

COMUNE DI
MONTE GRIMANO



Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE
LUGLIO 2011

PROGETTISTA INCARICATO

ANTONIO VECCHI arch.
Via Mazza, 68
Pesaro (PU)

STUDIO BOTANICO

STUDIO DI AGRARIA
GIOVANNI FORLANI

PESARO (PU)
dott. agr.

STUDIO GEOLOGICO

STUDIO DI GEOLOGIA
EDO BIANCHI

PESARO (PU)
dott. geol.

COLLABORAZIONE

RAFAŁ WIŚNIEWSKI arch.

AGGIORNAMENTO VINCOLI DI CORSI D'ACQUA E CRINALI DI P.P.A.R.

STUDIO ASS. DI GEOLOGIA
CATURANI E MARIANI
SERGIO CATURANI

PESARO (PU)
dott. geol.

OGGETTO

RELAZIONE GENERALE - VERIFICA STANDARDS
URBANISTICI

ELABORATO N°

1

DATA

LUGLIO 2011

CLASSIFICA

UR/1253

SCALA

ADOTTATO (Consiglio Comunale)

CONTRODEDOTTO (Consiglio Comunale)

APPROVATO (Consiglio Provinciale)

CONTRODEDOTTO (Consiglio Comunale)

IL PRESIDENTE DEL C.C.

IL SEGRETARIO

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. OBIETTIVI DEL PIANO E LA METODOLOGIA DI PROGETTO**
- 3. LE INDAGINI DI SETTORE**
- 4. IL PROGETTO DELLE TUTELE**
- 5. IL PROGETTO URBANISTICO**
 - 5.1. Generalità**
 - 5.2. L'assetto viario di progetto**
 - 5.3. La questione delle Zone A**
 - 5.4. Il Capoluogo**
 - 5.5. Montelicciano**
 - 5.6. Savignano**
 - 5.7. Montetassi**
 - 5.8. Case Nuove e località limitrofe**
 - 5.9. L'impianto normativo**
 - 5.10. La reiterazione di Zone di Interesse Pubblico**
- 6. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**
- 7. VERIFICA STANDARDS URBANISTICI**
 - 7.1. Generalità**
 - 7.2. Conteggio standards urbanistici**
- 8. ELENCO DEGLI ELABORATI**

1. PREMESSA

La presente relazione verte sulla Variante Generale 2011 al Piano Regolatore Generale del Comune di Monte Grimano Terme.

Tale Variante viene redatta su una base cartografica (estesa all'intero territorio comunale) diversa da quella su cui è stato redatto il P.R.G. vigente.

In particolare per le zone urbanizzate (ed un loro intorno significativo), tale nuova base cartografica è costituita dal rilievo aero-fotogrammetrico in scala 1:2.000.

Per le restanti aree comunali, si è adottata la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000.

La sostituzione della cartografia di base ha comportato una diffusa serie di interventi di "assestamento" delle varie zone, per uniformarsi alle indicazioni cartografiche e per meglio aderire allo stato dei luoghi.

Tali interventi di assestamento risultano quindi di natura puramente tecnica, privi di espressa "voluntas variandi" delle previsioni urbanistiche da parte del Consiglio Comunale, ferma restando comunque l'approvazione da parte dello stesso Consiglio del nuovo assetto complessivo risultante dagli elaborati di Piano.

Diversa invece la condizione delle Varianti per le quali si manifesta un'espressa volontà di modifica delle previsioni di P.R.G.

Tali Varianti sono illustrate nei Capitoli che seguono, distinte per località, così da agevolare la lettura con le corrispondenti tavole grafiche.

L'impianto normativo viene completamente modificato e viene introdotta la modalità di tabulazione delle Zone di Espansione.

La presente variante generale risulta redatta in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) e conformemente alle direttive del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) ed alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

L'intera nuova stesura della presente Variante di P.R.G. è da ritenersi integralmente sostitutiva degli elaborati attualmente vigenti, tranne che per lo studio del settore storico-culturale, identificato nell'elaborato A3, che viene riconfermato nella stessa stesura attualmente vigente, fatte salve eventuali Varianti Puntuali.

