



REGIONE ABRUZZO
PROVINCIA DI TERAMO

COMUNE DI TORTORETO



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE n°1

Fase: **Approvazione Definitiva**

Oggetto: elaborato

A1

scala

-

Marzo 2025

RELAZIONE GENERALE



Il Tecnico:

Arch. Marco D'ANNUNTIIS

Ordine degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
e Conservatori
PROVINCIA DI TERAMO

Marco
D'ANNUNTIIS

N. 279

Sez. A/a

Architetto

Il Sindaco:

Domenico Piccioni

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

Delibera di Adozione Variante 1 PRG **DCC n°16 del 29/05/2023**

Delibera Controdeduzioni **DCC n°18 del 23/10/2024**

Conferenza dei Servizi **Det.n°14 del 31/01/2024 (RG 185)**

Delibera di Approvazione Definitiva Variante PRG **DCC n° 05 del 08/04/2025**



REGIONE ABRUZZO
Comune di TORTORETO
Provincia di TERAMO

**VARIANTE GENERALE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE
N° 1**

RELAZIONE GENERALE

FEBBRAIO 2025

Ordine degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
e Conservatori
PROVINCIA DI TERAMO

Marco
D'ANNUNTIIS
N. 279
sez. A/a
Architetti

Indice

RELAZIONE GENERALE	4
▪ Premessa	4
▪ PARTE PRIMA: Variante alla destinazione d’uso dei suoli	6
1.1 Ricostruzione del quadro territoriale e programmatico di riferimento.....	6
1.2 Pianificazione sovraordinata.....	6
1.2.a Rapporto con il Piano Regionale Paesistico	6
1.2.b Piano Territoriale Provinciale.....	6
1.2.c _ Pianificazione comunale vigente.....	6
1.3 Ipotesi demografica e stima del fabbisogno abitativo.....	7
1.4 La variante al P.R.G.	8
1.4.a Considerazioni generali.....	8
1.4.b La conformità delle previsioni alla pianificazione territoriale e urbanistica	9
1.5.b Il coinvolgimento di soggetti privati	9
1.6 Variazione nella distribuzione territoriale delle quote edificabili	10
1.7 Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovracomunale	12
1.7.a Conformità al P.R.P.....	12
1.7.b Conformità al PAI	12
1.7.c Non contrasto con il P.T.P.	12
1.7.d Verifica del dimensionamento della Variante e della dotazione di aree a standards.....	12
1.7.e Verifica della dotazione di aree a standards	13
▪ PARTE SECONDA: Variante alla Normativa	16

RELAZIONE GENERALE

▪ Premessa

La presente relazione illustra i contenuti della Variante Generale al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Tortoreto, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n°52 del 30/12/2019.

La variante generale si è resa necessaria per risolvere alcune esigenze emerse nel corso dell'attuazione dello strumento urbanistico, sia di carattere normativo, sia relative a rettifiche planimetriche. Inoltre, per assicurare una corretta e trasparente partecipazione dei cittadini di Tortoreto, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare preliminarmente una fase di ascolto per meglio focalizzare le attese della comunità e le eventuali criticità emergenti. A tal fine, mediante un avviso pubblico del 14/02/2022, precedentemente approvato con D.G.C. n° 250 del 26/11/2021, ha invitato i cittadini alla presentazione di proposte/manifestazioni di interesse. Le proposte pervenute, opportunamente valutate sulla base della loro compatibilità con gli obiettivi generali della pianificazione comunale e territoriale, riguardano per la quasi totalità richieste di retrocessione di aree edificabili, oltre che limitatissime richieste di nuova potenzialità edificatoria, ben inferiori alle potenzialità derivanti dalle retrocessioni, e una richiesta riguardante il recepimento di una sentenza del TAR Abruzzo per il ripristino di un'area di campeggio esistente.

