



REGIONE ABRUZZO
PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE DI TORTORETO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE n°1

VERIFICA DIMENSIONAMENTO E AREE A STANDARD

Fase:

Adozione

Oggetto:

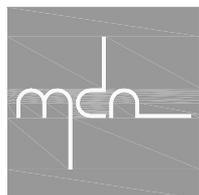
elaborato

A3

scala

-

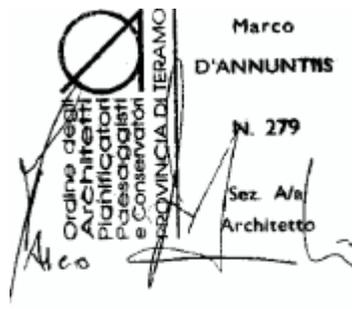
Gennaio 2023



Studio MDA
architetti associati

Il Tecnico:

Arch. Marco D'ANNUNTIIS



Il Sindaco:

Domenico Piccioni

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

Delibera di Adozione Variante 1 PRG **DCC n°..... del**
Delibera Controdeduzioni **DCC n°..... del**
Conferenza dei Servizi

Delibera di Adeguamento Pareri Enti **DCC n°..... del**
Delibera di Approvazione Definitiva Variante PRG **DCC n°..... del**

1 PREVISIONI INSEDIATIVE DEL P.R.G.	2
1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI.....	2
1.2 PREVISIONE INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	2
1.3 ARTICOLAZIONE DELLE PREVISIONI PER AMBITI	2
1.3.1 <i>Capoluogo</i>	3
1.3.2 <i>Lido 1 (Confine nord / via Leonardo da Vinci)</i>	4
1.3.3 <i>Lido 2 (via Leonardo da Vinci / via Aldo Moro)</i>	5
1.3.6 <i>Salino/Colle San Giovanni</i>	8
1.3.7 <i>Cavatassi</i>	9
1.3.8 <i>Terrabianca</i>	10
1.3.9 <i>Colle Luna / Bivio Cavatassi</i>	11
1.4 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI	12
1.5 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....	14
2 CALCOLO E VERIFICA DEGLI STANDARDS	15
2.1 CALCOLO DEGLI STANDARDS	15
2.2 AREE A STANDARDS: PREVISIONI DI P.R.G.	15
2.2 ARTICOLAZIONE AREE A STANDARDS PER AMBITO	16
2.2.1 <i>Capoluogo</i>	16
2.2.2 <i>Lido 1</i>	16
2.2.3 <i>Lido 2</i>	17
2.2.4 <i>Lido 3</i>	17
2.2.5 <i>Lido 4</i>	17
2.2.6 <i>Salino/Colle san Giovanni</i>	18
2.2.7 <i>Cavatassi</i>	18
2.2.8 <i>Terrabianca</i>	18
2.2.9 <i>Colle Luna – bivio Cavatassi</i>	19
2.2.10 <i>Standard Generali</i>	19
2.3 VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A STANDARDS	20
3 CONCLUSIONI	21

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 15.500 abitanti, con un incremento di circa 3.690 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, poneva un limite per l'incremento di superficie utile residenziale di nuovo impianto di mq. 171.183, pari a circa 7.165 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 nel testo vigente.

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 indicano, distinte per ambiti, le previsioni insediative residenziali come derivanti dall'espletamento delle fasi di adozione e delle controdeduzioni, articolate per zone omogenee e la conseguente determinazione delle superfici edificabili che opportunamente ragguagliate forniscono la superficie utile residenziale complessivamente prevista sulla quale valutare il dimensionamento del P.R.G. secondo i parametri di stima forniti dal P.T.P.

