



COMUNE di ARCEVIA
Provincia di Ancona

PIANO REGOLATORE GENERALE

in adeguamento al P.P.A.R.

Esame Osservazioni Relazione

Marzo 2004

Arch. Massimo Bergamo	responsabile del progetto
Arch. Lanfranco Manzotti	consulente generale
Arch. Monica Bocci	progetto
Geol. Massimo Mosca	consulenza aspetti geologico-geomorfologici
Agr. Alvaro Rossi	consulenza aspetti botanico-vegetazionali
Dott. Paolo Santini	consulente aspetti storico-culturali
p.i. Manfredò Morici	responsabile CAD/GIS

Il Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR del Comune di Arcevia è stato adottato con D.C.C. n. 32 del 24/09/2003, ed è stato quindi posto in pubblicazione dal 01/10/2003. Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 54 osservazioni, sulle quali il Consiglio Comunale si è espresso con la D.C.C. n. 18 del 19/03/2004.

Rimandando alla documentazione allegata a quest'ultimo atto per gli aspetti reattivi alle singole osservazioni ed alle relative proposte di accoglimento/reiezione, in questa sede si intende valutare il PRG definitivamente approvato rispetto agli unici due ambiti che possono risultare modificati rispetto al PRG adottato:

- il bilancio quali-quantitativo dell'operazione di adeguamento al PPAR
- il dimensionamento complessivo e la verifica degli "standards".

In effetti le modifiche apportate a seguito dell'esame delle osservazioni, per la loro modesta entità complessiva, non necessiterebbero di una simile ulteriore valutazione; peraltro, al di là della considerazione empirica, può essere di interesse effettuare un'ulteriore operazione di controllo, anche ai fini della valutazione della correttezza dell'impianto generale e delle specifiche applicazioni.

A) Il bilancio quali-quantitativo del PPAR e la tutela paesistico-ambientale definita dal Piano Regolatore Generale definitivamente adottato.

Rinviando all'analogo capitolo della Relazione Generale del PRG per l'illustrazione delle metodologie adottate nell'adeguamento al PPAR, in questa sede preme sottolineare come il dato quali/quantitativo dello strumento urbanistico generale adottato sia rimasto praticamente invariato dopo l'esame delle osservazioni.

Non essendo infatti stati modificati i criteri generali e qualitativi, gli unici interventi su questo aspetto del Piano hanno riguardato la modifica di alcuni ambiti, in particolare per quanto riguarda le aree E1.a. Dall'analisi dei dati illustrati nella seguente tabella 1, si ricava infatti come il complesso delle aree tutelate (E1, E1.a, E2) sia passato da 10.700 ha a 10.200 ha circa: un decremento di 500 ha su 12.705 di superficie complessiva del territorio comunale. Il dato non modifica sostanzialmente i rapporti preesistenti (più dell'80% del territorio comunale è soggetto a modalità di tutela) ma deve ulteriormente essere analizzato alla luce del contemporaneo incremento delle aree E3, che assorbe quasi totalmente il decremento dei 500 ha sopra individuato: in definitiva le aree sottratte alla tutela sono andate ad incrementare le aree agricole e non le aree a destinazione extra-agricola, perseguendo un maggiore equilibrio con il sistema produttivo primario, in linea con l'orientamento emerso in sede di esame delle osservazioni ed illustrato nella documentazione allegata alla DCC n. 18/2004.

B) Il dimensionamento del PRG e il calcolo degli standard urbanistici.

La verifica su questo aspetto ha ovviamente riguardato solo il dato puramente numerico, restando ovviamente fermi i presupposti e le considerazioni svolte in proposito in sede di relazione generale al PRG.

Dal confronto effettuato nella tabella 1 allegata in calce, è evidente che le variazioni apportate risultano di incidenza minima e tali da non modificare in maniera sostanziale i valori di dimensionamento dello strumento urbanistico.

Gli incrementi più consistenti hanno riguardato le zone produttive che vedono una previsione maggiorata di circa 3,2 ha, in gran parte dovuta all'aumento delle

superfici a destinazione D3.1, in considerazione degli indici più estensivi adottati (si veda la relazione alla delibera di esame delle osservazioni); le zone di espansione (poco meno di 3 ha in più su 32,2 previsti in origine), e le zone di completamento per poco meno di 2 ettari aggiuntivi (su oltre 90 del PRG adottato), per lo più concentrati sulle zone a minor indice.

