

COMUNE DI SIROLO

PROVINCIA DI ANCONA



VARIANTE GENERALE AL PRG

IN ADEGUAMENTO AL PIANO DEL PARCO DEL CONERO

IL SINDACO

Dott. Filippo Moschella

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Alessio Maria D'Angelo

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Corrado Francinella

TECNICO ISTRUTTORE

Geom. Luca Ippoliti

RELAZIONE GENERALE

DATA: Dicembre 2023

PROGETTISTI

Arch. Sergio Agostinelli (progettista incaricato)

COLLABORATORI

Ing. Paola Caimmi

Ing. Marika Fucili

Geom. Fabrizio Braccini

Arch. Pierpaolo Pieromaldi

ARCHEOLOGIA:

Dott. Maurizio Bilò

GEOMORFOLOGIA:

Dott. Geol. Stefano Giuliani

RELAZIONE

LE LINEE DELLA VARIANTE AL PRG

L'obbligo di adeguamento del Piano Regolatore al Piano del Parco ha costituito l'opportunità di preparare Sirolo alle sfide dei prossimi anni che, la crisi economica e l'evoluzione sempre più rapida della nuova domanda nei settori del turismo, della residenza, dei servizi e del lavoro rende indispensabile.

La Variante al Piano Regolatore si è posta i seguenti obiettivi di fondo:

1. Puntare sulla qualità e non sulla quantità
2. Trasformare i vincoli in opportunità: la tutela e valorizzazione delle aree archeologiche e delle risorse ambientali possono diventare l'occasione per un turismo più consapevole e di lunga durata.
3. Proporre Sirolo come modello sostenibile ed integrato per abitare, fare turismo, lavorare, fare agricoltura, senza consumo di nuovo suolo e privilegiando il recupero e la riconversione dell'edilizia esistente.
4. Semplificare e velocizzare le procedure per l'attuazione degli interventi consentiti.
5. Razionalizzare l'accesso a Sirolo ed al litorale nella stagione estive.
6. Valorizzare alcuni contesti naturali integrati con la struttura insediativa.

In particolare rispetto a tali obiettivi la Variante propone le seguenti soluzioni.

1. Puntare sulla qualità e non sulla quantità

La edificabilità di tutte le aree di espansione residenziale non ancora convenzionate è stata ridotta del 20%.

Tutte le zone di completamento edificate vengono trasformate in zone di completamento sature.

Gli edifici produttivi della ex zona artigianale di Via La Forma – Coppo (APS 11) possono essere demoliti e ricostruiti utilizzando mediamente la sola superficie utile ridotta di circa il 20% (in base ad una stima approssimata) riducendo in modo consistente la volumetria esistente, in favore di un'edilizia di maggiore qualità e di minori consumi energetici.

Solo una parte della volumetria ridotta viene rimessa in gioco dalla Variante su tre obiettivi:

- 1) consentire un ampliamento del 20% della volumetria delle strutture ricettive da destinare unicamente a servizi per innalzare il livello qualitativo della offerta turistica;
- 2) consentire un ampliamento max del 20% dei soli edifici residenziali esistenti finalizzato al loro adeguamento sismico ed energetico;
- 3) sui nuovi edifici è consentito di non computare la volumetria interrata per consentire l'inserimento di isolatori sismici alla base per elevare al massimo grado la sicurezza sismica.

2. Trasformare i vincoli in opportunità

Il P.R.G. prevede l'eliminazione delle volumetrie attualmente localizzate su aree con vincolo archeologico (Via S. Francesco, Via Marconi, ecc.) o su aree sensibili dal punto di vista paesistico (le aree a monte della provinciale del Conero) e la possibilità di trasferirle su zone meno sensibili, sia per eliminare i contenziosi in atto da decenni, che per recuperare aree per la formazione di un Parco archeologico al centro di Sirolo da affiancare alla iniziativa del Comune di Numana di realizzare il nuovo Museo archeologico.

La previsione inoltre di una "Porta del Parco" nell'area dei Pini (parcheggio stagionale scambiatore + punto informativo) in adiacenza al Consorzio Agrario è finalizzata a creare un punto di accesso baricentrico rispetto ai nuclei storici di Sirolo-Numana-S. Lorenzo, alle direttrici verso Monte Conero da una parte e verso il mare ed il porto di Numana dall'altra.

