



REGIONE ABRUZZO  
PROVINCIA DI TERAMO

# COMUNE DI TORTORETO



## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE n°1

Fase:	<b>Adozione</b>
Oggetto:	elaborato <b>A1</b>
<b>RELAZIONE GENERALE</b>	scala -
	Maggio 2023



Studio MdA  
architetti associati

Il Tecnico:

**Arch. Marco D'ANNUNTIIS**

Il Sindaco:

**Domenico Piccioni**

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

<i>Delibera di Adozione Variante 1 PRG</i>	<b>DCC n°..... del .....</b>
<i>Delibera Controdeduzioni</i>	<b>DCC n°..... del .....</b>
<i>Conferenza dei Servizi</i>	<b>.....</b>
<i>Delibera di Adeguamento Pareri Enti</i>	<b>DCC n°..... del .....</b>
<i>Delibera di Approvazione Definitiva Variante PRG</i>	<b>DCC n°..... del .....</b>



REGIONE ABRUZZO  
**Comune di TORTORETO**  
Provincia di TERAMO

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

**RELAZIONE GENERALE**

MAGGIO 2023

Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO

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

## Indice

<b>RELAZIONE GENERALE.....</b>	<b>4</b>
▪ <b>Premessa.....</b>	<b>4</b>
▪ <b>PARTE PRIMA: Variante alla destinazione d’uso dei suoli.....</b>	<b>5</b>
1.1 Ricostruzione del quadro territoriale e programmatico di riferimento.....	5
1.2 Pianificazione sovraordinata.....	5
1.2.a Rapporto con il Piano Regionale Paesistico.....	5
1.2.b Piano Territoriale Provinciale.....	5
1.2.c _ Pianificazione comunale vigente.....	5
1.3 Ipotesi demografica e stima del fabbisogno abitativo.....	6
1.4 La variante al P.R.G. ....	7
1.4.a Considerazioni generali .....	7
1.4.b La conformità delle previsioni alla pianificazione territoriale e urbanistica .....	8
1.5.b Il coinvolgimento di soggetti privati .....	8
1.6 Variazione nella distribuzione territoriale delle quote edificabili .....	8
1.7 Coerenza con gli strumenti di pianificazione sovracomunale .....	10
1.7.a Conformità al P.R.P .....	10
1.7.b Conformità al PAI.....	10
1.7.c Non contrasto con il P.T.P. ....	10
1.7.d Verifica del dimensionamento della Variante e della dotazione di aree a standards.....	10
1.7.e Verifica della dotazione di aree a standards.....	11
▪ <b>PARTE SECONDA: Variante alla Normativa.....</b>	<b>13</b>



## 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.

## ▪ **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 ha indotto ad 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 2033.

Previsione dell'incremento di abitanti dell'2,5% su base annua												
anno	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
abitanti	11.824	12.120	12.423	12.733	13.051	13.378	13.712	14.055	14.406	14.767	15.136	15.514

Partendo dal dato diretto riferito al 2022, di 11.824 abitanti, con buona approssimazione si è ritenuto possibile stimare - applicando prudenzialmente il tasso di crescita annuale del 2,5% per un decennale del 13% (in linea con il tasso di crescita dell'ultimo decennio), che la popolazione del Comune al 2033, termine presumibile di validità della variante, potesse raggiungere le 15.500 unità, con un incremento assoluto - rispetto all'ultimo dato certo di circa 3.690 abitanti. Dati contenuti all'interno delle precedenti previsioni insediative.

**Pertanto, nelle successive verifiche della congruenza delle previsioni di variante con il dimensionamento generale del P.R.G. si ritiene opportuno mantenere l'ipotesi demografica precedente prevedendo una popolazione del Comune al 2033, di circa 15.500 unità e un limite per l'incremento di superficie utile residenziale di nuovo impianto di mq. 61.156,80, pari a circa 2.545 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.

