



CITTA' DI BUCCHIANICO

## Variante Generale 2022 al Piano Regolatore Generale

(Delibera. di C.C. N. 13 del 22/07/2020)

(strumento urbanistico vigente approvato con Del. di C.C. n. 21 del 28.06.2010, pubbl. su BURA N. 49 del 28.07.2010)

Progettazione (tecnico redattore): **Arch. Aldo Cilli, PhD in Urbanistica**

Redazione grafica: **Arch. Milena Giansante e Arch. Antonella Guarnieri**

Consulenza Geologica: **Dott. Geol. Angelo D'Andrea**

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) **Dott. Mauro Fabrizio**

Aggiornamento Piano di Classificazione Acustica: **Ing. Luigi Di Giovanni**



Vista aerea del Centro storico di Bucchianico (il complesso dell'antico convento e della Chiesa di San Francesco e parte della Piazza San Camillo De Lellis)  
(fonte dell'immagine: periodico on line La Torre).

Elaborato\_ G.1

**Documento Preliminare** di indirizzo alla pianificazione

Variante generale **2022** al PRG vigente

Dicembre 2022





CITTA' DI BUCCHIANICO

## Variante Generale 2022 al Piano Regolatore Generale

(Delibera. di C.C. N. 13 del 22/07/2020)

*(strumento urbanistico vigente approvato con Del. di C.C. n. 21 del 28.06.2010, pubbl. su BURA N. 49 del 28.07.2010)*

Progettazione (tecnico redattore): **Arch. Aldo Cilli, PhD in Urbanistica**

Redazione grafica: **Arch. Milena Giansante e Arch. Antonella Guarnieri**

Consulenza Geologica: **Dott. Geol. Angelo D'Andrea**

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) **Dott. Mauro Fabrizio**

Aggiornamento Piano di Classificazione Acustica: **Ing. Luigi Di Giovanni**

Elaborato\_ G.1

**Documento Preliminare** di indirizzo alla pianificazione

Variante generale **2022** al PRG vigente

Dicembre 2022

## Indice del documento preliminare

### **Premessa di carattere generale: Una nuova idea di piano urbanistico alla base della Variante**

(pagina 5)

### **Parte Prima \_ Una variante che attraversa due consigiature: obiettivi e relativi contenuti progettuali qualificanti**

(pagina 7)

- 1.1\_ Premesse essenziali: un lungo iter in due fasi segnate da significative coerenze (pag. 10)
- 1.2\_ Finalità ed obiettivi ispiratori della Variante al PRG individuati nei due Atti di indirizzo del C.C. di cui alle Del. n 52 del 20.10.2016 e Del. n. 13 del 22.07.2020. (pag. 12)
  - 1.2.1\_ Finalità della Variante al PRG individuate nel primo Atto di indirizzo del C.C (Del. n 52 del 20.10.2016). (pag. 10)
  - 1.2.2\_ Finalità della Variante al PRG individuate nell'ultimo Atto di indirizzo del C.C (Del. n 13 del 22.07.2020). (pag. 11)
- 1.3\_ Contenuti sostanziali caratterizzanti la Variante del PRG e progressiva definizione dei diversi obiettivi del progetto urbanistico definitisi nei due passaggi del lungo iter di elaborazione (pag. 13)
  - 1.3.1\_ Contenuti sostanziali caratterizzanti la proposta definitiva di Variante del PRG (pag. 13)
- 1.4\_ Elaborati grafici e di testo costitutivi della Variante al PRG vigente (pag. 14)

### **Parte Seconda \_ Obiettivi e Azioni del progetto di Variante al Piano Regolatore**

(pagina 15)

- 2.1\_ Obiettivo 1 \_ *Ripensare l'assetto insediativo futuro tenendo conto della peculiare condizione di fragilità idrogeologica del territorio, stante un fabbisogno residenziale ampiamente soddisfatto dal patrimonio edilizio esistente.* (pag. 16)
- 2.2\_ Obiettivo 2 \_ *Valorizzare in concreto la partecipazione della cittadinanza alle scelte di pianificazione urbanistica (come già concretizzatesi con l'emanazione di 2 avvisi pubblici per la manifestazione di interessi da parte dei cittadini)* (pag. 16)
- 2.3\_ Obiettivo 3 \_ *Contrastare lo sprawl urbano e il consumo di suolo agricolo armonizzando al meglio la pianificazione urbanistica comunale a quella sovraordinata e ai vincoli preordinati alla tutela del peculiare patrimonio ambientale, e paesaggistico (SIC Ripe dello Spagnolo)* (pag. 17)
- 2.4\_ Obiettivo 4 \_ *Concepire la disciplina della Variante come coerente e coordinata con il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, conforme al RET e introdurre, in attesa della redazione di un Nuovo Piano di Recupero del Centro Storico, agili norme inerenti la disciplina delle destinazioni d'uso* (pag. 17)
- 2.5\_ Obiettivo 5 \_ *Disciplinare, in coerenza con la legislazione recente di riferimento, la possibilità di insediamento di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, individuando siti idonei.* (pag. 18)

### **Parte terza \_ Essenziale contestualizzazione e primi aspetti di contenuto**

(pagina 20)

- 3.1\_ La coerenza della Variante con le strategie di area vasta e con le previsioni del PTPC (pag. 20)
- 3.2\_ La dimensione strategico strutturale del Piano (pag. 23)
- 3.3\_ Rapporti con il quadro dei vincoli sovraordinati (pag. 26)
- 3.4\_ La conoscenza delle risorse ambientali, paesaggistiche e produttive del territorio rurale (pag. 28)
- 3.5\_ Bucchianico: il territorio come patrimonio culturale: il tratturo e le case di terra cruda (pag. 33)
- 3.6\_ Il PRG ed il Sito di Interesse Comunitario IT 7140110 "Calanchi delle Ripe dello Spagnolo" (pag. 35)
- 3.7\_ Le scelte fondative qualificanti il progetto urbanistico della Variante: proposta di zonizzazione (pag. 37)
- 3.8\_ La previsione di significativo ridimensionamento (ripensamento) dell'area P.I.P. Alento (pag. 42)
- 3.9\_ L'impatto delle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo sulla Variante al PRG (pag. 44)

#### **Parte quarta \_ Monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG vigente**

(pagina 49)

- 4.1\_ Monitoraggio dell'attività edilizia censita, verificata nel periodo di vigenza del PRG: premessa (pag. 49)
- 4.2\_ Prime Valutazioni compiute in esito al monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG vigente (pag. 50)
- 4.3\_ Monitoraggio sommario dello stato di attuazione degli standard pubblici nel periodo di vigenza del PRG (pag. 52)

#### **Parte quinta \_ Dimensionamento complessivo della Variante al PRG vigente**

(pagina 56)

- 5.1\_ Riepilogo preliminare del Dimensionamento operato dal PRG Vigente (pag. 56)
- 5.2\_ Il monitoraggio dello stato di attuazione del PRG (pag. 57)
- 5.3\_ Impatto dell'accoglimento delle istanze sul dimensionamento della variante di PRG (contrazione del consumo di suolo e della capacità insediativa) (pag. 63)
- 5.4\_ Bilancio urbanistico (effetti sul dimensionamento) delle scelte di piano della Variante e della complessiva attività di partecipazione secondo un'unica lettura di sintesi (pag. 64)
- 5.5\_ Note preliminari per una lettura critica dei dati (di cui alle seguenti tabelle) sul dimensionamento del piano: (capacità edificatoria complessiva della variante e verifica del connesso fabbisogno di standard) (pag. 67)
- 5.6\_ Verifica del grado di attuazione e della potenzialità edificatoria residua del Prg Vigente\_ (dati commentati) (pag. 68)
- 5.7\_ Dimensionamento della Variante al PRG\_ Verifica finale di sintesi (pag. 80)

## **Premessa di carattere generale: Una nuova idea di piano urbanistico alla base della Variante**

Nella presente premessa si avverte l'esigenza di richiamare alcuni contenuti di carattere generale, inerenti una nuova visione di piano che si va sempre più affermando, a cui ispirare, come in effetti è stato, anche l'attività tecnica di revisione dello strumento urbanistico del Comune di Bucchianico.

Questa idea nuova di piano pur muovendo dalle ultime rilevanti acquisizioni della cultura (disciplina) urbanistica (non solo accademica), inerenti, tra gli altri, proprio la opportunità di ritenere quale prioritario l'obiettivo primario del perseguimento del contenimento del consumo di suolo agricolo (sebbene si tratti di indicazioni non ancora compiutamente rinvenibili sottoforma di indirizzi normativi, specie nell'ambito del datato quadro normativo vigente in Abruzzo), spazia anche in direzione di altri precetti ed altrettanto innovativi punti di vista che scaturiscono da consolidate riflessioni critiche.

Da più parti, ormai, infatti, oggi, si sostiene, sulla scorta di evidenze scientifiche ritenute ed acquisite quale patrimonio comune condiviso, la necessità di pianificare il territorio con la dovuta attenzione, riferendo le scelte di progettazione urbanistica dell'insediamento a principi di riduzione dei vari impatti sulla matrice ambientale e sulla stessa struttura sociale ed economica delle comunità locali.

E' sempre più urgente, infatti, l'avvertita esigenza di provare a ridurre l'impatto dei costi sociali che comporta un modello di insediamento diffuso sul territorio che ha prodotto, anche per effetto di opinabili impatti prodotti dalla stessa possibilità di troppo discrezionale interpretabilità della lasca disciplina del territorio agricolo definita nell'ambito della L. 18/83.

E' inutile *piangere sul latte versato*, dunque per pentirsi di un sistema di pianificazione superato, tradito e utilizzato malamente dagli stessi operatori tecnici, e, forse, è anche tardi per *chiudere la stalla a buoi scappati*. Tuttavia, alcune considerazioni vanno operate con convinzione ed utilità.

Negli ultimi decenni, specie nei nostri territorio, ovvero proprio sulla collina litoranea e pedemontana abruzzese, preoccupanti effetti di sprawl urbano e/o urbanizzazione diffusa della campagna. Questo modello insediativo, infatti, drena notevoli risorse richieste ai bilanci comunali per assicurare diversi servizi a rete, a beneficio di insediamenti sparsi minuti e residenze diffuse in territorio rurale, che poi tanto rurale, a meno di approcci aulici, romanticamente nostalgici e di tipo ideologico, non è più tale, di fatto, considerando che la funzione produttiva del territorio agricolo è praticamente del tutto venuta meno o notevolmente contrattasi. Ciò plasmando, in un contesto snaturato dai caratteri dell'identità insediativa storica e tale anche da determinare problemi di sicurezza territoriale oltre che di impatto ambientale, un paesaggio del tutto diverso da quello rappresentato anche in strumenti che avrebbero dovuto assicurare la sua tutela, non essendoci riusciti, segnato, ormai, invece, da coordinate sociali, economiche, antropologiche, prima che legate ad aspetti percettivi, completamente diversi da quelli frutto di molteplici rappresentazioni di comodo.

Diversi studi sostengono, infatti, ormai, come gli enti locali, trascorso un primo lasso di tempo di sostanziale equilibrio economico finanziario (secondo molte autorevole fonti, in media, circa sette anni), dovuto agli effetti dell'incameramento delle imposte dovute per oneri di urbanizzazione e al contributo di costruzione, nel lungo periodo, invece, si trovano a dover fronteggiare costi "imprevisti" funzionali a sostenere i predetti e classici "servizi urbani" a residenti che, invece, sono dispersi sul territorio, gravando con impatti sempre più rilevanti ed in modo sempre più insostenibile sugli stessi bilanci comunali, in termini di costi sociali.

Ciò produce, viziosamente, la necessità di affrontare e contrastare tali diseconomie strutturali attraverso l'adozione di un regime di imposizione fiscale, che su base locale, costringe le municipalità a gravare pesantemente sui cittadini proprietari di terreni edificabili che, oggi, effettivamente non sono più nella condizione di avviare attività edilizie tali da rendere accettabili detti costi, per tutto quanto già rappresentato.

Queste nuove consapevolezza, da diversi anni, facendo tesoro di sempre più numerose esperienze urbanistiche virtuose ispirate da tali considerazioni, determinano il fatto che l'attività di pianificazione si accompagni, ormai, per forza, a quella di attenta valutazione preventiva delle ricadute delle scelte adottate.

Ciò, sia attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi di quanto previsto dal Dlgs 152/2006, sia, soprattutto, per mezzo di tecniche di progettazione urbanistica di matrice strategica che attribuiscono, tra l'altro, notevole rilevanza a forme di costruttiva partecipazione dei cittadini alle scelte di pianificazione (il più possibile condivise).

Sempre più spesso le scelte di piano sono assunte in conseguenza di un preventivo confronto costruttivo con la cittadinanza e i portatori di interessi ricorrendo a forme di partecipazione mutate dalle pratiche di pianificazione strategica.

In tale direzione è da interpretare proprio la prassi, sempre più diffusa, praticata con convinzione e risultati di notevole interesse, proprio nella esperienza di Bucchianico, di consentire ai cittadini di rivestire un ruolo attivo non trascurabile nella definizione delle scelte urbanistiche e, al contempo, dando la possibilità ai tecnici di censire e conoscere preventivamente esigenze di carattere diffuso avvertite dalla popolazione.

Ciò consente, peraltro, come sottolineato anche sia nel coordinato Documento di Scoping che nel vero e proprio Rapporto Ambientale della VAS, di compiere scelte che non si limitino alla valutazione di risultati conseguibili, attraverso la pianificazione urbanistica, in termini di maggiore sostenibilità ambientale, quanto, anche, di valutare effetti ed impatti delle scelte di piano sulla essenziale e spesso trascurata dimensione socio economica del territorio.

Assume sempre maggiore centralità, nella redazione di piani urbanistici, infatti, la possibilità di intenderli non più quali "prodotti" ingessati e immodificabili quanto, invece, quali processi dinamici, integrabili che, attraverso la attenta costruzione di idonee banche dati e di coerenti bilanci urbanistici monitorabili nel tempo, possono identificarsi, piuttosto, con progetti urbanistici aperti, dunque strumenti verificabili quanto a efficacia dei risultati (valutabili e valutati rispetto agli obiettivi) e, proprio per questo, rimodulabili, modificabili, integrabili ed aggiornabili nel tempo.

La maggiore attenzione che si ha per la salvaguardia delle risorse finite del territorio (capitale naturale), che, a livello nazionale, dopo la prima e poco fruttuosa discussione seguita all'ormai datato "*Decreto Legge Catania*" del 2012, poi non convertito in Legge, solo di recente, quanto ad attività legislativa, sembra essere giunta ad un certo livello di maturazione relativamente alla strutturazione di provvedimenti in grado di contrastare il consumo di nuovo suolo agricolo, che continua a progredire anche in questi anni, in corrispondenza della presentazione del disegno di legge recante *Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato*" (C. 2839).

Provvedimento che ha conseguito, in data 12 maggio 2016, una approvazione in prima lettura alla Camera (disegno di legge poi trasmesso al Senato, di cui è in corso, anche se successivamente arenatasi, la prevista istruttoria nelle Commissioni competenti del Senato), per quanto si debba annotare che ad ormai oltre 5 anni da tale discussione l'iter legislativo, non sembra essere approdato a qualche risultato concreto.

A livello di legislazione regionale, il tema del contenimento del consumo di suolo e della necessità di 28/04/2014 recante "*Legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo*", poi dichiarata incostituzionale, a seguito di un ricorso dell'Avvocatura di Stato promosso dal Governo, con *Sentenze n. 44 e n. 55 del 2015*, cui, successivamente, ha fatto seguito, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 779/C del 29.11.2016, l'approvazione del pur controverso e non del tutto convincente Progetto di Legge Regionale dal titolo "Contenimento del Consumo di suolo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente".salvaguardia del territorio agricolo non risulta ancora effettivamente affrontato e normato, nonostante si debba registrare il tentativo sostanziatosi nella approvazione della L.R.

Detto progetto, è stato poi approvato definitivamente con Legge n. 40/2017, in sostituzione della precedente L.R. 96/2000, con un testo recante "*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Destinazioni d'uso e contenimento dell'uso del suolo, modifiche alla L.R. 96/2000 ed ulteriori disposizioni.*" Questa legge si è incaricata di individuare percorsi che agevolino in varie forme, incentivandole, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso opinabili forme di recupero di locali non già abitabili, definendo,

inoltre, anche forme di agevolazione di interventi di rigenerazione urbana funzionali a contrastare fenomeni, purtroppo, tuttavia, ancora rinvenibili in alcune pianificazioni, nonostante la crisi del mercato immobiliare, di espansione delle aree urbanizzabili a danno del territorio agricolo.

D'altra parte, il rischio reale che corre ancora oggi il territorio collinare del sub-appennino adriatico abruzzese è sotto gli occhi di tutti, anche solo a voler considerare gli ultimi e recenti (2022) rapporti ad hoc sul consumo di suolo redatti sia dallo specifico osservatorio di Legambiente che dall'ISPRA, che assegnano la maglia nera, a livello nazionale, alla Regione Abruzzo, individuando peraltro, le zone a maggior incremento relativo di consumo di suolo nell'unità di tempo, proprio le aree collinari retrostanti la cosiddetta conurbazione medio- adriatica Pescara – Chieti.

E' significativo rilevare, altresì, come negli ultimi anni abbia subito una significativa accelerazione la discussione che in qualche momento è sembrata "conclusiva" funzionale alla approvazione del disegno di Legge Regionale di riforma del testo unico sull'urbanistica. Nei fatti, non si è proceduto, tuttavia, alla approvazione di un testo organico di riforma della LUR, intervenendo, piuttosto, con alcuni testi di legge modificativi, per parti, di aspetti datati della LUR e valutati, come più di altri, meritevoli di urgente revisione e aggiornamento.

La nuova Legge Regionale, secondo le dichiarazioni della vigilia, nel 2020 avrebbe dovuto, tra l'altro, affrontare importanti temi meritevoli di riforma, tra i quali i seguenti obiettivi generali di carattere sostanziale:

- contenimento del consumo di suolo;
- netta differenziazione tra la disciplina delle trasformazioni relativa agli ambiti urbanizzati e agli ambiti del territorio agricolo;
- forme di incentivazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio disponibile e di rigenerazione urbana.

Successivamente la Regione Abruzzo con la L. 29/2020 avrebbe legiferato ai fini di apportare modifiche circoscritte alla LUR, con riferimento ad aspetti secondari aventi a che fare, essenzialmente;

- con la revisione del concetto di variante urbanistica, estendendo i casi in cui modifiche del piano bene definite potessero non essere più considerate varianti;
- con l'ampliamento, non trascurabile quanto ad effetti positivi di contenimento di consumo di suolo, di possibilità legate al migliore riutilizzo (frazionamento e creazione di più unità immobiliari in favore di congiunti degli IAT) delle abitazioni in territorio agricolo;
- disciplinando alcuni aspetti specifici della materia della variante e chiarendo, dopo quanto già stabilito nella L.R. 23/19, le modalità di applicazione, ai piani, delle variazioni di parametri urbanistico edilizi introdotte per necessaria uniformazione di questi alle nuove definizioni uniformi del RET.

Coerentemente con tali premesse di carattere generale, deve notarsi come, proprio su impulso del progettista di piano, sia nel primo e predetto Atto di indirizzo, approvato dal C.C. di Bucchianico, sia nella più recente deliberazione di C.C. del luglio 2020, siano state individuate tra le principali finalità programmatiche ed i relativi obiettivi "progettuali" che avrebbero dovuto ispirare, più nel concreto, l'attività di redazione della Variante allo strumento urbanistico vigente, quali driver del progetto urbanistico, proprio tali obiettivi. puntualmente riportati nei seguenti paragrafi della presente Relazione, aventi a che fare con:

- il contenimento del consumo di nuovo suolo agricolo;
- una maggiore attenzione per la disciplina, adeguatamente articolata ed attenta ai valori ambientali, del territorio agricolo;
- l'agevolazione di interventi di recupero del patrimonio abitativo esistente.

## **Parte Prima \_ Una variante che attraversa due consigliature: obiettivi e relativi contenuti progettuali qualificanti**

### **1.1\_ Premesse essenziali di carattere generale : un lungo iter tra significative coerenze e nessuna contraddizione**

La presente Relazione illustrativa si identifica con l'essenziale strumento ermeneutico del progetto urbanistico che sottende la redazione della Variante al PRG di Bucchianico, d'ora in avanti, definita essenzialmente come "il Piano". Ciò premesso, di seguito, si fornisce una lettura dei contenuti sostanziali che sono alla base delle scelte urbanistiche operate.

L'attività, pluriennale, che ha riguardato un periodo di oltre sei anni, di predisposizione della documentazione tecnica funzionale alla adozione della presente Variante, si è spalmata su un arco di tempo lunghissimo e, fatto ancora più significativo, davvero infrequente per vicende urbanistiche di questo tipo, si è articolata secondo due periodi diversi caratterizzati dal fatto di aver attraversato due "consigliature" dell'assise civica di Bucchianico, peraltro segnate da compagini politiche alla guida della amministrazione della città, appartenenti ad opposte fazioni politico amministrative.

Ciò come ovvio, è stato motivo di ritardi e lungaggini ma, non ha impedito, proprio per la forza delle argomentazioni identificabili con le poche e chiare scelte di pianificazione urbanistica individuate, perseguite ed adottate dalla Amministrazione in carica, di raggiungere (sebbene molto faticosamente) il risultato cui si perviene con il presente progetto di variante al PRG vigente (il Piano).

Ovviamente, come si dirà, questo lungo tempo non è stato (almeno non solo) impiegato funzionalmente alla predisposizione degli atti tecnici finalizzati a dare forma al piano (variante). Esso, piuttosto, è trascorso comprensibilmente in quanto segnato da significative pause, caratterizzandosi per lunghe fasi di inattività, dovute sia alle difficoltà poste dalle varie misure restrittive dovute alla pandemia di COVID 19 (almeno nell'ultimo triennio), sia alle vicende amministrative occorse e succedutesi dunque in attesa di determinazioni di natura amministrativa, progressivamente chiaritesi non senza battute di arresto e periodi di inattività.

L'avvio della attività di pianificazione della Variante al PRG vigente dal 2010, dev'essere, infatti, ricondotto alla volontà politico amministrativa dell'Amministrazione guidata, nel 2016, dal Sindaco Gianluca De Leonardis.

La prosecuzione di tale attività, come anche ovvero la conferma dell'incarico conferito al sottoscritto quale redattore della Variante, e, dunque, il risultato della predisposizione degli atti tecnici di che trattasi in questa relazione, sono, invece, da ascrivere all'operato della attuale Amministrazione Comunale, guidata dal Sindaco Carlo Tracanna, formatasi nel 2019 a seguito delle elezioni amministrative.

La determinazione della Amministrazione Comunale De Leonardis, nell'intraprendere la Variante al PRG vigente, produsse, in effetti, una prima Delibera di Consiglio Comunale funzionale a fornire indirizzi alla pianificazione (la Del. n. 52 del 20.10.2016) di cui si dirà di seguito approfonditamente, conducendo, entro il 2018 e, poi, all'indomani del conseguimento del necessario parere (da rilasciarsi ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01), preordinato all'adozione da parte del Genio Civile, reso, con prescrizioni, nel febbraio 2019, alla predisposizione di una prima bozza completa della Variante.

Tale prima ipotesi di variante, elaborata anche a seguito di una importante prima attività di partecipazione dei cittadini alle scelte di piano, stimolata con apposito avviso pubblico del 21.11.2016, di cui si dirà meglio in seguito, e che ebbe il merito di consentire la produzione (inoltre) di ben 112 manifestazioni di interesse, intese ed utilizzate, a seguito di attenta valutazione delle istanze, dal progettista quali contributi alla attività di pianificazione, avrebbe potuto essere adottata dal C.C. già in quella fase, ovvero nel 2019.

Per motivi di ordine politico amministrativo, nell'imminenza dello scioglimento del Consiglio e delle successive elezioni amministrative, invece, tale risultato non venne conseguito e la proposta tecnica di

variante, sebbene “formalmente” avallata dalla maggioranza politica che sosteneva l'amministrazione, non approdò al necessario passaggio di adozione in C.C..

