



REGIONE ABRUZZO  
PROVINCIA DI TERAMO

# COMUNE DI TORTORETO



## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE n°1

Fase: **Approvazione Definitiva**

Oggetto: elaborato

# A3

### VERIFICA DIMENSIONAMENTO E AREE A STANDARD

scala

-

Marzo 2025



Il Tecnico:

**Arch. Marco D'ANNUNTIIS**

Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO

Marco  
D'ANNUNTIIS

N. 279

Sez. A/a  
Architetto

Il Sindaco:

**Domenico Piccioni**

SETTORE 7  
PIANIFICAZIONE URBANA ED EDILIZIA  
il Responsabile:  
**Arch. Massimo Di Domenico**

*Delibera di Adozione Variante 1 PRG*

*Delibera Controdeduzioni*

*Conferenza dei Servizi*

*Delibera di Approvazione Definitiva Variante PRG*

**DCC n°16 del 29/05/2023**

**DCC n°18 del 23/10/2024**

**Det. n°14 del 31/01/2024 (RG 185)**

**DCC n°05 del 08/04/2025**

## Sommario

<b>1 PREVISIONI INSEDIATIVE DEL P.R.G.</b> .....	<b>2</b>
1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI.....	2
1.2 PREVISIONE INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	2
1.3 ARTICOLAZIONE DELLE PREVISIONI PER AMBITI .....	2
<b>1.3.1 Capoluogo</b> .....	3
<b>1.3.2 Lido 1 (Confine nord / via Leonardo da Vinci)</b> .....	4
<b>1.3.3 Lido 2 (via Leonardo da Vinci / via Aldo Moro)</b> .....	5
<b>1.3.4 Lido 3 (via Aldo Moro / via Spataro)</b> .....	6
<b>1.3.5 Lido 4 (via Spataro / Confine Sud)</b> .....	7
<b>1.3.6 Salino/Colle San Giovanni</b> .....	8
<b>1.3.7 Cavatassi</b> .....	9
<b>1.3.8 Terrabianca</b> .....	10
<b>1.3.9 Colle Luna / Bivio Cavatassi</b> .....	11
1.4 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI .....	12
1.5 VERIFICA DELLA VARIAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	13
<b>2 VALUTAZIONE DELLA VARIAZIONE DI DOTAZIONE DEGLI STANDARDS</b> .....	<b>16</b>
2.1 CALCOLO DEGLI STANDARDS .....	16
2.2 AREE A STANDARDS: PREVISIONI DI VARIANTE AL P.R.G. ....	16
2.2 ARTICOLAZIONE AREE A STANDARDS PER AMBITO .....	17
<b>2.2.1 Capoluogo</b> .....	17
<b>2.2.2 Lido 1</b> .....	17
<b>2.2.3 Lido 2</b> .....	18
<b>2.2.4 Lido 3</b> .....	18
<b>2.2.5 Lido 4</b> .....	18
<b>2.2.6 Salino/Colle san Giovanni</b> .....	19
<b>2.2.7 Cavatassi</b> .....	19
<b>2.2.8 Terrabianca</b> .....	19
<b>2.2.9 Colle Luna – bivio Cavatassi</b> .....	20
<b>2.2.10 Standard Generali</b> .....	20
2.3 VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A STANDARDS.....	21
<b>3 CONCLUSIONI</b> .....	<b>22</b>

# 1 PREVISIONI INSEDIATIVE DEL P.R.G.

## 1.1 Considerazioni generali

La verifica del dimensionamento del P.R.G. è stata effettuata oltre che attraverso il riscontro con le ipotesi demografiche aggiornate al 2028 assunte e illustrate nell'elaborato A1. Relazione generale dello stato di fatto e di Piano – pari a 15.700 abitanti, con un incremento di circa 3.700 abitanti. Dati contenuti all'interno delle precedenti previsioni insediative (3800 abitanti) che, sulla base dell'indice di affollamento di 1,8 vani/abitante e un indice capitaro di mq. 43/abitante, pone un limite per l'incremento di superficie utile residenziale di nuovo impianto di mq. 159.100, pari a circa 6.660 vani, a valersi sull'intero territorio comunale.

## 1.2 Previsione insediativa residenziale

La capacità insediativa residenziale della Variante al P.R.G. è stata valutata con riferimento alla precedente stima che ha riguardato l'intero ambito comunale distinto in ambiti, sulla base sia della consistenza degli insediamenti esistenti identificabili quali zone di completamento, sia della superficie edificabile realizzabile nelle aree di nuovo impianto, parzialmente o interamente destinate alla residenza, in generale identificabili come parti di territorio da urbanizzare ai sensi dell'art.9 punti "f" ed "i" della L.R. 18/83.

Al fine di riportare le previsioni di incremento residenziale complessivamente espresse dal P.R.G. ai parametri di stima per il dimensionamento della capacità insediativa degli strumenti urbanistici definiti dal P.T.P. della Provincia di Teramo in *Vani* e *Vani/equivalenti* rapportati alla *Superficie Utile* media per vano, è stata considerata in detrazione un'incidenza del 10% relativa a muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi, valutata mediamente sulla base di simulazioni progettuali.

Inoltre, tenendo presente le destinazioni previste dalle norme tecniche di attuazione per gli ambiti insediativi sopra citati e con riferimento ai rapporti tra residenza e servizi attualmente esistenti nel territorio urbanizzato e nei singoli edifici nonché alle norme di leggi vigenti, la verifica del dimensionamento dell'incremento residenziale della Variante al P.R.G. è stata effettuata considerando una quota in termini di superficie destinata a servizi nelle aree destinate a edilizia residenziale.

Inoltre, in considerazione del carattere spiccatamente turistico del Comune, sono state sostanzialmente confermate le percentuali di seconde case e case per ferie o vacanze utilizzate nelle verifiche del Piano vigente del Lido, pari al 30% nel capoluogo e nelle contrade ed al 65% negli insediamenti litoranei.

## 1.3 Articolazione delle previsioni per ambiti

Le tabelle di seguito riportate integrano con gli incrementi residenziali assoluti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni quelle elaborate in fase di adozione e indicano, distinte per ambiti, le nuove previsioni insediative residenziali articolate per zone omogenee e la conseguente determinazione delle superfici edificabili, opportunamente ragguagliate e aggiornate sulla base degli esiti della fase delle osservazioni e controdeduzioni, che forniscono la superficie utile residenziale complessivamente prevista sulla quale valutare il dimensionamento del P.R.G.