2. GLI OBIETTIVI DEL PIANO E LA METODOLGIA DI PROGETTO

Il presente P.R.G., nell'adempimento dei propri compiti di carattere "istituzionale", quali la regolamentazione dei processi di trasformazione del territorio, persegue un duplice obiettivo: la tutela e la riqualificazione del patrimonio urbano, architettonico ed ambientale laddove i valori risultino di maggiore rilevanza ed il potenziamento delle attività socio-economiche laddove invece esistano i presupposti per un loro sviluppo.

L'individuazione di tali obiettivi è il risultato sia di un'analisi approfondita del territorio dal punto di vista morfologico, storico e culturale, sia di un'indagine socio-economica allargata a ricomprendere un intorno più esteso e significativo del territorio comunale stesso.

I recenti interventi legislativi, non limitandosi a modesti assestamenti di alcuni capitoli di una normativa sperimentata nel tempo, ma intervenendo nel merito e nella prassi procedurale, congiuntamente alla vigenza del P.P.A.R., del P.T.C. e del P.A.I. hanno comportato la redazione del presente P.R.G. secondo una metodologia più organica e concertata.

Quindi, lo studio del presente Piano, se da un punto di vista macroscopico individua due momenti progettuali riconducibili alla tecnica redazionale consolidata, lo "Stato di Fatto" ed il "Progetto", compone ed articola poi ognuno di essi in diversi settori, tra di loro organicamente collegati, ciascuno dei quali raccoglie e fornisce, per quanto di propria competenza, una parte irrinunciabile delle indicazioni necessarie alla formazione del quadro finale.

Secondo questa logica, la fase relativa allo "Stato di Fatto" viene articolata in due categorie principali:

- lo Stato di Fatto fisico e normativo;
- lo Stato di Fatto oggetto di specifiche indagini di Settore.

La prima categoria, raccoglie le informazioni relative all'edificato del territorio Comunale, esamina gli strumenti urbanistici sovraordinati e censisce la dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti.

La seconda raccoglie invece, in tre distinti Studi di Settore, le informazioni inerenti al patrimonio geologico geomorfologico, al patrimonio botanico-vegetazionale, nonché al patrimonio storico-culturale.

Gli Studi di Settore Botanico e Storico, oggetto di elaborazioni autonome ma propedeutiche alla redazione del Piano, costituiscono gli ALLEGATI al Piano stesso, in questo caso riconfermando in gran parte quelli a supporto del P.R.G. vigente.

Lo Studio Geologico è stato redatto ex-novo ed articolato in due distinte elaborazioni: la prima relativa ad una più accurata trasposizione dei vincoli del P.P.A.R. inerenti ai crinali ed ai corsi d'acqua; la seconda relativa alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche estesa alle aree preordinate all'edificazione e ad ampi intorni significativi delle stesse.

Il “Progetto”, a sua volta, si articola in due fasi, tra loro distinte ma strettamente interdipendenti:

- il Progetto delle Tutele;
- il Progetto Urbanistico.

Il Progetto delle Tutele, che ha senza dubbio carattere propedeutico rispetto al secondo, se da un punto di vista giuridico deriva dalla necessità di dare attuazione alle prescrizioni normative del P.P.A.R., è sostanzialmente espressione di un più corretto modo di affrontare le problematiche urbanistiche: esso rappresenta da una parte la sintesi propositiva dell'indagine e degli Studi di Settore, mentre dall'altra costituisce la necessaria ed irrinunciabile premessa per lo Studio e la Progettazione delle aree urbane e degli interventi insediativi.

Il Progetto Urbanistico rappresenta la fase più immediatamente riconoscibile della sistematica redazionale classica, costituendo il momento propositivo della programmazione territoriale. Esso contiene le indicazioni relative alle previsioni insediative di Piano.

I dati, informativi e prescrittivi, raccolti nelle fasi precedenti ed elaborati mediante un processo di sintesi critica nel “Progetto delle Tutele”, vengono ora fatti propri dal Progetto Urbanistico, le cui scelte ubicazionali e dimensionali ne risultano giustamente e ponderatamente condizionate.

