

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

(Provincia di CHIETI)

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE ed. 2020

L.R. n.18 del 12.04.83 e successive modificazioni e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

AII. D

**Relazione verifica standards D.M. n. 1444/1968
e Vincoli**

SCALA 1:20.000

Progetto: arch. Antonino Di Federico
Collaboratori: arch. Marco Di Federico

Torrevecchia Teatina 2020
revisione febbraio 2020



PROGETTISTA
Arch. Antonino Di Federico

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Antonino Di Federico, via D. Alighieri, 11/A, 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@diferedico.it

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

Provincia di Chieti

2019

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PROGETTO DEFINITIVO

(L.R. 12.04.1983 N.18 e successive modificazioni ed integrazioni)

RELAZIONE VERIFICA STANDARDS D.M. 1444/1968
E VINCOLI

Giugno 2020

Allegato n° alla delibera di C.C. n° del/...../ di adozione

Parere della Commissione Edilizia n° del/...../

Depositato c/o la Segreteria Comunale il/..... /

Delibera di C.C. n° del/..... /..... di esame e controdeduzioni alle osservazioni

Approvato (*con/senza prescrizioni*) con delibera di C.C. n° del/..... /

Approvato definitivamente con delibera di C.C. no del/...../.....

IL TENICO

Arch. Antonino Di Federico



Torrevecchia Teatina, 10 giugno 2020

1. PREMESSA

La presente Relazione illustra la Verifica degli Standards ex D.M. 1444/1968, la eventuale reiterazione dei vincoli secondo criteri perequativi e/o compensativi in dipendenza del modesto ri-dimensionamento delle aree edificabili. Il nuovo dimensionamento modifica sensibilmente la politica territoriale, soprattutto delle aree produttive agricole, in termini di contenimento dell'uso del suolo e di ri-orientamento delle sue capacità insediative che vengono ridistribuite soprattutto nelle aree agricole periurbane al fine di conseguire alcuni utili benefici collettivi:

- riduzione del consumo di suolo agricolo a fini residenziali episodici, soprattutto nelle porzioni di territorio gravate da limitazioni sovraordinate normative e/o geologiche, e conseguente notevole riduzione degli investimenti per l'infrastrutturazione e l'urbanizzazione del territorio;
- rilocalizzazione delle capacità edificatorie inesprimibili sui territori periurbani già dotati generalmente delle principali urbanizzazioni;
- razionalizzazione e nuovo orientamento produttivo (legno e industria del legno) delle aree agricole fragili o vincolate come sopra;
- miglioramento della stabilità dei versanti e degli aspetti paesaggistici per effetto della messa a dimora di boschi;
- aumento del valore delle terre agricole riconvertite alla produzione del legno.

La natura e la forma del Piano restano sostanzialmente invariate, per cui si ritiene di poter accedere alla sola "revisione" della precedente Relazione di verifica che di seguito si riporta, aggiornandone i dati (**in grassetto**).

"La presente Revisione al P.R.G. si attiene ai criteri per la pianificazione comunale dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per cui il dimensionamento deve avvenire secondo documentate ipotesi attendibili, sia rispetto alle dinamiche di sviluppo in corso, sia rispetto all'effettiva domanda di nuove previsioni per il sistema produttivo.

In particolare, per il comune di Torrevecchia Teatina, appartenente alla struttura del Tessuto Insediativo Diffuso, il P.T.C.P. prevede un incremento del patrimonio edilizio sino al 50% di quello esistente, definito sulla base del numero totale degli alloggi presenti nel Comune, come risultante dalle dichiarazioni I.C.I., ovvero quantificato attraverso uno specifico studio di analisi e di rilievo quantitativo da condurre anche sul patrimonio edilizio non ancora assoggettato ad I.C.I. . Poiché i dati I.C.I. in possesso del Comune sono risultati non aggiornati e non rispondenti alla realtà edilizia per omesse o falsate denunce, ci si è rivolti ai dati T.A.R.S.U., i quali sono risultati ancor meno attendibili. Quindi, in mancanza di dati tributari affidabili, la superficie del patrimonio edilizio esistente è stata desunta dai dati catastali. La scelta della base catastale è stata supportata anche dal fatto che la Legge 30 dicembre 2004, n°311 (Finanziaria 2005), al comma 340, ha previsto che la superficie da prendere a riferimento per le denunce delle unità immobiliari del catasto urbano non debba essere inferiore all'80% della superficie catastale. Quindi, se la Legge Finanziaria 2005 ha prescritto il ricorso ai dati catastali, è apparso lecito l'utilizzo della base catastale anche ai fini del dimensionamento della Variante del P.R.G. .

Si fa presente inoltre che, poiché l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti ha recentemente fornito al Comune i fogli di mappa catastali aggiornati, è stata conseguentemente adeguata la cartografia di Piano, in modo da avere uno strumento urbanistico atualizzato. Sono stati inoltre inseriti i fabbricati in corso di realizzazione o che saranno realizzati sulla base di pratiche in itinere, già esaminate favorevolmente dall'Ufficio Tecnico Comunale, che sono stati riportati nella cartografia di Piano con una campitura differente rispetto a quelli esistenti.

2. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE RESIDENZIALI

Il Comune di Torrevecchia Teatina ha aderito al progetto Catasto-P.R.G., che si è sviluppato tramite un accordo che ha coinvolto la Provincia di Chieti, i Comuni ed il Ministero delle Finanze (U.T.E.) ed ha previsto la digitalizzazione del Piano Regolatore vigente e la sovrapposizione dello stesso sulle aggiornate planimetrie catastali. Il suddetto progetto ha, quindi, fornito delle tavole digitali, modernamente gestibili con strumenti informatici, opportunamente vidimate dagli uffici ministeriali competenti e, quindi, utilizzabili anche per controlli a carico del Comune.

Quindi la tavola vidimata fornita dalla Provincia è stata utilizzata come base per la redazione della presente variante al P.R.G., di cui ne costituisce la TAV. n° 01.

Sulla base del citato elaborato ed ai fini del dimensionamento residenziale, in fase di redazione della Variante sono stati impiegati i seguenti criteri:

Sono state prese in considerazione le piante dei fabbricati esistenti, desunte dalla TAV. n°01, le cui superfici sono state ricavate con programma informatico.

E' stato considerato uno sviluppo medio dei fabbricati in n°2 piani di altezza, ottenendo così la superficie complessiva edificata esistente. Tale superficie è stata ridotta, in via cautelativa, di un terzo (=33%) per tener conto dei fabbricati ad uso non residenziale.

E' stato, quindi, previsto un possibile incremento percentuale edificatorio pari al 30% per il periodo di validità della **Revisione** al P.R.G., rimanendo al di sotto della soglia massima del 50% prevista dall'art. 91, comma 1, lett. A) della Legge n°18/1983, nel testo in vigore, nonché dall'art. 56, comma 4, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Sono state prese in considerazione, per ogni zona di Piano, le superfici complessive ad esse destinate, sono stati applicati gli indici previsti nelle N.T.A. della Variante e sono state ottenute le superfici edificabili. La superficie complessiva edificabile così ricavata è stata confrontata con la soglia massima ipotizzata ed è stato verificato il rispetto delle prescrizioni del P.T.C.P. .

