



COMUNE DI MONTEGABBIONE

PIANO REGOLATORE GENERALE

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE

Novembre 2010

INDICE

1. Premesse generali.....	3
2. Criteri di valutazioni degli indirizzi di piano.....	4
2.1. Analisi SWOT ed obiettivi di piano	4
2.2. Valutazione degli indirizzi di piano.....	5
2.3. Coerenza esterna.....	5
2.4. Sostenibilità economica e finanziaria	8
2.5. Sostenibilità urbanistica.....	9
2.6. Sostenibilità amministrativa e gestionale.....	10
3. Bilancio delle risorse demografiche e abitative	11
3.1. Caratteristiche demografiche comunali	11
3.2. Previsioni demografiche	12
3.3. Caratteristiche del patrimonio immobiliare comunale	13
3.4. Fabbisogno abitativo	15
4. Bilancio delle risorse economiche e sociali	20
4.1. Caratteristiche produttive ed occupazionali comunali.....	20
4.2. Fabbisogno di aree produttive attrezzate	23
4.3. Analisi della domanda turistica.....	23
4.4. Analisi dell'offerta turistica	27
4.5. Fattori condizionanti il futuro turistico di Montegabbione.....	29
4.6. Previsioni di sviluppo turistico	30
5. Standard urbanistici e funzioni di servizio.....	33
5.1. Dimensionamento delle funzioni di servizio.....	33

Il presente Documento è stato redatto dall'Arch. **Nicolò Savarese**

1. Premesse generali

Il presente Documento di Valutazione concerne i soli aspetti socio-economici ed urbanistici implicati dal PRG. Gli aspetti di valutazione ambientale sono infatti contenuti nel Rapporto Preliminare di VAS redatto ai sensi della LR 12/2010, e pertanto risulterebbero qui inutilmente ripetitivi.

La redazione di un nuovo PRG nasce da tre esigenze principali dell'Amministrazione Comunale:

- l'esigenza di uno sviluppo sostenibile basato sulla valorizzazione delle risorse endogene, sulla collaborazione tra iniziativa imprenditoriale e capacità pubblica di indirizzo, grazie anche ad un approccio più progettuale alle strategie di assetto e di governo del territorio comunale;
- l'adeguamento del piano alla LR 11/2005 ed alla nuova legislazione regionale in varie materie di rilevanza urbanistica e territoriale;
- un non soddisfacente stato di attuazione del piano vigente, con la conseguente esigenza di riequilibrare i pesi insediativi sul territorio.

Il presente **Documento di Valutazione** tiene conto: (i) sia dello stato territoriale attuale (*ex post* rispetto al vecchio PRG); (ii) sia di quello tendenzialmente indotto dagli strumenti urbanistici vigenti (*in itinere*); (iii) sia delle trasformazioni derivanti dalle scelte di piano (*ex ante* rispetto al nuovo PRG). Esso si basa sul **Quadro Conoscitivo**, a sua volta articolato in: (i) sistema ambientale; (ii) spazio rurale; (iii) ambiti urbani e insediamenti produttivi; (iv) sistemi infrastrutturali; (v) rischi territoriali ed ambientali; (vi) sistema dei servizi; e comprendente il **Bilancio Urbanistico**, attuale e tendenziale, a sua volta articolato in: (i) indicatori territoriali insediativi; (ii) indicatori naturali e ambientali; (iii) indicatori socio-economici.

Le informazioni contenute nei suddetti Allegati e le ulteriori elaborazioni effettuate sulle fonti dati esistenti, sono state strutturate – dal punto di vista metodologico – attraverso l'**analisi dei bilanci**, prendendo in considerazione le seguenti risorse:

- a) il **bilancio delle risorse ambientali e culturali** e dei vincoli su di esse gravanti; esso definisce il patrimonio di risorse valorizzabili e ne condiziona i modi, influenzando sulle scelte di piano relativamente alla localizzazione delle altre componenti funzionali (residenziali, produttive e di servizio);
- b) il **bilancio delle risorse demografiche ed abitative** attraverso previsioni di sviluppo a medio termine; esso influisce sulla struttura e sul dimensionamento del sistema insediativo (residenza e relativi servizi);
- c) il **bilancio delle risorse economiche e sociali** con particolare riferimento ad alcuni settori produttivi (bosco, agricoltura ed enogastronomia, turismo e beni culturali); esso influisce sulla struttura e sul dimensionamento del sistema produttivo locale;
- d) il **dimensionamento delle funzioni di servizio**, legate sia alle previsioni nel settore abitativo che a quelle nei settori produttivi; dimensionamento che sarà svolto nell'ambito del Piano Comunale dei Servizi, allegato del PRG Parte Operativa.

L'analisi dei bilanci delle risorse non si limita allo stato attuale, ma si estende alle previsioni di sviluppo, elaborate con metodi per quanto possibile quantitativi.

2. Criteri di valutazioni degli indirizzi di piano

2.1. Analisi SWOT ed obiettivi di piano

Benché l'analisi SWOT sia uno strumento piuttosto grossolano di valutazione, essa è tuttavia molto efficace per evidenziare, da una parte, i punti di forza e debolezza del territorio da pianificare e, dall'altra, le opportunità e i rischi del contesto generale entro cui tale territorio si colloca.

ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA
Risorse endogene legate al bosco, all'agricoltura, all'estrazione della pietra, al turismo sostenibile	Crisi demografica
La Scarzuola e tre nuclei storici di rilevante valore storico-ambientale	Basso livello di domanda (abitativa, turistica, produttiva)
Ambiente naturale e paesaggistico di pregio	Assenza di coordinamento dell'offerta (specie turistica)
Posizionamento geografico favorevole (prossimità a grandi bacini di domanda e a reti infrastrutturali primarie)	Assenza di previsioni localizzative di livello superiore (provinciale, regionale)
OPPORTUNITA'	RISCHI
Prossimità ai centri del progetto regionale "Essere Bene"	Moltiplicazione di iniziative con scarsa consistenza e a fini prevalenti di speculazione immobiliare
Basso livello di sfruttamento e compromissione delle risorse ambientali e culturali	Compromissione delle risorse
Iniziative comprensoriali in fase di attivazione nei settori estrattivo e turistico	Ciclo calante dei finanziamenti centrali (regione, stato, UE) e carenza di risorse endogene

Rispetto alla SWOT - e a parte l'adeguamento della strumentazione urbanistica – gli obiettivi che l'Amministrazione comunale ragionevolmente si pone, sono legati all'esigenza di pensare la valorizzazione delle risorse territoriali in termini più progettuali, sfruttando appieno i principali fattori di sviluppo socio-economico, attraverso due criteri ispiratori.

- 1) **Integrazione di tipo verticale, su scala comprensoriale, delle attività produttive e di servizio**, allo scopo di accrescerne la specializzazione funzionale e produttiva, valorizzando al contempo le risorse endogene del territorio. Occorre qui favorire una maggiore collaborazione tra il settore privato e quello pubblico, per quanto di sua competenza, nell'accesso alle risorse finanziarie disponibili, nell'incentivazione delle iniziative imprenditoriali, specie di quelle giovanili, nella riorganizzazione delle filiere produttive.
- 2) **Integrazione di tipo orizzontale, su scala locale, dei servizi**, specie quelli turistici, allo scopo di intercettare una quota proporzionalmente più rilevante della domanda potenziale. Si tratta di istituire – anche a livello tecnico

normativo – regole di valutazione più efficaci non soltanto in merito alle prospettive economiche delle singole iniziative, ma anche in merito alla loro capacità di integrarsi con l'intero sistema locale dei servizi all'utenza e delle produzioni tipiche locali. Particolare importanza riveste, in questo senso, la valorizzazione su scala extra-locale della **Scarzuola**, attraverso la promozione di eventi speciali, molto qualificati e coerenti con la struttura del complesso.

2.2. Valutazione degli indirizzi di piano

Il Documento valutativo ed il Rapporto ambientale sono da considerare come strumenti di supporto alla decisione, fondati su:

- il quadro conoscitivo oggetto del corrispondente documento;
- il set di obiettivi identificati dall'Ente locale, in base al quale il piano è stato concepito ed impostato;
- il set di criteri in base al quale le diverse alternative di piano sono vagliate e valutate per arrivare alle scelte/soluzioni proposte.

L'analisi valutativa non viene né prima né dopo l'impostazione programmatica del piano, ma è contestuale al piano stesso. In altri termini, già nel redigere il bilancio delle risorse demografiche ed abitative, il bilancio delle risorse economiche ed occupazionali ed il bilancio delle risorse ambientali (cfr. il Rapporto preliminare VAS), si è operata una valutazione delle alternative possibili, facendo ovviamente i conti non soltanto con i vincoli imposti dalle caratteristiche ambientali del territorio, ma anche con le aspettative consolidate attraverso precedenti atti di pianificazione e le domande provenienti dalla comunità locale.

Va sottolineato, a questo proposito, che già si sono svolte consultazioni mirate con le seguenti categorie di soggetti:

- tecnici operanti sul territorio comunale;
- cittadini che hanno presentato richieste e petizioni;
- operatori economici interessati all'attuazione o alla creazione di insediamenti produttivi;
- operatori del settore turistico e agriturismo.

Inoltre, nel redigere i bilanci delle risorse, si sono utilizzati prevalentemente metodi analitici, anziché semplici indicatori di stato, allo scopo di poter disporre di previsioni quantitative e di dati dinamici, oggettivi e confrontabili.

2.3. Coerenza esterna

Per coerenza esterna di un piano si riferisce alle pianificazioni di ordine superiore (provinciale, regionale, nazionale), sia di tipo territoriale che settoriale.

Essa viene qui analizzata rispetto ai principali strumenti di pianificazione/programmazione sovraordinata (PUT, PTCP, RERU, PPR, PTA, PAI, STINA) ed altri strumenti di programmazione settoriale.

Non sembrano emergere particolari problemi di coerenza con gli obiettivi di piano, salvo naturalmente il recepimento di alcune nuove disposizioni normative non previste dal PRG vigente. Le schede complete sono riportate nell'Appendice 1 al Quadro Conoscitivo; la seguente riformulazione è tesa ad evidenziare le carenze attualmente esistenti a livello normativo, da risolvere nell'ambito del nuovo PRG.