Nell'individuazione delle zone di nuovo impianto si sono privilegiate le aree in adiacenza a quelle già urbanizzate, evitando previsioni a “macchia di leopardo”, al fine di limitare l'impatto ambientale e di contenere i costi dell'urbanizzazione e della gestione dei servizi. Il tutto compatibilmente con la stabilità del suolo.

Nell'ottica di addivenire ad un controllo puntuale delle Zone di Nuovo Impianto, il Piano provvede a tabulare queste zone, definendo per ciascuna di esse la densità edilizia, le altezze e gli altri parametri urbanistici.

Ove le condizioni lo consentivano si sono frazionati alcuni Comparti, troppo ampi per raggiungere un accordo fra i proprietari, così da agevolare l'attuazione delle previsioni urbanistiche, avendo cura però di imporre a ciascun sub-comparto la verifica, nel proprio ambito, degli standards urbanistici dovuti pro-quota.

In alcuni casi di modesta estensione, ove la redazione di uno Strumento Attuativo è sembrata eccessiva, si è introdotto il Permesso di Costruire Convenzionato, in applicazione dell'art. 15, comma 4 della L.R. n. 34/92. Ciò consente di regolamentare, caso per caso, gli interventi edilizi diretti, subordinandone l'attuazione alle condizioni previste dalla N.T.A. per quel caso e regolamentandone gli impegni con apposita Convenzione.

Dove si è intervenuti in modo radicalmente diverso (e certamente innovativo) rispetto al P.R.G. vigente, è nell'impianto Normativo (N.T.A.).

Innanzitutto vi è un superamento del richiamo alle tipologie edilizie (più consone ad un Programma di Fabbricazione che ad un Piano Regolatore) definendo la potenzialità edificatoria per ciascuna Zona, indipendentemente dalla Tipologia che sarà adottata per la zona stessa.

Inoltre vengono definite con precisione le modalità di attuazione del P.R.G. sia per le zone di completamento ordinarie, sia per le zone di completamento che prevedono speciali prescrizioni, ivi compreso il ricorso ad uno strumento intermedio fra l'intervento diretto e lo Strumento Attuativo (Permesso di Costruire Convenzionato)

Per i Comparti sono precisate le modalità attuative mediante i vari tipi di Strumenti Attuativi (S.U.E.), indicando nel dettaglio il computo degli Standards urbanistici dovuti dal Soggetto Attuatore.

Quanto agli interventi per il contenimento energetico, va segnalata l'introduzione di uno spessore convenzionale delle murature esterne (spessore urbanistico), così da non

penalizzare in termini di Superficie Utile Lorda (SUL) gli interventi edilizi che, al fine di ottemperare alle necessità di abbattimento acustico e termico, intendano realizzare murature di elevato spessore.

Infatti da cm 30 e fino a cm 100, le murature esterne non convengono computate ai fini della SUL (e, conseguentemente, del volume).

Anche la distanza interpiano per la determinazione dei Volumi, fino ad ora definito in 3,00 m, viene elevata fino a 3,30 m, in considerazione del fatto che lo spessore strutturale dei solai è in continuo aumento (per le nuove normative antisismiche), come pure i pacchetti soprastanti i solai (per le nuove normative acustiche anti-calpestio).

Rispetto al Regolamento Edilizio Comunale, risultano definiti e normati tutta una lunga serie di accessori alla residenza che vanno dai gazebo (chioschi) alle recinzioni, dalle tettoie al capotto termico.

A proposito di quest'ultimo, va segnalata la regolamentazione non solo degli interventi di nuova edificazione, ma anche la realizzazione dei cappotti negli edifici esistenti ed il loro rapporto con le volumetrie consentite e con le distanze dai confini e dai fabbricati, privilegiando le esigenze di contenimento delle dispersioni termiche.

Infine per i Nuclei Antichi come per gli interventi edilizi in zona agricola (sia di ristrutturazione che di nuova edificazione), le N.T.A., definiscono un nutrito e coordinato insieme di prescrizioni volte a tutelare i caratteri e gli stilemi degli edifici tipici rurali, corredato di indicazioni sui materiali di pubblico godimento consentiti, così da salvaguardare e ripristinare le caratteristiche materiche e cromatiche tradizionali.