In seguito all'esame delle osservazioni con Deliberazione C.C. n°8/2008 e all'utilizzo dei fogli di mappa catastali aggiornati, è stato verificato nuovamente il rispetto delle prescrizioni del P.T.C.P.

Tale verifica è stata effettuata con la stessa metodologia impiegata in fase di redazione della Variante ed è di seguito riportata:

SUPERIFICIE TOTALE FABBRICATI ESISTENTI

(da Catasto integrato)

mq 303.375,00

Considerando n°2 piani per ogni edificio:

SUPERIFICIE TOTALE EDIFICATA

n°2 x mq 303.375,00 =

mq 606.750,00

Per tener conto dei fabbricati ed annessi non residenziali la suddetta superficie è ridotta di un terzo:

SUPERIFICIE TOTALE EDIFICATA RESIDENZIALE

mq 606.750,00 - 1/3 =

mq 404.500,00

**Considerando un incremento massimo ammissibile del
30%: SUPERFICIE MASSIMA EDIFICABILE RESIDENZIALE
COMPLESSIVA**

mq 404.500,00 + 30% = mq 525.850,00

Sono state prese, quindi, in considerazione le zone residenziali di completamento B già individuate nello strumento urbanistico vigente e non attuate, le zone B inserite con la Variante adottata e le zone B inserite con l'accoglimento delle Osservazioni, nonché le Zone C1 e C2 (la C3 è stata soppressa o sostituita dall'altra C), **come modificate in sede di Revisione del PRG**, ottenendo con l'applicazione degli indici previsti nelle N.T.A. della stessa Revisione le superfici edificabili. La superficie complessiva edificabile così ricavata è stata confrontata con la soglia massima del P.T.C.P., come si evince dalla tabella seguente:

Zona di Piano	Superficie territoriale (mq)	Indice di Piano (mc/mq)	Volume (mc)	Superficie edificabile residenziale (**) (mq)	Superficie massima edificabile residenziale complessiva (mq)	Verifica
ZONA A	44.947,00	1,00 (*)	44.947,00			
ZONA B	1.326.218,00	1,00	1.326.218,00			
ZONA C1	205.376,00	0,60	123.225,00			
ZONA C2	152.581,00	0,60	91.549,00			
ZONA C3	0,00	1,00	0,00			
TOTALE			1.540.992,00			
TOTALE = 1.540.992,00 / 3,20 =				481.599,90,	< 525.850,00	VERIFICATO

(*) Si ipotizza lo stesso indice della zona B.

(**) Si ottiene dividendo il volume per l'altezza convenzionale di piano, assunta pari a ml 3,20.

(***) Per il dimensionamento degli standards sono stati considerati prudenzialmente indici di saturazione pari al 60% per la Zona B, al 80% per la zona C1 ed al 90% per la zona C2

Quindi l'incremento della superficie residenziale edificabile è risultato pari a circa il **20%** e, pertanto, inferiore alla soglia del 50% prescritta dal P.T.C.P. per la struttura del Tessuto Insediativo Diffuso.

A quanto sopra occorre aggiungere che, ai fini del dimensionamento del Piano, sono stati tenuti in debita considerazione le indicazioni del P.T.C.P. di Chieti che, per gli insediamenti residenziali, detta i seguenti criteri: consolidamento su aree stabili di cresta e di fondovalle, limitazioni dell'ulteriore espansione sui versanti coltivati, tutela dei nodi eco-ambientali.

3. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PRODUTTIVE

*Per quanto attiene il dimensionamento delle aree per attività artigianali, commerciali e piccolo-industriali, si è riscontrato che, nonostante le numerose richieste pervenute al Comune per la concessione di lotti, le zone già individuate nel Piano vigente e già destinate alle attività produttive, sia di completamento che di espansione, **pur sufficienti per il soddisfacimento della richiesta alla data della precedente Variante, sembrano ora non sufficienti ad offrire nuove minime opportunità al rilancio delle attività produttive.***

Pertanto, in fase di redazione della presente Revisione sono stati introdotti piccoli adeguamenti perimetrali delle aree produttive lungo la Str. Provinciale Fondo Valle Alento e la viabilità perimetrale, raccordata dalla rotatoria esistente alla fine, sotto la loc. San Pasquale, e da un'altra rotatoria all'inizio, in modo da evitare le immissioni dirette sulla Strada Provinciale. La viabilità migliorativa e integrativa graverà sugli attuatori delle nuove previsioni che ne beneficeranno massimamente, mediante le convenzioni edificatorie relative.

4. DIMENSIONAMENTO DELLE AREE TURISTICO-RICETTIVE

Poiché nello strumento vigente non erano individuate aree da destinare ad attività turistico-ricettiva, sono state effettuate delle ricerche per rilevare l'eventuale presenza di attività turistiche private, con lo scopo di promuovere, con la Variante, il riuso del patrimonio abitativo ed immobiliare esistente. Poiché le indagini hanno dato esito negativo, sono state necessariamente individuate nuove aree, prossime ai sistemi insediativi esistenti, al fine di contenere i fenomeni di dispersione spaziale e di consumo dei suoli, ed ubicate in modo da assicurare un'equilibrata distribuzione della destinazione turistico-ricettiva sull'intero territorio comunale. Tali scelte sono state adottate sulla base delle indicazioni fornite dal P.T.C.P. nell'art. 31, comma 1, e nell'art. 56, comma 5.

Non sono intervenute modifiche di rilievo nella zonizzazione.

5. DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS D.M. 1444/1968

Sia in fase di studio dello stato di fatto, propedeutica alla redazione della Variante al Piano, sia in fase di successiva verifica, sono stati esaminati i Permessi di Costruire rilasciati dal Comune (2002: n°71; 2003: n°56; 2004: n°69; 2005: n°54; 2006: n°47; 2007: n°34) ed è stato rilevato che la tipologia edilizia prevalente nel Comune di Torrevecchia Teatina è costituita dalla casa monobifamiliare, isolata, a duplice elevazione, con piano terra generalmente adibito a vani accessori (garage, cantina, magazzino, ...) e con vari annessi destinati a

servizi. Da tale analisi è emerso con evidenza che il volume costruito attribuito a ciascun abitante è ben al di sopra del valore convenzionale di 100 mc/ab; infatti, dividendo il volume costruito per il numero dei residenti attuali si ottiene il valore di 260 mc/ab. Ai fini del dimensionamento del Piano si è tenuto conto, però, della tendenza degli ultimi anni a ridurre le dimensioni delle abitazioni e, quindi, si è considerato che a ciascun abitante possa essere attribuita una volumetria pari a **115-120 mc/ab, notevolmente inferiore a quella attuale, confermando così la notevole riduzione del consumo di suolo assunto come criterio fondatore della presente Revisione del PRG.**

Di conseguenza, la superficie attribuita nella Variante ad ogni abitante è sostanzialmente coincidente con quella convenzionale di 30 mq/ab ed è notevolmente inferiore a quella reale, come è stata desunta dall'esame dei progetti depositati in Comune.

A ciò si aggiunge che anche gli standards previsti nel Piano sono superiori ai minimi di legge. Tali parametri, unitamente ai restanti indici edilizi ed urbanistici adottati, assicurano la crescita edilizia del territorio del Comune di Torrevecchia Teatina attraverso la conservazione delle attuali tipologie edilizie e garantiscono una migliore qualità dei servizi e, quindi, della vita.