A seguito dell'espletamento delle procedure di Legge, la Variante Generale è stata adottata dal Consiglio Comunale di Tortoreto con propria deliberazione n°16 del 29/05/2023. Successivamente, con D.C.C. n° 18 del 23/10/2024 sono state controdedotte le osservazioni pervenute nei modi e termini di Legge e con Determina di Settore n°14 del 31/01/25, è stata conclusa positivamente l'apposita CONFERENZA DEI SERVIZI SEMPLIFICATA E IN MODALITÀ ASINCRONA (L. 241/90 nel testo vigente art. 14 bis). La presente stesura dello strumento urbanistico, quindi, aggiorna e integra gli elaborati che lo costituiscono in recepimento di quanto disposto dalle suddette deliberazioni.

▪ **PARTE PRIMA: Variante alla destinazione d'uso dei suoli**

1.1 Ricostruzione del quadro territoriale e programmatico di riferimento

La presente variante si avvale delle specifiche analisi di conoscenza dello stato del territorio del Comune di Tortoreto effettuate nella redazione del P.R.G. In questa sede appare tuttavia opportuno riportare succintamente alcuni elementi riguardanti la pianificazione sovraordinata che hanno determinato l'esigenza della variante e orientato la definizione dei suoi obiettivi.

1.2 Pianificazione sovraordinata

1.2.a Rapporto con il Piano Regionale Paesistico

La legislazione urbanistica italiana e regionale, e segnatamente, la L.R. 18/83 nel testo in vigore, individuano un rapporto tra i vari piani, a livello di regione, di "area vasta" e, quindi, territoriale, o comunale, ben determinato. Anche se con il tempo è andata attenuandosi la rigidità tra le varie gerarchie di scala, resta l'obbligo di riferirsi nell'atto della pianificazione comunale, al pari delle esigenze emergenti dagli studi socio-economici, anche agli "indirizzi" ed alle "prescrizioni" dalla pianificazione sovraordinata.

In tal senso, nel corso della redazione del P.R.G. è stata operata una lettura "incrociata" e sovrapposta dei vari strumenti urbanistici dei piani di tutela in vigore sull'ambito comunale, nonché dei programmi di valorizzazione ambientale precedentemente predisposti, attraverso cui è stata valutata la possibilità delle trasformazioni insediative.

Si precisa che la presente Variante Generale è conforme alle prescrizioni del P.R.P. come sopra definito.

1.2.b Piano Territoriale Provinciale

La Variante al P.R.G. mantiene inalterate le previsioni del P.R.G. che ha recepito e precisato nei perimetri le previsioni relative alle azioni di tutela ambientale e paesaggistica, e individua ambiti di trasformazione coerentemente ai criteri definiti dal PTP.

1.2.c _ Pianificazione comunale vigente

Per quanto premesso, la Variante Generale al P.R.G. n°1, si iscrive coerentemente in un processo di programmazione e pianificazione comunale decennale, operando aggiornamenti e minime rimodulazioni che non interessano ambiti di tutela e/o di rischio ambientale, non determinano incrementi del carico urbanistico, né producono ulteriore consumo di suolo rispetto alla pianificazione pre-vigente. Al contrario, essa interviene a precisare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione su indicazione del competente Ufficio Comunale e a ricalibrare le previsioni insediative sulle effettive esigenze della comunità di Tortoreto nell'attuale congiuntura economica e sociale di crisi.

1.3 Ipotesi demografica e stima del fabbisogno abitativo

Come già detto, la presente variante si avvale della valutazione del fabbisogno residenziale a livello comunale ipotizzata in sede di redazione del P.R.G. (2019), facendo un bilancio tra l'esigenza di spazi, calcolata sulla base di standards abitativi tipici del Comune - così come emergenti dall'indagine sul sistema insediativo comunale - e la possibilità di realizzare interventi edificatori.

