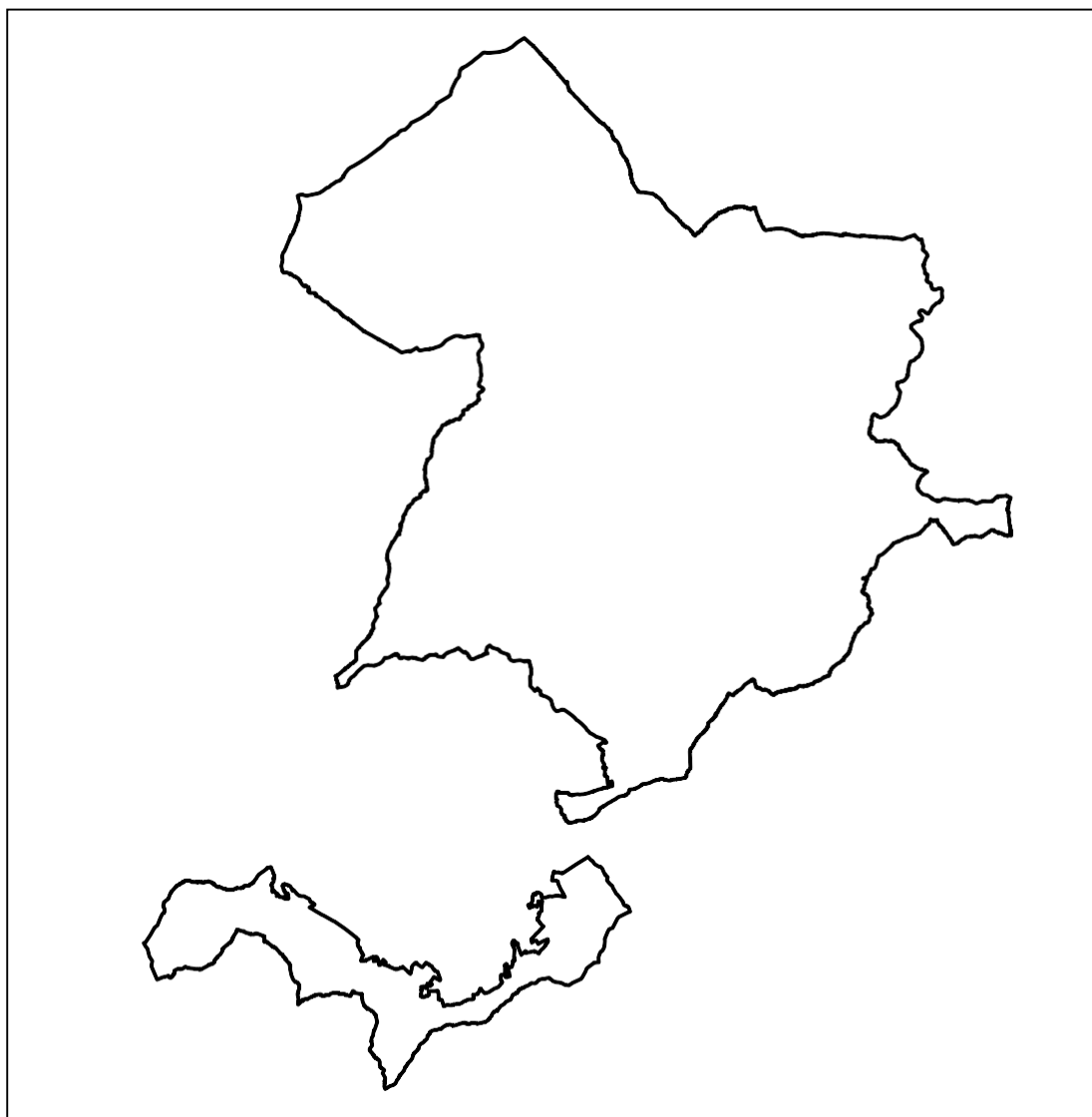




## Variante al PIANO REGOLATORE GENERALE

# Città di Atesa

### SETTORE 6 - URBANISTICA E AMBIENTE

**SINDACO**

Dott. Giulio SCIORILLI BORRELLI

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

Arch. Michela GIAMMARINI

Ing. Maurizio CALABRESE

Dott. Geol. Pietro DI GIUSEPPE

Dott. Andrea Rosario NATALE

Geom. Pasquale ROMAGNOLI

**R.U.P.**

Ing. Maurizio CALABRESE

Oggetto della tavola:

## DIMENSIONAMENTO

**REL.02**

*Versione definitiva ed aggiornata in seguito:*

- alle controdeduzioni delle Osservazioni esaminate dal Consiglio Comunale nella seduta del 30/9/2023;
- alle controdeduzioni delle Osservazioni esaminate dal Commissario ad acta con Deliberazioni da nn. 1 a 8 del 7/12/2023;
- alla Det. N. 209/A.G. del 9/4/2024 (conclusione positiva della Conferenza dei Servizi ex art. 10 L.R. 18/1983).

## Sommario

1	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO ESISTENTE .....	2
2	STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE (PIANO 2011).....	8
2.1	Zone di completamento.....	8
2.2	Zone di espansione .....	12
3	CONSIDERAZIONI SULLE DINAMICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO .....	15
4	DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PRG .....	16
4.1	Le indicazioni per il dimensionamento previste dal P.T.C.P. ....	16
4.2	SUL residenziale residua nelle zone di completamento .....	17
4.3	Dimensionamento delle aree di espansione residenziale .....	18
4.4	Dimensionamento complessivo delle aree residenziali.....	23
4.5	Dimensionamento delle aree produttive di espansione .....	25
4.6	Dimensionamento delle aree destinate agli insediamenti turistici e ricettivi .....	32
4.7	Dimensionamento degli standard urbanistici.....	33
4.8	Sostenibilità finanziaria delle previsioni di standards pubblici .....	38

## 1 CONSISTENZA DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO ESISTENTE

La valutazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio del comune di Atesa è stata elaborata sulla base dei tabulati utilizzati dall'Amministrazione Comunale per la riscossione dei tributi locali e i dati inerenti i titoli edilizi rilasciati dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

La tabella che segue dà conto della consistenza del tessuto edilizio esistente al 2020 che risulta pari a 1.285.264 mq.

L'edificato utilizzato a fini abitativi è pari a 634.923,77 mq (corrispondente a 5.461 unità immobiliari) e occupa il 49,4% del volume presente nel territorio comunale.

La superficie utile residenziale censita nel 2013 risultava pari a 590.842 mq (*fonte: tabulati utilizzati per la riscossione dei tributi locali forniti dal competente ufficio comunale*). Nell'arco di 7 anni la Superficie Utile residenziale è incrementata di 44.082 mq, facendo registrare un aumento percentuale del 7,46% (riferito al totale della superficie utilizzata a fini residenziali nel 2013). Proiettando l'incremento registrato in 7 anni su un decennio, ne consegue che il patrimonio edilizio è aumentato di 62.975 mq, facendo registrare un incremento percentuale del 10,66%.

Tabella 1 - Riepilogo superficie residenziale dal 2013 al 2020 (*fonte: Ufficio Tributi*)

	Superficie utilizzata per residenza (mq)	incremento/decremento rispetto all'anno precedente	% di incremento o decremento rispetto all'anno precedente
anno 2013	590.842		
anno 2014	602.738	11.897	2,01%
anno 2015	595.532	-7.206	-1,20%
anno 2016	610.292	14.761	2,48%
anno 2017	619.161	8.869	1,45%
anno 2018	621.381	2.220	0,36%
anno 2019	631.096	9.715	1,56%
anno 2020	634.924	3.828	0,61%

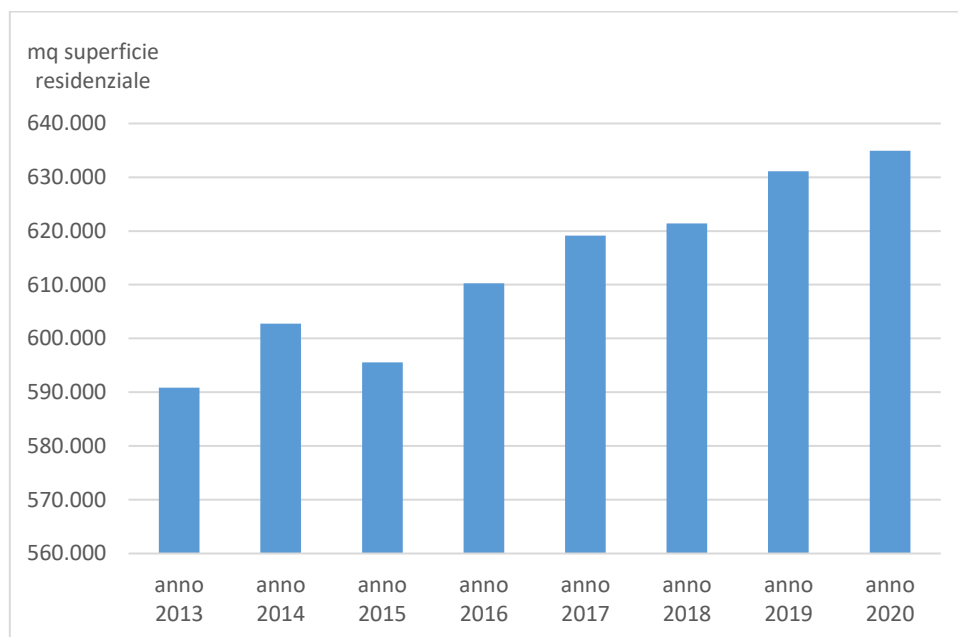


Figura 1 – andamento superficie residenziale dal 2013 al 2020

Al 31 dicembre 2010 gli abitanti residenti nel comune di Atesa risultavano pari a 10.753, mentre al 31 dicembre 2020 il numero di abitanti era pari a 10.566 (*fonte: ufficio anagrafe comunale*). Nell'arco di 10 anni si è assistito al decremento della popolazione residente che è diminuita di 187 unità, corrispondente a una riduzione di residenti pari a 1,74%.