Si fa presente inoltre che con la Variante sono stati inseriti in zona B molti fabbricati che, seppure ricadenti in zona agricola E, avevano perso le caratteristiche di ruralità. Pertanto le aree di pertinenza di tali fabbricati non costituiscono lotti liberi e non sono utilizzabili ai fini di una nuova edificazione. Occorre anche aggiungere che il territorio comunale risulta molto frazionato, con frammentazione della proprietà, e che, quindi, varie aree ricadenti nella zona residenziale di completamento non saranno di fatto impiegate per scopi edificatori. Per tener conto di tali condizioni è stata, quindi, effettuata la riduzione del 40% della superficie in ampliamento ricadente in zona B.

N° ABITANTI AL DICEMBRE 2018	4.221
INCREMENTO AMMISSIBILE DEL 50%	2.112
TOTALE ABITANTI (ESISTENTI E INSEDIABILI)	6.333

Zona di Piano	Superficie territoriale (mq)	Indice di Piano (mc/mq)	Volume (mc)	Verifica
ZONA B	(*) 530.487,00	1,00	530.487,00	
ZONA C1	164.300,00	0,60	98.580,00	
ZONA C2	137.323,00	0,60	82.394,00	
ZONA C3	0,00	1,00	0,00	
TOTALE			711.461,00	
ABITANTI INSEDIABILI			5.950	< 6.333

(*) Volume procapite ca. 115-120 mc/ab.

L'incremento della popolazione di 1.730 unità può essere così suddiviso:

- 1130 abitanti nell'ampliamento della zona di completamento (B) e nella zona di espansione ad intervento edilizio diretto (C1);
- 600 abitanti nelle zone di espansione ad intervento edilizio indiretto (C2), per le quali saranno previste specifiche aree per il rispetto degli standards di legge in fase di attuazione del relativo Piano Particolareggiato.

In definitiva si ottiene:

ABITANTI INSEDIABILI	1.730
<i>di cui:</i>	
<i>nelle ZONE B E C1</i>	1.130
<i>nelle ZONE C2</i>	600
N° ABITANTI PER LA VERIFICA DEGLI STANDARDS	
4.221+ 1.730 =	5.950

Per il dimensionamento delle aree destinate ad usi pubblici si fa riferimento al D.M. 1444/1968, che stabilisce le superfici minime per abitante da destinare a parcheggi, ad aree per gioco e sport (verde pubblico), ad aree per l'istruzione e ad aree per attrezzature di interesse comune.

STANDARDS MINIMI SECONDO IL D.M. 1444/1968:

<i>Istruzione e Attrezzature Comuni</i>	<i>6,50 mq/ab</i>
<i>Verde</i>	<i>9,00 mq/ab</i>
<i>Parcheggio</i>	<i>2,50 mq/ab</i>

SUPERFICI MINIME STANDARDS NEL CASO SPECIFICO:

Istruzione:e Attrezzature Comuni

F1 – zona per edilizia scolastica

F2 – zona di interesse religioso, assistenziale e culturale

F3 – zona per servizi di interesse generale

6,50 mq/ab x 5.950 ab = **mq 38.734,00**

Verde:

F4 - zona per impianti sportivi

F5 – zona per verde pubblico

9,00 mq/ab x 5950 ab = **mq 53.550,00**

Parcheggio:

F7 – zona per parcheggio pubblico

2,50 mq/ab x 5950 ab = **mq 14.875,00**

TOTALE **mq.107.159,00**

STANDARD	ZONA DI PIANO (mq)	SUPERFICIE COMPLESSIVA DI PIANO (mq)		SUPERFICIE MINIMA DA D.M. N°1444/68 (mq)	VERIFICA
		NON NORMATE	NORMATE		
ISTRUZIONE E ATTREZZATURE COMUNI	F1 - zona per edilizia scolastica F2 - zona di interesse religioso, assistenziale e culturale F3 - zona per servizi di interesse generale		85.492,00	> 38.734,00	VERIFICATO
	F.6 (DEPURATORI EX DISCARICA CIMITERO IMPIANTI TECNOLOGICI)	88.137,00			
VERDE	F4 - zona per impianti sportivi F5 - zona per verde pubblico		156.943,00	> 53.550,00	VERIFICATO
	F 5.1 BOSCO ELCINO	92.921,00			
PARCHEGGIO	F7 - zona per parcheggio pubblico		60.789,00	> 14.875,00	VERIFICATO
TOTALE SUPERFICIE A STANDARDS			486.937,00	>107.159,00	VERIFICATO

(^) Pari a circa 50 mq/ab, escludendo ovviamente le fasce di rispetto ed il Bosco Elcino.

Come si evince dalle tavole di Piano, la distribuzione delle suddette superfici a standards è stata ripartita sul territorio in modo da assicurare i servizi in ciascuna località in un'equa e razionale distribuzione delle stesse e, ove possibile - quasi sempre - senza reiterare pedissequamente i vincoli precedente, in accoglimento di un altro criterio informatore della presente Revisione. Ove ciò si è rivelato impossibile, poiché si sarebbe eliminato il giusto ed equilibrato contemperamento degli interessi privati e di quelli della collettività, sono state ricercate ed espresse modalità perequative dei "sacrifici" del diritto all'edificazione occasionalmente reiterato, tali da garantire il soddisfacimento di tale legittima aspettativa in altre forme e con altre localizzazioni.

II PROGETTISTA
arch. Antonino Di Federico

DIMENSIONAMENTO DEL PRG VIGENTE:

CONTEGGIO SUPERFICI TERRITORIALI RESIDENZIALI (MQ)					
LOCALITA'	ZONA A	ZONA B	ZONA C1	ZONA C2	ZONA C3
	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
TORREVECCHIA CENTRO					
	17.035,16	1.351,41	5.292,23	12.655,67	1.256,11
		9.656,22		13.905,27	1.768,63
		9.036,55		12.116,20	
		616,23		24.286,94	
		1.275,43		4.466,46	
		4.401,51		31.707,17	
		2.771,19		18.936,47	
		1.316,49		16.646,08	
		2.840,36		23.865,50	
		1.835,58			
		13.306,12			
		2.910,81			
		1.399,99			
		3.819,86			
		4.180,84			
		3.597,02			
		11.173,65			
		8.707,17			
		3.973,87			
		2.060,81			
		3.004,02			
		2.828,70			
		3.236,95			
		3.094,91			
		570			
		1.481,05			
		9.422,64			
		1.108,34			
		4.273,51			
		2.424,53			
		19.656,24			
		11.345,36			
		8.016,58			
		1.814,96			
		4.131,96			
		13.585,31			
		2.379,65			
		5.060,59			
		1.004,57			
		924,78			
		8.707,17			
		796,53			
		1.593,40			
		20.618,56			
		3.482,64			
		833,47			
		1.048,23			