In particolare, nel 2019 il fabbisogno residenziale, è stato determinato sulla base tre fattori fondamentali:

- incremento demografico legato al saldo naturale della popolazione che, al 2028, data di ipotizzabile termine di validità del PRG, stimata in 15.523 abitanti, con un incremento assoluto di 3.981 abitanti rispetto all'ultimo dato considerato.;
- incremento demografico legato al trasferimento della popolazione per immigrazione da altri comuni e trasferimenti all'interno del medesimo comune;
- incremento dei nuclei famigliari dovuto alla progressiva diminuzione della composizione media.

Ciò comportava – applicando i parametri medi comunali – la necessità di disporre a tale data di almeno 7.165 nuovi vani per una superficie utile residenziale di circa mq.171.183, a valersi sull'intero territorio comunale.

A differenza di altre realtà, nel caso di Tortoreto non è apparso necessario considerare, oltre alla previsione insediativa necessaria al soddisfacimento del fabbisogno insorgente dovuto all'incremento di popolazione, anche il fabbisogno pregresso, non risultando di rilievo né il livello di coabitazione, né il livello di degrado degli edifici.

In fase di formazione della presente Variante, le analisi del fabbisogno pregresso e futuro, hanno fatto riferimento ad un arco di validità temporale con scadenza al 2033, presunto termine di validità del nuovo strumento urbanistico nell'ipotesi che lo stesso entri in vigore nel 2023.

In considerazione dell'effettivo andamento demografico del Comune, l'analisi del fabbisogno è stato revisionato in base ad una verifica diretta della popolazione residente e risultante nell'ottobre del 2022 in 11.824 unità, in flessione rispetto alle proiezioni precedenti che davano la popolazione del Comune al 2022 pari a circa 13.385 unità.

Evidenza che in fase di redazione aveva indotto a ipotizzare la traslazione del dimensionamento precedentemente previsto in circa 15.000 abitanti, al termine di validità della presente Variante, come confermato dalla seguente proiezione al 2035.

Tuttavia, in considerazione del periodo trascorso per l'espletamento della fase delle controdeduzioni e dell'ultimo dato acquisito in merito agli abitanti del Comune, pari a n°11.977 alla data del 31-8-2024, la suddetta proiezione è stata aggiornata come segue:

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

Partendo dal dato diretto riferito al 2024, di 11.977 abitanti, con buona approssimazione si è ritenuto possibile stimare - rivalutando prudenzialmente il tasso di crescita annuale del 2% per un decennale del 12,5% (in linea con il tasso di crescita dell'ultimo decennio), che la popolazione del Comune al 2035, temine aggiornato di presumibile di validità della variante, potesse raggiungere le 15.000 unità, con un incremento assoluto - rispetto all'ultimo dato certo di circa 3.000 abitanti. Dati contenuti all'interno delle precedenti previsioni insediative.

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

1.4 La variante al P.R.G.

1.4.a Considerazioni generali

Come già accennato, la presente Variante Generale, che si pone in linea con gli obiettivi e le finalità del P.R.G. vigente, si è resa necessaria per risolvere alcune esigenze normative emerse nel corso dell'attuazione dello strumento urbanistico e della necessità di alcune rettifiche planimetriche.

per assicurare una corretta e trasparente partecipazione dei cittadini di Tortoreto, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno avviare preliminarmente una fase di ascolto per meglio focalizzare le attese della comunità e le eventuali criticità emergenti. A tal fine, mediante un avviso pubblico approvato con D.G.C. n° 250 del 26/11/2021 e pubblicato in data 14/02/2022, ha invitato i cittadini alla presentazione di proposte/manifestazioni di interesse. Nel complesso sono pervenute n.26 richieste/proposte, di cui:

- 2 in data successiva alla deliberazione di Giunta (di cui una successivamente ribadita a seguito dell'avviso pubblico);
- 21 a seguito dell'avviso pubblico (di cui 4 contenute nella proposta reiterata);
- 1 dopo la scadenza dei termini di presentazione;
- 2 da parte del Comune di Tortoreto.