Tabella 2 - Riepilogo popolazione residente dal 2010 al 2020 (*fonte: anagrafe comunale*)

	abitanti al 31 dicembre	incremento/decremento rispetto all'anno precedente	% di incremento o decremento
anno 2010	10.753		
anno 2011	10.775	22	0,20%
anno 2012	10.767	-8	-0,07%
anno 2013	10.785	18	0,17%
anno 2014	10.796	11	0,10%
anno 2015	10.700	-96	-0,89%
anno 2016	10.639	-61	-0,57%
anno 2017	10.570	-69	-0,65%
anno 2018	10.580	10	0,09%
anno 2019	10.599	19	0,18%
anno 2020	10.566	-33	-0,31%

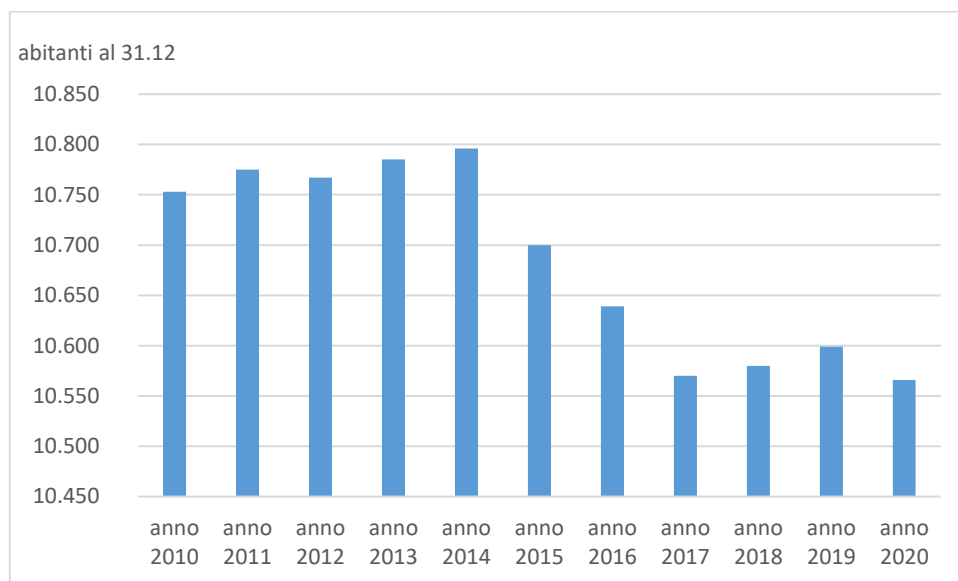


Figura 2 - andamento popolazione residente dal 2010 al 2020 (fonte: anagrafe comunale)

I dati sopra esposti evidenziano un progressivo incremento, dal 2013 al 2020, dello standard abitativo:

- nel 2013 lo standard abitativo risultava pari a 54,78 mq/ab (=590.842 mq/10.767 abitanti);
- nel 2020 lo standard abitativo risulta pari a 60,09 mq/ab (=634.924 mq/10 566 abitanti).

Si riportano di seguito i dati sul patrimonio edilizio esistente al 2020 desunti dai tabulati TARI.

Tabella 3 – Dati sul patrimonio edilizio esistente al 2020 (fonte: ufficio Tributi Comune di Atesa)

Descrizione tipo voce	N. immobili	totali parziali per usi immobili	Quantità/P eriodo (mq)	totali parziali per usi (mq)
1.1-DOMESTICA-ABITAZIONI - 1 COMPONENTE	1357		132 134,33	
1.2-DOMESTICA-ABITAZIONI - 2 COMPONENTI	1808		204 257,12	
1.3-DOMESTICA-ABITAZIONI - 3 COMPONENTI	1118		139 297,35	
1.4-DOMESTICA-ABITAZIONI - 4 COMPONENTI	870		114 520,69	
1.5-DOMESTICA-ABITAZIONI - 5 COMPONENTI	222		31 764,99	
1.6-DOMESTICA-ABITAZIONI - 6 o PIU' COMPONENTI	86		12 949,29	
<b>TOTALE PARZIALE ABITAZIONI</b>		<b>5461</b>		<b>634.924</b>
2.3-NON DOMESTICA-AUTORIMESSE E MAGAZZINI SENZA ALCUNA VENDITA DIRET	116		88 256,35	
<b>TOTALE PARZIALE AUTORIMESSE E MAGAZZINI</b>		<b>116</b>		<b>88.256</b>

2.1-NON DOMESTICA-MUSEI, BIBLIOTECHE, SCUOLE, ASSOCIAZIONI, LUOGHI D	18		2 127,84	
<b>TOTALE PARZIALE ISTRUZIONE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>		18		2.128
2.9-NON DOMESTICA-CASE DI CURA E RIPOSO	3		2 429,00	
2.10-NON DOMESTICA-OSPEDALI	1		9 786,00	
<b>TOTALE PARZIALE OSPEDALI E CASE DI CURA E RIPOSO</b>		4		12.215
2.4-NON DOMESTICA-CAMPEGGI, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI SPORTI	15		2 243,00	
<b>TOTALE PARZIALE CAMPEGGI, DISTRIBUTORI CARBURANTE E IMPIANTI SPORTIVI</b>		116		88.256
2.7-NON DOMESTICA-ALBERGHI CON RISTORANTE	1		1 940,00	
2.8-NON DOMESTICA-ALBERGHI SENZA RISTORANTE	10		2 378,87	
<b>TOTALE PARZIALE ALBERGHI</b>		11		4.319
2.22-NON DOMESTICA-RISTORANTI, TRATTORIE, OSTERIE, PIZZERIE, PUB	33		8 012,58	
2.23-NON DOMESTICA-MENSE, BIRRERIE, AMBURGHERIE	16		4 903,91	
2.24-NON DOMESTICA-BAR, CAFFÈ, PASTICCERIA	35		2 433,59	
<b>TOTALE PARZIALE ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE</b>		84		15.350
2.6-NON DOMESTICA-ESPOSIZIONI, AUTOSALONI	20		4 952,80	
<b>TOTALE PARZIALE ESPOSIZIONI E SALONI</b>		20		4.953
2.13-NON DOMESTICA-NEGOZI ABBIGLIAMENTO, CALZATURE, LIBRERIA, CARTOLE	121		24 114,09	
2.14-NON DOMESTICA-EDICOLA, FARMACIA, TABACCAIO, PLURILICENZE	24		1 474,00	
2.15-NON DOMESTICA-NEGOZI PARTICOLARI QUALI FILATELIA, TENDE E TESSUT	19		1 197,74	
<b>TOTALE PARZIALE NEGOZI E FARMACIE</b>		164		26.786
2.25-NON DOMESTICA-SUPERMERCATO, PANE E PASTA, MACELLERIA, SALUMI E F	46		8 986,00	
2.26-NON DOMESTICA-PLURILICENZE ALIMENTARI E/O MISTE	1		10	
2.27-NON DOMESTICA-ORTOFRUTTA, PESCHERIE, FIORI E PIANTE, PIZZA AL TA	13		883	
<b>TOTALE PARZIALE NEGOZI GENERI ALIMENTARI</b>		60		9.879
2.11-NON DOMESTICA-UFFICI, AGENZIE, STUDI PROFESSIONALI	297		77 875,39	
2.12-NON DOMESTICA-BANCHE, ISTITUTI DI CREDITO E STUDI PROFESSIONALI	7		1 945,00	
<b>TOTALE PARZIALE UFFICI, STUDI E BANCHE</b>		304		79.820
2.17-NON DOMESTICA-ATTIVITÀ ARTIGIANALI TIPO BOTTEGHE: PARRUCCHIERE,	46		2 316,23	
2.18-NON DOMESTICA-ATTIVITÀ ARTIGIANALI TIPO BOTTEGHE: FALEGNAME, IDR	19		1 654,75	
<b>TOTALE PARZIALE ATTIVITÀ ARTIGIANALI</b>		65		3.971

2.19-NON DOMESTICA-CARROZZERIA, AUTOFFICINA, ELETTRAUTO	27		5 976,00	
<b>TOTALE PARZIALE ATTIVITÀ DI CARROZZERIA, OFFICINA E ELETTRAUTO</b>		27		<b>5.976</b>
2.20-NON DOMESTICA-ATTIVITÀ INDUSTRIALI CON CAPANNONI DI PRODUZIONE	51		290 040,60	
2.21-NON DOMESTICA-ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI PRODUZIONE BENI SPECIFICI	48		18 390,22	
<b>TOTALE PARZIALE ATTIVITÀ ARTIGIANALI E INDUSTRIALI</b>		99		<b>308.431</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO EDIFICATO 2020</b>		6 549		<b>1.285.264</b>

I dati sugli usi del patrimonio edilizio sono stati raggruppati in sette principali categorie d'uso.

*Tabella 4 - Ripartizione delle superfici edificate per categorie di uso*

Tipologia	Superficie (mq)	%
superfici per residenze	634.924	49,40%
superfici per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico	14.343	0,07%
superfici attività turistiche, ricettive e di svago	107.925	8,40%
superfici attività commerciali	41.618	3,24%
superfici attività direzionali	79.820	6,21%
superfici attività industriali, artigianali e produttive	318.378	24,77%
superfici altri usi	88.256	6,87%

Per quanto attiene l'edificato destinato ad usi diversi dal residenziale si rileva che nel 2020:

- le attività commerciali occupano il 3,4 %;
- le attività terziarie e direzionali occupano il 6,2 %;
- le attività commerciali e direzionali occupano il 3,24 %;
- le attività turistiche, ricettive e di svago si limitano all'8,4%;
- le attività artigianali e produttive risultano particolarmente sviluppate in quanto occupano il 24,77 % dell'edificato presente nel territorio comunale.

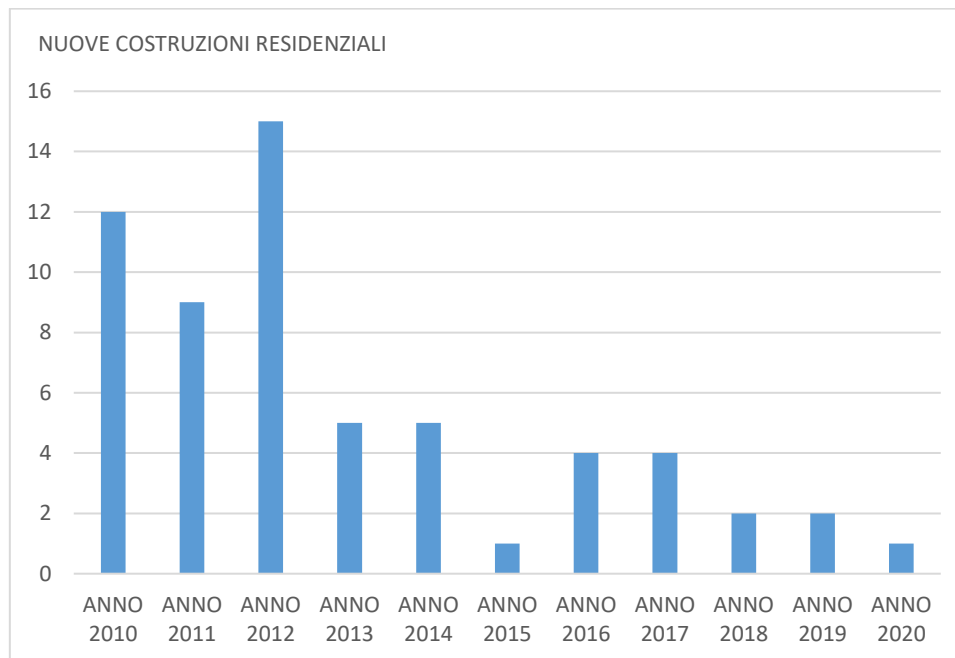
Per quanto attiene le dinamiche edilizie si evidenzia che la realizzazione di immobili ha registrato un rallentamento a partire dal 2013, il numero di permessi di costruire è andato progressivamente decrescendo

passando da 12 permessi rilasciati nel 2010 a un solo titolo edilizio per nuove costruzioni rilasciato nel 2020.

