



PROVINCIA
DI TERAMO

PIANO TERRITORIALE DI
COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.T.C.P.

ALLEGATO 1
Indirizzi per il dimensionamento
degli strumenti urbanistici comunali

Dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali

1. Il dimensionamento complessivo della capacità insediativa degli strumenti urbanistici comunali, previsto per Sistemi Territoriali Complessi e/o per singola Unità Insediativa, è determinato dalla sommatoria delle superfici utili (S.U.) relative a:

- incremento residenziale per fabbisogni insorgenti e pregressi, dedotta l'offerta determinata dal recupero dell'esistente;
- incremento aggiuntivo determinato dalla domanda di residenzialità turistica;
- l'attuale patrimonio residenziale occupato e non;
- la quantità di superfici terziarie e commerciali rapportate al livello delle singole polarità presenti entro l'Unità Insediativa.

L'incremento residenziale è stimato sulla base:

- dell'incremento demografico previsto per un arco temporale di 10 anni espresso in vani;
- dei fabbisogni pregressi derivanti da coabitazione, adeguamento igienico, sovraffollamento e tasso di sostituzione del patrimonio edilizio, espressi in vani;
- dell'offerta, espressa in vani disponibili, determinata dal recupero del patrimonio esistente non occupato e sottoutilizzato, detratta una quota "frizionale" di mercato relativa al parco alloggi in attesa di vendita e/o affitto.

L'incremento aggiuntivo determinato dalla domanda di residenzialità turistica è stato stimato sulla base:

- dell'offerta di alloggi utilizzati per vacanze, espressa in vani/equivalenti;
- dell'offerta potenziale di posti letto in alberghi ed in strutture ricettive extra-alberghiere, basata su di un'ipotesi di redistribuzione degli attuali flussi turistici e di riorganizzazione del comparto ricettivo volto a qualificare le unità ricettive (aumento degli spazi per attrezzature complementari), a diversificare le tipologie dell'offerta ricettiva e dei servizi resi riducendo l'incidenza delle seconde case e degli alloggi privati in affitto, al contenimento della capacità ricettiva complessiva nelle aree di turismo maturo (costa), alla eliminazione delle fasce di marginalità;
- della definizione di un tasso di occupazione dei posti letto, economicamente congruo, nell'arco di 150 giorni.

2. Il dimensionamento complessivo residenziale e turistico è stimato sulla base di vani e di vani/equivalenti rapportati alla superficie utile media per vano, differenziata in tre fasce per tenere conto e in ragione dei diversi modelli di comportamento abitativo riscontrati nell'ambito provinciale.

Il dimensionamento terziario e commerciale è stimato come percentuale di S.U. sul to-

tale (S.U. residenziale + S.U. terziario-commerciale).

Il patrimonio edilizio residenziale attuale è stimato sulla base delle superfici utili degli alloggi occupati e non occupati esistenti al censimento del 2001.

La popolazione prevista è stimata sulla base delle previsioni demografiche al 2020 contenute nella Relazione socio-economica che costituisce uno degli elaborati del presente P.T.C.P.

3. Per il dimensionamento delle quantità minime di aree pubbliche e degli standard, si farà riferimento agli abitanti previsti, di cui al comma precedente, sommati agli abitanti/equivalenti determinati dall'offerta di residenziale turistica calcolata, sulla base dei seguenti parametri:

- Alberghi: $S.U. \text{ totale} / 40 \text{ mq.} = \text{Abitante/equivalente}$;
- Esercizi extra-alberghieri: $S.U. \text{ totale} / 14 \text{ mq.} = \text{Abitante/equivalente}$;
- Alloggi privati: $S.U. \text{ totale} / 20 \text{ mq.} = \text{Abitante/equivalente}$.

4. Alle aree pubbliche così determinate dovrà essere aggiunta una quota pari al 50% delle superfici territoriali degli insediamenti turistici per servizi ed attrezzature di pubblico utilizzo.