(A) Sistema ambientale:	
Rete Ecologica Regionale	Adeguamento alla RERU
Unità regionali di connessione ecologica, corridoi e frammenti	Adeguamento alla RERU
Zone di particolare interesse faunistico e aree di interesse faunistico venatorio	Recepimento dell'Oasi della Serpolla
Zone di elevata diversità floristico vegetazionale	
Siti di interesse naturalistico	
Aree di particolare interesse naturalistico ambientale	Recepimento integrale dell'are PUT e PTCP
Aree boscate e fasce di transizione	Revisione ed accertamento delle aree boscate
Aree di particolare interesse geologico e singolarità geologiche	
Aree naturali protette e aree di studio	
(B) Spazio rurale	
Spazio rurale connotato da fragilità insediative e produttiva	
Aree di particolare interesse agricolo	Verifica ed aggiornamento
Attività zootecniche	Verifica ed aggiornamento
Ambiti per produzioni agricole di qualità	Verifica ed aggiornamento
Caratteristiche pedologiche, agronomiche e forestali	
Censimento edifici sparsi ai sensi dell'art. 33, comma 5 della LR 11/05	Adeguamento delle NTA al DGR 420/2007 Censimento dei BBCC diffusi
Insedimenti di valore storico-culturale	
Vincoli ambientali, paesaggistici e storici D.Lgs. 42/2004	
Salvaguardia cono di visuale e dei crinali	
(C) Ambiti urbani e per insediamenti produttivi	
sviluppo urbano e morfologia urbana	Adeguamento delle NTA alla LR 12/2008
Insedimenti di valore storico-culturale	
Modello insediativo residenziale	
Modello insediativo produttivo	
Aspetti architettonici tipologici, con analisi delle altezze massime	Adeguamento delle NTA alla LR 12/2008
Vincoli ambientali, paesaggistici e storici D.Lgs. 42/2004	
Dotazioni territoriali e servizi	Piano Comunale dei Servizi

(C) Ambiti urbani e per insediamenti produttivi	
Attività estrattive	
Energia- Piano energetico regionale	
Impianti a rischio per le attività e le opere umane	
(D) Sistemi infrastrutturali	
Rete stradale di interesse regionale	
Rete stradale di interesse comunale e provinciale	
Analisi degli standard di qualità relativi alla tipologia delle strade LR 46/97	Redazione dell'Abaco delle Strade
Tracciati ferroviari	
Basi logistiche e merci	
Rete escursionistica di interesse interregionale e regionale	Recepimento rete escursionistica
Infrastrutture per la telematica	
Aeroporti, aviosuperfici, campi di volo ed elisuperfici	
Elettrodotti	
Reti tecnologiche e infrastrutturali	
(E) Rischio territoriale e ambientale	
Parti del territorio esposte a rischio geologico e idrogeologico	Recepimento delle norme tecniche del PAI
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei laghi	Recepimento delle norme tecniche del PAI
Rischio sismico	Recepimento delle norme tecniche del PAI
Organizzazione della protezione civile e vulnerabilità dei sistemi urbani	Adeguamento della segnaletica da Piano Regionale di Protezione Civile
Inquinamento elettromagnetico e luminoso	
Inquinamento da immissioni in atmosfera	
Inquinamento acustico	Redazione Piano Acustico
Dotazioni ecologiche (rifiuti, servizi)	
(F) Sistema dei servizi e degli eventi sociali, culturali e ricreativi	
Rif. Art. 55 l.r. 27/2000 e LR 11/2005	Redazione del Piano Comunale dei Servizi

2.4. Sostenibilità economica e finanziaria

La coerenza interna di un piano è riferibile alla corrispondenza tra domanda prevedibile ed offerta programmabile e quindi al dimensionamento delle varie componenti o funzioni previste dal piano stesso.

Nel caso di un piccolo comune le componenti in gioco sono rappresentate da:

- (1) le funzioni abitative;
- (2) le funzioni produttive agricole e manifatturiere;
- (3) le funzioni turistiche;
- (4) le funzioni di servizio (escludendo in genere quelle di livello superiore);
- (5) la mobilità delle persone e delle cose.

Riguardo a (1) (3) (4) si sono adottati metodi analitici quantitativi verificabili. In particolare deve esistere una stretta interdipendenza tra: sviluppo demografico (domanda) e dimensionamento residenziale (offerta); evoluzione del movimento turistico (domanda) e dimensionamento della ricettività (offerta); individuazione dell'utenza potenziale (domanda) e dimensionamento dei servizi alle persone e alle imprese (offerta). Il vero problema, nel caso di Montegabbione, è piuttosto rappresentato dal sovradimensionamento del PRG vigente. E' infatti noto che una delle questioni emergenti dall'attuale dibattito urbanistico, sta nella distinzione giuridica tra finalità solo programmatiche del piano strutturale e finalità conformative dei diritti edificatori del piano operativo; distinzione che allo stato attuale non esiste e che determina sempre un contenzioso tra ente locale e proprietà immobiliare in occasione di variazioni allo strumento urbanistico pregresso.

Riguardo ai punti (2) (3) occorre tener presente che in una economia di mercato non esistono strumenti realmente efficaci di previsione circa la dinamica e la localizzazione delle imprese sul territorio. Le uniche interdipendenze tra fenomeni economici e loro effetti insediativi possono essere stabilite a livello di mobilità della manodopera occupata e - nel caso del turismo - tra rilevanza delle risorse primarie in grado di muovere ed attrarre flussi turistici, da una parte, ed entità dei servizi di accoglienza dall'altra. L'altro criterio valutativo adottato è naturalmente l'impatto delle attività produttive (agricole, industriali, turistiche) sull'ambiente e cioè la cosiddetta capacità di carico del territorio rispetto a tali funzioni: minimo nel caso di Montegabbione; ma è chiaro che un metodo valutativo che tenga conto solo di quest'ultimo criterio, finisce inevitabilmente per penalizzare il territorio rurale ed il sistema dei piccoli centri urbani che lo caratterizza.

I criteri attualmente prevalenti nelle legislazioni regionali lasciano margini strettissimi alla capacità degli enti locali di darsi strategie programmatiche e progettuali che concepiscano l'investimento territoriale e produttivo non soltanto in termini di minimo impatto ambientale. Esiste d'altra parte una evidente contraddizione tra l'esaltazione del paradigma del policentrismo, ormai acquisito a livello europeo, ed il perseguimento di politiche che tendono di fatto a concentrare l'investimento territoriale sulle aree urbane e sui sistemi infrastrutturali, dichiarati in qualche modo già compromessi. Nel caso di un piccolo comune si registrano pochissime opportunità di sviluppo, che possono essere valorizzate (e non solo a livello turistico) in un'ottica comprensoriale e con l'apporto determinante della Provincia e della Regione.

In questo caso l'Amministrazione comunale ha effettuato una serie di incontri preliminari, invitando tutti gli operatori interessati a fornire le informazioni essenziali alla valutazione delle iniziative imprenditoriali proposte, le quali riguardano:

- i settori produttivi legati alle risorse endogene del territorio (cfr. il Progetto CENTO illustrato nel Documento Programmatico);
- un certo numero di interventi in campo turistico.

In tutti questi casi verrà effettuata una verifica sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale ed ambientale. I nuovi potenziali insediamenti saranno peraltro parzialmente compensati da un ridimensionamento dell'area artigianale rimasta tuttora inattuata.

Per quanto riguarda le iniziative turistico-produttive, una volta stabilito il tetto massimo ammissibile in base ai potenziali sviluppi della domanda, si procederà ad una più accurata valutazione della loro consistenza, sia sotto il profilo economico-gestionale che sotto quello localizzativo. Al momento attuale, tuttavia, non si sono registrate situazioni di incompatibilità ambientale o paesaggistica.

Riguardo ai punti (4) e (5) si è tenuto conto, nel dimensionamento dei servizi, dell'utenza residenziale e turistica, essendo quella produttiva insufficiente a determinare una domanda specifica. Va però tenuto presente che l'utenza turistica induce una domanda di servizi superiore per quantità e qualità a quella strettamente legata alla residenzialità, anche se difficilmente prevedibile in fase di programmazione. E' perciò buona norma prevederne un sovra-dimensionamento.

Per quanto concerne la mobilità - e fatta esclusione per le aree di parcheggio - fortunatamente le dimensioni localmente in gioco non necessitano di nuove infrastrutture, se non all'interno delle aree urbanizzate.

Un ultimo aspetto da considerare riguarda l'impegno di aree destinate all'insediamento, che restano però troppo a lungo inattuate, producendo un danno alla comunità locale e all'amministrazione pubblica, in quanto finiscono per impedire l'attuazione di altri interventi alternativi possibili. Anche per questo motivo sarebbe quanto mai necessario ed urgente circoscrivere – sia a livello giuridico che temporale - i diritti edificatori alla fase operativa del PRG.

2.5. Sostenibilità urbanistica

Il Bilancio Urbanistico fornisce gli elementi basilari (indicatori) per effettuare una valutazione del piano proposto, con le seguenti precisazioni e riserve. Tali indicatori derivano quasi tutti dall'analisi dei bilanci delle risorse demografiche e abitative e delle risorse economiche e sociali, dove però sono contenute molte altre informazioni di metodo circa i procedimenti seguiti per dimensionare i diversi sistemi insediativi. Gli indicatori riguardanti la mobilità, invece, possono fornire pochi elementi utili alla valutazione, dal momento che sarebbe necessario il ricorso a modelli di simulazione molto più sofisticati per valutare l'impatto delle destinazioni d'uso sui flussi di traffico e l'impatto di questi ultimi sull'ambiente. Fortunatamente ci troviamo in presenza di un piccolo centro capace di generare flussi estremamente ridotti.

Molti degli indicatori riguardanti la qualità ambientale sono stati ricavati da pubblicazioni ufficiali o informazioni dirette da parte di organi istituzionalmente preposti alla loro rilevazione e/o monitoraggio.

Le schede complete, relative al Bilancio Urbanistico, sono riportate nell'**Appendice 1**.

Tutti gli altri aspetti connessi alla sostenibilità ambientale del piano, saranno sviluppati nel Rapporto Ambientale, secondo le linee ed i criteri indicati nel Rapporto Preliminare VAS.

2.6. Sostenibilità amministrativa e gestionale

Le risorse tecniche ed umane dei piccoli comuni sono notoriamente molto contenute e spesso insufficienti per gestire anche l'ordinaria amministrazione. Dobbiamo perciò operare una netta distinzione tra interventi di adeguamento normativo ed interventi progettuali complessi.

Una delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione comunale a promuovere la Variante di PRG è stata proprio l'esigenza di adeguamento normativo alla legislazione regionale, particolarmente prolifica nei settori d'interesse. In questo senso è stata prevista la messa a punto di Norme Tecniche di Attuazione e di un nuovo Regolamento Edilizio, che consenta agli Uffici tecnici comunali una più facile gestione delle procedure urbanistiche (non esclusa una informatizzazione spinta della normativa urbanistica ai fini di una sua consultazione in automatico e on line).

D'altronde la massima parte degli interventi previsti sono privati e non implicano infrastrutture pubbliche di una qualche rilevanza.

Diverso è il discorso riguardante i grandi progetti di promozione del territorio, come nel caso della Scarzuola, per la quale si richiederebbe una forte iniziativa provinciale e regionale affinché possa divenire sede di eventi proporzionali alla sua rilevanza sul piano culturale. In questo caso il Comune può solo esercitare un'opera di sollecitazione, ma non ha la possibilità di intervenire direttamente.

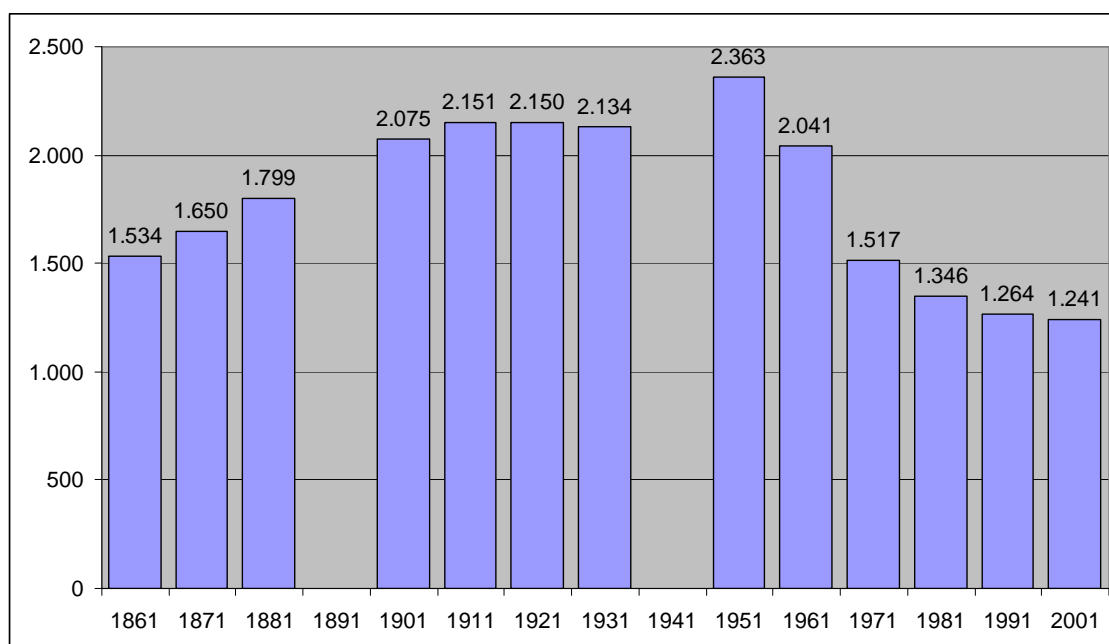
Nei successivi capitoli sono illustrate le analisi di bilancio, che sono alla base delle valutazioni ora dette.