### 1.3.1 Capoluogo

CAPOLUOGO															
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			C3	F1	F2	G1	M3
	A1	A5						a	b	c					
Mq	944	0	8.378	28.170	7.485	17.989	0	0	0	11.226	0	3.704	17.400	6.428	478
Mq	2.657	0	76.192	12.843	5.037	-860	0	0	0	2.554	0	1.379	0	729	1.270
Mq	6.204	0	31.925	4.243	14.891	0	0	0	0	3.186	0	1.510	0	305	1.675
Mq	8.053	0	-1.490	35.441	12.261	0	0	0	0	10.032	0	0	0	1.152	1.483
Mq	4.138	0	4.000	20.066	5.123	0	0	0	0	8.804	0	3.279	0	0	1.343
Mq	6.240	0	860	4.540	3.175	0	0	0	0	11.358	0	1.665	0	5.271	623
Mq	9.654	0	0	20.843	6.150	0	0	0	0	14.520	0	2.306	0	2.440	1.085
Mq	0	0	0	18.081	1.328	0	0	0	0	8.440	0	4.059	0	4.697	0
Mq	0	0	0	882	7.680	0	0	0	0	14.094	0	2.213	0	2.045	12.123
Mq	0	0	0	2.914	13.060	0	0	0	0	520	0	1.385	0	1.185	
Mq	0	0	0	-2.350	52.045	0	0	0	0	-7.200	0	1.181	0	1.062	
Mq	0	0	0	-3.100	7.366	0	0	0	0	4.700	0	7.888	0	-2.050	
Mq	0	0	0	0	23.929	0	0	0	0	-2.100	0	5.271	0	0	
					898										
					-5.838										
					-855										
					-2.200										
<b>Tot. Mq</b>	<b>37.890</b>	<b>0</b>	<b>119.865</b>	<b>142.573</b>	<b>151.535</b>	<b>17.129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.134</b>	<b>0</b>	<b>35.840</b>	<b>17.400</b>	<b>23.264</b>	<b>20.080</b>
I.T.						0,50	0,40	0,50	0,40	0,30	0,25				
I.F.	0,00	0,00	0,70	0,50	0,30										
S.E.	0	0	83.906	71.287	45.461	8.565	0	0	0	24.040	0				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	8.391	7.129	4.546	856	0	0	0	2.404	0				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	12.586	10.693	6.819	1.285	0	0	0	3.606	0				
S.U. reale	0	0	62.929	53.465	34.095	6.423	0	0	0	18.030	0				
												<b>Totale</b>			
S.U. (insediata e di previsione)			156.913					18.030				174.943			
S.U. prime case (detratto 30% per seconde case, escluso C1)			109.838,93					12.621,11				122.460			
n° abitanti= SU/43												2.848			

Nell'ambito di Capoluogo sono previsti lievi decrementi della superficie residenziale, rispetto al vigente P.R.G.

**1.3.2 Lido 1 (Confine nord / via Leonardo da Vinci)**

LIDO 1														
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
	A1	A2						a	b	c				
Mq	0	0	28.724	2.098	0	19.909	0	11.560	28.350	0	532	0	2.353	1.030
Mq	0	0	11.965	17.404	0	0	0	10.561	0	0	467	0	5.973	400
Mq	0	0	16.536	27.811	0	0	0	12.174	0	0	1.160	0	1.837	560
Mq	0	0	18.798	0	0	0	0	5.497	0	0	9.954	0	0	770
Mq	0	0	14.627	0	0	0	0	20.604	0	0	3.062	0	0	680
Mq	0	0	6.943	0	0	0	0	14.800	0	0	1.765	0	0	411
Mq	0	0	26.738	0	0	0	0	-1.460	0	0	699	0	0	1.600
Mq	0	0	18.552	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.680
Mq	0	0	7.105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.982
Mq	0	0	10.455	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.225
Mq	0	0	2.121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	1.050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163.614</b>	<b>47.313</b>	<b>0</b>	<b>19.909</b>	<b>0</b>	<b>73.736</b>	<b>28.350</b>	<b>0</b>	<b>17.639</b>	<b>0</b>	<b>10.163</b>	<b>15.337</b>
<b>I.T.</b>							0,50	0,40	0,50	0,40	0,30			
<b>I.F.</b>	0,00	0,00	0,70	0,50	0,30									
<b>S.E.</b>	0	0	114.530	23.657	0	9.955	0	36.868	11.340	0				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	11.453	2.366	0	995	0	3.687	1.134	0				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	17.179	3.548	0	1.493	0	5.530	1.701	0				
<b>S.U. reale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85.897</b>	<b>17.742</b>	<b>0</b>	<b>7.466</b>	<b>0</b>	<b>27.651</b>	<b>8.505</b>	<b>0</b>				
<b>S.U. (insediata e di previsione)</b>			<b>111.106</b>					<b>36.156</b>					<b>147.262</b>	
<b>S.U. prime case (detratto 65% per seconde case, escluso C1)</b>			<b>38.886,96</b>					<b>12.654,60</b>					<b>51.542</b>	
<b>n° abitanti= SU/43</b>													<b>1.199</b>	
<b>Totale Standard</b>													<b>43.139</b>	
<b>Dotazione standard/ab</b>													<b>35,99</b>	

Nell'ambito di Lido 1 non sono previste variazioni della superficie residenziale, rispetto a quella del vigente P.R.G.

**1.3.3 Lido 2 (via Leonardo da Vinci / via Aldo Moro)**

LIDO 2														
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
	A1	A5						a	b	c				
Mq	0	5.158	36.767	5.013	0	10.618	0	14.802	2.153	0	2.501	0	11.475	680
Mq	0	4.315	19.359	9.789	0	1.830	0	11.943	16.212	0	5.984	0	2.342	323
Mq	0	3.788	23.138	3.927	0	5.488	0	0	21.132	0	288	0	6.098	2.897
Mq	0	9.574	9.147	2.628	0	0	0	6.984	7.524	0	3.058	0	6.137	261
Mq	0	2.926	14.940	1.053	0	0	0	16.526	4.883	0	2.519	0	3.330	745
Mq	0	11.353	5.539	-718	0	0	0	12.978	-520	0	1.285	0	0	263
Mq	0	8.118	1.113	0	0	0	0	2.650	0	0	8.632	0	0	887
Mq	0	8.523	33.454	0	0	0	0	7.542	0	0	3.163	0	0	1.793
Mq	0	0	26.037	0	0	0	0	2.340	0	0	6.228	0	0	187
Mq	0	0	7.163	0	0	0	0	0	0	0	1.300	0	0	1.082
Mq	0	0	24.704	0	0	0	0	0	0	0	3.662	0	0	4.936
Mq	0	0	16.818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.700
Mq	0	0	26.812	0	0	0	0	0	0	0	19.714	0	0	3.524
Mq	0	0	25.429	0	0	0	0	0	0	0	2.541	0	0	930
Mq	0	0	57.595	0	0	0	0	0	0	0	21.500	0	0	4.091
Mq	0	0	25.244	0	0	0	0	0	0	0	10.228	0	0	2.220
Mq	0	0	11.799	0	0	0	0	0	0	0	5.549	0	0	0
Mq	0	0	1.230	0	0	0	0	0	0	0	-2.140	0	0	0
Mq	0	0	2.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	-558	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>53.755</b>	<b>367.930</b>	<b>21.692</b>	<b>0</b>	<b>17.936</b>	<b>0</b>	<b>75.765</b>	<b>51.384</b>	<b>0</b>	<b>96.013</b>	<b>0</b>	<b>29.382</b>	<b>28.519</b>
I.T.						0,50	0,40	0,50	0,40	0,30				
I.F.	0,00	0,70	0,70	0,50	0,30									
<b>S.E.</b>	<b>0</b>	<b>37.629</b>	<b>257.551</b>	<b>10.846</b>	<b>0</b>	<b>8.968</b>	<b>0</b>	<b>37.883</b>	<b>20.554</b>	<b>0</b>				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	3.763	25.755	1.085	0	897	0	3.788	2.055	0				
Riduzione del 15% per servizi	0	5.644	38.633	1.627	0	1.345	0	5.682	3.083	0				
<b>S.U. reale</b>	<b>0</b>	<b>28.221</b>	<b>193.163</b>	<b>8.135</b>	<b>0</b>	<b>6.726</b>	<b>0</b>	<b>28.412</b>	<b>15.415</b>	<b>0</b>				
<b>Totale</b>														
S.U. (insediata e di previsione)	236.245						43.827			280.072				
S.U. prime case (detratto 65% per seconde case, escluso C1)	82.685,79						15.339,48			98.025				
n° abitanti= SU/43	2.280													
<b>Totale Standard</b>	<b>153.913</b>													
<b>Dotazione standard/ab</b>	<b>67,52</b>													

