreativi extraurbani	Introdotta possibilità di realizzarvi destinazioni d'uso a servizi sanitari, socio sanitari, e dei servizi sociali a ciclo residenziale e semiresidenziale Eliminata prescrizione particolare "BT10 (B) - EX RISTORANTE CORRAL" Introdotta prescrizione "BT10 (R) - LA SCUDERIA" "BT10 (S) - LE MIRAGE" "BT10 (T) - COLOMBONI"	no Trasformazione in zona E Trasformazione da zona E in zona turistica
16/j	BT11	per complessi turistici all'aria aperta	Specificazione categorie di intervento ammesse per i campeggi esistenti nel lungomare di levante Introdotta prescrizione particolare "BT11.1 - Campeggio Torroni"	Trasformazione aree F8 già occupate da campeggi in aree per complessi turistici Individuazione dell'area Torroni come "zona soggetta a prescrizione particolare"
16/k	BF	di completamento delle frazioni	Modificato taglio minimo alloggi	no
16/l	B1	a vocazione turistica della fascia costiera	Modificata prescrizione particolareggiata "zona B1.8 - Piazzale Nino Bixio" e "B1.3 - Cesanella"	Modifica perimetro della zona
16/n		Strutture ricettive alberghiere	Inserita possibilità di realizzare condhotel anche per strutture ricettive chiuse E vincolate dal PRG Inserita possibilità di apertura invernale "parziale" delle strutture ricettive Modificata prescrizione particolare "H.21 Hotel Marche" inserendovi la possibilità di fare il condhotel ed eliminando la previsione di totale monetizzazione delle AUS	no no no
16/p	B4	Ambiti di riqualificazione urbana della zona costiera	Introdotta prescrizione particolare "zona B4.4 AMBITO RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGOMARE MARCONI", con previsione superficie a parcheggi. Introdotta prescrizione particolare "zona B4.5 AREA EX CIRIACHI"	Perimetrazione di area soggetta a riqualificazione connessa alla ristrutturazione edilizia dell'Hotel Marche e IAT Individuazione dell'area ex Ciriachi come "zona soggetta a prescrizione particolare"
17/a	CR1	di espansione prevalentemente residenziale	Eliminata prescrizione particolare "CR1.2 (Via Camposanto Vecchio)" e "CR1.8 (Viale dei Pini)" Inserite prescrizione particolare "CR1. (Montignano)" "CR1. (Montignano)" "CR1. (Montignano)" "CR1. (Strada Scapezano-Roncitelli)" "CR1. (Strada Sant'Antonio-Roncitelli)" e "CR1. (Strada Cannella-Roncitelli)"	Trasformazione in zona CR2.6 e in zona CR2.10 Trasposizione delle norme del P.P.F. all'interno del PRG Modifica denominazione aree e inserimento schede di dettaglio in doc. P3.
17/b	CR2	di espansione residenziale con schede di dettaglio	Inserite nuove aree soggette a schede di dettaglio "CR2.6 via camposanto vecchio" "CR2.2 e 2.8 Sant'Angelo" "CR2.9 via Carracci" "CR2.10 viale dei Pini" "CR2.11 Lottizzazione Marzocca" "CR2.12 via Capanna - ex casello"	Eliminazione perimetro piano attuativo
17/c	CT4	di espansione turistica	Eliminazione comparti CR2 "F.1 - Vallone Nord" "F.2 - Vallone Nord" M- Bettolelle Sud" CR2.6 Grottino Eliminato obbligo di formazione del PIP campeggi all'interno del piano d'area	Modifica perimetro della zona
18/a	DAP	per Attività Produttive	Eliminata prescrizione particolare "DAP.6 (Cesanella-Via Carracci)"	Revisione dell'area e modifica della destinazione di zona in CR2.9
19/b		Interventi di recupero del patrimonio edilizio	Modificata prescrizione particolare "DAP.9 (Via Cellini)" "DAP.10 (Via Cellini)" "DAP.11 (Via Cellini)" variando le modalità attuative e prevedendo l'intervento diretto Inserita prescrizione particolare "DAP.14 (SS Adriatica Nord-Cesano)" "DAP.15 (Via Capanna-ex casello)" inserita destinazione d'uso ad "accessorio agricolo".	Eliminazione perimetro piano attuativo Individuazione di "zona soggetta a prescrizione particolare" no
20/e	F5	Per parchi urbani attrezzati	Eliminata prescrizione particolare "zona F5.1 (Via Capanna)"	Modifica area in comparto con scheda attuativa DAP 15 e CR2.12
20/h	F8	per i parchi naturalistici	Eliminata prescrizione particolare "zona F8.3 (Parco litoraneo naturalistico Lungomare Italia)"	Trasformazione aree F8.3 in aree a campeggio BT11
20/i	F9	Parcheggi territoriali e di interscambio	Eliminata prescrizione particolare "zona Pl.1" (ambito Hotel Marche/parcheggi di piazzale Morandi)"	no
21/e	G5	Verde e impianti sportivi	Introdotta prescrizione particolare "zona G5.1 Marzocca"	Individuazione Area tennis come "zona soggetta a prescrizione particolare"
21/f	G6	Attrezzature ludiche, sportive e ricreative	Inserimento norma per edifici esistenti Introdotta prescrizione particolare "zona G6.4 L.re alighieri" e "zona G6.5 L.re Da Vinci"	No Individuazione "zona soggetta a prescrizione particolare"
27		Zona di rispetto metanodotto	Modificata fascia di rispetto (aggiornamento servitù SNAM)	sì
TITOLO QUARTO - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE - V.A.S.				
30		Disposizioni generali	Aggiornamenti normativi e modifiche non sostanziali	no
31		Livelli di tutela	Inserita possibilità di realizzare nuovi locali interrati destinati a cantina all'interno del sedime dell'edificio	no
32/bis		Vincoli e prescrizioni del PAI	Modifica riferimento normativo in adeguamento iter del PAI	Inserimento cartografia aggiornata del PAI 2016

INTERFERENZE DELLA VARIANTE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

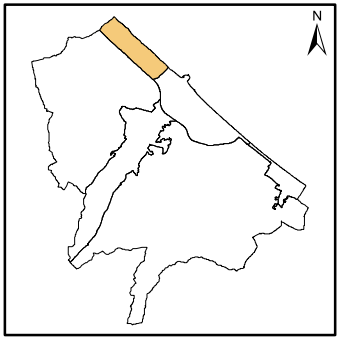
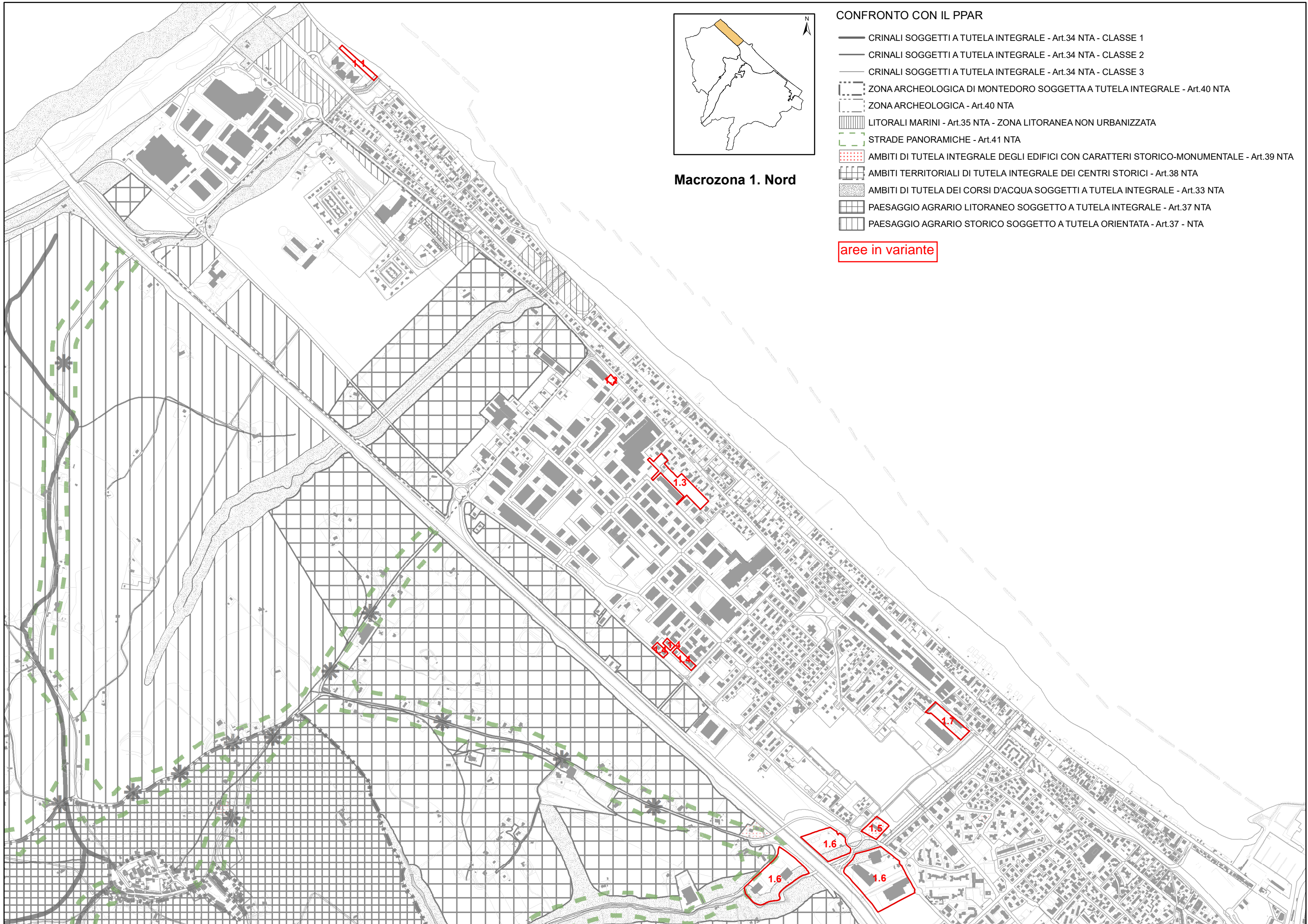
In relazione alla LR n.22/2011 si attesta che le modifiche introdotte non aumentano le aree edificabili, anzi vengono riportate alcune aree da edificabili ad agricole o a verde privato, come evidenziato nel paragrafo consumo di suolo.

Nelle tavole di raffronto che seguono sono evidenziate le singole interferenze con la pianificazione sovraordinata:

Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R. Regione Marche)

Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C. Provincia di Ancona)

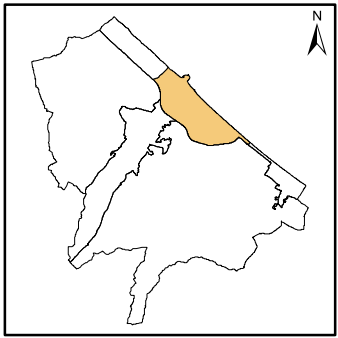
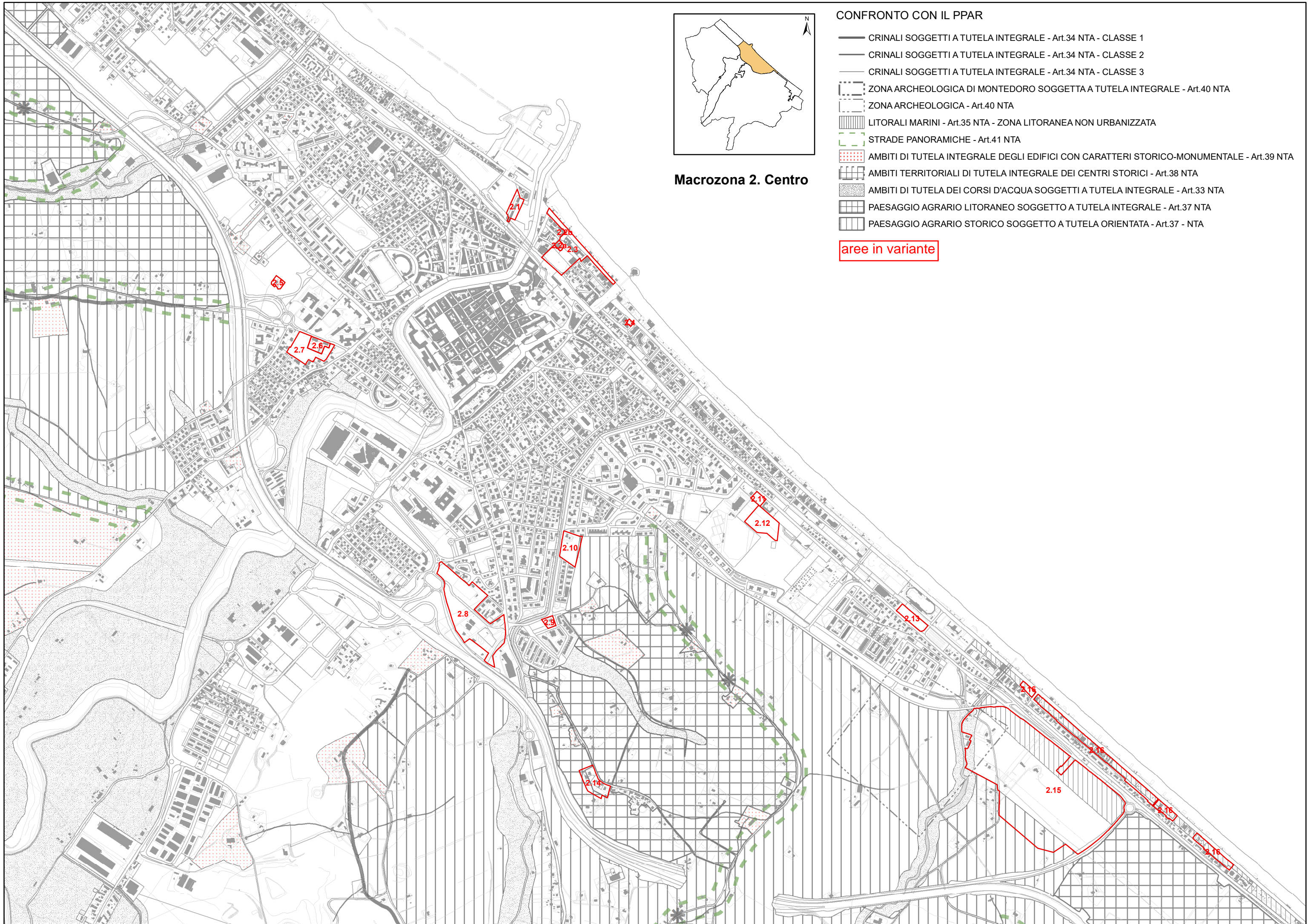


