



Montegranaro (AP) - Novembre 2009



# PIANO REGOLATORE GENERALE

## RELAZIONE

### VARIANTE P.P.A. in adeguamento al P.R.G.

Consulenti Specifici : dott. Francesco Bonelli (analisi botanico-vegetazionali), Studio Ioiò & Associati (analisi geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche).

Consulenza Urbanistica :ing. Mario Stizza arch. Costantino Grilli ing. Adolfo Marinangeli

Collaboratori : arch. Pompei Perla ed arch. Euro Bellesi (grafica computerizzata), Centro Studi Montegranaresi (ricerca storica), C.S.Marche Engineering srl. (indagini urbanistiche), geom. Matteo Ubaldi (indagini urbanistiche), Aertecno srl. (cartografia aerofotogrammetrica)

# Relazione

## *Programma Pluriennale di Attuazione*

### **Premessa**

Il Programma Pluriennale di Attuazione può essere considerato uno degli strumenti urbanistici più importanti, messi a disposizione degli enti pubblici locali per il controllo e la programmazione edilizia del territorio comunale: in esso vengono delimitate le aree e le zone in cui devono realizzarsi, nei tempi definiti (periodo non superiore ai cinque anni), le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dagli strumenti urbanistici generali dando la priorità alle aree non sature.

Il P.P.A. viene definito in base alle caratteristiche del territorio, considerando sia l'andamento demografico che la situazione economica.

### **Analisi dello stato di fatto e calcolo del fabbisogno abitativo**

Dall' approvazione del P.R.G. risulta definito il volume massimo realizzabile ai fini abitativi pari a 640.665 mc equivalenti a 5.339 nuovi abitanti da insediare: da una verifica delle zone B di completamento, delle Lottizzazioni e Zone Convenzionate é scaturita una quota residua di aree edificabili pari a 2.288 abitanti.

Considerato il fabbisogno previsto, le aree di nuova edificazione hanno una capacità insediativa di 3.051 abitanti.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva del calcolo del volume realizzabile nelle singole zone omogenee (art. 2 D.M.1444/1968) distinte come aree residue di P.diF. e aree di nuova previsione.

Sono da considerare inseriti nel presente P.P.A. Tutti gli interventi edilizi previsti dal recente Piano Casa regionale.

**AREE RESIDUE DI P.di F.**

<b><u>Zone B</u></b>	ST	15% Viabilità	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	31.223	4.683	26.539	2,00	<b><u>53.079</u></b>	442	
						<b>442</b>	
<b><u>Zone C CONVENZIONATE</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	131.040	58.968	72.072	3	<b><u>216.216</u></b>	1.802	
						<b>1.802</b>	
<b><u>Zone C NON CONVENZIONATE</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	98.140	44.163	53.977	1,75	<b><u>94.460</u></b>	787	
						<b>787</b>	
<b><u>Zone PEEP CONVENZIONATE</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	3.211	1.445	1.766	3,00	<b><u>5.298</u></b>	44	
						<b>44</b>	
<b><u>Zone PEEP NON CONVENZIONATE</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	36.570	16.457	20.114	1,75	<b><u>35.199</u></b>	293	
						<b>293</b>	
<b><u>VOLUME TOTALE NELLE AREE RESIDUE DI P di F</u></b>					<b><u>404.251</u></b>	<b><u>3.369</u></b>	

## **AREE DI PREVISIONE**

<b><u>Zone B</u></b>	ST	15% Viabilità	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	14.435	2.165	12.269	2,00	<b><u>24.539</u></b>	204	
						<b>204</b>	

<b><u>Zone B1</u></b>	ST	15% Viabilità	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	6.852	1.028	5.824	1,50	<b><u>8.736</u></b>	73	
						<b>73</b>	

<b><u>Zone C</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	24.463	11.008	13.455	1,75	<b><u>23.546</u></b>	196	
						<b>196</b>	

<b><u>Zone C1</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	218.035	98.116	119.919	1	<b><u>119.919</u></b>	999	
						<b>999</b>	

<b><u>Zone C2</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	56.576	25.459	31.117	0,75	<b><u>23.338</u></b>	194	
						<b>194</b>	

<b><u>Zone C3</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/120	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	22.783	10.252	12.531	1,75	<b><u>21.929</u></b>	183	
						<b>183</b>	

<b><u>Zone TR</u></b>	ST	45% Viabilità Standard	SF	if	K= VOLUME	Abit.= K/80	mc
	mq	mq	mq	mc/mq	SF x if		120
	26.197	11.789	14.408	1	<b><u>14.408</u></b>	120	
						<b>120</b>	

**VOLUME TOTALE NELLE AREE DI PREVISIONE**

**236.414**      **1.970**

**VOLUME TOTALE**

**640.665**      **5.339**

## **Programmazione**

Considerato che il Programma Pluriennale di Attuazione é stato approvato contestualmente allo strumento urbanistico attuativo (P.R.G.) con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/02009, la Variante in oggetto si rende necessaria per soddisfare le numerose richieste di esame di nuovi progetti pervenute e per formulare un “disegno” più organico dello sviluppo della città a seguito degli “stralci” conseguenti alle osservazioni della Provincia con delibera di G.P. n. 201 del 19/05/2009.

Vista l' “impostazione” del P.R.G., che vede nello sviluppo delle due grandi aree industriali P.I.P. Piane di Chienti e P.I.P. Mezzina, il volano di crescita della città, l'amministrazione comunale ritiene, in questi 5 anni di programmazione (periodo di validità del P.P.A.), di non limitare l'edificazione di previsione di 640.665 mc e non mettere limiti agli indirizzi edificatori, per consentire la massima incentivazione di crescita in questo momento di crisi economica.

L'eventuale crescita indifferenziata non porterebbe scompensi “pianificatori” o quantomeno economici a carico dell'amministrazione comunale, in quanto le aree edificabili inserite sono tutte connesse al tessuto urbano consolidato.

Nella seconda fase verrà effettuata la verifica delle dinamiche di sviluppo scaturite e verranno applicate misure correttive per ottimizzare la crescita funzionale della città. Verranno inoltre prese in considerazione tutte le aree rimaste inutilizzate al fine di attuare programmi pianificatori per correggere o rafforzare le dinamiche di sviluppo consolidatesi nei 5 anni di programmazione.

Le motivazioni di cui sopra, unitamente alla recente entrata in vigore del Piano Casa regionale impongono l'adozione della presente variante in conseguenza della comprovata variazione del fabbisogno (art. 47, comma 1, L.R. 34/92).

## **Aspetti finanziari**

I nuovi ampliamenti edificatori potranno avvenire tramite piani attuativi di iniziativa privata da convenzionare con l'amministrazione comunale o con singoli permessi limitatamente alle sole zone omogenee B di completamento.

Considerato che spesso le nuove aree inserite individuano già nel loro interno aree per soddisfare standard da cedere all'amministrazione comunale, e che spesso sono in continuità o prosecuzione di quelle esistenti, le opere di urbanizzazione a carico dell'Amministrazione Comunale non incidono pesantemente sul bilancio pubblico.

Secondo le disposizioni del bilancio vigente il 50% delle somme derivanti dagli oneri di urbanizzazione hanno specifica destinazione finalizzata alla realizzazione delle opere stesse (cfr. art. 44 ,comma 2, lettere c e d, della L.R. 34/92).

In merito alle previsioni delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche si demanda al Programma triennale delle OO.PP. Vigente (cfr. art. 44 comma 2 lettera c della citata legge regionale).