Nello spirito proprio di un'attività di condivisione con la cittadinanza, volta a comprendere e valutare quanto più ampiamente le esigenze del territorio, tutte le suddette richieste/proposte sono state oggetto di attenzione e considerate, per quanto possibile, nella ridefinizione delle previsioni della Variante Generale, avendo contezza che l'effettiva fase di formazione della revisione dello strumento urbanistico prenderà avvio con la sua adozione da parte del Consiglio Comunale, nel rispetto dei modi e dei tempi stabiliti dalla LR 18/83 nel testo in vigore.

Oltre a un'opportuna valutazione sulla base della loro compatibilità con gli obiettivi generali della pianificazione comunale e territoriale, si è riscontrato che: la gran parte di esse riguardano richieste di retrocessione di aree edificabili; sono tendenti ad acquisire potenzialità edificatoria, ben inferiori alle potenzialità derivanti dalle retrocessioni, nella considerazione delle quali si è tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche e infrastrutturali dell'ambito di riferimento, in modo da non modificare l'assetto generale delle

previsioni del PRG vigente; due infine proposte dal Comune e riguardanti una il recepimento di una sentenza del TAR Abruzzo per il ripristino di un'area di campeggio esistente e l'altra alcuni aggiornamenti normativi e planimetrici e alcune verifiche perimetrali.

A seguito dell'adozione della Variante, avvenuta in data 29/05/2023, sono pervenute al Comune di Tortoreto nei tempi e modi di Legge, n°73 osservazioni.

La valutazione delle richieste/proposte è stata effettuata, oltre ovviamente allo loro logicità, sulla base dei seguenti criteri prioritari:

- verifica della coerenza con le prescrizioni e previsioni delle pianificazioni e programmazioni sovra-comunali (P.R.P., P.T.P., P.A.I., ecc.);
- verifica della coerenza con le norme urbanistiche generali;
- verifica della coerenza con le linee guida e con gli obiettivi generali del PRG.

In data 23/10/2024 il Consiglio Comunale di Tortoreto ha espresso le proprie controdeduzioni accogliendo n°41 osservazioni e rigettando n°29 osservazioni, principalmente poiché in contrasto con le norme generali e gli strumenti di pianificazione sovra-comunale o non coerenti con le linee guida e gli obiettivi generali di PRG.

N°2 osservazioni, sono state annullate su successiva richiesta degli osservanti mentre n° 1 osservazione ha richiesto una variazione al PRG già prevista dalla Variante in oggetto.

1.4.b La conformità delle previsioni alla pianificazione territoriale e urbanistica

Nell'affrontare la sostenibilità amministrativa istituzionale della Variante Generale al PRG nel suo complesso è stato necessario procedere alla verifica di alcune di alcune macro problematiche, che possono essere schematizzate come segue:

- la conformità degli previsioni alla pianificazione urbanistica e alla programmazione territoriale;
- il coinvolgimento dei privati.

Per ognuna delle sopra citate questioni sono state individuate le soluzioni più appropriate e sviluppate ipotesi organizzative e modalità operative ritenute in grado di fornire un ventaglio di obiettivi/opportunità da perseguire per raggiungere un concreto livello attuabilità delle scelte adottate.

La doverosa considerazione del rapporto tra la pianificazione urbanistica a livello comunale e la programmazione e pianificazione territoriale, indispensabile per rendere il progetto territoriale coerente con l'impostazione e i criteri fondamentali dei piani e programmi territoriali o settoriali sovra-ordinati ha permesso di verificare la sostanziale coerenza della Variante Generale al P.R.G. con i menzionati strumenti di pianificazione.

1.5.b Il coinvolgimento di soggetti privati

La partecipazione della comunità e l'ascolto delle istanze dei cittadini è stata pubblicamente perseguita e ha portato alla raccolta di una serie di proposte che hanno evidenziato il ridursi delle pressioni insediative negli ambiti collinari e riconfermato l'assetto territoriale del PRG vigente e la sostanziale capienza delle attuali previsioni.