Macrozona 1. Nord

CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ⋮ ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEDORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ⋮ ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- ▨ LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- ⋮ STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- ⋮ AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- ▨ AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- ▨ AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA

aree in variante



Macrozona 2. Centro

CONFRONTO CON IL PPAR

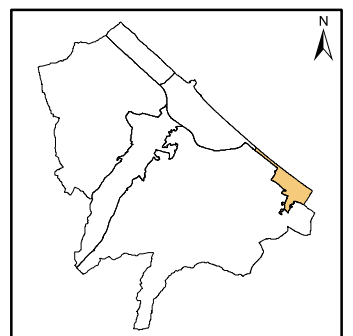
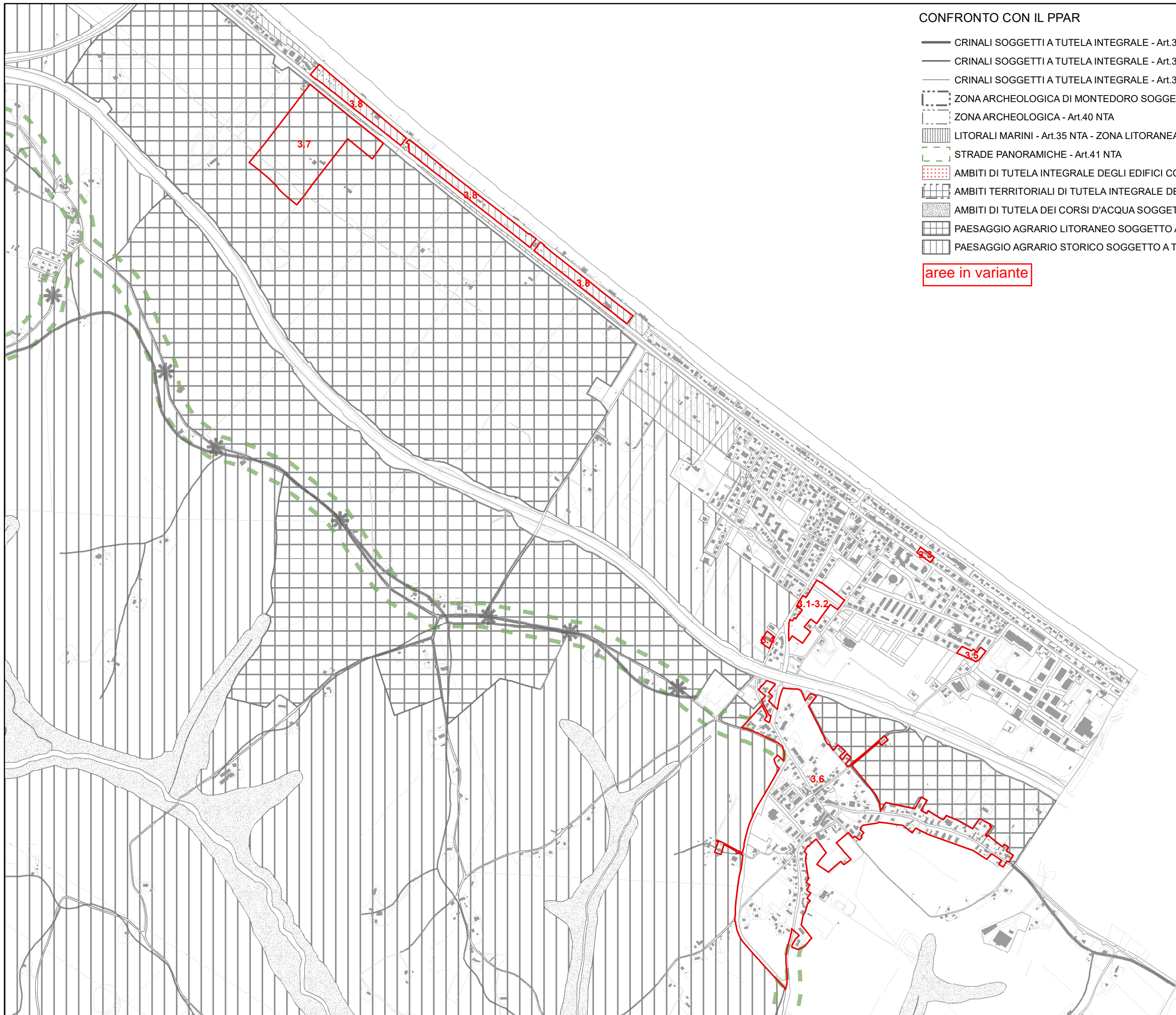
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ⋯ ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEDORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ⋯ ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- ▨ LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- ⋯ STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- ▨ AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- ▨ AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- ▨ AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA

aree in variante

CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ⊞ ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEDORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ⊞ ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- ▨ LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- ▤ AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- ▧ AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- ▩ AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA

aree in variante

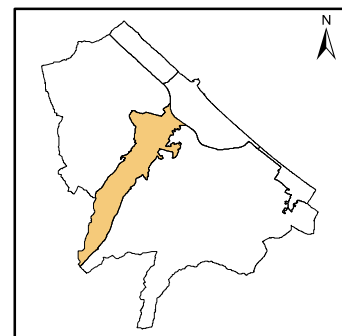


Macrozona 3. Sud

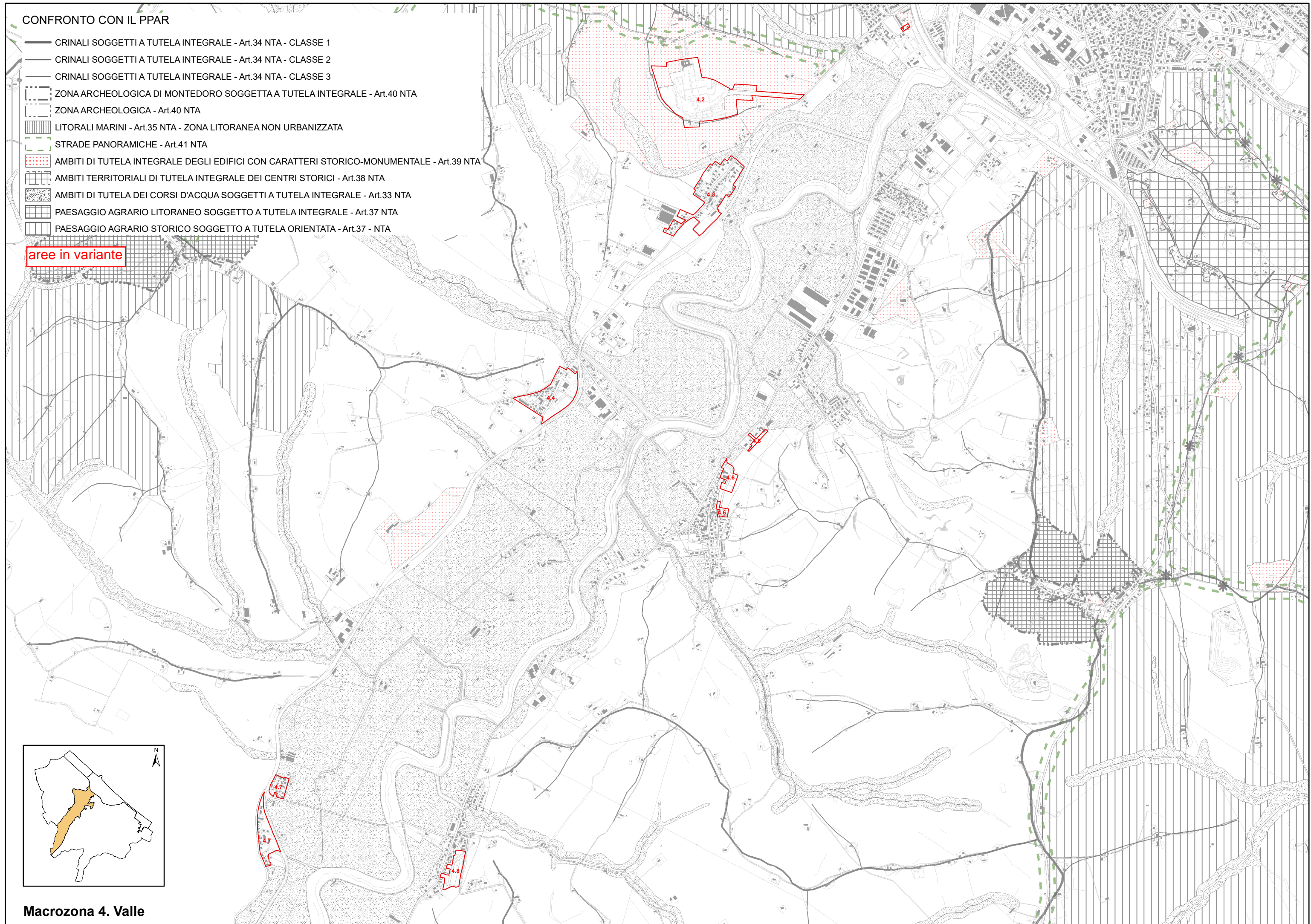
CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEDORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA

aree in variante



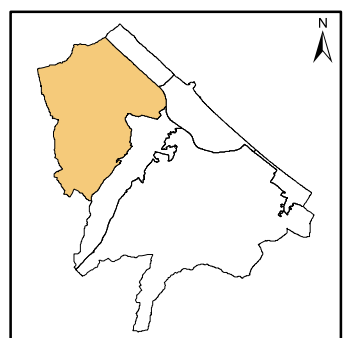
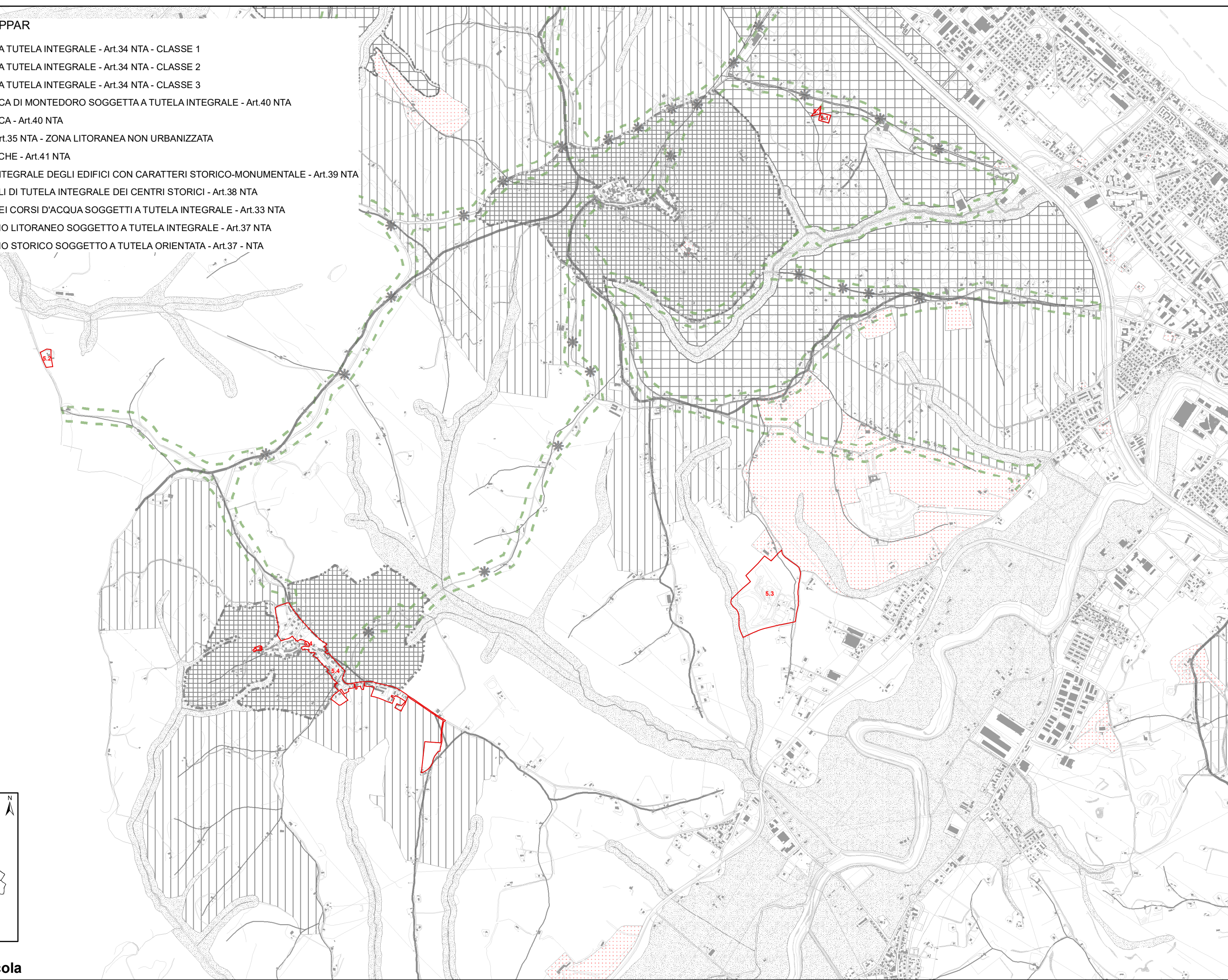
Macrozona 4. Valle



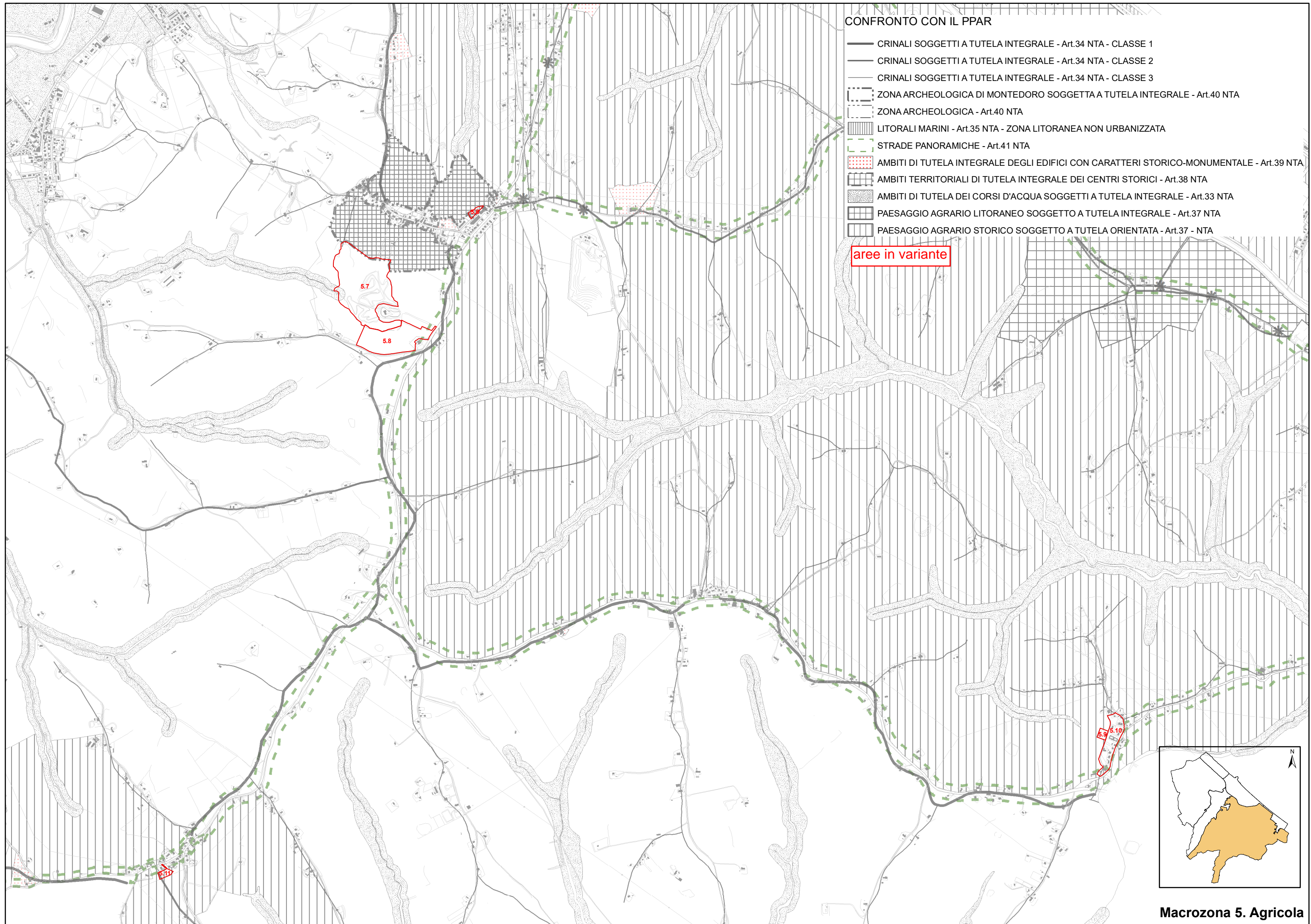
CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEDORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- ▨ LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- - - STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- ▨ AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- ▨ AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- ▨ AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA

aree in variante



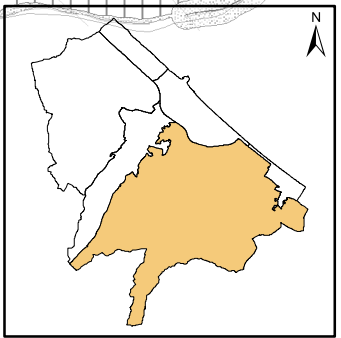
Macrozona 5. Agricola

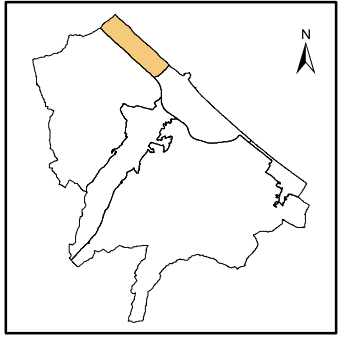


CONFRONTO CON IL PPAR

- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 1
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 2
- CRINALI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.34 NTA - CLASSE 3
- - - ZONA ARCHEOLOGICA DI MONTEDORO SOGGETTA A TUTELA INTEGRALE - Art.40 NTA
- - - ZONA ARCHEOLOGICA - Art.40 NTA
- ▨ LITORALI MARINI - Art.35 NTA - ZONA LITORANEA NON URBANIZZATA
- - - STRADE PANORAMICHE - Art.41 NTA
- ▨ AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEGLI EDIFICI CON CARATTERI STORICO-MONUMENTALE - Art.39 NTA
- ▨ AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA INTEGRALE DEI CENTRI STORICI - Art.38 NTA
- ▨ AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE - Art.33 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO LITORANEO SOGGETTO A TUTELA INTEGRALE - Art.37 NTA
- ▨ PAESAGGIO AGRARIO STORICO SOGGETTO A TUTELA ORIENTATA - Art.37 - NTA





aree in variante

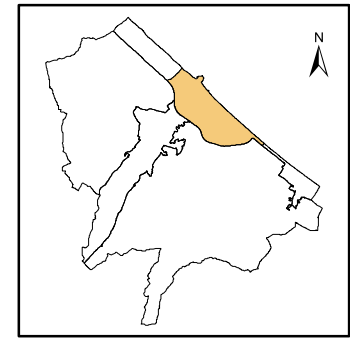




Macrozona 1. Nord





INTERFERENZE CON IL PAI

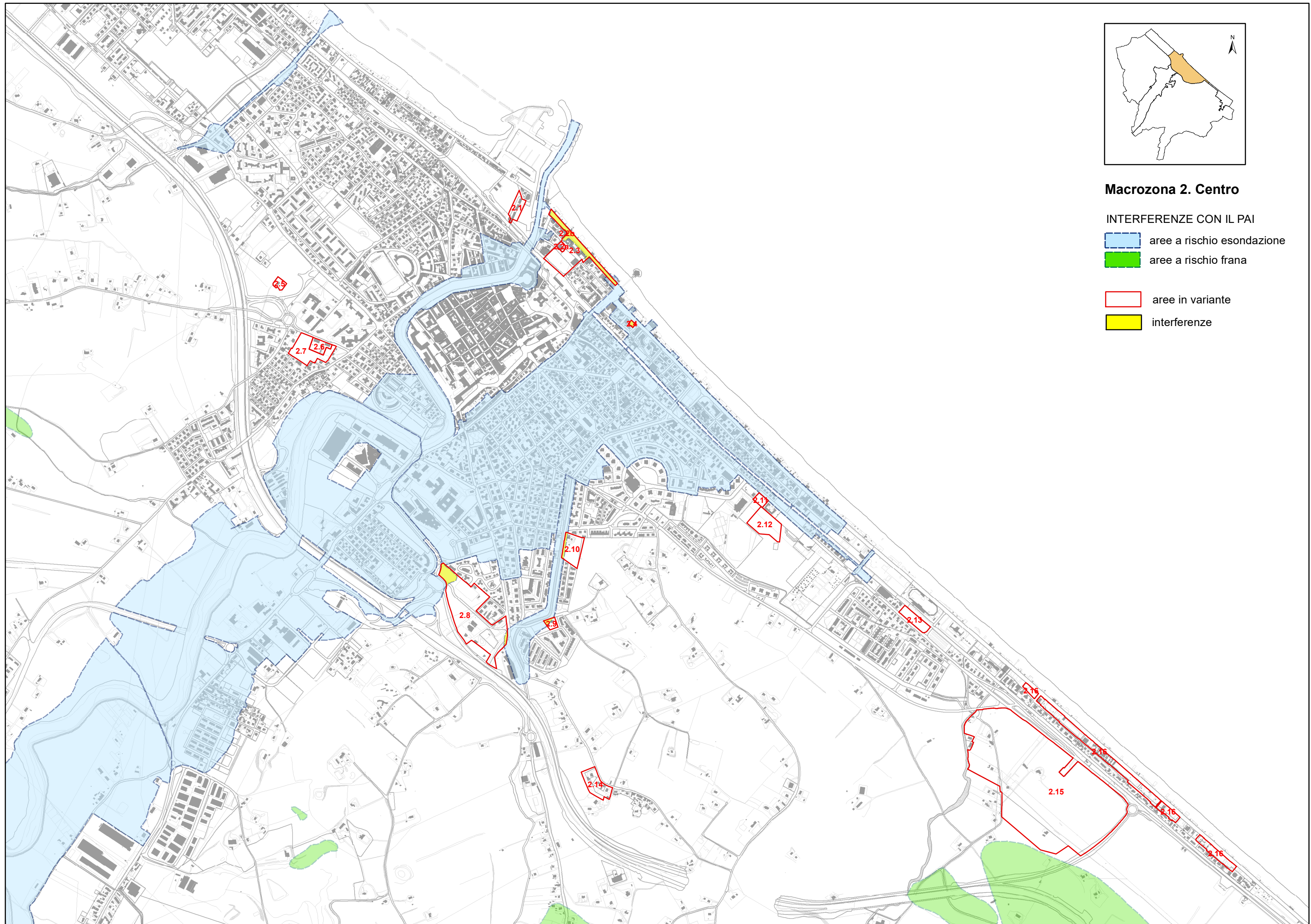
-  aree a rischio esondazione
-  aree a rischio frana
-  aree in variante
-  interferenze