3. Proporre Sirolo come modello sostenibile ed integrato

La Sirolo del P.R.G. vedrà la graduale trasformazione dell'attuale zona artigianale del Coppo in un "quartiere giardino" caratterizzato da viali, parcheggi e piazze alberati e da una rete di percorsi "verdi" pedonali e ciclabili in grado di essere "attrattivo" ad ampio raggio per una residenza stabile di soggetti, oggi sempre più numerosi, che sono interessati a vivere e lavorare in un contesto di qualità.

E' prevista inoltre la ristrutturazione anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici e/o complessi incompatibili con il contesto ambientale, a condizione che il progetto preveda il ripristino e/o la riprogettazione dell'ambiente naturale senza aumenti della volumetria pre-esistente.

Le limitate nuove volumetrie consentite dalla Variante (di molto inferiori alle volumetrie eliminate) sono state introdotte unicamente per consentire, attraverso il controllo comunale, i trasferimenti di edificabilità dalle zone archeologiche e/o sensibili e sono finalizzate ad interventi di ricucitura con uso di tipologie edilizie molto attente all'inserimento ambientale.

La possibilità di prevedere un arco di destinazioni d'uso molto ampio (tutte quelle compatibili con la residenza, dal turismo, al ricettivo, ai servizi, all'artigianato di servizio, ecc.) punta a creare un contesto insediativo vitale tutto l'arco dell'anno.

4. Semplificare e velocizzare le procedure

La Variante, per quanto possibile e consentito, affronta il problema di eliminare l'obbligo di accordi preventivi tra proprietà diverse, inserendo nel PRG tutta una serie di schede attuative di dettaglio che consentiranno di utilizzare, nella gran parte dei casi, lo strumento diretto del Permesso di costruire convenzionato. Ciascun proprietario potrà richiedere direttamente il Permesso di Costruire convenzionato, conoscendo già gli impegni che dovrà assumere, concordando eventuali integrazioni con la struttura tecnica ed amministrativa comunale.

Il PRG inoltre prevede la redazione del Piano Particolareggiato del centro storico di S. Lorenzo e del caseggiato di antica formazione Le Vigne consentendo di agevolare la valorizzazione sia del nucleo storico che dell'intera Frazione.

5. Razionalizzare l'accesso a Sirolo ed al litorale nella stagione estiva

Il piano prevede un aumento generalizzato dello standard relativo ai parcheggi privati e riserva alle Amministrazione comunale la facoltà di localizzare e/o realizzare su aree pubbliche parcheggi pubblici di scambio, anche a carattere stagionale, tra mezzi privati e navette per il litorale

6. Valorizzare alcuni contesti naturali integrati con la struttura insediativa

La recente crisi pandemica ha messo ancor più in evidenza la ristrettezza degli spazi su cui si concentrano, specie nel periodo estivo, le iniziative e l'affollamento delle presenze turistiche.

La variante ha individuato quattro aree su cui realizzare un vero e proprio sistema di infrastrutture strategiche per la valorizzazione delle risorse ambientali, storico, culturali ed archeologiche.

La prima zona è costituita da una vasta area comunale su Via S. Remo sulla quale viene operata una drastica riduzione delle volumetrie previste per realizzare da una parte un Agri-parco finalizzato alla conservazione. Coltivazione e conoscenza del patrimonio botanico dell'area del Conero, e nella parte restante una struttura da destinare alla raccolta, conservazione e restauro dei tanti reperti archeologici da promuovere d'intesa con la Soprintendenza e con il Comune di Numana.

Una seconda zona è costituita dal complesso di aree tra Via S. Francesco e Via Marconi, che liberate dalle previsioni edificatorie trasferite in altre zone meno sensibili, può costituire in connessione con le vicine aree archeologiche derivate dalla lottizzazione "Pincini", con la citata struttura per il restauro dei reperti e con il Museo archeologico di Numana, un polo della civiltà Picena di assoluta eccellenza a livello nazionale ed internazionale.

Una terza zona è costituita dal sistema delle aree verdi compreso tra l'abitato storico di Sirolo ed il quartiere Le Vigne ora parzialmente utilizzato come parco e come parcheggio. L'area verde che la variante estende fino alla rotonda di accesso a Sirolo può diventare un parco centrale in grado di garantire spazi naturali esterni di qualità da destinare al tempo libero, alla localizzazione di pubblici esercizi stagionali ad integrare l'offerta che oggi viene catalizzata dalla sola piazza del centro storico di Sirolo e da Via Giuletti.