A seguito di un lungo periodo di pausa succeduto all'insediamento del nuovo Consiglio Comunale ed alla conseguente formazione della nuova Amministrazione e, solo nell'estate del 2020, vennero, compiuti, dalla nuova Amministrazione, atti concreti funzionali a riavviare le attività di redazione della Variante, in particolare identificabili con la revisione della convenzione d'incarico professionale del progettista e, soprattutto, con la approvazione in C.C., con Del. n.13 del 22.07.2020, di un nuovo atto di indirizzo politico amministrativo, funzionale a definire assunti e scelte alla base del riavvio della attività di redazione della Variante.

Di seguito, un'utile, sebbene essenziale, ricostruzione complessiva della vicenda, evidenzierà i diversi e significativi elementi di coerenza (punti di contatto), quanto contenuti ed obiettivi, tra le due proposte ravvisabili, oltre ogni differenza imputabile alla intrinseca diversità tra le due compagini amministrative, proprio, nella sostanza, come risulta evidente anche ad una lettura dei due citati documenti consiliari di indirizzo alla pianificazione.

L'osservazione più importante che possa compiersi in premessa, e che verrà sostanziata con idonei passaggi di approfondimento dei contenuti dei due atti di indirizzo e dei relativi obiettivi di pianificazione, ha a che fare con la considerazione preliminare e decisiva che, nonostante alcune specificità riscontrabili in alcune indicazioni di merito, non si rinvengono contraddizioni nella impostazione complessiva dei progetti di variante al piano.

Entrambi i progetti di piano, infatti, si sono caratterizzati, molto realisticamente per le seguenti ed essenziali finalità:

- riduzione delle aree edificabili non più funzionali ad esigenze di tipo abitativo/insediativo dei residenti e delle imprese;
- eliminazione delle previsioni di aree edificabili (sia residenziali che produttive), aderendo con attenzione alle sopravvenute inibizioni all'edificazione determinate dai sopravvenuti aggiornamenti dei vincoli di natura idrogeologica (PAI e PSDA);
- riduzione sostanziale e contestuale revisione delle destinazioni dell'area produttiva nella fondovalle Alento, già oggetto di pianificazione particolareggiata;
- riservare maggiore attenzione alle esigenze di salvaguardia del territorio agricolo, con particolare riferimento alla necessità di idonea tutela degli ambiti caratterizzati dalla presenza dei calanchi, sebbene esterni all'area del SIC *Ripe dello Spagnolo*;
- elevare le prestazioni di sostenibilità ambientale del patrimonio edilizio di previsione;
- aggiornare ed adeguare il testo della disciplina del Piano conferendogli opportuna coerenza con le innovazioni introdotte dalle nuove definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo che incidono sulla revisione dei parametri urbanistico edilizi del Piano.

Il principale tratto di differenziazione che connota le due proposte tecniche che si richiamano ai due atti di indirizzo, invece, hanno, sostanzialmente, a che fare con il fatto che la seconda (presente) proposta di Variante, coerente con gli indirizzi ricevuti dalla Amministrazione in carica, e che si sostanzia con il progetto di Variante che oggi si propone per l'adozione, ha individuato come centrali i seguenti obiettivi strategici per il progetto di piano:

- eliminazione della previsione delle sottozone di espansione ad attuazione indiretta con comparti (pressochè completamente inattuati) e loro ridestinazione in zone di espansione ad edificabilità diretta convenzionata (con previsione di cessioni ed altri obblighi);
- individuazione e perimetrazione, nel territorio agricolo, di piccole sottozone di completamento a bassissima densità, identificabili con nuclei edificati, in ambiti periurbani, comunque urbanizzati, di fatto,

non più caratterizzati da abitazioni funzionali alla conduzione dei fondi, nei quali consentire limitati interventi di nuova edificazione e, soprattutto, interventi di ristrutturazione (e ampliamento).

## **1.2\_ Finalità e obiettivi ispiratori della Variante al PRG individuati nei due Atti di indirizzo del C.C. di cui alle Del. n 52 del 20.10.2016 e Del. n. 13 del 22.07.2020.**

Di seguito si propone una lettura critica del contenuto dei due Atti di indirizzo che hanno ispirato con importanti coerenze e convergenze, oltre che con qualche distinzione, il complesso della attività di redazione della Variante, che, come detto, è intendibile come una attività unica segnata da una progressiva evoluzione e precisazione di contenuti ed obiettivi definitisi proprio in esito:

- sia ad un produttivo e attento lavoro di sintesi degli indirizzi contenuti nei due atti di Consiglio;
- sia, in modo altrettanto significativo, all'attività di valutazione delle manifestazioni di interesse prodotte dai cittadini a valle dei premessi due Avvisi Pubblici.

### 1.2.1\_ Finalità della Variante al PRG individuate nel primo Atto di indirizzo del C.C (Del. n 52 del 20.10.2016)

In data 20.10.2016 il Consiglio Comunale di Bucchianico approvava la Delibera di Consiglio n. 52/16, con valore di Atto di indirizzo programmatico funzionale ad ispirare l'attività tecnica di redazione della Variante al PRG vigente.

Con detto atto consiliare di indirizzo vennero individuati alcuni contenuti di carattere sostanziale cui riferire tale attività di revisione ed aggiornamento dello strumento urbanistico vigente ed, inoltre, furono forniti agli uffici tecnici comunali competenti specifiche indicazioni finalizzate alla definizione delle procedure, al reperimento di risorse economiche, nonché alla predisposizione dei connessi atti funzionali alla individuazione dei tecnici professionisti e ogni altro adempimento necessario in tal senso.

In particolare, nell'Atto di indirizzo richiamato, si fece riferimento alla necessità di aggiornare il PRG in conseguenza della pesante e perdurante crisi economica che aveva prodotto (nel periodo 2009-2015) evidenti ripercussioni, anche sul territorio comunale di Bucchianico, in termini di notevole contrazione della disponibilità economica delle famiglie residenti e delle imprese, complice la grave riduzione del credito, la quale, a sua volta, aveva determinato una correlata sensibile contrazione del mercato immobiliare (con crollo delle compravendite e dei relativi prezzi), nonché dell'attività edilizia e, perciò, della domanda di edificazione. Ciò, come evidente dagli approfondimenti poi eseguiti, aveva prodotto un modestissimo grado di attuazione delle previsioni dello strumento vigente dal 2010, che era stato chiaramente modulato su trend demografici e socio economici, oltre che di domanda immobiliare, dimensionati sulle caratteristiche e dinamiche di mercato del decennio 1998 – 2008, che è stato uno di quelli con maggiori performance del settore edilizio delle nuove costruzioni.

Nel predetto documento di indirizzo del C.C., venne rappresentata, infatti, la necessità di rivedere le previsioni dello strumento urbanistico vigente, proprio considerando le ripercussioni di natura fiscale (regime di imposizione I.M.U.), che esse (come peraltro ancora oggi), determinavano sui bilanci familiari; valutando che l'attribuzione di edificabilità operata con riferimento alle proprietà immobiliari dal PRG vigente, gravavano, ormai, pesantemente quanto a livelli impositivi, spesso insostenibili.

Le concrete possibilità economiche di quel periodo, ma anche attuali, delle famiglie, nella maggior parte dei casi, non consentivano più, infatti, di realizzare interventi edilizi, spesso, neppure quando funzionali e limitati al solo soddisfacimento delle strette esigenze abitative proprie del nucleo familiare.

Ciò, dunque, suggerì una modificazione sostanziale delle scelte urbanistiche alla base del piano locale in direzione di un chiaro contrasto delle dinamiche di espansione indefinita dell'insediamento e, piuttosto, sia di eventuale densificazione dello stesso entro ambiti già significativamente urbanizzati, sia in funzione di

determinare con forme di incentivazione diversificate, il recupero del patrimonio edilizio esistente (anche in territorio agricolo).

Questi presupposti si identificarono, nelle stesse premesse del deliberativo comunale, con i seguenti obiettivi di carattere generale:

- in primis, in una prospettiva più immediata, con la possibilità concreta di ridurre le imposte gravanti sui cittadini sui quali, si scaricavano, circolarmente, in forma larvata, anche gli elevati costi collettivi funzionali a sostenere il dispendioso modello di urbanizzazione diffusa ereditato dai decenni passati, in effetti non più sostenibile;
- in secondo luogo, nella possibilità, quale occasione, per ripensare significativamente le scelte di piano, in direzione di operare un contenimento del consumo di suolo, di attuare in concreto la salvaguardia del paesaggio agricolo, riducendo anche le interferenze con il substrato geologico del territorio comunale, particolarmente fragile.

Nella stessa Delibera del 20.10.2016, inoltre, si erano anche individuate alcune principali esigenze di aggiornamento del piano, identificandole con la necessità di adeguarne le previsioni alle sopravvenute (e sopravvenienti) modifiche legislative (Leggi regionali) in materia di urbanistica e salvaguardia del territorio e, inoltre, di apportare, agli elaborati grafici del PRG vigente, necessari aggiornamenti e correzioni grafiche aventi a che fare con la possibilità di rappresentare, con maggior fedeltà allo stato dei luoghi, alcune previsioni specifiche.

In particolare, gli obiettivi essenziali delineati sono identificabili con i seguenti e principali:

- riorganizzazione del sistema insediativo in esito alla valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute, da parte dei cittadini, a seguito della pubblicazione del predetto Avviso Pubblico;
- incremento complessivo della sostenibilità del territorio, attraverso la limitazione del consumo del suolo, conseguibile mediante la riduzione delle aree edificabili, come anche, eventualmente, per effetto della variazione degli indici di edificabilità fondiaria;
- verifica della necessità di adeguamento e re-distribuzione degli standard urbanistici, a seguito delle eventuali modifiche e riduzioni del carico insediativo ed urbanistico conseguenti all'accoglimento delle istanze di retrocessione avanzate da parte dei singoli proprietari ed eventualmente accolte;
- esecuzione di modifiche ed adeguamenti puntuali della cartografia della variante al PRG vigente per annullare gli effetti di accertate imprecisioni emerse in fase di applicazione dell'attuale PRG e per esigenze specifiche che dovessero emergere da un confronto con la cittadinanza, previa preventiva valutazione delle stesse, per ciò che attiene preliminari e rilevanti aspetti tecnici;
- adeguamento coordinato del P.R.G., nella parte relativa alle Norme Tecniche di Attuazione, alla nuova disciplina del Regolamento Edilizio Unificato;
- aggiornamenti della cartografia e della normativa di piano ad altre recenti, sopraggiunte modifiche del quadro normativo di riferimento generale e regionale;
- recepimento del contenuto della L.R. n° 5/2016 che ha elevato l'inedificabilità assoluta nelle zone agricole a mt. 150 da ciascuna delle relative sponde dei fiumi;
- rivisitazione delle zonizzazioni in relazione ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – (vincoli vigenti, adottati e/o proposti), ivi compresa la ri-graficizzazione eventuale di quelli riportati nella carta della pericolosità da scarpata;
- indirizzo dell'attività di pianificazione verso il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, valutando di operare previsioni che consentissero di recepire le cosiddette varianti anticipatrici previste nell'ambito delle norme allo studio e/o in via di adozione da parte del Governo centrale, in ogni caso,

aventi quale obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse, anche in applicazione delle innovazioni in tal senso già riportate nel D.P.R. n° 380/2001, nel testo integrato.

Successivamente a detti obiettivi essenziali, come di seguito rappresentato, se ne sono aggiunti di nuovi e ulteriori, altrettanto rilevanti ai fini della redazione della Variante, maturati proprio in esito alla progressiva definizione specifica del nuovo progetto urbanistico, come per effetto di puntuali esigenze poste sia dall'Amministrazione che dai cittadini e, inoltre, dall'evoluzione del contesto legislativo/normativo di riferimento, come di seguito puntualmente rappresentato.

#### 1.2.2\_ Finalità della Variante al PRG individuate nel secondo Atto di indirizzo del C.C (Del. n 13 del 22.07.2020).

La citata Delibera n. 13 di C.C. del 22.07.2020, ha rappresentato, dunque, l'atto fondamentale con il quale si è riavviata, dopo la lunga interruzione, l'attività di pianificazione.

Dopo il periodo succeduto al cambio di Amministrazione Comunale ed alla ripresa piena delle attività amministrative, si è concretizzata, infatti, con esso, proprio la decisione di riprendere l'attività di redazione della Variante precedentemente interrottasi, confermando il tecnico precedentemente incaricato, oltre che dando mandato di assecondare buona parte delle scelte già individuate dalla precedente amministrazione, introducendo, come ovvi, tuttavia, alcuni temi e finalità che avrebbero caratterizzato la nuova fase della attività di pianificazione, anche sulla scorta del mandato amministrativo ricevuto dalle urne e dei contenuti del relativo programma.

Come già si è rilevato, uno dei contenuti essenziali individuati in questo secondo atto di indirizzo, al fine di elaborare la pianificazione della Variante da portare in adozione (il presente piano), si identifica con la scelta di tenere in opportuna considerazione, dunque, valutandone gli impatti sul bilancio urbanistico complessivo della Variante, i contenuti delle istanze già prodotte in esito all'Avviso Pubblico per manifestazioni di interesse emanato nel novembre 2016.

Questa scelta è opportuna per almeno due motivi, ovvero in quanto:

- si è deciso di non disperdere, rispettando l'impegno già assunto dai cittadini dalla (precedente) amministrazione, i contributi alla pianificazione pervenuti in esito alla prima attività formale di partecipazione, considerando, almeno con riferimento alle istanze valutate come ammissibili, le stesse, come contributi utili alla attività di pianificazione;
- si è potuto operare, da un punto di vista tecnico, con essenziale continuità quanto a scelte a fondamento del piano, al netto di differenze riscontrabili nella definizione delle tipologie di contributi ritenuti come assensibili, come definite nel secondo Avviso Pubblico.

Ciò ha consentito di compiere una valutazione complessiva omogenea delle istanze, ovvero della domanda di trasformazione, espressa dai cittadini nell'intero arco di tempo 2016 -2022, riconoscendo proprio ai diversi contributi pervenuti dai residenti proprietari (in tutto 212 istanze, di cui, significativamente, sono state accolte ben il 75%) il significato di importanti elementi di orientamento ed ispirazione del progetto urbanistico.

In dettaglio, gli obiettivi essenziali delineati nella Delibera 13/20 sono identificabili con i seguenti e principali:

- ri-destinare i suoli privati attualmente edificabili, ricompresi nelle sottozone *C3 Espansione a bassa densità ad attuazione indiretta con comparto* (ad oggi inattuate), ricadenti in tutto (o significativamente interessate dagli effetti prodotti dai vincoli), in ambiti soggetti al vincolo di inedificabilità previsto per effetto del nuovo P.A.I. vigente (zone cosiddette P3), con conseguente riclassificazione, in zona agricola o, ove si ritiene più compatibile, con i caratteri dell'insediamento, in zone a verde privato;
- mutare la destinazione urbanistica delle aree attualmente classificate dal PRG vigente come sottozone *C3 Espansione a bassa densità ed attuazione indiretta con comparto*, ancora inattuate, ove non

ricadenti in ambiti P3 del nuovo PAI vigente, qualora vi sia richiesta di tutti i proprietari delle singole aree ricadenti in dette sottozone, con ri-destinazione delle stesse in aree di espansione a bassa densità ad attuazione diretta convenzionata, ovvero soggette a preventiva stipula di atti d'obbligo preordinati alle cessioni bonarie di aree per standard ed al versamento di oneri per l'urbanizzazione finalizzati alla realizzazione delle urbanizzazioni, posta a carico di questi ultimi;

- accogliere, ove compatibile con il disegno urbanistico dello specifico intorno urbano di riferimento, istanze di ri-destinazione dei suoli privati attualmente edificabili secondo il PRG vigente, poiché ricadenti in zone di *completamento*, di *espansione*, destinate ad *attività produttive*, o *servizi di interesse collettivo*, o *attività sportive o di ricreazione*, ri-classificandoli in zona agricola o in zone a verde privato;
- prevedere, compatibilmente con il quadro normativo sovraordinato e con la eventuale presenza di vincoli, piccoli ampliamenti di carattere puntuale di aree edificabili ricadenti in zone di completamento, tali da consentire incrementi contenuti della capacità edificatoria che risultino funzionali a soddisfare in loco modeste esigenze abitative dei nuclei familiari;
- redigere un accurato censimento del patrimonio insediativo rinvenibile in territorio agricolo e, in particolar modo, dei volumi abitabili esistenti, effettivamente utilizzati o ancora utilizzabili a fini abitativi, eventualmente assoggettabili a norme funzionali al recupero a fini abitativi, per i quali prevedere eventuali premialità;
- individuare e delimitare adeguatamente, nell'ambito del territorio rurale, anche a seguito del premesso censimento, piccoli nuclei edificati, già caratterizzati da urbanizzazioni o significativamente contigui all'ambito urbano, nei quali consentire la concentrazione di modesti interventi di edificazione a bassissima densità, tali da soddisfare in loco semplici esigenze abitative dei nuclei familiari, che generino manufatti di contenute dimensioni caratterizzati da idonee prestazioni di sostenibilità ambientale;
- redigere un censimento accurato di tutte le piccole attività produttive promiscue (di natura artigianale), prendendo atto della reale condizione attuale degli opifici e della verosimile, ricorrente incompatibilità tra esse e le previsioni di zona in cui ricadono, al fine di delineare idonea revisione della norma e delle scelte di azionamento, senza che ciò, tuttavia, possa configurarsi quale sanatoria di abusi o altre irregolarità rinvenibili;
- identificare, per una porzione significativa dell'area produttiva P.I.P. di località Costa Cola, come già ridimensionata dalla bozza di variante non adottata, una diversa (nuova) destinazione produttiva a basso impatto ambientale o funzionale ad accogliere servizi o attività manifatturiere significativamente compatibili con la notevole contiguità all'area ricadente nel SIC "IT 7140110\_ *Calanchi Ripe dello Spagnolo*";
- apportare le necessarie correzioni con riferimento ad eventuali refusi o errori materiali che dovessero essersi verificati nella fase di redazione degli elaborati del PRG vigente, rimuovendoli, sulla base di specifiche indicazioni operate dall'Ufficio Tecnico Comunale o sulla scorta di puntuali segnalazioni eventualmente operate dai cittadini attraverso i contributi che pervenissero nell'ambito della attività di partecipazione promossa attraverso la raccolta di contributi o altre istanze.

Nella Delibera, inoltre, si forniva la seguente raccomandazione essenziale funzionale a che si procedesse, nella stesura della Variante, ad operare un opportuno raccordo tra le definizioni uniformi del nuovo REC, conforme al RET, e le norme tecniche di attuazione della variante del PRG, in modo che le definizioni del REC, aventi chiara incidenza su aspetti di natura urbanistica, ovvero ricadute su parametri dimensionali ed indici urbanistici contemplati nelle regole di assetto delineate dalle norme di piano, non producessero compressione dei diritti edificatori già acquisiti dai cittadini come contemplati nello strumento urbanistico vigente, dunque variazioni delle potenzialità edificatorie e del connesso dimensionamento del piano.

### 1.3\_ Contenuti sostanziali caratterizzanti la Variante del PRG

#### 1.3.1. \_ Contenuti sostanziali caratterizzanti la Variante del PRG

La redazione del nuovo piano, dunque, discende dalla elaborazione seguita al duplice sforzo di redazione e, soprattutto, tiene conto:

- sia dei diversi obiettivi definiti nelle due diverse delibere di indirizzi (come detto, in buona parte convergenti, sebbene il secondo atto di indirizzi introduca dei contenuti mirati tali da conferire alla variante maggiore concretezza ed utilità, in termini di risvolti);
- sia dall'esito della valutazione tecnica operata delle tante istanze pervenute dai cittadini nelle due tornate (in tutto 212, ovvero 112 + 100, di cui, nel complesso ben il 75% circa accolte);
- sia tutte le sostanziali motivazioni premesse esplicitamente, perciò dall'esigenza di rispondere ad alcuni obiettivi primari, quali:
  - intraprendere scelte specifiche di pianificazione tali da rendere più concreta o, almeno, verosimile nel tempo, una progressiva conversione del territorio comunale verso una maggiore sostenibilità ambientale,
  - adeguare lo strumento urbanistico al progressivo aggiornamento del contesto normativo.

Come già accennato, il lungo iter di pianificazione ha prodotto, su tutte, alcune scelte di piano che sono del tutto coerenti con i principali obiettivi individuati nel corso della lunga gestazione e che possono essere individuati nei seguenti ed essenziali, riportati nel loro complesso, ovvero senza distinzione operabile rispetto alle due fasi di definizione delle scelte, non riferendoli, cioè ai due diversi documenti di indirizzo e, invece, offrendo una lettura di sintesi complessiva che da conto, perciò, anche della sostanziale, premessa omogeneità di fondo riscontrabile quanto ai temi, ovvero a obiettivi ed azioni ed alla coerenza riscontrata tra le finalità individuate nel corso delle due fasi.

Gli obiettivi di piano chiaramente delineati e poi declinati in concreto attraverso specifiche scelte del progetto urbanistico sono, infatti, proposti in estrema ma efficace sintesi sottoforma dei seguenti 2 sottogruppi di contenuti, peraltro, significativamente coerenti con quelli considerati ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (vedasi seguente Parte Seconda del presente Documento Preliminare).

Posto che le scelte urbanistiche operate sono riconducibili a specifici obiettivi di lungo periodo derivanti dall'adesione a visioni di ristrutturazione del territorio ispirate da esigenze di sostenibilità, è il caso di evidenziare come, invece, l'adeguamento al quadro normativo della strumentazione urbanistica comunale, perseguito con il nuovo piano, si renda necessario in funzione delle recenti innovazioni, già richiamate in premessa.

In particolare di quelle che hanno riguardato la legislazione regionale in materia ma, soprattutto, al fine di renderla compatibile, come richiesto dalla Legge, con la necessità di ridefinizione del Regolamento Edilizio Comunale, secondo un modello unificato (Regolamento Edilizio Tipo) valido per l'intero territorio nazionale, di recente introduzione.

La redazione di un nuovo PRG, infatti, consente di mettere in significativa coerenza il suo apparato normativo con il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale "Tipo", potendosi provvedere alla sua redazione in forma opportunamente coordinata con il testo di questo regolamento la cui redazione è obbligatoria per effetto della specifica Del. di G.R. n. 850 del 28.12.2017, pubblicata con i relativi allegati essenziali sul B.U.R.A. Speciale n. 26 del 23.02.2018 ma, soprattutto, per effetto della L.R. 25/2019 che ha chiarito come l'obbligo di redigere i nuovi Regolamenti intervenisse, di fatto, all'atto della attività di (ri)pianificazione urbanistica del territorio comunale. Detta legge, inoltre, aveva decretato che sul territorio regionale, prescindendo dalla attività di pianificazione, devono comunque applicarsi le nuove "Definizioni uniformi" contenute nel *Regolamento Edilizio Tipo* (R.E.T.) di cui al DPCM del 20.10.2016 ed alla successiva *Intesa in*

*Conferenza Unificata Stato Regioni e Autonomie Locali*, pubblicata sulla G.U. n. 268 del 16.11.2016. La disamina delle principali innovazioni introdotte dal RET, essenzialmente individuabili nella emanazione del Quadro Unificato delle nuove 42 definizioni uniformi funzionali all'applicazione di parametri ed indici urbanistico edilizi e, dunque, dei relativi impatti prodotti sul presente strumento urbanistico comunale in fase di adozione, viene svolta di seguito.

#### **1.4\_ Elaborati grafici e di testo costitutivi della Variante al PRG vigente**

Come puntualmente riportato nel testo delle NTA, il piano pre-vigente si componeva già di un nutrito carnet di elaborati, che prescindendo da quelli di contenuto progettuale specifico (zoning) erano funzionali alla costruzione di un quadro conoscitivo sufficientemente approfondito e di un utile livello interpretativo finalizzato a traguardare le strategie di fondo.

La presente Variante allo strumento urbanistico vigente, configurandosi quale essenziale strumento di suo monitoraggio ed aggiornamento, con l'obiettivo di adeguare il piano anche a sopravvenute innovazioni normative si compone e si sostanzia, pertanto, di elaborati che, solo in parte, quando necessario, si configurano come integrativi o sostitutivi di quelli a corredo del PRG vigente.