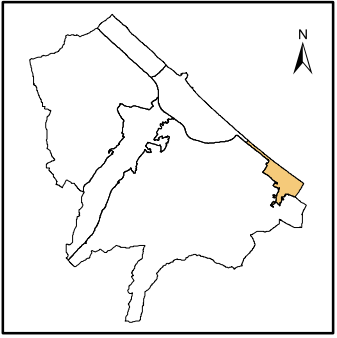
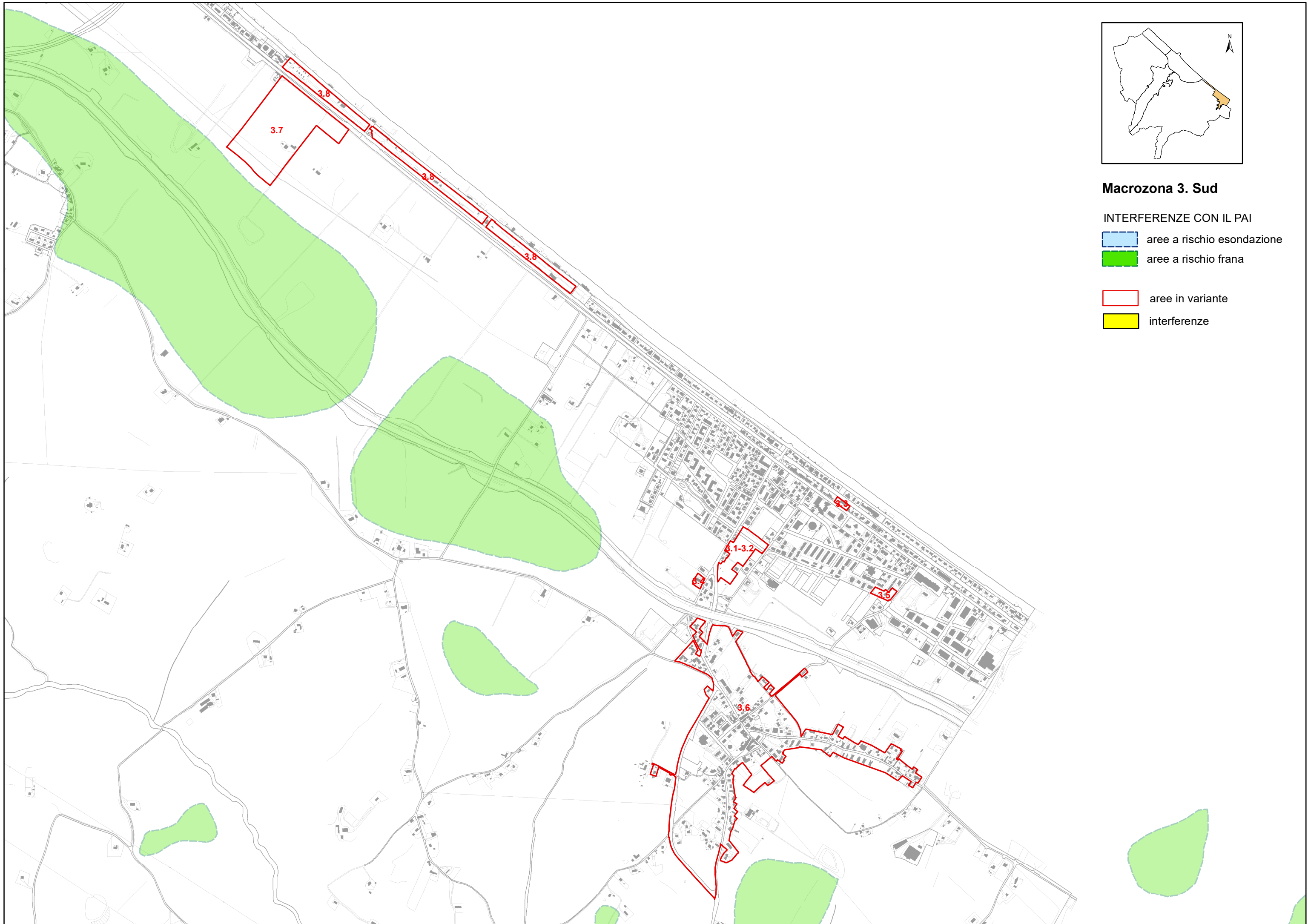


Macrozona 2. Centro

INTERFERENZE CON IL PAI





-  aree a rischio esondazione
-  aree a rischio frana
-  aree in variante
-  interferenze

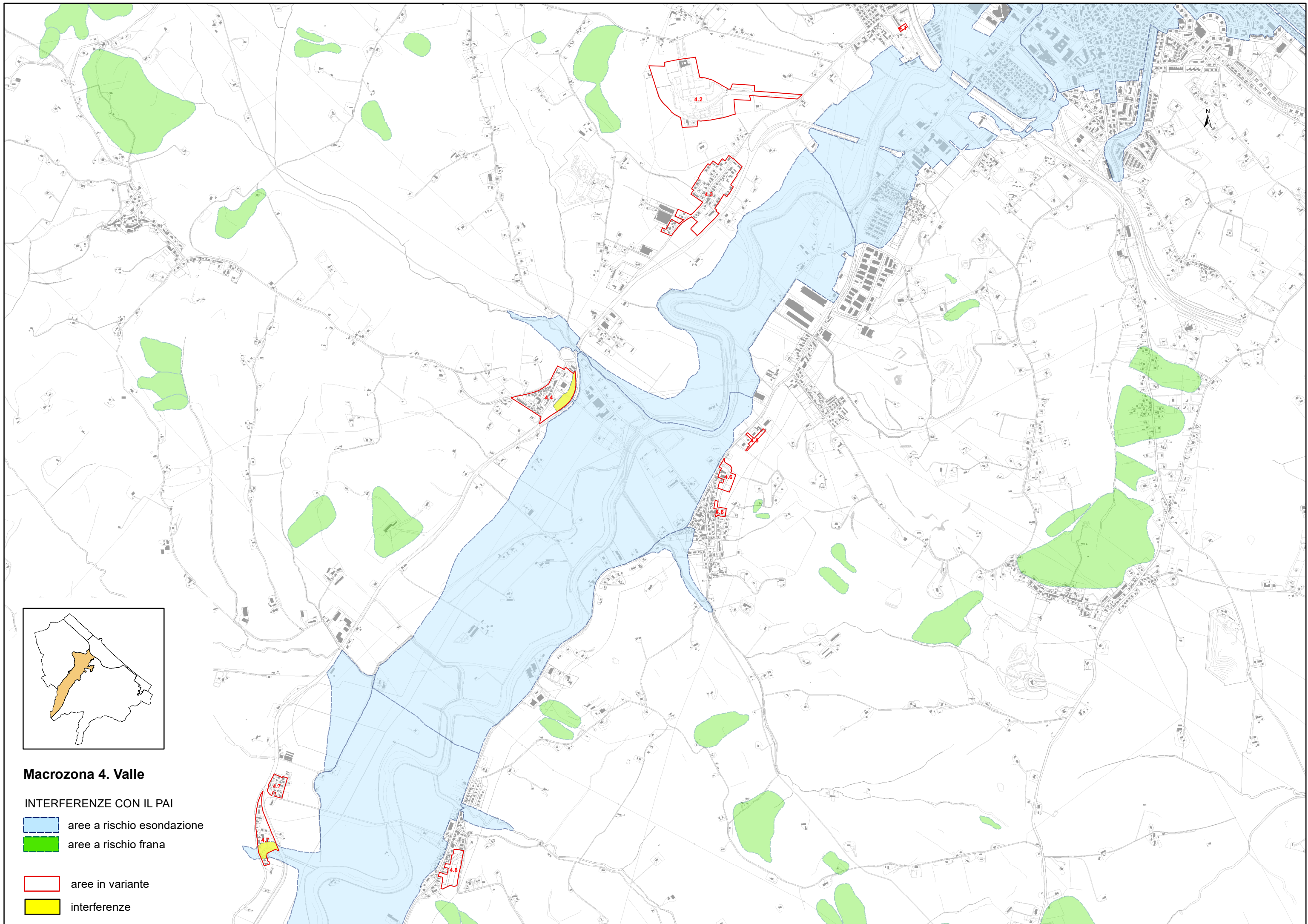




Macrozona 3. Sud





INTERFERENZE CON IL PAI

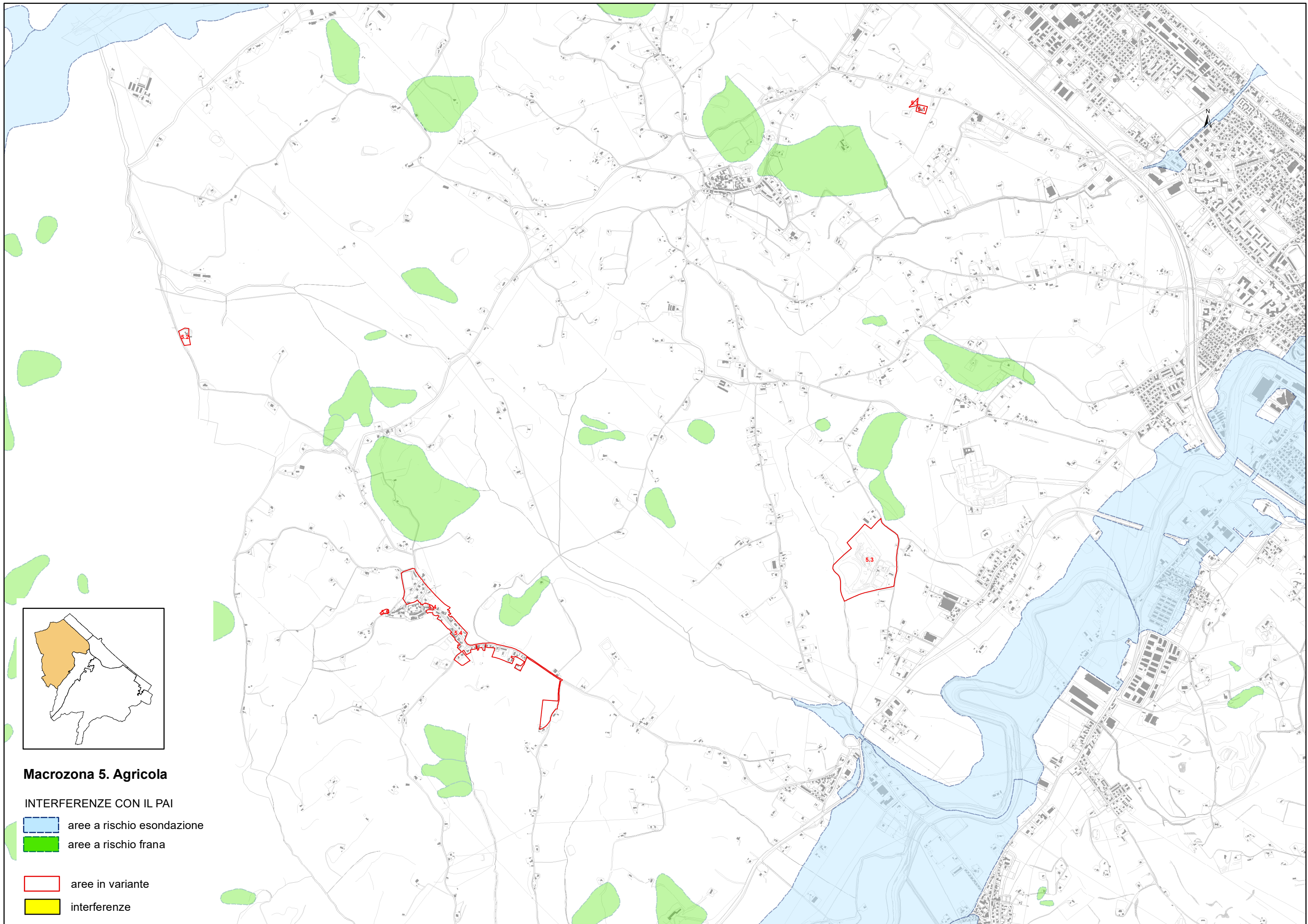
-  aree a rischio esondazione
-  aree a rischio frana
-  aree in variante
-  interferenze



Macrozona 4. Valle





INTERFERENZE CON IL PAI

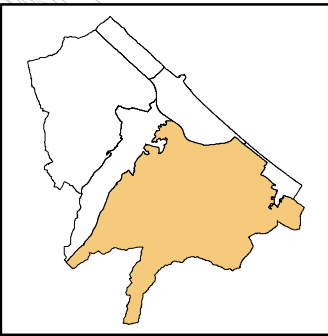
-  aree a rischio esondazione
-  aree a rischio frana
-  aree in variante
-  interferenze



Macrozona 5. Agricola

INTERFERENZE CON IL PAI


-  aree a rischio esondazione
-  aree a rischio frana
-  aree in variante
-  interferenze