		1.965,89			
		3.009,82			
TOTALE	17.035,16	231.651,47	5.292,23	158.585,76	3.024,74

CONTEGGIO SUPERFICI TERRITORIALI RESIDENZIALI (MQ)					
LOCALITA'	ZONA A	ZONA B	ZONA C1	ZONA C2	ZONA C3
	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
CASTELFERRATO					
	22.587,09	12.082,29	/	19.633,93	17.247,20
		6.761,79			
		3.399,71			
		5.819,03			
		3.468,68			
		4.400,56			
		25.903,16			
		2.561,91			
		8.562,87			
		2.156,85			
		13.751,63			
		6.168,68			
		2.447,59			
		2.947,79			
		2.077,78			
TOTALE	22.587,09	102.510,32	/	19.633,93	17.247,20

CONTEGGIO SUPERFICI TERRITORIALI RESIDENZIALI (MQ)					
LOCALITA'	ZONA A	ZONA B	ZONA C1	ZONA C2	ZONA C3
	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
VIA TORRE VIA TORREMONTANARA					
	4.601,67	6.680,26	3.003,28	13.596,95	/
		14.032,20	2.311,34	14.700,06	
		8.143,31	9.090,73	6.112,18	
		3.039,75	4.329,19		
		2.644,51	2.297,95		
		6.955,93	4.844,77		
		1.728,15			
		1.680,14			
		6.359,60			
		450,47			
		786,41			
		7.018,61			
		5.653,73			
		6.704,54			
		3.864,52			
		13.688,68			
		12.200,56			
		25.886,72			
		1.876,74			
		4.122,86			
		2.981,57			
		6.572,01			
		921,14			
		5.376,78			
		3.424,90			
		2.968,38			
		1.606,01			
		3.281,00			
		2.052,75			
		1.209,14			
		4.267,46			
		24.544,91			
		1.455,87			
		3.711,38			
		8.451,99			

RELAZIONE VERIFICA STANDARDS D.M. 1444/1968

		1.689,96			
		2.120,01			
		2.178,78			
		2.384,99			
		571,52			
		2.123,36			
		3.065,49			
		2.309,33			
		1.049,58			
		3.543,30			
		3.119,17			
		4.045,00			
		2.088,55			
		5.258,35			
		14.754,74			
		25.441,20			
		13.132,27			
		1.801,31			
		1.202,73			
		8.110,24			
		3.303,85			
		3.539,48			
		5.052,79			
TOTALE	4.601,67	318.228,98	25.877,26	34.409,19	/

CONTEGGIO SUPERFICI TERRITORIALI RESIDENZIALI (MQ)					
LOCALITA'	ZONA A	ZONA B	ZONA C1	ZONA C2	ZONA C3
	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRECTO	ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
SAN PASQUALE					
	1.308,22	13.761,08	/	10.321,73	/
		24.555,95		25.740,09	
		1.650,78		11.425,22	
		13.626,09		16.621,00	
		887,52		1.751,42	
		3.965,14		2.949,39	
		1.515,49		2.523,49	
		5.569,30		13.296,74	
		20.521,78		37.465,33	
		4.198,32			
		6.612,06			
		1.288,18			
		1.590,16			
		2.076,51			
		1.880,70			
TOTALE	1.308,22	103.699,06	/	122.094,41	/

CONTEGGIO SUPERFICI TERRITORIALI RESIDENZIALI (MQ)					
LOCALITA'	ZONA A	ZONA B	ZONA C1	ZONA C2	ZONA C3
	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
FONDO VALLE ALENTO					
	/	2125,41	/	/	/
		24429,77			
		2337,29			
		4795,2			
		12864,61			
		2715,91			
		3918,21			
		1880,7			
		2588,19			
		6540,5			
		3836,96			
		3739,05			
		2781,28			
		14398,42			
		11473,8			
		1821,7			
		2854,48			
		6241,41			
		10558,34			
TOTALE	/	121.901,23	/	/	/

CONTEGGIO SUPERFICI TERRITORIALI RESIDENZIALI (MQ)					
LOCALITA'	ZONA A	ZONA B	ZONA C1	ZONA C2	ZONA C3
	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
VIA VASCHIOLA					
	/	5.128,74	/	/	/
		2.945,33			
		1.881,31			
		22.294,20			
		2.109,82			
		14.308,03			
		3.928,42			
VIA SANGUINETO					
		10.165,45	/	9.900,57	/
		11.977,22			
		23.887,86			
		22.365,69			
		1.382,42			
VIA CANALE E STRADE VARIE					
		19.188,08	/	/	/
		838,12			
		5.498,90			
		4.467,95			
TOTALE	/	152.367,54	/	9.900,57	/

CONTEGGIO SUPERFICI TERRITORIALI RESIDENZIALI (MQ)					
LOCALITA'	ZONA A	ZONA B	ZONA C1	ZONA C2	ZONA C3
	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
TOTALE	45.532,14	1.030.358,60	31.169,49	344.623,86	20.271,94

CONTEGGIO STANDARDS (MQ)				
LOCALITA'	ZONA F1	ZONA F2	ZONA F3	ZONA F4
	ZONA PER EDILIZIA SCOLASTICA	ZONA DI INTERESSE RELIGIOSO, ASSISTENZIALE E CULTURALE	ZONA PER SERVIZI GENERALI	ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI
VARIE				
	2.475,51	998,67	2.098,51	14.456,58
	2.074,99	570,83	3.432,53	
	4.229,46	3.941,01	13.635,27	
	11.945,61	864,36	1.590,66	
		1.323,66	2.153,18	
		1.700,45	2.458,18	
		1.825,55	18.008,35	
		4.513,21	3.161,64	
			7.153,39	
			2.111,39	
			4.492,03	
			2.007,40	
			3.832,02	
			788,43	
			1.015,31	
TOTALE	20.725,57	15.737,74	67.938,29	14.456,58

CONTEGGIO STANDARDS (MQ)		
LOCALITA'	ZONA F5	ZONA F7
	ZONA PER VERDE PUBBLICO	ZONA PER PARCHEGGIO PUBBLICO
TORREVECCHIA CENTRO-VIA DELLA LIBERAZIONE-VIA SANGUINETO		
	6.152,52	342,77
	3.012,32	1.420,49
	1.086,89	2.026,26
	726,96	1.250,70
	3.239,09	446,79
		3.121,40
		1.516,28
		681,94
		1.779,86
		437,19
		1.501,95
		1.096,77
		733,35
		1.192,53
CASTELFERRATO		
	1.057,42	2.385,86
	18.141,05	392,67
	4.530,89	969,22
	204,33	2.936,29
VIA TORRE-VIA TORREMONTANARA-VIA VASCHIOLA		
	1.297,10	985,82
	3.399,53	1.325,41
	3.396,48	1.004,93
	1.136,24	718,81
	11.966,75	1.321,70
	1.244,10	911,51
	12.018,92	753,08
	30.327,99	
	29.428,32	
SAN PASQUALE-FONDO VALLE ALENTO		
	3.014,18	1.548,00
	527,6	1.211,99
	2.653,35	3.045,91
	11.493,29	376,55
		142,34
		1.308,60
		3.209,96
		1.992,19
		2.536,30
TOTALE	150.055,32	46.625,42

DIMENSIONAMENTO DELLA REVISIONE DEL PRG VIGENTE:

