

ANALISI DEGLI STANDARDS

(adeguamento Parere Presidente Provincia di Ancona – Decreto n.23 del 11/03/2021)

Per la verifica degli standards urbanistici ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/68 si fa riferimento ai valori ricavati in fase di elaborazione della variante parziale al PRG approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 18/04/2016 a cui verranno sommati gli standard conseguenti alla presente variante.

Tali valori (variante PRG 2016) sono stati ricavati sulla base dei seguenti presupposti:

ZONE RESIDENZIALI

- 1) Per le zone A sono stati presi in considerazione il numero degli abitanti residenti e il numero viene ridotto della metà in base a quanto stabilito dall'art.4 del D.M. 1444/68;
- 2) Nel nucleo consolidato sono state considerate le zone B previste dal piano regolatore (B1, B2, B3 e B5) e il numero degli abitanti equivalenti, calcolati in base all'indice fondiario di zona per l'intera area, viene ridotto della metà in base a quanto stabilito dall'art.4 del D.M. 1444/68;
- 3) Le zone B esterne al nucleo consolidato ed indicati come nuclei isolati, individuate dal PRG come zone B1 e B3, il numero degli abitanti equivalenti, calcolati in base all'indice fondiario di zona per l'intera area viene considerato integralmente;
- 4) Le zone B derivanti dalla trasformazione di zone di espansione C con lottizzazione completata o da variazioni di zone di espansione C con lottizzazioni non attuate, il numero degli abitanti equivalenti, calcolato in base all'indice fondiario di zona non viene ridotto al 50% anche se posti entro il nucleo consolidato;
- 5) Le zone DU (vecchie fabbriche del centro urbano) vengono equiparate alle zone B del vecchio PRG con un indice edificatorio pari a 1,8 mc/mq, il numero degli abitanti viene ridotto della metà in base a quanto stabilito dall'art.4 del D.M. 1444/68;
- 6) Per le zone B4 sono stati considerati il numero degli abitanti uguali a 6 per ogni abitazione in quanto la normativa prevede solamente un ampliamento una tantum del 20% sull'esistente, ;
- 7) Per le zone Dt2 e Dt3 (turistico ricettive) sono stati considerati il numero degli abitanti potenziali in base all'indice edificatorio;
- 8) Per le zone C il numero degli abitanti equivalenti viene calcolato in base alla capacità edificatoria dell'area tenendo conto dell'indice di edificabilità territoriale;
- 8) L'incremento del valore delle aree da destinare a spazi per il verde pubblico pari 3mq/ab., di cui all'art.21 della L.R. Marche n. 34/92 e dall'art. 72 della N.T.A. del PRG vigente, verrà conteggiato in fase di redazione delle nuove lottizzazioni residenziali e non in fase di verifica complessiva del P.R.G.

I cui risultati sono stati i seguenti:

Zone A1+A2+A3	n° abitanti = residenti/2 =	739,00
Zone B1+B2+B3+B5+Du	n° abitanti = con if al 50% =	14.146,92
Zone B1+B3 (nuclei isolati)	n° abitanti = con if al 100% =	1.580,48
Zona B4	n° abitanti = 6 per abitazione	582,00
Zone C1+C2+C3+C4	n° abitanti con it al 100%	6.235,13
Zone Dt2+Dt3	n° abitanti con if al 100%	<u>989,54</u>
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI		= 24.273,07

STANDARD RICHIESTI

Istruzione 4,5 mq/ab	109.228,81 mq
Attrezzature 2 mq/ab	48.546,14 mq
Verde e Sport 9 mq/ab	218.457,63 mq
Parcheggi 2,5 mq/ab	<u>60.682,67 mq</u>
TOTALE STANDARD MINIMI RICHIESTI = 436.915,25 mq	

Note: le zone C di espansione devono garantire internamente gli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68, attualmente non individuati nel PRG in quanto la loro localizzazione viene studiata durante la redazione del piano attuativo.

Ad esempio per le zone C4, piani attuativi già avviati, gli standard sono stati individuati nel piano attuativo e le aree pubbliche non si riescono a conteggiare in quanto non individuate nella planimetria del PRG.