3. LE INDAGINI DI SETTORE

Fermo restando che l'attuale P.R.G. risulta già adeguato alle prescrizioni del P.P.A.R., la sostituzione della base cartografica, che consente una lettura più dettagliata del territorio, ha comportato una rivisitazione degli ambiti di tutela derivanti dagli studi del settore geologico e morfologico, anch'essi oggetto di aggiornamento, anche in dipendenza delle previsioni del P.A.I.

Per l'impianto vincolistico sono stati aggiornati lo studio dei corsi d'acqua, anche in relazione al P.A.I., l'individuazione dei crinali e dei rispettivi ambiti.

La cartografia riportante i versanti è stata elaborata direttamente dalla Provincia.

Per lo studio storico dei fabbricati extra-urbani e per lo studio botanico-vegetazionale sono stati confermati gli elaborati del P.R.G. vigente.

Anche per il settore Botanico, Vegetazionale, si è riconfermato lo studio a supporto del P.R.G. vigente.

Le risultanze di tali indagini di settore, completate dalla individuazione dei restanti vincoli che, a vario titolo, investono il territorio, sono state tutte riportate negli elaborati grafici di Piano e trovano riscontro nelle Norme Tecniche di Attuazione per l'enunciazione delle prescrizioni cogenti per i vari ambiti territoriali cartografati.

4. IL PROGETTO DELLE TUTELE

Gli Studi di settore geologico, botanico-vegetazionale e storico, danno luogo ad una serie di perimetrazioni, indicazioni, prescrizioni, cautele, norme ed altro.

Trattandosi di Studi di supporto alla redazione del P.R.G. e non di elaborati costitutivi del P.R.G. stesso, tali indicazioni hanno valore ai soli fini della redazione del Piano, ma non risultano “ipso-facto” vigenti.

Sono da considerare vigenti (una volta espletato l'iter approvativo della presente Variante) unicamente le perimetrazioni riportate nella tavole di Piano e le relative prescrizioni riportate nelle N.T.A.

Viene riconfermata la metodologia seguita in precedenza per la stesura del progetto delle tutele, la quale trae origine dalle linee programmatiche del P.P.A.R., sintetizzando le prescrizioni e le indicazioni contenute nei vari articoli della normativa di attuazione del medesimo.

Più precisamente, acquisite le indicazioni e le proposte dei vari studi di settore, il progetto interviene graduando i vari livelli di tutela all'interno degli ambiti cartograficamente delimitati e di pertinenza delle categorie costitutive del paesaggio, operando conformemente al disposto dell'Art. 27 Bis delle N.T.A. del P.P.A.R.

In quest'ottica il presente Piano ha individuato i seguenti livelli di tutela:

- “Tutela integrale”;
- “Tutela orientata”;
- “Tutela diffusa”.

Tali livelli di tutela, una volta accertati e verificati mediante gli studi di settore l'esistenza, la persistenza, il grado di integrità e le condizioni di rischio del bene da tutelare, vengono conseguentemente applicati al relativo ambito, ottenendo in tal modo una gerarchizzazione dei livelli di tutela per ogni singola categoria costitutiva del paesaggio presente sul territorio esaminato.

Oltre a tali livelli di tutela, vengono individuati anche alcuni altri vincoli, definiti “speciali”, nei quali sono ricompresi sia alcune categorie o elementi individuati dal P.P.A.R. e assoggettati a specifiche normative non riconducibili ad alcuno dei livelli di tutela accennati, e sia alcuni vincoli derivanti da leggi o decreti di livello nazionale, distinti dal P.P.A.R. ed in esso non ricompresi.

Al fine di agevolare il controllo e la gestione del Piano, nel tabulato che regola le attività insediative di nuovo impianto (Tabella A delle N.T.A.) è riportata, per ciascun Comparto, l'eventuale interferenza del Comparto stesso con aree a qualche titolo tutelate o vincolate, nonché le prescrizioni a cui i singoli Strumenti Urbanistici Esecutivi debbono uniformarsi.