Le modificazioni richieste, infatti, configurano una variante con un consumo di suolo in riduzione.

1.6 Variazione nella distribuzione territoriale delle quote edificabili

Per quanto detto, la localizzazione delle aree destinate a soddisfare la richiesta di nuovi alloggi dal P.R.G. sono sostanzialmente confermate, come pure la logica del dimensionamento delle nuove quote di residenza, relazionate alla capacità insediativa delle aree residuali e al nuovo rapporto di densità territoriale fissato dal P.T.P.

La capacità insediativa residenziale del P.R.G. era stata valutata con riferimento all'intero territorio 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, cioè quelle aree comprese nei Piani Attuativi, parzialmente o interamente destinate alla residenza, in generale identificabili come parti di territorio da urbanizzare ai sensi dell'art.9 punti "f" ed "l" della L.R. 18/83 nel testo vigente.

La variazione delle previsioni insediative del P.R.G. vigente, benché limitata e comunque in riduzione, è stata oggetto di un'analitica valutazione contenuta nell'elaborato "A3" della quale si riporta di seguito la sintesi finale. A questo proposito appare utile rappresentare che dal punto di vista insediativo sono principalmente interessati da variazioni gli ambiti di Capoluogo e Cavatassi, e in minima parte quelli di Salino e Lido 4.

L'assetto territoriale proposto prevede complessivamente una variazione minima in decremento dell'impiego di risorse in termini di aree urbanizzate secondo il seguente prospetto riassuntivo distinto per zone territoriali, zone omogenee e destinazioni d'uso.

ZONA		A		B1	B2	B3	B4	C1	C2			F1	F2	G1	M3	
		A1	A5						a	b	c					
Capoluogo	1	37.890	0	119.865	142.573	151.535	17.129	0	0	0	80.134	35.840	17.400	23.264	20.080	
Lido 1	2	0	0	163.614	47.313	0	19.909	0	73.736	28.350	0	17.639	0	10.163	15.337	
Lido 2	3	0	53.755	367.930	21.692	0	17.936	0	75.765	51.384	0	96.013	0	29.382	28.519	
Lido 3	4	0	0	372.590	26.387	2.500	0	0	119.820	65.745	0	42.518	0	16.582	25.136	
Lido 4	5	0	0	141.971	93.048	0	0	54.146	76.362	62.349	0	43.521	0	19.559	27.085	
Salino /Colle San Giovanni	6	0	0	136.412	781	301.422	0	72.992	0	2.892	0	63.707	5.191	19.930	33.324	
Cavatassi	7	0	0	24.497	0	76.870	0	5.218	0	0	33.046	26.213	0	4.539	11.467	
Terrabianca	8	0	0	0	23.321	14.757	0	0	0	0	23.920	6.666	0	5.754	2.599	
Colle Luna/Bivio Cavatassi	9	0	0	0	104.523	13.513	0	0	0	0	14.155	9.759	0	5.417	2.142	
Tot. Mq		37.890	53.755	1.326.879	459.638	560.597	54.974	132.356	345.683	210.720	151.255	341.876	22.591	134.590	165.689	664.746
		2.493.733						840.014			Superficie Territoriale Insediamenti Residenziali					
		3.333.747											3.998.493			
I.T.							0,50	0,40	0,50	0,40	0,30					
I.F.		0,00	0,70	0,70	0,50	0,30										
S.E.		0	37.629	928.815	229.819	168.179	27.487	52.942	0	84.288	45.377					
Rizuzione 10% per rapporto Se ed Su		0	3.763	92.882	22.982	16.818	2.749	5.294	0	8.429	4.538					
Riduzione del 15% per servizi		0	5.644	139.322	34.473	25.227	4.123	7.941	0	12.643	6.806					
S.U. reale		0	28.221	696.611	172.364	126.134	20.615	39.707	0	63.216	34.032					
													Totali			
S.U. (insediata e di previsione)		1.043.947						136.955			1.180.902					
S.U. prime case 1,6,7,8,9 (detratto 30% per seconde case)	1	109.838,93						12.621,11								
	6	97.810,39						22.504,92								
	7	21.109,67						6.770,15								
	8	8.445,99						3.767,40								
	9	29.565,59						2.229,41								
S.U. prime case 2,3,4,5 (detratto 65% per seconde case, escluso C1)	2	38.886,96						12.654,60								
	3	82.685,79						15.339,38								
	4	72.123,58						22.629,60								
	5	38.299,72						32.812,96								
S.U. prime case		498.766,62						131.329,53			630.096					
n° abitanti= SU/43													14.653			
Totale Standard													664.746			
Dotazione standard/ab													45,36			