Si ribadisce che le variazioni intervenute hanno riguardato principalmente gli ambiti del Capoluogo e di Cavatassi, e in minima parte gli insediamenti di Salino e Lido4

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	0	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	0	20.066	5.123	0	0	0	0	8.804	0	3.279	0	0	1.343
Mq	6.240	0	0	4.540	3.175	0	0	0	0	11.358	0	1.665	0	5.660	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	12.367
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	0	7.366	0	0	0	0	7.400	0	7.888	0	-2.050	
Mq	0	0	0	0	23.929	0	0	0	0	0	0	5.660	0	0	
				898											
				-5.838											
Tot. Mq	37.890	0	115.005	145.673	154.590	17.989	0	0	0	84.934	0	36.229	17.400	23.653	20.324
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	80.504	72.837	46.377	8.995	0	0	0	25.480	0				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	8.050	7.284	4.638	899	0	0	0	2.548	0				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	12.076	10.925	6.957	1.349	0	0	0	3.822	0				
S.U. reale	0	0	60.378	54.627	34.783	6.746	0	0	0	19.110	0				
												Totale			
S.U. (insediata e di previsione)			156.534					19.110				175.644			
S.U. prime case (detratto 30% per secondo case, escluso C1)			109.573,54					13.377,11				122.951			
n° abitanti= SU/43												2.859			
Totale Standard												97.606			
Dotazione standard/ab												34,14			

Nell'ambito di Capoluogo sono previsti lievi decrementi della superficie residenziale, rispetto al 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			
Tot. Mq	0	0	141.971	93.048	0	0	54.146	76.362	62.349	0	43.521	0	19.559	27.085
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				
											Totale			
S.U. (insediata e di previsione)			109.428					63.584			173.012			
S.U. prime case (detratto 65% per secondo case, escluso C1)			38.299,72					32.812,96			71.113			
n° abitanti= SU/43											1.654			
Totale Standard											90.166			
Dotazione standard/ab											54,52			

Nell'ambito di Lido 4 sono previsti lievi decrementi della superficie residenziale, rispetto a quella del vigente 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	0	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	662	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	441
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	1.104	0	0	6.870
Mq	0	0	0	0	0	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
Tot. Mq	0	0	24.497	0	85.870	0	10.218	0	0	33.046	26.753	0	4.863	12.403
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	25.761	0	4.087	0	0	9.914				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	1.715	0	2.576	0	409	0	0	991				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	2.572	0	3.864	0	613	0	0	1.487				
S.U. reale	0	0	12.861	0	19.321	0	3.065	0	0	7.435				
											Totale			
S.U. (insediata e di previsione)	32.182					10.501					42.682			
S.U. prime case (detratto 30% per seconde case, escluso C1)	22.527,17					8.270,15					30.797			
n° abitanti= SU/41,10												749		
Totale Standard												44.019		
Dotazione standard/ab												58,74		

Nell'ambito di Cavatassi sono previsti lievi decrementi della superficie residenziale, rispetto a quella del vigente 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	1 546
Mq	0	0	0	3 372	3 880	0	0	0	0	0	1 938	0	0	0
Mq	0	0	0	5 206	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
Tot. Mq	0	0	0	23 321	19 324	0	0	0	0	23 920	6 666	0	5 754	2 964
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	5 797	0	0	0	0	7 176				
Riduzione 10 % per rapporto Se ed Su	0	0	0	1 166	580	0	0	0	0	718				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	0	1 749	870	0	0	0	0	1 076				
S.U. reale	0	0	0	8 745	4 348	0	0	0	0	5 382				
											Totale			
S.U. (insediata e di previsione)	13 093						5 382				18 475			
S.U. prime case (detratto 30% per seconde case, escluso C1)	9 165,29						3 767,40				12 933			
n° abitanti= SU/41,10											315			
Totale Standard											15 383			
Dotazione standard/ab											48,89			

Nell'ambito di Terrabianca non sono previste variazioni della superficie residenziale, rispetto a quella del vigente 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
Mq	0	0	0	26.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tot. Mq	0	0	0	105.038	13.513	0	0	0	0	14.155	9.759	0	5.417	2.142
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	52.519	4.054	0	0	0	0	4.247				
	0	0	0	5.252	405	0	0	0	0	425				
Riduzione del 15% per servizi	0	0	0	7.878	608	0	0	0	0	637				
S.U. reale	0	0	0	39.389	3.040	0	0	0	0	3.185				
														Totale
S.U. (insediata e di previsione)	42.430						3.185			45.615				
S.U. prime case (detratto 30% per seconde case, escluso C1)	29.700,77						2.229,41			31.930				
n° abitanti= SU/41,10										777				
Totale Standard										17.318				
Dotazione standard/ab										22,29				