Nelle tavole di Piano risulta perimetrata, tra l'altro, la fascia di tutela di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142 comma 1, lettera c) del D. Lgs. n. 42/04) definiti dallo stesso articolo in 150 m su ambo i lati.

In considerazione della difficoltà oggettiva di lettura del territorio, si segnala la prevalenza della norma scritta rispetto a quella graficizzata.

5. IL PRGETTO URBANISTICO

5.1 Generalità

Le previsioni urbanistiche di progetto consistono essenzialmente nell'assetto viario di progetto, nell'azzonamento e nella quantificazione delle potenzialità edificatorie di ciascuna delle zone previste dal progetto stesso.

Tali previsioni sono state condotte nel rispetto delle aree vincolate o costituenti oggetto di tutela da parte del Progetto delle Tutele.

In caso di interferenza delle aree di nuovo impianto con aree tutelate o vincolate, questa è segnalata nella Tabella A – SPECIFICHE TECNICHE AREE DI NUOVO IMPIANTO e sono indicate, nelle Norme Tecniche di Attuazione, le cautele e le prescrizioni cui gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono attenersi.

Ciò consente una puntuale verifica della congruenza delle previsioni di azzonamento e di quelle di tutela delineate dal Piano.

5.2 L'assetto viario di Progetto

Le previsioni di assetto viario, di livello sovracomunale indicate nel Piano, riconfermano le previsioni del P.T.C. Provinciale.

Con la presente Variante, non vengono formulate previsioni di modifica alla viabilità principale già esistente, prevista nel P.R.G. vigente.

5.3 La questione delle Zone A

Il P.R.G. vigente individua una serie consistente di borghi e nuclei antichi, classificandoli quali Zone A. In realtà poche di queste località hanno i requisiti di "agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale", così come definiti dall'art. 2 del D.M. 1444/1968.

La classificazione operata dal P.R.G. vigente comportava l'attuazione delle previsioni di Piano mediante la preventiva redazione di Piani Attuativi (particolareggiati o di recupero, prevalentemente di iniziativa pubblica). Ciò comporta impiego di risorse pubbliche molto spesso carenti per questi capitoli di spesa e, nelle more di redazione di detti strumenti attuativi, la sostanziale impossibilità di dar corso a interventi edilizi anche di modesta rilevanza.

Con la presente Variante si è scelto di limitare (nel numero e nella perimetrazione) le Zone A ai soli centri storici del Capoluogo, di Montelicciano-Castello e di Montetassi.

Per i restanti borghi si è preferito formulare delle previsioni di zone di completamento, spesso con apposite regolamentazioni, elaborate in seguito a specifici sopralluoghi valutativi.

In questo modo si ritiene di commisurare le previsioni urbanistiche all'effettiva rilevanza storico-culturale delle località e di non "ingessare" le stesse, a causa della carenza delle risorse pubbliche da destinare alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi.

5.4 Il Capoluogo

Gli interventi più significativi apportati al Capoluogo dalla presente Variante, rispetto alle previsioni vigenti, sono così riassumibili:

- è stata inserita una fascia di verde pubblico a ridosso delle mura della Zona A, per la quale viene riconfermato il perimetro;
- è stato trasformato da Zona A a Zona di Completamento il nucleo abitato in località Seriola (a Nord-Est del campo sportivo);
- sono stati previsti alcuni modesti interventi riguardanti le zone di completamento, relativi soprattutto a prescrizioni attuative, estese a zone appositamente perimetrate e denominate;
- la zona alberghiera è stata suddivisa in due distinti comparti, al fine di agevolarne l'attuazione;
- la zona di nuovo impianto ad Est del campo sportivo è stata suddivisa in due distinti comparti, al fine di agevolarne l'attuazione;
- sono stati previsti alcuni comparti di nuovo impianto situati in continuità con il tessuto urbano consolidato, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche e la stabilità dei suoli. In particolare sono state previste alcune zone di nuovo impianto urbano lungo la direttrice verso Montetassi e, sempre lungo la stessa direttrice alcune zone, alcune zone di interesse turistico prive di edificabilità (zona logistica camper e zona campeggio temporaneo);
- a Meleto si sono previste l'abolizione della Zona A, un leggero potenziamento delle Zone di Completamento e l'aumento della zona residenziale delle Terme, privo di nuova potenzialità edificatoria.