Nell'ambito di Lido 2 non sono previste variazioni della superficie residenziale, rispetto a quella del vigente P.R.G.

**1.3.4 Lido 3 (via Aldo Moro / via Spataro)**

LIDO 3														
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
	A1	A5						a	b	c				
Mq	0	0	19.497	12.813	2.500	0	0	66.643	49.830	0	2.684	0	9.705	1.106
Mq	0	0	14.598	1.453	0	0	0	13.277	13.685	0	1.294	0	4.260	1.200
Mq	0	0	13.710	4.569	0	0	0	39.900	2.230	0	109	0	2.616	1.240
Mq	0	0	36.841	1.797	0	0	0	0	0	0	1.030	0	0	2.807
Mq	0	0	27.817	1.624	0	0	0	0	0	0	16.176	0	0	8.733
Mq	0	0	19.130	1.601	0	0	0	0	0	0	7.100	0	0	740
Mq	0	0	41.615	2.530	0	0	0	0	0	0	4.721	0	0	6.470
Mq	0	0	33.108	0	0	0	0	0	0	0	3.935	0	0	2.840
Mq	0	0	44.704	0	0	0	0	0	0	0	4.742	0	0	0
Mq	0	0	15.323	0	0	0	0	0	0	0	727	0	0	0
Mq	0	0	9.771	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	28.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	35.454	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	24.608	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	1.784	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	1.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			2.450											
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>372.590</b>	<b>26.387</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119.820</b>	<b>65.745</b>	<b>0</b>	<b>42.518</b>	<b>0</b>	<b>16.582</b>	<b>25.136</b>
I.T.						0,50	0,40	0,50	0,40	0,30				
I.F.	0,00	0,00	0,70	0,50	0,30									
S.E.	0	0	260.813	13.194	750	0	0	59.910	26.298	0				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	26.081	1.319	75	0	0	5.991	2.630	0				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	39.122	1.979	113	0	0	8.987	3.945	0				
S.U. reale	0	0	195.610	9.895	563	0	0	44.933	19.724	0				
											<b>Totale</b>			
S.U. (insediata e di previsione)			206.067					64.656			270.723			
S.U. prime case (detratto 65% per seconde case, escluso C1)			72.123,58					22.629,60			94.753			
n° abitanti= SU/43											2.204			
Totale Standard											84.236			
Dotazione standard/ab											38,23			

Nell'ambito di Lido 3 non sono previste variazioni della superficie residenziale, rispetto a quella del vigente P.R.G.

**1.3.5 Lido 4 (via Spataro / Confine Sud)**

LIDO 4														
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
	A1	A5						a	b	c				
Mq	0	0	36.411	2.237	0	0	16.958	15.194	30.246	0	21.008	0	0	1.998
Mq	0	0	20.126	24.432	0	0	37.188	4.565	15.756	0	12.250	0	0	866
Mq	0	0	8.827	1.630	0	0	0	2.992	16.347	0	1.017	0	0	0
Mq	0	0	13.116	10.171	0	0	0	22.778	0	0	2.733	0	5.825	8.426
Mq	0	0	38.380	9.740	0	0	0	8.360	0	0	-5.412	0	3.509	6.639
Mq	0	0	804	3.391	0	0	0	22.473	0	0	-10.965	0	6.185	2.339
Mq	0	0	5.517	9.799	0	0	0	0	0	0	0	0	4.040	4.124
Mq	0	0	10.777	8.575	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.693
Mq	0	0	2.388	20.012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	1.595	3.640	0	0	0	0	0	0	5.848	0	0	0
Mq	0	0	4.030	-579	0	0	0	0	0	0	10.309	0	0	0
											6.734			
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141.971</b>	<b>93.048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.146</b>	<b>76.362</b>	<b>62.349</b>	<b>0</b>	<b>43.521</b>	<b>0</b>	<b>19.559</b>	<b>27.085</b>
I.T.						0,50	0,40	0,50	0,40	0,30				
I.F.	0,00	0,00	0,70	0,50	0,30									
S.E.	0	0	99.380	46.524	0	0	21.658	38.181	24.940	0				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	9.938	4.652	0	0	2.166	3.818	2.494	0				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	14.907	6.979	0	0	3.249	5.727	3.741	0				
S.U. reale	0	0	74.535	34.893	0	0	16.244	28.636	18.705	0				
											<b>Totale</b>			
S.U. (insediata e di previsione)			109.428				63.584				173.012			
S.U. prime case (detratto 65% per seconde case, escluso C1)			38.299,72				32.812,96				71.113			
n° abitanti= SU/43														1.654
<b>Totale Standard</b>														90.166
<b>Dotazione standard/ab</b>														54,52

Nell'ambito di Lido 4 sono previsti lievi decrementi della superficie residenziale, rispetto a quella del vigente P.R.G.