Anche le nuove costruzioni per usi non residenziali hanno registrato un decremento significativo passando da 8 titoli edilizi rilasciati in un anno nel 2010 a 4 titoli edilizi rilasciati nel 2020.

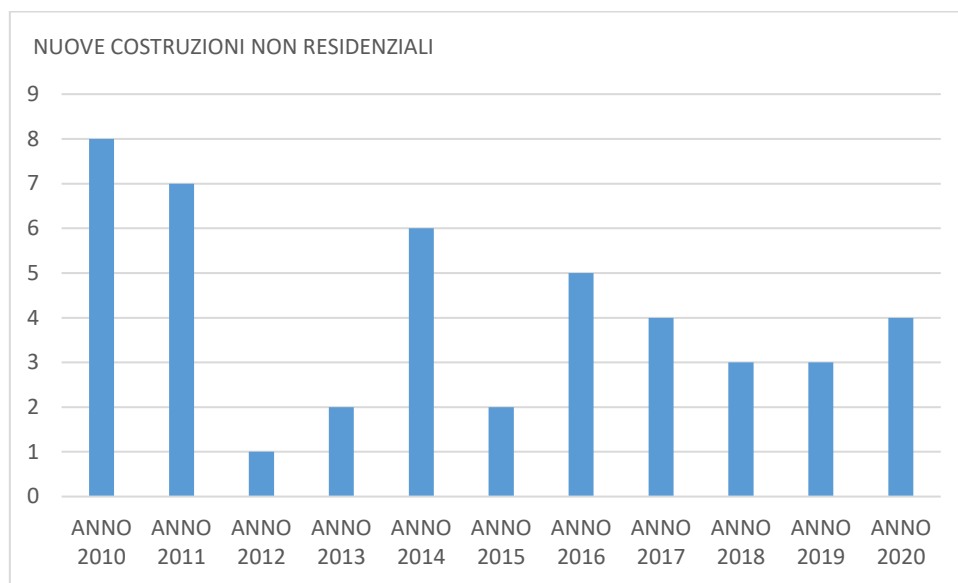
*Tabella 5 – Permessi rilasciati per nuove costruzioni (fonte: Ufficio Urbanistica comunale)*

	Nuove costruzioni residenziali	Nuove costruzioni non residenziali
anno 2010	12	8
anno 2011	9	7
anno 2012	15	1
anno 2013	5	2
anno 2014	5	6
anno 2015	1	2
anno 2016	4	5
anno 2017	4	4
anno 2018	2	3
anno 2019	2	3
anno 2020	1	4



*Figura 3 - Permessi rilasciati per nuove costruzioni residenziali (fonte: Ufficio Urbanistica comunale)*





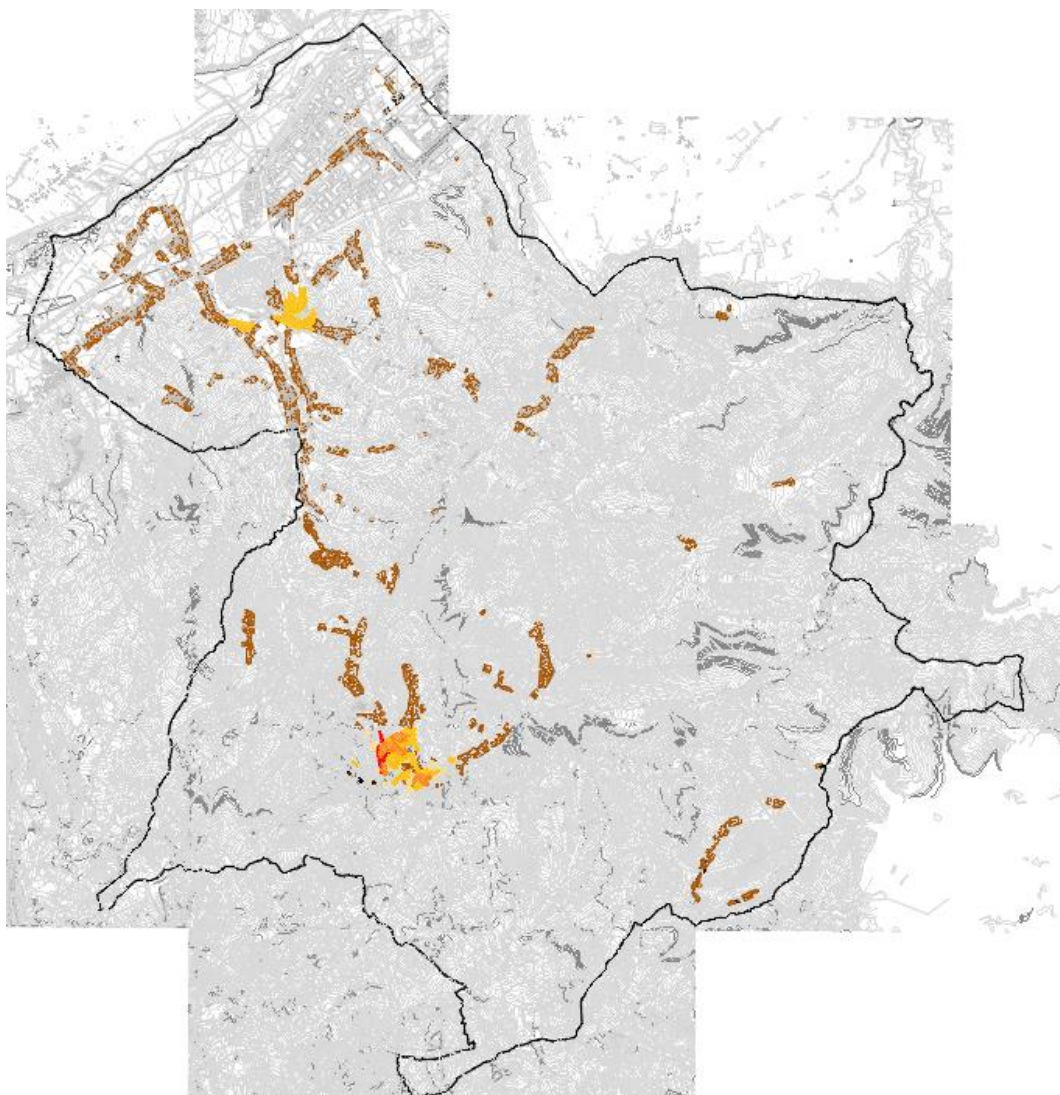
*Figura 4 - Permessi rilasciati per nuove costruzioni non residenziali (fonte: Ufficio Urbanistica comunale)*

## **2 STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE (PIANO 2011)**

### **2.1 Zone di completamento**

Utilizzando in questa sede le nuove sigle di azionamento, si può affermare che le zone di Completamento previste nel Piano 2011 risultano ad un diverso livello di attuazione:

- le zone di completamento B1, B2, B3 e B4 (rappresentate con colore giallo, arancione e rosso nell'immagine che segue), concentrate a nord e ad est del centro storico e nelle frazioni di Monte Marccone e di Campanelle, risultano ormai completamente attuate;
- le zone di completamento B5 e B6 (rappresentate con colore marrone nell'immagine che segue), situate lungo le viabilità principali di collegamento tra centro storico e valle, lungo la strada provinciale n. 119, all'interno dell'area industriale e nelle frazioni rurali, dispongono di una capacità edificatori residua.



*Figura 5 - Planimetria contenente l'ubicazione delle zone di Completamento*

Al fine di valutare la capacità edificatoria residua delle zone B5 e di quelle B6 si è proceduto con il censimento della superficie fondiaria di tali ambiti e attraverso la determinazione della superficie coperta da edifici.

L'indagine svolta ha evidenziato quanto segue:

**zone B5**

Nelle zone B5 la superficie fondiaria risulta pari a 397.455 mq mentre la superficie coperta da edifici risulta pari a 49.269 mq.

Superficie Fondiaria (mq)	Superficie coperta da edifici (mq)
397.455	49.269

In considerazione del fatto che gli edifici ricadenti in zona B5 sviluppano la Superficie Utile Lorda prevalentemente su due Piani di cui uno solo di essi destinato ad attività residenziale è stato valutato che solo 1/2 della Superficie Utile Lorda ammissibile nelle zone B5 sarà destinato ad usi residenziali.

Tenuto conto, inoltre, del fatto che porzione della Superficie Utile Lorda sviluppata dai piani a prevalente uso residenziale viene, di norma, destinata ad usi diversi e complementari alla residenza (uffici, depositi, ecc) è stato applicato un decremento del 30% alla SUL residenziale .

Pertanto:

397.455 x indice fondiario 0,8 mc/mq	317.964 mc
SUL (317.964/3m/2piani)	52.994 mq
SUL residua (52.994 – 49.269)	3.725 mq
SUL residua residenziale (70% SUL residua)	2.607,50 mq
% SUL ESISTENTE AL 31.12.2020 (2.607/634.924)	0,4 %

### **zone B6**

Nelle zone B6 la superficie fondiaria risulta pari a 2.319.002 mq; la superficie coperta da edifici risulta pari a 320.072 mq.

Sup. Fondiaria mq	Sup. coperta da edifici mq
2.319.002	320.072

In considerazione del fatto che gli edifici ricadenti in zona B6 sviluppano la Superficie Utile Lorda realizzabile prevalentemente su tre piani di cui il piano terra destinato prevalentemente ad attività commerciali, depositi, magazzini, ecc, e l'ultimo piano (sottotetto) destinato ad usi complementari alla residenza che sviluppano una Superficie Utile Lorda non residenziale, è stato valutato che solo 1/3 della Superficie Utile Lorda ammissibile nelle zone B6 sarà destinato ad usi residenziali.

Tenuto conto, inoltre, del fatto che porzione della SUL sviluppata dai piani a prevalente uso residenziale è destinata anche ad usi diversi e complementari alla residenza (uffici, depositi, ecc) è stato applicato un decremento del 30% alla SUL residenziale realizzabile.

Pertanto:

2.319.002 x indice fondiario 1,5 mc/mq	3.478.503 mc
SUL (3.478.503/3m/3piani)	386.500 mq
SUL residua (386.500 – 320.072)	66.428 mq
SUL residua residenziale (70% SUL residua)	46.500 mq
% SUL ESISTENTE AL 31.12.2020 (46.500/634.924)	7,32 %

### **Piani attuativi, di lottizzazione e PEEP ereditati da precedenti strumenti urbanistici**

Gli ambiti soggetti a piani attuativi ereditati dai precedenti piani urbanistici sono collocati a ridosso del nucleo edificato adiacente al centro storico, nella frazione di Colle Pietre II e in prossimità dell'incrocio tra la Strada Provinciale 119 e Via Campanelle. Dalla valutazione delle cartografie e, secondo i dati forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, detti Piani risultano tutti attuati o in corso di attuazione. Non è stata, quindi, attribuita a detti piani una capacità edificatoria residua.