Macrozona 5. Agricola

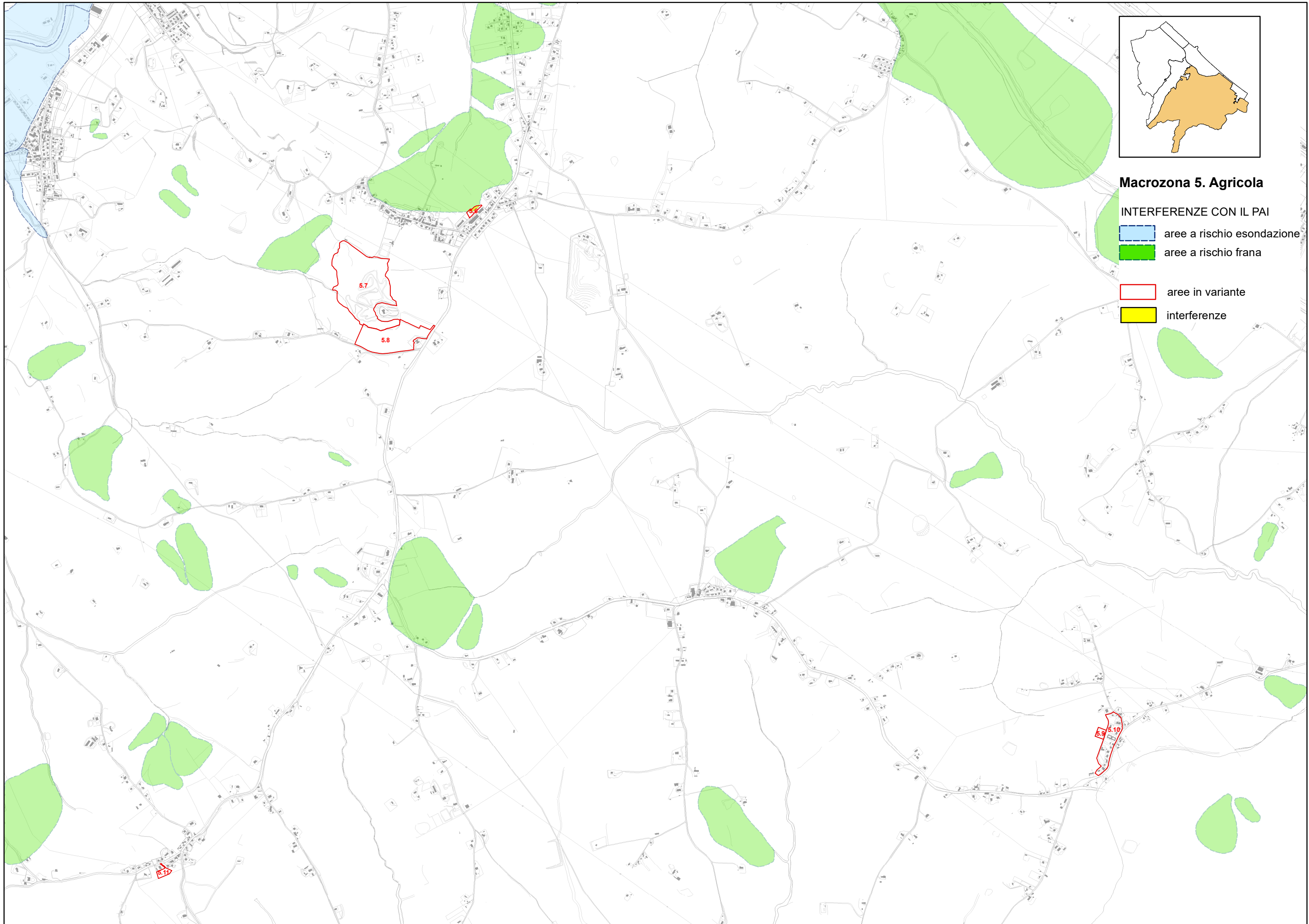
INTERFERENZE CON IL PAI

 aree a rischio esondazione



 aree a rischio frana

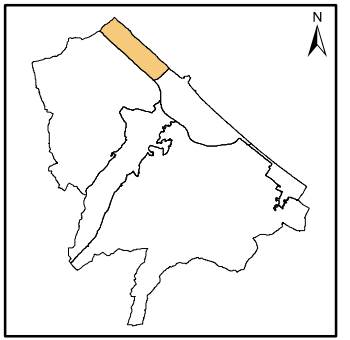
 aree in variante

 interferenze



CONFRONTO CON IL PTC



-  fascia della continuità naturalistica
-  aree in variante

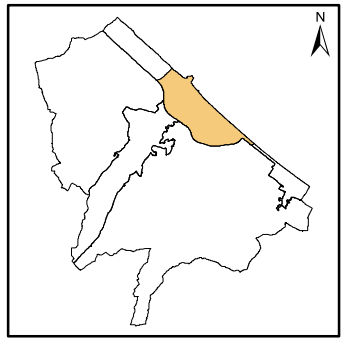


Macrozona 1. Nord

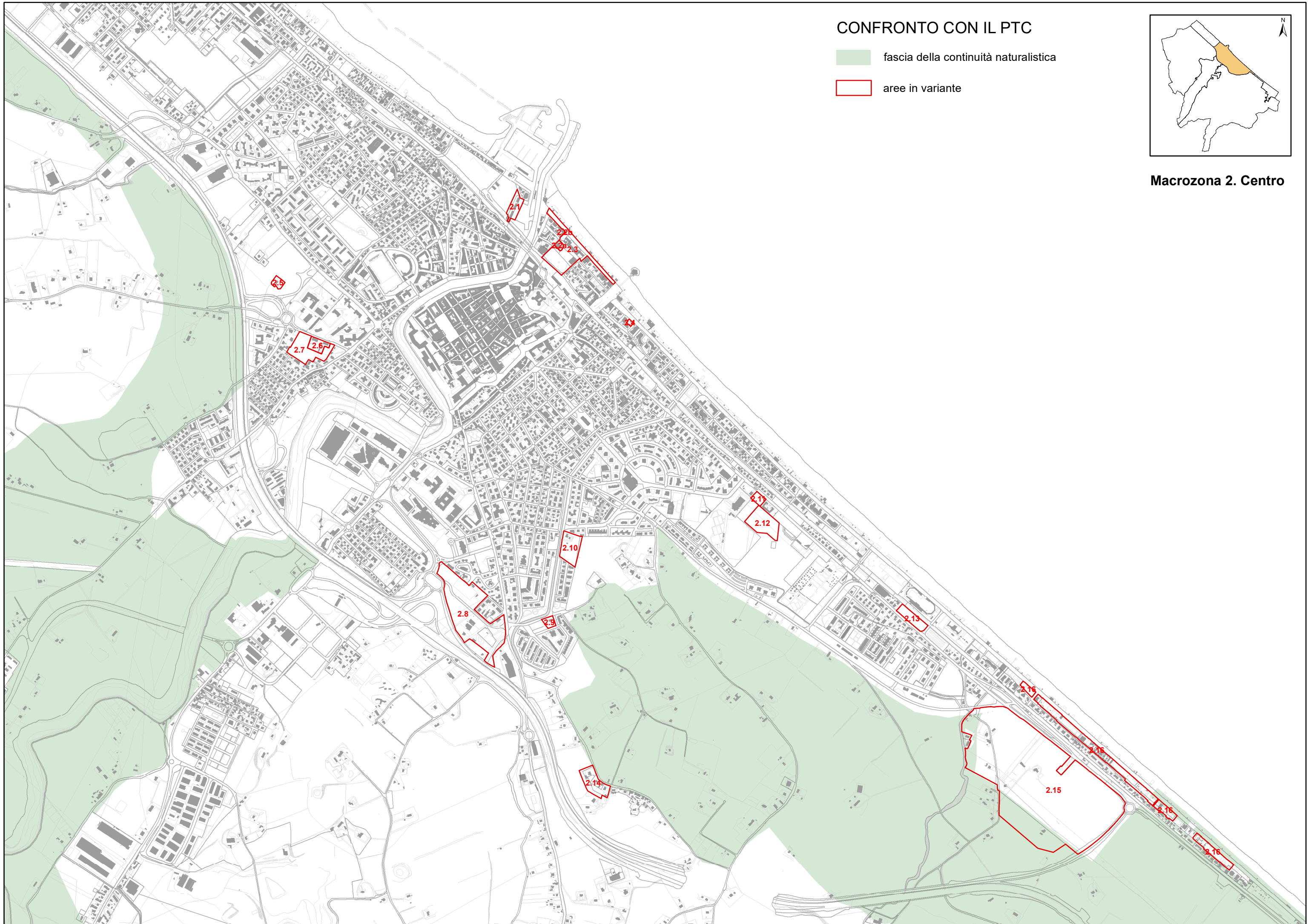


CONFRONTO CON IL PTC



-  fascia della continuità naturalistica
-  aree in variante

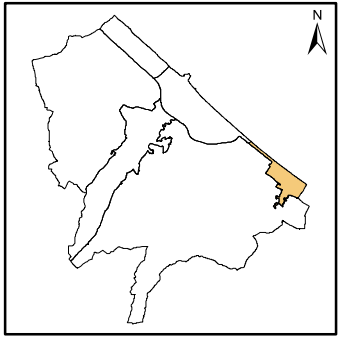


Macrozona 2. Centro

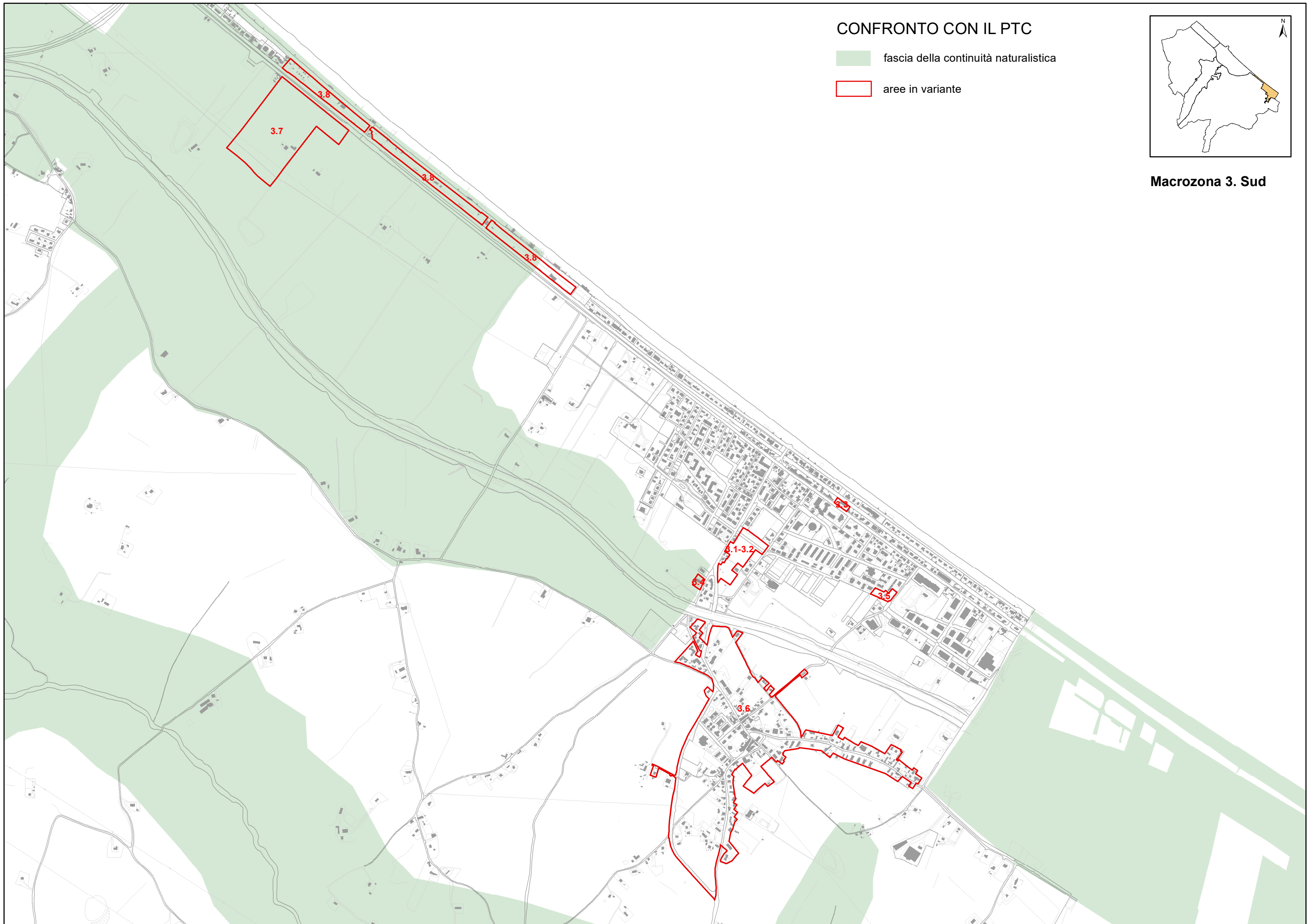


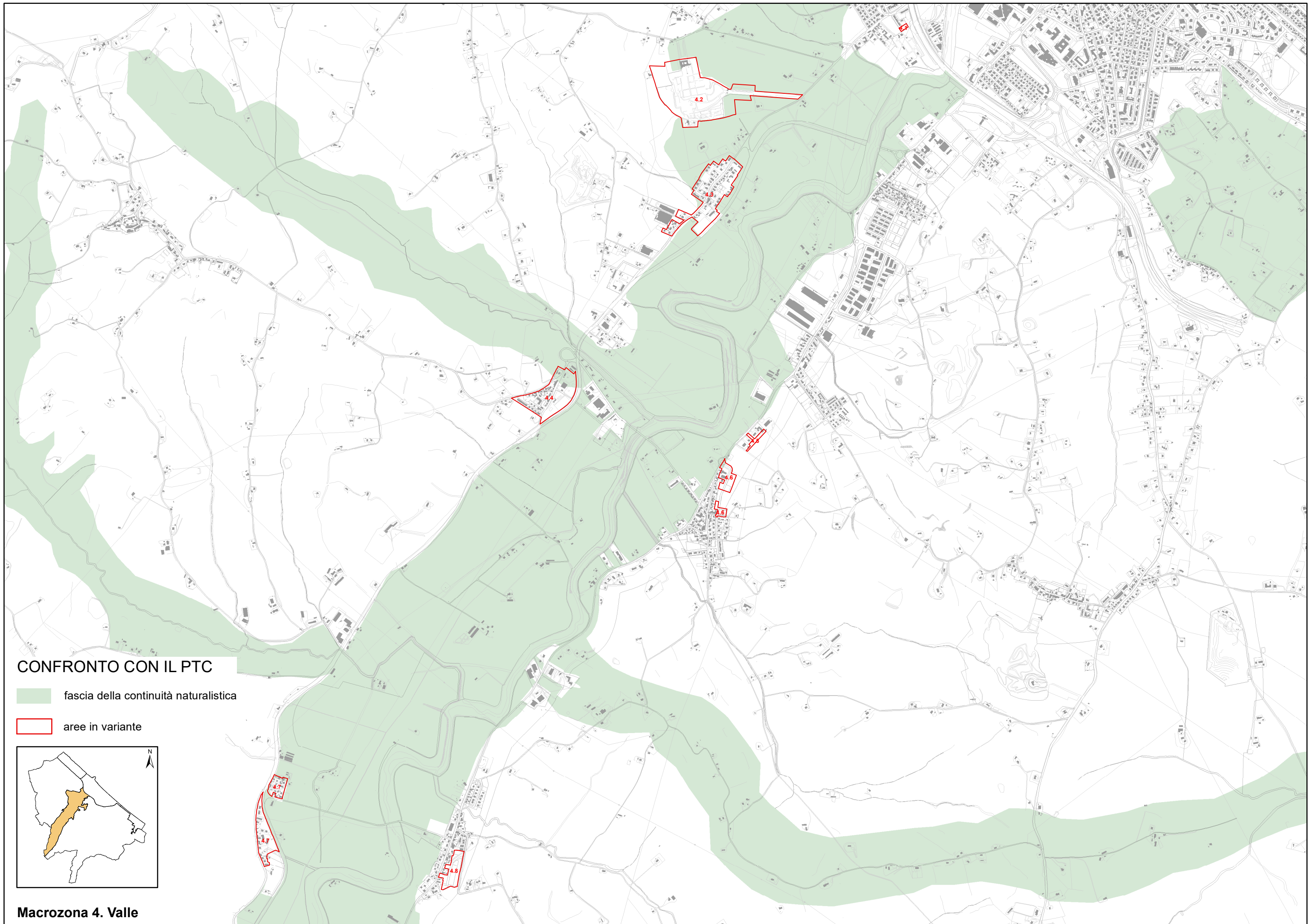
CONFRONTO CON IL PTC

-  fascia della continuità naturalistica
-  aree in variante





Macrozona 3. Sud

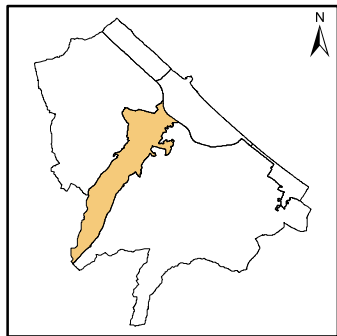




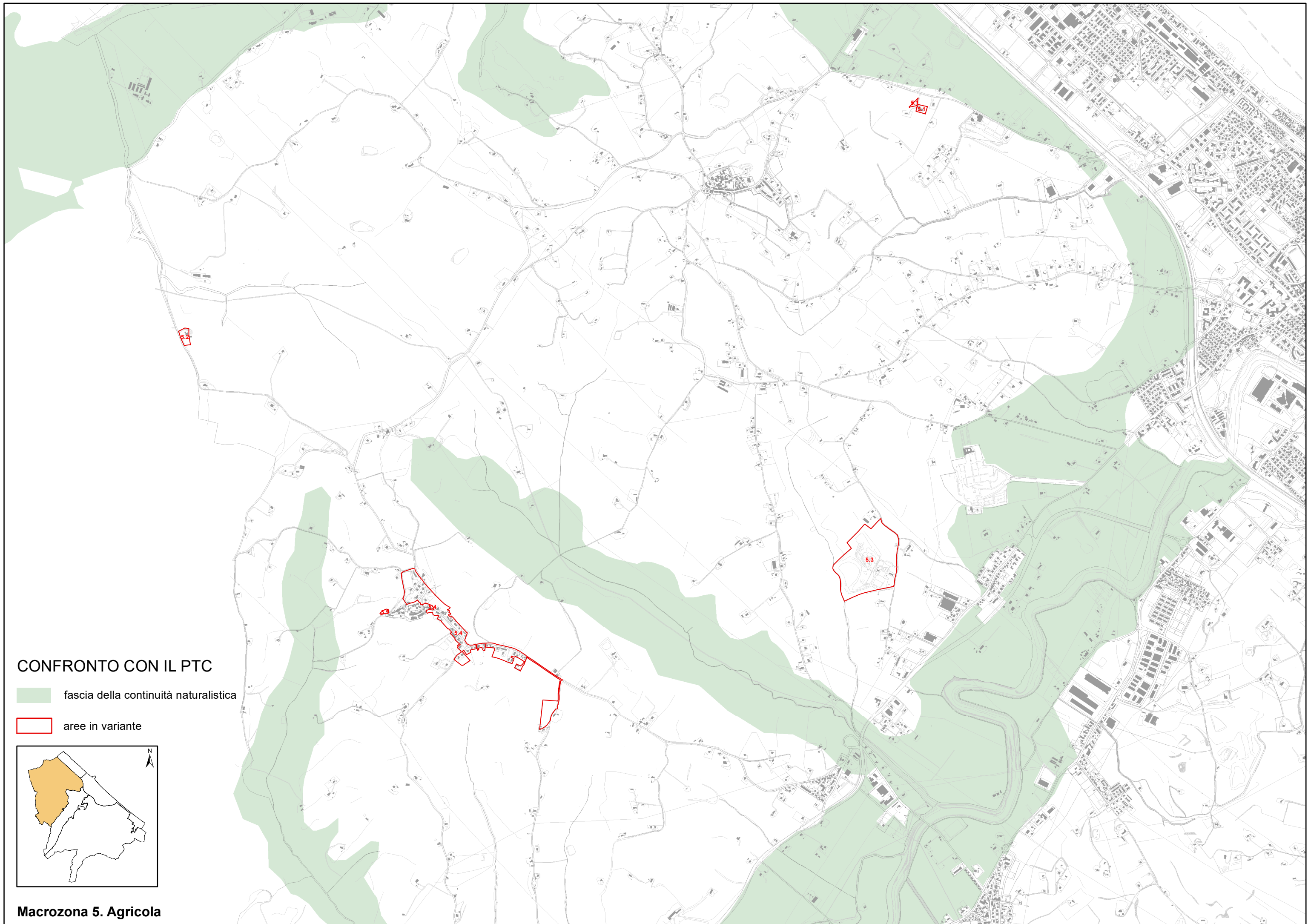