Nell'ambito di Colle Luna /Bivio Cavatassi non sono previste variazioni della superficie residenziale, rispetto a 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. 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 necessitano 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 il P.R.G. destina agli insediamenti residenziali una superficie territoriale complessiva di *Ha 404,06*, di cui *Ha 337,24* per l'edificazione, *Ha 40,98* destinati a standard (*Ha 23* di cessione per nuovi insediamenti) ed *Ha 25,84* a strade di livello comunale. Si rileva, inoltre, una previsione di superficie edificabile residenziale complessiva di mq.1.190.589, di cui per prime case mq. 635.736.

Le aree edificabili, pari a *Ha 337,24*, sono costituite da aree residenziali prevalentemente edificate e infrastrutturate per *Ha 252,04* circa, e di nuovo impianto urbanistico per *Ha 85,20* 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 del 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. 133.056 sviluppano una capacità insediativa pari mq. 39.919 di superficie utile, corrispondente a circa il 30% delle superfici utili di effettivo nuovo impianto, per circa 928 abitanti.

Elaborato A.3: Dimensionamento residenziale e Verifica Standard

ZONA		A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3
		A1	A5						a	b	c				
Capoluogo	1	37.890	0	115.005	145.673	154.590	17.989	0	0	0	84.934	36.212	17.400	23.636	20.791
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	368.488	21.692	0	17.936	0	75.765	51.384	0	96.013	0	29.382	28.519
Lido 3	4	0	0	368.640	26.387	0	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	145.551	781	298.586	0	68.692	0	2.892	0	63.243	5.191	19.466	33.203
Cavatassi	7	0	0	24.497	0	85.870	0	10.218	0	0	33.046	26.838	0	4.914	13.114
Terrabianca	8	0	0	0	23.321	19.324	0	0	0	0	23.920	6.666	0	5.754	2.964
Colle Luna/Bivio Cavatassi	9	0	0	0	105.038	13.513	0	0	0	0	14.155	9.759	0	5.417	2.142
Tot. Mq		37.890	53.755	1.327.766	463.253	571.883	55.834	133.056	345.683	210.720	156.055	342.409	22.591	134.873	168.291
		2.510.381						845.514				Superficie Territoriale Insediamenti Residenziali			
		3.355.895													4.024.059
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	929.436	231.627	171.565	27.917	53.222	0	84.288	46.817				
Rizuzione 10% per rapporto Se ed Su		0	3.763	92.944	23.163	17.156	2.792	5.322	0	8.429	4.682				
Riduzione del 15% per servizi		0	5.644	139.415	34.744	25.735	4.188	7.983	0	12.643	7.022				
S.U. reale		0	28.221	697.077	173.720	128.674	20.938	39.917	0	63.216	35.112				
															Totali
S.U. (insediata e di previsione)		1.048.630						138.245				1.186.875			
S.U. prime case 1,6,7,8,9 (detratto 30% per seconde case)	1	110.519,59						13.263,71							
	6	102.018,53						22.229,22							
	7	21.587,00						11.226,42							
	8	9.165,29						3.767,40							
	9	29.700,00						2.229,41							
S.U. prime case 2,3,4,5 (detratto 65% per seconde case, escluso C1)	2	38.694,02						12.846,23							
	3	82.252,30						15.086,95							
	4	70.514,19						20.958,53							
	5	36.864,37						32.812,96							
S.U. prime case		501.315,29						134.420,83				635.736			
n° abitanti= SU/43															14.785
Totale Standard															668.164
Dotazione standard/ab															45,19

1.5 Verifica del dimensionamento della capacità insediativa residenziale

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	122.951	5.147	2.893
Lido 1	51.542	2.158	1.213
Lido 2	98.128	4.108	2.309
Lido 3	93.830	3.928	2.208
Lido 4	71.113	2.977	1.673
Salino - Colle San Giovanni	121.937	5.104	2.869
Cavatassi	30.758	1.288	724
Terrabianca	12.933	541	304
Colle Luna - Bivio Cavatassi	31.930	1.337	751
Tot. Mq	635.122	26.587	14.945

I dati e la verifica delle previsioni insediative a destinazione residenziale esplicitati nella tabella sopra riportata, evidenziano una previsione complessiva di Superficie Utile Media di mq. 635.122, pari a circa n° 15.123 abitanti e n° 26.587 vani.