5. I Comuni in sede di redazione di nuovi strumenti urbanistici o di varianti generali di quelli vigenti, dovranno verificare, ed eventualmente aggiornare, tali dimensionamenti sulla base delle modalità e dei parametri di calcolo richiamati ai commi precedenti. Le previsioni relative all'offerta di residenzialità turistica sono da intendersi come valori di riferimento e di indirizzo. I singoli Comuni, sulla base di specifiche indagini di settore, potranno proporre modifiche determinate dal rapporto tra la specifica composizione dell'offerta ricettiva (alberghi, esercizi extra-alberghieri, alloggi privati) definita ed i parametri di vano/equivalente stabiliti dal P.T.C.P. e pari a:

- Alberghi: $\text{Posti letto previsti} \times (40 / S.U. \text{ media vani residenziali})$;
- Esercizi extra-alberghieri: $p.l. \text{ previsti} \times (14 / S.U. \text{ media vani residenziali})$;
- Alloggi privati: $p.l. \text{ previsti} \times (20 / S.U. \text{ media vani residenziali})$.

TABELLA A^a

UNITÀ INSEDIATIVE	COMUNI	ABITANTI PREVISTI AL 2011	AB/EQUIVALENTI TURISTICI
1	Alba Adriatica	11.443	21.489
	Colonnella	3.012	492
	Martinsicuro	14.486	23.505
	Tortoreto	8.079	15.189
	Totale U.I. 1	37.020	60.675
2	Bellante	7.628	679
	Giulianova	21.793	12.014
	Mosciano Sant'Angelo	8.358	518
	Totale U.I. 2	37.779	13.211
3	Morro d'Oro	3.151	100
	Notaresco	6.611	319
	Roseto degli Abruzzi	22.228	13.490
	Totale U.I. 3	31.990	13.909
4	Atri	10.864	1.026
	Pineto	13.107	9.878
	Silvi	14.779	27.142
	Totale U.I. 4	38.750	38.046
5	Controguerra	2.459	277
	Corropoli	3.730	305
	Nereto	4.233	126
	S. Omero	5.464	245
	Torano Nuovo	1.689	164
	Totale U.I. 5	17.885	1.117
6	Ancarano	1.713	262
	Civitella del Tronto	5.315	2.706
	S. Egidio alla Vibrata	8.898	508
	Totale U.I. 6	15.926	3.476
7	Campoli		
Totale U.I. 7	6.959	914	
8	Teramo		
Totale U.I. 8	51.657	2.830	
9	Canzano	1.920	199
	Castellalto	6.907	469
	Totale U.I. 9	8.827	668

Segue TABELLA A^a

UNITÀ INSEDIATIVE	COMUNI	ABITANTI PREVISTI AL 2011	AB/EQUIVALENTI TURISTICI
10	Basciano Cellino Attanasio Cermignano Penna S. Andrea Totale U.I. 10	2.265 2.817 1.889 1.761 8.732	191 208 217 295 911
11	Arsita Bisenti Castiglione M.R. Castilenti Montefino Totale U.I. 11	987 2.260 2.411 1.640 1.211 8.509	693 138 287 129 179 1.426
12	Cortino Crognaleto Rocca S. Maria Torricella Sicura Valle Castellana Totale U.I. 12	890 1.521 721 2.727 1.274 7.133	1.409 3.797 643 480 1.875 8.204
13	Fano Adriano Pietracamela Totale U.I. 13	397 311 708	1.694 3.160 4.854
14	Montorio al Vomano Totale U.I. 14	8.752	745
15	Castel Castagna Castelli Colledara Isola del Gran Sasso Tossicia Totale U.I. 15	502 1.430 2.028 4.990 1.373 10.323	217 971 519 2.345 444 4.496

^a I dati della presente tabella sono desunti dallo studio socio economico redatto dal Prof. Scalzini, dalla dott.ssa Ferrari e dal dott. Gizzi. I comuni in fase di redazione dei propri strumenti urbanistici procedono a documentare l'andamento demografico e turistico ed eventualmente ad aggiornare, sulla base di dati ufficiali e secondo le modalità di calcolo del presente P.T.P., i relativi specifici dati della presente tabella.