## 1.3.6 Salino/Colle San Giovanni

SALINO/COLLE SAN GIOVANNI														
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
	A1	A5						a	b	c				
Mq	0	0	21.750	3.696	24.694	0	68.692	0	7.722	0	621	5.191	1.305	1.704
Mq	0	0	24.089	-2.915	20.646	0	-280	0	-4.830	0	698	0	2.970	790
Mq	0	0	26.632	0	9.012	0	4.580	0	0	0	4.171	0	7.883	1.180
Mq	0	0	8.947	0	1.801	0	0	0	0	0	2.112	0	312	2.991
Mq	0	0	13.297	0	1.304	0	0	0	0	0	728	0	6.200	760
Mq	0	0	17.949	0	19.578	0	0	0	0	0	3.616	0	1.260	1.785
Mq	0	0	24.568	0	2.021	0	0	0	0	0	6.667	0	0	24.114
Mq	0	0	10.784	0	1.688	0	0	0	0	0	4.250	0	0	0
Mq	0	0	-1.335	0	8.499	0	0	0	0	0	3.660	0	0	0
Mq	0	0	-1.130	0	6.930	0	0	0	0	0	837	0	0	0
Mq	0	0	-4.500	0	15.841	0	0	0	0	0	3.796	0	0	0
Mq	0	0	-4.639	0	4.918	0	0	0	0	0	3.131	0	0	0
Mq	0	0	0	0	46.952	0	0	0	0	0	12.292	0	0	0
Mq	0	0	0	0	47.985	0	0	0	0	0	7.883	0	0	0
Mq	0	0	0	0	84.337	0	0	0	0	0	312	0	0	0
					3.710						11.355			
					-1.330						-2.422			
					570									
					-2.314									
					4.580									
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>136.412</b>	<b>781</b>	<b>301.422</b>	<b>0</b>	<b>72.992</b>	<b>0</b>	<b>2.892</b>	<b>0</b>	<b>63.707</b>	<b>5.191</b>	<b>19.930</b>	<b>33.324</b>
I.T.						0,50	0,40	0,50	0,40	0,30				
I.F.	0,00	0,00	0,70	0,50	0,30									
S.E.	0	0	95.488	391	90.427	0	29.197	0	1.157	0				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	9.549	39	9.043	0	2.920	0	116	0				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	14.323	59	13.564	0	4.380	0	174	0				
S.U. reale	0	0	71.616	293	67.820	0	21.898	0	868	0				
S.U. (insediata e di previsione)				139.729						22.765				162.494
S.U. prime case (detratto 30% per seconde case, escluso C1)				97.810,39						22.504,92				120.315
n° abitanti= SU/41,10														2.798
<b>Totale Standard</b>														<b>122.153</b>

Pertanto, nell'ambito di Salino/Colle San Giovanni sono previsti decrementi della superficie residenziale, sia rispetto a quella del vigente P.R.G. sia rispetto a quanto valutato nella fase di adozione del P.R.G.

**1.3.7 Cavatassi**

CAVATASSI														
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
	A1	A5						a	b	c				
Mq	0	0	21.439	0	17.426	0	10.218	0	0	12.355	1.432	0	1.642	772
Mq	0	0	2.456	0	14.524	0	-5.000	0	0	20.795	9.773	0	953	149
Mq	0	0	2.303	0	3.622	0	0	0	0	1.147	416	0	338	503
Mq	0	0		0	18.529	0	0	0	0	1.605	7.250	0	1.606	1.120
Mq	0	0	-570	0	14.414	0	0	0	0	15.914	879	0	0	530
Mq	0	0	-1.131	0	22.922	0	0	0	0	-17.730	392	0	0	947
Mq	0	0	0	0	1.960	0	0	0	0	-1.040	0	0	0	225
Mq	0	0	0	0	946	0	0	0	0	0	91	0	0	1.071
Mq	0	0	0	0	-8.473	0	0	0	0	0	564	0	0	6.150
Mq	0	0	0	0	-9.000	0	0	0	0	0	2.677	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.740	0	0	0
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.497</b>	<b>0</b>	<b>76.870</b>	<b>0</b>	<b>5.218</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.046</b>	<b>26.213</b>	<b>0</b>	<b>4.539</b>	<b>11.467</b>
I.T.						0,50	0,40	0,50	0,40	0,30				
I.F.	0,00	0,00	0,70	0,50	0,30									
S.E.	0	0	17.148	0	23.061	0	2.087	0	0	9.914				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	1.715	0	2.306	0	209	0	0	991				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	2.572	0	3.459	0	313	0	0	1.487				
S.U. reale	0	0	12.861	0	17.296	0	1.565	0	0	7.435				
											<b>Totale</b>			
S.U. (insediata e di previsione)	30.157						9.001			<b>39.157</b>				
S.U. prime case (detratto 30% per seconde case, escluso C1)	21.109,67						6.770,15			<b>27.880</b>				
n° abitanti= SU/41,10										<b>648</b>				
<b>Totale Standard</b>										<b>42.219</b>				
<b>Dotazione standard/ab</b>										<b>65,12</b>				

Pertanto, nell'ambito di Cavatassi sono previsti decrementi della superficie residenziale, sia rispetto a quella del vigente P.R.G. sia rispetto a quanto valutato nella fase di adozione del P.R.G.

**1.3.8 Terrabianca**

TERRABIANCA														
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
	A1	A5						a	b	c				
Mq	0	0	0	8.988	7.901	0	0	0	0	23.920	901	0	4.591	643
Mq	0	0	0	5.297	5.472	0	0	0	0	0	2.023	0	1.163	775
Mq	0	0	0	458	2.071	0	0	0	0	0	1.804	0	0	1.181
Mq	0	0	0	3.372	3.880	0	0	0	0	0	1.938	0	0	0
Mq	0	0	0	5.206	-4.567	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.321</b>	<b>14.757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.920</b>	<b>6.666</b>	<b>0</b>	<b>5.754</b>	<b>2.599</b>
I.T.						0,50	0,40	0,50	0,40	0,30				
I.F.	0,00	0,00	0,70	0,50	0,30									
S.E.	0	0	0	11.661	4.427	0	0	0	0	7.176				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	0	1.166	443	0	0	0	0	718				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	0	1.749	664	0	0	0	0	1.076				
S.U. reale	0		0	8.745	3.320	0	0	0	0	5.382				
S.U. (insediata e di previsione)	12.066						5.382				<b>Totale</b> 17.448			
S.U. prime case (detratto 30% per seconde case, escluso C1)	8.445,99						3.767,40				12.213			
n° abitanti= SU/41,10											284			
Totale Standard											15.018			
Dotazione standard/ab											52,87			

Pertanto, nell'ambito di Terrabianca sono previsti decrementi non rilevanti della superficie residenziale, sia rispetto a quella del vigente P.R.G. sia rispetto a quanto valutato nella fase di adozione del P.R.G.