TABELLE RIEPILOGATIVE DATI DIMENSIONALI E STANDARDS DELLA "REVISIONE"

zona	area	parziali	note	x
ZONA A	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	44.947		
ZONA B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	1.326.218		
ZONA C1	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	205.376		
ZONA C2	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	152.581		
ZONA D1	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	221.546		
ZONA D1.1	AREA ESISTENTE PER AMMASSO MATERIALE INERTE DA RICICLARE	19.303		
ZONA D2	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	161.792		
ZONA D3	ZONA PER ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE	7.632		
ZONA D4	ZONA PER ATTIVITÀ SPORTIVO-RICREATIVE	6.123		
ZONA D5	ZONA MISTA RESIDENZIALE E PRODUTTIVA	71.237		
Zona E1	ZONA AGRICOLA NORMALE	5.747.154		
Zona E1	Nuclei agricoli	86.680		
Zona E2	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO ALTO"	4.474.774		
Zona E3	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO BASSO"	586.815		

Zona E4	ZONA AGRICOLA "PERIURBANA"	610.060		
Zona F1	ZONA PER EDILIZIA SCOLASTICA	20.216		
Zona F2	ZONA DI INTERESSE RELIGIOSO, ASSISTENZIALE E CULTURALE	15.627		
Zona F3	ZONA PER SERVIZI GENERALI	49.649		
Zona F4	ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI	20.277		
Zona F5	ZONA PER VERDE PUBBLICO	136.666		
Zona F5.1	VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE	92.921		
Zona F5.2	ZONA PER VERDE PRIVATO	2.653		
Zona F6	ZONA DI RISPETTO	88.137		
Zona F7	ZONA PER PARCHEGGIO PUBBLICO	60.789		
TOTALI ZONE		28.373.405		

ALTRI DATI				
Zona E2 / parte	PARCO LINEARE VALLE DELL'INFERNO			
Valle dell'inferno	479.346			
Zona E2 / parte	totale	479.346		

Comparti				
comparto A	20.931			
comparto B	22.673			
comparto C	53.260			
comparto D	26.872			
comparto E	17.174			
comparto F	6.012			
comparto G	21.589			
comparto H	50.610			
comparto I	25.142			

comparto L	5.239		
comparto M	2.552		
Comparti	totale	252.054	

F5	superfici interne ai seguenti comparti		
comparto A	4.600		
comparto C	19.190		
comparto D	5.590		
comparto E	3.160		
comparto F	767		
F5	totale	33.307	
F5 esterne rimanenti	103.359		

F6	superfici interne alle seguenti zone		
ZONA_B	444		
ZONA_B	1.283		
ZONA_B	2.571		
ZONA_B	1.367		
zona_E4	690		
ZONA_F3	97		
ZONA_E2	774		
ZONA_D1	3.605		
ZONA_D1	474		
ZONA_D2	2.935		
ZONA_D2	4.621		
ZONA_D2	6.454		
ZONA_D5	4.797		
comparto E	813		
comparto H	2.366		
comparto C	4.707		
F6	totale	37.999	
F6 esterna alle zone	50.138		

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

(Provincia di CHIETI)

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE ed. 2020

L.R. n.18 del 12.04.83 e successive modificazioni e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