#### **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 "i" 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	115.005	145.673	154.590	17.989	0	0	0	84.934	36.212	17.400	23.636	20.791
Lido 1	2	0	0	163.614	47.313	0	19.909	0	73.736	28.350	0	17.639	0	10.163	15.337
Lido 2	3	0	53.755	368.488	21.692	0	17.936	0	75.765	51.384	0	96.013	0	29.382	28.519
Lido 3	4	0	0	368.640	26.387	0	0	0	119.820	65.745	0	42.518	0	16.582	25.136
Lido 4	5	0	0	141.971	93.046	0	0	54.146	76.362	62.349	0	43.521	0	19.559	27.085
Salino /Colle San Giovanni	6	0	0	145.551	781	298.586	0	68.692	0	2.892	0	63.243	5.191	19.466	33.203
Cavatassi	7	0	0	24.497	0	85.870	0	10.218	0	0	33.046	26.838	0	4.914	13.114
Terrabianca	8	0	0	0	23.321	19.324	0	0	0	0	23.920	6.666	0	5.754	2.964
Colle Luna/Bivio Cavatassi	9	0	0	0	105.038	13.513	0	0	0	0	14.155	9.759	0	5.417	2.142
<b>Tot. Mq</b>		<b>37.890</b>	<b>53.755</b>	<b>1.327.766</b>	<b>463.253</b>	<b>571.883</b>	<b>55.834</b>	<b>133.056</b>	<b>345.683</b>	<b>210.720</b>	<b>156.055</b>	<b>342.409</b>	<b>22.591</b>	<b>134.873</b>	<b>168.291</b>
		<b>2.510.381</b>						<b>845.514</b>				<b>Superficie Territoriale Insediamenti Residenziali</b>			
		<b>3.355.895</b>													
<b>I.T.</b>							0,50	0,40	0,50	0,40	0,30				
<b>I.F.</b>		0,00	0,70	0,70	0,50	0,30									
<b>S.E.</b>		0	37.629	929.436	231.627	171.565	27.917	53.222	0	84.288	46.817				
Rizuzione 10% per rapporto Se ed Su		0	3.763	92.944	23.163	17.156	2.792	5.322	0	8.429	4.682				
Riduzione del 15% per servizi		0	5.644	139.415	34.744	25.735	4.188	7.983	0	12.643	7.022				
<b>S.U. reale</b>		0	28.221	697.077	173.720	128.674	20.938	39.917	0	63.216	35.112				
		<b>Totali</b>													
<b>S.U. (insediata e di previsione)</b>		<b>1.048.630</b>						<b>138.245</b>				<b>1.186.875</b>			
<b>S.U. prime case 1,6,7,8,9 (detratto 30% per seconde case)</b>	1	110.519,59						13.263,71							
	6	102.018,53						22.229,22							
	7	21.587,00						11.226,42							
	8	9.165,29						3.767,40							
	9	29.700,00						2.229,41							
<b>S.U. prime case 2,3,4,5 (detratto 65% per seconde case, escluso C1)</b>	2	38.694,02						12.846,23							
	3	82.252,30						15.086,95							
	4	70.514,19						20.958,53							
	5	36.864,37						32.812,96							
<b>S.U. prime case</b>		<b>501.315,29</b>						<b>134.420,83</b>				<b>635.736</b>			
<b>n° abitanti= SU/43</b>		<b>14.785</b>													
<b>Totale Standard</b>		<b>668.164</b>													
<b>Dotazione standard/ab</b>		<b>45,19</b>													

Dalla lettura dei dati si evince che il P.R.G. destina agli insediamenti residenziali una superficie territoriale complessiva di Ha 404,06, di cui Ha 337,24 per l'edificazione, Ha 40,98 destinati a standard (Ha 23 di cessione per nuovi insediamenti) ed Ha 25,84 a strade di livello comunale.

Si rileva, inoltre, una previsione di superficie edificabile residenziale complessiva di mq.1.190.589, di cui per prime case mq. 635.736.

Le aree edificabili, pari a Ha 337, 24, sono costituite da aree residenziali prevalentemente edificate e infrastrutturate per Ha 252,04 circa, e di nuovo impianto urbanistico per Ha 85,20 circa.

Per quanto riguarda gli insediamenti P.E.E.P. 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. 133.056 sviluppano una capacità insediativa pari mq. 39.919 di superficie utile, corrispondente a circa il 30% delle superfici utili di effettivo nuovo impianto, per circa 928 abitanti.

## **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 risulterebbero 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. 633.956 della presente Variante Generale, pari ad un massimo di circa n° 14.918 abitanti e n° 26.538 vani.

Tali previsioni sono contenute nella stima derivante dall'ipotesi di incremento demografico e dall'analisi del fabbisogno abitativo assoluto definito sulla base dei parametri di stima del PTP, come in precedenza corretti sulla base della traslazione del termine di validità decennale del Piano, corrispondenti rispettivamente a una popolazione sull'intero territorio comunale pari a 15.500 unità.