Non si è ritenuto, infatti, utile produrre pleonastiche revisioni degli elaborati che configurano il Quadro Conoscitivo del PRG vigente, i cui contenuti sono in tutto e per tutto ancora validi, eccezione fatta che per delle integrazioni ed aggiornamenti valutati come necessari, solo con riferimento a puntuali, sopravvenute esigenze tra le quali:

- variazioni ai tracciati delle reti infrastrutturali (completamento dello svincolo ANAS in località Alento – Buon Consiglio) che hanno reso necessario l'aggiornamento dell'elaborato B1 (*Analisi della Rete Infrastrutturale*)
- *integrazione del sistema della collettazione e depurazione delle linee fognarie comunali*, che ha reso utile e necessario integrare l'elaborato B2 (*Analisi delle Reti tecniche*);
- integrazione specifica degli elaborati relativi alla interpretazione dell'uso del suolo ed alla vegetazione naturale rinvenibile sul territorio, come richiesto per effetto della Delibera di G.R. n. 108 del 22.02.2018, ai fini del rilascio del previsto Parere di conformità del Piano ai piani di assetto e salvaguardia idrogeologica ai sensi dell'ex art. 13 della Legge n. 64/1974.

In buona sostanza, la redazione della variante non ha prodotto una ridondante o formale revisione delle tavole di analisi, valutando tali passaggi cognitivi come ancora validi, al netto di integrazioni rese necessarie per l'aggiornamento degli elaborati B1 e B2 (rispettivamente elaborati di analisi della *Rete Infrastrutturale* e delle *Reti tecniche*).

Si è valutato, invece, di produrre elaborazioni originali tali da illustrare al meglio i contenuti distintivi del nuovo Piano, caratterizzandone la connotazione di documento di monitoraggio, aggiornamento dinamico e revisione dei contenuti dello strumento urbanistico vigente.

Gli elaborati della Variante aventi contenuti analitico- ricognitivi che si identificano con quelli originali rispetto a quelli prodotti a corredo del PRG vigente sono indicati semplicemente con la lettera maiuscola, seguita dal numero d'ordine (esempio B 1).

Gli elaborati della Variante aventi, invece, funzione di passaggi logici di integrazione/aggiornamento dei contenuti di quelli già prodotti a corredo del PRG vigente sono contraddistinti, dopo la lettera identificativa della sezione da un breve titolo, nel modo che segue:

- B = ANALISI o Quadro Conoscitivo;
- D = DIMENSIONE STRUTTURALE – STRATEGICA DEL PRG;
- E = ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE;
- F = ZONIZZAZIONE PER AMBITI;

- G = TESTI o Elaborati di testo)

dal numero d'ordine e, infine, dalla ulteriore lettera V (che sta per elaborato di Variante, ovvero introduttivo di variazioni nei contenuti dei precedenti elaborati).

La variante al Piano, pertanto, si compone dei seguenti e specifici elaborati, come di seguito puntualmente elencati, che ne costituiscono, tutti, elaborati sostanziali:

#### B. ANALISI (comprendente focus specialistici, passaggi di approfondimento, aggiornamenti e monitoraggio)

- B.1 V. Rete infrastrutturale (tavola di aggiornamento, sostitutiva di quella prodotta a corredo del PRG vigente)
- B.2 V. Reti tecniche (tavola di aggiornamento, sostitutiva di quella prodotta a corredo del PRG vigente)
- B.7 Individuazione dei ben immobili di proprietà comunale
- B.8.A Censimento dell'attività edilizia verificatasi nel decennio 2007-2017
- B.8 B Monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente
- B.8 C Monitoraggio dello stato di attuazione degli standard pubblici previsti dal PRG vigente nel decennio 2007- 2017
- B.9 Localizzazione su mappa e prima valutazione delle istanze pervenute a seguito dell'A.P. del 21.11.2016
- B.10 Bilancio urbanistico determinato dalle scelte della Variante al PRG
- B.11 A Esplicitazione del progetto di ri-definizione dello zoning: delimitazione di ambito urbano ed extraurbano
- B.11 B Esplicitazione del progetto complessivo di dimensionamento delle aree per standard
- B.12 Carta interpretativa dell'uso del suolo del Comune di Bucchianico
- B.13 Carta della qualità geo botanica del territorio del Comune di Bucchianico

#### D. DIMENSIONE STRUTTURALE - STRATEGICA DEL PRG

- D.2 Il piano Strutturale e le scelte di carattere strategico

#### E. ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- E.1 V. Vincoli eteronomi in scala 1:10.000 (tavola di aggiornamento, sostitutiva di quella di cui al PRG vigente)
- E.2 V. Destinazioni d'uso in scala 1:10.000 (tavola di aggiornamento, sostitutiva di quella di cui al PRG vigente)
- E.3 V. Individuazione planimetrica delle proprietà immobiliari dei consiglieri, in scala 1:10.000 (tavola di aggiornamento, sostitutiva di quella prodotta a corredo del PRG vigente)

#### F. ZONIZZAZIONE PER AMBITI

(tavole di dettaglio di aggiornamento, sostitutive di quelle prodotte a corredo del PRG vigente)

- F.1 V. Capoluogo (scala 1:5.000)
- F.1 a V. Centro urbano (scala 1:2.000)
- F.2 V. SP Marrucina (scala 1:5.000)
- F.2 a V. Bivio Villamagna-Feudo (scala 1:2.000)
- F.2 b V. Fonte Pietra - S. Maria Casoria – Cunicella (scala 1:2.000)
- F.3 V. Tratturo (scala 1:5.000)
- F.3 a V. Colle S. Antonio (scala 1:2.000)
- F.3 b V. Colle Marcone (scala 1:2.000)
- F.3.c V. Colle Cucco-Campo di Roma (scala 1:2.000)
- F.4 V. Crinale meridionale (scala 1:5.000)
- F.4 a V. Pubbliconi (scala 1:2.000)
- F.5 V. SS 81 (scala 1:5.000)
- F.5 a V. S. Leonardo - Pozzo Nuovo-Bivio Cese – Penninoli (scala 1:2.000)
- F.5 b V. Casoni - Colle Spaccato (scala 1:2.000)
- F.6 V. Sinistra Alento (scala 1:5.000)
- F.6 a V. Chiaramilla (scala 1:2.000)
- F.7 V. Nuclei sparsi (scala 1:2.000)

#### G. TESTI

- G.1 V. Norme tecniche di attuazione della Variante Generale al PRG
- G.2 V. Relazione illustrativa della Variante Generale al PRG
- G.3 V. Elenco delle partite catastali relative alle aree assoggettate a vincolo di piano (F1) ed esproprio
- G.4 V. Relazione sull'uso del suolo e qualità geobotanica del patrimonio vegetale rinvenibile sul territorio comunale
- G.5 V. Relazione di sintesi per l'individuazione delle risorse necessarie alla attuazione del PRG

## **Parte Seconda \_ Obiettivi e Azioni della Variante al Generale al PRG individuati anche ai fini di operare la Valutazione Ambientale Strategica**

Di seguito, si riportano gli obiettivi qualificanti della presente attività di pianificazione funzionale alla adozione della Variante generale e le relative azioni funzionali ad una loro attuazione, del tutto conformi a quelli individuati ai fini di dare attuazione alla Valutazione Ambientale Strategica.

### **Obiettivo 1 . \_**

**Ripensare l'assetto insediativo futuro tenendo conto della peculiare condizione di fragilità idrogeologica del territorio, stante un fabbisogno residenziale ampiamente soddisfatto dal patrimonio edilizio esistente.**

Azione 1A \_ Adozione della Variante al PRG tale che le scelte urbanistiche di revisione dell'assetto urbanistico siano del tutto coerenti con la peculiare fragilità idrogeologica e, perciò, con le significative restrizioni individuate dal P.A.I.

Azione 1B \_ Eliminare, nell'ambito del progetto di Variante, qualsivoglia previsione di ambiti di espansione dell'edificato interessati da restrizioni di carattere idrogeologico anche per effetto della recente revisione del PAI (2019), come previsto anche dalla Delibera n. 13 di Indirizzi alla Pianificazione approvata dal C.C. il 22.07.20.

Azione 1C \_ Elaborare un progetto urbanistico che, fondandosi anche sulle istanze prodotte dai cittadini con manifestazioni di interesse, punti a ridurre le aree edificabili, chiaramente sovrabbondanti rispetto al fabbisogno reale di superfici residenziali, in tal modo contrastando con atti concreti il consumo di nuovo suolo, contraendo il carico urbanistico previsto dal precedente strumento, ormai anacronistico.

Azione 1D \_ Confermare gli effetti delle limitazioni alla attività edilizia in determinati ambiti del territorio comunale, interessati da fronti di frana attivi, come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 52/17, ad hoc assunta a tal fine.

### **Obiettivo 2.\_**

**Valorizzare in concreto la partecipazione della cittadinanza alle scelte di pianificazione urbanistica (come già concretizzatesi con l'emanazione di 2 avvisi pubblici per la manifestazione di interessi da parte dei cittadini)**

Azione 2A \_ Adottare scelte di ri-pianificazione del territorio che tengano adeguatamente conto, ove coerenti con le indicazioni contenute nei 2 avvisi pubblici emanati, con il quadro normativo sovraordinato, con gli indirizzi di pianificazione forniti dall'A.C. al progettista, del contenuto delle istanze pervenute nelle due tornate successive agli A.P. del 16.11.2016 e del 18.09.2020.

Azione 2B \_ Dare forma alle nuove scelte di piano, pertanto, proprio in esito alla idonea considerazione dei contenuti delle più ricorrenti istanze promosse, quando ammissibili, in modo da:

- eliminare previsioni di nuova edificabilità ormai non più economicamente sostenibili dai proprietari o tali da sovrapporsi a restrizioni di natura idrogeologica;
- assentire piccoli ampliamenti di modeste aree edificabili purchè contigue ad ambiti già urbanizzati e destinati ad edificabilità, tali da soddisfare modeste domande di superfici residenziali che soddisfino il fabbisogno abitativo assolvibile in loco;

- modificare, ove compatibile con la condizione dei suoli, sia quando richiesto dai cittadini proprietari, sia quando ritenuto utile e strategico dal pianificatore (e condiviso dall'A.C.) la previsione di edificabilità a bassa densità disciplinata con comparti (ad attuazione indiretta) riconvertendola in edificabilità attuabile direttamente ma previo convenzionamento che preveda (secondo agili indicazioni di piano) riduzione di superfici edificabili (e di connesso carico urbanistico), aree di cessione, rispetto di alcuni vincoli progettuali.

### **Obiettivo 3. \_**

#### **Contrastare lo sprawl urbano e il consumo di suolo agricolo armonizzando al meglio la pianificazione urbanistica comunale a quella sovraordinata e ai vincoli preordinati alla tutela del peculiare patrimonio ambientale, e paesaggistico (SIC Ripe dello Spagnolo)**

Azione 3A \_ Fondare le scelte di piano, relative alla prevalente porzione di territorio comunale ancora relativamente poco antropizzata, sulle peculiari coordinate ambientali, considerando l'ambito rurale quale ambiente unitario disciplinabile, secondo le salvaguardie dei piani di tutela ambientale o delle pianificazioni sovraordinate, per preservare aspetti naturalistico-paesaggistici (PRP).

Azione 3B \_ Definire ambiti di interesse paesaggistico ambientale (aree calanchive diverse da quella tutelata dal SIC) in territorio agricolo nei quali sia inibita l'attività di nuova edificazione anche se connessa alla conduzione dei fondi, favorendo in tali aree il recupero del patrimonio rurale esistente.

Azione 3C \_ Individuare, in esito ai risultati di VAS e la VINCA, idonee forme di mitigazione degli impatti che le attività antropiche producono sulla dimensione ambientale, specie in ambiti di particolare sensibilità come quelli prossimi al SIC.

Azione 3D \_ Definire, con attenta perimetrazione che restituisca una lettura oggettiva dello stato dei luoghi, come evolutosi di recente, dei nuclei consolidati di completamento di frangia urbana o perirurbana, sorti per addizione "spontanea" da frazionamenti impropri dei lotti agricoli, al fine di poter meglio disciplinare dinamiche di assetto future con l'obiettivo di incrementare la qualità urbana ed edilizia degli agglomerati e delle fabbriche in modo da disciplinare interventi di ristrutturazione ed ampliamento che consentano anche un miglioramento delle prestazioni climatiche ed energetiche dei fabbricati.

Azione 3E \_ Ridimensionare, anche in considerazione della scarsa domanda di insediamento, l'area produttiva di località Costacola, disciplinata da apposito Piano di Insediamento Produttivo, dimezzandone quali la superficie e determinandone, tramite la modifica della disciplina, una riconversione che preveda la possibilità di localizzare non solo eventuali opifici industriali ma laboratori artigianali, attività dedite alla trasformazione di prodotti della filiera agroalimentare, attività di servizio caratterizzate da skill di elevata sostenibilità e/o ad alto valore aggiunto o ad alto contenuto di innovazione.

### **Obiettivo 4. \_**

#### **Concepire la disciplina della Variante come coerente e coordinata con il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, conforme al RET e introdurre, in attesa della redazione di un Nuovo Piano di Recupero del Centro Storico, agili norme inerenti la disciplina delle destinazioni d'uso**

Azione 4A \_ Rendere compatibile, la disciplina della Variante del PRG ai contenuti specifici (in particolar modo alle definizioni uniformi) del nuovo REC, quest'ultimo da redigersi contestualmente al PRG e a cui rinviare per aspetti di dettaglio di natura regolamentare in materia edilizia.

Azione 4B \_ Delineare e precisare meglio, seppure in estrema sintesi, nell'ambito della normativa del PRG, nelle more della redazione di un apposito, successivo Piano Particolareggiato del Centro Storico, un novero di destinazioni d'uso ammissibili nel nucleo storico dell'insediamento compatibili anche con quelle introdotte nel nuovo REC.

### **Obiettivo 5.**

**Disciplinare, in coerenza con la legislazione recente di riferimento, la possibilità di insediamento di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, individuando siti idonei.**

Azione 5A \_ Individuare nell'ambito dell'area produttiva del PIP Alento, l'area idonea all'insediamento di impianti per la produzione di energia rinnovabile (fotovoltaica) , anche al fine di creare concrete per l'incremento della capacità di produzione locale di energia da fonti rinnovabili e per agevolare la costituzione di Comunità Energetiche Autosufficienti.

Azione 5B \_ Favorire la ristrutturazione o il rinnovo dei manufatti produttivi esistenti o di quegli annessi agricoli dalle notevoli superfici coperte (già adibiti a stalle per allevamento intensivo bovino, suino e ovino) al fine di incentivare l'installazione sulle coperture, di impianti fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile.

## Parte terza \_ Essenziale contestualizzazione e aspetti di contenuto.

### 3.1 La coerenza della variante con le strategie di area vasta e con le previsioni del PTPC

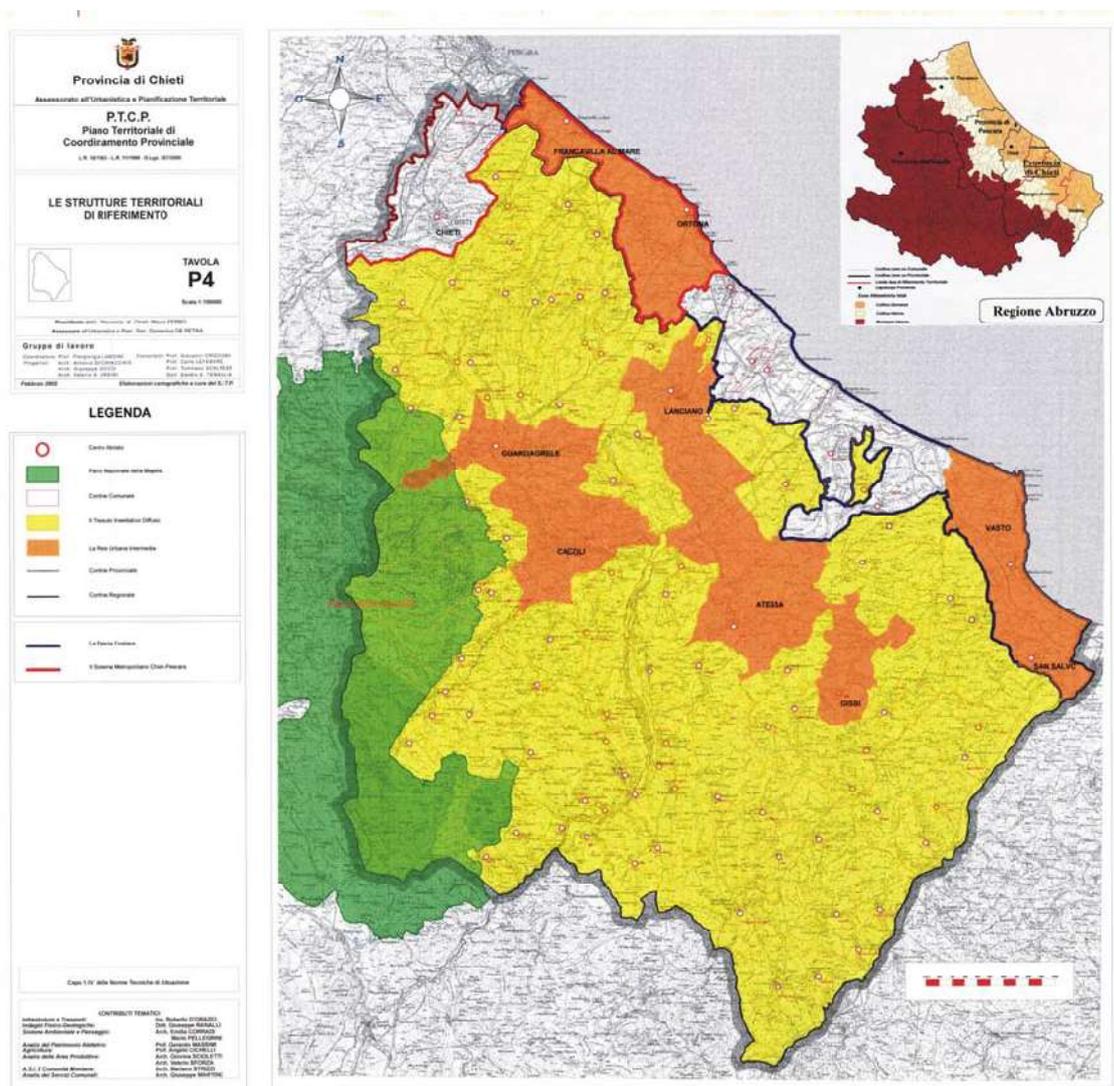
Il piano si confronta in modo dinamico con le decisioni di politica territoriale e urbanistica assunte alla scala vasta, ponendosi in relazione interattiva con i programmi in corso ai diversi livelli. Gli obiettivi di progetto sostanziali della variante derivano da un ineludibile approccio multi scalare che tiene conto di molteplici condizionamenti ed opportunità di contesto, nonché di nuovi assetti territoriali di riferimento che si delineano, progressivamente, in coerenza con previsioni di direttive, politiche, piani e programmi di respiro comunitario, nazionale, regionale e territoriale "di area vasta". La verifica puntuale della coerenza tra gli obiettivi generali e specifici della pianificazione locale che ispirano la variante e quelli contenuti nei piani sovraordinati, viene puntualmente e sistematicamente svolta nel significativo elaborato coordinato alla presente relazione identificabile con il Rapporto Preliminare di verifica dell'assoggettabilità/non assoggettabilità a VAS, redatto ai sensi dell'art. 12 del D. Lg. vo n. 04/08. In detta elaborazione sono stati messi a confronto gli obiettivi qualificanti della variante al PRG con quelli contenuti nei seguenti Piani sovraordinati e Piani di settore. L'analisi del contesto di riferimento pianificatorio è stata effettuata al fine di valutare la coerenza del PRG con i vincoli e le indicazioni derivanti dai piani e dai programmi sovraordinati. Premesso che il principale strumento urbanistico di riferimento della Variante al PRG oggetto del presente Rapporto Preliminare, è il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, del quale sono recepiti gli obiettivi e le azioni (valutati in sede di procedura di VAS dello strumento sovraordinato), nell'ambito di riferimento vigono i seguenti piani sovraordinati:

1. Quadro di Riferimento Regionale (QRR)
2. Piano Regionale Paesistico (PRP)
3. Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA)
4. Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
5. Piano Regionale per la Tutela della Qualità delle Acque (PTA)
6. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
7. Piano di Gestione del SIC Calanchi delle Ripe dello Spagnolo
8. Piano Quadro della Salvaguardia dei Tratturi (PQST)

Il piano pre-vigente aveva già riservato agli aspetti paesaggistici e ambientali notevole attenzione, pertanto tale apparato di analisi ed interpretazione viene fatto proprio dal nuovo piano, considerando anche che tali approfondimenti si sono caratterizzati già come un contributo di conoscenza e di indirizzo molto coerente con l'approccio analitico interpretativo assunto nella redazione del Piano Regionale Paesistico (PRP), adottato ma non ancora approvato. La validità degli approfondimenti già condotti funzionalmente alla redazione del PRG pre vigente, non viene messa in discussione o modificata, infatti, specie per ciò che attiene le indagini sul territorio agricolo comunale, proprio in quanto significativamente e produttivamente in linea con l'approccio interpretativo utilizzato, alla scala regionale, per la redazione della Carta dei Luoghi e dei Paesaggi.

Si è valutato, così, di non ripetere analisi già compiute e tuttora valide né di produrre diverse o nuove elaborazioni nel merito, quanto, piuttosto, di compiere un necessario aggiornamento, con relative specificazioni, delle analisi ambientali che corredano il Rapporto Preliminare preordinato alla Verifica di assoggettabilità/non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del Dlgs 04/08. Tale verifica si è conclusa, peraltro, con la valutazione di Non assoggettabilità della Variante a VAS, come adeguatamente motivata nel predetto Rapporto Preliminare.

Figura 1\_ Quadro delle strutture territoriali di riferimento del PTPC

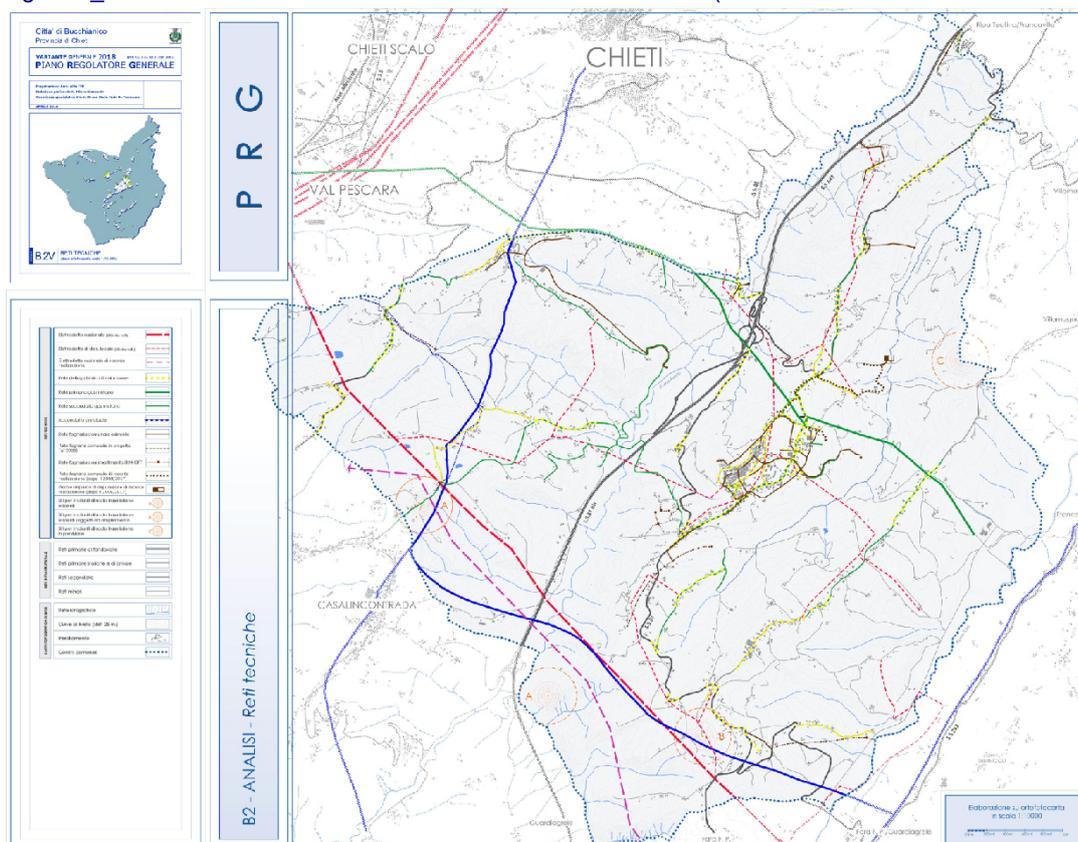


Relativamente ad aspetti di rilievo che attengono la scala di area vasta (dimensione territoriale), il piano, oltre ad essere redatto in conformità con gli essenziali contenuti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del quale, come già il Piano vigente, condivide l'impostazione e recepisce gli indirizzi strategici, risulta particolarmente coerente con gli obiettivi di natura territoriale assunti in essa, proprio per l'attenzione che riserva:

- 1) al monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente, facendo di questo elaborato un vero e proprio strumento dinamico, ovvero progressivamente aggiornabile ed integrabile, nel tempo, in termini di contenuti, in modo che possa, periodicamente, verificarsi la sua rispondenza ai bisogni della collettività;
- 2) alle (conseguenti) scelte di ri-definizione complessiva dell'assetto insediativo sul territorio comunale, operando, strumentalmente a ciò, una netta distinzione tra l'ambito urbano, dove prevalgono caratteri residenziali e funzioni di servizio, ed il territorio rurale;
- 3) alla definizione di un bilancio urbanistico/ambientale attento al contenimento del consumo di nuovo suolo agricolo ed alla riduzione della pressione insediativa in ambito rurale, ottenuta con scelte concorrenti entro una visione unica coerente;

- 4) alla salvaguardia del territorio rurale, non solo in termini paesaggistici, ma al fine di valorizzarne identità e vocazioni, preservandone, nel concreto, la funzione di essenziale spazio produttivo con notevoli potenzialità; ciò in funzione di determinare azioni finalizzate al recupero del patrimonio abitativo storico (manufatti rurali esistenti), allo sviluppo delle filiere agro alimentari di qualità e per agevolare la multi - funzionalità dell'impresa agricola (fondata su nuovi turismi compatibili con le attività rurali);
- 5) alla tutela degli ambiti golenali e dei relativi corridoi ecologici dei principali corsi idrici rinvenibili sul territorio, anche per valorizzare le risorse locali, sia materiali che immateriali, attraverso la significativa correlazione (già riscontrata) con gli obiettivi progettuali specifici del Contratto Di Fiume Foro e Alento promossi.