AII. D

**Relazione verifica standards D.M. n. 1444/1968
e Vincoli**

SCALA 1:20.000

Progetto: arch. Antonino Di Federico

Collaboratori: arch. Marco Di Federico

Torrevecchia Teatina 2020

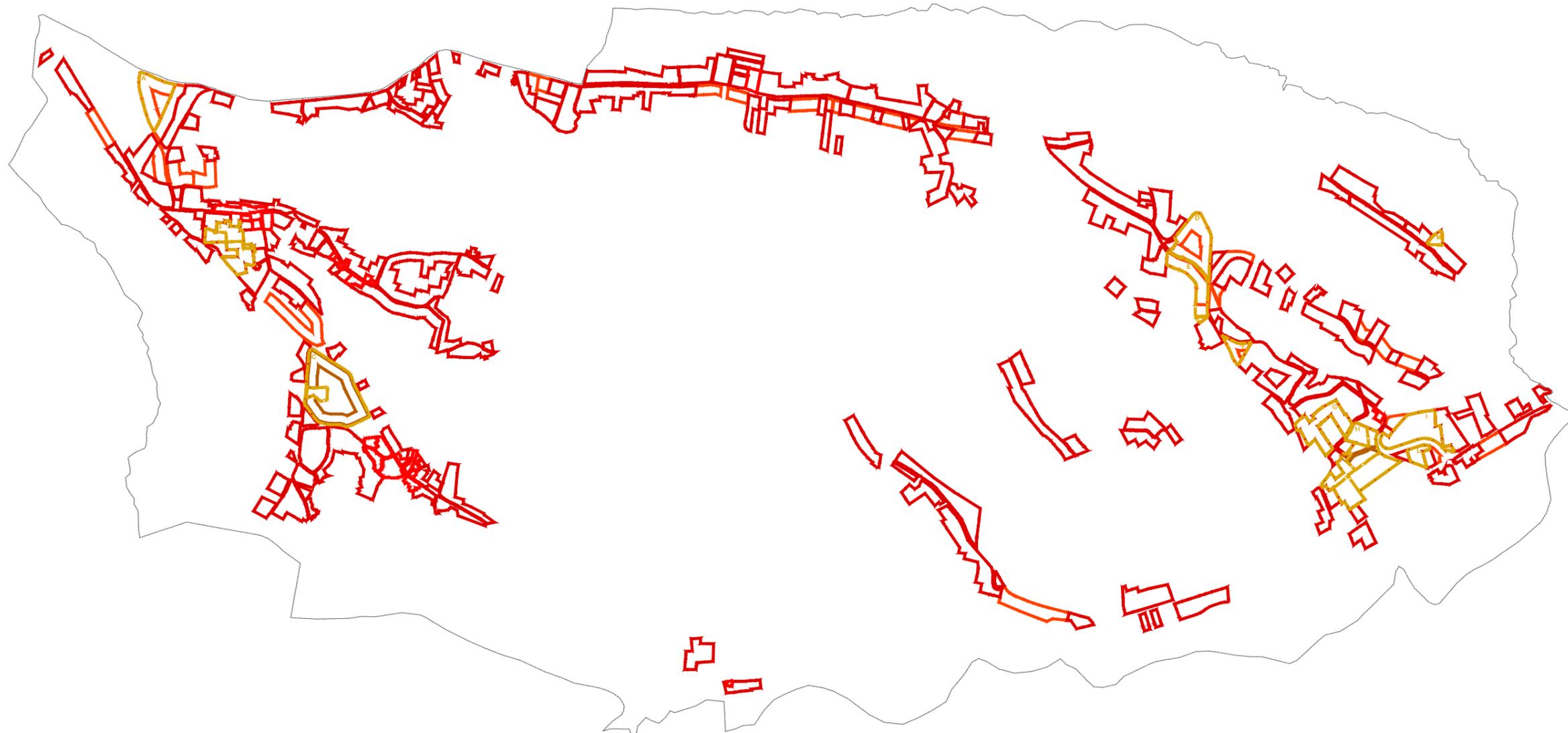
revisione febbraio 2020



PROGETTISTA
Arch. Antonino Di Federico

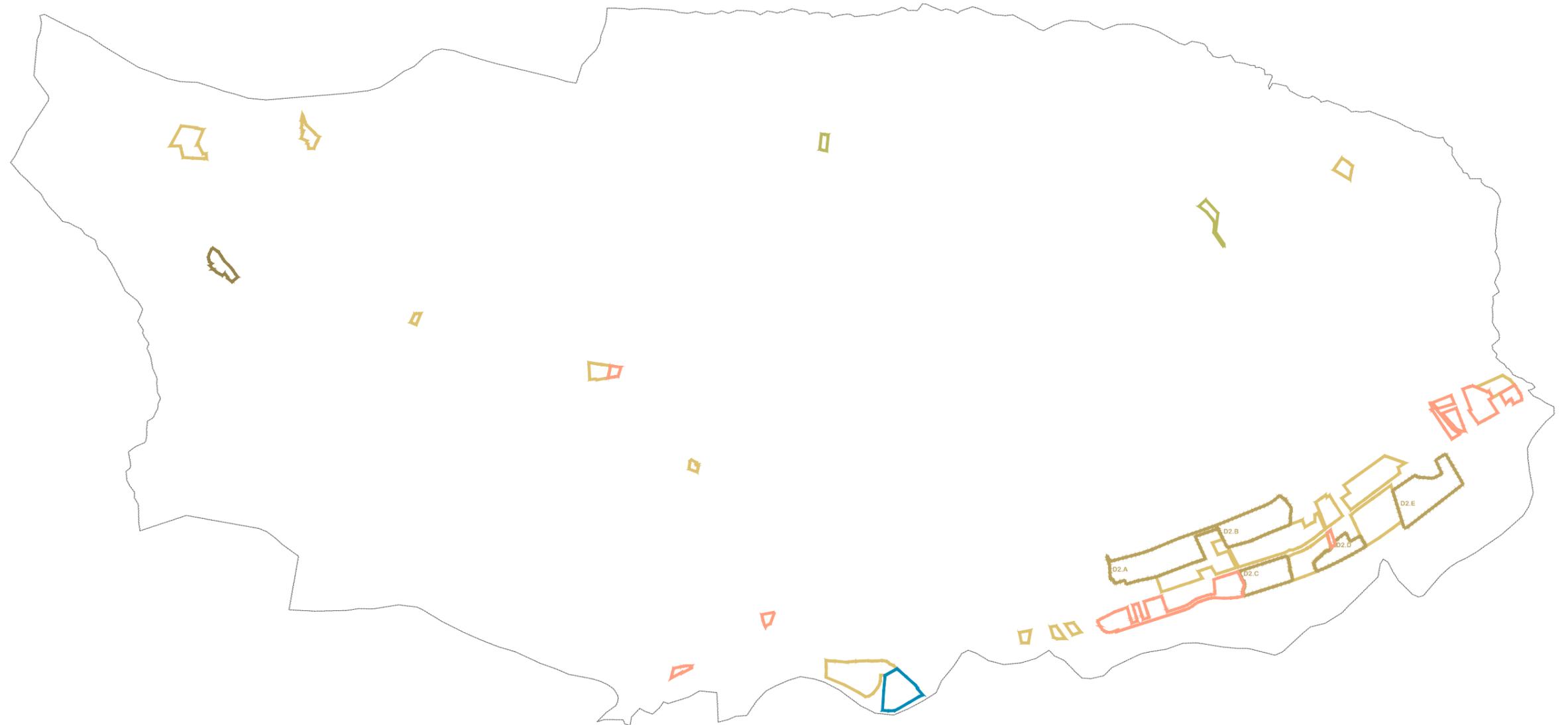
STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Antonino Di Federico, via D. Alighieri, 11/A, 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@diferedico.it

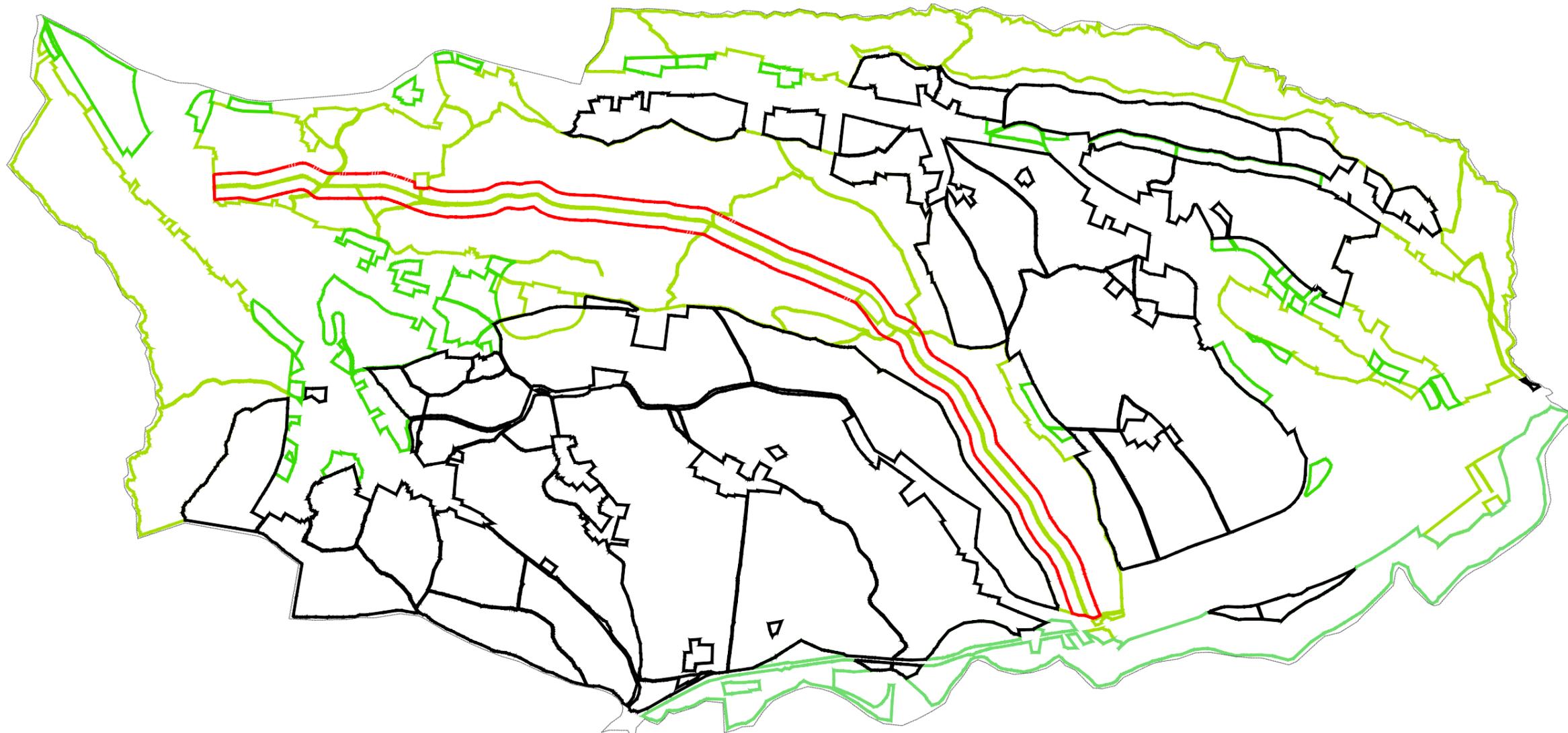


	ZONA A	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	44.947
	ZONA B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	1.326.218
	ZONA C1	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	205.376
	ZONA C2	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	152.581