CONFRONTO CON IL PTC

 fascia della continuità naturalistica


 aree in variante




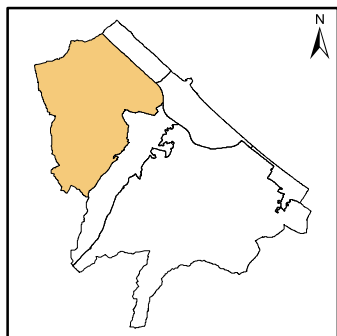
Macrozona 4. Valle



CONFRONTO CON IL PTC


 fascia della continuità naturalistica


 aree in variante

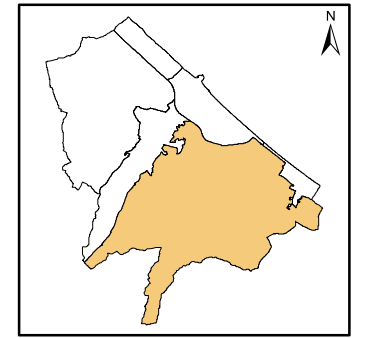


Macrozona 5. Agricola

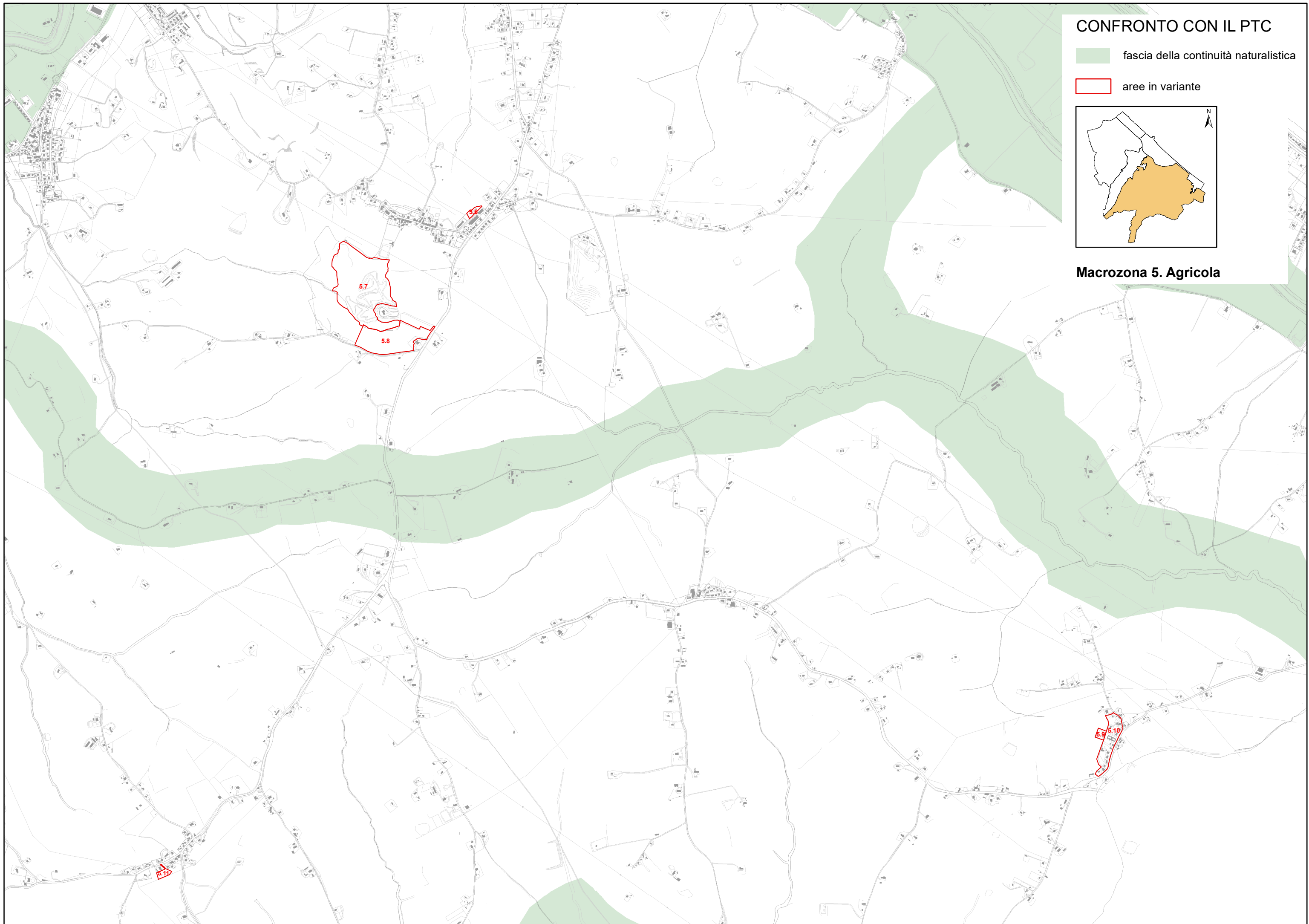
CONFRONTO CON IL PTC

 fascia della continuità naturalistica

 aree in variante



Macrozona 5. Agricola



DIMENSIONAMENTO STANDARD DI PIANO

PREMESSA METODOLOGICA

La Variante al PRG completa l'informatizzazione del Piano e questo consente di utilizzare con efficacia il software GIS del SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE del Comune che consente di verificare lo standard di piano sia in termini globali che sulla base delle 5 macrozone.