La quarta zona posta sulla direttrice verso il Conero, è costituita dall'area delle cave che chiude il sistema dei parchi urbani sopra delineato, completando il sistema delle infrastrutture ambientali con un contesto naturale di grande impatto nel quale è prevista la possibilità, subordinata all'acquisizione pubblica delle aree, di realizzare strutture ad un piano destinate a servizi a supporto della cavea che ormai da tempo costituisce il teatro naturale all'aperto di Sirolo.

Non va sottovalutato che la realizzazione di questo sistema di aree verdi liberate dalle previsioni edificatorie costituisce l'occasione di rafforzare un importante corridoio ecologico che di fatto connette gran parte del sistema insediativo di Sirolo con il sistema naturale esterno.

MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Occorre tenere conto che lo strumento del PRG, per sua natura, non ha gli strumenti per regolare se non marginalmente, tutte le attività di trasformazione ed usi del territorio, quali, ad esempio, gli usi e le tecniche agricole, l'accessibilità ed i flussi di traffico veicolare e non, i piani ed i tempi di integrazione, adeguamento e/o ampliamento di alcune infrastrutture, sia di competenza comunale che di competenza di altri operatori, ecc. che spesso dipendono da finanziamenti e condizioni contingenti che non si raccordano né con le previsioni del PRG, né con le esigenze e le tempistiche richieste dei soggetti privati che intendono proporre iniziative.

Si è scelta pertanto la strada di mantenere, per quanto possibile, una separazione tra normative, regolamenti e linee guida dei tanti settori che, seppur interferiscono con le previsioni del PRG, si ritiene non possano essere assorbite ed integrate dalle norme e dagli elaborati del PRG per la differente impostazione e struttura normativa che ciascuno strumento ha adottato.

Il PRG pertanto si limita a segnalare e a rinviare al rispetto di indicazioni e norme derivanti da altri strumenti già in essere, e/o a prevedere che alcune tipologie di interventi vengano definite e programmate con specifici piano o regolamenti di settore.

Ad esempio, alcuni obiettivi posti dalla REM, che il PRG condivide e recepisce, come quello del ripristino e/o realizzazione di corridoi ecologici, può essere attuato solo per le parti che interferiscono con le richieste di Permessi di costruzione, mentre per le parti non associabili a richieste autorizzative connesse al PRG si dovrà far riferimento ad altri strumenti, diversi dal PRG, quali programmi di incentivi economici, di orientamento e sviluppo agricolo, ecc.

Analogamente, il controllo dell'accessibilità del traffico o dell'uso dei parcheggi può e deve essere essenzialmente demandato a piani di limitazione di zone, a sistemi di segnalazione/comunicazione preventiva di disponibilità di parcheggi e/o posti spiaggia ecc., da aggiornare di volta in volta sia a livello stagionale che sulla base di risultati più o meno soddisfacenti.

Ciò premesso, la Variante al PRG si è concentrata sull'obiettivo di descrivere, nel modo più dettagliato possibile, la struttura delle trasformazioni territoriali che sono l'essenza stessa dello strumento urbanistico, per fornire un quadro di riferimento chiaro sia ai tanti operatori pubblici e portatori di interessi pubblici, che ai soggetti privati interessati alle trasformazioni.

La struttura normativa e gli elaborati grafici sono articolati in modo da fornire ai soggetti privati informazioni certe predefinite sulle potenzialità edificatorie, sulle cessioni da effettuare

e/o realizzazioni di urbanizzazioni.

Viene riservato un ruolo fondamentale di regia e decisione alla struttura tecnica comunale che, da una parte dovrà valutare e concordare con il soggetto privato i contenuti della convenzione per l'attuazione degli interventi e delle urbanizzazioni che, ovviamente sono diversi in ogni situazione, e dall'altra dovrà far presente ed orientare le scelte più generali alle Amministrazioni e soggetti competenti.

In questo contesto, la scelta della individuazione diffusa di unità minime di intervento (UMI), dotate quasi sempre di schede di dettaglio e corrispondenti alle singole proprietà, risponde alla esigenza di facilitare le decisioni da parte dei soggetti privati e semmai, quando necessario, allargare le intese parziali con soggetti confinanti.

Le Aree progetto operative (APO) costituiscono lo strumento all'interno del quale vengono "risolti" i rapporti tra il Comune ed i soggetti privati al fine di raggiungere alcuni degli obiettivi fondamentali della variante nell'ambito delle indicazioni fornite dal P.d.P. cui la variante stessa deve adeguarsi.

In particolare attraverso le APO sarà possibile gestire, si confida rapidamente, la eliminazione delle previsioni edificatorie da alcune importanti aree particolarmente sensibili a livello ambientale ed archeologico, fornendo alla collettività l'uso pubblico di una zona centrale tra Sirolo e Numana.