Dalla lettura dei dati si evince che il P.R.G. destina agli insediamenti residenziali una superficie territoriale complessiva di Ha 399,19, di cui Ha 333,37 per l'edificazione, Ha 39,98 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.1.180.902, di cui per prime case mq. 630.096.

Le aree edificabili, pari a Ha 333,37, sono costituite da aree residenziali prevalentemente edificate e infrastrutturate per Ha 249,37 circa, e di nuovo impianto urbanistico per Ha 84 circa.

Per quanto riguarda gli insediamenti P.E.E.P. la Variante non comporta modifiche alle precedenti previsioni confermando la 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 anche nella variante sono state riproposte solo quelle aree precedentemente previste che presentano caratteristiche di integrazione al tessuto urbano esistente. Tali aree, di complessivi mq. 132.356, sviluppano una capacità insediativa pari mq. 37.707 di superficie utile, corrispondente a circa il 29% delle superfici utili di effettivo nuovo impianto, per circa 877 abitanti.

1.7 Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovracomunale

1.7.a Conformità al P.R.P

Il P.R.G. vigente ha recepito sull'intero territorio comunale e nell'ambito delle norme tecniche, le prescrizioni previste in ambito comunale dal Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), e sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e dello studio dei caratteri ambientali ed insediativi.

1.7.b Conformità al PAI

Le variazioni al P.R.G. previste non interessano gli ambiti interessati dalle prescrizioni del PAI.

1.7.c Non contrasto con il P.T.P.

La Variante non incide sulle condizioni di coerenza del P.R.G. con le norme e prescrizioni contenute nel P.T.P. né dal punto di vista del dimensionamento residenziale, essendo in decremento rispetto al vigente PRG, né dal punto di vista della destinazione dei suoli non essendo coinvolti ambiti sottoposti a tutela.

1.7.d Verifica del dimensionamento della Variante e della dotazione di aree a standards

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 risultanti dalla fase delle controdeduzioni in base alle tabelle riportate al paragrafo 1.3.

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. 630,096 della presente Variante Generale, pari a un massimo di circa n° 14.654 abitanti e n° 26.376 vani.

Tali previsioni sono contenute nella stima derivante dall'ipotesi di incremento demografico e dall'analisi del fabbisogno abitativo assoluto definito sulla base dei parametri di stima del PTP, come in precedenza corretti sulla base della traslazione del termine di validità decennale del Piano, corrispondenti rispettivamente a una popolazione sull'intero territorio comunale pari a 15.000 unità.

Nel calcolo svolto sono state opportunamente considerate le quote di superfici che, in base al modello insediativo locale, pur ricadendo in ambiti residenziali saranno destinati al mercato delle seconde case. In tal senso sono state confermate le percentuali già utilizzate nella verifica del precedente strumento urbanistico e cioè del 65% negli insediamenti litoranei e del 30% nella restante parte del territorio. Ai fini della verifica del dimensionamento residenziale è stata redatta un'apposita tabella, che si riporta di seguito, in cui sono articolate per ambiti le superfici utili residenziali sull'intero territorio comunale e i corrispondenti vani previsti.

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

1.7.e Verifica della dotazione di aree a 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.