*quadro di dettaglio aggiornato alla variante approvata con D.C.C. n.30 del 18/04/2016
tenendo conto delle considerazioni sopra esposte*

	fabbis. unitario	fabbisogno complessivo	Fac1	Fac2	Fac3	Fac4	Fac5	Fac6	Fac7	Fac8	Fap1	Fap2	Fap3	Fap4	Da	Sommatoria aree Esistenti e di previsione	Congruià (arre reperite - Fabbisogno)
Istruzione	4,5	109.228	19.192										90.852			110.044	+ 816
attrezzature	2	48.546		24.272	3.983		47.376		56.807	16.619		77.575			38.464	265.096	+ 216.550
Verde e sport	12	218.458				218061		231.601						164.762		614.424	+ 395.966
parcheggi	2,5	60.682									109.884					109.884	+ 49.202
totali		436.914														1.099.448	+ 662.534

Per effetto della presente variante, si ottengono le seguenti variazioni:

Zone A1+A2+A3	n° abitanti = residenti/2 =	-----
Zone B1+B2+B3+B5+Du	n° abitanti = con if al 50% =	+ 4
Zone B1+B3 (nuclei isolati)	n° abitanti = con if al 100% =	+ 20
Zone B1+B3 (derivanti da trasformazioni di lottizzazioni completate o da variazioni di	n° abitanti = con if al 100% =	+ 34

lottizzazioni non attuate)

Zona B4	n° abitanti = 6 per abitazione	- 8
Zone C1+C2+C3+C4	n° abitanti con it al 100%	-569
Zone Dt2+Dt3	n° abitanti con if al 100%	-----
TOTALE INCREMENTO ABITANTI INSEDIABILI		= -519

INCREMENTO STANDARD RICHIESTI

Istruzione 4,5 mq/ab	-2.335 mq
Attrezzature 2 mq/ab	-1038 mq
Verde e Sport 9 mq/ab	-4.671 mq
Parcheggi 2,5 mq/ab	<u>-1.297 mq</u>
TOTALE STANDARD MINIMI RICHIESTI =	
	-9.341 mq

INCREMENTO AREE STANDARD PREVISTO NELLA PRESENTE VARIANTE

F _{ap4} = + 10.120 mq
F _{ac8} = - 6.316 mq
F _{ap1} = + 1.952 mq
F _{ac4} = - 1.042 mq
F _{ap3} = - 427 mq
Da = - 8.458 mq

quadro di dettaglio aggiornato alla presente variante tenendo conto delle considerazioni sopra esposte

	fabbis. unitario	fabbisogno complessivo	Fac1	Fac2	Fac3	Fac4	Fac5	Fac6	Fac7	Fac8	Fap1	Fap2	Fap3	Fap4	Da	Sommatoria aree esistenti e di previsione	Congruià (aree reperite – fabbisogno)
Istruzione	4,5	106.893	19.192										90.425			109.617	+ 2.724
attrezzature	2	47.508		24.272	3.983		47.376		56.807	10.303		77.575			30.006	250.322	+ 202.814
Verde e sport	9	213.786				217.019		231.601						174.882		623.502	+ 409.716
parcheggi	2,5	59.385									111.836					111.836	+ 52.451
totali		427.572														1.095.277	+ 667.705

In base alle considerazioni sopra esposte gli standard urbanistici relativi alle zone residenziali risultano verificati.

ZONE PRODUTTIVE

Analogamente per le verifica delle aree destinate a standard, nelle zone produttive, si fa riferimento ai valori ricavati in fase di elaborazione della variante parziale al PRG approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 18/04/2016.

Tali valori sono stati ricavati sulla base dei seguenti presupposti.

Le zone produttive sono tutte con destinazione miste e pertanto dobbiamo fare queste considerazioni:

- le zone D1 e D2 di espansione devono prevedere la dotazione minima degli standard durante la redazione del piano attuativo e in base alla destinazione effettiva si calcolano gli stessi;

- le zone D4, piani attuativi già avviati gli standard sono stati individuati nel piano attuativo e le aree pubbliche non riusciamo a conteggiarle in quanto non individuate nella planimetria del PRG.
- Le zone D3 di completamento hanno effettivamente la destinazione artigianale o industriale, l'eventuale cambio d'uso in commerciale, consentito dalle norme, è previsto solo nel rispetto della dotazione di aree a parcheggio previste dalla L.R. sul commercio.