Figura 3\_ Il sistema delle reti tecniche del Comune di Bucchianico (Elaborato di analisi della Variante al PRG)



Può sottolinearsi, a tal proposito, come, di recente, sul territorio della porzione settentrionale della Provincia di Chieti, siano stati prodotti significativi atti concreti di pianificazione attraverso la sottoscrizione da parte delle amministrazioni comunali interessate (e da altri portatori di interessi qualificati), di accordi intrapresi nell'alveo dell'istituto del predetto Contratto di Fiume. Rileva osservare che il Comune di Bucchianico è ente capofila nella costituzione/gestione di tale esperienza associata e nella individuazione dei relativi progetti di rilevante interesse, cui si attribuisce valenza di processi in grado di stimolare significativi effetti di coesione territoriale. Con riferimento alla scala intercomunale, infatti, il presente piano, più ancora di quello vigente, è redatto tenendo conto di alcune scelte urbanistiche compatibili con quelle intraprese anche da alcuni comuni contermini, quali, ad esempio, quella di una tutela attenta dei corsi d'acqua minori e delle aree calanchive (come è anche nei piani di Casalincontro e Fara F.P.), della salvaguardia e riqualificazione ambientale dei sistemi ecologici connessi ai tre principali corsi d'acqua (Fiumi Alento e Foro, Torrente Serepenne), che, proprio attraverso la progettazione di interventi (politiche, azioni, progetti) concepiti nell'ambito del Contratto di Fiume, dovrebbe rendere sempre più omogenee scelte urbanistiche già molto coerenti, contenute anche negli strumenti urbanistici di Ripa Teatina, Villamagna e Vacri. Come si vedrà, la condivisione di obiettivi di

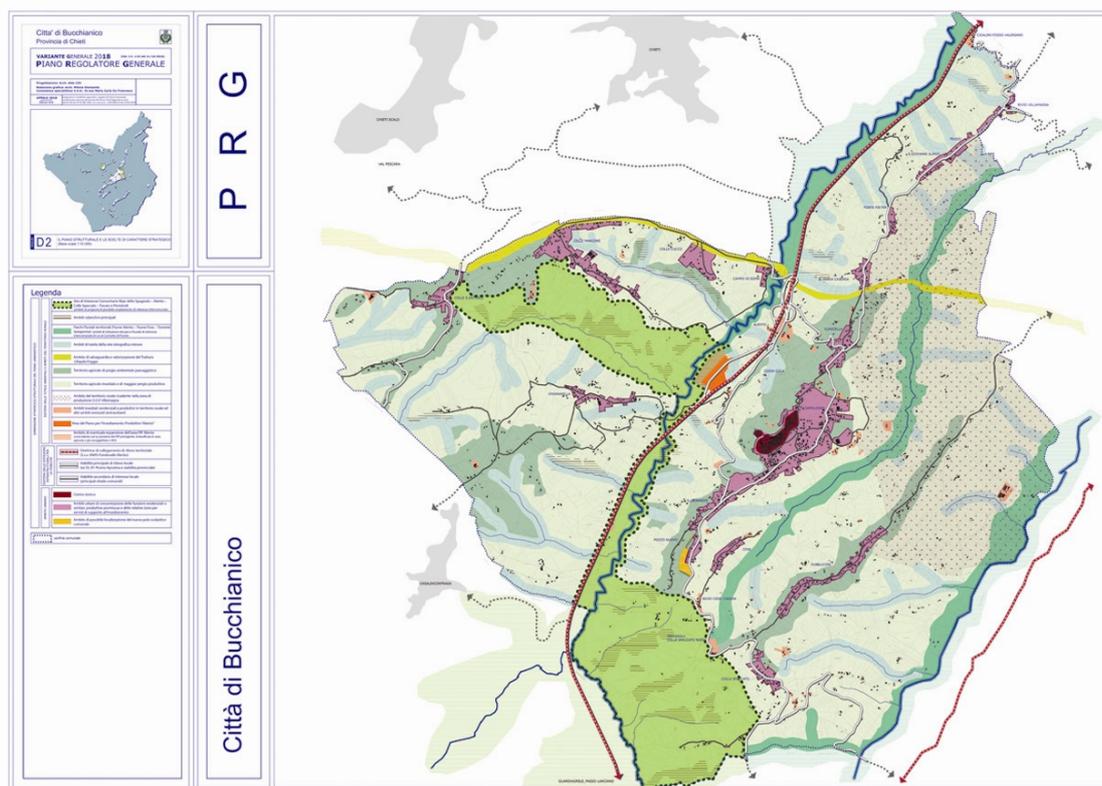
scala sovra comunale determina scelte precise anche a livello locale, specie per ciò che riguarda la salvaguardia di alcuni particolari ecosistemi fragili come quelli fluviali, attraverso il perseguimento di obiettivi che implicano la riduzione di aree edificabili. Ciò che, specie in prospettiva, sembra più rilevante ai fini di delineare uno scenario di pianificazione condivisibile con i comuni contermini, dunque relativamente a politiche efficaci se intraprese alla scala di area vasta, è la possibilità di immaginare, come viene chiaramente prospettato nell'elaborato della dimensione strategico strutturale del piano (una carta delle invariati intesa in prospettiva), ad esempio, l'evoluzione possibile del quadro delle tutele funzionali alla salvaguardia delle peculiarità ambientali. Questo obiettivo, proprio in un quadro di condivisione con i comuni contermini (Casalincontrada, Roccamontepiano, Fara Filiorum Petri) è perseguibile in futuro con l'eventuale ed auspicabile ampliamento dell'attuale SIC Ripe dello Spagnolo, verso l'area di Colle Spaccato, Penninoli e Fosso Focaro) oltre che, come si dirà in seguito, con la istituzione di aree di protezione degli ambienti fluviali lungo i corsi d'acqua dei Fiumi Foro, Alento e del Torrente Serepenne. Con riferimento a tale ultima progettualità può notarsi che, in questo caso, l'intesa è da raggiungersi, proprio con lo strumento del Contratto di Fiume, con i comuni di Villamagna, Vacri, Fara f. Petri, Casacanditella, Chieti, Ripa Teatina). La comune sensibilità, sempre più diffusa, per la centralità delle tematiche ambientali rappresenta un ottimo presupposto, in prospettiva, al fine di intraprendere percorsi di pianificazione intercomunale:

- che potrebbero avverarsi in corrispondenza di auspicabili, sebbene al momento poco verosimili, progressi o accelerazioni di processi di associazionismo (coesione territoriale), resi possibili e delineati dalla recente legislazione di riforma degli enti locali (L. 56/2014);
- che potrebbero risultare particolarmente coerenti con le decisioni finalizzate ad elevare l'incremento delle dotazioni infrastrutturali; anche in relazione a progetti strategici sullo sfondo o in corso di definizione per l'intorno territoriale di prossimità;
- che possono, come nel caso del predetto Contratto di Fiume Foro e Alento, determinare l'avvio di una stagione di progettazione, da svolgere in forma associata con altre istituzioni locali (sia comuni contermini, che enti territoriali di area vasta) come anche, soprattutto, con associazioni, rappresentanze del mondo civile e dell'ambientalismo, istituzioni di ricerca, imprese, in grado di determinare impatti concreti tangibili sul territorio.

### 3.2\_ La dimensione strategico strutturale del Piano

La Legge Urbanistica Regionale 18/83 della Regione Abruzzo non prevede, nel testo vigente, diversamente da altri strumenti regionali di governo del territorio, che alla pianificazione urbanistica comunale sia attribuita la duplice valenza propria di un atto sia di natura previsionale ovvero con finalità di programmazione e pianificazione e respiro strategico strutturale, sia di apparato regolativo. In Abruzzo, cioè, il piano, è strumento cui riferire le specifiche scelte aventi effetti conformativi della proprietà nell'immediato (come altre ricadute dirette, ad esempio, di carattere impositivo). In altre realtà regionali la dimensione programmatica del piano è affidata ad idonei elaborati, corredati da adeguata documentazione di argomentazione, ovvero con un programma di trasformazioni attese aventi ricadute spaziali individuate al fine di rendere possibili eventuali interventi differiti nel tempo, attraverso varianti puntuali. Interventi dei quali sia dimostrabilmente verificata l'esigenza effettiva, l'utilità pubblica (collettiva) e la compatibilità ambientale (attraverso specifici percorsi di Valutazione Ambientale Strategica o simili) e, soprattutto, concepiti come tali da non comportare, sino a che non ne sarà chiara e concreta la realizzabilità, immediati e problematici effetti conformativi della proprietà, ovvero apposizione di vincoli di piano preordinati all'esproprio.

Figura 3\_ Dimensione Strutturale strategica della Variante al PRG di Bucchianico



L'elaborato che riguarda un "respiro" strutturale del piano urbanistico, è, dunque, quello con evidenti contenuti strategici ed, allo stesso tempo, quello che non genera ulteriori vincoli sul territorio né aspettative immediate dei cittadini, guardando più al lungo periodo ed alle molteplici esigenze che si modificano nel tempo. Questo essenziale passaggio di elaborazione può considerarsi, anzi, quale atto (processo/documento) di raccordo e coerenza tra la pianificazione sovraordinata e di area vasta e quella locale oltre che stesso documento ispiratore del piano urbanistico, nei termini di una sua visione dinamica (evolutiva e rimodulabile, previo monitoraggio del livello di attuazione della pianificazione urbanistica) e che, pure in assenza di un apparato normativo che renda effettivamente attuabili scelte essenziali di portata strutturale, può essere inteso quale disegno tendenziale di lunga prospettiva o proiezione futura del territorio locale da utilizzare come riferimento condiviso al quale richiamarsi per collocare nello spazio importanti scelte di assetto del territorio.

Scelte il cui perseguimento, tra l'altro, comporta il reperimento di ingenti risorse economiche, al momento indisponibili, specie in assenza di idonea programmazione. Per questo esso si identifica con un disegno delle invarianti (sistema di valori condivisi da sottrarre alle trasformazioni e da salvaguardare nell'ottica di evitare il depauperamento del capitale naturale e sociale) che funge da "quadro delle coerenze" entro il quale deve collocarsi, in un rapporto di necessaria compatibilità, la stessa operatività cogente dello strumento urbanistico propriamente inteso ai sensi di legge. Tanto più che il piano, come si è visto, inoltre, a sua volta, necessita sempre più chiaramente di una congruenza di fondo con scelte di assetto di portata e valenza territoriale (sovra comunale).

Detto elaborato di indirizzi per scelte operative future (Tavola D1 sopra riportata), è, dunque, essenzialmente funzionale a mettere al riparo il Piano Regolatore dall'apposizione di vincoli pubblici destinati a scadere, generando conseguenti danni, o dall'introduzione di previsioni di trasformazioni che, sebbene indotte da plausibili esigenze condivise, genererebbero anche immediati quanto, oggi più che mai, deprecabili effetti fiscali.

Nel caso del presente progetto di Piano, con l'elaborato strutturale strategico si individuano alcuni essenziali obiettivi di medio lungo periodo perseguiti, oggi, con scelte di piano realizzabili, nel tempo, anche con progetti, azioni, politiche ed interventi ad hoc, coerenti con tale visione, riferendole, peraltro, ai tre principali macro ambiti progettuali identificabili con altrettanti ambienti funzionali essenziali:

- il sistema degli spazi aperti caratterizzati da significativa valenza naturalistico – ambientale, paesaggistica, comprendente in se il paesaggio rurale (sia quello segnato da maggior pregio paesaggistico che quello più insediato e connotato da significativo pregio produttivo) oltre che altri ambiti nei quali si rinvergono funzioni produttive (area produttiva comunale) e di servizio all'insediamento;
- il sistema delle più rilevanti dotazioni infrastrutturali a servizio della mobilità di valenza sia territoriale che locale;
- l'ambito urbano, inteso come spazio prevalentemente caratterizzato dall'insediamento storico e dallo spazio insediato compatto/consolidato riservato prevalentemente a destinazioni residenziali, nel quale si rinvergono, tuttavia anche aree per funzioni promiscue (piccole aree produttive) e altri ambiti di servizio alla funzione residenziale.

Con riferimento al primo dei predetti ambiti, si ipotizza un quadro di interventi finalizzato a determinare:

- l'ampliamento, anche su base intercomunale, dell'attuale area ricompresa nel Sito di Interesse Comunitario dei Calanchi di Ripe dello Spagnolo, ipotizzando un suo ampliamento verso l'area di Colle Spaccato – Penninoli – Focaro, attraverso un inserimento del corridoio bio-ecologico di un tratto del Fiume Alento, compreso tra le due aree e considerando l'eventualità di concretizzare questo progetto attraverso un'azione congiunta che coinvolga più comuni contermini interessati da tali aree di rilievo ambientale;
- il rafforzamento e la salvaguardia degli spazi a maggiore valenza ambientale - naturalistica e paesaggistica attraverso la individuazione di una rete invariante di spazi da tutelare anche nella prospettiva di determinare in concreto, coerentemente con la progettualità introdotta dall'istituto del Contratto di Fiume, strategie di rafforzamento delle connessioni fisiche (ecologiche), in modo particolare realizzando un sistema significativamente interconnesso di parchi fluviali, a sua volta connesso con le altre aree di preminente interesse ecologico ambientale;
- lo sviluppo di imprese multifunzionali agricole legate alla ricettività in ambito rurale oltre che alla valorizzazione della filiera agroalimentare anche tenendo conto della recente perimetrazione (che investe parte significativa della porzione nord orientale del territorio comunale di Bucchianico) della zona di produzione del Vino Montepulciano di cui alla Denominazione di Origine Controllata Villamagna.

Sempre nell'ambito extraurbano o del territorio rurale, inoltre, ma con riferimento all'area produttiva del PIP Alento, che proprio il presente piano in variante riduce significativamente in ragione del suo oggettivo sovra-dimensionamento rispetto alla attuale domanda di aree produttive, si individua una eventuale area di futura ri-espansione (al momento poco verosimile) di spazi per attività produttive coincidente proprio con la porzione della stessa area del PIP Alento riclassificata in area agricola, in quanto essa, già ricompresa nel perimetro Piano per l'Insediamento Produttivo Alento vigente, risulta essere già stata sottoposta a procedura di V.A.S., espletata con esito favorevole. Relativamente all'ambito urbano, in questa fase, viene ritenuto, verosimilmente, di individuare una sola previsione (progettualità) di portata strategica alla scala dell'intero territorio comunale. Nell'elaborato della dimensione strategico – strutturale, viene operata, infatti, nell'ambito della località Pozzo Nuovo (una delle poche aree dell'intero territorio comunale a non presentare controindicazioni riferibili alla pericolosità idrogeologica elevata diffusa sul territorio, così come evidenziata nel P.A.I. vigente) l'individuazione del solo intervento funzionale ad una possibile concentrazione delle funzioni scolastiche integrate in un polo (dotato anche di idonei spazi e attrezzature complementari per la pratica sportiva) da realizzarsi proprio per sopperire alla attuale carenza di strutture idonee, ovvero rispondenti ai più recenti criteri in materia di vulnerabilità sismica degli edifici.

Stante l'attuale quadro normativo, dunque, può dirsi che la dimensione strutturale del piano è intendibile come un disegno del territorio che consente:

- la individuazione delle principali aree da sottoporre a salvaguardia ambientale;
- la localizzazione di massima di eventuali trasformazioni dell'assetto insediativo finalizzate ad elevare la dotazione di servizi ed infrastrutture.

L'ubicazione indicativa delle aree in cui potranno collocarsi attrezzature/servizi/dotazioni funzionali ad elevare, nel complesso, le prestazioni dell'insediamento, individua anche "il perimetro" (non solo in senso spaziale) di verosimili percorsi di varianti urbanistiche di natura puntuale da promuovere ad hoc al fine di modificare le scelte e le previsioni operate dal piano. L'individuazione di tali aree, infatti, organica ad un'idea di piano inteso quale strumento dinamico e continuamente ri-modulabile per effetto di scelte strategiche slegate da esigenze di natura puramente regolativa, consente di operare preventive valutazioni degli impatti ambientali e, più in generale, degli effetti complessi indotti sul territorio dalle trasformazioni attese.

### 3.3 Rapporti con il quadro dei vincoli sovraordinati

La Pianificazione comunale, come ovvio, deve conformarsi, quanto a specifiche scelte di destinazione d'uso e condizioni di trasformabilità delle varie porzioni del territorio comunale al quadro dei vincoli, dei piani di settore (tutela e salvaguardia ambientale) sovraordinati ad altre pianificazioni specifiche prevalenti. I contenuti progettuali e prescrittivi del Piano, risultano, pertanto, compatibili e conformi alle restrizioni delle attività di trasformazione del territorio previste dalla vigente normativa in materia di tutela ambientale, paesaggistica e del patrimonio naturale, oltre che alle norme dei piani di settore finalizzati a perseguire obiettivi di sicurezza idrogeologica e sismica, di competenza di enti e/o autorità sovraordinati.

Il presente Piano, inoltre, è compatibile, quanto a scelte di assetto urbanistico del territorio, anche con il contenuto di altri Piani Comunali di settore, già redatti e vigenti tra i quali, in particolare:

- lo Studio di Microzonazione sismica (adottato dal C.C.);
- il Piano di Zonizzazione Acustica (adottato ed approvato dal C.C.);
- il Piano di Gestione del SIC IT 7140110 (*Sito di Interesse Comunitario dei Calanchi di Ripe dello Spagnolo*), adottato dal Consiglio Comunale ed in attesa di definitiva approvazione da parte dei competenti organi regionali i cui contenuti prescrittivi, quando approvato e vigente, si intenderanno restrittivi e prevalenti rispetto alle norme di piano.

Costituisce, altresì, parte integrante l'elaborazione a corredo del Piano, l'elaborato grafico che mette in rapporto con il PRG le previsioni del Piano Comunale di Protezione Civile, già redatto, approvato e vigente ed attualmente in fase di aggiornamento e revisione.

Come ovvio, il PRG conferma le sue scelte confrontandosi con il quadro dei vincoli sovraordinati ed, in particolare, che esse siano coerenti (non contrastanti) con le previsioni ed i vincoli riconducibili ai seguenti ed essenziali Piani/strumenti:

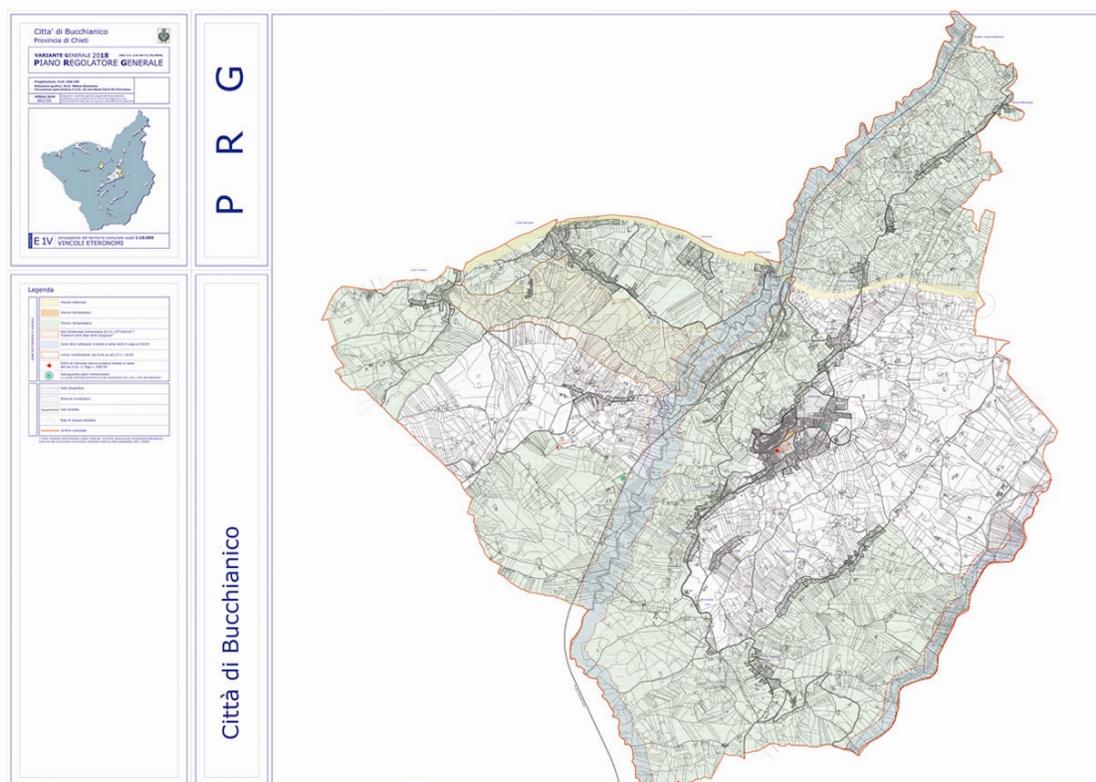
- Quadro di Riferimento Regionale (QRR)
- Piano Regionale Paesistico (PRP)
- Piano Regionale delle Infrastrutture e dei Trasporti (PRIT)
- Piano di Tutela delle Acque (PTA)
- Piano Energetico Regionale (PER)
- Piano Regionale Gestione Rifiuti (PRGR)
- Piano Regionale per la Tutela della Qualità dell'Aria (PRTQA)
- Piano di Bacino ovvero Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi (PAI);
- Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA);
- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23;
- Vincolo Archeologico ai sensi del D. Lgs 42/04

- Limite di inedificabilità all'interno delle fasce di rispetto fluviale ai sensi della L.R. 5/16
- Piano di Gestione del SIC IT IT7140110 *Ripe dello Spagnolo*;
- Piano Quadro dei Tratturi.