3. Bilancio delle risorse demografiche e abitative

3.1. Caratteristiche demografiche comunali

L'andamento storico della popolazione comunale è rappresentato nella seguente figura.

Figura 1 Andamento storico della popolazione comunale



Focalizzando l'attenzione sugli ultimi 30 anni (dati censuari) si registra un calo quasi costante, anche se progressivamente rallentato.

Estrapolando all'anno 2021 il trend demografico naturale – senza cioè l'apporto del movimento migratorio – avremmo un dato assai negativo, con il dimezzamento dell'attuale popolazione ed un grave peggioramento dei principali indicatori demografici¹.

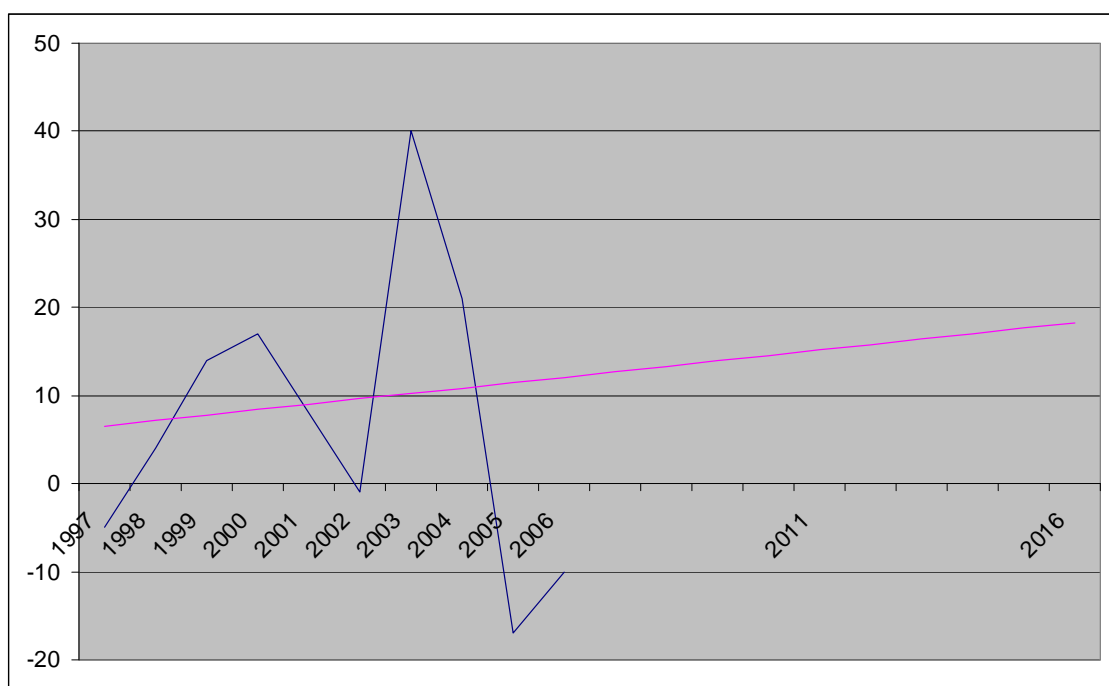
Anno	Popolazione residente	Variazione %
1971	1.517	
1981	1.346	- 11,3 %
1991	1.264	- 6,1 %
2001	1.241	- 1,8 %
2021	1.058	- 14,7 %

¹ Il tasso di invecchiamento della popolazione può essere rappresentato dall'incidenza percentuale delle classi d'età superiori ai 65 anni sul totale o, più efficacemente, dal rapporto tra queste e le classi fino a 15 anni d'età; mentre il tasso di attività è rappresentato dall'incidenza percentuale della popolazione potenzialmente attiva (compresa tra 15 e 65 anni d'età) sul totale della popolazione (anno 2001).

Indicatori demografici		2001	2021
Indice invecchiamento 1	% (>65 anni) su totale	28,1 %	37,3 %
Indice invecchiamento 2	(>65 anni) / (0-14 anni)	2,6	4,1
Indice attività	% (15-64 anni) su totale	61,1%	53,5 %

Fortunatamente invece, l'andamento del movimento migratorio, negli ultimi 10 anni, mostra un'inversione di tendenza, grazie ai fenomeni immigratori, prevalentemente di origine extra-comunitaria (Figura 2). Si tratta di un fenomeno diffuso, destinato a permanere o addirittura incrementarsi nel futuro, nonostante forti oscillazioni annuali, e che potrà ribaltare il trend demografico del Comune.

Figura 2. Estrapolazione del trend immigratorio



3.2. Previsioni demografiche

Le previsioni demografiche di tipo analitico, cioè effettuate col metodo delle coorti quinquennali d'età, sono basate su una stima previsionale dei quozienti specifici di fecondità femminile e di mortalità maschile e femminile.

Analizzando l'andamento di tali coefficienti su aggregati territoriali locali statisticamente significativi (come la Provincia di Terni), si osservano fenomeni ormai noti, come:

- il progressivo aumento dei coefficienti di sopravvivenza media per entrambi i sessi e per tutte le classi d'età;
- la diminuzione della fecondità femminile al di sotto dei 25 anni ed il suo aumento al di sopra di tale soglia.

L'estrapolazione di questi trend ci consente di effettuare delle previsioni analitiche molto attendibili a partire dal 2001 (anno dell'ultimo censimento) per i successivi 5, 10, 15, 20 anni.

Determinante risulta essere, come già detto, il saldo migratorio. Estrapolando l'attuale saldo medio annuo, si verificherebbe un incremento di circa 200 abitanti (+17%), con un parziale recupero del calo demografico degli ultimi decenni. In tal modo anche gli indicatori di vecchiaia e attività, nel 2021, andrebbero a migliorare.

Si riportano nella Tabella 2 i dati di calcolo analitici relativi all'ipotesi ora formulata ed utilizzata per il dimensionamento di piano, con particolare riferimento agli standard abitativi e di servizio.

Naturalmente i metodi analitici di previsione – che sono alla base del calcolo dei fabbisogni abitativi e di servizio - rappresentano solo gli effetti di una estrapolazione tendenziale dell'attuale situazione e non tengono conto dei fenomeni di sviluppo innescati dalla capacità progettuale e programmatica delle amministrazioni locali – o di altri soggetti pubblici e privati - nella valorizzazione delle risorse che, in questo territorio, appaiono particolarmente significative.

3.3. Caratteristiche del patrimonio immobiliare comunale

L'analisi dei dati censuari 1981-1991-2001, relativamente alla struttura abitativa del Comune di Montegabbione, mostra andamenti e fenomeni generalizzabili a gran parte dei territori rurali ed interni del nostro paese (Tabella 1):

- una crescita dimensionale degli alloggi occupati, sia per superficie che per numero di stanze;
- una diminuzione delle famiglie occupanti e della loro dimensione media;
- una crescita, ciononostante, della dotazione abitativa pro-capite (in termini di stanze e di superficie utile), in ragione dell'azione concomitante dei due andamenti di cui sopra;
- un aumento tendenziale delle abitazioni non occupate o destinate ad usi non residenziali (prevalentemente turistico-residenziali, in affitto o in proprietà).

Tabella 1. Evoluzione temporale della struttura insediativa comunale

Struttura abitativa	Censimenti ISTAT		
	1981	1991	2001
Alloggi occupati	410	498	520
Stanze occupate	1.527	1.875	2.429
Stanze per alloggio occupato	3,72	3,77	4,67
Superficie per alloggio occupato (mq)	90,60	101,50	105,60
Famiglie occupanti	430	498	520
Componenti familiari	1.346	1.261	1.239
Componenti per famiglia	3,13	2,53	2,38
Stanze per abitante	1,13	1,49	1,96
Superficie per abitante (mq)	28,94	40,08	44,32
Alloggi non occupati	225	250	229
Stanze non occupate	1.028	1.181	1.015
Stanze per alloggio non occupato	4,57	4,72	4,43

Tabella 2. Previsioni demografiche al 2006 - 2011 - 2016 - 2021

Classi d'età	M'01	F'01	MF'01	M'06	F'06	MF'06	M'11	F'11	MF'11	M'16	F'16	MF'16	M'21	F'21	MF'21
00-04	21	22	43	20	20	40	19	19	38	19	20	39	20	20	40
05-09	22	24	46	17	18	35	17	17	33	16	16	32	16	16	32
10-14	24	21	45	22	24	46	17	18	35	17	17	33	16	16	32
15-19	25	27	52	24	21	45	22	24	46	17	18	35	17	17	33
20-24	36	30	66	28	30	58	27	24	51	25	28	53	23	25	48
25-29	46	29	75	40	34	73	31	35	66	31	28	59	34	39	73
30-34	46	30	76	51	32	83	44	38	83	36	40	76	42	39	81
35-39	36	44	80	50	34	84	57	37	94	51	45	96	48	57	104
40-44	36	32	68	39	49	89	57	38	95	65	43	108	68	63	131
45-49	44	39	83	39	36	75	44	56	100	65	45	109	87	61	148
50-54	47	41	88	48	43	91	44	41	85	51	65	116	87	62	149
55-59	39	40	79	46	41	87	47	43	90	44	40	84	50	65	115
60-64	46	45	91	38	39	77	45	40	86	47	43	89	43	40	83
65-69	52	53	105	44	44	88	36	39	75	43	40	83	45	42	86
70-74	41	52	93	48	51	99	40	43	83	34	38	71	41	39	79
75-79	28	30	58	35	49	84	42	48	90	36	40	76	30	36	66
80-84	14	25	39	22	26	48	29	43	72	35	43	78	30	37	66
85+	20	34	54	18	36	54	23	40	63	32	57	89	40	66	106
TOT	623	618	1241	628	626	1.255	642	643	1.284	661	665	1.327	734	739	1.473
età 00-14			134			120			106			104			104
età 15-64			758			762			796			825			965
età 65-85+			349			372			383			397			404
saldo migratorio quinquennale						11			14			17			17
indice invecchiamento 1			28,1%			29,7%			29,8%			30,0%			27,4%
indice invecchiamento 2			2,6			3,1			3,6			3,8			3,9
indice attività			61,1%			60,7%			61,9%			62,2%			65,5%

Dal punto di vista territoriale, infine, si registra un progressivo indebolimento degli insediamenti minori e di quelli rurali contro il rafforzamento del centro capoluogo di Montegabbione.