	Comparti		
	comparto A	20.931	
	comparto B	22.673	
	comparto C	53.260	
	comparto D	26.872	
	comparto E	17.174	
	comparto F	6.012	
	comparto G	21.589	
	comparto H	50.610	
	comparto I	25.142	
	comparto L	5.239	
	comparto M	2.552	
	Comparti	totale	252.054

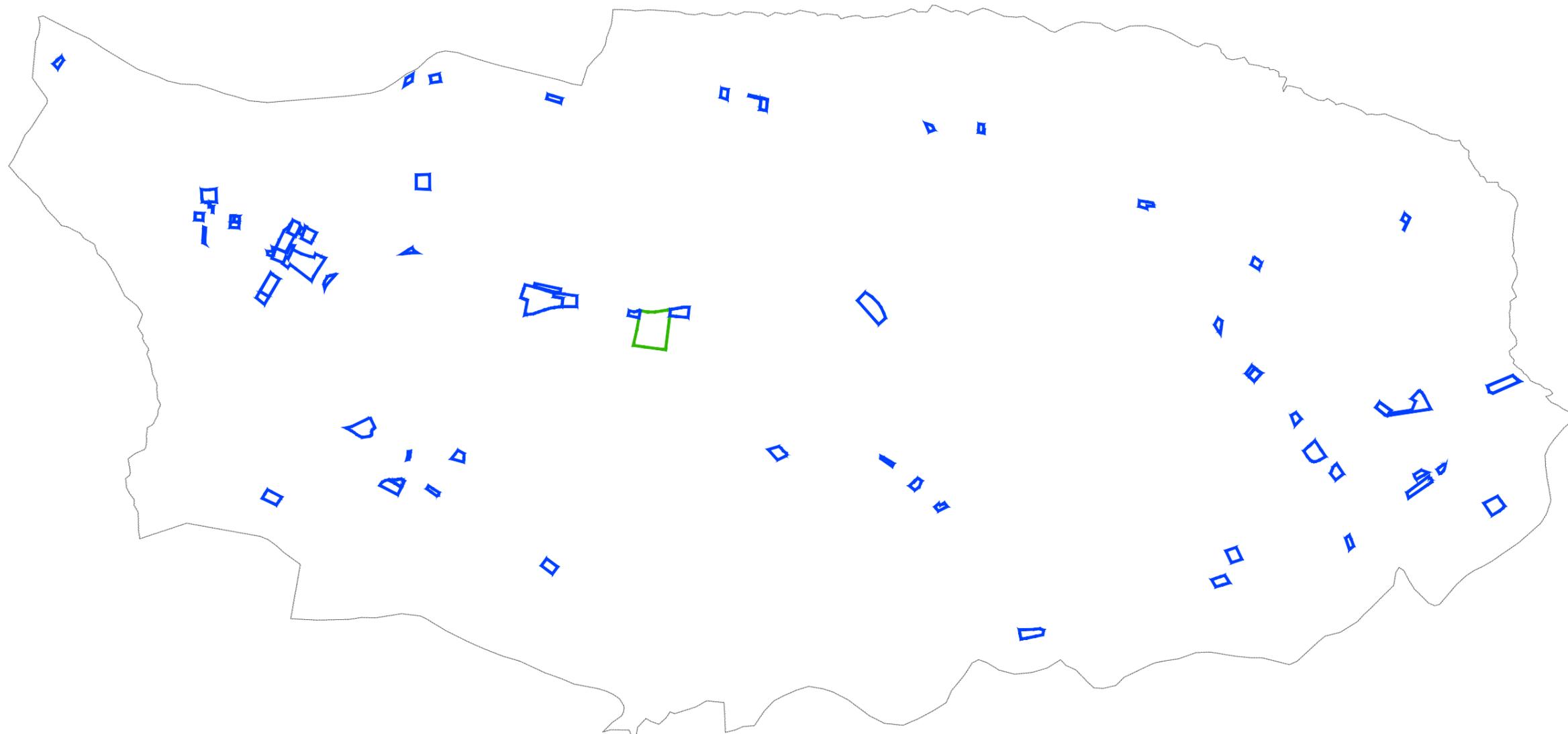


	ZONA D1	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	221.546
	ZONA D1.1	AREA ESISTENTE PER AMMASSO MATERIALE INERTE DA RICICLARE	19.303
	ZONA D2	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	161.792
	ZONA D3	ZONA PER ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE	7.632
	ZONA D4	ZONA PER ATTIVITÀ SPORTIVO- RICREATIVE	6.123
	ZONA D5	ZONA MISTA RESIDENZIALE E PRODUTTIVA	71.237



	Zona E1	ZONA AGRICOLA NORMALE	5.747.154
	Zona E1	Nuclei agricoli	86.680
	Zona E2	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO ALTO"	4.474.774
	Zona E3	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO BASSO"	586.815
	Zona E4	ZONA AGRICOLA "PERIURBANA"	610.060

	Zona E2 / parte	PARCO LINEARE VALLE DELL'INFERNO	
	Valle dell'Inferno		479.346
	Zona E2 / parte	totale	479.346



	Zona F1	ZONA PER EDILIZIA SCOLASTICA	20.216
	Zona F2	ZONA DI INTERESSE RELIGIOSO, ASSISTENZIALE E CULTURALE	15.627
	Zona F3	ZONA PER SERVIZI GENERALI	49.649
	Zona F4	ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI	20.277

	Zona F7	ZONA PER PARCHEGGIO PUBBLICO	60.789
--	---------	------------------------------	--------



	Zona F5	ZONA PER VERDE PUBBLICO	136.666
	Zona F5.1	VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE	92.921
	Zona F5.2	ZONA PER VERDE PRIVATO	2.653