Le scelte di PRG, come ovvio, come verificabile dall'a seguente Tavola E1 Vincoli eteronomi, in particolare, risultano compatibili con il quadro dei vincoli e delle tutele sovraordinati di cui al Dlgs 42/04, ovvero, in particolare, con le limitazioni imposte da:

- vincolo archeologico;
- vincolo idrogeologico;
- tutela dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Dlgs 42/04 (ex L. 431/85);
- vincolo di inedificabilità dai corsi d'acqua individuati dall'Autorità di Bacino regionale di cui alla L.R. 5/2016;
- vincolo di cui al Piano Quadro dei Tratturi;
- restrizioni derivanti dal Piano di Gestione del SIC IT 7140110;
- vincolo relativo agli edifici censiti sul territorio comunale, realizzati in terra cruda;
- vincolo di tutela di esemplari di vegetazione arborea d'alto fusto (salvaguardia alberi monumentali) ai sensi della Del. di G.R. 437 DEL 9.06.2015.

Figura 4 \_ Primo elaborato di sintesi riportante i vincoli eteronomi



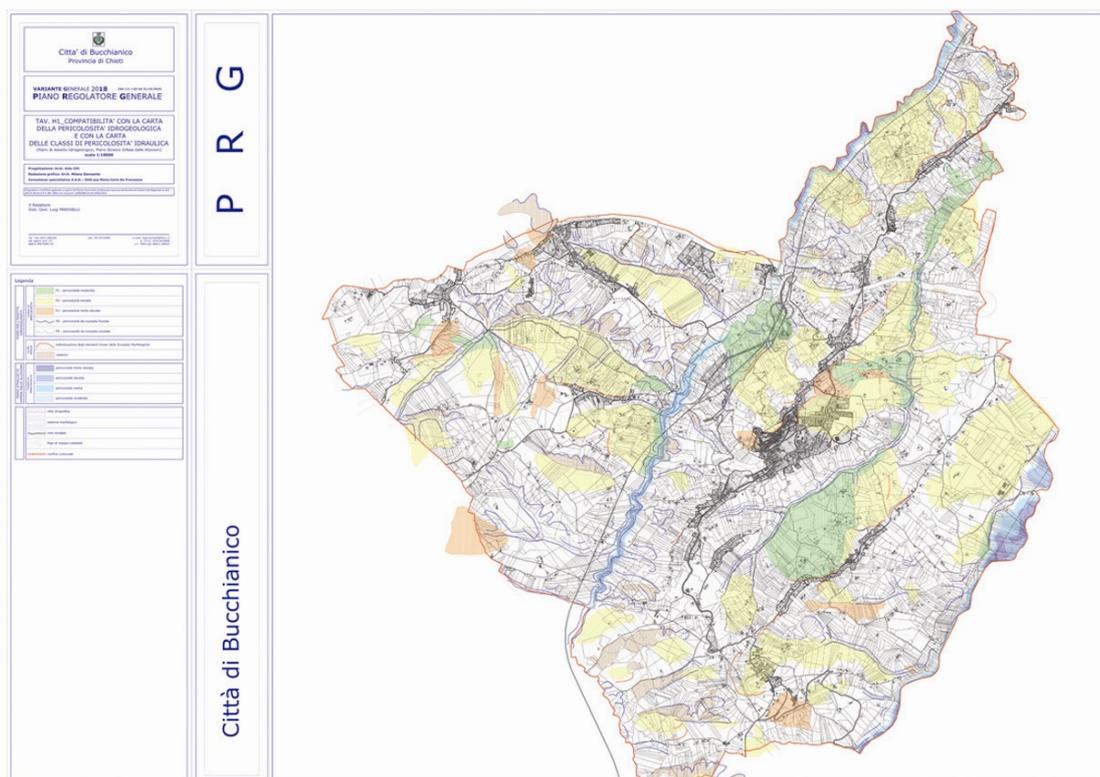
Ovviamente, in termini ancor più significativi con riferimento alla attuabilità delle attività di trasformazione sul territorio, il PRG deve confrontarsi con i vincoli derivanti dalle salvaguardie di natura idrogeologica, geologica ed idraulica. Sulle previsioni di zona del presente PRG prevalgono le prescrizioni tutte del Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (PAI) della Regione Abruzzo, se e in quanto applicabile.

A prescindere dalla specifica disciplina delle varie sottozone definite dal piano, infatti, come con riferimento ai due Macro Ambiti che caratterizzano il territorio comunale ed ai relativi sub ambiti e, inoltre, alle specifiche

zone e/o sottozone, quando interessate da previsioni di edificabilità, gli interventi di trasformazione ammessi devono, sempre e comunque, risultare compatibili con le prescrizioni della normativa vigente di cui al Piano di Assetto Idrogeologico vigente nella Regione Abruzzo, nonché di quelle in vigore con riferimento al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni.

In particolare, eventuali interventi di trasformazione dovranno essere compatibili con quanto previsto e normato dallo specifico articolato del Titolo II *Aree di Pericolosità da dissesti di versante* della Norma di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

Figura 5\_ Prima trasposizione su cartografia dello zoning di PRG, della Pericolosità di cui ai Piani di Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio Difesa Alluvioni



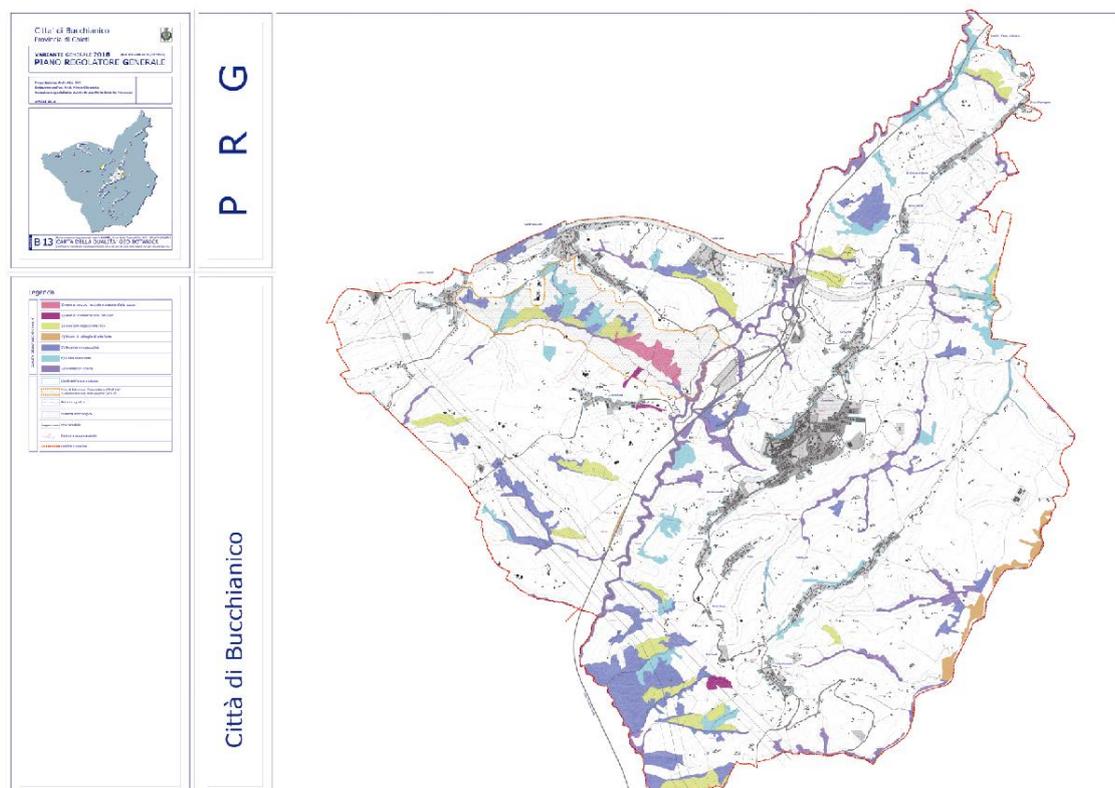
### 3.4\_ La conoscenza delle risorse ambientali, paesaggistiche e produttive del territorio rurale

Il territorio del comune di Bucchianico presenta ampie aree agricole, ma si caratterizza anche per la significativa copertura vegetazionale identificabile con ampi spazi in condizioni di significativa naturalità. Tra questi, assumono particolare rilevanza due ricorrenti ambiti vegetazionali che sembrano, per la loro diffusione e prevalenza, descrivere meglio le peculiarità del territorio comunale sotto tale aspetto e sono gli ambienti caratterizzati da vegetazione ripariale e gli spazi caratterizzati da vegetazione di latifoglie d'alto fusto.

Il primo è identificabile con l'insieme di quegli spazi, essenzialmente caratterizzati da areali di natura filiforme (vegetazione ripariale idrofila), rinvenibili lungo le sponde dei corsi d'acqua principali, che costituiscono una vera e propria rete verde, con caratteri di maggiore continuità e compattezza lungo il corso dei fiume Foro e del fiume Alento, oltre che del Torrente Serepenne, ma che si rinviene anche in corrispondenza di una rilevante quantità di ambienti umidi minori coincidenti con svariati fossi di scolo principali. Questo, in sostanza, è un unico ecosistema significativamente ramificato (rete dendritica), che assolve al ruolo essenziale di spazio delle connessioni tra sub-sistemi e ambienti naturali diversi, fungendo da infrastrutture

ambientali (*green ways* e *blue ways*) lungo le quali si insediano e si muovono le diverse comunità biologiche presenti sul territorio.

Figura 8\_ Carta della qualità geo-botanica del territorio del Comune di Bucchianico con sovrapposizione della zonizzazione proposta nell'ambito della Variante di PRG (in toni di grigio).



La peculiare funzione bio ecologica di detto ecosistema è quella di collegare le riserve (relitte ed isolate) di biodiversità ancora rinvenibili lungo l'ambito costiero più antropizzato e quelle puntiformi e più diffuse, presenti nel territorio della collina litoranea e della collina subappenninica (di frequente tutelati da SIC, Riserve, Parchi attrezzati ecc.) con la corposa ed ingente riserva di biodiversità che caratterizza i massicci carbonatici appenninici (in questo caso la Maiella) della catena costiera, da decenni tutelati da Parchi nazionali.

Il secondo ambito, ovvero quello caratterizzato dal patrimonio vegetale delle specie di latifoglie ad alto fusto, rappresenta un vero e proprio sistema di spazi relitti o residuali dell'originaria copertura vegetale della collina adriatica sub appenninica. Questo complesso e diversificato ambiente vegetazionale, nel suo insieme, viene considerato come un'aggregazione di porzioni di territorio, interposte agli ampi spazi della Superfici Agricole Utili, in cui si sono conservate importanti estensioni di quella copertura vegetale che, nella gran parte del territorio, è scomparsa per far posto a terreni agricoli o pascoli per il bestiame ovino.

L'analisi del sistema ambientale si è arricchita, poi, di un elemento di estrema importanza ai fini della descrizione del territorio e della sua dimensione prettamente ambientale: sono state censite e rappresentate le formazioni calanchive e, più in generale, quel complesso di terreni localizzabili in corrispondenza di formazioni di carattere argilloso, poste su versanti, per lo più esposti a mezzogiorno, che presentano forte acclività e soggetti (per questo) ad importanti fenomeni di dilavamento ed erosione, oltre che a processi di tipo gravitativo che, localmente, assumono carattere franoso.

Nel territorio di Bucchianico, per diffusione, estensione e rilevanza dimensionale, la presenza di tali formazioni calanchive, assume un interesse peculiare al punto da divenire principale caratteristica stessa

dell'ambiente geomorfologico. Unitamente alle aree caratterizzate da presenza diffusa di calanchi sono state individuate, per la loro valenza di tipo ambientale, ulteriori porzioni di suolo molto rilevanti da un punto di vista eco sistemico proprio per la contiguità con le aree erose che oggi sono le uniche ad essere popolate da una significativa presenza di animali selvatici, ormai introvabili in corrispondenza dei suoli utilizzati a fini produttivi.

Ben oltre valutazioni relative alla pur utile classificazione dei vari tipi di suolo operata più approfonditamente nella correlata e specifica Relazione sugli usi del suolo e del patrimonio vegetale nel territorio comunale, redatta ai sensi della Del. 108 dei G.R, Abruzzo del 22.02.2018, in questa disamina critica funzionale a restituire un sommario quadro cognitivo e valutativo tale da spiegare al meglio, con consapevolezza, le scelte di progetto, si operano le seguenti considerazioni supportate anche da alcune significative graficizzazioni.

Ciò che emerge è la notevole ricchezza e varietà del patrimonio ambientale, paesaggistico ed insediativo del territorio di Bucchianico che, è significativo ricordarlo, è attraversato da circa 6 km dell'antico tratturo Magno L'Aquila Foggia, oltre ad essere uno dei comuni nei quali, risultano censite, in apposito registro e relativa cartografia, alcune costruzioni rurali in terra cruda, tutelate ai sensi di apposita Legge Regionale.

L'analisi dell'uso del suolo a fini produttivi rappresenta un passaggio fondamentale all'interno del percorso complessivo di descrizione del territorio comunale, per almeno due ordini di motivi principali.

In primo luogo, lo studio dell'uso del suolo a fini produttivi ha come oggetto essenziale della propria attenzione una parte rilevante del territorio comunale che, tra l'altro, è molto prossima a spazi con elevati caratteri di naturalità, con la quale, come ovvio risulta intimamente connessa; pertanto la conoscenza della sua condizione costituisce un dato utile per comprendere lo stato di salute dell'ambiente in generale.

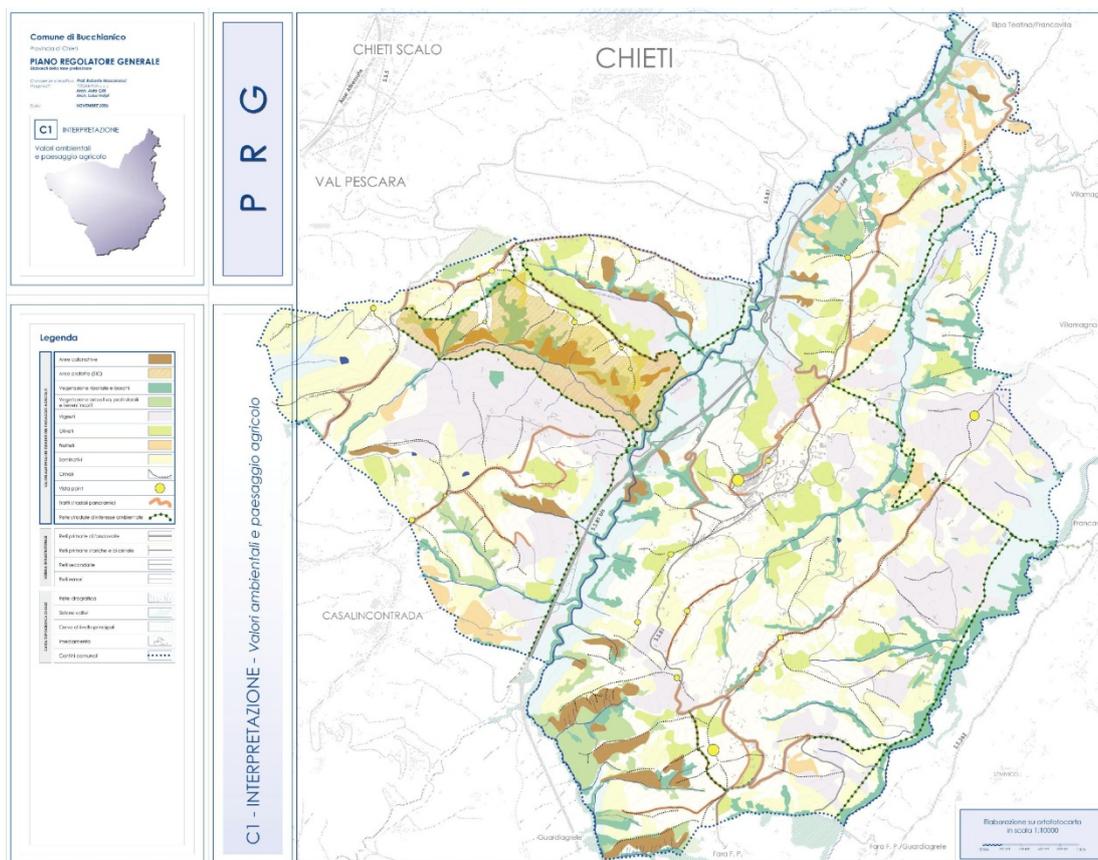
In secondo luogo, la conoscenza dell'utilizzo a fini produttivi del suolo rappresenta il primo ed essenziale passaggio per una corretta interpretazione delle dinamiche di assetto evolutivo dell'insediamento, proprio in quanto l'organizzazione del lavoro finalizzata alla coltivazione agricola stabile, con il passaggio, in epoca preistorica dall'economia legata quasi esclusivamente all'allevamento ed alla caccia a quella della coltura stabile (stanziale), ha determinato la stessa matrice di strutturazione delle prime forme dell'insediamento, poi evolute, progressivamente, negli ultimi due millenni, verso l'attuale conformazione.

L'agricoltura, anzi, può ritenersi come il fattore stesso di generazione e sviluppo di un insediamento, dato che (come noto), quest'ultimo, almeno in origine, era strettamente correlato e condizionato dalla esigenza primaria di servizio e presidio dei campi da coltivare.

Nello specifico, già in sede di redazione del Quadro conoscitivo del PRG vigente, si era proceduto all'individuazione del sistema delle percorrenze minori in ambito rurale, che ha consentito di "disegnare" la trama dei collegamenti grazie alla quale si esplicano, a vari livelli, le relazioni tra gli insediamenti. Tale reticolo, ancora oggi, nonostante l'avvenuto declino complessivo dell'economia primaria, nonostante l'ingente fenomeno dello spopolamento delle campagne, cui si contrappone un rafforzamento dell'edificato lungo i crinali dei piccoli insediamenti di frazione, nonostante il declino di alcune produzioni tipiche, nonostante le diverse esigenze della logistica di commercializzazione dei prodotti agricoli, costituisce il sistema essenziale di penetrazione capillare nel territorio.

Questo sistema infrastrutturale minuto, fatto di tanti piccoli tronchi stradali (spesso a fondo cieco), quasi sempre coincidenti con antichi percorsi di crinale o con sentieri prossimi a qualche corso d'acqua, rappresenta, ancora oggi, un sistema infrastrutturale essenziale al servizio di una quota sempre più elevata di residenti "pendolari" nel territorio rurale, che hanno perso ogni legame con la terra, ma che preferiscono, tuttavia, risiedere in aree di maggior pregio ambientale ed appartate rispetto alla congestione della vita cittadina (piccoli centri urbani con caratteri di ruralità ma dotati di urbanizzazioni e servizi).

Tavola 9\_ Valori ambientali e paesaggio agricolo. Interpretazione. Fonte: Quadro Analitico conoscitivo del PRG di Bucchianico vigente (2008)

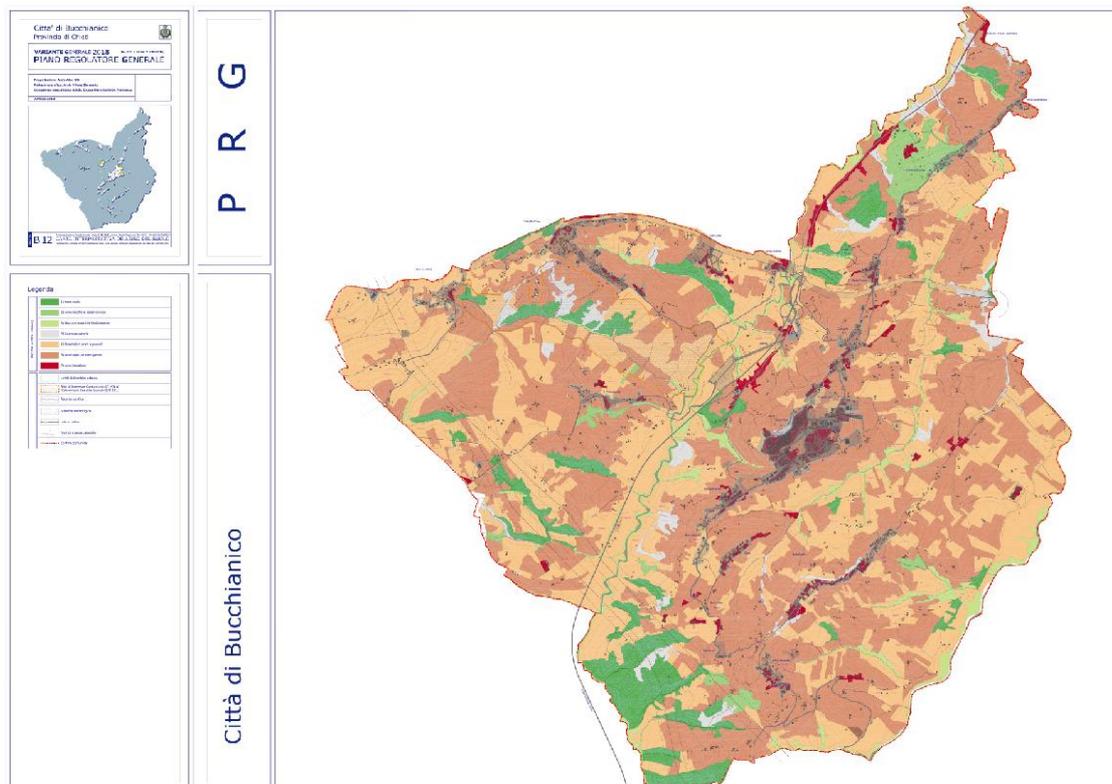


Passando, poi, alla vera e propria analisi delle forme d'uso dei suoli agricoli, all'interno delle premesse macrocategorie, sono stati riconosciuti i seguenti e principali ambiti agrari di tipo omogeneo:

- aree boscate con prevalenza di latifoglie ad alto fusto, nelle quali si rinviene la presenza di piccole coltivazioni a pioppeto intensivo (in aree prossime ai corsi d'acqua) e alcune boscaglie formate per lo più da querceti, che però per esiguità dimensionale rivestono scarso interesse economico;
- aree coltivate a seminativo non irriguo (arborato e non arborato), in gran parte localizzate sui più elevati crinali o pendii collinari, con esposizione prevalente a sud-ovest e ovest, impiantate su terreni acclivi, per lo più argillosi, caratterizzati da campi coltivati prevalentemente a graminacee, foraggio, trifoglio, erba medica e mais;
- terreni coltivati a frutteto (quasi il 10% della SAU), prevalentemente pescheti e coltivazioni di alberi di ciliegio e solo marginalmente pruneti, coltivazioni ad agrumi, melo, pero, albicocca; queste piantagioni a frutteto risultano per lo più localizzate in aree raggiunte da impianti meccanizzati di irrigazione (quindi aree servite dal consorzio irrigua di bonifica), quindi prevalentemente nelle aree più pianeggianti, prossime alle depressioni vallive più ampie, ben esposte, su versanti poco scoscesi e molto ventilati;
- grandi aree coltivate a vigneto, nelle quali si coltivano prevalentemente varietà di uva da vinificazione (Montepulciano d'Abruzzo, Trebbiano d'Abruzzo ed altre, in minor misura, in particolare di grande pregio nell'ambito della porzione a nord est del territorio, ai confini con il Comune di Villamagna, ricadente entro l'areale agricolo di recente riconosciuto come territorio di produzione della D.O.P. Villamagna); le ampie superfici sulle quali la coltivazione a filare sta progressivamente sostituendo quella storica a capanna sono ubicate su tutto il territorio comunale sia nelle zone vallive, caratterizzate da temperature più alte e terreni meno acidi, sia soprattutto sui versanti

collinari diversamente esposti, caratterizzati da suoli argillosi, discretamente acidi adeguatamente soleggiati e ventilati

Figura 10\_ Carta interpretativa dell'uso del suolo del Comune di Bucchianico (sovrapposizione dello zoning in grigio).



- gli oliveti, infine, risultano la forma di coltivazione più diffusa e radicata sul territorio, essendo presenti, ormai da secoli, sottoforma di piantagioni prevalentemente a carattere non intensivo, quasi sempre connotate dalla prevalenza di piante con età comprese tra i trenta e i cinquant'anni, appartenenti alle tipiche varietà di olivo più diffuse nell'area (leccino, olivastro, nibbio, casolana, ecc); le piantagioni di olivo, spesso si presentano in associazione con gli spazi coltivati a seminativo e risultano sparse sull'intero territorio comunale, preferendo tuttavia i versanti più elevati delle colline, con terreni particolarmente asciutti e acidi, livelli di soleggiamento non elevati, non soffrendo affatto l'esposizione verso nord e l'ubicazione su terreni scoscesi.