Tutte le aree sono state inserite nel software GIS utilizzato dal comune e tramite selezioni per attributi sono state conteggiate, per ogni macrozona, le aree rispondenti alle differenti categorie del DM1444 (Zona A, zona B satura, Zona B non satura, zona C di espansione, Zona D, Zona E, Zona F – suddivisa per tipologia di servizio territoriale e zona G che nel PRG sono le aree a servizio all'interno del tessuto B).

CAPACITA' INSEDIATIVA

Per determinare la capacità insediativa delle zone residenziali esistenti sono stati selezionati i fabbricati risultanti dalla estrazione della banca dati catastale al 31 dicembre 2019 e, attraverso questi, si è potuta interrogare la banca dati delle Unità Immobiliari insistenti su ogni fabbricato selezionato.

La sommatoria delle consistenze catastali estratte è stata inserita in un foglio di calcolo contenente tutti i dati di riepilogo e a questa è stato applicato il 75% (art. 18 c. 3 L.R. 34/92 e s.m.i.). Per determinare il calcolo dei vani abitabili sono state prese in considerazione le consistenze riportate nelle U.I.U. del catasto fabbricati limitandoli alla sola categoria catastale "A". Nel conteggio sono state inserite anche le categorie catastali A10 uffici e studi privati.

Per determinare la capacità insediativa teorica delle zone residenziali di espansione si è dapprima calcolata la Superficie Utile Lorda edificabile delle nuove costruzioni applicando l'indice di Utilizzazione Territoriale o di Utilizzazione Fondiaria prevista per ciascun azionamento alle rispettive superfici, quindi si è calcolato il volume considerando una altezza di interpiano di 3,20 metri; la volumetria ottenuta è stata divisa per 80 m3 ad abitante come previsto nell'art. 18 della L.R. 34/92 e s.m.i.

	MACRO 1	MACRO 2	MACRO 3	MACRO 4	MACRO 5	TOTALE COMUNALE
Cittadini residenti anagrafe 31.12.2019	6.063	23.207	4.520	4.327	6.083	44.200
75% Vani abitabili catasto 31.12.2019	13.784	58.607	10.618	8.869	17.139	109.017
ABITANTI INSEDIATI	13.784	58.607	10.618	8.869	17.139	109.017
Volume espansione *	125.869	483.744	187.151	40.910	31.314	868.988
80/120 ab ABITANTI TEORICI	1.573	6.047	2.339	511	391	10.861
TOTALE	15.357	64.654	12.957	9.380	17.530	119.878

* di seguito le tabelle con il calcolo delle volumetrie in espansione per macrozone

Calcolo delle volumetrie in espansione

macrozona 1

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
B5.1/S3	B	B5	SF		1.719	1		786	3,20	2.515
B5.2	B	B5	SF		341	1	0,40	340	3,20	1.088
B5.2	B	B5	SF		1.412	1	0,40	799	3,20	2.557
B5.2/S6	B	B5	SF		490	1	0,40	308	3,20	986
B5.2/S6	B	B5	SF		905	1	0,40	587	3,20	1.878
B5.1	B	B5	SF		536	1	0,33	319	3,20	1.021
B5.1	B	B5	SF		330	1	0,33	175	3,20	560
B5.1	B	B5	SF		1.635	1	0,33	723	3,20	2.314
B5.2	B	B5	SF		755	1	0,40	597	3,20	1.910
B5.1/S2	B	B5	SF		1.225	1	0,33	1.162	3,20	3.718
B5.2	B	B5	SF		1.515	1	0,40	1.619	3,20	5.181
B5.1/S4	B	B5	SF		523	1	0,33	3.230	3,20	10.336
B5.1/S4	B	B5	SF		530	1	0,33	0	3,20	0
B5.1/S4	B	B5	SF		1.815	1	0,33	0	3,20	0
B5.1/S4	B	B5	SF		658	1	0,33	0	3,20	0
B5.1/S4	B	B5	SF		1.116	1	0,33	0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	2.763	1		2.635	3,20	8.432
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	6.072	1		3.939	3,20	12.605
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	6.340	1		0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	2.740	1	0,40	0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	1.587	1	0,40	0	3,20	0
BR2.6	B	BR2	SF	P.P.Parco della Cesanella	13.423	1		4.396	3,20	14.067
BR6.2	B	BR3	SF	Area ex PIP via della Marina	6.790	1	0,15	1.019	3,20	3.259
BR2.4	B	BR2	SF	Via Mattei	3.131	1	0,26	814	3,20	2.605
BR6.1	B	BR6	BR6	ex fonderia VECO località Cesanella	16.897	1	0,40	6.676	3,20	21.363
TOTALE zone B (m³)										96.395

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR1.5	C	CR1	SF	ex Fornace Cesano	29.078	1	0,25	7.270	3,20	23.262
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	1.297	1		953	3,20	3.050
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	1.030	1		638	3,20	2.042
CR2.9	C	CR2	SF	Comparto 9 via Carracci	562	1		350	3,20	1.120
TOTALE zone C (m³)										29.474

TOTALE MACROZONA 1 (m³) **125.869**

macrozona 2

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
B4.5	B	B4	SF	area "ex Ciriachi"	4.139	2		2.192	3,2	7.014
B4.2	B	B4	SF	ambito ex IPSIA in via Podesti	5.280	2		4.310	3,2	13.792
BR2.3	B	BR2	SF	via Vico	1.240	2	0,34	422	3,2	1.349
BR2.1	B	BR2	SF	via Capanna	6.303	2		3.390	3,2	10.848
BR2.2	B	BR2	SF	via Tevere	10.127	2	0,23	2.329	3,2	7.453
BR2.5	B	BR2	SF	via Campanella	580	2	0,4	232	3,2	742
BR6.6	B	BR6	BR6	via Podesti	4.835	2	1,72	8.316	3,2	26.611
TOTALE zone B (m³)										67.810

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR1.1	C	CR1	SF	via Cellini	126.606	2	0,32	40.514	3,2	129.645
CPT.1	C	CPT	CPT	Area Sacelit-Italcementi	80	2		25.275	3,2	80.880
CPT.2	C	CPT	SF	area ex colonie marine	27.776	2	0,53	14.721	3,2	47.108
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	1.436	2		3.410	3,2	10.912
CT4	C	CT4	CT4		222.472	2	0,115	25.584	3,2	81.870
CR1.2	C	CR1	CR1	via Alderana	19.640	2	0,345	6.776	3,2	21.683
CR2.12	C	CR2	SF	Comparto via Capanna	9.556	2		5.750	3,2	18.400
CR2.1	C	CR2	SF	Comparto via Cimarosa	1.387	2		4.589	3,2	14.685
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	1.917	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	737	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	1.930	2		3.360	3,2	10.752
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	917	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	794	2		0	3,2	0
CR2.6	C	CR2	SF	Comparto via Camposanto Vecchio	1.694	2		0	3,2	0
CR2.12	C	CR2	SF	Comparto via Capanna	2.608	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	809	2		0	3,2	0
CR2.10	C	CR2	SF	Comparto viale dei Pini	606	2		0	3,2	0
CPT	C	CPT	CPT	Area Sacelit-Italcementi	25.460	2		0	3,2	0
TOTALE zone C (m³)										415.934

TOTALE MACROZONA 2 (m³) **483.744**

macrozona 3

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
B4.3	B	B4	SF	ambito ex Agostinelli Marzocca	20.270	3		14.670		52.613
BR6.7	B	BR6	BR6	Marzocca	3.019	3	1,72	5.193	3,2	16.618
TOTALE zone B (m³)										69.231

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR1.4	C	CR1	SF	viale Maratea-Marzocca	19.175	3	0,345	6.615	3,2	21.169
CR2.11	C	CR2	SF	Comparto via Garibaldi - Marzocca	1.176	3		2.893	3,2	9.258
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	835	3		11.861	3,2	37.955
CR1.3	C	CR1	SF	via Capri-Marzocca	27.915	3	0,345	9.631	3,2	30.818
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	4.091	3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	3.725	3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	2.211	3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	1.914	3		0	3,2	0
CR1.10	C	CR1	SF	via della Marina-Montignano	3.062	3	0	2.640	3,2	8.448
CR1.10	C	CR1	SF	via della Marina-Montignano	1.772	3			3,2	0
CR2.11	C	CR2	SF	Comparto via Garibaldi - Marzocca	2.247	3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	1.816	3		0	3,2	0
CR2.7	C	CR2	SF	Comparto via XXIV Maggio - Marzocca	1.984	3		0	3,2	0
CR1.11	C	CR1	SF	via Villanova-Montignano	5.818	3		3.210	3,2	10.272
CR1.10	C	CR1	SF	via della Marina-Montignano	2.848	3		0	3,2	0
CR2.11	C	CR2	SF	Comparto via Garibaldi - Marzocca	666	3		0	3,2	0
CR2.11	C	CR2	SF	Comparto via Garibaldi - Marzocca	930	3		0	3,2	0
TOTALE zone C (m³)										117.920

TOTALE MACROZONA 3 (m³) **187.151**

macrozona 4

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	782	4		6473	3,2	20.714
CR2/G	C	CR2	SF	Comparto Vallone	17.383	4	0,2	3476,6	3,2	11.125
CR2/B.2	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia Nord	1.698	4		350	3,2	1.120
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.127	4		0	3,2	0
CR2/B.2	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia Nord	3.149	4		915	3,2	2.928
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	781	4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.564	4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.263	4		0	3,2	0
CR1.7	C	CR1	CR1	Brugnetto	6.825	4	0,23	1569,75	3,2	5.023
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	484	4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.549	4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.564	4		0	3,2	0
CR2/ERP	C	CR2	SF	Comparto Borgo Bicchia	1.549	4		0	3,2	0
TOTALE zone C (m³)										40.910

TOTALE MACROZONA 4 (m³) **40.910**

macrozona 5

Codice Area	ZO	ZU	US	Denominazione Area	Superficie	Macrozona	INDICE	SUL	H	Volume
CR1.12	C	CR1	CR1	CR1 str.Scapezzano-Roncitelli	4.563	5	0,39	1.780	3,2	5.695
CR1.14	C	CR1	CR1	CR1 str.Cannella-Roncitelli	3.392	5	0,22	746	3,2	2.388
CR1.13	C	CR1	CR1	CR1 str.di S.Antonio-Roncitelli	2.748	5	0,21	577	3,2	1.847
CR2.3	C	CR2	SF	comparto 3 S.Angelo	944	5		456	3,2	1.459
CR2.8	C	CR2	SF	comparto 8 S.Angelo	966	5		690	3,2	2.208
CR1.9	C	CR1	SF	CR1 S.Silvestro	5.106	5		1.086	3,2	3.475
CR2.5	C	CR2	SF	Comparto 5 San Silvestro	3.060	5		1.577	3,2	5.046
CR1.8	C	CR1	SF	CR1 S.Angelo	3.015	5		1.051	3,2	3.363
CR2.2	C	CR2	SF	Comparto 2 S.Angelo	842	5		460	3,2	1.472
CR2.4	C	CR2	SF	Comparto 4 S.Angelo	831	5		1.363	3,2	4.362
TOTALE zone C (m³)										31.315

TOTALE MACROZONA 5 (m³) **31.315**

CALCOLO AREE PER SERVIZI

Le zone per servizi sono suddivise nel PRG in due topologie: territoriali e di quartiere.

Le prime hanno una rilevanza per l'intero territorio comunale, e non solo, le seconde invece hanno rilevanza locale, o di quartiere.

Al fine del calcolo dello standard di piano si è cercato di avvicinare quanto più possibile le categorie del PRG a quelle del DM1444.

A livello di dimensionamento globale sono stati considerati sia i servizi locali che territoriali, ad esclusione di quelli definiti sovra locali dal DM1444 (scuola superiore, servizi sanitari e parchi naturalistici). a livello di macrozona invece sono stati conteggiati solo quei servizi direttamente fruibili dai cittadini del quartiere (escludendo ad esempio il cimitero comunale o la caserma dei carabinieri).

Nel calcolo sono stati conteggiati anche quei servizi locali e territoriali che sono all'interno delle zone A del PRG, e pertanto non direttamente pianificate dal Piano.