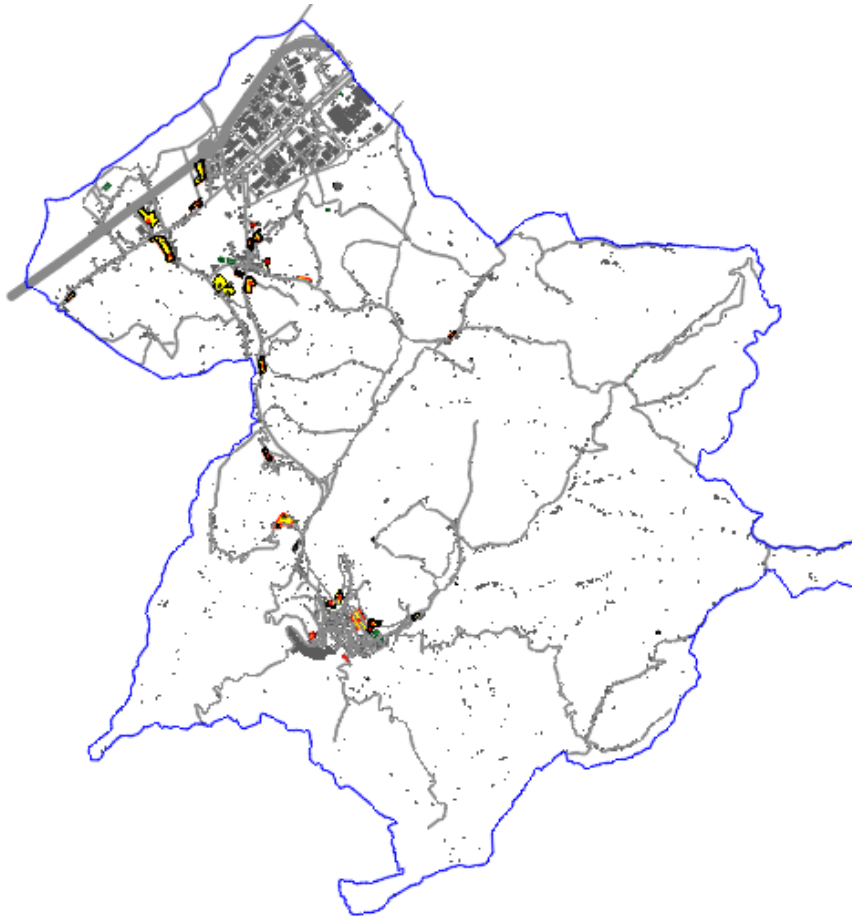


*Figura 6 - Planimetria contenente l'ubicazione dei piani attuativi ereditati dalla precedente pianificazione, attuati o in fase di attuazione*

## 2.2 Zone di espansione

Le zone di espansione previste nel PRG VIGENTE sono di due tipologie:

- 1- le zone denominate di “nuovo impianto” dal PRG VIGENTE, indicate in giallo nella cartografia che segue. Si tratta di 24 nuove aree di espansione collocate nella zona valliva, lungo la viabilità di accesso al centro storico, e a ridosso delle espansioni consolidate sviluppatesi a est del centro storico.



*Figura 7 - Planimetria contenente le aree di espansione*

Per tali aree il PRG VIGENTE prevedeva la trasformazione mediante strumento attuativo esteso all'intero ambito di intervento.

Per gli ambiti aventi numero compreso tra 1 e 10 il PRG VIGENTE prevedeva la cessione di una superficie nella misura minima del 20% della ST (superficie territoriale) da destinare ad edilizia sociale (PEEP);

per i restanti ambiti la percentuale da cedere al Comune era pari al 10%, con possibilità di monetizzare le superfici di cessione.

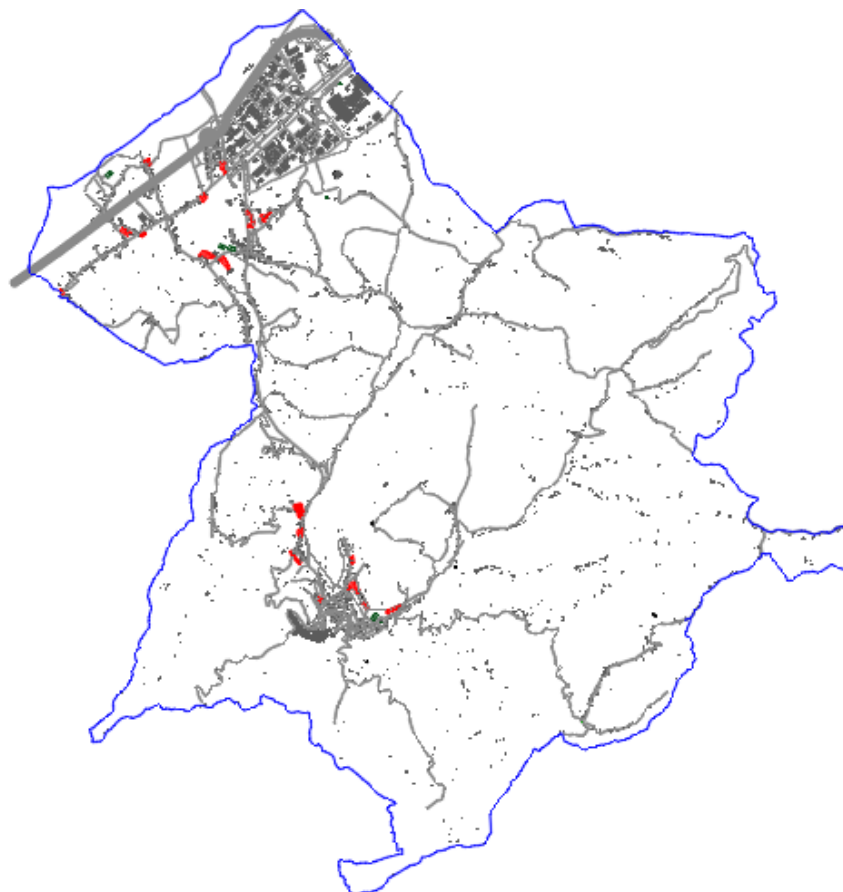
Tabella 6 - ambiti di espansione previsti dal PRG VIGENTE

ambiti	SUP. TERRITORIALE	INDICE FABBRICABILITÀ TERRITORIALE mc/mq	VOLUME REALIZZABILE	H PIANO ABITABILE	SUL REALIZZABILE
C1	56898	1	56898	2,7	21073
C2	57408	1	57408	2,7	21262
C3	63041	1	63041	2,7	23349
C4	28201	1	28201	2,7	10445
C5	8548	1	8548	2,7	3166
C6	27182	1	27182	2,7	10067
C8	41280	1	41280	2,7	15289
C9	14233	1	14233	2,7	5271
C10	19935	1	19935	2,7	7383
C11	14173	1	14173	2,7	5249
C12	32737	1	32737	2,7	12125
C12.1	6454	1	6454	2,7	2390
C13.A+13.B	32500	1	32500	2,7	12037
C16	52967	1	52967	2,7	19617
C17	20457	1	20457	2,7	7577
C18	6729	1	6729	2,7	2492
C19	5179	1	5179	2,7	1918
C20 VALLE	8099	1	8099	2,7	3000
C20 PAESE ALTO	6779	1	6779	2,7	2511
C21	6059	1	6059	2,7	2244
C22	4514	1	4514	2,7	1672
AREA PAESE ALTO NON NUMERATA NEL PRECEDENTE PRG (C23)	3558	1	3558	2,7	1318
AREA PAESE ALTO NON NUMERATA NEL PRECEDENTE PRG (C24)	10366	1	10366	2,7	3839
<b>TOTALE</b>	<b>527.297</b>		<b>527.297</b>		<b>195.295</b>

Dette aree, che complessivamente consentivano un incremento di superficie residenziale pari a 195.295 mq, risultano tutte inattuata.

2- le zone denominate di “zone di servizio ad attuazione integrata - schede progettuali compensazione” dal PRG VIGENTE, indicate in rosso nella cartografia che segue.

Si tratta di 18 aree di espansione collocate nella zona valliva e a ridosso delle espansioni consolidate sviluppatesi attorno al centro storico.



*Figura 8 - Planimetria contenente le aree di espansione soggette a esproprio per realizzazione di servizi*

Ambiti PRG VIGENTE	SUP TERRITORIALE mq	TOT SUL mq
F0.1	8375	5025
F0.2	8940	1788
F0.3 edilizia convenzionata 100%	18095	1809,5
F0.4	4696	939,2
F0.5	4985	997
F0.6 edilizia convenzionata 100%	8835	2650,5
F0.7	8086	1617,2
F0.8	13088	2617,6
F0.9 edilizia convenzionata 100%	10582	3174,6
F0.10	8068	1613,6
F0.11	5062	1012,4
F0.12	11265	2253

F0.13	3245	649
F0.14	3929	785,8
F0.15	15561	3112,2
F0.16 edilizia convenzionata 100%	16798	5039,4
F0.17	11933	2386,6
F0.18	4658	931,6
	<b>166201</b>	<b>38402</b>

Per tali aree il PRG VIGENTE prevedeva la trasformazione mediante strumento attuativo e la cessione di una superficie nella misura minima del 50% della ST (superficie territoriale) da destinare a standard pubblici e viabilità.

Dette zone sviluppano una capacità edificatoria pari a 38.402 mq di nuova SUL. di cui 12.674 mq di SUL da destinare ad edilizia convenzionata e 21.330 mq di nuova SUL da destinare ad edilizia libera.

Dette aree risultano tutte inattuate. Sono state presentate da parte di operatori privati tre proposte di piani attuativi che, tuttavia, risultano non realizzati.

Da quanto sopra descritto ne deriva che la capacità edificatoria residua delle zone di espansione previste dal PRG VIGENTE risulta pari a 214.168 mq (= 195.295mq + 38.402 mq).

Assumendo lo standard insediativo di 60 mq di superficie utile per ogni abitante (standard registrato nel 2020) ne deriva che i nuovi abitanti teorici insediabili nelle aree di espansione previste dal PRG VIGENTE non attuate ammontano a 3.569 abitanti:

$$214.168 \text{ mq} : 60 \text{ mq/ab} = 3.569 \text{ abitanti}$$

### **3 CONSIDERAZIONI SULLE DINAMICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Le analisi svolte sulle dinamiche del patrimonio edilizio esistente, sull'andamento demografico e sullo stato di attuazione del PRG vigente evidenziano che nel corso degli anni si è assistito al decremento del numero dei residenti e a un leggero incremento del patrimonio edilizio esistente. Lo standard abitativo (inteso come rapporto tra SUL residenziale su abitanti) è progressivamente aumentato passando da 54,78 mq/ab nel 2013 a 60,09 mq/ab nel 2020.