**1.3.9 Colle Luna / Bivio Cavatassi**

Colle Luna / Bivio Cavatassi														
ZONA	A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
	A1	A5						a	b	c				
Mq	0	0	0	26.595	4.562	0	0	0	0	7.290	7.950	0	2.293	611
Mq	0	0	0	766	2.609	0	0	0	0	6.865	1.167	0	3.124	450
Mq	0	0	0	1.776	291	0	0	0	0	0	192	0	0	0
Mq	0	0	0	12.421	6.051	0	0	0	0	0	0	0	0	1.081
Mq	0	0	0	11.696	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	3.473	0	0	0	0	0	0	450	0	0	0
Mq	0	0	0	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	4.625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	787	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	7.952	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mq	0	0	0	8.635	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				-515										
				26.200										
<b>Tot. Mq</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104.523</b>	<b>13.513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.155</b>	<b>9.759</b>	<b>0</b>	<b>5.417</b>	<b>2.142</b>
I.T.						0,50	0,40	0,50	0,40	0,30				
I.F.	0,00	0,00	0,70	0,50	0,30									
S.E.	0	0	0	52.262	4.054	0	0	0	0	4.247				
	0	0	0	5.226	405	0	0	0	0	425				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	0	7.839	608	0	0	0	0	637				
S.U. reale	0	0	0	39.196	3.040	0	0	0	0	3.185				
S.U. (insediata e di previsione)	42.237						3.185			<b>Totale</b>				
S.U. prime case (detratto 30% per seconde case, escluso C1)	29.565,59						2.229,41			<b>31.795</b>				
n° abitanti= SU/41,10										<b>739</b>				
Totale Standard										<b>17.318</b>				
Dotazione standard/ab										<b>23,42</b>				

Pertanto, nell'ambito di Colle Luna /Bivio Cavatassi non sono previste variazioni della superficie residenziale, rispetto a quella del vigente P.R.G.

## 1.4 Quadro riassuntivo delle previsioni insediative residenziali

Per quanto detto, l'ipotesi di assetto territoriale proposto prevede complessivamente un impiego di risorse in termini di aree urbanizzate secondo il seguente prospetto riassuntivo distinto per zone territoriali, zone omogenee e destinazioni d'uso.

ZONA		A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3	
		A1	A5						a	b	c					
		Capoluogo	1						37.890	0	119.865					142.573
Lido 1	2	0	0	163.614	47.313	0	19.909	0	73.736	28.350	0	17.639	0	10.163	15.337	
Lido 2	3	0	53.755	367.930	21.692	0	17.936	0	75.765	51.384	0	96.013	0	29.382	28.519	
Lido 3	4	0	0	372.590	26.387	2.500	0	0	119.820	65.745	0	42.518	0	16.582	25.136	
Lido 4	5	0	0	141.971	93.048	0	0	54.146	76.362	62.349	0	43.521	0	19.559	27.085	
Salino /Colle San Giovanni	6	0	0	136.412	781	301.422	0	72.992	0	2.892	0	63.707	5.191	19.930	33.324	
Cavatassi	7	0	0	24.497	0	76.870	0	5.218	0	0	33.046	26.213	0	4.539	11.467	
Terrabianca	8	0	0	0	23.321	14.757	0	0	0	0	23.920	6.666	0	5.754	2.599	
Colle Luna/Bivio Cavatassi	9	0	0	0	104.523	13.513	0	0	0	0	14.155	9.759	0	5.417	2.142	
<b>Tot. Mg</b>		<b>37.890</b>	<b>53.755</b>	<b>1.326.879</b>	<b>459.638</b>	<b>560.597</b>	<b>54.974</b>	<b>132.356</b>	<b>345.683</b>	<b>210.720</b>	<b>151.255</b>	<b>341.876</b>	<b>22.591</b>	<b>134.590</b>	<b>165.689</b>	<b>664.746</b>
		2.493.733						840.014			Superficie Territoriale Insediamenti Residenziali					
		3.333.747														
		3.998.493														
I.T.							0,50	0,40	0,50	0,40	0,30					
I.F.		0,00	0,70	0,70	0,50	0,30										
S.E.		0	37.629	928.815	229.819	168.179	27.487	52.942	0	84.288	45.377					
Riduzione 10% per rapporto Se ed Su		0	3.763	92.882	22.982	16.818	2.749	5.294	0	8.429	4.538					
Riduzione del 15% per servizi		0	5.644	139.322	34.473	25.227	4.123	7.941	0	12.643	6.806					
S.U. reale		0	28.221	696.611	172.364	126.134	20.615	39.707	0	63.216	34.032					
		Totali														
S.U. (insediata e di previsione)		1.043.947						136.955			1.180.902					
S.U. prime case 1,6,7,8,9 (detratto 30% per seconde case)	1	109.838,93						12.621,11								
	6	97.810,39						22.504,92								
	7	21.109,67						6.770,15								
	8	8.445,99						3.767,40								
	9	29.565,59						2.229,41								
S.U. prime case 2,3,4,5 (detratto 65% per seconde case, escluso C1)	2	38.886,96						12.654,60								
	3	82.685,79						15.339,38								
	4	72.123,58						22.629,60								
	5	38.299,72						32.812,96								
S.U. prime case		498.766,62						131.329,53			630.096					
n° abitanti= SU/43		14.653														
Totale Standard		664.746														
Dotazione standard/a b		45,36														

La lettura dei dati di seguito riportati deve essere effettuata congiuntamente con gli elaborati di analisi e di previsione delle urbanizzazioni primarie facenti parte del presente P.R.G. e dalle quali si evidenzia che le aree parzialmente edificate, per cui è auspicabile il completamento, risultano quasi totalmente infrastrutturate per quanto riguarda le urbanizzazioni a rete, mentre abbisognano di opere di urbanizzazione che migliorino la qualità dell'ambiente urbano, mediante la costituzione di un sistema di spazi pubblici adeguato e realmente fruibile. Inoltre, si rendono necessari interventi finalizzati alla razionalizzazione del sistema della mobilità interna.

Dalla lettura dei dati si evince che la Variante n° 1 al P.R.G. a seguito delle controdeduzioni destinerebbe agli insediamenti residenziali una superficie territoriale complessiva di *Ha* 400, di cui circa *Ha* 333,5 per l'edificazione e *Ha* 66,5 destinati a standard (*Ha* 23 di cessione per nuovi insediamenti) oltre a *Ha* 26 a strade di livello comunale.

Si rileva, inoltre, una previsione di superficie edificabile residenziale complessiva di circa mq.1.180.902 di cui per prime case mq. 635.736.

Le aree edificabili, pari a *Ha* 333,5, sono costituite da aree residenziali prevalentemente edificate e infrastrutturate per *Ha* 249,4 circa, e di nuovo impianto urbanistico per *Ha* 84,1 circa.

Per quanto riguarda gli insediamenti P.E.E.P. si ribadisce che in fase ricognitiva è stata verificata una sostanziale inattuazione delle aree precedentemente previste da imputarsi in particolare al loro sovradimensionamento rispetto allo specifico fabbisogno, così come evidenziatosi negli anni. Sulla base di tali considerazioni nella redazione della Variante al P.R.G. sono state riproposte solo quelle aree precedentemente previste che presentano caratteristiche di integrazione al tessuto urbano esistente. Tali aree di complessivi mq.132.356 sviluppano una capacità insediativa pari mq.39.700 di superficie utile, corrispondente a circa il 15% delle superfici utili di effettivo nuovo impianto, per circa 923 abitanti.