Un ulteriore elemento presente nel paesaggio agricolo del Comune di Bucchianico è rappresentato dagli impianti per la coltivazione in serra di ortaggi e prodotti floreo vivaistici in genere, che vanno diffondendosi anche qui, pur non rappresentando ancora impianti connotati da una capacità di produzione del reddito particolarmente rilevante come, invece, è già avvenuto nei comuni settentrionali della costa teatina (ortonese) e anche nei territori dei vicini comuni di Ripa Teatina e Villamagna.

Non è stata, invece, ritenuta rilevante al punto da essere a come specifica categoria produttiva la coltivazione di prodotti orticoli in campo aperto, in quanto tale tipo di uso produttivo del suolo è significativamente limitato a piccoli appezzamenti di dimensioni irrilevante e quasi tutti concentrati in piccole aree del territorio comunale, per lo più prossime alla piana alluvionale del fiume Foro e Alento.

Sembra particolarmente importante, sebbene tali considerazioni siano adeguatamente sviluppate negli altri documenti a corredo della variante, sottolineare, per il fatto che il territorio comunale di Bucchianico sia uno di quelli a più elevata incidenza di aree di dissesto superficiale, con elevata diffusione di aree in frana, che la

stessa variante al PRG, con riferimento al territorio agricolo si prefigge i seguenti obiettivi specifici cui corrispondono altrettanti interventi (normativi o di revisione dello zoning). In tale ottica si inquadrano alcune scelte di piano finalizzate proprio a marcare una distinzione netta tra ambito urbano e territorio agricolo.

### 3.5 Bucchianico, il territorio come patrimonio culturale: tratturo Magno e case di terra cruda

In territorio comunale di Bucchianico si rinvencono alcuni beni tutelati dal vincolo di interesse culturale apposto con appositi provvedimenti della competente Soprintendenza, oltre che beni di interesse culturale tutelati ope legis per effetto delle previsioni del Dlgs 42/04 (come verificabile sul sito del MIBACT).

Tutti essi, puntualmente individuati nel testo della disciplina delle NTA della Variante e in apposite tavole di analisi, oltre che, come ovvio nella tavola di zoning.

E' presente, altresì, anch'essa individuata nella disciplina di PRG oltre che nei predetti elaborati grafici, un'area di attenzione archeologica già definita e perimetrata, già oggetto di scavi e ritrovamenti, rinvenibile nei pressi del centro storico, in adiacenza al viale di ingresso al paese denominato Viale della Vittoria.

Con riferimento all'intero territorio di Bucchianico, inoltre, ai fini della redazione della presente Variante, è in corso anche l'attività di elaborazione di una Carta della Potenzialità Archeologica del territorio comunale che, tenendo conto della diffusa presenza di siti archeologici sia dell'età neolitica, che dell'età del ferro e del bronzo che di ville di epoca romana, deve individuare gli ambiti interessati da eventuali maggiori rischi di conflitto tra le esigenze dell'insediamento e quelle della, conoscenza, salvaguardia e conservazione di tale patrimonio.

Il territorio comunale di Bucchianico, tuttavia, altrettanto e forse anche più significativamente, è solcato trasversalmente, da nord ovest verso sud est, dunque normalmente alle principali linee di crinale ed ai tre fondovalle che lo caratterizzano, dal tracciato dello storico Tratturo Magno L'Aquila – Forca di Penne-Lanciano – Termoli – Foggia, per una lunghezza complessiva che supera, relativamente al solo territorio comunale interessato, i 5 km.

Si tratta di una zona inibita alle attività di trasformazione ai fini di tutelarne la memoria anche funzionalmente ad un eventuale recupero del tracciato per farne un cammino di interesse naturalistico, oltre che storico testimoniale.

Le aree in essa ricomprese sono inedificabili e sottoposte alle prescrizioni della specifica legislazione vigente in materia: il loro uso è regolato dal "Piano Quadro di salvaguardia del tratturo" vigente, redatto dal Comune di Bucchianico ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089, della legge 17/8/1942 n. 1150, del D.M. 15/6/76 e del D.M. 20/3/80, del D.M. 22/12/83 del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali e della L.R. 29/7/1986 n. 35, nonché del D.Lgs 490/1999, del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni, quindi approvato dai competenti Settori della Regione Abruzzo oltre che dalla Soprintendenza ai BBAA per l'Abruzzo.

Coerentemente con detta pianificazione di dettaglio, le cui previsioni devono intendersi come sovra ordinate a quelle del PRG, possono essere realizzati, nelle aree di salvaguardia del tratturo, tutti e soli quegli interventi funzionali a favorirne la massima fruizione da parte di residenti e turisti, secondo modalità compatibili con lo stato dei luoghi, purchè gli stessi non comportino edificazione di natura permanente o alterazione alcuna dei suoli, ovvero del piano di campagna o della attuale conformazione superficiale (naturale) del terreno, come anche dello stato in cui si rinviene il patrimonio della vegetazione autoctona.

In particolare, quando non in contrasto con le specifiche previsioni del predetto piano quadro, oltre che nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 26 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/92), possono essere realizzate piccole strutture temporanee (chioschi ristoro o con finalità informative, o per attività di carattere ludico- ricreativo, di ristorazione leggera come bar e simili) o capanni e ricoveri attrezzati

di supporto e servizio ad eventuali utilizzi di tipo turistico - escursionistico (stazioni di posta lungo percorsi escursionistici a cavallo, officine o punti nolo per il per ciclo turismo e simili).

Le previsioni di PRG non interferiscono con quelle del PQST, che si intende come sovraordinato e, dunque, non introducendo motivi di contrasto o determinando potenziali azioni incoerenti con le previsioni dello stesso ed, anzi, recependole, si pongono in rapporto di significativa coerenza con esse.

Il territorio comunale di Bucchianico, come quelli limitrofi di Roccamontepiano, Manoppello, Casalcontrada, Fara Filiorum Petri, è interessato, inoltre, dalla presenza di un numero, purtroppo molto ridotto rispetto alla originale quota di edifici rinvenibile sino a tutti gli anni '90, di case in terra cruda.

Si tratta di costruzioni realizzate con strutture verticali in mattoni grossolani o pareti continue realizzate in argilla cruda (ovvero essiccata senza cottura), opportunamente impastata con fieno. Spesso come legante di questa miscela di base, si ricorreva all'urina degli animali di cortile.

Le coperture di queste piccole costruzioni, raramente costituite da piccoli volumi a due piani, più diffusamente coincidenti con piccoli volumi mono piano, erano coperti da tetti in legno con orditure molto leggere grazie al ricorso al manto di copertura in incannucciato.

Esse rappresentano uno straordinario patrimonio della locale cultura materiale dell'attività edilizia, dato che sin dal tardo medioevo, recuperando sapienze, saperi e consuetudini probabilmente già conosciute nel periodo italico e pre-romano, ha interessato queste zone, con abbondante disponibilità di materia prima affiorante (argilla).

La particolarità di tali costruzioni risiede, oltre che nella notevole economicità e semplicità tecnologica nel loro essere autenticamente costruzioni altamente ecologiche (bioarchitettura) oltre che tali, per le specifiche caratteristiche dei materiali impiegati (argilla, legno, paglia, canne di fiume), da risultare particolarmente performanti per ciò che attiene la capacità isolante e, perciò, le buone prestazioni termiche.

Come detto, di tale complessivo ed antico patrimonio non rimangono che pochi esemplari, comunque, oggi censiti e tutelati. Sebbene, spesso, si rinvengano numerosi di questi manufatti in condizioni di grave degrado (ruderi) che, non di rado, conducono ad un loro complessivo collasso ed alla demolizione di fatto, sebbene vietata.

Su detti manufatti è vietato qualsiasi intervento che non sia finalizzato alla loro consapevole e corretta conservazione (restauro conservativo con criteri filologici e con materiali e tecniche idonee fissati in un apposito disciplinare), con ciò intendendosi la possibilità di tramandare alle future generazioni, con i singoli manufatti, anche la cultura materiale ed immateriale identitaria della comunità locale che concepì tale modalità costruttiva e, con essa, un mirabile esempio concreto di sostenibilità e resilienza (civiltà).

Le case di terra cruda, indipendentemente dalla loro individuazione puntuale nelle tavole di piano, che potrebbe rivelarsi non completa, poco aggiornata o carente, quindi suscettibile di integrazioni sempre possibili in esito ad attività di ricognizione o a segnalazione di cittadini e/o associazioni, sono tutelate ai sensi della LR 17/97 e s.m. e i., essendo anche individuate in un elenco puntuale seguito ad un censimento (successivo all'emanazione di tale norma regionale quadro), curato dalla specifica associazione di tutela e valorizzazione di tale patrimonio.

Nel territorio del vicino comune di Casalcontrada è presente un Centro Studi sulla tecnica della costruzione in terra cruda oltre che un relativo ed interessante Museo nel quale è possibile visitare sia alcuni manufatti e parti di essi ricostruite in loco, sia compiere esperienze didattiche finalizzate alla acquisizione delle tecniche costruttive funzionali a realizzare piccoli volumi in terra cruda.

### 3.6\_ Il PRG ed il Sito di Interesse Comunitario IT 7140110 “*Calanchi delle Ripe dello Spagnolo*”

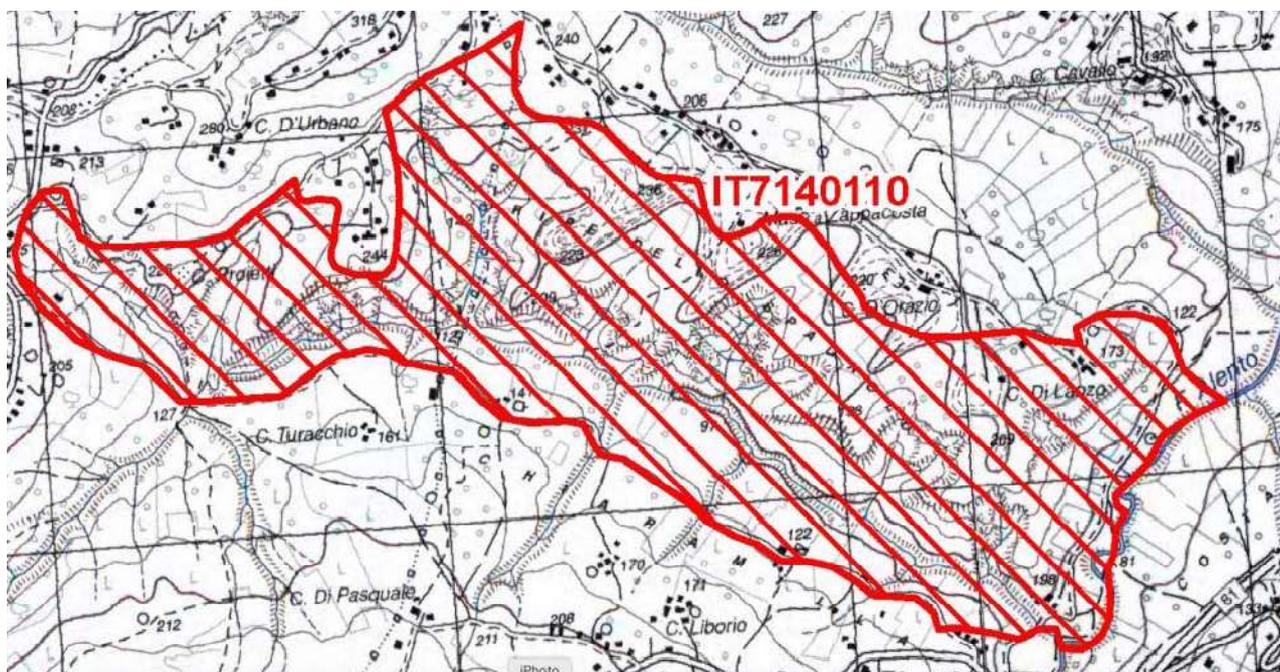
All'interno del territorio comunale, ed in particolare nell'ambito della Sottozona *E. 5 Agricola di salvaguardia dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici*, ricade il SIC (Sito di Interesse Comunitario) individuato dalla sigla IT 7140110, perimetrato ed istituito ai sensi del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 nonché del DMATT 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000) denominato “*Calanchi delle Ripe dello Spagnolo*”.

All'interno della perimetrazione del S.I.C., come rappresentata sia nella tavola di zoning del PRG, che in quella (Tavola E. 1. V) in cui si riportano i Vincoli Eteronomi, valgono, ad oggi, oltre alle norme che disciplinano la predetta sottozona E5, tutte le eventuali prescrizioni e restrizioni connesse alla presenza del SIC, che devono intendersi prevalenti su ogni altra previsione urbanistica così come le connesse previsioni e procedure previste per la preventiva valutazione di incidenza di eventuali interventi.

Quando saranno pienamente vigenti le specifiche disposizioni normative contenute nel Piano di Gestione, recentemente redatto ed adottato dal C.C, in attesa di definitiva approvazione da parte dei competenti organi regionali, in caso di eventuali (verosimili) difformità fra le previsioni contenute nei due diversi e predetti strumenti (ovvero nel PRG e nel Piano di Gestione del SIC) prevarranno le norme più restrittive di quest'ultimo (Piano di Gestione del SIC).

Le previsioni del PRG, ed in particolare quelle riferibili alla specifica zona agricola *E5 di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici*, che si estende, notevolmente, anche ad altre aree del territorio comunale significativamente interessate da analoghi valori naturalistico – ambientali e paesaggistici, sono estremamente coerenti con le specifiche tutele presenti nel PGSIC, qualificandosi come previsioni di zona significativamente restrittive, inibendo, tra l'altro ogni attività di nuova edificazione ed essendo, invece, mirate alla conservazione del patrimonio della biodiversità in esso presente ed, inoltre, al mantenimento della vegetazione in condizioni naturali oltre che alla salvaguardia delle coltivazioni agricole tradizionali.

Figura 11\_ Perimetrazione ufficiale del SIC IT7140110. Fonte: Regione Abruzzo. Serv. Parchi e Ambiente



Il SIC si estende per 180 ha, e raggiunge un'altitudine massima di 224 mt sul livello del Mare in corrispondenza del Crinale che sovrasta, a nord, la significativa incisione valliva di Fosso Valigie. Il SIC, appartenente alla regione bio geografica Continentale, è caratterizzato da forme calanchive imponenti, impostate sulle argille plioceniche nei pressi di Bucchianico, con una peculiare vegetazione terofitica ed

emicriptofitica - camefitica allotollerante e a debole nitrofilia. La ricchezza e la vastità dei fenomeni calanchivi, che si alternano a vegetazioni aride di steppa mediterranea, generano un mosaico di singolare attrazione paesaggistica.

L'area del SIC "Calanchi di Bucchianico (Ripe dello Spagnolo)", dal punto di vista paesaggistico, è caratterizzata principalmente da morfologie collinari con sponde "rupicole a falesie instabili", sempre in evoluzione data la scarsa stabilità dei versanti. Tali formazioni sono impostate su argille grigio-verdastre, violacee e rosse ("argille varicolori") dell'Oligocene, con intercalazioni marnoso calcaree e argillose. Sono presenti anche intercalazioni calcaree tipo "Pietra Pesina", puddinghe, calcareniti e calciruditi torbiditiche.

Dal punto di vista climatico, dato il confronto con le stazioni meteorologiche di Pescara, Guardiagrele e Lanciano, la media annua delle temperature oscilla intorno ai 14.3 °C; il mese più freddo è gennaio con medie pari a 6.1 °C, quello più caldo è luglio con medie pari a 23 °C. Le precipitazioni sono in media di 676 mm, con un massimo in primavera e due in autunno, oltre a due minimi di cui il principale in estate e l'altro in inverno. Dai dati climatici acquisiti, l'area risulta collocabile nella regione climatica "temperata di transizione", tra la fascia costiera più strettamente mediterranea e la fascia montano - temperata (Catena della Majella).

L'aspetto più peculiare della vegetazione presente all'interno del territorio del S.I.C. si sviluppa essenzialmente nel contesto calanchivo, le cui strutture acclivi e instabili, seguono e sovrastano il corso del fiume Spagnolo. La composizione floristica delle pareti calanchive è quella caratteristica dei suoli alomorfi, con abbondanza di essenze terofitiche e geofitiche, che vanno a comporre uno scenario vegetazionale tipico delle praterie xeriche.

Generalmente la superficie occupata dal calanco e più in generale tutte le forme calanchive secondarie dell'area, sembrano interessate da due assetti vegetazionali: uno a "mosaico" nel settore più attivo del calanco e uno a "tappeto" dove l'ambiente diviene più stabile, generalmente al piede dello stesso.

L'anomalia della vegetazione del sito "Calanchi di Bucchianico (Ripe dello Spagnolo)", si può interpretare come il risultato dell'interazione tra le trasformazioni geografiche e i filtri ecologici locali che ha consentito la sopravvivenza di forme di vegetazione costiera a carattere relittuale, a testimonianza di una preesistente linea di costa.

Gli stessi affioramenti geologici di argille plioceniche, fanno ipotizzare l'esistenza di una paleo-costa durante i processi ingressivi del mare adriatico. Inoltre gli indizi a carattere bio geografico come la presenza di specie alotolleranti dei calanchi, la presenza di sclerofille tipiche della macchia mediterranea, congiuntamente alle boscaglie di Roverella, avvalorano questa ipotesi.

Nei pochi siti in cui l'erosione superficiale calanchiva risulta contenuta, prevalentemente alla base dell'unità morfologica del calanco, trovano luogo lembi di cenosi più mature, a carattere arboreo e arbustivo, con dominanza di specie quercine, sia caducifoglie (*Quercus pubescens*, *Quercus cerris*) sia sempreverdi (*Quercus ilex*), accompagnate da altre entità arboree termofile (*Fraxinus ornus*). Altri settori dell'area sono da interpretare come residui di una vegetazione di bordura dei campi agricoli, prevalentemente a *Ulmus* sp. pl., *Prunus spinosa* e altre Rosacee spinose, arbustive e sarmentose.

Lungo il corso del torrente Spagnolo, che borda l'estensione lineare dell'intero sistema calanchivo, è presente una stretta fascia di vegetazione ripariale a salici (*Salix alba*, *Salix fragilis*) e pioppi (*Populus alba*, *Populus nigra*), con sporadiche presenze di *Tamarix africana* e *Arundo plinii*, ai margini della zona umida, a testimoniare la natura sub-alofila di questi suoli, tipicamente costieri e sub-costieri di aree ripariali prossime a estuari e/o delta fluviali.

Si rileva che tutto il territorio del SIC è interessato da un'estesa e intensa attività agricola che circonda e comprime le formazioni vegetazionali naturali su citate, sottoponendole a rimaneggiamento continuo in relazione alle attività cerealicole e di manutenzione delle infrastrutture viarie secondarie. Pertanto le forme di

vegetazione naturale sono spesso costituite da un mosaico, la cui struttura è dipendente prevalentemente dal grado, frequenza ed intensità del disturbo antropico.

Le attività agricole che ammantano l'area e le zone circostanti il S.I.C., sono prevalentemente colture miste (viti-vinicole, olivicole, frutticole e cerealicole). Dato il contesto agricolo tradizionale, che ha plasmato e conservato il valore paesaggistico della zona, sarebbe opportuno valutare la sostituzione di attività agricole intensive con una più indicata gestione agricola di tipo tradizionale. All'interno dell'area SIC si estende un significativo ambito interessato da estese formazioni calanchive, molto diffuse anche nel contiguo ambito della destra orografica del Fiume Alento, poco più a sud, in località Penninoli – Colle Spaccato.



### 3.7\_ Le scelte fondative qualificanti il progetto urbanistico

Le scelte fondative alla base del progetto di piano si basano, sui seguenti obiettivi essenziali strategici:

- riorganizzazione in chiave qualitativa del sistema insediativo, perseguita anche attraverso la netta suddivisione del territorio comunale in Ambito urbano ed Ambito extra urbano;
- incremento delle salvaguardie, ai fini di valorizzazione sostenibile, dell'ambiente naturale;
- difesa e valorizzazione del paesaggio agricolo perseguita anche attraverso una maggiore articolazione dello zoning del territorio agricolo e nello specifico con la definizione di una nuova e specifica sottozona E5 Agricola di salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici;
- contrazione del consumo di suolo agricolo quantificata in circa 34,45 ettari complessivi, derivante anche dall'accoglimento delle istanze dei cittadini mirate alla riclassificazione in zona agricola di aree attualmente ricadenti in zona edificabile;

- introduzione di norme prestazionali e non solo prescrittive quali elementi di valutazione del progetto funzionali ad assicurare maggiore sostenibilità e sicurezza degli interventi di nuova edificazione (o significativi ampliamenti e/o ristrutturazioni), subordinandone la stessa assentibilità alla verifica preventiva di tali prestazioni qualitative, assolvibili anche a distanza quando non realizzabili in loco o, in casi particolari, tramite monetizzazione;
- ridefinizione essenziale dell'offerta di spazi pubblici e di servizi, ove effettivamente corrispondenti ad un reale fabbisogno dimostrabile;
- eliminazione della edificabilità attualmente prevista dal PRG vigente con riferimento all'area in località Canale – Piane interessata dalla ridefinizione del vincolo di inedificabilità del PAI, con passaggio da zona P2 a zona P3 del PAI, in tutto per complessivi 55.000 mq circa;
- eliminazione della edificabilità attualmente prevista sia dal PRG vigente, sia dallo specifico PIP Alento, per il momento solo in parte urbanizzato ma non ancora attuato in termini di insediamento di unità produttive, con riferimento alla porzione più prossima all'area golenale dell'Alento, in tutto per complessivi 50.780 mq circa.

Il progetto urbanistico del presente PRG introduce alcune scelte che, sebbene in significativa continuità con quelle operate dal piano vigente, risultano alquanto modificative dell'impianto di quello, operando, in primo luogo, in buona sostanza, una netta suddivisione tra il territorio urbanizzato e quello rurale.

Ciò attraverso la perimetrazione degli insediamenti caratterizzati da significativa continuità dell'edificato, oltre che dalla presenza di servizi, da considerare quali articolazioni spaziali di un unico Ambito Urbano, cui sono connesse modalità di intervento che distanziano notevolmente i modi d'uso del territorio (anche normativamente), differenziandoli significativamente dalle modalità insediative del territorio rurale.

L'Ambito Urbano, dunque, viene suddiviso a sua volta, in due sub ambiti principali:

- il primo, coincidente con le porzioni di territorio caratterizzate da significativa continuità dell'insediamento esistente (zona del centro storico, zone di completamento e zone di espansione residenziale) e, dunque, da usi residenziali prevalenti;
- il secondo, identificato da zone o sottozone che accolgono funzioni urbane (servizi pubblici) entro l'ambito urbano oltre che da aree inedificate destinate a verde privato e piccole sottozone produttive promiscue, ormai intercluse nel tessuto prevalentemente residenziale.

Può notarsi che proprio all'interno dell'ambito urbano, anche per fornire adeguata soluzione di tipo spaziale all'accoglimento di istanze di retrocessione della qualifica di edificabilità con ridestinazione in area agricola di piccole aree edificate (spesso intercluse all'interno dell'insediamento consolidato), il piano introduce, attraverso apposita regolamentazione normativa, le aree a Verde privato.

Si tratta, indipendentemente dalla loro effettiva ed attuale utilizzazione, di piccoli lotti inedificati interclusi tra (circostanti) aree trasformate da interventi di edificazione anche a bassa densità che, sebbene, caratterizzate anche da orti o piccoli appezzamenti promiscui, coltivati per usi domestici, non possiedono più, di fatto, il carattere di autentici spazi agricoli dalle reali potenzialità produttive.

Raramente, nel territorio comunale di Bucchianico, peraltro, esse si identificano con spazi di particolare qualità/pregio estetico sovente attribuibili a parchi o giardini privati di cui si avverta l'esigenza di preservare l'inedificabilità al fine di salvaguardarne valori estetici o culturali.

Il Piano individua per tali aree interventi finalizzati alla densificazione della copertura arborea o alla creazione di veri e propri giardini privati, anche da trasformare in parchi urbani privati ma di uso pubblico, ovvero fruibili dalla popolazione sotto particolari condizioni adeguatamente definite in un apposito Regolamento Comunale di Polizia Urbana.