Le zone di completamento B1, B2, B3 e B4 hanno esaurito la capacità edificatoria, le zone B5 dispongono ancora di una esigua capacità



edificatoria pari a 2.608 mq. Le zone B6 possono ancora ospitare un significativo incremento di residenze che svilupperanno una SUL abitativa pari a 46.500 mq.

B5	2.608	0,41%
B6	46.500	7,32%
ESPANSIONE	214.168	33,73%
<b>totale</b>	<b>263.276</b>	<b>41,47%</b>

Si rileva che l'incremento di SUL residenziale realizzabile con la capacità edificatoria residua del PRG vigente risulta pari al 41,5% della Superficie residenziale esistente al 31 dicembre 2020.

Detta percentuale non risulta in linea con le prescrizioni del PTCP che consente un incremento massimo del 20% dell'edificato residenziale nell'arco di 10 anni.

In considerazione del fatto che le zone B6 dispongono ancora di una capacità edificatoria residua e della circostanza che tutte le zone di espansione residenziale previste dal PRG vigente risultano inattuate, la variante 2020 non prevede nuove zone di espansione residenziale.

## **4 DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PRG**

### **4.1 Le indicazioni per il dimensionamento previste dal P.T.C.P.**

Il Comune di Atessa ricade tra quelli individuati nel vigente P.T.C.P. come Comuni appartenenti alla Struttura Territoriale della Rete Urbana Intermedia identificata dal PTCP.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 56 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il dimensionamento dei nuovi insediamenti residenziali deve essere effettuato tenendo conto sia dei dati sulla popolazione e sulle famiglie sia delle tendenze di crescita del patrimonio edilizio nell'ultimo decennio.

Il Piano provinciale prescrive, inoltre, che l'incremento del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere superiore al 20%.

Il dimensionamento delle aree produttive di espansione dovrà essere effettuato sulla base delle dinamiche occupazionali (attivi e addetti nei vari settori di attività), con le tendenze di produzione edilizia in atto per nuovi edifici produttivi (e/o significativi ampliamenti) verificatisi nell'ultimo decennio. Qualora si presentino condizioni di concreta e documentata operatività di attuazione, infrastrutture e servizi di

supporto, si potranno completare le previsioni ancora inattuato. Qualora siano necessarie nuove zone di espansione (per le quali dovrà comunque essere dimostrata l'effettiva necessità, condivisa peraltro attraverso l'istituto della copianificazione), si precisa che queste vengano attuate nel mantenimento dell'obiettivo di sviluppo delle aree produttive, garantendone l'adeguamento tecnologico nonché le reali e documentate esigenze di ampliamento

Il dimensionamento delle aree destinate agli insediamenti turistici e ricettivi devono essere conformi con le indicazioni, gli indirizzi e le prescrizioni del presente PTCP, privilegiando in ogni caso, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso operazioni di riconversione e riqualificazione da attuarsi anche con l'uso di strumenti complessi di tipo integrato, nonché operando in coerenza con quanto previsto dalla Deliberazione del Consiglio regionale n.148/25 del 01.02.2000 - L.R. 54/1997 "approvazione delle linee di sviluppo del turismo in Abruzzo per il triennio 2000/2002".

## 4.2 SUL residenziale residua nelle zone di completamento

La **Superficie Utile Lorda residua** ancora realizzabile nelle zone di completamento B5 e B6 risulta pari a **49107** mq, pari a 2607 mq + 46499 mq.

La presente variante prevede una riduzione significativa delle aree edificabili per il completamento residenziale inedificate collocate in zone agricole e nella zona industriale.

Le tabelle che seguono danno conto della riduzione di aree edificabili di completamento residenziale prevista dalla variante 2020 rispetto al PRG vigente.

### DECLASSAMENTO DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO B COLLOCATE NELL'AREA INDUSTRIALE INATTUATE DESTINATE A VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE

	SUP FONDIARIA DESTINATA AL COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RIDOTTA mq	SUL COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RIDOTTA mq	ABITANTI RIDOTTI (60 mq/ab)
ZONE DI <b>COMPLETAMENTO</b> RESIDENZIALE CON INDICE 1,5 MC/MQ COLLOCATE ALL'INTERNO DELLA ZONA "ZONE A NORMATIVA SPECIALE" P.R.T. ART. 28 DA DESTINARE A VERDE PRIVATO	19.085	6.362	106

**DECLASSAMENTO DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE PREVISTE DAL PRG VIGENTE CHE RISULTANO INATTUATE E COLLOCATE IN AMBITI AGRICOLI**

	SUP FONDIARIA DESTINATA AL COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RIDOTTA mq	SUL COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RIDOTTA mq	ABITANTI RIDOTTI (60 mq/ab)
ZONE DI <b>COMPLETAMENTO</b> RESIDENZIALE CON INDICE 1,5 MC/MQ SOTTRATTE ALLA EDIFICAZIONE	65.555	32.778	546
ZONE DI <b>COMPLETAMENTO</b> RESIDENZIALE CON INDICE 0,8 MC/MQ SOTTRATTE ALLA EDIFICAZIONE	36.875	9.833	163

	SUP FONDIARIA DESTINATA AL COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RIDOTTA mq	SUL COMPLETAMENTO RESIDENZIALE RIDOTTA mq	ABITANTI RIDOTTI (60 mq/ab)
TOTALE	121.515	48.973	816

#### 4.3 Dimensionamento delle aree di espansione residenziale

Le aree di espansione sono interessate da una riduzione effettuata apportando le modifiche di seguito indicate:

- rispetto alle zone denominate di “nuovo impianto” dal PRG vigente (denominate di espansione C1 nella variante 2020) la presente variante prevede il mantenimento dell’attuazione indiretta e dell’Indice di fabbricabilità territoriale pari a 1 mc/mq. La presente variante prevede, inoltre, l’eliminazione o la riduzione del perimetro degli ambiti gravati da vincoli idrogeologici (ambito 16 riduzione del perimetro con eliminazione delle aree gravate da vincolo , ambito 17 riduzione del perimetro con eliminazione delle aree gravate da vincolo e ambito 20 eliminazione in quanto completamente gravato da vincolo idrogeologico) e l’eliminazione dell’ambito 8 in quanto le aree sono state incluse nelle aree di espansione produttiva (adiacente all’area industriale valliva) e inserite nella proposta di zona ZES presentata alla Regione Abruzzo per l’ottenimento di sgravi fiscali alle imprese che si collocheranno in tale zona.

Si fa presente che relativamente all’ambito di espansione 2 la presente variante, considerata l’ubicazione dell’area in contesto urbano ormai completamente urbanizzato ha previsto l’attuazione diretta. Detta zona di piano è stata denominata C3.

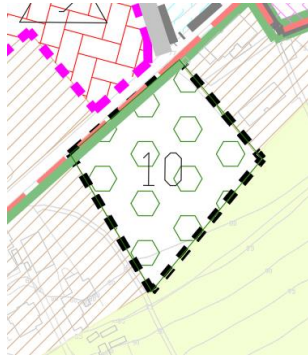
La riduzione delle aree di espansione, pari a una diminuzione di mq circa 70.000 mq di Superficie Territoriale, produce una riduzione di circa 23.344 mq di Superficie Utile Lorda edificabile (riduzione di oltre il 13% della SUL di espansione prevista nel PRG vigente).

**RIDUZIONE DELLE ZONE DI ESPANSIONE PER LA PRESENZA DI VINCOLI E PER PREVISIONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA**

	SUP TERRITORIALE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE RIDOTTA mq	SUL RIDOTTA mq
AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON INDICE DI FABBRICABILITÀ PARI A 1 MC/MQ SOTTRATTE ALLA EDIFICAZIONE	70.031	23.344

- rispetto alle zone denominate “zone di servizio ad attuazione integrata - schede progettuali compensazione” (denominate di espansione C2 nella variante 2020) la variante 2020 contempla una significativa riduzione, da diciotto a tre, degli ambiti ricadenti in detta sottozona mantenendo la previsione a zona di espansione per le sole aree interessate da proposte di trasformazione. Restano invariate le modalità attuative mediante attuazione indiretta e la cessione minima del 50% della Superficie territoriale dell’ambito per la realizzazione di standards pubblici e viabilità, il l’indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,2 mq/mq.

Si riportano a seguire i tre ambiti che sono stati mantenuti tra le aree di espansione C2 previste nella variante 2020. Detti ambiti sono stati mantenuti in quanto sono stati presentati da operatori privati proposte di trasformazione che, tuttavia, risultano ancora inattuate.



*Figura 9 - Ambito indicato con il codice 10 dal PRG vigente*



*Figura 10 - Ambito indicato con il codice 2 dal PRG vigente*



*Figura 11 - Ambito indicato con il codice 2 dal PRG vigente*

Gli ambiti per i quali non sono state presentate proposte da parte di operatori privati sono stati destinati in parte a zona agricola (poiché inseriti in contesto agricolo), in parte a verde di rispetto ambientale (poiché collocati in contesti destinati dal PRG alla trasformazione) e in parte a zona F14 – verde ripariale (nel caso in cui risultavano collocati in prossimità del torrente Appello e adiacenti a aree destinate a zona F14-verde ripariale).

Si riportano a seguire le destinazioni di piano assegnate agli ambiti che non sono stati destinati a zona di completamento C2:

- ambito indicato con il codice 1 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona agricola dalla presente variante

- ambito indicato con il codice 3 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona agricola dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 4 dal PRG VIGENTE è stato destinato a area agricola (area gravata da vincolo PAI)
- ambito indicato con il codice 6 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona agricola dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 7 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona F6 verde di rispetto ambientale
- ambito indicato con il codice 8 dal PRG VIGENTE è stato destinato a verde di rispetto ambientale
- ambito indicato con il codice 9 dal PRG VIGENTE è stato destinato a a zona agricola dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 11 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona agricola dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 12 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona agricola dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 13 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona agricola dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 14 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona agricola dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 15 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona F14 – parco ripariale dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 16 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona F14 – parco ripariale dalla presente variante
- ambito indicato con il codice 17 dal PRG VIGENTE è stato destinato a F15 – zone filtro art 39 NTA PRT ARAP
- ambito indicato con il codice 18 dal PRG VIGENTE è stato destinato a zona F6 verde di rispetto ambientale

Detta modifica implica che sono state stralciate dalla edificazione residenziale aree pari a circa 144.208 mq con una conseguente riduzione delle Superficie Utile Lorda realizzabile pari a 34.000 mq. I tre ambiti in cui sono stati presentati strumenti attuativi dagli operatori privati occupano una superficie territoriale di circa 21.485 mq e sviluppano una Superficie Utile Lorda pari a 10743 mq.