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. 637.686, pari a circa n°14.831 abitanti e n°26.694 vani del precedente PRG, ai mq. 635.122 della presente Variante Generale, pari ad un massimo di circa n° 14.945 abitanti e n° 26.587 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 sull'intero territorio comunale pari a 15.500 unità.

A tale proposito occorre precisare che tale previsione permette di riservare una quota della capacità insediativa da gestire nella successiva fase di formazione del Piano.

2 Calcolo e verifica 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 P.R.G.

QUADRO RIASSUNTIVO PER AMBITI				
AMBITO	F1	F2	G1	M3
Capoluogo	36.212	17.400	23.636	20.791
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	63.243	5.191	19.466	33.203
Cavatassi	26.838	0	4.914	13.114
Terrabianca	6.666	0	5.754	2.964
Colle Luna - bivio cavatassi	9.759	0	5.417	2.142
Standard generali	233.673	57.000	20.950	16.975
Tot. Mq	576.082	79.591	155.823	185.266
Superficie a standard	996.762			

Da quanto sopra riportato si conferma che le aree a standard complessivamente previste ammontano a mq. 996.762 di cui mq. 576.082 destinate a verde pubblico e attrezzato, mq. 79.591 a verde sportivo, mq. 155.823 destinate a Attrezzature di interesse comune e mq. 185.266 a parcheggi.

Inoltre, si sottolinea che della dotazione complessiva, mq. 668.164 è di diretta pertinenza dei singoli insediamenti, mentre mq. 328.598 sono assumibili come standard generali e 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 il 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 dal 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	2.859			
TIPO	Dotazione minima mq/ab	Dotazione minima complessiva	Dotazione di progetto complessiva	Dotazione di progetto mq/ab
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	25.731,00	53.612,00	18,75
AIC	6,50	18.583,50	23.636,00	8,27
PARCHEGGI	2,50	7.147,50	20.791,00	7,27
TOTALE	18,00	51.462,00	98.039,00	34,29

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
TOTALE	18,00	21.582,00	43.139,00	35,98

2.2.3 Lido 2

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	2.282			
<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>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	20.538,00	96.013,00	42,07
AIC	6,50	14.833,00	29.382,00	12,88
PARCHEGGI	2,50	5.705,00	28.519,00	12,50
TOTALE	18,00	41.076,00	153.914,00	67,45

2.2.4 Lido 3

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	2.182			
<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>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	19.638,00	42.518,00	19,49
AIC	6,50	14.183,00	16.582,00	7,60
PARCHEGGI	2,50	5.455,00	25.136,00	11,52
TOTALE	18,00	39.276,00	84.236,00	38,60

2.2.5 Lido 4

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	1.654			
<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>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	9,00	14.886,00	43.521,00	26,31
AIC	6,50	10.751,00	19.559,00	11,83
PARCHEGGI	2,50	4.135,00	27.085,00	16,38
TOTALE	18,00	29.772,00	90.165,00	54,51

2.2.6 Salino/Colle san Giovanni

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	2.967			
<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	26.703,00	68.434,00	23,07
<i>AIC</i>	6,50	19.285,50	19.466,00	6,56
<i>PARCHEGGI</i>	2,50	7.417,50	33.203,00	11,19
TOTALE	18,00	53.406,00	121.103,00	40,82

2.2.7 Cavatassi

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	748			
<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	6.732,00	26.838,00	35,88
<i>AIC</i>	6,50	4.862,00	4.914,00	6,57
<i>PARCHEGGI</i>	2,50	1.870,00	13.114,00	17,53
TOTALE	18,00	13.464,00	44.866,00	59,98