## 1.5 Verifica della variazione del dimensionamento della capacità insediativa residenziale

In fase di adozione è stato stimato - applicando prudenzialmente il tasso annuale di crescita del 2,5% - che la popolazione del Comune, al 2033, raggiungeva le 14.918 unità, con un incremento assoluto di 3.981 abitanti rispetto all'ultimo dato considerato.

In considerazione del fatto che la Variante al P.R.G. entrerà in vigore presumibilmente alla fine del 2025, per verificare il corretto dimensionamento della capacità insediativa del Piano per il suo periodo di validità, si ritiene che tale previsione debba essere preliminarmente corretta con termine all'anno 2035.

Quindi, considerato l'ultimo dato acquisito in merito agli abitanti del Comune, pari a n°11.977 alla data del 31-8-2024, con buona approssimazione è possibile stimare preliminarmente, rivalutando prudenzialmente il tasso annuale di crescita del 2%, che la popolazione del Comune, al 2035, raggiunga le 15.000 unità, con un incremento assoluto di circa 3.000 abitanti rispetto all'ultimo dato considerato.

Previsione dell'incremento di abitanti dell'2,5% su base annua												
anno	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
abitanti	11.977	12.217	12.461	12.710	12.964	13.224	13.488	13.758	14.033	14.314	14.600	14.965

Ciò comporta – applicando i parametri medi comunali – la necessità di disporre a tale data di almeno 5.400 nuovi vani per una superficie utile residenziale di circa mq.129.000, a valersi sull'intero territorio comunale.

Sempre in fase di adozione, oltre alla previsione insediativa necessaria al soddisfacimento del fabbisogno insorgente dovuto all'incremento di popolazione, è stato notato come nel caso di Tortoreto, a differenza di altre realtà, non appare necessario considerare anche il fabbisogno pregresso, non risultando di rilievo né il livello di coabitazione, né il livello di degrado degli edifici.

**Pertanto, nelle successive verifiche della congruenza delle previsioni di variante con il dimensionamento generale del P.R.G. si ritiene opportuno mantenere l'ipotesi demografica precedente prevedendo una popolazione del Comune al 2035, di circa 15.000 unità e un limite per l'incremento di superficie utile residenziale di nuovo impianto di mq. 129.000, pari a circa 5.400 vani, a valersi sull'intero territorio comunale.**

Ai fini della verifica del dimensionamento residenziale nella tabella successiva sono riportate articolate per ambiti le superfici utili residenziali sull'intero territorio comunale ed i corrispondenti vani previsti, come risulterebbero dalla fase delle controdeduzioni in base alle tabelle riportate al paragrafo 1.3.

NUMERO ABITANTI INSEDIATI			
AMBITO	Superficie Utile Media	N° vani	n°ab
Capoluogo	122.460	5.126	2.848
Lido 1	51.542	2.158	1.199
Lido 2	98.025	4.103	2.280
Lido 3	94.753	3.966	2.204
Lido 4	71.113	2.977	1.654
Salino - Colle San Giovanni	120.315	5.036	2.798
Cavatassi	27.880	1.167	648
Terrabianca	12.213	511	284
Colle Luna - Bivio Cavatassi	31.795	1.331	739
Tot. Mq	630.096	26.376	14.654

I dati e la verifica delle previsioni insediative a destinazione residenziale esplicitati nella tabella sopra riportate, evidenziano una variazione della previsione complessiva di Superficie Utile Media che passa dai mq. 633.956 della Variante adottata, pari ad un massimo di circa n° 14.918 abitanti e n° 26.538 vani, ai mq. 630.096 dell'attuale fase, pari a circa n° 14.654 abitanti e n°26.376 vani.

Tali previsioni sono contenute nella stima derivante dall'ipotesi di incremento demografico e dall'analisi del fabbisogno abitativo assoluto definito sulla base dei parametri di stima del PTP, come in precedenza corretti sulla base della traslazione del termine di validità decennale del

Piano, corrispondenti rispettivamente a una popolazione massima sull'intero territorio comunale pari a **15.000** unità (>14.654) e a una previsione limite di n° 27.000 vani (>26.376) per una Superficie Utile residenziale complessiva di mq. 645.000 (>630.096).

## 2 Valutazione della variazione di dotazione degli standards

### 2.1 Calcolo degli standards

La presente variante non modifica il calcolo delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno degli standard residenziali minimi previsti dal DM 1444/68 precedentemente operato analiticamente nelle tabelle riportate al precedente paragrafo 1.3 relativo alle previsioni insediative di ogni singolo ambito distinte per zone territoriali, zone omogenee e destinazioni d'uso.

Il prospetto seguente riporta le previsioni del PRG vigente che estrapola dai dati complessivamente calcolati e riassunti per ogni ambito nel quadro riassuntivo riportato al precedente paragrafo 1.4. le aree urbanizzate che il P.R.G. destina a standard, comprensive delle aree destinate a standard generali non comprese nelle suddette tabelle.

### 2.2 Aree a standards: previsioni di Variante al P.R.G.

QUADRO RIASSUNTIVO PER AMBITI					
AMBITO	F1	F2	G1	M3	
Capoluogo	35.840	17.400	23.264	20.080	
Lido 1	17.639	0	10.163	15.337	
Lido 2	96.013	0	29.382	28.519	
Lido 3	42.518	0	16.582	25.136	
Lido 4	43.521	0	19.559	27.085	
Salino - Colle San Giovanni	63.707	5.191	19.930	33.324	
Cavatassi	26.213	0	4.539	11.467	
Terrabianca	6.666	0	5.754	2.599	
Colle Luna - bivio cavatassi	9.759	0	5.417	2.142	
	341.876	22.591	134.590	165.689	664.746
Standard generali	233.673	57.000	20.950	16.975	328.598
<b>Tot. Mq</b>	<b>575.549</b>	<b>79.591</b>	<b>155.540</b>	<b>182.664</b>	
<b>Superficie a standard</b>	<b>993.344</b>				

Da quanto sopra riportato si conferma che le aree a standard complessivamente previste ammontano a mq. 993.344 di cui 328.598 a standard generali e mq. 664.746 a standard di quartiere. Di queste ultime mq. 341.876 sono destinate a verde pubblico e attrezzato, mq. 22.591 a verde sportivo, mq. 134.590 destinate a Attrezzature di interesse comune e mq. 165.689 a parcheggi.