Nel calcolo svolto sono state opportunamente considerate le quote di superfici che, in base al modello insediativo locale, pur ricadendo in ambiti residenziali saranno destina-

ti 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.

<b>NUMERO ABITANTI INSEDIATI</b>			
<b>AMBITO</b>	<b>Superficie Utile Media</b>	<b>N° vani</b>	<b>n°ab</b>
<b>Capoluogo</b>	121.785	5.098	2.866
<b>Lido 1</b>	51.542	2.158	1.213
<b>Lido 2</b>	98.128	4.108	2.309
<b>Lido 3</b>	93.830	3.928	2.208
<b>Lido 4</b>	71.113	2.977	1.673
<b>Salino - Colle San Giovanni</b>	121.937	5.104	2.869
<b>Cavatassi</b>	30.758	1.288	724
<b>Terrabianca</b>	12.933	541	304
<b>Colle Luna - Bivio Cavatassi</b>	31.930	1.337	751
<b>Tot. Mq</b>	<b>633.956</b>	<b>26.538</b>	<b>14.918</b>

### **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					
		Dotazione di progetto mq/ab			
		verde pubblico	AIC	parcheggi	totale
		<i>dotazione minima</i>	9,00	6,50	2,50
<b>ZONA</b>					
Capoluogo		18,93	8,35	7,34	34,62
Lido 1		14,71	8,48	12,79	35,98
Lido 2		42,07	12,88	12,50	67,45
Lido 3		19,49	7,60	11,52	38,61
Lido 4		26,28	11,81	16,36	54,45
Salino / Colle San Giovanni		23,03	6,55	11,17	40,75
Cavatassi		34,15	6,25	16,68	57,08
Terrabianca		21,16	18,27	9,41	48,84
Colle Luna - bivio Cavatassi		12,56	6,97	2,76	22,29

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 2033 di circa 14.918 abitanti e una dotazione complessiva di aree a standards pari a circa mq. 667489, oltre a quelli generali, per una dotazione media ad abitante superiore a mq. 44.

Tale dotazione soddisfa abbondantemente la dotazione minima di legge pari a mq. 18/abitante, non solo complessivamente ma anche per ogni tipo di standard, come si evince dalla seguente tabella che riassume le dotazioni di standard complessivamente previste dal P.R.G. di immediata pertinenza degli insediamenti residenziali.

DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE A STANDARDS				
Standard complessivi	Mq	667.489,00		
Abitanti	n°	14.918		
Standard/abitanti	n°	44,74		
Dotazione per tipo di <i>standard</i>				
		VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO	ATTREZZATURE PUBBLICHE	PARCHEGGI
		Mq	Mq	Mq
<b>TOTALE</b>		<b>365.000,00</b>	<b>134.873,00</b>	<b>168.291,00</b>
<b>Standard/ab</b>		<b>24,47</b>	<b>9,04</b>	<b>11,28</b>

## ▪ **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.

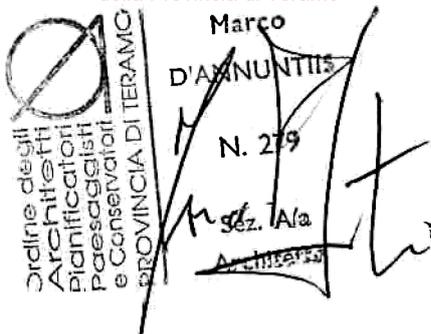
## ***Iter di approvazione***

- ***Adozione Consiglio Comunale: DCC n° ... del ...***
- ***Esame osservazioni Consiglio Comunale: DCC n° ... del ...***
- ***Parere art. 13 Legge 64/74 Servizio Genio Civile Regionale:***
- ***Conferenza di Servizi: .....***
- ***Assenso A.S.L. di Teramo - Servizio di Igiene Pubblica: .....***
- ***Assenso – Direzione Agricoltura: .....***
- ***Parere Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici: .....***
- ***Parere Regione Abruzzo – Direzione Dipartimentale delle Foreste: .....***
- ***Parere Regione Abruzzo – Urbanistica e BB.AA.: .....***
- ***Parere provvisorio Provincia di Teramo – S.U.P.: .....***
- ***Approvazione definitiva Consiglio Comunale: DCC n° ... del ...***

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

**Arch. Marco D'Annuntiis**

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



Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO

Marco  
D'ANNUNTIIS  
N. 279  
sez. Ala  
Architetti