La concentrazione tendenziale della popolazione nei centri maggiori non deve però essere valutata in maniera negativa, in quanto è l'unico elemento in grado di garantire la sopravvivenza della comunità locale, grazie alla conseguente concentrazione dei servizi che così si determina.

3.4. Fabbisogno abitativo

Per passare dalle previsioni demografiche al calcolo dei fabbisogni abitativi occorre introdurre delle ipotesi aggiuntive relativamente alla futura distribuzione della popolazione sul territorio, al suo livello di concentrazione insediativa, alle caratteristiche della struttura abitativa; occorre cioè proiettare all'orizzonte di piano i fenomeni accennati alla fine del paragrafo precedente.

Tenendo conto della previsione demografica complessiva (1.473 ab.), si sono perciò estrapolati i trend del centro capoluogo (781 ab.) e della popolazione sparsa (117 ab.), calcolando poi quella dei centri minori come residuale (575 ab.) ed applicando ad essa la stessa ripartizione % attuale. Ne deriva il seguente schema di distribuzione territoriale della popolazione dal 1981 all'orizzonte di piano.

Insedimenti	1981	1991	2001	2011	2021
Montegabbione	514	617	641	718	781
Faiolo	217	192	184	227	359
Montegiove	107	93	95	117	185
Casteldifiori	33	26	16	20	31
Totale centri	871	928	936	1.082	1.356
Totale centri minori	357	311	295	364	575
Case sparse	475	336	305	202	117
Totale comune	1.346	1.264	1.241	1.284	1.473

A fronte di tale situazione abbiamo un andamento delle quantità edificatorie programmate (dal PdF del 1984 e del PRG del 2000) in grado di generare potenzialmente carichi insediativi di gran lunga maggiori:

4.016 abitanti in base al PdF del 1984

2.504 abitanti in base al PRG del 2000².

Il PdF del 1984, infatti, prevedeva una superficie utile abitativa di ben 133.853 mq (a fronte di un dato censuario 1981 di 37.146 mq).

Il PRG del 2000 aveva operato un discreto ridimensionamento della metratura programmata, arrivando a 114.284 mq (a fronte di un dato censuario 2001 di 54.912 mq). Si devono però tener presenti due fattori distorcenti:

- a) che le quantità di piano, risultanti dal prodotto delle superfici di zona per i rispettivi indici di edificabilità, sono in buona parte imputabili alle zone B di completamento, per le quali è prassi normale stabilire un indice di edificabilità

² I dati qui riportati derivano da accurati procedimenti di ricalcolo e di ricostruzione dello stato di fatto dal 2001 al 2007, di cui verrà fornito un resoconto nella documentazione finale di piano. Ciò ha permesso di valutare un certo scostamento dai dati dichiarati nella Relazione del PRG vigente (97.746 mq corrispondenti a 2.256 abitanti insediabili).

che, se applicato all'intera zona anziché alle aree residuali effettivamente ancora insediabili, fornisce cubature esorbitanti, di fatto non attuate e non attuabili (se non mediante demolizione e ricostruzione);

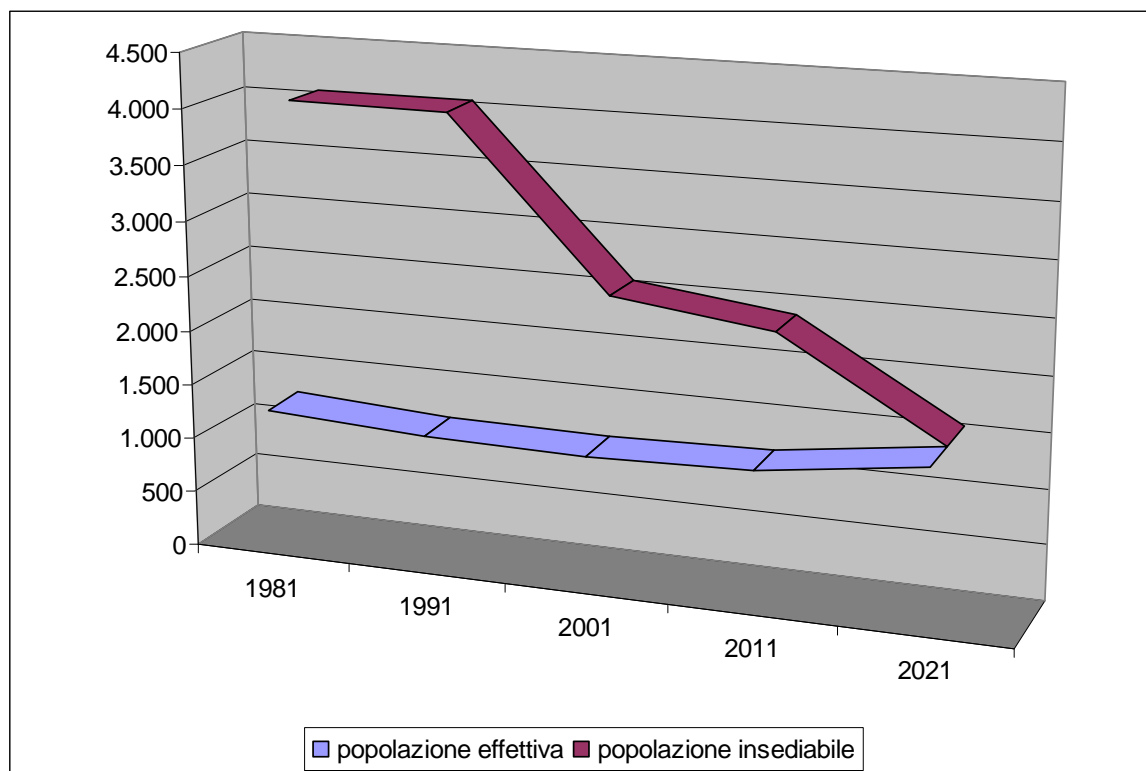
- b) che la superficie utile programmata (risultante dal prodotto degli abitanti previsti per la superficie unitaria deducibile dai dati censuari) non tiene conto degli usi misti (studi professionali, uffici, appartamenti ad uso turistico, attività commerciali a piano terra, non residenti, ecc.), né dei tassi fisiologici di inoccupazione residenziale. Nell'ultimo censimento ISTAT 2001 i valori % del patrimonio abitativo inoccupato rispetto a quello occupato, sono risultati i seguenti:

Montegabbione	29%
Faiolo	45%
Montegiove	44%
Casteldifiori	200%

Il pareggio di bilancio tra domanda ed offerta abitativa, all'orizzonte di piano (2021), si è così ottenuto operando su due fronti:

- a) correggendo nelle NTA del nuovo PRG l'aspetto deformante prima sottolineato a riguardo delle zone B e quindi eliminando il surplus relativo ai lotti già edificati;
 b) riducendo ulteriormente le quantità tuttora inattuate.

Figura 3. Confronto tra popolazione residente e popolazione insediabile in base alla superficie utile programmata



Due altri fattori contribuiscono all'ottenimento del buon risultato finale:

- il progressivo aumento della superficie abitativa pro-capite (da mq/ab 28,94 nel 1981 ai 40,08 nel 1991, ai 44,32 nel 2001 ed ai 47,8 nel 2007); il parametro adottato nelle previsioni di piano è di 50 mq/ab (ancora al di sotto del valore ottenibile estrapolando la serie dei dati reali);
- la progressiva diminuzione della popolazione rurale (da 475 nel 1971 a 305 nel 2001); il valore stimato per il 2021 è, come detto, di soli 117 abitanti nelle case sparse.

Tenuto conto di tutto quanto sin qui detto, il dimensionamento residenziale del PRG è rappresentato nelle Tabelle 3 e 4. La variazione delle quantità residenziali viene qui rapportata a tre diverse situazioni di riferimento:

- 1) le quantità effettivamente insediabili in base al PRG vigente (riduzione del 33,3% in termini di superfici utili e del 40,8% in termini di abitanti);
- 2) le quantità effettivamente esistenti ed insediate al 2007 (aumento del +27,5% in termini di superfici utili e del 21,8% in termini di abitanti);
- 3) le quantità risultanti dal fabbisogno abitativo per il 2021 (variazione praticamente nulla).

Tabella 3. Confronto tra situazioni abitative effettive e programmate dal 1991 all'orizzonte di piano (superfici utili coperte in Mq)

Località	Dati censuari			Strumenti urbanistici					Variante PRG			
	ISTAT	ISTAT	ISTAT	PdF	PRG vigente				Stato di fatto	Proiezione	Differenza rispetto:	
	1981	1991	2001	1984	2000	2000	2001 / 2007		2007	2021	2000	2007
	insediato censito	insediato censito	insediato censito	insediato stimato	insediabile dichiarato	insediabile effettivo	insediabile attuato	insediabile inattuato	insediato rilevato	insediabile previsto	insediabile effettivo	insediato rilevato
						rispetto al dichiarato						
Montegabbione	14.875	24.729	28.320	63.327	49.520	56.010	2.608	18.592	30.928	39.050	-16.960	8.122
Faiolo	6.280	7.695	8.155	36.863	21.855	26.927	2.659	11.041	10.814	17.932	-8.995	7.118
Montegiove	3.097	3.727	4.210	14.599	10.877	13.383	0	6.667	4.210	9.258	-4.125	5.048
Casteldifiori	955	1.042	709	3.233	1.976	3.230	0	1.267	709	1.559	-1.671	850
Centri minori	10.332	12.465	13.074	54.695	34.708	43.540	2.659	18.975	15.733	28.750	-14.790	13.017
Tot. centri	25.207	37.194	41.395	118.022	84.229	99.550	5.267	37.567	46.661	67.800	-31.750	21.139
Tot. c.sparse	13.747	13.467	13.517	15.832	13.517	11.415	0	0	11.415	5.850	-5.565	-5.565
Tot. comune	38.953	50.661	54.912	133.853	97.746	110.965	5.267	37.567	58.076	73.650	-37.315	15.574
mq/ab	28,94	40,08	44,32	33,33	43,33	44,32	49,00	49,00	49,00	50,00	-33,6%	26,8%

Tabella 4. Confronto tra situazioni abitative effettive e programmate dal 1991 all'orizzonte di piano (numero di abitanti residenti)

Località	Dati censuari			Strumenti urbanistici					Variante PRG			
	ISTAT	ISTAT	ISTAT	PdF	PRG vigente				Stato di fatto	Proiezione	Differenza rispetto:	
	1981	1991	2001	1984	2000	2000	2001 / 2007		2007	2021	2000	2007
	insediati censiti	insediati censiti	insediati censiti	insediati stimati	insediabili dichiarati	insediabili effettivi	insediabili attuati	insediabili inattuati	insediati stimati	insediabili previsti	insediabili effettivi	insediati stimati
							rispetto al dichiarato					
Montegabbione	514	617	639	1.900	1.143	1.264	55	525	686	781	-483	95
Faiolo	217	192	184	1.106	504	608	56	337	180	359	-249	179
Montegiove	107	93	95	438	251	302	0	192	95	185	-117	90
Casteldifiori	33	26	16	97	46	73	0	53	16	31	-42	15
Centri minori	357	311	295	1.641	801	982	56	582	291	575	-407	284
Tot. centri	871	928	934	3.541	1.944	2.246	110	1.107	977	1.356	-890	379
Tot. c.sparse	475	336	305	475	312	258	0	0	239	117	-141	-122
Tot. comune	1.346	1.264	1.239	4.016	2.256	2.504	110	1.107	1.216	1.473	-1.031	257
mq/ab	28,94	40,08	44,32	33	43,33	44,32	49,00	49,00	49,00	50,00	-41,2%	21,1%

4. Bilancio delle risorse economiche e sociali

4.1. Caratteristiche produttive ed occupazionali comunali

Il settore primario rappresenta ancora uno dei settori trainanti dell'economia locale, come dimostra il tasso di attività della popolazione in agricoltura, se confrontato con la media provinciale (56 unità pari al 13,3% contro il 4% provinciale).