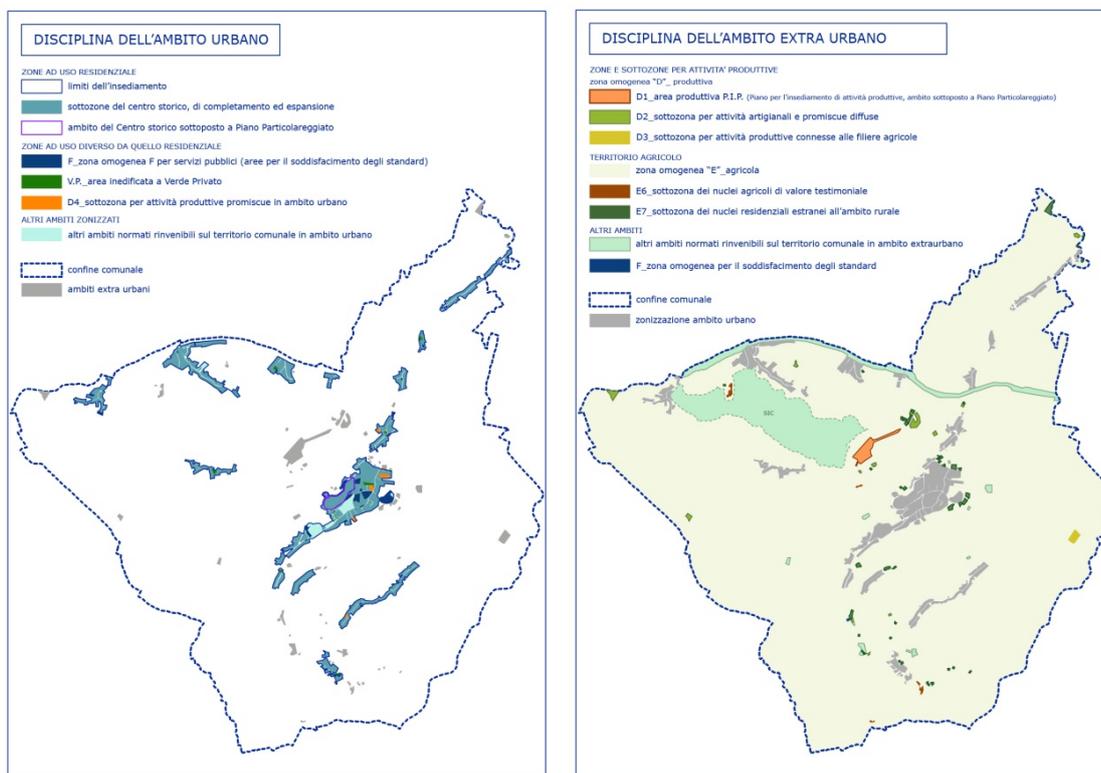
L'obiettivo è quello di conservare anche all'interno dei pur piccoli ambiti urbani dei polmoni verdi intesi come spazi permeabili vitali dotati di copertura vegetale arborea tali da elevare l'assorbimento di anidride carbonica, favorendo il proliferare della biodiversità, la produzione di aria pulita e la formazione di piccole aree ricche di umidità ed ombreggiamento, particolarmente utili nel periodo estivo, determinando anche, condizioni di maggiore qualificazione estetica e di migliore vivibilità degli insediamenti.

L'Ambito Extra Urbano, viene ricondotto anch'esso a due sub ambiti principali entrambi, seppure con valenze diversissime, considerabili come porzioni di territorio aventi funzione produttiva e non residenziale (produzione di reddito):

- il primo, si identifica con le porzioni di territorio destinate ad attività produttive lontane da ambiti a prevalente uso residenziale (l'area del PIP, le sottozone per aree produttive artigianali promiscue diffuse, quelle per piccole aree produttive connesse alla filiera agroalimentare);
- il secondo coincide con l'intero territorio agricolo, disarticolato in ulteriori cinque estese sottozone dalle diverse valenze ambientali e paesaggistiche disciplinate da regimi d'intervento cui corrispondono progressive restrizioni dell'attività di trasformazione (*zona agricola normale, di rispetto ambientale, paesaggistico, di rispetto dei corsi d'acqua, di pregio produttivo, di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici*) oltre che in due sottozone che identificano piccoli nuclei insediati poco densi.

Alcuni di questi (*Nuclei agricoli di valore testimoniale* di cui alla sottozona E6), definiti come speciali episodi di qualche valore storico testimoniale, altri, invece (identificati dalla presente proposta di revisione del piano vigente come sottozona B4 Completamento dei nuclei residenziali periurbani consolidati in ambito rurale derivanti da precedenti e discutibili scelte di pianificazione, che presentano caratteri insediativi (residenziali) estranei all'ambito rurale, in qualche modo necessitanti di una riqualificazione insediativa che consenta, almeno alle nuove edificazioni, di assumere dimensioni e caratteri tipologici confacenti al territorio agricolo.

Figura 12\_ Schemi esemplificativi del progetto urbanistico di PRG: Disciplina dell'Ambito Urbano (sinistra e Disciplina dell'Ambito Extra Urbano (destra)



Il piano si pone quale uno dei suoi obiettivi essenziali proprio quello della tutela del paesaggio rurale, in generale, ed in modo particolare degli ambiti caratterizzati da maggiori valenze naturalistiche e paesaggistiche, contrastando con specifiche previsioni normative il fenomeno dello *sprawl* in ambito rurale, ovvero quello della nuova costruzione in territorio agricolo, specialmente quando slegato da esigenze di conduzione dei fondi riconducibili ad imprenditori agricoli a titolo principale.

In tale ottica si inquadrano alcune scelte di piano finalizzate proprio a marcare una distinzione netta tra ambito urbano e territorio agricolo, tra le quali, sostanzialmente le seguenti:

- eliminazione della previsione delle piccole zone di espansione, del tutto inattuate nel decennio trascorso, ricadenti in ambito extra urbano (territorio agricolo), come individuate dal piano vigente;
- riduzione generalizzata dell'indice di utilizzazione fondiaria nelle sottozone del territorio agricolo, caratterizzate da più significative valenze paesaggistiche, naturalistiche e inerenti il pregio produttivo del territorio (l'unità aziendale minima di un ettaro, prevista dalla L.U.R. viene mantenuta nella zona agricola normale mentre nella zona E2 di rispetto paesaggistico ambientale essa viene portata a 1,5 ha, nella zona E3 di rispetto dei corsi d'acqua ed E4 di pregio produttivo, invece a 2 ha);
- modifica, come detto, della destinazione urbanistica di zona e delle relative modalità di attuazione degli interventi riferibile a tutti quei piccoli nuclei abitati, spesso identificabili con piccoli lotti (lotti minimi di mq 800 circa), per lo più significativamente già edificati, sin qui normati dalle previsioni delle sottozone B2 e che assumono, nell'ambito della presente variante, la destinazione della sottozona B4 Completamento dei nuclei residenziali periurbani consolidati in ambito rurale
- conferma di una zonizzazione del territorio agricolo che riconosce, nell'ambito della zona E4 Agricola di pregio produttivo, le aree caratterizzate, per la maggior parte dalle coltivazioni tradizionali, mitigando in tal modo, la diffusione dell'insediamento residenziale estraneo a modelli rurali, in ambito agricolo;
- introduzione di incentivi urbanistici (incremento consentito di superfici utili lorde) finalizzati a stimolare interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio dei manufatti rurali abbandonati (non più funzionali alla residenza), preesistenti alla data del 1967, quando destinati a prima abitazione, anche quando non direttamente connesse alla conduzione dei fondi.

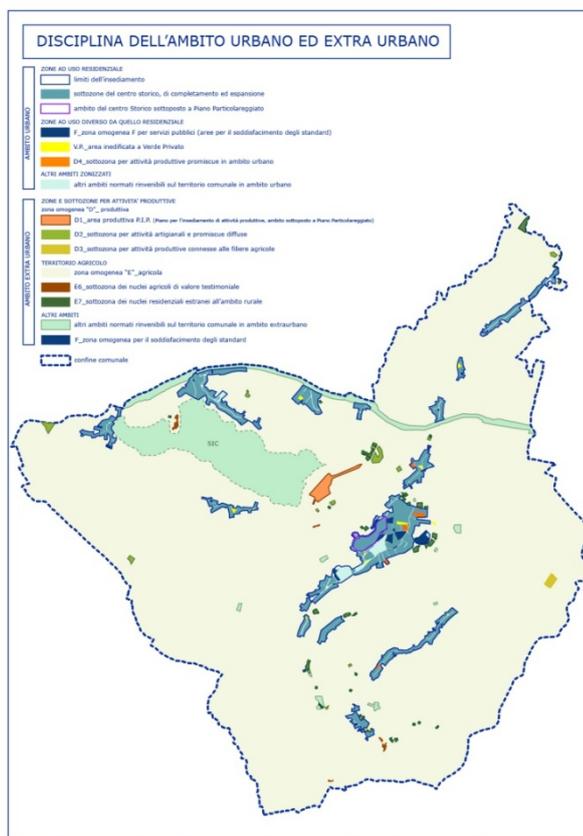
Viene individuato, inoltre, un terzo ambito che comprende in esso tutte quelle aree (zone e sottozone di varia ampiezza e rilievo), rinvenibili indifferentemente all'interno di entrambi i precedenti.

Spazi che accolgono funzioni extra residenziali di servizio all'insediamento (impianti e reti tecnologiche, spazi di aggregazione o altre funzioni, anche private, di utilità collettiva, fasce ed aree di rispetto o vincolate dal piano, elementi puntuali o lineari assimilabili a manufatti di pregio o sistemi infrastrutturali di rilievo aventi a che fare con urbanizzazione a rete, ovvero rete stradale, rete fognante, rete di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica.

Sulla base di queste perimetrazioni e dell'analisi delle tipologie insediative, è stata effettuata la seguente zonizzazione del territorio comunale.

Di seguito, dopo la Figura 13, si riporta per esteso e nel dettaglio, sottoforma di elenco, il progetto di zoning, ovvero l'articolazione del territorio puntuale in zone e sottozone, come proposta dal presente Document Preliminare del progetto urbanistico di Variante.

Figura 13\_ Schema esemplificativo di sintesi del progetto urbanistico di PRG: Disciplina dell'Ambito Urbano e Disciplina dell'Ambito Extra Urbano (derivato dalla Tavola B11.A \_ Esplicitazione del progetto complessivo di dimensionamento delle aree per standard)



## Ipotesi di zonizzazione del territorio comunale

### DISCIPLINA DELL'AMBITO URBANO

#### (ZONE AD USO RESIDENZIALE)

#### Zona Omogenea "A" \_ Centro Storico

- A. 1 Zona omogenea A dell'insediamento storico
  - A. 1. a Sottozona A1.1 del Centro Storico
  - A. 1. b Sottozona A1.2 del Borgo San Nicola

#### Zona Omogenea "B" \_ di completamento dell'insediamento esistente

- B. 1 Sottozona di completamento intensivo
  - B1. \* Sottozona di completamento intensivo a edificabilità inibita per sopravvenute restrizioni di carattere idrogeologico
- B. 2 Sottozona di completamento estensivo
  - B2. \* Sottozona di completamento estensivo a edificabilità inibita per sopravvenute restrizioni di carattere idrogeologico
- B. 3 Sottozona di riqualificazione urbanistica
- B. 4 Sottozona dei nuclei residenziali periurbani consolidati in ambito rurale

#### Zona Omogenea "C" \_ di espansione dell'insediamento esistente

- C. 1 Sottozona di espansione intensiva
- C. 2 Sottozona di espansione estensiva
- C. 3 Sottozona di espansione ad attuazione diretta convenzionata
- C. 4 Sottozona delle lottizzazioni pre vigenti
- C. 5 Sottozona di espansione ad attuazione concertata

## **DISCIPLINA DELL'AMBITO URBANO**

### **(ZONE AD USO DIVERSO DA QUELLO RESIDENZIALE)**

- F Zona omogenea F per servizi pubblici (aree per il soddisfacimento degli standard ulteriormente disarticolabile come da DM)
- V. P. Area ineditata a Verde Privato
- D. 4 Sottozona per attività produttive promiscue in ambito urbano

## **DISCIPLINA DELL'AMBITO EXTRA URBANO**

### **(ZONE E SOTTOZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE)**

#### **Zona omogenea "D" \_ Produttiva**

- D. 1 Area produttiva PIP (Piano per l'insediamento di attività Produttive)
- D. 2 Sottozona per attività artigianali e promiscue diffuse
- D. 3 Sottozona per attività produttive connesse alle filiere agricole

## **DISCIPLINA DELL'AMBITO EXTRA URBANO**

### **(TERRITORIO AGRICOLO)**

#### **Zona omogenea "E" \_ Agricola**

- E. 1 Sottozona agricola normale
- E. 2 Sottozona agricola di rispetto paesaggistico – ambientale
- E. 3 Sottozona agricola di rispetto dei corsi d'acqua
- E. 4 Sottozona agricola di rispetto delle coltivazioni tradizionali
- E. 5 Sottozona agricola di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici
- E. 6 Sottozona dei nuclei agricoli di valore testimoniale

## **DISCIPLINA DEGLI ALTRI AMBITI ZONIZZATI**

### Altri ambiti zonizzati rinvenibili sia in ambito urbano che extraurbano

Sito di Interesse Comunitario IT 7140110 "Calanchi delle Ripe dello Spagnolo"

Area di salvaguardia del tratturo

Area di salvaguardia archeologica

Area per attrezzature turistico - ricettive e di ristoro

Attrezzature sportive private di uso pubblico

Attrezzature di interesse generale

Attrezzature socio-assistenziali

Attrezzature di servizio per la mobilità

Area cimiteriale

#### Elementi puntuali

Edifici isolati di pregio

Case di terra cruda

#### Elementi lineari

Rete stradale

Rete idrografica

#### Fasce e aree di rispetto

Area di rispetto cimiteriale

Aree di rispetto impianto di depurazione

Aree di rispetto ripetitori

Fasce di rispetto dell'elettrodotto nazionale esistente

Fasce di rispetto del metanodotto nazionale esistente e di progetto

Fasce di rispetto delle scarpate morfologiche in ambito urbano interferenti con l'insediamento

### 3.8\_ La previsione di significativo ridimensionamento dell'area P.I.P. Alento

Il piano, opera, in considerazione dell'attuale condizione del mercato delle aree produttive, ovvero tenendo conto della domanda di lotti produttivi, sin qui, praticamente inesistente relativamente alla specifica area P.I.P. di località Alento (o Costacola), oltre che al fine di preservare, per quanto possibile, i valori ambientali

e paesaggistici propri dell'ambito golenale del Fiume Alento, evitando una eventuale, ulteriore urbanizzazione pesante dell'area, peraltro, scarsamente giustificabile proprio in assenza di mercato, un significativo ridimensionamento della stessa.

Si è valutato, nello specifico, di determinare tale ridimensionamento, attraverso la proposta tecnica di riassetto spaziale verificabile negli allegati elaborati grafici, ovvero tramite la contrazione della sola porzione di superficie, già ricompresa nel PIP, relativamente alla quale non sono ancora state realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

L'attuabilità effettiva di tali previsioni, compatibile con gli indirizzi forniti dall'A.C., così come discussi nel corso di alcuni incontri tra il progettista, l'amministrazione e gli uffici tecnici, è da intendersi quale proposta di piano, condizionata, come ovvio, oltre che all'adozione del presente strumento, da parte del Consiglio Comunale e, soprattutto, alla successiva redazione (subordinata) di una variante dello stesso P.I.P. .

Tale riduzione che interessa l'area P.I.P., così come già individuata e perimetrata negli elaborati grafici allegati, può quantificarsi in un ridimensionamento complessivo con riduzione dall'attuale superficie di circa 12,45 ha circa a non più di 7.43 ha circa, ciò implicando, pertanto, come puntualmente riportato nel Prospetto 5, che correda il successivo paragrafo relativo al dimensionamento della variante, un minor consumo di suolo per complessivi mq 50.778.

In particolare, si determina l'eliminazione della previsione di ben 7 lotti preordinati all'insediamento di altrettante attività produttive, per un totale (in meno) di circa 22.150 mq complessivi, con contestuale retrocessione della destinazione edificabile in ambito produttivo ad agricola.

L'eliminazione della intera porzione più settentrionale della lottizzazione produttiva, che riguarda l'area posta sul lato nord della banchina che delimita la carreggiata dell'asse stradale già realizzato, a servizio di detta area produttiva, sostanzialmente, consente di:

- ri-attribuire destinazioni di tipo agricolo ad una porzione notevole di suolo, potendo ricostituire, in tal modo, coerentemente con gli obiettivi del progetto di territorio elaborato nell'ambito del predetto Contratto di Fiume, una ben più significativa continuità ambientale della rete ecologica che oggi caratterizza la porzione golenale del Fiume Alento, strategica in considerazione della sua peculiare collocazione spaziale, trovandosi interposta tra l'area PIP (come ridotta) e il territorio rurale ricadente nel perimetro del SIC IT 7140110 "Ripe dello Spagnolo".
- contribuire significativamente, nel complesso, all'obiettivo del contenimento di consumo di suolo agricolo, con contestuale ampliamento notevole, soprattutto, dell'area ricadente in zona E3 agricola di rispetto dei corsi d'acqua (fiume Alento e relativo ambiente golenale).

In futuro, in considerazione delle dinamiche evolutive proprie del quadro socioeconomico e produttivo locale, ovvero nel caso non si attui neppure la parte residua del previsto insediamento di attività industriali ed artigianali, l'area produttiva di Alento - Costacola, potrà essere ripensata, nel suo complesso, in termini di destinazioni, anche al fine di consentire l'insediamento eventuale di attività economiche diverse da quelle industriali e riconducibili a produzioni di tipo manifatturiero specializzate nella trasformazione dei prodotti della filiera agroalimentare di qualità.

Attività, dunque, significativamente compatibili con i valori del territorio ed, anzi, concepite proprio a supporto della economia locale, fortemente vocata a produzioni vitivinicole, ed olearie o, anche, ad attività di tipo turistico ricettivo connesse alla potenzialità attrattiva delle circostanti risorse ambientali (SIC Ripe dello Spagnolo).

Al netto di quanto previsto dal DPR 160/2010, che consente di autorizzare ad hoc, quando ne siano verificati i presupposti, interventi per la realizzazione di attività produttive puntuali, ovvero espletate le ricognizioni di piano, funzionali ad accertare la indisponibilità di aree produttive residue a ciò preordinate, nel caso si rendesse indispensabile un nuovo ampliamento di aree destinabili ad attività produttive (industriali/artigianali), eventualità al momento remota, si potrà redigere una variante al presente piano. Ripristinando, cioè, eventualmente come ipotizzato anche dall'elaborato della dimensione strutturale strategica, la previsione di area produttiva di cui al PIP Alento, oggi vigente.

Ciò in quanto le sue caratteristiche dimensionali (estensione), spaziali (dislocazione delle destinazioni), il connesso carico urbanistico (volumetrie di previsione ed urbanizzazioni), come previste dal PIP, come detto, sono state oggetto di apposita Valutazione Ambientale Strategica, già espletata con esiti favorevoli.

### 3.9 L'impatto delle definizioni unificate del R.E.T. sulla presente Variante al PRG

La redazione della presente variante di PRG interviene in un periodo caratterizzato da una significativa revisione del quadro normativo che regola l'attività edilizia di tutti i comuni italiani secondo una nuova impostazione finalizzata ad unificare il quadro delle regole, con l'introduzione del Regolamento Edilizio Tipo (in un primo momento denominato non senza diversi problemi Regolamento Unificato).

Detta vera e propria riforma dei regolamenti edilizi, generalizzata ed estesa a tutto il territorio nazionale, che sostanzialmente introduce 42 nuove definizioni uniformi di essenziali parametri urbanistico edilizi, è da ricondurre agli effetti del DPCM del 20.10.2016 ed alla successiva *Intesa in Conferenza Unificata Stato Regioni e Autonomie Locali*, pubblicata sulla G.U. n. 268 del 16.11.2016, recepito dalla G.R. Abruzzo con Del. n. 850 del 28.12.2017, pubblicata sul BURA Speciale n. 26 del 23 febbraio 2018. Il nuovo REC, uniforme al RET, riporta esattamente le 42 nuove definizioni uniformi.

E' interessante sottolineare come si renda necessario, al fine di coordinare il progetto urbanistico di piano, con la disciplina regolativa dell'attività edilizia, operando un aggiornamento e/o un adeguamento dei parametri urbanistico edilizi riportati nelle NTA piano vigente, con le predette nuove definizioni unificate. Nelle NTA del PRG vigente erano fornite le definizioni dei seguenti parametri urbanistico edilizi essenziali che vengono ribadite (sebbene in alcuni casi con modifiche del significato di alcuni elementi, criteri di misura o contenuti) o radicalmente ridefinite come di seguito opportunamente segnalato:

- Superficie Territoriale (ST);
- Superficie Fondiaria (SF):
- Superficie Coperta (SC):
- Superficie Edificabile (Se), che oggi, nel RET, assume la definizione concettualmente equiparabile di Superficie totale (S Tot.):
- Altezza massima che oggi, nel RET, viene modificata in altezza dell'edificio (h), dove con essa, però, non si intende più l'altezza media dei fronti ma di quello più alto;
- Volume del Fabbricato (V) che oggi, nel RET, assume la definizione concettualmente equiparabile di Volume totale o Volumetria complessiva, per il cui utilizzo si fa necessariamente riferimento alla nuova definizione unificata di Altezza Lorda.

Al fine di rendere massimamente comprensibile ed applicabile al meglio possibile la normativa della Variante di PRG, si utilizzano anche le seguenti definizioni uniformi tra quelle presenti nel RET e, dunque, nel nuovo R.E.C. in quanto assimilabili ad altre definizioni frequentemente già utilizzate nella normativa del PRG vigente:

- Superficie utile (SU);
- Superficie lorda (SL).

Nel testo delle NTA del PRG vigente, inoltre, erano presenti le definizioni dei seguenti indici urbanistici in luogo delle quali, necessariamente, si fa riferimento alle definizioni ad esse assimilabili contenute nel RET e, di conseguenza, nel Nuovo REC dei corrispondenti indici urbanistici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut), in luogo della quale viene utilizzata, poiché concettualmente equiparabile, quella di Indice di Edificabilità Territoriale (IT);

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf), in luogo della quale viene utilizzata, poiché concettualmente equiparabile, quella di Indice di Edificabilità Fondiaria (IF);
- Rapporto di Copertura (Rc), in luogo della quale viene utilizzata, poiché concettualmente equiparabile, quella di Indice di Copertura (IC);

Nel testo delle NTA della variante, come nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale conforme al Regolamento Edilizio Tipo, inoltre, è contemplata anche la definizione di Indice di permeabilità (territoriale o fondiaria, dunque IPT o IPF), da intendersi come sostituiva di quella precedente in uso, ovvero in quella definita nelle NTA del PRG vigente.

Nel presente testo delle NTA del PRG, in determinati passaggi, ove ritenuto utile, sono utilizzati, i seguenti indici urbanistici che, sebbene non rinvenibili tra quelli di cui alle Definizioni Uniformi nel Regolamento Edilizio Tipo, consentono di raggugliare alcune "grandezze" utilizzate nella variante del PRG a quelle già in uso nelle NTA del PRG vigente, poiché, in ogni caso, definite nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

Si tratta, in sostanza, delle seguenti:

- Superficie Minima di Intervento (Sm);
- Superficie Massima di Intervento (SM);
- Fronte Massimo (F).

L'utilizzo dei nuovi parametri di base urbanistico edilizi uniformi, come dei connessi indici urbanistici, anch'essi modificati in conseguenza della necessità di applicare le definizioni uniformi di cui al Nuovo REC (derivante dal RET), in ragione della modifica di criteri di misurazione e/o di significato attribuito a specifiche grandezze parametriche, produce alcuni effetti (non sempre trascurabili) sulla definizione delle norme di piano nonché sulle scelte del progetto urbanistico.

In primo luogo, in modo non trascurabile, è significativo notare come il passaggio da definizioni (indici e parametri) aventi a che fare con l'espressione delle regole di insediamento rese in termini di superfici, nel caso del piano di Bucchianico, sia meno problematico che in altri in cui sono ancora in uso indici e parametri espressi in termini di volumetrie, proprio in quanto il piano vigente, nelle NTA, riportava già quelli espressi sottoforma di superfici.