Viene introdotta inoltre una tempistica definita per l'attuazione delle APO, scaduta la quale si perde, in una prima fase, l'opportunità di risolvere in breve tempo, su iniziativa del Comune, le questioni inerenti i vari soggetti, mentre ulteriori dilazioni potrebbero portare anche a non poter più utilizzare i diritti edificatori che questa metodologia operativa invece intendeva salvaguardare.

Il piano prevede infatti che, una volta raggiunta la realizzazione del 75% della volumetria edificatoria ancora disponibile, non sia più possibile utilizzare il restante 25% e ciò per promuovere l'attuazione degli interventi da parte dei soggetti realmente interessati.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE

Le presenti verifiche sono eseguite partendo dal PRG approvato con atto di Consiglio Comunale n. 39 in data 25 Giugno 2002 a seguito del parere espresso dalla Giunta Provinciale con delibera n. 169 in data 20.05.2002, pubblicata sul BUR Marche n. 84 del 25 Luglio 2003, successiva Variante Parziale al vigente PRG di limitati e specifici ambiti territoriali approvata con atto di Consiglio Comunale n. 12 del 13.02.2006 in adeguamento al parere espresso dalla Giunta Provinciale con delibera n. 542 in data 13.12.2005, pubblicata sul BUR Marche n. 25 del 02.03.2006.

In particolare ci si riferisce al punto 5.4 della RELAZIONE GENERALE "Le Verifiche" del PRG ed alla "RELAZIONE" della Variante parziale al PRG.

1) Verifica degli standard urbanistici

I rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai sensi dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765 sono fissati in via generale in misura tale da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima inderogabile di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale variante prevedeva un incremento di popolazione pari a circa n. 150 abitanti che aggiunti alla previsione del PRG del 2002 (punto 5.4 comma 2 - abitanti teorici n. 6.426) e alle previsioni della variante parziale 2006 (abitanti teorici n. 95,15) quindi complessivamente stimata in n. 6.521 abitanti si avrà:

- n. totale abitanti $6.671 \times 18 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 120.078$ di area da destinare al soddisfacimento degli standards urbanistici.

In considerazione che le aree previste nel vigente PRG destinate al soddisfacimento della dotazione minima di standard è pari a **mq. 843.547**, come risulta dalla tab.10 allegata alla Relazione del citato PRG vigente, e che quindi risultano ampiamente superiori alla dotazione minima anche in rapporto all'incremento dovuto alla presente variante; tale esubero è pari a mq. $843.547 - 120.078 = \text{mq. } 723.469$.

Va precisato che l'entità di tale esubero è dovuta essenzialmente dall'aver destinato vaste porzioni di territorio a zone F come verde di vario tipo che in realtà svolge un ruolo di zona filtro a protezione dell'abitato. Una porzione consistente di tali zone, circa mq 119.900, sono state restituite all'uso agricolo, riducendo contestualmente la dotazione degli standard di pari superficie.

VERIFICA RELATIVA AL PRG VIGENTE AL 2006

dotazione minima mq. 120.078 < dotazione prevista mq. 843.547

2) Verifica di cui al Paragrafo C) secondo comma art.9.2 - Aree P2/2 del Piano del Parco Naturale del Conero (quantità edificabile nelle aree P2/2)

In considerazione che l'ulteriore previsione di edificabilità di cui alla variante, determinata previo Accordo di Programma (Villaggio Barbadoro) con DGR n. 54/2007, è pari a mc.18.000 si avrà:

- Volumetria assentita con atto di Consiglio Provinciale n. 29 del 06.03.2001 in sede di esame del vigente PRG così distinta:

- Volumetria massima realizzabile nelle aree P2/2 mc. 1.244.534

(pari a mc.1.163.116 + 7%)

- Volumetria esistente . mc. 908.571

INCREMENTO AMMESSO mc. 335.936

comprensivo della maggiorazione prevista dal PPNC nella misura del 7% quantificata e certificata dalla Provincia di Ancona con la sopra citata deliberazione in mc. 81.418.