In realtà le persone occupate nel settore agricolo, anche solo parzialmente, sono molte di più: 263 conduttori di aziende quasi tutte individuali (259) e a conduzione familiare (235); a questi si aggiungono 52 addetti tra dirigenti, impiegati, operai e assimilati.

La struttura produttiva delle aziende è riassunta nella seguente tabella e confrontata con quella provinciale (Istat 2000).

Colture	Comune Montegabbione		Prov. Terni	
	Aziende	Superficie aziendale	Aziende	Superficie aziendale
	N.	Ha	N.	Ha
Seminativi				
Altri cereali	51	299,59	5.115	24.504,67
Ortaggi	5	0,39	769	172,43
Foraggere avvicendate	78	210,92	3.520	10.543,66
Legnose agrarie				
Vite	90	59,06	9.121	5.808,79
Olivo	216	149,21	13.503	11.038,00
Fruttiferi	11	1,58	2.203	743,74
Totale SAU	264	1.938,00	19.043	86.611,00
Totale Superficie az.	264	4.663,00	19.043	173.657,00
Allevamenti	Aziende	Capi	Aziende	Capi
	N.	N.	N.	N.
Bovini	12	132	859	13.873
Suini	15	1.470	2.253	27.223
Ovini	14	948	1.087	35.895
Caprini	3	20	289	2.035
Equini	16	39	497	2.002
Avicoli	76	1.476	6.877	4.489.576

Dal punto di vista qualitativo, va notato che 3 aziende producono prodotti biologici vegetali o zootecnici e 3 ne trattano la lavorazione. Inoltre Montegabbione è presente in diversi settori produttivi regionali di qualità:

- Olio extravergine DOP Umbria (sottozona Colli Orvietani);
- Vini DOC Rosso Orvietano (intero territorio comunale) e Orvieto (area occidentale);
- Vitellone Bianco IGP dell'Appennino Centrale.

Per quanto riguarda i settori secondario e terziario, nelle Tabelle 5 è riportato il confronto tra la struttura produttiva ed occupazionale del Comune di Montegabbione e della Provincia di Terni negli anni censuari 1991 e 2001.

Tabelle 5. Confronto settoriale tra la struttura produttiva ed occupazionale del Comune di Montegabbione e la Provincia di Terni al 1991 e 2001

		AGRICOLTURA, CACCIA E SILVICOLTURA				PESCA, PISCICOLTURA E SERVIZI CONNESSI				ESTRAZIONE DI MINERALI				ATTIVITA' MANIFATTURIERE			
		UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01
Imprese	MG	4	4	4	8	1	0	2	0	1	0	1	0	20	12	69	38
	spec.%			1,3583	4,1084			23,4082	0,0000			2,0414	0,0000			0,6598	0,4037
	Prov	161	159	517	345	3	2	15	22	17	19	86	134	1.826	1.979	18.361	16.676
di cui artigiane	MG	2	0	2	0					0	0	0	0	16	10	29	24
	spec.%			4,7	0,0							0,0	0,0			1,2	0,9
	Prov	42	24	74	33					6	7	6	11	1.310	1.406	4.336	4.768
Istituzioni	MG	0	0	0	0									0	0	0	0
	spec.%			0,0	0,0											0,0	0,0
	Prov	10	5	60	20									3	2	33	3
di cui pubbliche	MG	0	0	0	0									0	0	0	0
	spec.%			0,0	0,0											0,0	0,0
	Prov	8	3	54	9									3	2	33	3
Totale	MG	4	4	4	8	1	0	2	0	1	0	1	0	20	12	69	38
	spec.%			1,2	3,9			23,4	0,0			2,0	0,0			0,7	0,4
	Prov	171	164	577	365	3	2	15	22	17	19	86	134	1.829	1.981	18.394	16.679
	conc.%			2,0	6,4			38,7	0,0			3,4	0,0			1,1	0,7

		PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E ACQUA				COSTRUZIONI				COMMERCIO INGROSSO E DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTO, MOTO E BENI PERSONALI				ALBERGHI E RISTORANTI			
		UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01
Imprese	MG	0	0	0	0	24	19	50	59	29	21	50	33	2	2	3	5
	spec.%			0,0000	0,0000			1,5692	1,5672			0,7109	0,4624			0,1943	0,2619
	Prov	28	25	868	673	1.538	2.039	5.594	6.670	5.293	5.629	12.347	12.644	832	1.019	2.711	3.382
di cui artigiane	MG					21	19	37	59	2	1	6	2	0	0	0	0
	spec.%							2,5	2,6			0,5	0,2			0,0	0,0
	Prov					1.025	1.572	2.563	4.033	929	684	2.011	1.660	124	106	337	271
Istituzioni	MG	1	1	3	1									1	1	1	0
	spec.%			17,6	4,8											7,6	0,0
	Prov	7	4	30	37					4	2	9	2	10	5	23	9
di cui pubbliche	MG	1	1	3	1									1	1	1	0
	spec.%			17,6	4,8											19,5	0,0
	Prov	7	4	30	37									4	1	9	2
Totale	MG	1	1	3	1	24	19	50	59	29	21	50	33	3	3	4	5
	spec.%			0,6	0,2			1,6	1,6			0,7	0,5			0,3	0,3
	Prov	35	29	898	710	1.538	2.039	5.594	6.670	5.297	5.629	12.356	12.646	842	1.024	2.734	3.391
	conc.%			1,0	0,4			2,6	2,6			1,2	0,8			0,4	0,4

		TRASPORTI, MAGAZZINAGGIO E COMUNICAZIONI				INTERMEDIAZIONE MONETARIA E FINANZIARIA				ATTIVITA' IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, PROFESS. ED IMPRENDIT.				PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA			
		UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01
Imprese	MG	3	4	6	9	1	1	3	2	1	7	1	9				
	spec.%			0,2739	0,4004			0,3413	0,2183			0,0475	0,2206				
	Prov	582	667	3.846	3.982	333	506	1.543	1.623	1.386	2.954	3.695	7.227				
di cui artigiane	MG	2	3	2	6					0	2	0	4				
	spec.%			0,7	1,3							0,0	1,2				
	Prov	264	386	486	815					113	220	252	587				
Istituzioni	MG	0	0	0	0					0	0	0	0	1	1	6	10
	spec.%				0,0							0,0	0,0			0,2	0,4
	Prov	0	6	0	52	0	1	0	0	10	13	58	106	210	143	4.331	4.273
di cui pubbliche	MG	0	0	0	0					0	0	0	0	1	1	6	10
	spec.%				0,0							0,0	0,0			21,1	23,6
	Prov	10	4	23	8					0	6	0	52	3	6	50	75
Totale	MG	3	4	6	9	1	1	3	2	1	7	1	9	1	1	6	10
	spec.%			0,3	0,4			0,3	0,2			0,0	0,2			0,2	0,4
	Prov	582	673	3.846	4.034	333	507	1.543	1.623	1.396	2.967	3.753	7.333	210	143	4.331	4.273
	conc.%			0,5	0,6			0,6	0,4			0,1	0,4			0,4	0,7

		ISTRUZIONE				SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI				ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI				TOTALE				
		UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	UL 91	UL 01	Add 91	Add 01	diff.%
Imprese	MG	0	0	0	0	1	1	1	1	5	3	6	3	92	74	196	167	-14,80%
	spec.%			0,0000	0,0000			0,1572	0,1560			0,5427	0,2071			0,6514	0,5169	
	Prov	57	75	183	164	623	748	1.117	1.136	906	941	1.941	2.567	13.585	16.760	52.824	57.245	8,37%
di cui artigiane	MG					0	0	0	0	4	3	5	3	47	38	81	98	20,99%
	spec.%							0,0	0,0			0,8	0,4			1,3	1,3	
	Prov					1	0	2	0	630	648	1.110	1.187	4.444	5.053	11.177	13.365	19,58%
Istituzioni	MG	3	3	19	24	0	1	0	0	6	13	6	1	12	20	35	36	2,86%
	spec.%			0,6	0,9			0,0	0,0			1,1	0,3			0,4	0,5	
	Prov	309	277	5.226	4.661	143	203	3.508	4.231	503	1.092	943	595	1.209	1.753	14.221	13.989	-1,63%
di cui pubbliche	MG	3	3	19	24	0	0	0	0	1	1	2	1	7	7	31	36	16,13%
	spec.%			0,8	1,0			0,0	0,0			0,1	0,1			10,6	24,7	
	Prov	210	143	4.331	4.273	275	225	5.103	4.481	90	60	3.111	3.134	81	65	512	258	-49,61%
Totale	MG	3	3	19	24	1	2	1	1	11	16	12	4	104	94	231	203	-12,12%
	spec.%			0,6	0,9			0,0	0,0			0,7	0,2			0,6	0,5	
	Prov	366	352	5.409	4.825	766	951	4.625	5.367	1.409	2.033	2.884	3.162	14.794	18.513	67.045	71.234	6,25%
	conc.%			1,0	1,4			0,1	0,1			1,2	0,4			1,0	0,8	

Sono stati qui calcolati e rappresentati anche gli indici di specializzazione produttiva e di servizio del Comune in ambito provinciale³. Emergono nel 2001, ma con indici molto bassi, i seguenti settori (nelle tabelle i valori > 1 sono evidenziati in verde):

- agricoltura, silvicoltura, caccia
- costruzioni
- attività di servizio private (agenzie immobiliari, studi professionali, ecc.).

L'indice di concentrazione⁴ delle attività ci mostra andamenti analoghi per quanto riguarda i settori produttivi e un poco diversi per quanto riguarda i settori di servizio (emergono infatti l'istruzione ed altri servizi pubblici sociali e personali).

Tali dati sono tuttavia poco significativi e pressoché scontati per un piccolo comune. Più significativa è invece l'analisi della composizione della popolazione attiva e la struttura occupazionale delle attività effettivamente presenti in ambito comunale.

La composizione della popolazione attiva comunale, se confrontata con quella provinciale, mostra un rapporto di circa 6 a 4 tra settori produttivi (agricoltura, industria, artigianato e trasporti) e settori di servizio (commercio, credito finanza), quasi esattamente inverso a quello dell'intera provincia.

Lo stesso rapporto, grosso modo, si ha relativamente alla composizione degli addetti effettivamente presenti sul territorio comunale e provinciale.

Tuttavia, se misuriamo lo sbilancio tra occupati e addetti locali nei settori extra-agricoli – sbilancio che ci restituisce un'idea approssimativa del pendolarismo occupazionale – vediamo che almeno la metà degli attivi in tutti i settori economici⁵ (171 su 365) trova occupazione fuori dal territorio comunale (Tabella 6).

D'altra parte i dati censuari sul pendolarismo complessivo ci dicono che 233 persone su 476 si recano fuori dal comune per motivi di lavoro o di studio.