5.5 Montelicciano

Gli interventi più significativi apportati alla frazione dalla presente Variante, rispetto alle previsioni vigenti, sono così riassumibili:

- sono stati riportati gli interventi attuativi riguardanti zone già convenzionate;
- sono stati individuati i nuclei urbani già fortemente consolidati (in parte classificati come Zona A nel vigente P.R.G.), prevedendone la conservazione volumetrica;
- sono stati previsti alcuni comparti di nuovo impianto, sia per uso urbano che per uso turistico-ricettivo, mentre sono state ridotte le zone produttive, fatta salva l'individuazione di una nuova zona di stoccaggio di materiali aridi.

5.6 Savignano

Nella frazione di Savignano la Variante riconferma sostanzialmente le previsioni di zona del P.R.G. vigente, con l'individuazione di una zona a verde pubblico per standards urbanistici

5.7 Montetassi

Gli interventi più significativi apportati alla frazione di Montetassi consistono in una leggera ripermimetrazione della Zona A e nella individuazione di alcune zone di completamento e una zona a verde pubblico per standards urbanistici.

5.8 Case Nuove e località limitrofe

Gli interventi più significativi apportati alla zona di Case Nuove, Monchino, Conca e Mulino Giovanetti sono così riassumibili:

- è stato previsto un ridimensionamento della zona per insediamenti produttivi;
- è stata prevista una sostanziale riconferma con lievi aggiustamenti delle zone di completamento;
- è stata recepita la Variante del Molino Giovanetti, di recente vigenza.

5.9 L'impianto normativo

L'impianto normativo del Piano è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione, corredate dalla TABELLA A "SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI EPSANSIONE" è relativo a tutte le zone di nuovo impianto previste dal Piano.

L'insieme di queste prescrizioni e di quelle contenute nell'articolato delle N.T.A., propriamente detto, completano il quadro normativo che regola l'attuazione di tutte le aree di completamento e di nuovo impianto previste dal Piano.

Nella stesura delle N.T.A. è stata condotta in modo da non creare sovrapposizioni o antinomie con il Regolamento Edilizio Comunale.

5.10 La reiterazione di Zone di Interesse Pubblico

Nella individuazione delle zone di interesse pubblico, si è operato riconfermando le sole zone ritenute portatrici di valori peculiari e imprescindibili, ovvero non suscettibili di idonee localizzazioni alternative.

6. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

In considerazione della modesta rilevanza delle modifiche apportate con la presente Variante, ivi compresa la relativa potenzialità edificatoria, si può affermare che il dimensionamento del presente Piano sia sostanzialmente analogo a quello attualmente vigente, presentando un incremento della Superficie Territoriale di $\sim 44.000 \text{ m}^2$, ma presentando nel contempo una riduzione della Superficie Lorda Edificabile.

La Tabella "A" riporta nel dettaglio la quantificazione delle zone cassate e di quelle di nuova previsione ed i relativi saldi.

Nella lettura dei dati di cui alla Tabella "A" va considerato che l'altezza interpiano del P.R.G. vigente era assunta pari a 3,00 m, mentre dalla presente Variante, e limitatamente alle Zone di Nuovo Impianto e di nuova individuazione, essa è assunta in 3,30m.

Ciò in considerazione degli accresciuti ingombri sia dei solai (variate normative sismiche) e sia dei pacchetti soprastanti i solai (variate normative termo-acustiche).

7. VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

7.1 Generalità

La verifica delle aree per Standards Urbanistici di cui al D.M.n.1444/68 ed alla L.R.n.34/92 e s.m.i. è limitata alle sole Zone ad Uso Urbano di tipo "A" e di tipo "B", così come definite dal D.M. 1444/68.