2.2.8 Terrabianca

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	315			
<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	2.835,00	6.666,00	21,16
<i>AIC</i>	6,50	2.047,50	5.754,00	18,27
<i>PARCHEGGI</i>	2,50	787,50	2.964,00	9,41
TOTALE	18,00	5.670,00	15.384,00	48,84

2.2.9 Colle Luna – bivio Cavatassi

VERIFICA STANDARD				
N°abitanti	777			
<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	6.993,00	9.759,00	12,56
<i>AIC</i>	6,50	5.050,50	5.417,00	6,97
<i>PARCHEGGI</i>	2,50	1.942,50	2.142,00	2,76
TOTALE	18,00	13.986,00	17.318,00	22,29

2.2.10 Standard Generali

Dotazione di Standard generali	
<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
TOTALE	328 598,00

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		18,63	8,22	7,23	34,08
Lido 1		14,71	8,48	12,79	35,98
Lido 2		42,07	12,88	12,50	67,45
Lido 3		19,49	7,60	11,52	38,61
Lido 4		26,28	11,81	16,36	54,45
Salino / Colle San Giovanni		23,03	6,55	11,17	40,75
Cavatassi		34,15	6,25	16,68	57,08
Terrabianca		21,16	18,27	9,41	48,84
Colle Luna - bivio Cavatassi		12,56	6,97	2,76	22,29

In particolare, dalla lettura dei dati sopra riportati si evince una previsione di aree a standard che va da un minimo di mq. 22,29/abitante, nell'insediamento di Colle luna / Bivio Cavatassi, ad un massimo di mq. 67,45/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 ad 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. prevede una popolazione stimata al 2033 di circa 14.945 abitanti e destina agli insediamenti residenziali una superficie territoriale complessiva di circa *Ha* 402,90 (< 404,06 di PRG), di cui *Ha* 336,1 per l'edificazione, *Ha* 41 destinati a standard (*Ha* 23 di cessione per nuovi insediamenti) ed *Ha* 25,8 a strade di livello comunale.

Si rileva, inoltre, una previsione di superficie edificabile residenziale complessiva di mq.1.187.910 (<1.190.589 di PRG) di cui per prime case mq. 635.736.

Le aree edificabili, pari a *Ha* 336,09, sono costituite da aree residenziali prevalentemente edificate e infrastrutturate per *Ha* 251,54 circa, e di nuovo impianto urbanistico per *Ha* 84,55 circa.

Tale previsione insediativa esprime una potenzialità edificatoria pari ad una superficie edificabile residenziale lorda complessiva di mq. 1.187.910 (<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° 14.935 abitanti e n° 26.587 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 15.000 unità e comprendo un fabbisogno di circa n° 26.500 vani per una superficie Utile residenziale complessiva di mq.665.000.

Il dimensionamento del nuovo PRG, quindi, è in linea con le previsioni di incremento demografico del Comune di Tortoreto al 2033, cioè al presumibile nuovo termine di validità decennale del Piano, come in questa fase procedurale ridefinito.

Si sottolinea, inoltre, che la dotazione complessivamente prevista di aree a standards - escluse quelle di carattere generale pari a mq.328.598 – è confermata in mq. 668.164 per una dotazione media ad abitante superiore a mq. 44. 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 dal P.R.G. di immediata pertinenza degli insediamenti residenziali.

DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE A STANDARDS				
Standard complessivi	Mq	667.489,00		
Abitanti	n°	14.945		
Standard/abitanti	n°	44,66		
Dotazione per tipo di standard				
		VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO	ATTREZZATURE PUBBLICHE	PARCHEGGI
		Mq	Mq	Mq
TOTALE		365.000,00	134.873,00	168.291,00
Standard/ab		24,42	9,02	11,26

Marco
D'ANNUNTIIS
Il tecnico incaricato
N. 279
Arch. Marco D'Annuntis
Sez. A/a
Architetto

Ordine degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
e Conservatori
PROVINCIA DI ERAMO