Tabella 6. Confronto occupati/addetti a livello comunale e provinciale

Istat 2001		agr.	ind.	trasp.	sub-tot	comm.	cred.	fin.	sub-tot	totale	
Comune di Montegabbione	addetti	8	98	9	56,7%	38	11	38	43,3%	203	100,0%
	occupati	56	179	21	60,8%	56	18	91	39,2%	421	100,0%
	sbilancio	-48	-81	-12		-18	-7	-53		-218	
Provincia di Terni	addetti	387	24.193	4.034	40,2%	16.037	8.956	17.627	59,8%	71.234	100,0%
	occupati	3.173	25.645	3.511	40,9%	16.127	6.956	23.566	59,1%	78.978	100,0%
	sbilancio	-2.786	-1.452	523		-90	2.000	-5.939		-7.744	

Inoltre, dal punto di vista tendenziale, il confronto occupazionale 1991/2001 rivela un andamento negativo (- 20,4%), di molto superiore al calo demografico (- 1,8%), così come anche i tassi di attività della popolazione, stante il suo progressivo invecchiamento, sono in decremento.

Ci troviamo insomma di fronte ad una situazione socio-economica piuttosto difficile, cui occorre rispondere con la capacità di iniziative che sappiano sfruttare e valorizzare appieno tutte le risorse presenti nel territorio.

³ L'indice di specializzazione è stato calcolato come rapporto tra il peso occupazionale comunale in un determinato settore sul dato provinciale e il peso demografico del comune rispetto al totale provinciale.

⁴ L'indice di concentrazione è stato calcolato come rapporto tra il peso occupazionale comunale in un determinato settore sul dato provinciale ed il peso occupazionale comunale complessivo sul totale provinciale.

⁵ Escluso il settore agricolo, laddove la forma di conduzione prevalente non è quella a salariati.

4.2. Fabbisogno di aree produttive attrezzate

L'Amministrazione Comunale ha recentemente varato un documento di indirizzo, denominato "Progetto CENTO – 100 opportunità di lavoro a Montegabbione" (cfr. il Documento Programmatico), che punta sullo sviluppo di attività produttive ed imprenditoriali tendenti a valorizzare in maniera sinergica tutte le risorse di cui è ricco il territorio.

Alcuni primi positivi segnali di risposta si sono avuti nel settore lapideo, in quello trasportistico e in quello del turismo e dei servizi più qualificati.

Si dovranno dunque prevedere alcune nuove limitate localizzazioni produttive, in parte compensate però dal ridimensionamento dell'area artigianale, tuttora inattuata, lungo la S.P. per Fabro Scalo, ad ovest del centro urbano di Montegabbione.

L'offerta aggiuntiva di aree attrezzate è pertanto desumibile dalla seguente Tabella 7.

Tabella 7. Dimensionamento delle aree produttive attrezzate nuove e residuali

Aree produttive attrezzate	PRG vigente			PRG variante
	SU	indice	SU attuata	SU aggiuntiva
	mq	mc/mq	%	mq
Zone artigianali				
D.1 A	11.020	2,00	100,0%	
D.1 B	11.200	2,00	62,9%	
D.1 C	18.960	2,00	0,0%	-12.960
D.1 D	7.200	2,00	0,0%	
Totale	48.380			-12.960
Zone industriali				
D.2 A	13.568	2,00	100,0%	
D.2 B	19.760	2,00	100,0%	
Settore: trasporti				14.000
Settore: lavorazione pietra				20.000
Totale	33.328			34.000
Totale generale	81.708		62,9%	21.040

4.3. Analisi della domanda turistica

Il posizionamento dell'Italia nel mercato internazionale del turismo, nel quinquennio 2000-2005 è notevolmente peggiorato, specie se confrontato con le risorse e le potenzialità possedute. I numeri infatti parlano chiaramente di un regresso complessivo del movimento turistico, che solo a partire dal 2006 ha dato segni di una qualche ripresa. L'Italia è così retrocessa, in pochi anni, dal 3° al 5° posto per numero di arrivi e presenze, dietro a Francia, Spagna, USA e Cina.

L'Umbria, invece, ha avuto buone performances – quasi sempre superiori a quelle medie nazionali - in tutti i settori ricettivi, ma soprattutto in quello extralberghiero:

- tassi di variazione della ricettività alberghiera (+8,4% rispetto a +0,5%) ed extralberghiera (+65,5% rispetto a -3,4%);
- tassi di variazione delle presenze (+4,3% rispetto a +2,0%) e della permanenza media (+1,4% rispetto a -5,0%);
- tasso lordo di occupazione alberghiera (+32,3% rispetto a +32,1%);
- basso impatto ambientale del turismo (652 presenze/Kmq rispetto alle 1.125 della media nazionale).

Si notano, tuttavia, alcuni punti deboli, soprattutto per quanto riguarda il movimento degli stranieri (in forte calo gli arrivi complessivi -11,6 % e le presenze alberghiere -6,4%).

I dati sull'evoluzione della domanda nel periodo 2000-2007 sono riportati nelle Tabelle 8 e 9, limitatamente al movimento extralberghiero e a quello totale (Montegabbione non possiede strutture ricettive alberghiere).

In questo quadro già molto positivo il Comprensorio Orvietano ha avuto un andamento ancora migliore, passando da una quota regionale del 4,9% a una del 5,6%.

La performance del Comune di Montegabbione, nello stesso periodo, appare ulteriormente migliorativa anche rispetto al Comprensorio Orvietano, passando da una quota del 0,8% ad una del 1,3%. Pur trattandosi di piccoli numeri in termini assoluti, il guadagno in termini relativi è davvero consistente (+62,5%); anche perché il comparto extralberghiero presenta un elevato tasso di presenze sommerse o non denunciate (fino al 100%), considerando anche appartamenti in affitto e seconde case di non residenti.

Tabella 8. Andamento 2000-2007 della domanda turistica nel Comune di Montegabbione, nel Comprensorio orvietano e nella Regione Umbria (valori assoluti)

Anno	Ambito	RICETTIVITA' EXTRALBERGHIERA						RICETTIVITA' TOTALE					
		italiani		stranieri		totali		italiani		stranieri		totali	
		A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P
2000	Montegabbione	191	734	48	1.440	239	2.174	191	734	48	1.440	239	2.174
	C. Orvietano	18.896	61.265	7.768	33.418	26.664	94.683	83.400	167.931	53.385	103.078	136.785	271.009
	Umbria	240.698	1.157.755	150.035	900.613	390.733	2.058.368	1.342.593	3.699.152	616.858	1.854.461	1.959.451	5.553.613
2001	Montegabbione	320	1.057	30	378	350	1.435	320	1.057	30	378	350	1.435
	C. Orvietano	23.223	73.833	9.291	43.718	32.514	117.551	87.681	172.305	62.726	121.926	150.407	294.231
	Umbria	288.215	1.376.022	166.016	1.093.752	454.231	2.469.774	1.373.418	3.826.921	612.835	2.041.592	1.986.253	5.868.513
2002	Montegabbione	363	1.455	56	549	419	2.004	363	1.455	56	549	419	2.004
	C. Orvietano	23.958	77.215	9.905	55.818	33.863	133.033	92.887	190.687	63.652	131.948	156.539	322.635
	Umbria	310.940	1.414.381	171.250	1.133.791	482.190	2.548.172	1.420.377	3.846.577	600.144	2.064.813	2.020.521	5.911.390
2003	Montegabbione	516	1.497	110	811	626	2.308	516	1.497	110	811	626	2.308
	C. Orvietano	25.620	86.039	9.709	53.954	35.329	139.993	93.138	197.608	60.140	124.154	153.278	321.762
	Umbria	341.091	1.469.219	158.046	1.062.372	499.137	2.531.591	1.418.759	3.848.386	554.774	1.946.238	1.973.533	5.794.624
2004	Montegabbione	816	2.274	159	1.443	975	3.717	816	2.274	159	1.443	975	3.717
	C. Orvietano	25.912	82.363	10.722	55.002	36.634	137.365	88.932	190.509	56.380	127.042	145.312	317.551
	Umbria	359.461	1.527.849	154.296	980.096	513.757	2.507.945	1.461.427	3.918.209	544.309	1.835.558	2.005.736	5.753.767
2005	Montegabbione	737	1.988	223	1.328	960	3.316	737	1.988	223	1.328	960	3.316
	C. Orvietano	29.102	87.578	11.981	63.141	41.083	150.719	92.736	198.154	58.214	131.299	150.950	329.453
	Umbria	379.475	1.590.903	162.023	1.031.324	541.498	2.622.227	1.454.515	3.898.531	564.193	1.887.685	2.018.708	5.786.216
2006	Montegabbione	907	2.458	310	1.586	1.217	4.044	907	2.458	310	1.586	1.217	4.044
	C. Orvietano	31.354	94.369	13.183	70.721	44.537	165.090	94.279	199.684	66.308	149.420	160.587	349.104
	Umbria	419.815	1.671.263	173.019	1.113.286	592.834	2.784.549	1.540.054	4.071.062	614.909	2.053.490	2.154.963	6.124.552
2007	Montegabbione	988	2.227	350	2.229	1.338	4.456	988	2.227	350	2.229	1.338	4.456
	C. Orvietano	32.662	97.803	15.292	78.808	47.954	176.611	92.046	194.772	66.626	155.669	158.672	350.441
	Umbria	435.969	1.718.215	185.489	1.168.986	621.458	2.887.201	1.556.452	4.098.146	637.373	2.155.194	2.193.825	6.253.340

Tabella 9. Andamento 2000-2007 della domanda turistica nel Comune di Montegabbione, nel Comprensorio orvietano e nella Regione Umbria (raffronti percentuali)