TABELLA B - DIMENSIONAMENTO CAPACITÀ INSEDIATIVA^b

UNITÀ INSED.	COMUNI	S.U. RES TOTALE mq	VANI TOTALI	DI CUI TURISTICA mq	VANI EQUIVAL.	S.U. TERZIARIA mq
1	Alba Adriatica	1.126.861	47.111	522.120	22.800	751.241
	Colonnella	146.484	6.426	10.992	480	16.276
	Martinsicuro	1.176.199	48.409	488.182	21.318	392.066
	Tortoreto	753.677	30.544	331.500	14.476	251.226
	Totale	3.203.221	132.490	1.352.759	59.074	1.410.809
2	Bellante	342.584	13.729	14.267	623	114.195
	Giulianova	1.113.053	48.802	274.365	12.881	742.035
	Mosciano S.A.	340.175	14.161	11.459	538	113.392
	Totale	1.795.812	76.692	300.091	14.042	969.622
3	Morro d'Oro	127.486	5.176	1.992	87	14.165
	Notaresco	278.817	11.636	6.390	300	30.980
	Roseto degli A.	1.192.278	52.113	311.236	14.612	794.852
	Totale	1.598.581	68.924	319.618	14.999	839.997
4	Atri	483.389	20.845	21.492	1.009	322.259
	Pineto	751.209	32.093	230.977	10.844	250.403
	Silvi	1.258.481	54.984	639.596	30.028	428.494
	Totale	2.520.079	107.922	892.065	41.881	1.001.156
5	Controguerra	115.804	4.723	5.404	236	12.867
	Corropoli	184.026	7.314	6.595	288	61.342
	Nereto	191.858	7.984	2.748	129	63.953
	S. Omero	252.019	10.326	6.985	305	84.006
	Torano Nuovo	77.922	3.050	3.275	143	8.658
	Totale	821.629	33.397	25.007	1.101	230.826
6	Ancarano	86.527	3.407	5.633	246	9.614
	Civitella del Tronto	285.004	12.360	53.953	2.533	71.251
	S. Egidio alla V.	362.441	14.253	11.175	488	241.627
	Totale	733.973	30.020	70.762	3.267	322.493
7	Campoli	337.233	14.662	18.808	883	224.822
	Totale	337.233	14.662	18.808	883	224.822
8	Teramo	2.081.945	92.325	72.335	3.396	1.387.963
	Totale	2.081.945	92.325	72.335	3.396	1.387.963

UNITÀ INSED.	COMUNI	S.U. RES TOTALE mq	VANI TOTALI	DI CUI TURISTICA mq	VANI EQUIVAL.	S.U. TERZIARIA mq
9	Canzano	82.036	3.529	4.601	216	9.115
	Castellalto	305.124	12.781	10.224	480	33.903
	Totale	387.160	16.310	14.825	696	43.018
10	Basciano	101.927	4.325	3.813	179	11.325
	Cellino Attanasio	118.642	5.400	4.600	230	13.182
	Cermignano	96.181	4.297	4.345	204	32.060
	Penna S. Andrea	80.899	3.570	8.137	382	8.989
	Totale	397.649	17.619	20.895	995	65.557
11	Arsita	57.806	2.479	10.544	495	6.423
	Bisenti	97.475	4.462	3.060	153	10.831
	Castiglione M.R.	116.857	5.143	5.730	269	38.952
	Castilenti	64.256	2.865	2.577	121	21.419
	Montefino	53.437	2.390	3.919	184	17.912
	Totale	389.832	17.339	25.830	1.222	95.437
12	Cortino	69.742	3.297	28.250	1.426	7.749
	Crognaleto	154.017	6.978	76.080	3.804	17.113
	Rocca S. Maria	57.299	2.518	12.929	607	6.367
	Torricella Sicura	116.493	5.199	9.606	451	12.944
	Valle Castellana	104.469	4.962	38.520	1.926	26.117
	Totale	502.020	22.955	165.655	8.214	70.290
13	Fano Adriano	53.712	2.608	32.980	1.649	13.248
	Pietracamela	103.628	4.740	69.000	3.450	25.907
	Totale	157.340	7.348	101.980	5.099	39.335
14	Montorio al Vomano	349.818	15.235	16.695	784	233.212
	Totale	349.818	15.235	16.695	784	233.212
15	Castel Castagna	28.586	1.281	4.324	203	3.176
	Castelli	93.255	4.367	17.700	885	10.362
	Colledara	94.929	4.110	10.373	487	10.548
	Isola del Gran Sasso	252.038	11.117	49.799	2.338	84.013
	Tossicia	67.743	2.895	8.882	417	7.527
	Totale	536.550	23.770	91.079	4.330	115.625

^b I dati della presente tabella sono desunti dallo studio socio economico redatto dal Prof. Scalzini, dalla dott.ssa Ferrari e dal dott. Gizzi e da altri studi sulla consistenza e caratteristica del patrimonio edilizio nella Provincia di Teramo. **I Comuni in fase di redazione dei propri strumenti urbanistici procedono a documentare la situazione in merito ed eventualmente ad aggiornare, sulla base di dati ufficiali e secondo le modalità di calcolo del presente P.T.P., i relativi specifici dati della presente tabella.**