Infatti le Zone C, oggetto di attuazione mediante S.U.E., verificano nel proprio ambito gli standards urbanistici di propria pertinenza e pertanto risultano escluse dalla presente verifica.

La verifica delle aree per standards urbanistici, viene condotta assumendo la potenzialità edificatoria massima in termini volumetrici ($S_f \text{ m}^2 \times U_f \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3,00 \text{ m}$) divisa per lo standard di cui alla L.R. 34/92 pari a $120 \text{ m}^3/\text{abitante}$ e, moltiplicando il numero di abitanti teorici insediabili così ottenuto, per $21 \text{ m}^2/\text{ab}$ di superficie a standard, secondo la L.R. 34/92.

Va evidenziato che il conteggio così condotto risulta estremamente prudenziale, essendo in realtà la capacità massima insediativa così ottenuta molto al di sopra del dato reale.

7.2 Conteggio Standards Urbanistici

1. Capoluogo

Zona "A":	$17.325 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	8.316
	(stima relativa al solo uso residenziale e con detrazione di strade e piazze circa 20%)		
Zona "B0":	$46.890 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	70.335
Zona "B1":	$8.408 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	12.612
	(indice stimato)		
Zona "B2":	$79.710 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	119.565
Zona "B3":	$97.317 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	233.561
TOTALE CAPOLUOGO		m^3	444.389

VERIFICA: $444.389 \text{ m}^3 : 120 \text{ m}^3/\text{ab.} \times 21 \text{ m}^2/\text{ab.} = 77.768,08 \text{ m}^2 < 80.244 \text{ m}^2$

(71.646 + 8.598) m^2 esistenti e di previsione.

71.646 m^2 – somma delle zone F1 e dei parcheggi del capoluogo;

8.598 m^2 – 50 % della sup. del comparto "verde" M12;

2. Montelicciano

Zona "A":	$6.205 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$ (stima relativa al solo uso residenziale e con detrazione di strade e piazze circa 20%)	m^3	2.978
Zona "B0":	$53.998 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$ (indice stimato)	m^3	80.997
Zona "B1":	$10.756 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	16.134
Zona "B2":	$81.472 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	122.208
Zona "B3":	$16.128 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	38.707
TOTALE MONTELICCIANO		m^3	261.024

VERIFICA: $261.024 \text{ m}^3 : 120 \text{ m}^3/\text{ab.} \times 21 \text{ m}^2/\text{ab.} = 45.679 \text{ m}^2 < 71.531 \text{ m}^2$ esistenti

3. Savignano

Zona "B1":	$4.419 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	6.629
Zona "B2":	$14.330 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	21.495
TOTALE SAVIGNANO		m^3	28.124

VERIFICA: $28.124 \text{ m}^3 : 120 \text{ m}^3/\text{ab.} \times 21 \text{ m}^2/\text{ab.} = 4.922 \text{ m}^2 < 4.938 \text{ m}^2$ esistenti

4. Montetassi

Zona "A":	$7.111 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$ (stima relativa al solo uso residenziale e con detrazione di strade e piazze circa 20%)	m^3	3.413
Zona "B2":	$2.739 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	4.109
TOTALE MONTETASSI		m^3	7.522

VERIFICA: $7.522 \text{ m}^3 : 120 \text{ m}^3/\text{ab.} \times 21 \text{ m}^2/\text{ab.} = 1.316 \text{ m}^2 < 1.546 \text{ m}^2$ esistenti

5. S. Donato

Zona "B1":	$5.895 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	8.843
Zona "B2":	$23.133 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	34.700
TOTALE S. DONATO		m^3	43.543

VERIFICA: $43.543 \text{ m}^3 : 120 \text{ m}^3/\text{ab.} \times 21 \text{ m}^2/\text{ab.} = 7.620 \text{ m}^2 < 7.787 \text{ m}^2$ esistenti

6. Case Nuove – Monchino – Villaggio Conca

Zona "B1":	$8.759 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	13.139
Zona "B2":	$19.379 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3 \text{ m} =$	m^3	29.069
TOTALE CASE NUOVE E ALTRI		m^3	42.208