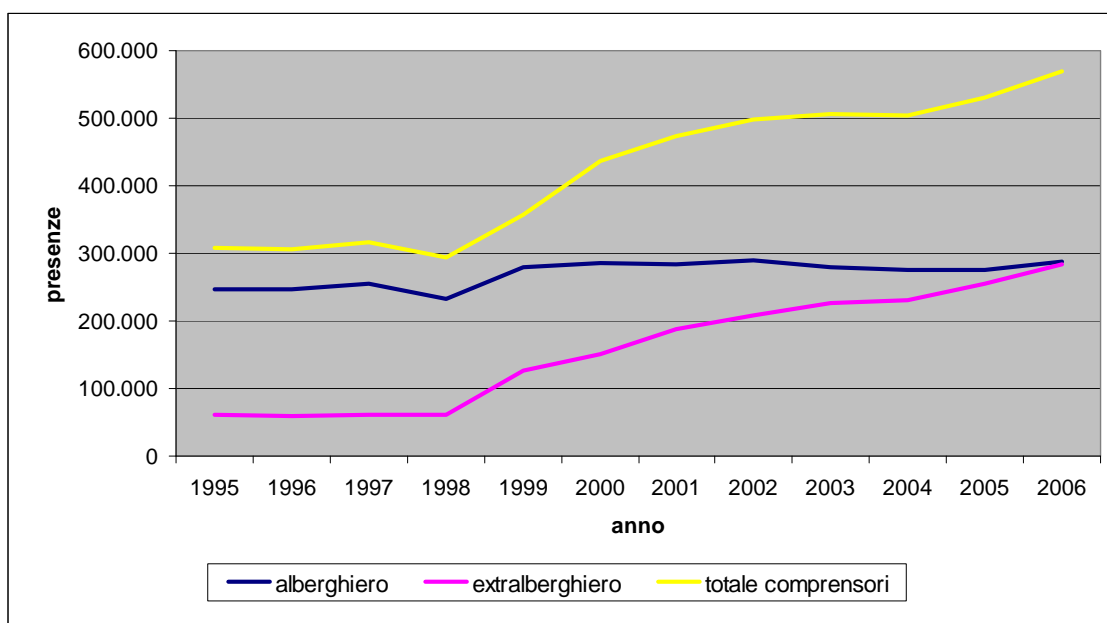
Anno	Ambito	RICETTIVITA' EXTRALBERGHIERA						RICETTIVITA' TOTALE					
		italiani		stranieri		totali		italiani		stranieri		totali	
		A	P	A	P	A	P	A	P	A	P	A	P
2000	Montegabbione	191	734	48	1.440	239	2.174	191	734	48	1.440	239	2.174
	M.gabbione/Orvietano	1,0%	1,2%	0,6%	4,3%	0,9%	2,3%	0,2%	0,4%	0,1%	1,4%	0,2%	0,8%
	Orvietano/Umbria	7,9%	5,3%	5,2%	3,7%	6,8%	4,6%	6,2%	4,5%	8,7%	5,6%	7,0%	4,9%
2001	Montegabbione	320	1.057	30	378	350	1.435	320	1.057	30	378	350	1.435
	M.gabbione/Orvietano	1,4%	1,4%	0,3%	0,9%	1,1%	1,2%	0,4%	0,6%	0,0%	0,3%	0,2%	0,5%
	Orvietano/Umbria	8,1%	5,4%	5,6%	4,0%	7,2%	4,8%	6,4%	4,5%	10,2%	6,0%	7,6%	5,0%
2002	Montegabbione	363	1.455	56	549	419	2.004	363	1.455	56	549	419	2.004
	M.gabbione/Orvietano	1,5%	1,9%	0,6%	1,0%	1,2%	1,5%	0,4%	0,8%	0,1%	0,4%	0,3%	0,6%
	Orvietano/Umbria	7,7%	5,5%	5,8%	4,9%	7,0%	5,2%	6,5%	5,0%	10,6%	6,4%	7,7%	5,5%
2003	Montegabbione	516	1.497	110	811	626	2.308	516	1.497	110	811	626	2.308
	M.gabbione/Orvietano	2,0%	1,7%	1,1%	1,5%	1,8%	1,6%	0,6%	0,8%	0,2%	0,7%	0,4%	0,7%
	Orvietano/Umbria	7,5%	5,9%	6,1%	5,1%	7,1%	5,5%	6,6%	5,1%	10,8%	6,4%	7,8%	5,6%
2004	Montegabbione	816	2.274	159	1.443	975	3.717	816	2.274	159	1.443	975	3.717
	M.gabbione/Orvietano	3,1%	2,8%	1,5%	2,6%	2,7%	2,7%	0,9%	1,2%	0,3%	1,1%	0,7%	1,2%
	Orvietano/Umbria	7,2%	5,4%	6,9%	5,6%	7,1%	5,5%	6,1%	4,9%	10,4%	6,9%	7,2%	5,5%
2005	Montegabbione	737	1.988	223	1.328	960	3.316	737	1.988	223	1.328	960	3.316
	M.gabbione/Orvietano	2,5%	2,3%	1,9%	2,1%	2,3%	2,2%	0,8%	1,0%	0,4%	1,0%	0,6%	1,0%
	Orvietano/Umbria	7,7%	5,5%	7,4%	6,1%	7,6%	5,7%	6,4%	5,1%	10,3%	7,0%	7,5%	5,7%
2006	Montegabbione	907	2.458	310	1.586	1.217	4.044	907	2.458	310	1.586	1.217	4.044
	M.gabbione/Orvietano	2,9%	2,6%	2,4%	2,2%	2,7%	2,4%	1,0%	1,2%	0,5%	1,1%	0,8%	1,2%
	Orvietano/Umbria	7,5%	5,6%	7,6%	6,4%	7,5%	5,9%	6,1%	4,9%	10,8%	7,3%	7,5%	5,7%
2007	Montegabbione	988	2.227	350	2.229	1.338	4.456	988	2.227	350	2.229	1.338	4.456
	M.gabbione/Orvietano	3,0%	2,3%	2,3%	2,8%	2,8%	2,5%	1,1%	1,1%	0,5%	1,4%	0,8%	1,3%
	Orvietano/Umbria	7,5%	5,7%	8,2%	6,7%	7,7%	6,1%	5,9%	4,8%	10,5%	7,2%	7,2%	5,6%

4.4. Analisi dell'offerta turistica

Questo andamento si rispecchia, d'altra parte, nella crescita dell'offerta turistica nel settore extralberghiero.

Il Comune di Montegabbione appartiene al Comprensorio turistico Orvietano, ma in realtà fa parte di un'entità territoriale più vasta ed omogenea: lo STINA (Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale, grosso modo coincidente con la Comunità Montana M. Peglia e Selva di Meana), comprendente parte del Comprensorio Tuderte. Si tratta di un'area interna ancora poco nota e sviluppata dal punto di vista turistico, ma di grandi potenzialità; tra le più ricche di risorse naturali e culturali, grazie anche alla presenza di centri storici di rilevanza internazionale, come Todi e Orvieto. Un aspetto peculiare, se non unico, della struttura ricettiva di questo territorio è costituito dall'equilibrio raggiunto tra movimento alberghiero ed extralberghiero (cfr. il grafico di Figura 4), in ragione della forte crescita dell'offerta agrituristica e turistico-rurale.

Figura 4. Andamento del movimento turistico nel comparto alberghiero, extralberghiero e in totale nei comprensori orvietano e tuderte



Tutto ciò è dovuto alla grande crescita del comparto extralberghiero a partire dal 1999, a fronte di una sostanziale stabilizzazione di quello alberghiero (Figura 5). La tendenza è peraltro confermata, anche a livello locale, dalla forte e costante richiesta di apertura di nuove attività ricettive nel settore del turismo rurale.

La consistenza attuale della struttura ricettiva comunale (tutta nel settore extralberghiero) è sintetizzata nella Tabella 10: 13 esercizi per un totale di 117 posti letto standard (max 2 pl per camera).

Figura 5. Crescita dell'offerta turistica nel comparto alberghiero, extralberghiero e in totale nei comprensori orvietano e tuderte

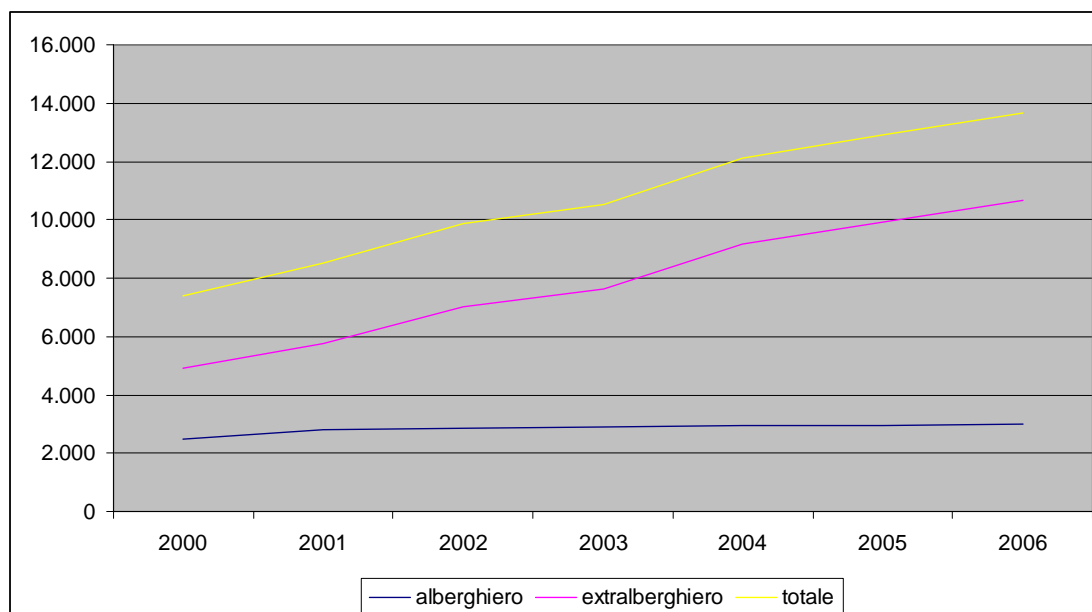


Tabella 10. Consistenza attuale dell'offerta turistica

Strutture ricettive		Camere	Posti Letto	
			dichiarati	standard
Agriturismi		39	99	76
1	Il Colombaio	8	12	12
2	Casa Rondini	4	16	8
3	Castello Montegiove	5	15	10
4	Gatto Giallo	5	20	10
5	Le Olle	9	18	18
6	Palombella	1	4	4
7	Vagliana	4	8	8
8	Posinale	3	6	6
Bed & Breakfast		10	22	19
9	Il Glicine	2	3	3
10	Capannare	3	8	6
11	Casale L'Alba	2	5	4
12	Fonte Magia	3	6	6
Ostelli		1	24	24
13	Ostello Montegiove	1	24	24
Totale extralberghiero		50	145	119

4.5. Fattori condizionanti il futuro turistico di Montegabbione

Al di là dell'andamento molto positivo del settore turistico in ambito comunale e comprensoriale e di una condizione ambientale ottima, due fattori specifici appaiono particolarmente promettenti ai fini di un ulteriore e più qualificato sviluppo turistico di Montegabbione:

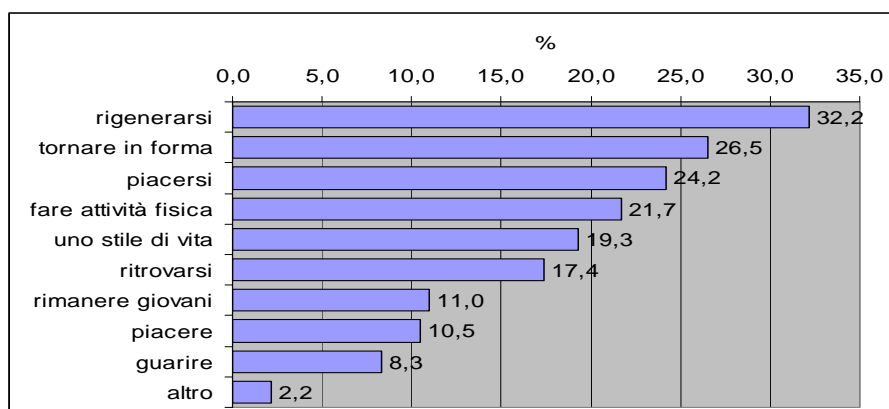
- la presenza di una rilevantissima risorsa culturale come la **Scarzuola**;
- l'attuazione del progetto regionale "**Essere Bene**" in due comuni contermini (Parrano soprattutto e Castel Viscardo).

Per quanto riguarda il primo fattore, le poche note descrittive tracciate sull'argomento nel § 2.6 lasciano intravedere grandi possibilità di valorizzazione di tale risorsa in un quadro di iniziative di interesse nazionale o addirittura internazionale. La struttura contiene infatti sette spazi teatrali di varia dimensione e di grande impatto architettonico, che possono ospitare eventi molto selezionati – quindi non di massa – e di elevato livello culturale. Data sinora l'assenza di valide proposte al riguardo, occorre concepire un progetto ad hoc e soprattutto occorre identificare il/i soggetto/i in grado di promuovere e gestire eventi di questo tipo, in accordo con la proprietà privata della struttura.