**ELIMINAZIONE DELLE ZONE INATTUATE DESTINATE DAL PRG VIGENTE ZONE DI SERVIZIO AD ATTUAZIONE INTEGRATA - SCHEDE PROGETTUALI COMPENSAZIONE**

	SUP TERRITORIALE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE RIDOTTA mq	SUL RIDOTTA mq
AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI SERVIZI E EDILIZIA RESIDENZIALE CON INDICE DI FABBRICABILITA' PARI A 0,35 MQ/MQ SOTTRATTE ALLA EDIFICAZIONE	144.208	34.004

La Superficie Utile lorda realizzabile nelle aree di espansione, sottozona C1, sottozona C2 e sottozona C3, confermate dalla variante 2020 sarà pari a 153'638 mq. Ciascuna sottozona sviluppa la capacità edificatoria indicata nella tabella che segue.

PREVISIONI PRG 2020			
	SUP. TERRITORIALE VARIANTE PRG 2020 mq	SUL REALIZZABILE VARIANTE PRG 2021 mq (altezza media piani abitabili pari a 3,2 m calcolata da pavimento calpestabile fino al pavimento del piano superiore o all'estradosso del solaio di copertura	ABITANTI INSEDIABILI PRG 2020 n.
riepilogo zone C1 Indice Territoriale: 1mc/mq	399 858	124956	2083
riepilogo zone C2 Indice di Utilizzazione Territoriale: 0,2 mq/mq	21 485	10743	179
riepilogo zone C3 Indice Territoriale: 1mc/mq	57 408	17940	299
<b>TOT</b>	<b>478 751</b>	<b>153 638</b>	<b>2561</b>

Tenendo conto del fatto che nelle zone C possono essere realizzati anche interventi destinati ad usi diversi dal residenziale (terziario diffuso, commercio diffuso, pubblici esercizi, commercio all'ingrosso e magazzinaggio merci, istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia, istituzioni ed amministrazione, servizi socio-sanitari, servizi culturali e ricreativi, esposizione di beni e servizi) e tenuto conto della vocazione commerciale e direzionale delle aree in cui si collocano le zone di espansive si prevede che le superfici destinate a residenza non supereranno il 50,5% delle superfici realizzabili, pertanto la superficie Utile lorda destinata alla residenza è stata stimata pari a 77587 mq (=153 638/2), **arrotondato pari a 77'600 mq.**

*SUL residenziale di espansione prevista dalla variante 2020 = 153'892 mq /100\*50,5= 77'587mq (arrotondato a 77'600 mq).*

#### 4.4 Dimensionamento complessivo delle aree residenziali

Il dimensionamento dei nuovi insediamenti residenziali della variante 2020 è stato effettuato assumendo a riferimento la SUL residenziale esistente al 31/12/2020 che risulta pari a 634.924 mq e prevedendo, come previsto dal PTCP, un incremento non superiore al 20% degli insediamenti residenziali.

SUL mq	
SUL RESIDENZIALE 2020	634 924
incremento del 20% della SUL esistente al 31.12.2020	126 985

Considerando la Superficie residenziale esistente al 31/12/2020 e un incremento del 20%, ne consegue che l'incremento massimo ammissibile della superficie residenziale corrisponde a 126.985 mq.

Sono state poi valutate le potenzialità edificatorie espresse dalle zone di completamento che dispongono ancora di un'edificabilità residua e le potenzialità edificatorie associate alle zone di espansione previste nella presente variante.

	SUL mq	% sull'esistente	abitanti n (= SUL/60)
B5	2'608	0,41%	43
B6	46500	7,32%	775
ESPANSIONE	77'600	12,22%	1293
<b>totale</b>	<b>126'708</b>	<b>19,96%</b>	<b>2111</b>

Le zone di completamento ancora inattuate e quelle di espansione consentono l'insediamento di una superficie residenziale pari a 126.808 mq di SUL.

L'incremento di superficie residenziale prevista dalla variante 2020 risulta pari al 19,96% della SUL residenziale esistente al 31/12/2020 (pari a 634.924 mq). Vengono, pertanto, rispettati i limiti di incremento massimo del 20% previsti dal PTCP per l'edilizia residenziale.

Considerando lo standard abitativo di 60 mq/ab ne consegue che i nuovi abitanti insediabili nel comune di Atesa sono pari a 2.111 unità.

Sommando gli abitanti insediabili a quelli residenti a fine 2020 ne consegue che al 31.12.2030 gli abitanti residenti nel comune di Atesa potranno raggiungere il numero di 12.677 abitanti.



ABITANTI AL 31/12/2020	10 566
INCREMENTO ABITANTI (assumendo standard di 60 mq/ab)	2 111
<b>TOT ABITANTI AL 2030</b>	<b>12 677</b>

Su tale numero di abitanti sono stati dimensionati gli standard della variante 2020.

#### 4.5 Dimensionamento delle aree produttive di espansione

Il PRG VIGENTE prevedeva, oltre all'area industriale valliva Saletti, diverse aree produttive di espansione.

Le analisi condotte nella fase preliminare della variante al PRG 2020 hanno evidenziato che numerose aree destinate alla espansione delle attività produttive e industriale sono state attuate; restano ancora da attuare soltanto due aree. Inoltre alcuni immobili produttivi esistenti, collocati in aree di completamento per le attività produttive e industriali, risultano dismessi e inutilizzati. Nella medesima condizione di abbandono versano numerosi capannoni collocati nella zona produttiva Saletti normata dal PRT di competenza ARAP.

Nella immagine che segue sono state riportate le aree produttive di completamento (con colore azzurro) e le due aree di espansione (con colore nero) confermate dal progetto di variante.



*Figura 12 - Planimetria delle aree produttive di completamento ( in celeste) e di espansione ( in nero) previste nella variante 2020*

Il considerazione delle esistenza di due ambiti produttivi ancora da attuare, della presenza di numerosi capannoni industriali dismessi, collocati all'interno del PRT dell'ARAP, e della volontà di evitare la commistione tra contesti urbani e agricoli con gli ambiti produttivi, la presente variante non prevede nuove aree industriali e produttive e non introduce modifiche sostanziali alle previsioni del PRG VIGENTE limitandosi a destinare a zone di completamento industriale quelle di espansione che risultano attuate, prevedendo la riduzione delle aree produttive collocate in contesti agricoli e prevedendo la destinazione a zone di completamento residenziale delle zone produttive dismesse collocate in contesti urbani.

La variante 2020 articola le aree produttive in tre zone:

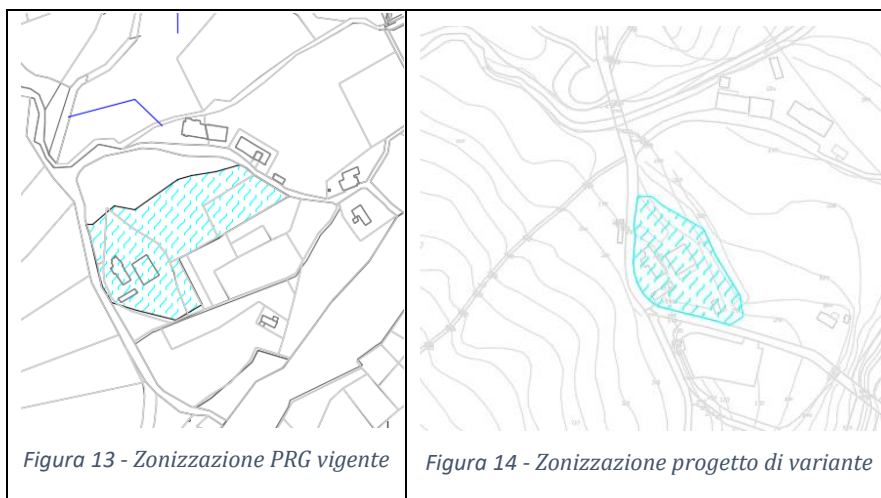
- zone D1 destinate al completamento;
- zone D2 di espansione (già previste dal PRG VIGENTE e non ancora attuate);
- zone D3 normate dal PRT.

#### **Previsioni relative alle zone D1 completamento produttivo**

Al fine di preservare il paesaggio agricolo e limitare il proliferare di piccoli ambiti produttivi in contesti caratterizzati dagli usi agricoli la presente variante ha previsto la riduzione degli ambiti destinati al completamento delle attività produttive (destinati all'espansione dal PRG VIGENTE e ormai parzialmente attuati) nelle aree a prevalente utilizzo agricolo.

Sono tre gli ambiti che hanno subito una riduzione:

- **Ambito 1** - Il PRG VIGENTE destina le aree a zona di completamento artigianale e industriale. In considerazione del fatto che l'area è collocata in zona agricola e una porzione significativa non è stata attuata è stato previsto di mantenere con la destinazione D1 di completamento, nella sola porzione occupata dall'attività esistente e di destinare la restante area a zona agricola E.



- **Ambito 2** - Il PRG vigente destina le aree a espansione produttiva. Nella zona risulta già insediata una attività produttiva, pertanto, nella variante 2020 la zona è stata inclusa tra quelle di completamento invece che tra quelle di espansione. In considerazione del fatto che l'attività produttiva è inserita in un contesto agricolo ed in prossimità dell'alveo fluviale, è stata inibita la possibilità di ampliamento della zona produttiva limitando il perimetro all'effettivo ingombro dell'attività esistente. Le aree stralciate sono state destinate a zona agricola.

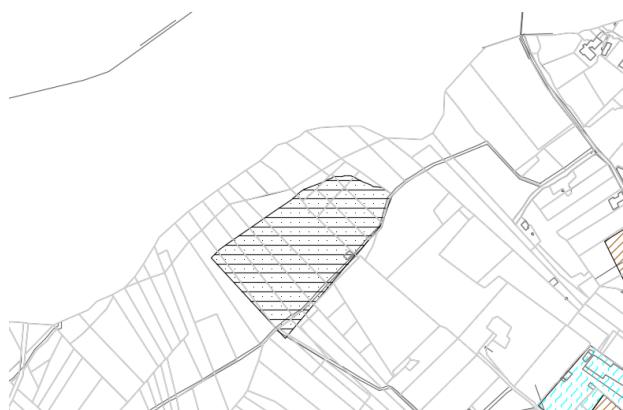


Figura 15 - Zonizzazione PRG vigente

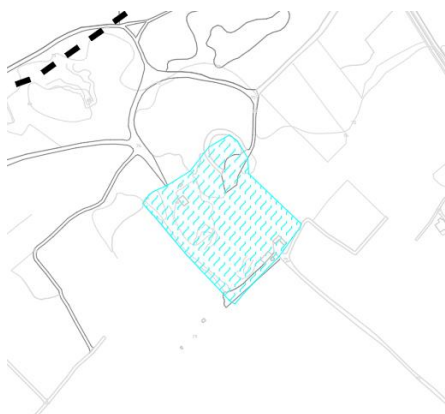


Figura 16 - Zonizzazione progetto di variante

- **Ambito 3** - Il PRG vigente destina l'area a zona di espansione produttiva artigianale e industriale. Considerato che ci troviamo in una zona di natura agricola e che l'unico manufatto esistente occupa una superficie decisamente esigua rispetto alla previsione del PRG vigente, la zona artigianale e industriale è stata ridotta alla sola area di pertinenza del fabbricato esistente. Le aree stralciate sono state destinate a zona agricola come le aree attigue.