Inoltre, si sottolinea che gli standard generali riguardano le aree destinate a parchi collinari e per eventi (F1), le attrezzature sportive di livello comunale (F2), le maggiori aree per attrezzature (G1) e quelle destinate a costituire un nodo di scambio intermodale (M3). Quest'ultima considerazione è importante al fine di una corretta verifica della dotazione pro-capite prevista che è di seguito condotta assumendo esclusivamente le aree di immediata pertinenza dei singoli insediamenti.

## 2.2 Articolazione aree a standards per ambito

Le tabelle di seguito riportate confermano per ogni insediamento a prevalente carattere residenziale le quantità di aree che la Variante al P.R.G. destina a standard e ricalcolano il loro rapporto con gli abitanti complessivamente previsti. Al fine di una immediata verifica della dotazione di standard prevista dalla Variante al P.R.G. rispetto alla dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68, le tabelle riportano anche il confronto tra la dotazione minima prescritta per le diverse tipologie di standard e la dotazione prevista.

### 2.2.1 Capoluogo

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	2.848			
TIPO	Dotazione minima mq/ab	Dotazione minima complessiva	Dotazione di progetto complessiva	Dotazione di progetto mq/ab
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	25.632,00	35.840,00	12,58
AIC	6,50	18.512,00	23.264,00	8,17
PARCHEGGI	2,50	7.120,00	20.080,00	7,05
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>51.264,00</b>	<b>79.184,00</b>	<b>27,80</b>

### 2.2.2 Lido 1

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	1.199			
TIPO	Dotazione minima mq/ab	Dotazione minima complessiva	Dotazione di progetto complessiva	Dotazione di progetto mq/ab
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	10.791,00	17.639,00	14,71
AIC	6,50	7.793,50	10.163,00	8,48
PARCHEGGI	2,50	2.997,50	15.337,00	12,79
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>21.582,00</b>	<b>43.139,00</b>	<b>35,98</b>

**2.2.3 Lido 2**

<b>VERIFICA STANDARD</b>				
<b>N°abitanti</b>	<b>2.280</b>			
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione minima mq/ab</i>	<i>Dotazione minima complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto mq/ab</i>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	9,00	20.520,00	96.013,00	42,11
<b>AIC</b>	6,50	14.820,00	29.382,00	12,89
<b>PARCHEGGI</b>	2,50	5.700,00	28.519,00	12,51
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>41.040,00</b>	<b>153.914,00</b>	<b>67,51</b>

**2.2.4 Lido 3**

<b>VERIFICA STANDARD</b>				
<b>N°abitanti</b>	<b>2.204</b>			
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione minima mq/ab</i>	<i>Dotazione minima complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto mq/ab</i>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	9,00	19.836,00	42.518,00	19,29
<b>AIC</b>	6,50	14.326,00	16.582,00	7,52
<b>PARCHEGGI</b>	2,50	5.510,00	25.136,00	11,40
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>39.672,00</b>	<b>84.236,00</b>	<b>38,22</b>

**2.2.5 Lido 4**

<b>VERIFICA STANDARD</b>				
<b>N°abitanti</b>	<b>1.654</b>			
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione minima mq/ab</i>	<i>Dotazione minima complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto mq/ab</i>
<b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b>	9,00	14.886,00	43.521,00	26,31
<b>AIC</b>	6,50	10.751,00	19.559,00	11,83
<b>PARCHEGGI</b>	2,50	4.135,00	27.085,00	16,38
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>29.772,00</b>	<b>90.165,00</b>	<b>54,51</b>

**2.2.6 Salino/Colle san Giovanni**

<b>VERIFICA STANDARD</b>				
<b>N°abitanti</b>	<b>2.798</b>			
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione minima mq/ab</i>	<i>Dotazione minima complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto mq/ab</i>
<i>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</i>	9,00	25.182,00	68.898,00	24,62
<i>AIC</i>	6,50	18.187,00	19.930,00	7,12
<i>PARCHEGGI</i>	2,50	6.995,00	33.324,00	11,91
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>50.364,00</b>	<b>122.152,00</b>	<b>43,66</b>

**2.2.7 Cavatassi**

<b>VERIFICA STANDARD</b>				
<b>N°abitanti</b>	<b>648</b>			
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione minima mq/ab</i>	<i>Dotazione minima complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto mq/ab</i>
<i>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</i>	9,00	5.832,00	26.213,00	40,45
<i>AIC</i>	6,50	4.212,00	4.539,00	7,00
<i>PARCHEGGI</i>	2,50	1.620,00	11.467,00	17,70
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>11.664,00</b>	<b>42.219,00</b>	<b>65,15</b>

**2.2.8 Terrabianca**

<b>VERIFICA STANDARD</b>				
<b>N°abitanti</b>	<b>284</b>			
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione minima mq/ab</i>	<i>Dotazione minima complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto mq/ab</i>
<i>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</i>	9,00	2.556,00	6.666,00	23,47
<i>AIC</i>	6,50	1.846,00	5.754,00	20,26
<i>PARCHEGGI</i>	2,50	710,00	2.599,00	9,15
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>5.112,00</b>	<b>15.019,00</b>	<b>52,88</b>

**2.2.9 Colle Luna – bivio Cavatassi**

<b>VERIFICA STANDARD</b>				
<b>N°abitanti</b>	<b>739</b>			
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione minima mq/ab</i>	<i>Dotazione minima complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>	<i>Dotazione di progetto mq/ab</i>
<i>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</i>	9,00	6.651,00	9.759,00	13,21
<i>AIC</i>	6,50	4.803,50	5.417,00	7,33
<i>PARCHEGGI</i>	2,50	1.847,50	2.142,00	2,90
<b>TOTALE</b>	<b>18,00</b>	<b>13.302,00</b>	<b>17.318,00</b>	<b>23,43</b>

**2.2.10 Standard Generali**

<b>Dotazione di Standard generali</b>	
<i>TIPO</i>	<i>Dotazione di progetto complessiva</i>
<i>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</i>	290 673,00
<i>AIC</i>	20 950,00
<i>PARCHEGGI</i>	16 975,00
<b>TOTALE</b>	<b>328 598,00</b>

## 2.3 Verifica della dotazione di aree a standards

La tabella seguente riassume per ogni ambito le dotazioni di aree a standard pro-capite che sarebbero previste a seguito dell'accoglimento delle osservazioni ritenute ammissibili. Si rileva come anche dopo questa fase procedurale le previsioni di P.R.G. rispetterebbero abbondantemente gli standard minimi prescritti dalla legge in ogni ambito insediato, non solo in termini complessivi, ma anche rispetto a ciascun tipo di standard.