- Volumetria prevista dal PRG 2002:

- Volumetria esistente (alla data di redazione del PRG) mc. 928.866

- Incremento previsto mc. 256.975

VOLUMETRIA TOTALE PREVISTA (esistente + nuova) mc.1.185.841

- Volumetria prevista dalla variante parziale 2006:

con tale variante è stata dichiarata la diminuzione della volumetria realizzabile con una diminuzione pari a mc.1.685,30 quindi la volumetria totale prevista diviene:

mc.1.185.841 - mc. 1.685,30 = mc. 1.184.155,70 (esistente + nuova)

- DISPONIBILITA' DI VOLUMETRIA:

mc.1.244.534 - mc. 1.185.841 + mc. 1.685,30 = **mc. 60.378,30**

La variante prevedeva una volumetria massima di mc. 18.000 ampiamente contenuta nella volumetria ancora disponibile infatti:

- Volumetria massima consentita per Sirolo mc. 1.244.534
- Volumetria prevista (PRG +variante + villaggio Barbadoro) mc. 1.202.155,70

VERIFICA mc.1.202.155,70 < mc. 1.244.534

Nell'ambito del territorio comunale, all'interno delle aree P2/2 così come previste al Piano del Parco del Conero, resta ancora la possibilità di prevedere una ulteriore volumetria pari a:

mc. 1.244.534 - mc. 1.202.155,70 = **mc. 42.378,30**

3) Verifica di cui al paragrafo D) primo comma art.9.2 Aree P2/2 del Piano del Parco del Conero (quantità di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico nelle aree P2/2)

Resta confermata la verifica di cui al punto 5.4.3 della Relazione generale allegata al PRG 2002 con le specifiche riportate nella Relazione della variante parziale 2006 in quanto la variante non modificava le previsioni per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

A maggior esplicitazione si rinvia alla consultazione della Relazione Generale "Adozione definitiva" del PRG 2002 e della Relazione allegata all'adozione definitiva della Variante Parziale 2006.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO

La scelta effettuata a priori dall'Amministrazione comunale di ridurre drasticamente le volumetrie previste dal PRG vigente in quanto ritenute eccessive rispetto al fabbisogno di Sirolo, anche tenendo conto del lieve incremento demografico registratosi dal 2006, rende superfluo effettuare verifiche del budget volumetrico aggiuntivo disponibile in capo alla presente variante.

In questo caso infatti opera una riduzione delle volumetrie ancora da attuare operando in vari modi:

- viene prevista una riduzione del 20% di tutti gli indici edificatori ancora da attuare;
- tutte le zone di completamento risultanti edificate vengono considerate sature;
- in tutte le zone occupate da volumi produttivi, a prescindere dalla destinazione del PRG vigente, la modifica di destinazione d'uso a residenziale comporta una possibilità di superficie utile pari all'80% della superficie utile del volume produttivo;
- vengono totalmente eliminate alcune previsioni edificatorie (n. 3 zone C.6, n. 1 zona D4, n. 1 zona C5).

Il bilancio complessivo che emerge tenendo conto sia delle riduzioni che degli incrementi di volumetria considerando le sole UMI e le sole APO è pari a – 205.212 mc, come da tabelle che seguono.

In questo conteggio non è stato stimato l'incremento del 20% previsto per i soli edifici residenziali per incentivarne la riqualificazione, in quanto si ritiene compensato a sufficienza dal mancato conteggio della riduzione del 20% degli indici edilizi dei restanti interventi, mentre il 20% riservato alle strutture turistiche si ritiene incida in misura limitata ed assolutamente inferiore rispetto al decremento di oltre 200.000 mc.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Analogamente, non avendo aumentate le volumetrie ed essendo stati confermati ed in alcuni casi aumentati gli spazi destinati agli spazi pubblici, parcheggi ed attività collettive si ritengono soddisfatti gli standards di legge senza dover effettuare verifiche puntuali.