VERIFICA: $42.208 \text{ m}^3 : 120 \text{ m}^3/\text{ab.} \times 21 \text{ m}^2/\text{ab.} = 7.386 \text{ m}^2 < 7.752 \text{ m}^2$ esistenti

RIEPILOGO

- TOTALE CUBATURA	m ³	826.810
- ABITANTI TEORICI RESIDENZIALI (V m ³ / 120 m ³ / ab.)	n.	6.890
- FABBISOGNO AREE PUBBLICHE PER STANDARDS URBANISTICI (ab. x 21 m ² / ab.)	m ²	144.690
- AREE PUBBLICHE ESISTENTI E DI PREVISIONE con esclusione dei Comparti di nuovo impianto	m ²	173.798

8. ELENCO DEGLI ELABORATI**ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**Elaborati Descrittivo-Normativi

1. Relazione generale - Verifica Standards Urbanistici
2. Norme Tecniche di Attuazione

Elaborati di inquadramento

- | | |
|----------------------|----------|
| 3. Stralcio P.P.A.R. | 1:50.000 |
|----------------------|----------|

Progetto delle tutele e dei vincoli (T)

- | | |
|--|----------|
| Ti.0 Ambiti sottoposti a tutela integrale P.P.A.R. | 1:10.000 |
| To.0 Ambiti sottoposti a tutela orientata P.P.A.R. | 1:10.000 |
| Td.0 Ambiti sottoposti a tutela diffusa ed a tutela speciale P.P.A.R. | 1:10.000 |
| Ts.0 Ambiti sottoposti a tutele speciali | 1:10.000 |

Progetto della pianificazione urbanistica (P)

- | | |
|---|----------|
| P.0 Aree di agglomerazione
Quadro di Unione | 1:10.000 |
| P.1 Progetto della pianificazione urbanistica
Capoluogo | 1:2.000 |
| P.2 Progetto della pianificazione urbanistica
Montelicciano | 1:2.000 |
| P.3. Progetto della pianificazione urbanistica
Località varie | 1:2.000 |

Assetto del patrimonio storico e culturale (Elaborato P.R.G. vigente)

- | | |
|--|--|
| A3 Schede manufatti extra-urbani (elaborato P.R.G. '01) | |
|--|--|

ELABORATI DI SUPPORTO ALLA REDAZIONE DEL P.R.G.**Studio Botanico Vegetazionale (B)**Elaborati descrittivi

- | | |
|---|--|
| Relazione Illustrativa (elaborato P.R.G. '01) | |
|---|--|

Elaborati grafici

Carta tipologica del sottosistema (elaborato P.R.G. '01)	1:10.000
Carta degli ambiti definitivi (elaborato P.R.G. '01)	1:10.000
Carta tipologica (elaborato P.R.G. '01)	1:10.000

Studio Geomorfologico – Trasposizione vincoli P.P.A.R. inerenti ai crinali ed ai corsi d'acqua

Elaborati descrittivi

Relazione trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.;

Elaborati grafici

Tav.1 Carta individuazione e gerarchizzazione reticolo idrografico e delimitazione dei bacini provvisori	1:10.000
Tav.2 Carta individuazione e gerarchizzazione reticolo idrografico e delimitazione dei bacini definitivi	1:10.000
Tav.3 Carta degli ambiti di tutela provvisori	1:10.000
Tav.4 Carta degli ambiti di tutela definitivi	1:10.000

Studio Geologico Geomorfologico (G)

Elaborati descrittivi

- All.1 Relazione geologica con schede geotecniche
- All.2 Indagini geognostiche in sito
- All.2a Indagini sismiche ed analisi di laboratorio

Elaborati grafici

Tav.1 Carta geologica	1:10.000
Tav.1a Carta geomorfologica	1:10.000
Tav.1b Carta idrogeologica	1:10.000
Tav.2 Pericolosità geologica e sismica	1:10.000
Tav.3 Vincoli del P.A.I.	1:10.000

Studio Storico-culturale

Elaborati descrittivi

Relazione tecnica – assetto del patrimonio storico (elaborato P.R.G. '01)