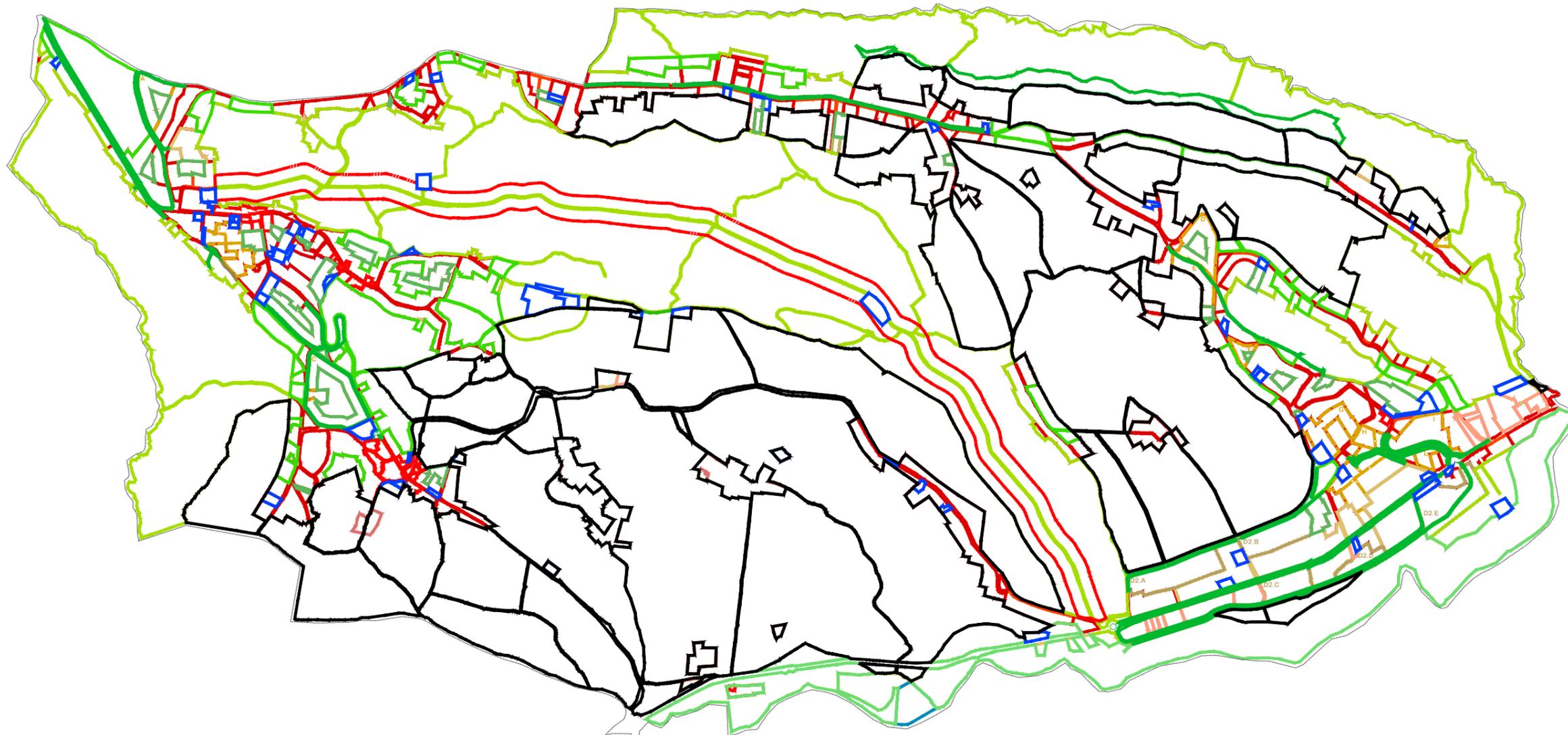
	F5	superfici interne ai seguenti comparti	
	comparto A	4.600	
	comparto C	19.190	
	comparto D	5.590	
	comparto E	3.160	
	comparto F	767	
	F5	totale	33.307
	F5 esterne rimanenti	103.359	



	Zona F6	ZONA DI RISPETTO	88.137
--	----------------	-------------------------	---------------

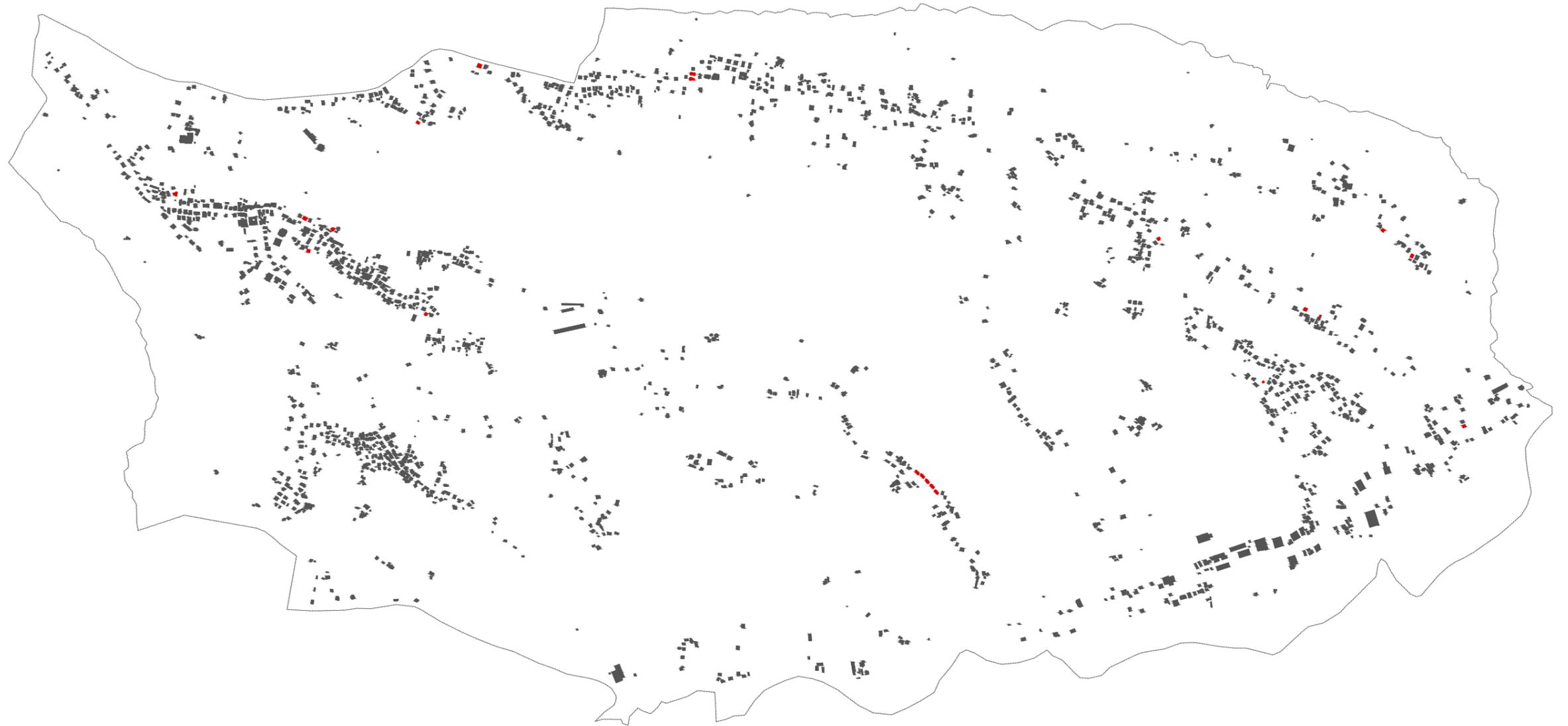


F6	superfici interne alle seguenti zone	
ZONA_B	444	
ZONA_B	1.283	
ZONA_B	2.571	
ZONA_B	1.367	
zona_E4	690	
ZONA_F3	97	
ZONA_E2	774	
ZONA_D1	3.605	
ZONA_D1	474	
ZONA_D2	2.935	
ZONA_D2	4.621	
ZONA_D2	6.454	
ZONA_D5	4.797	
comparto E	813	
comparto H	2.366	
comparto C	4.707	
F6	totale	37.999
F6 esterna alle zone	50.138	



TOTALI ZONE

28.373.405



	FABBRICATI ESISTENTI		300.530	mq
	PROGETTI in corso di ATTUAZIONE		2.845	mq