CALCOLO DEGLI INCREMENTI/ DECREMENTI DELLE VOLUMETRIE

UMI	ZONA PRG VIGENTE	VOLUME MAX PREVISTO mc	SU MAX PREVISTA mq	VOLUME MAX PREVISTO mc	DIFFERENZA PRG VIGENTE/ VARIANTE
1	C2	1.943	418	1.254	-689
2	C2	2.706	812	2.436	-270
3	C2	2.610	783	2.349	-261
4	C2	917	275	825	-92
5	C2	1.813	544	1.632	-181
6	C2	1.167	350	1.050	-117
7	D1	0	25	75	75
8	C1	3.346	492	1.476	-1.870
9	D1	4.488	243	729	-3.759
10	D1	8.295	730	2.189	-6.106
11	D1	6.285	266	798	-5.487
12	E	0	441	1.323	1.323
13	D1	20.205	1.449	4.347	-15.858
14	B1	6.052	1.410	4.229	-1.823
15	B1	3.309	749	2.247	-1.062
16	B1	2.325	626	1.878	-447
17	B3	4.896	912	2.735	-2.161
18	B3	3.187	693	2.078	-1.109
19	B3	5.757	1.147	3.441	-2.316
20	B3	2.177	653	1.959	-218
21	C1	5.254	1.401	4.204	-1.050
22	C1	5.742	1.531	4.593	-1.149
23	B3+C1	19.971	2.787	8.360	-11.611
24	B3	5.670	756	2.267	-3.403
25	C1	936	205	615	-321
26	C1	5.058	1.349	4.046	-1.012
27	B1	11.857	1.581	4.742	-7.115
28	B1	6.487	865	2.595	-3.892
29	B3	9.882	1.317	3.952	-5.930
30	D1	23.190	2.148	6.445	-16.745
31	D1	10.839	964	2.892	-7.947
32	D1	17.157	1.045	3.135	-14.022
33	B1	3.207	266	798	-2.409
34	D1	8.157	483	1.450	-6.707
35	B3	22.374	2.982	8.947	-13.427
36	C1	2985	796	2.388	-597
37	B1	896	239	717	-179
38	C1	2957	1.478	4.434	1.477
39	B1-C1	3572	997	2.990	-582
41	E	0	1.200	3.600	3.600
42	V5	2475	660	1.980	-495
TOTALE UMI mc					-135.944

APO	<i>P.R.G. VIGENTE</i>	<i>VARIANTE AL P.R.G.</i>		DIFFERENZA PRG VIGENTE/ VARIANTE
	VOLUME MAX PREVISTO mc	SU MAX PREVISTA mq	VOLUME MAX PREVISTO mc	
1.1	1.220	325	976	-244
1.2	563	150	450	-113
1.3	144	922	2.766	2.622
1.4	0	2.500	7.500	7.500
1,5	660	220	660	0
1.6	3.458	922	2.766	-692
2.3	1.239	413	1.239	0
2.6	2.736	912	2.736	0
3.1	0	250	750	750
3.3	0	300	900	900
4.1	6.388	1.200	3.600	-2.788
4.2	10.220	3.300	9.900	-320
6.3	1.245	332	996	-249
6.4	1960	523	1.568	-392
6.5	0	400	1.200	1.200
6.6	0	300	900	900
6.7	0	700	2.100	2.100
7.1	0	1.200	3.600	3.600
72	5.820	1.560	4.680	-1.140
7.3	1.500	300	900	-600
7.4	0	300	900	900
12.2	35.898	4.000	12.000	-23.898
TOTALE APO mc				-9.963

ALTRO	<i>P.R.G. VIGENTE</i>	<i>VARIANTE AL P.R.G.</i>		DIFFERENZA PRG VIGENTE/ VARIANTE
	VOLUME MAX PREVISTO mc	SU MAX PREVISTA mq	VOLUME MAX PREVISTO mc	
C5	29.707	0	0	-29.707
P	18.534	0	12.000	-6.534
C6	8.026	0	0	-8.026
D4	15.038	0	0	-15.038
TOTALE mc				-59.305

TOTALE COMPLESSIVO VOLUMETRIE DELLA VARIANTE mc	-205.212
---	----------

VERIFICA DELLA ESPANSIONE IN ZONA AGRICOLA

Aree occupate da nuove espansioni:

APO 1	mq	6.980
APO 1	mq	6.873
APO 1	mq	3.014
APO 1	mq	3.566
APO 2	mq	3.894
APO 6	mq	32.303
APO 7	mq	34.946
		mq 91.576

Aree recuperate ad usi agricoli:

Area D4	mq	41.964
Area D1	mq	42.905
Area C5	mq	19.805
Area V5-P1/5	mq	119.900
		mq 224.574

Totale saldo aree recuperate all'uso agricolo:

$$\text{mq } 224.574 - \text{mq } 91.576 = \text{mq } 132.998$$

Saldo standards urbanistici:

$$\text{PRG vigente mq } 723.469 - \text{riduzione Variante al PRG per recupero area agricola mq } 119.900 = \text{mq } 603.569$$

PARERE DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA E VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Si rimanda al parere di compatibilità ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e alla verifica di compatibilità ai sensi della L.R. 22/2011 e della DGR 53/2014 rilasciato dalla Regione Marche, Servizio tutela, gestione e assetto del territorio, in data 30.4.2019, in quanto l'attuale stesura della variante non ha apportato sostanziali modifiche alle aree a suo tempo sottoposte a parere.