I cui risultati sono stati i seguenti

Zona D1	St = mq	198.022	
Zona D2	St = mq	280.779	
Zona D4	St = mq	767.230	Sf= mq. 309.314
Zona D3	Sf = mq	<u>1.480.800</u>	
TOTALE		= mq. 2.726.831	

In base alle considerazioni sopra esposte e alla realtà esistente nel territorio, per la verifica della dotazione degli standard minimi si ritiene che il 45% della suddetta area abbia destinazione mista e pertanto gli standard vengono calcolati secondo il comma 2 art.5 del D.M. 1444/68 e per il restante 55% gli standard vengono calcolati secondo il comma 1 art.5 del D.M. 1444/68.

Misto 45%:

Zona D1	SI = $198.022 \times 0.45 \times 0.45$	= mq. 40.099
Zona D2	SI = $280.779 \times 0.40 \times 0.45$	= mq. 50.540
Zona D4	SI = 309.314×0.45	= mq. 139.191
Zona D3	SI = $1.480.800 \times 0.50 \times 0.45$	= mq. 333.180
TOTALE STANDARD PER ZONE MISTE RICHIESTI		= mq. 563.010×0.80 = 450.408 mq.

Artigianale Industriale 55%:

Zona D1	St = 198.022×0.55	= mq. 108.912
Zona D2	St = 280.779×0.55	= mq. 154.428
Zona D4	St = 767.230×0.55	= mq. 421.976
Zona D3	St = $1.480.800 \times 0.55$	= mq. 814.440
TOTALE STANDARD PER ZONE ART/IND RICHIESTI		= mq. $1.499.756 \times 0.10$ = 149.976 mq

TOTALE STANDARD AREE PRODUTTIVE RICHIESTI DAL D.M. 1444/68= 600.384 mq.

Per effetto della presente variante al PRG otteniamo:

Zona D1	St = mq	+10.822	
Zona D2	St = mq	-33.399	
Zona D4	St = mq	-224.867	Sf= mq. -154.453
Zona D3	Sf = mq	+159.663	

Misto 45%:

Zona D1	SI = $+10.822 \times 0.45 \times 0.45$	= mq. +2.191
Zona D2	SI = $-33.399 \times 0.40 \times 0.45$	= mq. -6.011
Zona D3	SI = $+159.663 \times 0.50 \times 0.45$	= mq. +35.924
Zona D4	SI = $-154.453 \times 0.5 \times 0.45$	= mq. -34.752

INCREMENTO STANDARD PER ZONE MISTE RICHIESTI = mq. $-2.648 \times 0,8$ = -2.118mq.

TOTALE STANDARD PER ZONE MISTE RICHIESTI = mq (450.408 -2.118)= mq 448.290

Artigianale Industriale 55%:

Zona D1 St = +10.822x0.55 = mq. +5.952

Zona D2 St = -33.399x0.55 = mq. -18.369

Zona D3 St = +159.663x0.55 = mq. +87.815

Zona D4 St = -224.867x0.55 = mq. -123.677

INCREMENTO STANDARD PER ZONE ART/IND RICHIESTI = mq. -48.279x0.10 = -4.828 mq

TOT. STANDARD PER ZONE ART/IND RICHIESTI = mq. (149.976 -4.828)= 145.148 mq

TOTALE STANDARD AREE PRODUTTIVE RICHIESTI DAL D.M. 1444/68:

mq(448.290 + 145.148) = mq. 593.438

La somma delle aree standard in eccesso rispetto alla verifica riportata nella tabella precedente per le aree (attrezzature + verde e sport + parcheggi) è uguale a: 664.981 mq., maggiore della superficie a standard richiesta per effetto della modifica delle aree produttive di cui alla presente variante (mq 593.438), pertanto gli standard urbanistici previsti dal piano regolatore rispettano i limiti previsti per le zone produttive miste tenendo conto delle considerazioni sopra esposte.

Si sottolinea quindi che nelle zone D le eventuali trasformazioni di destinazione d'uso da produttivo in commerciale sono consentite fino al limite del 45% della superficie totale lorda esistente, la parte in eccesso può essere trasformata a condizione che vengano reperiti gli ulteriori standard urbanistici all'interno dei singoli lotti.

Aprile 2021

IL RESPONSABILE IV SETTORE
Urbanistica – Edilizia Privata
Ing. Ranieri Bocchini