DOTAZIONE PRO-CAPITE PER AMBITO					
ZONA	dotazione minima	Dotazione di progetto mq/ab			
		verde pubblico	AIC	parcheggi	totale
		9,00	6,50	2,50	18,00
Capoluogo		12,58	8,17	7,05	27,80
Lido 1		14,71	8,48	12,79	35,98
Lido 2		42,11	12,89	12,51	67,51
Lido 3		19,29	7,52	11,40	38,21
Lido 4		26,31	11,83	16,38	54,52
Salino / Colle San Giovanni		24,62	7,12	11,91	43,65
Cavatassi		40,45	7,00	17,70	65,15
Terrabianca		23,47	20,26	9,15	52,88
Colle Luna - bivio Cavatassi		13,21	7,33	2,90	23,44

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

A tale dotazione va ulteriormente ad aggiungersi quella relativa alle aree destinate a standard generali, come di seguito evidenziata, ma non considerata nella verifica fin qui effettuata.

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

Si conclude, quindi, che il progetto di Variante al P.R.G. prevede per una popolazione stimata al 2035 di circa 14.918 abitanti e una dotazione complessiva di aree a standards pari a circa mq. 664.746, oltre a quelli generali, per una dotazione media ad abitante superiore a mq. 44,46.

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

▪ **PARTE SECONDA: Variante alla Normativa**

Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione (Elab. A2) previste dalla presente Variante Generale riguardano precisazioni che si sono rese necessarie nel corso dell'attuazione dello strumento urbanistico, come rilevate dal competente Ufficio Tecnico Comunale, nonché l'adeguamento delle prescrizioni di Piano a sopraggiunte variazioni del quadro di riferimento legislativo nazionale e regionale, anche in relazione alle indicazioni pervenute in sede di Conferenza dei Servizi da parte degli Enti competenti.

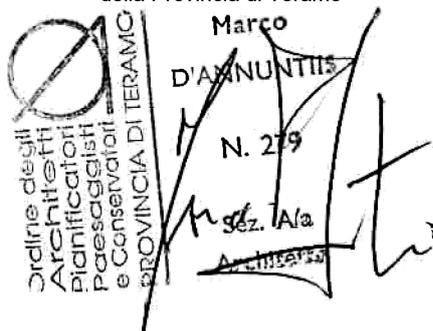
Iter di approvazione

- **Parere ex art. 13 Legge 64/74 - Servizio Genio Civile Regionale di Teramo: prot. n. 0176767/23 del 21/04/2023**
- **Adozione Consiglio Comunale: DCC n° 16 del 29/05/2023**
- **Esame osservazioni Consiglio Comunale: DCC n° 18 del 23/10/2024**
- **Conferenza di Servizi: Determina di Settore n°14 del 31/01/25**
- **Assenso A.S.L. Teramo Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Sanità del 15.01.2025 prot.1364**
- **Parere provvisorio Provincia di Teramo Area 3 – Settore 3.10 Pianificazione del Territorio, Urbanistica, Piste Ciclo-Pedonali del 16.01.2025 Prot.1496**
- **Parere definitivo Provincia di Teramo / Area 3 – Settore 3.10 Pianificazione del Territorio, Urbanistica, Piste Ciclo-Pedonali Determina Dirigenziale n°218 del 12-03-2025**
- **Approvazione definitiva Consiglio Comunale: DCC n° 05 del 08/04/2025**

**Il tecnico redattore
della Variante al Piano Regolatore Generale**

Arch. Marco D'Annunziis

N° 279 di iscrizione all'Albo
dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Teramo

The image shows a professional stamp and a handwritten signature. The stamp is rectangular and contains the following text: 'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori' (written vertically on the left), 'PROVINCIA DI TERAMO' (written vertically on the right), and 'Marco D'ANNUNZIIS' (written horizontally at the top). Below the name, it says 'N. 279' and 'Sez. A/a'. The signature is written in black ink over the stamp.