In definitiva, su una superficie complessiva di circa 12.705 ettari (i dati sono derivanti dall'elaborazione del PRG su cartografia numerica, ed alcune minime variazioni dipendono dalla diversa combinazione dei limiti areali), 12.425 risultano destinati al territorio extra-urbano; della restante superficie, circa 35 sono occupati dal tessuto edilizio storico, circa 77 dal settore produttivo, circa 40 da attrezzature e servizi; restano circa 127 ettari utilizzati per zone di completamento e di espansione (rispettivamente 92,7 e 35); tenendo conto che una quota vicina al 60 % di questa superficie è interessata da tessuto edilizio esistente o da piani attuativi già in corso, la superficie di nuova edificabilità prevista dal PRG controdedotto è di 51 ettari: una percentuale che rimane ancora inferiore allo 0,5% della superficie territoriale.

Volendo estendere il confronto anche ai criteri di calcolo adottati nella relazione generale per il dimensionamento effettivo del PRG (si rimanda sempre a quel documento per la spiegazione del metodo e delle motivazioni di calcolo), si ricavano i seguenti dati:

- per le zone di completamento, un totale di 3.708 abitanti (98 in più del dato del PRG adottato)
- per le zone di espansione, un totale di 1.187 abitanti (contro 1.154)

per un incremento di 121 unità rispetto al dato del PRG adottato, per un totale di 4.862 abitanti insediabili. Alla luce delle valutazioni espresse in sede di Relazione Generale, la correttezza del processo di dimensionamento del PRG e la sua attendibilità rispetto alle dinamiche in corso nel territorio non è affatto alterata dalle modifiche apportate in sede di esame delle osservazioni.

Per quanto riguarda poi il dato degli "standards" urbanistici, il PRG controdedotto prevede aree per servizi ed attrezzature –al netto delle strade e degli impianti- per una superficie corrispondente a mq. 475.023,23, con un leggero decremento rispetto alla dotazione del PRG adottato (circa 13.000 mq.), ma con un rapporto sempre vicino al 180% del fabbisogno teorico (vedi tab. 2).

Tabella 1 – Superficie territoriale e ZTO

Zona Urbanistica	N° zone	Superficie	N° zone	Superficie
	PRG Adottato		PRG definitivamente adottato	
A1	8	160432	8	160432
A2	2	34373	2	34374
A3	24	61504	24	61500
A4	20	99459	19	91220
B1	19	44570	19	46509
B2	78	412852	71	422671
B3	64	239715	64	255093
B4	70	181775	66	178867
B5	3	23856	3	23856
C1	2	9753	2	9707
C2	3	58170	3	53780
C3	9	87123	7	71642
C4	7	89928	12	129713
C5	2	85622	2	85566
D1	19	371953	18	366368
D2	3	65531	5	85396
D2.1	2	52519	2	51065
D3.1	5	36920	5	61575
D3.2	2	58311	2	53092
D4	1	142755	1	142755
D5	1	16369	1	16369
E1	44	67588903	35	67744969
E1.a	8	14646399	5	13275700
E2	48	18679718	46	19198112
E3	41	23487193	46	224041045
F1	21	46721	22	72571
F2.1	34	199362	32	187562
F2.3	4	29824	3	29731
F3	14	97373	14	91231
F4	2	15900	2	14266

Tabella 2 – Dimensionamento PRG e Calcolo “standards” urbanistici

ZU	N. Aree	Superficie	It/If	Su	Abitanti teorici	Standards teorici	Standards previsti
A1	8	160432,41					
A2	2	34373,56					
A3	24	61499,57					
A4	18	91219,74					
		347525,27					
B1	19	46508,50	0,9	41857,65			
B2	71	422670,76	0,6	253602,45			
B3	64	255093,03	0,3	76527,90			
B4	66	178866,78					
B5	3	23856,14					
		926995,22		371988,00	11171	134049,72	
C1	2	9706,82	0,5	4853,41			
C2	3	53779,68	0,4	21511,87			
C3	7	71642,10	0,25	17910,52			
C4	12	129712,56	0,2	25942,51			
C5	2	85556,48	0,15	12833,47			
		350397,61		83051,78	2495	29928,48	37425,00
D1	18	366368,48				36636,85	14.500,00
D2	5	85395,53				8539,55	8539,55
D2.1	2	51065,01				5106,50	5106,50
D3.1	5	61574,88	0,6	36944,92		29555,93	29555,93
D3.2	2	53092,33	0,2	10618,46		8494,76	10618,46
D4	1	142754,83				14275,49	14275,49
D5	1	16369,44				0,00	0
		776620,54				102609,08	71977,47