DOTAZIONE PRO-CAPITE PER AMBITO					
		Dotazione di progetto mq/ab			
		verde pubblico	AIC	parcheggi	totale
		<i>dotazione minima</i>	9,00	6,50	2,50
ZONA					
Capoluogo		12,58	8,17	7,05	27,80
Lido 1		14,71	8,48	12,79	35,98
Lido 2		42,11	12,89	12,51	67,51
Lido 3		19,29	7,52	11,40	38,21
Lido 4		26,31	11,83	16,38	54,52
Salino / Colle San Giovanni		24,62	7,12	11,91	43,65
Cavatassi		40,45	7,00	17,70	65,15
Terrabianca		23,47	20,26	9,15	52,88
Colle Luna - bivio Cavatassi		13,21	7,33	2,90	23,44

In particolare, dalla lettura dei dati sopra riportati si evince una previsione di aree a standard che va da un minimo di mq. 23,44/abitante, nell'insediamento di Colle luna / Bivio Cavatassi, a un massimo di mq. 67,51/abitante, nell'insediamento di Lido 2. Tale oscillazione trova ovvia giustificazione nel primo caso per le condizioni ambientali proprie di un borgo rurale immerso nel territorio agricolo che non necessita di maggiori aree a standard rispetto ai minimi inderogabili; nel secondo caso, analogamente agli altri ambiti litoranei, per le dotazioni derivanti dalle quote di superfici computate a uso turistico e quindi non comprese nel calcolo degli abitanti. A tale dotazione va ulteriormente ad aggiungersi quella relativa alle aree destinate a standard generali, come di seguito evidenziata, ma non considerata nella verifica fin qui effettuata.

VERIFICA STANDARD E DIMENSIONAMENTO				
ZONA	F1 (VPA)	G1 (AIC)	M5 (P)	TOTALE
Generali	290.673	20.950	16.975	328.598,00

### 3 CONCLUSIONI

Si conclude, quindi, che il progetto di Variante al P.R.G. , come variato e precisato nella fase delle controdeduzioni, prevede una popolazione stimata al 2035 di circa 15.910 abitanti e destina agli insediamenti residenziali una superficie territoriale complessiva di circa *Ha* 400 (< 404,06 di PRG), di cui *Ha* 333,5 per l'edificazione, *Ha* 66,5 destinati a standard (*Ha* 23 di cessione per nuovi insediamenti) oltre a *Ha* 26 a strade di livello comunale.

Si rileva, inoltre, una previsione di superficie edificabile residenziale complessiva di circa mq.1.180.902 di cui per prime case mq. 635.736.

Le aree edificabili, pari a *Ha* 333,5, sono costituite da aree residenziali prevalentemente edificate e infrastrutturate per *Ha* 249,4 circa, e di nuovo impianto urbanistico per *Ha* 84,1 circa.

Tale previsione insediativa esprime una potenzialità edificatoria pari ad una superficie edificabile residenziale lorda complessiva di mq. 1.180.902 (<1.190.589 di PRG), ragguagliabile a una superficie Utile media di mq. 635.736 (<637.686 di PRG) dell'attuale fase, pari a circa n° 14.785 abitanti e n° 26.513 vani.

Tali previsioni sono contenute nella stima derivante dall'ipotesi di incremento demografico e dall'analisi del fabbisogno abitativo assoluto definito sulla base dei parametri di stima, come in precedenza corretti sulla base della traslazione del termine di validità decennale del Piano, corrispondenti rispettivamente a una popolazione massima sull'intero territorio comunale di circa 15.157 unità e un fabbisogno di almeno 5.970 nuovi vani per una superficie utile residenziale di nuovo impianto di circa mq.142.488, a valersi sull'intero territorio comunale.

I dati e la verifica delle previsioni insediative a destinazione residenziale hanno evidenziato una variazione della previsione complessiva di Superficie Utile Media che passerebbe dai mq.633.956 della Variante adottata, pari a un massimo di circa n° 14.864 abitanti e n° 26.755 vani, ai mq.635.736 dell'attuale fase, pari a circa n° 14.785 abitanti e n° 26.613 vani.

Tali previsioni sono contenute nella stima derivante dall'ipotesi di incremento demografico e dall'analisi del fabbisogno abitativo assoluto definito sulla base dei parametri di stima del PTP, come in precedenza corretti sulla base della traslazione del termine di validità decennale del Piano, corrispondenti rispettivamente a una popolazione massima sull'intero territorio comunale pari a **14.864** unità (>14.785) e a una previsione limite di n° 26.755 vani (>26.613) per una Superficie Utile residenziale complessiva di mq. 639.152 (>635.736).

Il dimensionamento della Variante al PRG, come derivante dall'eventuale recepimento dei pareri tecnici, sarebbe quindi in linea con le previsioni di incremento demografico del Comune di Tortoreto al 2034, cioè al presumibile nuovo termine di validità decennale del Piano, come in questa fase procedurale ridefinite.

Si sottolinea, inoltre, che la dotazione complessivamente prevista di aree a standards - escluse quelle di carattere generale pari a mq.328.598 – è di mq. 664.746 per una dotazione media ad abitante di circa mq. 36. Tale dotazione soddisfa abbondantemente la dotazione minima di legge pari a mq. 18/abitante, non solo complessivamente ma anche per ogni tipo di standard, come si evince dalla seguente tabella che riassume le dotazioni di standard complessivamente previste dalla Variante al P.R.G. di immediata pertinenza degli insediamenti residenziali.

Da quanto sopra riportato si conferma che le aree a standard complessivamente previste ammontano a mq. 993.344 di cui 328.598 a standard generali e mq. 664.746 a standard di quartiere. Di queste ultime mq. 341.876 sono destinate a verde pubblico e attrezzato, mq. 22.591 a verde sportivo, mq. 134.590 destinate a Attrezzature di interesse comune e mq. 165.689 a parcheggi.

Inoltre, si sottolinea che gli standard generali riguardano le aree destinate a parchi collinari e per eventi (F1), le attrezzature sportive di livello comunale (F2), le maggiori aree per attrezzature (G1) e quelle destinate a costituire un nodo di scambio intermodale (M3).

Quest'ultima considerazione è importante al fine di una corretta verifica della dotazione pro-capite prevista che è di seguito condotta assumendo esclusivamente le aree di immediata pertinenza dei singoli insediamenti.

DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE A STANDARDS				
Standard complessivi	Mq	664.746,00		
Abitanti	n°	14.918		
Standard/abitanti	n°	44,56		
Dotazione per tipo di standard				
		VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO	ATTREZZATURE PUBBLICHE	PARCHEGGI
		Mq	Mq	Mq
<b>TOTALE</b>		<b>364.467,00</b>	<b>134.590,00</b>	<b>165.689,00</b>
<b>Standard/ab</b>		<b>24,43</b>	<b>9,02</b>	<b>11,11</b>
		(>9)	(>6,50)	(>2,50)

Il tecnico incaricato  
 Marco  
 D'ANNUNTIIS  
 N. 279  
 sez. A/a  
 Architetto

Ordine degli  
 Architetti  
 Pianificatori  
 Paesaggisti  
 e Conservatori  
 PROVINCIA DI TERAMO

Arch. Marco D'Annunziis