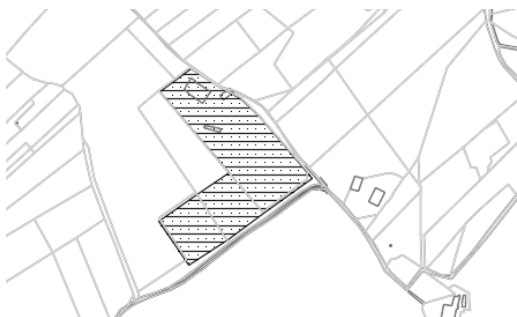


Figura 17 - Zonizzazione PRG vigente



Figura 18 - Zonizzazione progetto di variante

Dette modifiche hanno comportato un decremento pari a 19.780 mq di aree destinate agli insediamenti produttivi. Considerando che nelle zone destinate al completamento delle attività produttive è previsto un indice di utilizzazione Fondiario pari a 0,5 mq/mq, detta riduzione degli ambiti produttivi genera un decremento di Superficie Utile Lorda produttiva pari a 9.890 mq.

Decremento della SUL produttiva realizzabile=  $19780 \times 0,5 = 9890$  mq

**Aree di completamento ridotte dal progetto di variante**

Aree di completamento ridotte dal progetto di variante				
Sup. Territoriale PRG vigente			Sup. Territoriale progetto di variante	
1	area di completamento	11986	area di completamento	5059
2	area di espansione	14943	area di completamento	14093
3	area di espansione	16884	area di completamento	4881
tot		43813	A	24033
aree produttive ridotte con il progetto di variante rispetto al PRG vigente (A-B)				19780

**Previsioni relative alle zone D2 di espansione produttiva**

Le due zone di espansione produttiva confermate dalla variante 2020 sono:

- **la zona individuata come zona ZES** (Zona Economica Speciale ) ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 128 del 4 marzo 2020, recante *“Approvazione del nuovo Piano di Sviluppo Strategico della Zona Economica Speciale della Regione Abruzzo e conseguente annullamento e sostituzione della precedente proposta di Piano approvata con DGR 396/2019. Richiesta alla Presidenza del Consiglio dei Ministri di istituzione formale della Zona Economica Speciale – ZES in Regione Abruzzo”, ed in particolare l'allegato Piano operativo (pag. 55) che individua, congiuntamente per i comuni di Atesa e Paglieta, una superficie totale di 300 ettari”*.

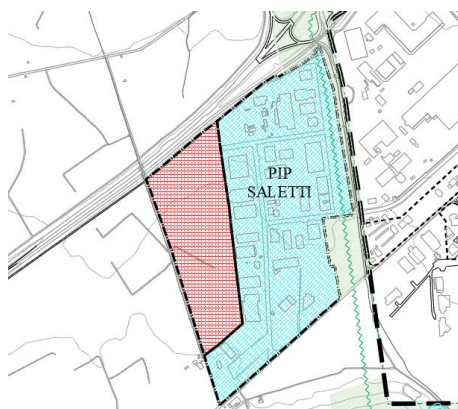


Figura 19

Detta zona, indicata con retino rosso nella immagine che precede, era già destinata dal PRG vigente alla espansione produttiva.

- **la zona collocata lungo la linea ferroviaria**, che sviluppa la superficie di 5000 mq. Si tratta dell'unica zona di espansione prevista dal PRG vigente che risulta non attuata.

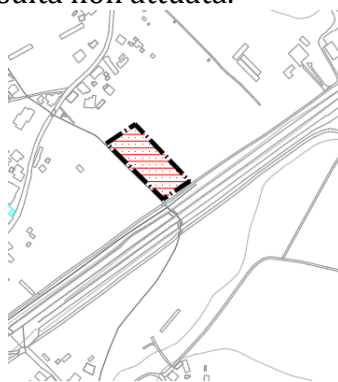


Figura 20

La variante 2020 prevede, dunque, la possibilità di realizzare nuove attività produttive in due aree che complessivamente sviluppano una superficie territoriale di 97.213 mq e una potenzialità edificatoria pari a 48.607 mq di SUL .

aree produttive di espansione previste dal PRG 2020

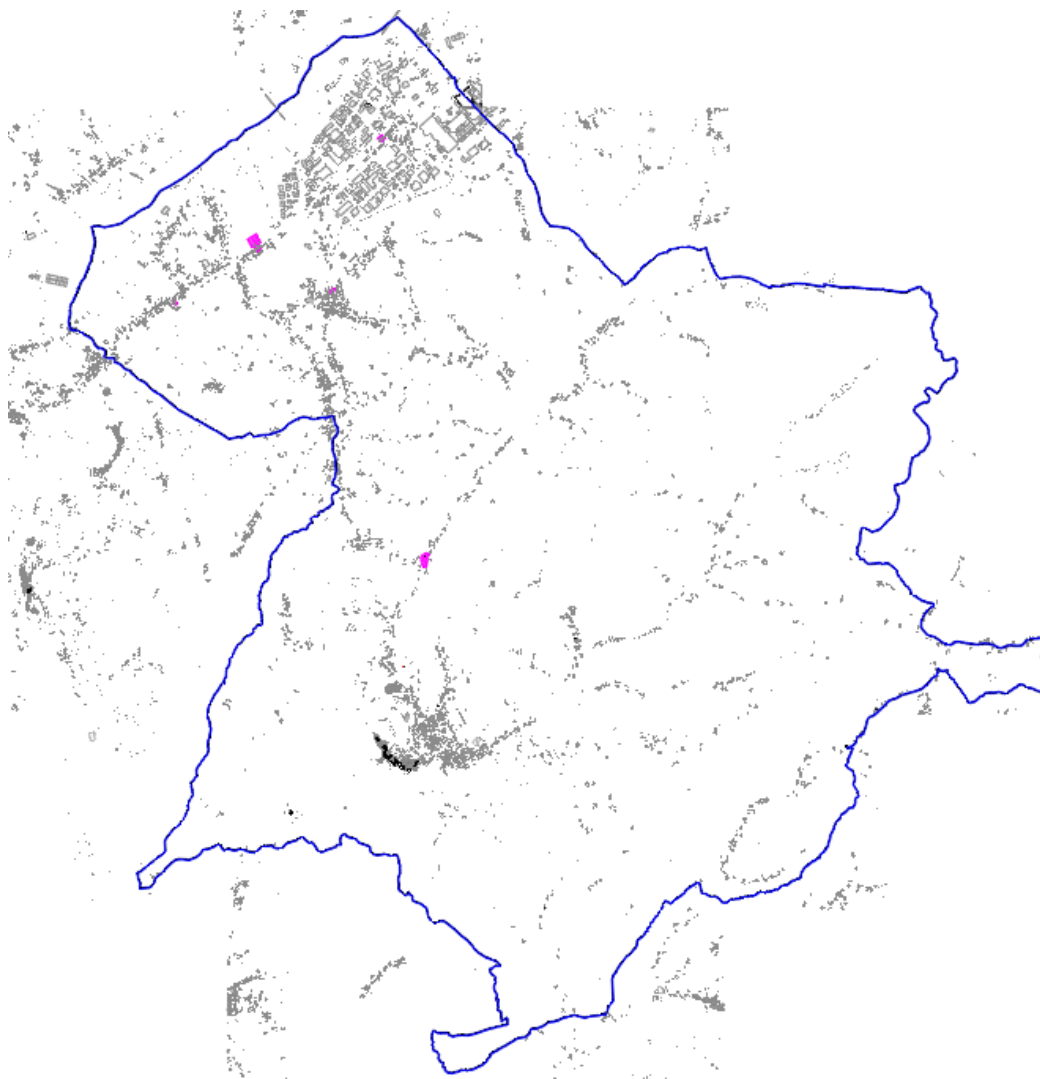
	SUP. TERRITORIALE mq	SUL (IUt = 0,50 mq/mq) mq
ZONA PROPOSTA ZES	92213	46107
ZONA ADIACENTE ALLA LINEA FERROVIARIA	5000	2500
<b>tot</b>	<b>97 213</b>	<b>48 607</b>

Considerando che al 31.12.2020 il patrimonio edilizio destinato ad attività industriali, artigianali e produttive risultava pari a 318 378 mq, l'incremento realizzabile nelle aree di espansione risulta pari al 15,27% della superficie per attività produttive esistenti al 31.12.2020.



#### 4.6 Dimensionamento delle aree destinate agli insediamenti turistici e ricettivi

Riguardo agli insediamenti turistico ricettivi la variante 2020 conferma 5 delle aree previste dal PRG vigente. Si tratta di cinque ambiti inclusi tra le zone F1 di cui: 4 destinati al completamento, in quanto già occupati da attività turistico ricettive, e uno di espansione.



*Figura 21 - Planimetria delle aree turistico/ricettive e alberghiere previste nella variante 2020*

**aree turistico ricettive e alberghiere di espansione previste dal progetto di variante (conferma delle previsioni del PRG vigente)**

	sup territoriale mq	VOLUME REALIZZABILE (If 1, 5 mc/mq) mc	SUL REALIZZA BILE (h. media 3 metri) mq
zona collocata in prossimità della rotatoria circonvallazione	15374	23061	7687
<b>tot</b>	<b>15374</b>	<b>23061</b>	<b>7687</b>

Complessivamente la volumetria turistico ricettiva e alberghiera realizzabile nelle zone non ancora attuate risulta pari a 23 061 mc. Ipotizzando una altezza media dei locali pari a 3 m ne consegue che la nuova SUL realizzabile è pari a 7 687 mq.

Considerando che al 31.12.2020 il patrimonio edilizio destinato ad attività turistiche, ricettive e di svago risultava pari a 107 925 mq, l'incremento realizzabile nelle aree di espansione risulta pari al 7,12% della superficie per attività turistico ricettive esistenti al 31.12.2020.

#### 4.7 Dimensionamento degli standard urbanistici

Il dimensionamento degli standards urbanistici è stato effettuato partendo dal numero di residenti nel comune di Atesa alla data del 31.12.2020, pari a 10566 unità, e ipotizzando un incremento di popolazione pari a 2111 abitanti in 10 anni.

ABITANTI AL 31/12/2020	10 566
INCREMENTO ABITANTI (assumendo standard di 60 mq/ab)	2 111
<b>TOT ABITANTI AL 2030</b>	<b>12 677</b>

Ne consegue che nel 2030 gli abitanti residenti nel comune di Atesa potranno raggiungere il numero di 12.677 unità.