Per quanto riguarda il secondo fattore, il progetto regionale è in fase di decollo, perlomeno nel caso di uno dei comuni interessati (Parrano, comune confinante). La dimensione e la qualità del progetto parranese è tale da coinvolgere tutto il comprensorio dell'Orvietano, con importanti ricadute a diversi livelli:

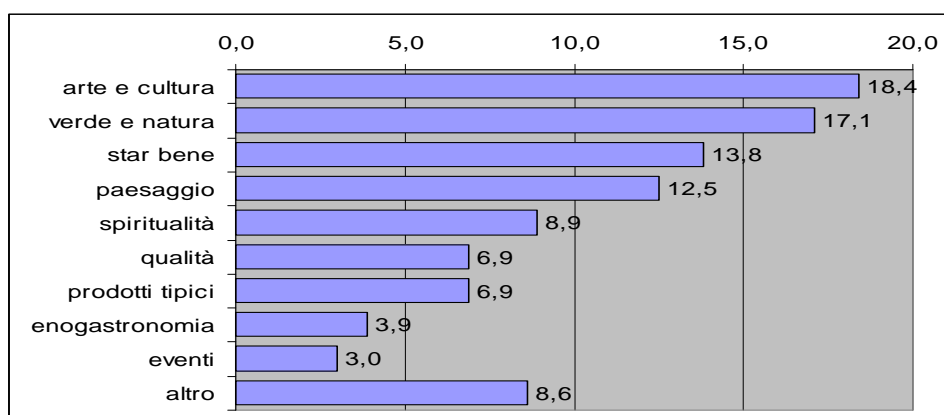
- in termini occupazionali (circa 250 nuovi addetti nella fase di gestione a regime, oltre alla mano d'opera impegnata nella fase di cantiere, sia direttamente che indirettamente);
- in termini turistico-ricettivi (circa 70.000 presenze annue legate al termalismo leggero, benessere e wellness);
- in termini di servizi turistici e residenziali indotti dagli investimenti previsti (oltre 200 meuro in dieci anni).

Il "Progetto Essere Bene" è finalizzato al lancio di un nuovo prodotto turistico legato al termalismo ed al benessere. Sviluppumbria, nell'ambito della Misura 1.2 "Promozione del Territorio, Marketing d'Area" del DOCUP Ob. 2, 2000-2006, ha effettuato gli studi di fattibilità e di marketing, pervenendo ad alcune stime di massima circa le loro potenzialità di attrazione turistica.



Sulla base di indagini di mercato condotte dal CENSIS e della società di consulenza SL&A, si è rilevato un interesse crescente per le attività legate al benessere complessivo del corpo e della mente, indipendentemente da esigenze mediche o curative in senso proprio. La consistenza di tale domanda, nel 2000 in Italia, è stata valutata pari a 28 milioni di persone tra i 18 e i 75 anni d'età. Altre indagini di tipo motivazionale consentono di precisare meglio cosa gli italiani intendono per benessere.

Queste motivazioni sono fortemente correlate con quelle che caratterizzano i flussi turistici diretti in Umbria e con l'immagine della regione, così come percepita dall'esterno.



Il dato più interessante dell'indagine CENSIS è rappresentato dalle quote percentuali di popolazione che si dichiarano interessate a pratiche di benessere in strutture specializzate e che ammontano al 33% della popolazione, con una crescita media annua dell'8%.

classi di età	% di coloro che effettuano annualmente cure termali	% di coloro che si dichiarano interessati a pratiche di benessere in strutture specializzate
18 - 29	8,7 %	41,9 %
30 - 44	5,7 %	40,9 %
45 - 64	14,1 %	29,8 %
65 +	13,1 %	19,5 %
totale	10,5 %	33,0 %

4.6. Previsioni di sviluppo turistico

Il tasso di crescita del movimento turistico orvietano, come abbiamo prima visto, presenta, a partire dal 1999, un andamento di crescita pressoché lineare. Una proiezione di sviluppo turistico del Comprensorio orvietano, per l'anno 2020, produce un incremento nella domanda complessiva del 54% rispetto al 2007, con oltre 540.000 presenze alberghiere ed extralberghiere annuali totali.

Una proiezione lineare del movimento attuale appare credibile non soltanto in base all'andamento passato, ma anche al potenziale sviluppo del settore termale, dal momento che:

- i tassi nazionali di crescita in questo settore (benessere e wellness) sono molto elevati, per cui non è difficile ipotizzare il raggiungimento della quota potenziale di mercato (cioè 33%) all'orizzonte di piano;
- la propensione all'investimento nel settore, da parte degli imprenditori turistici, è tuttora molto forte e motivata (ricerca "Investire nell'Ospitalità 2005");
- l'investimento in Umbria presenta oggi maggiori vantaggi localizzativi rispetto alle regioni del nord e sud Italia, che hanno avuto tassi di crescita molto maggiori rispetto al Centro Italia.

Inoltre, un'adeguata valorizzazione della Scarzuola implicherebbe uno spostamento verso l'alto nella qualità della domanda e quindi della stessa offerta.

In un piccolo comune, come quello di Montegabbione, gli effetti concomitanti di tali fattori di crescita possono risultare rilevanti; in quanto, pur coprendo attualmente una quota percentuale ridotta (1,3% sul totale e 2,5% nel solo comparto extralberghiero) della domanda comprensoriale totale, si possono raggiungere, in valore assoluto, flussi compresi tra **10 e 15.000 presenze annue** (cioè il doppio o triplo delle attuali presenze), mantenendo invariato l'attuale tasso di utilizzazione delle strutture, invero piuttosto basso (40-45 gg. l'anno).

Il patrimonio immobiliare non occupato stabilmente non rientra in questo calcolo previsionale per vari motivi: innanzi tutto le strutture di tipo residenziale (secondo case) non possono più essere considerate strutture ricettive in base alla LR 18/2006; in secondo luogo, le varie forme di turismo rurale oggi presenti sul mercato, configurano un'offerta turistica che potremmo definire "sommersa", in quanto sfugge in larga parte alle statistiche ufficiali.

Nel Comune di Montegabbione le abitazioni non occupate ammontano a 229 unità con 1.015 stanze (4,4 stanze per alloggio). Anche se non disponiamo di dati ufficiali, almeno il 50% del patrimonio immobiliare inoccupato può essere considerato d'uso turistico, sia esso in proprietà o in affitto. Stimando un posto letto per stanza, si avrebbe un potenziale aggiuntivo di circa 500 posti letto, anche se il tasso annuale di utilizzazione può essere stimato in circa 15 gg. l'anno.

Possiamo, a questo punto, tracciare un bilancio conclusivo dell'offerta turistico-ricettiva e turistico-residenziale (che comunque incide sul dimensionamento dei servizi), in rapporto alla domanda potenziale precedentemente stimata; ne consegue un valore del movimento turistico e residenziale non stanziale di una certa consistenza, valutabile nell'ordine di oltre 20.000 presenze annuali (cfr. Tabella 11). In termini di unità residenziali equivalenti (ai fini del dimensionamento dei servizi) tale cifra corrisponde a circa **64 residenti stabili aggiuntivi**.

Tabella 11. Dimensionamento dell'offerta e della domanda turistica potenziale

Strutture ricettive	posti letto	gg/anno	presenze
Strutture ricettive extra-alberghiere esistenti (agriturismi, b & b)	119	40	4.760
Strutture ricettive aggiuntive previste dal PRG vigente (zone D 4)	159	40	6.360
Totale attuale	278	40	11.120
Strutture ricettive aggiuntive previste dalla Variante di PRG	260	40	10.400
Totale previsto	379	40	15.160
Strutture ricettive extra-alberghiere (ostelli)	25	30	750
Strutture turistico-residenziali (in proprietà o affitto)	500	15	7.500
Totale generale	904	26	23.410

5. Standard urbanistici e funzioni di servizio

5.1. Dimensionamento delle funzioni di servizio

Il Piano Comunale Servizi rappresenta un superamento della tradizionale procedura di applicazione degli standard urbanistici ai fini del calcolo delle superfici da assegnare – nell'ambito della zonizzazione di piano – ad alcune categorie di servizi, ritenuti necessari e irrinunciabili.

Il PCS, tuttavia, è collegato alla Parte Operativa del PRG e pertanto, in sede di PRG.S, non è possibile rinunciare del tutto al concetto di standard, da utilizzare come strumento di verifica e di controllo *ex ante* sulle previsioni di piano.

A questo scopo è stata, innanzi tutto, definita e quantificata l'utenza (cfr. Art. 57 del PUT), che è rappresentata da due sole componenti, in quanto la terza componente - quella gravitante per motivi di lavoro - è del tutto assente, essendo Montegabbione esportatore netto di manodopera:

Utenza residenziale (secondo previsioni residenziali)	=	1.481
Utenza turistica (secondo previsioni turistiche)	=	64
Totale Utenti di tipo residenziale	=	1.545 unità

Questa cifra serve come base per il calcolo degli standard urbanistici di interesse generale (cfr. Art. 59 del PUT e Art. 42 della LR 31/1997)⁶, riportati nella seguente tabella.

sigla	categoria servizi	standard	n° utenti	superficie
	interscambio trasporti	-	-	-
	istruzione superiore	-	-	-
Sus	salute e assistenza	1 mq/ut.	1.545 ut.	1.545 mq
Sun	verde territoriale	5 mq/ut.	1.545 ut.	7.725 mq
Suc	sport e cultura	5 mq/ut.	1.545 ut.	7.725 mq
Sut	infrastrutture tecnologiche e protezione civile	5 mq/ut.	1.545 ut.	7.725 mq
	totale	16 mq/ut.	1.545 ut.	24.720 mq

Per il calcolo degli standard urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali, occorre far riferimento alle sole previsioni abitative (cfr. Art. 60 del PUT e Art. 41 della LR 31/1997)⁷.

sigla	categoria servizi	standard	n° abitanti	superficie
Sui	scuola materna e obbligo	4 mq/ab.-	1.481	5.924 mq
Sug	servizi d'interesse comune	2 mq/ab.-	1.481	2.962 mq
Suv	verde pubblico	5 mq/ab.-	1.481	7.405 ab.
Sup	parcheggi	3 mq/ab.-	1.481	4.443 ab.
	totale	14 mq/ab.-	1.481	20.734 ab.

⁶ In attesa dell'emanazione del nuovo Regolamento previsto dalla LR 11/2005.

Si riporta, nella Tabella 12, il calcolo dei servizi residenziali minimi (standard), articolato territorialmente in relazione ai centri urbani.

Tabella 12. Calcolo dei servizi residenziali minimi

Zona	Utenti	Servizi residenziali minimi (standard)				
		Servizi scolastici	Servizi collettivi	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale
	n.	mq	mq	mq	mq	mq
Montegabbione	784	3.134	1.567	3.918	2.351	10.969
Faiolo	351	1.404	702	1.755	1.053	4.914
Montegiove	188	751	376	939	564	2.630
Castedifiori	42	167	83	208	125	584
Centri minori	581	2.322	1.161	2.903	1.742	8.127
Case sparse	117	468	234	585	351	1.638
Totale Comune	1.481	5.924	2.962	7.405	4.443	20.734

Per quanto riguarda i servizi generali - escludendo i servizi sanitari, quelli culturali e quelli tecnologici di livello superiore - il contributo di Montegabbione deve necessariamente limitarsi al verde territoriale. Si possono considerare alla stregua di "parchi territoriali":

- l'area di Montarale (di particolare interesse naturalistico ambientale e ad elevata diversità vegetazionale) per una superficie totale di circa 706,10 Ha;
- l'oasi faunistica della Serpolla per una superficie totale di circa 512,45 Ha.

La superficie totale, che così ne deriva (1.218,55 Ha) corrisponde ad un valore unitario di 7.887 Mq/abitante, ben superiore ai valori minimi prescritti (16 Mq/ab. anche considerando tutte le categorie di servizi).