CRITERI DI RIFERIMENTO PER LA SUDDIVISIONE E IL CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI

LOCALI	SCUOLE	(zona G1)
	VERDE	(zone G3+F5+F6+G5)
	PARCHEGGI	(zona G4+F9)
	ATTR. COLLETTIVE	(zona G2+F2)
	E.R.P.	(edilizia residenziale pubblica)
	ALTRI	(zona F4+F3)
TERRITORIALI	ISTR. SUPERIORE-SERVIZI SOCIO-SANITARI	(zona F1)
	PARCHI NATURALISTICI	(zona F8)

Le zone a servizi sono state anche suddivise tra quelle attuate, non attuate e in corso di attuazione.

In questo modo è possibile calcolare separatamente la verifica dello standard nelle zone di completamento (abitanti esistenti e servizi già attuati) e quella nelle zone di espansione (abitanti teorici e servizi non attuati o in corso di attuazione).

QUANTIFICAZIONE STANDARD NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE:

	LOCALI						TERRITORIALI	TOTALE	
	SCUOLE	VERDE	PARCH.	COLLETTIVI	ERP	ALTRI			TOTALE locali
Attuati	135.711	1.000.447	258.047	275.484	19.578	336.064	2.025.331	166.896	2.192.227
In corso di attuazione	0	13.297	11.386	0	21.991	0	46.674	0	46.674
Non attuati	10.335	470.109	171.062	16.317	4.284	0	672.107	1.081.114	1.753.221
TOTALI m²	146.046	1.483.853	440.495	291.801	45.853	336.064	2.744.112	1.248.010	3.992.122

PRG attuato

abitanti insediati = 109.017			
aree per servizi attuate (locali)	2.025.331	18,58 m²/ab	😊
aree per servizi attuate (locali+territoriali)	2.025.331 + 166.896 = 2.192.227	20,11 m²/ab	😊

PRG non attuato e in corso di attuazione

abitanti teorici = 10.861			
aree servizi non attuate e in corso (locali)	46.674 + 672.107 = 718.781	66,18 m²/ab	☺
aree servizi non attuate e in corso (locali+territoriali)	46.674 + 672.107 + 1.081.114 = 1.799.895	165,72 m²/ab	☺

Totale PRG

abitanti globali = 119.878			
aree per standard (servizi locali)	2.025.331 + 718.781 = 2.744.112	22,89 m²/ab	☺
aree per standard (locali + territoriali)	2.192.227 + 1.799.895 = 3.992.122	33,30 m²/ab	☺

QUANTIFICAZIONE GLOBALE per tipologia di serviziabitanti insediati **109.017**abitanti teorici **10.861**

AREE PER L'ISTRUZIONE	Attuate	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	135.711	1,24	10.335	0,95	146.046	1,22
Istruzione superiore	97.039	0,89	0	0	97.039	0,81
Totale	232.750	2,13	10.335	0,95	243.085	2,03

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	Attuate	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Attr collettive locali	275.484	2,53	16.317	1,5	291.801	2,43
Attr collettive sovracom	102.765	0,94	0	0	102.765	0,86
Totale	378.249	3,47	16.317	1,5	394.566	3,29

PARCHEGGI	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Totale	258.047	2,37	182.448	16,8	440.495	3,67

SPAZI A PARCO PER IL GIOCO E PER LO SPORT	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
Verde e sportivo	1.000.447	9,17	483.406	44,51	1.483.853	12,38
Parchi territoriali	0	0	1.249.527	115,05	1.249.527	10,42
Totale	1.000.447	9,17	1.732.933	159,56	2.733.380	22,80

ALTRO	Attuati	Standard (m ² /ab)	in corso e da attuare	Standard (m ² /ab)	TOTALE	Standard (m ² /ab)
ERP	19.578	0,18	26.275	2,42	45.853	0,38
SERVIZI CIMITERIALI	179.615	1,65	0	0	179.615	1,50
SERVIZI TECNOLOGICI	156.449	1,44	0	0	156.449	1,31
SERVIZI SANITARI	69.857	0,64	0	0	69.857	0,58
Totale	425.499	3,91	26.275	2,42	451.774	3,77

ALCUNE CONSIDERAZIONI SUI DATI

Lo standard di piano, così come previsto dal DM 1444 è verificato.

In particolare è di interesse il dato sulla verifica dello standard per gli abitanti insediati (che sono calcolati sui vani, e di fatto sono più del doppio dei residenti) che garantisce più di 18 m²/abitante con le aree a servizio già attuate, e di livello comunale.

Il dato migliora ulteriormente se si considerano i servizi da attuare e quelli territoriali (sanità e scuole superiori), anche in relazione agli abitanti teorici calcolati sulle aree di espansione.

Leggendo poi il dato disaggregato per tipologia di servizio, si nota un sostanziale rispetto di quanto previsto in normativa. I dati maggiormente significativi ai fini della lettura del territorio sono quelli dei servizi già attuati e di livello locale. In quanto registrano lo stato attuale dei servizi nel territorio comunale.

Alcune sottolineature:

le aree per istruzione: il DM prevede 4,5 m²/ab ma ad oggi tale dato non è conforme alla popolazione scolastica. Contando la popolazione scolastica alla data del 31/12/2019 i metri quadrati di superficie scolastica ad alunno sono 33,22 (residenti da 3 – 14 anni) e 38,40 se sommiamo le scuole superiori e i residenti fino a 20 anni.

Significativo però è l'incremento previsto dalla variante per aree scolastiche, volto non tanto ad ampliare la quantità delle stesse, ma ad ottimizzare la qualità dei poli scolastici e la loro riqualificazione secondo criteri di sicurezza e di offerta formativa integrata.

Le aree a parcheggio: il DM prevede 2,5 m²/ab. Il dato di PRG è leggermente inferiore, ma la verifica sulle aree a parcheggio in corso di attuazione al momento dell'adozione della variante, ci fornisce un dato in proiezione di 2,6 m²/ab da verificare in fase di approvazione. Ampiamente superiore è invece il dato sui parcheggi già previsti nel PRG e da attuare.

La Variante stessa propone azioni mirate a dare attuazione a nuove aree a parcheggio: lungo la Statale, all'uscita della Complanare in via Capanna, Lungomare di Levante, in alcune frazioni.

Le aree a verde e sportive: la dotazione di aree a verde e attrezzature sportive della città è invece oltre quella strettamente necessaria.

LA DOTAZIONE DEI SERVIZI PER SINGOLE MACROZONE

Seguono tabelle di raccolta dei dati suddivisi per singole macrozone.

Come obiettivo da raggiungere per ogni singola zona è stata conteggiata la dotazione minima definita dal DM1444, differenziando lo standard obbligatorio per le zone di completamento (A e B sature), per le zone residenziali di espansione (B non sature e C), per le zone produttive artigianali e direzionali (D) e per le zone agricole (E) con i seguenti parametri:

- zone di completamento: 9 m²/abitante
- zone di espansione: 21 m²/abitante
- zone produttive di completamento : 40/100 della SUL
- zone produttive di espansione: 80/100 della SUL
- zone agricole: 6 m²/abitante

MACROZONA 1 – Cesano e Cesanella

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A		9 mq/ab	-
zona B satura	13.622	9 mq/ab	122.598
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	162	6 mq/ab	972
	13.784		123.570

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	1.205	18 mq/ab	21.688
Zona C espansione	368	21 mq/ab	7.728
	1.573		29.416

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0,00
zona D esterne al tessuto B	15.594	80/100	12.475,20
			12.475,20

Totale m2 **165.461,20**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 13.784		Espansione abitanti teorici 1.573				Totale abitanti 15.357	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	20.344	1,49	0	0	0	0	20.344	1,32
Attrezzature collettive a livello locale	12.487	0,91	0	13.588	13.588	8,64	26.075	1,70
Parcheggi	66.591	4,83	1.461	45.340	46.801	29,75	113.392	7,38
Verde e sportivo	229.196	16,63	13.297	11.650	24.947	15,86	254.143	16,55
ERS	6.978	0,51	14.970	0	14.970	9,52	21.948	1,43

TOTALI	335.596	25,16
---------------	----------------	--------------

100.306	63,77	435.902	28,38
----------------	--------------	----------------	--------------

MACROZONA 2 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	6.962	9 mq/ab	62.658
zona B satura	51.134	9 mq/ab	460.206
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	511	6 mq/ab	3.066
	58.607		525.930

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	848	18 mq/ab	15.264
Zona C espansione	5.199	21 mq/ab	109.179
	6.047		124.443

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	5.000	80/100	4.000
			4.000

Totale m2 **654.373**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 58.607		Espansione abitanti teorici 6.047				Totale abitanti 64.654	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	89.193	1,52	0	0	0	0	89.193	1,38
Attrezzature collettive a livello locale	93.091	1,59	0	2.072	2.072	0,34	95.163	1,47
Parcheggi	131.703	2,25	8257	67.095	75.352	12,46	207.055	3,20
Verde e sportivo	418.695	7,14	0	202.905	202.905	33,55	621.600	9,61
ERS	11.636	0,20	4.772	2.715	7.487	1,24	19.123	0,30

TOTALI	744.318	12,70
---------------	----------------	--------------

287.816	47,59	1.032.134	15,96
----------------	--------------	------------------	--------------

MACROZONA 3 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	0	9 mq/ab	0
zona B satura	10.403	9 mq/ab	93.627
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	215	6 mq/ab	1.290
	10.618		94.917

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	865	18 mq/ab	15.570
Zona C espansione	1.474	21 mq/ab	30.954
	2.339		46.524

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	0	80/100	0
			0

Totale m2 **141.441**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 10.618		Espansione abitanti teorici 2.339				Totale abitanti 12.957	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	14.187	1,34	0	7.314	7.314	3,13	21.501	1,65
Attrezzature collettive a livello locale	8.966	0,84	0	0	0	0,00	8.966	0,69
Parcheggi	18.867	1,78	1668	31.104	32.772	14,01	51.639	3,99
Verde e sportivo	58.647	5,52	0	25.840	25.840	11,05	84.487	6,52
ERS	0	0,00	2.249	0	2.249	0,96	2.249	0,17

TOTALI	100.667	9,48
---------------	----------------	-------------

68.175	29,15	168.842	13,03
---------------	--------------	----------------	--------------

MACROZONA 4 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	0	9 mq/ab	0
zona B satura	7.432	9 mq/ab	66.888
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	1.437	6 mq/ab	8.622
	8.869		75.510

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	0	18 mq/ab	0
Zona C espansione	511	21 mq/ab	10.731
	511		10.731

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	59.546	80/100	47.636,80
			47.636,80

Totale m2 **133.877,80**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 8.869		Espansione abitanti teorici 511				Totale abitanti 9.380	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	7.397	0,83	0	1.940	1.940	3,80	9.337	1,00
Attrezzature collettive a livello locale	10.126	1,14	0	657	657	1,29	10.783	1,15
Parcheggi	35.973	4,06	0	19.415	19.415	37,99	55.388	5,90
Verde e sportivo	120.227	13,56	0	45.165	45.165	88,38	165.392	17,63
ERS	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00

TOTALI	173.723	19,59
---------------	----------------	--------------

67.177	131,46	240.900	25,68
---------------	---------------	----------------	--------------

MACROZONA 5 - QUANTIFICAZIONE SERVIZI

Obiettivi di zona:

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI	residenti art.18c.3	Dotazione standard	dotazione minima
zona A	786	9 mq/ab	7.074
zona B satura	2.822	9 mq/ab	25.398
Zona C satura	0	21 mq/ab	0
zona E	13.531	6 mq/ab	81.186
	17.139		113.658

ZONE ESPANSIONE	abitanti teorici 80mc/ab	dotazione standard	dotazione minima
Zona B con incremento	0	18 mq/ab	0
Zona C espansione	391	21 mq/ab	8.211
	391		8.211

ZONE D	Superficie edificabile	dotazione standard	dotazione minima
zona D interne al tessuto B	0	40/100	0
zona D esterne al tessuto B	0	80/100	0,00
			0,00

Totale m2 **121.869**

QUANTIFICAZIONE SERVIZI

	Completamento abitanti insediati 17.139		Espansione abitanti teorici 391				Totale abitanti 17.530	
	Attuate	(m ² /ab)	In corso	Da attuare	Totale	(m ² /ab)	Totale	(m ² /ab)
Istituti dell'obbligo	4.590	0,27	0	1.081	1.081	2,76	5.671	0,32
Attrezzature collettive a livello locale	10.739	0,63	0	0	0	0,00	10.739	0,61
Parcheggi	4.913	0,29	0	8.108	8.108	20,74	13.021	0,74
Verde e sportivo	173.682	10,13	0	16.166	16.166	41,35	189.848	10,82
ERS	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00

TOTALI	193.924	11,32
---------------	----------------	--------------

25.355	64,85	219.279	12,51
---------------	--------------	----------------	--------------