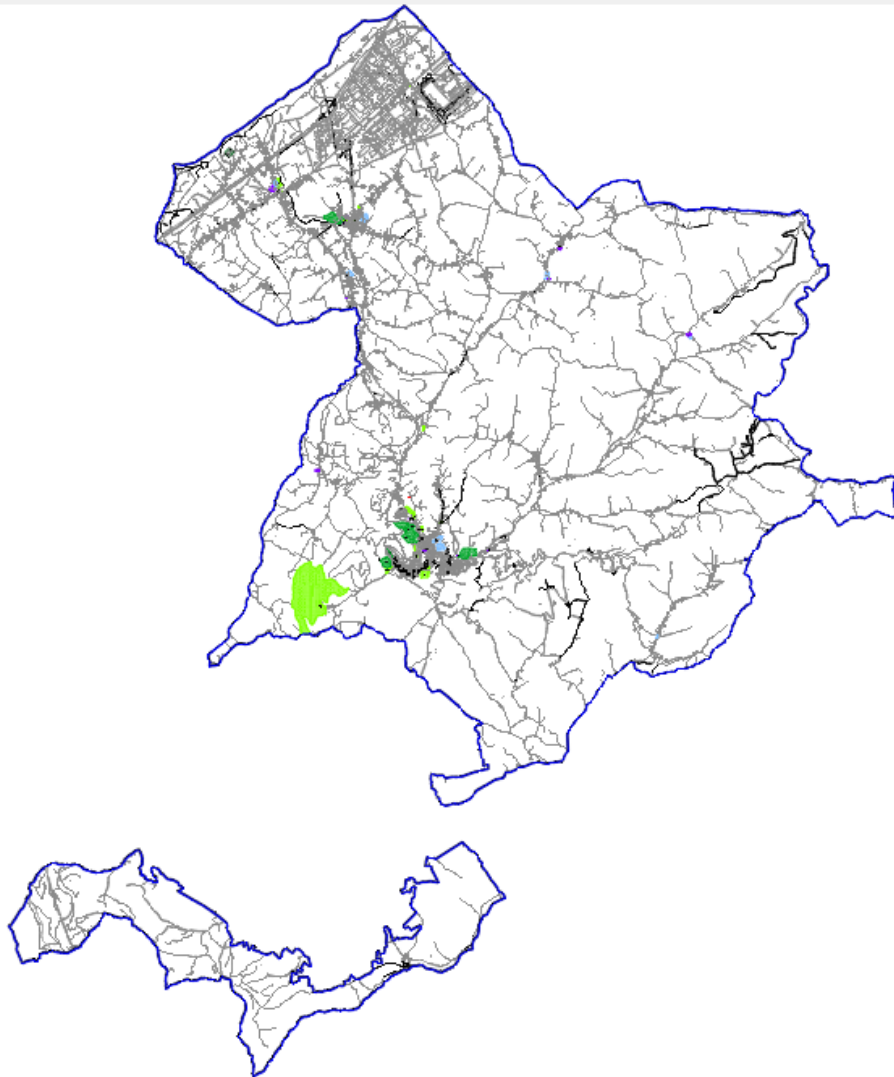
La valutazione della dotazione di standards è stata effettuata tenendo conto degli standards esistenti e di progetto, da attuare mediante esproprio, e di quelli derivanti dall'attuazione dei tre ambiti soggetti ad attuazione indiretta (nelle zone C2) nei quali dovranno essere cedute all'amministrazione comunale il 50% delle aree di intervento per la realizzazione di istruzione e parcheggi.

Si riporta a seguire una tabella riepilogativa delle aree a standards esistenti e di quelle soggette ad esproprio.

Tabella 7 - superfici delle aree destinate a standards esistenti o soggetti a esproprio

PARCHEGGI (2,5 MQ/AB)			ISTRUZIONE (4,5 MQ/AB)			INTERESSE COMUNE (2 MQ/AB)			VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (15 MQ/AB)			VERDE PUBBLICO SPORT		
N	ESISTENTI	PROGETTO	N	ESISTENTI	PROGETTO	N	ESISTENTI	PROGETTO	N	ESISTENTI	PROGETTO	N	ESISTENTI	PROGETTO
1	710		1	4453		1	14192		1	1246		1	12513	
2	1050		2	13154		2	2890		2	300		2	41462	
3	250		3	7612		3		1135	3	452		3	44288	
4	1853		4	4190		4	712		4	2226		4	9816	
5	1406		5	2651		5		1588	5	1526		5	13102	
6	1947		6	1715		6	1040		6	1101		6	27916	
7	1334		7	4369		7	1838		7	8084		7	25200	
8	316		8	12954		8	2799		8	827				
9	731		9	1144		9	1905		9	510				
10	222		10	1048		10	796		10	1037				
11	900		11	6100		11		792	11	598				
12	332					12	273		12	551				
13	1263					13	3800		13	418				
14	662								14	2647				
15	1300								15	12409				
16	600								16	13269				
17	175								17	1240				
18	468								18	10137				
19	4099								19	652536				
20	765								20	1215				
21	1454								21	1630				
22	216								22	1778				
23	1291								23	1924				
24	955								24	426				
25	352													
26	485													
28	653													
29	911													
30	649													
31	559													
32	1482													

33	1483													
34	406													
35	800													
TOT	32079	0		59390	0		30245	3515		718087	0		174297	0
	32079			59390			33760			892384				



*Figura 222 - Planimetria delle aree destinate a standards urbanistici esistenti e da espropriare previste nella variante 2020*

Si riporta a seguire una tabella riepilogativa delle aree a standards che saranno cedute all'amministrazione comunale mediante la trasformazione dei tre ambiti destinati all'espansione mediante attuazione indiretta (zone C2).

Tabella 8 - STANDARDS AD ATTUAZIONE INDIRETTA DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLE ZONE C2 (cessione del 50% per realizzazione standards pubblici) PRG 2020

destinazione PRG VIGENTE	destinazione progetto di variante	SUP TERRITORIALE	SUP DI CESSIONE 50%				
			TOT. SUP CESSIONE	PARCHEGGI	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE PUBBLICO
AMBITO 1 PRG 2020 (SCHEDA 2 PRG VIGENTE)	C2-1	8625	4313	431,25	3881	0	0
AMBITO 2 PRG 2020 (SCHEDA 5 PRG VIGENTE)	C2-2	4470	2235	223,5	2012	0	0
AMBITO 1 PRG 2020 (SCHEDA 10 PRG VIGENTE)	C2-3	8390	4195	419,5	3776	0	0
		21485	10743	1074	9668	0	0

Si riporta a seguire una tabella riepilogativa del totale delle aree a standards previste dalla variante 2020 Tabella 9 - superfici per standards attuazione diretta e indiretta.

STANDARDS AD ATTUAZIONE DIRETTA										
PARCHEGGI (2,5 MQ/AB)			ISTRUZIONE (4,5 MQ/AB)		INTERESSE COMUNE (2 MQ/AB)		VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (15 MQ/AB)		VERDE PUBBLICO SPORT	
	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO
	32079	0	59390	0	30245	3515	718087	0	174297	0
	32079		59390		33760		892384			

STANDARDS AD ATTUAZIONE INDIRETTA
-----------------------------------

PARCHEGGI (2,5 MQ/AB)			ISTRUZIONE (4,5 MQ/AB)		INTERESSE COMUNE (2 MQ/AB)		VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (15 MQ/AB)		VERDE PUBBLICO SPORT	
	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO
		1074		9668						
	1074		9668		0		0			

TOT STANDARDS ATTUAZIONE DIRETTA + STANDARDS ATTUAZIONE INDIRETTA										
PARCHEGGI (2,5 MQ/AB)			ISTRUZIONE (4,5 MQ/AB)		INTERESSE COMUNE (2 MQ/AB)		VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (15 MQ/AB)		VERDE PUBBLICO SPORT	
	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO	ESISTENTI	DI PROGETTO
	32079	1074	59390	9668	30245	3515	718087	0	174297	0
	33153		69058		33760		892384			
Standards per abitante previsti variante 2020 ipotizzando una popolazione al 2030 pari a 12.677 abitanti	2,62		5,45		2,66		70,39			

La valutazione della dotazione di aree a standards perviste dal PRG 2020 evidenzia che le quantità programmate sono adeguate a una popolazione di 12.677 abitanti ipotizzata per il 2030.

In tale ipotesi demografica la dotazione di standards per abitante sarà pari a 81,12 mq/abitante.

Detta dotazione sarà ripartita come di seguito indicato:

- parcheggi pubblici pari a 2,62 mq/ab;
- istruzione pari a 5,45 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse comune pari a 2,66 mq/ab;
- aree verdi pubbliche pari a 70,39 mq/ab.

#### 4.8 Sostenibilità finanziaria delle previsioni di standards pubblici

Le aree a standards di progetto da attuare mediante interventi destinati ad attuazione indiretta saranno cedute a titolo gratuito nell'ambito dell'attuazione degli interventi urbanistici.

Le aree destinate a standards da espropriare sono pari a 3515 mq.

Le aree destinate a standards da espropriare risultano prevalentemente collocate all'interno o prossime ad ambiti urbani. Per tali aree è stato ipotizzato un valore unitario di € 40 €/mq (tale valore è stato valutato assumendo a riferimento i recenti valori medi di esproprio corrisposti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione di aree destinate a verde, parcheggi, scuole, ecc. situate in ambito urbano).

	mq	€/mq	costo aree
aree da espropriare in ambito urbano	3515	40	140.600,00

I costi relativi all'acquisto delle aree destinate a standards ammontano a complessivi € 140'600,00.

Le aree a standards da espropriare sono tutte destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse comune.

Si è proceduto alla determinazione dei costi relativi alla trasformazione di dette aree valutando l'indice di edificabilità previsto dalla variante che risulta pari a 3 mc/mq.

sup area per standards attr. Interesse comune	indice	volume	SUL mq	costo unitario di trasformazione per mq di SUL (incluse somme in amministrazione) €	costi di trasformazione delle aree a standards €
3515	3 mc/mq	10545	3515	2 000,00	7 030 000,00

Ipotizzando un costo di trasformazione unitario pari a € 2.000,00 €/mq per ogni mq di edifici per interesse comune realizzati ne consegue che i costi di trasformazione delle aree a standards ammonta a complessivi € 7 030 000,00.

Il costo complessivo che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la realizzazione delle attrezzature di interesse comune ancora inattuate risulta dalla somma dei costi di esproprio (€ 140.600,00) e dei costi di trasformazione (€ 7.030.000,00).

Complessivamente le somme di cui necessiterà l'Amministrazione Comunale, nei prossimi 10 anni, per la realizzazione degli standards inattuati ammontano a € 7.170.600,00, corrispondente ad uno stanziamento annuale di circa 717.060,00 € da prevedere nella programmazione dei lavori pubblici.

## **5 MODIFICHE APPORTATE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI POST-ADOZIONE**

Le aree a standards di progetto da attuare mediante interventi destinati ad attuazione indiretta saranno cedute a titolo gratuito nell'ambito dell'attuazione degli interventi urbanistici.