Più nel dettaglio, con riferimento ad alcune delle 42 nuove definizioni unificate, sembra utile considerare che:

- la nuova definizione di superficie fondiaria (come pure di quella territoriale), dato che in essa si fa riferimento alla superficie reale, implica la necessità, per il conseguimento dei titoli abilitativi, di produrre documentazioni di progetto non più riferite alla superficie nominale catastale dei lotti fondiari quanto, invece, alla superficie reale degli stessi risultante da rilievi topografici;
- le nuove definizioni di indici di edificabilità fondiaria e territoriale e quelle connesse di volumetria/superficie edificabile massima sulla corrispondente superficie fondiaria/territoriale, necessitano di essere riportate a coerenza con le varie (e rinnovate) definizioni di superficie (coperta, permeabile, totale, lorda, utile, accessoria, complessiva, calpestabile) contenute nel RET e ad esse raggugliate al fine di chiarire essenzialmente la modalità di computo da utilizzare ai fini della stessa corretta determinazione degli indici di edificabilità;
- la nuova definizione di altezza dell'edificio, diversa da quella solitamente utilizzata di altezza massima risultante dalla media dei vari fronti, introduce la necessità di valutare come unico parametro di riferimento l'altezza massima tra quella dei vari fronti che è delimitata:
  - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;
- la nuova definizione di sagoma del fabbricato, è da intendersi quale *<conformazione piani volumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali>*, ovvero tale da non modificare il computo della distanza minima dai fabbricati qualora gli sporti e gli aggetti non eccedano la misura di mt. 1,50;
- la nuova definizione di distanza (che sostituisce la nozione di distacco), è intesa come *<segmento di lunghezza minima tale che ogni punto della sagoma del fabbricato rispetti le prescritte distanze dai confini, dai fabbricati ed edifici contigui, dalle strade, dai limiti di zona o di ambito urbanistico>*, non comporta sostanziali modifiche della misura della distanza dai fabbricati solo nel caso non si modifichi la sagoma degli stessi, ovvero solo nel caso che sporti ed aggetti, come già precisato, non eccedano la misura di mt. 150.

Per tutto quanto appena considerato, sembra importante sottolineare che nella normativa della Variante di PRG, nell'ambito dell'articolato della normativa, in corrispondenza delle specifiche regole di assetto con le quali si esplicitano modalità di intervento e potenzialità edificatorie specifiche nelle varie sottozone, che si forniscono, pressoché unicamente, il predetto indice di edificabilità fondiaria ed il parametro dell'altezza dell'edificio, l'indice di edificabilità fondiaria (superficiario) che è espresso attraverso il rapporto tra la Superficie Edificabile, e la Superficie Fondiaria.

Dove per Superficie Edificabile, per tutto quanto già rappresentato, deve intendersi la Superficie Lorda del fabbricato che, moltiplicata per l'altezza Lorda, come definite nel RET e nel Nuovo REC, consente di computare la corrispondente volumetria edificabile, nei piani caratterizzati da indici forniti con espressione volumetrica.

## Parte quarta\_ Monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG vigente

### 4.1. Monitoraggio dell'attività edilizia censita, verificatasi nel periodo di vigenza del PRG: premessa

Il monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente, si identifica, a fini valutativi, con un passaggio essenziale di aggiornamento del piano oltre che di implicita verifica essenziale della sua efficacia. Si tratta di un vero e proprio bilancio urbanistico dell'attività edilizia riferita al decennio 2007-2017, trascorso dall'ultimo aggiornamento della stessa, redatto in fase di stesura degli elaborati dello strumento oggi vigente, sino a tutto il periodo di maggio 2017, quando, cioè, con il supporto dell'Ufficio urbanistica comunale, si sono raccolti i dati funzionali al censimento dell'attività edilizia.

Tale ricognizione, utile se periodicamente aggiornata, fornisce un quadro funzionale a valutare il livello dell'attività di trasformazione a fini edilizi del territorio. L'esame effettuato ha registrato, nel complesso, i provvedimenti abilitativi con i quali si è assistita la realizzazione di interventi finalizzati alla costruzione di nuove abitazioni o con i quali si sono autorizzati significativi ampliamenti di edifici destinati oltre che a funzioni residenziali (in ambito urbano e rurale) anche, in qualche caso, ad usi terziario – produttivi.

Essa, pur riferendosi ad una attività, come si vedrà, nel decennio, davvero modesta, consente di registrare sia la quantità di suolo utilizzato (asservito) a fini edificatori, sia più utilmente, quella, effettivamente coperta dalla realizzazione di nuove fabbriche, dunque sottratta alla condizione originaria di naturale permeabilità dei suoli.

Tale attività, inoltre, ha permesso, non essendosi limitata alla osservazione di quanto accaduto nel territorio urbanizzato, ma avendo registrato anche l'attività edilizia in territorio rurale, di comprendere, come si dirà meglio in seguito, come parte significativa della domanda abitativa locale sia pervenuta e stata assolta dai residenti (soddisfatta), proprio in territorio agricolo e su fondi di proprietà.

Il monitoraggio effettuato risulta, quindi, come già premesso, essenziale, al fine di:

- effettuare una puntuale valutazione circa l'attività di trasformazione edilizia, funzionale ad apprezzare la capacità residua del PRG vigente, preliminarmente alla attività di dimensionamento del nuovo PRG stesso;
- comprendere le tendenze insediative in atto, ricostruendo attraverso l'esame dei singoli titoli abilitativi rilasciati nel predetto decennio, la modesta dinamica evolutiva dell'attività edilizia nel predetto periodo 2007-2017, determinata dal prolungato ciclo (perdurante) di notevole crisi economica che ha comportato una sensibile contrazione delle attività edilizie;
- acquisire e sistematizzare i predetti dati quantitativi dati essenziali anche ai fini della redazione del Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della variante al PRG ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/08.

L'attività di monitoraggio si è rivelata molto utile, potendosi identificare con una "fotografia recente" della domanda abitativa effettivamente tradottasi in attività edilizia, al fine di comprendere e, dunque, delineare, con maggior consapevolezza tecnica, anche i più idonei criteri di valutazione poi risultati funzionali all'accoglimento delle varie istanze dei cittadini, già esposti nel precedente paragrafo.

Detta attività di ricognizione di dati in archivio ha preso in esame tutti i provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Bucchianico nel predetto periodo relativo agli anni solari 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, oltre che ai primi cinque mesi del 2017. Sono stati censiti ed esaminati, come detto, sia i Permessi di Costruire "ordinari", sia alcuni Permessi di Costruire in variante relativi a significative modifiche in ampliamento di progetti già approvati o di volumi esistenti, sia, inoltre, alcuni Permessi di

Costruire in Sanatoria riferibili alla regolarizzazione di interventi che hanno prodotto ampliamenti comportanti sensibile sviluppo planimetrico (nuove superfici coperte significative).

Sono state, altresì, esaminate anche quelle Denunce di Inizio di Attività edilizia e quelle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività Edilizia che hanno previsto attività edilizie tali da produrre nuove costruzioni o significativi ampliamenti.

Il censimento dell'attività edilizia ha riguardato, come detto, sia gli "ambiti urbani zonizzati" del PRG vigente, ovvero le zone e le sottozone destinate alle funzioni residenziali (zone di completamento B e di espansione C), caratterizzate da potenzialità edificatorie residue sia, produttivamente, almeno con riferimento alla valutazione delle superfici coperte, la produzione edilizia attuata funzionalmente alla costruzione di abitazioni in zone agricole.

L'indagine compiuta, non ha la pretesa di essere esaustiva, ne quanto a precisione dei dati rilevati, ne quanto a completezza delle informazioni riportate, limitandosi ad una speditiva restituzione delle informazioni acquisite nell'archivio edilizio comunale.

Quanto al primo aspetto relativo ad una intrinseca imprecisione dei dati quantitativi, va detto che si sconta, inevitabilmente, un fisiologico livello di approssimazione riconducibile alle oggettive difficoltà di trasposizione grafica delle planimetrie dei nuovi fabbricati, dovute al fatto che le scale di rappresentazione degli elaborati grafici allegati ai progetti assentiti risultano ragguagliabili con evidenti ed utili arrotondamenti (sensibili) a quelle proprie della rappresentazione del progetto urbanistico (scala 1:2.000).

Quanto al secondo aspetto problematico, si puntualizza che è difficilissimo operare una vera e propria attività capillare di aggiornamento esatto dell'edificato riportante la consistenza reale del patrimonio di tutti gli edifici residenziali e produttivi esistenti e rinvenibili sul territorio, tanto più che l'obiettivo sostanziale di questa indagine è quello di valutare l'entità della attività edilizia monitorabile attraverso la consultazione del registro dei provvedimenti abilitativi.

Essa, pertanto, è da ritenersi indicativa e suscettibile di integrazioni e correzioni, operabili con l'aggiornamento puntuale del SIT, su cui riportare lo stato completo della edificazione sul territorio comunale.

#### 4.2 \_ Prime Valutazioni compiute in esito al monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG vigente

La parte più interessante ed utile di tale attività di monitoraggio, comunque, coincide con la seguente verifica dello stato di attuazione del PRG vigente a dieci anni dalla sua adozione ed otto dalla sua definitiva approvazione.

Ovvero con la valutazione degli effetti che il complesso delle predette attività edilizie censite con riferimento all'ultimo decennio trascorso ha prodotto in relazione alle previsioni del PRG vigente, attraverso una comparazione dei due dati che consente di stimare l'effettivo (molto modesto) grado di utilizzo delle potenzialità edificatorie residue previste dallo strumento urbanistico vigente (in conseguenza della particolare condizione di forte crisi strutturale del mercato immobiliare). In primo luogo si è provveduto a richiamare, in sintesi, i dati essenziali relativi alle previsioni di espansione dell'insediamento (dunque anche al dimensionamento di PRG relativo alla previsione di nuovi abitanti teorici insediabili).

Il PRG vigente relativamente al tema centrale del dimensionamento di piano, ovvero alle previsioni di crescita (edificabilità residuale) delle zone destinate a funzioni residenziali sia di completamento che di espansione e, dunque, per ciò che riguarda anche il dato previsionale degli abitanti teorici insediabili, pur caratterizzandosi come un piano che aveva già ridotto notevolmente le previsioni di espansione contenute nello strumento urbanistico precedentemente vigente, indicava, una capacità complessiva di espansione ancora rilevante.

Tab. 4.1\_ Capacità incrementale residua relativa alle zone di completamento B1 e B2

Zona B sottozone	Superficie fondiaria residua = mq x Uf	Superficie edificabile residua (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
B1 (UF = 0,4)	18.131,84 x 0,4	3.788	126
B2 (UF = 0,3)	173.604,97 x 0,3	27.520	916
<b>TOTALE</b>		<b>31.308</b>	<b>1.042</b>

Tab. 4.2\_ Capacità incrementale relativa alle zone di espansione C1, C2 e C3

Zone C sottozone	Superficie fondiaria incrementale = mq x Uf	Superficie edificabile incrementale (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
C1 (UF = 0,4)	22.565 x 0,4	9.026,00	301
C2 (UF = 0,3)	202.622 x 0,3	60.786,60	2.026
C3 (UF = 0,2)	226.185 x 0,2	45.237,00	1.508
C4	Totale mq Sf (16.483)	--	---
C5	Totale mq Sf (74.329)	--	---
<b>TOTALE</b>		<b>115.049,60</b>	<b>3.835</b>

Tab. 4.3\_ Capacità incrementale complessiva del PRG vigente, relativa alle zone di completamento ed espansione (dimensionamento previsionale di piano)

Capacità insediativa totale residua e incrementale di PRG (Zone B + C)		
	Totale superficie incrementale di previsione	Abitanti equivalenti
<b>TOTALE</b>	<b>146.357,60</b>	<b>4.877</b>

Tale capacità di espansione complessiva, come riportato nelle precedenti tabelle riepilogative 3.1, 3.2 e 3.3 (mutuate dalla relazione della stessa variante al PRG vigente), in totale, ammontava a circa 146.350 mq di Superficie edificabile incrementale pari a 4.877 nuovi insediati teorici equivalenti, derivante dalle aree edificabili residue rinvenibili negli ambiti residenziali ricadenti nelle zone di completamento ed espansione del PRG (sub zone B1, B2, C1, C2 e C3).

La specifica sottozona B3, infatti, non fu considerata in tale computo in quanto in essa sono ammessi solo interventi di riqualificazione urbanistica (trattandosi, peraltro, di ambiti di scarsa dimensione ed incidenza sul totale delle zone di completamento).

Così come, vennero esclusi dal computo delle aree edificabili residuali, le zone C4 e C5. Le prime attuabili con specifiche schede progetto e regole normative già cristallizzate per effetto di procedure riconducibili a lottizzazioni pre-vigenti.

Le seconde, invece, coincidenti con una sola area, in quanto attuabili solo per effetto di complessi procedimenti funzionali al raggiungimento di accordi concertati tra l'Amministrazione ed i privati, caratterizzati, peraltro, da indici di utilizzazione fondiaria molto modesti.

Tale previsione incrementale del PRG vigente risultava, tuttavia, anche nel 2008 come elevata e solo in parte verosimilmente conseguibile, sebbene non ancora si avvertissero, in quella fase, le avvisaglie della strutturale crisi economica che dal 2009, avrebbe colpito il paese, riducendo di molto, anche nel nostro comune, le attività edilizie.

In seconda battuta, invece, si è provveduto a riportare in analoghe tabelle riepilogative (le seguenti tabelle 3.4, 3.5 e 3.6) l'entità della attività edilizia verificatasi nel decennio 2007 -2017, sempre relativa a zone di

completamento ed espansione del PRG (sottozone B1 e B2 di completamento, C1, C2 e C3 di espansione), considerando, cioè, le zone sulle quali effettuare una proiezione sul numero degli abitati.

Tab. 4.4\_ Attività edilizia verificatasi tra il 2007 ed il 2017 e relativo impatto sulle sottozone B1 e B2.

Zone B sottozone	Superficie fondiaria effettivamente asservita = mq x Uf	Superficie edificabile effettivamente realizzata (mq)	Abitanti equivalenti insediati 1 ab./30 mq Se	Superficie coperta (aree impermeabilizzate) (mq)
B1 (UF = 0,4)	1.284,50 X 0,4	513,80	17	182,15
B2 (UF = 0,3)	18.445,70 X 0,3	5.533,71	184	3.580,98
<b>TOTALE</b>	<b>19.730,20 (mq.t)</b>	<b>6.047,51</b>	<b>201</b>	<b>3.763,13</b>

Tali zone si identificano con gli ambiti di intervento all'interno dei quali, anche nell'ultimo decennio, si sono effettivamente registrate le più rilevanti attività di trasformazione edilizia.

Vengono, dunque, riportati e valutati, in modo omogeneo rispetto a quanto riportato negli elaborati del PRG vigente, nelle singole colonne di detti prospetti:

- la superficie fondiaria effettivamente asservita a fini edificatori (colonna 2);
- la superficie edificata (colonna 3), ovvero edificabile effettivamente realizzata;
- il numero degli abitanti equivalenti teorici insediati in ragione degli effetti che ha avuto l'attuazione di interventi aventi le predette estensioni, in termini di superficie fondiaria asservita e di superficie edificata effettiva (colonna 4).

Inoltre, in tali valutazioni è stato introdotto e, perciò, viene considerato, sebbene non fosse stato valutato in fase di redazione del PRG vigente, anche il dato relativo alla superficie coperta edificata (colonna 5), ovvero alla superficie permeabile effettivamente impermeabilizzata (in tal modo potendosi valutare in senso stretto l'effettivo consumo di suolo agricolo o in condizioni naturali, oggi artificializzato). La sistematizzazione dei dati di sintesi che si riferiscono all'attività edilizia ed ai suoi effetti sul territorio, che ha riguardato le zone di completamento ed espansione, rende possibile ed utile compiere alcune considerazioni di seguito sviluppate.

Tab. 4.5\_ Attività edilizia verificatasi tra il 2007 ed il 2017 e relativo impatto sulle sottozone C1,C2,C3.

Zone C sottozone	Superficie fondiaria effettivamente asservita = mq x Uf	Superficie edificabile effettivamente realizzata (mq)	Abitanti equivalenti insediati 1 ab./30 mq Se	Superficie coperta (aree impermeabilizzate) (mq)
C1 (UF = 0,4)	0,00 x 0,4	0,00	0	0,00
C2 (UF = 0,3)	14.365,75 x 0,3	4.309,72	144	2.048,02
C3 (UF = 0,2)	725,00 x 0,2	217,50	7	207,65
C4	Totale mq Sf (0,00)	---	---	---
C5	Totale mq Sf (0,00)	---	---	---
<b>TOTALE</b>	<b>15.090,75 (mq t.)</b>	<b>4.527,22</b>	<b>151</b>	<b>2.255,67</b>

Tab. 4.6\_ Impatto complessivo dell'attività edilizia verificatasi nel decennio sul PRG vigente, ovvero sia sulle aree residue delle zone di completamento che di espansione.

Stato di attuazione del PRG	Superficie fondiaria effettivamente asservita = mq x Uf	Superficie edificabile effettivamente realizzata (mq)	Abitanti equivalenti insediati 1 ab./30 mq Se	Superficie coperta (aree impermeabilizzate) (mq)
<b>TOTALE</b>	<b>34.820,95 (mq t.)</b>	<b>10.574,73</b>	<b>352</b>	<b>6.018,80</b>

Nel complesso, si osserva che la maggior parte dell'attività edilizia, ovvero la realizzazione di ben 6.047 mq di superficie edificabile effettivamente sottoposta ad attività di trasformazione edilizia sui complessivi 10.574, pari a oltre il 57,18% del dato complessivo, ha riguardato l'edificazione nelle aree di completamento residuali previste nel PRG vigente, interessando, invece, solo 4.527 mq ricadenti nelle aree di espansione (circa il 42,82% del totale).

Più nel dettaglio, con riferimento alle zone di completamento, oltre il 91,5% circa del totale delle nuove superfici residenziali è stato edificato nelle zone B2 e solo un residuo scarso 8,5% nelle aree B1.

Si è già rimarcato, infatti, come l'attività di trasformazione edilizia non abbia interessato affatto le aree B3, definite nelle NTA come di riqualificazione urbanistica. In modo altrettanto significativo, l'apprezzabile prevalenza di attività edilizia che ha riguardato le zone di completamento è confermata dal dato relativo al totale delle superfici fondiarie zonizzate (prescindendo, cioè, dalla specifica capacità edificatoria assegnata dagli indici di utilizzazione fondiaria delle diverse sottozone), considerando che su un totale di 34.820 mq, ben 19.730, circa il 56,60%, coincide con superfici fondiarie ricadenti nelle zone B di completamento (per il 93,5% circa si tratta di aree in sottozona B2).

La preponderanza di nuove attività di edificazione in aree di completamento rispetto a quelle realizzate in aree di espansione è confermata anche dai dati riferibili, rispettivamente, sia al numero di nuovi abitanti insediati equivalenti (misura del carico urbanistico), in tutto circa il 57,1% del totale (ovvero 201 su 352), sia all'entità dell'incremento di superfici coperte nel periodo considerato, ovvero ben 3.763 mq dei circa 6.018 totali, pari a poco più del 62,5% dell'intero suolo impermeabilizzato, assumibile, come già detto, quale verosimile misura dell'entità di effettivo consumo di nuovo suolo agricolo.

Un'ulteriore interessante considerazione può essere compiuta a margine dell'entità delle trasformazioni rispettivamente registrate con riferimento alle sottozone C2 e C3 di espansione.

E' evidente, dai dati registrati, come nessun intervento sia stato effettuato nella sottozona ad espansione intensiva C1 (peraltro in termini di estensione molto contenuta e piuttosto confinata in particolari ambiti dell'insediamento, come la prima periferia del capoluogo) e, invece, come la "stragrande" parte della attività edilizia si sia verificata nelle sottozone C2, definite di espansione estensiva ad attuazione diretta e solo molto marginalmente nelle sottozone C3 ad espansione estensiva ad edificazione indiretta, essendo, in tali sottozone, l'attività edilizia rinviata alla preventiva formazione di comparti edificatori tra i proprietari, a fronte di cessione di aree per la realizzazione degli standard urbanistici. In particolare, gli interventi realizzati nelle aree C2 rappresentano:

- con 14.365 mq, a fronte di 725 mq di superficie fondiaria impegnata nelle sottozone C3, oltre il 95,2% del totale di quelli realizzati (mq 15.090) nelle sottozone di espansione;
- con 4.309 mq, a fronte di 217,50 mq di superficie edificata nelle sottozone C3, anche oltre il 95,1% del totale delle aree complessivamente edificate nelle sottozone di espansione (mq 4.527,2);
- con 144 abitanti insediati equivalenti, a fronte dei soli 7 riferibili alle sottozone C3, oltre il 95,3% del totale del carico urbanistico introdotto dalle attività di trasformazione edilizia attuate nelle aree ricadenti all'interno delle zone di espansione;
- con 2.048,02 mq, a fronte di 207,65 mq di superficie effettivamente coperta realizzata nelle sottozone C3, oltre il 90,75% del totale delle aree complessivamente impermeabilizzate, quindi sottratte al suolo agricolo, ovvero la gran parte del consumo di suolo effettivo prodottosi nelle sottozone di espansione.

Questa considerazione relativa al confronto tra l'attività edilizia attuata nelle zone di completamento ed espansione e, inoltre, l'interpretazione di quanto verificatosi specificatamente nelle sottozone di espansione ad edificabilità diretta, è utile al fine di operare alcune considerazioni circa due dinamiche essenziali che hanno contraddistinto, nel periodo considerato (2007-2017), l'attuazione del PRG.

In primis, deve considerarsi che le più significative attività di trasformazione edilizia dei suoli, a fini prevalentemente commerciali, ovvero quelle che hanno prodotto immissione sul mercato immobiliare di (una minima) offerta di residenze svincolata dall'assolvimento di primarie esigenze abitative di carattere familiare (costruzione di abitazioni mono familiari), si concentrano proprio nelle aree più "centrali" dell'insediamento, ovvero nelle aree immediatamente periferiche rispetto al nucleo storico di Bucchianico o dei suoi principali abitati consolidati delle frazioni storiche, in esse rinvenendosi:

- migliori condizioni di contesto in termini di dotazioni urbane e, perciò, un mercato immobiliare potenzialmente caratterizzato da prezzi più remunerativi per le imprese;
- indici di utilizzazione fondiaria più convenienti attuabili nelle sotto zone di completamento B2 o nelle sub zone di espansione C2, per entrambe le quali la normativa prevede attuazione diretta non condizionata da cessioni o altri vincoli (comparto).

In secondo luogo, in linea con quanto osservabile relativamente a strumenti urbanistici di piccole realtà insediative, può constatarsi il sostanziale fallimento di previsioni di espansione affidate alla attività edilizia ad attuazione indiretta.

Si tratta di modalità attuative onerose e poco capaci di rispondere efficacemente a impellenti esigenze abitative dei residenti.

Deve notarsi, peraltro, che tali modalità di attuazione non garantiscono, ormai, una reale maggiore qualità urbanistica o vivibilità dell'insediamento nel suo complesso, considerando che l'attuazione (solo teorica) del piano, non produce risultati tangibili e maggiori benefici per la collettività.

La realizzazione di interventi edilizi ad attuazione indiretta, infatti, richiede:

- la difficoltosa formazione di comparti, che richiedono lunghi e spesso infruttuosi percorsi di confronto e auspicato accordo tra proprietari. Si tratta di processi dall'esito mai scontato e difficilmente risolvibili linearmente, senza contenziosi, contrapposizioni o lungaggini);
- la cessione (o monetizzazione di alcune quote di standard) che si aggiunge al pagamento di oneri (spesso già gravosi) comunque dovuti sotto forma di contributi sui costi di costruzione e di urbanizzazione.

In questa fase storica di crisi economica strutturale e prolungata, peraltro, le amministrazioni pubbliche non trovano alcuna convenienza nell'ampliare il proprio patrimonio di acquisizioni derivante sia da espropri (pratica non più percorribile per l'insostenibilità dei costi), sia da cessioni, come quelle previste dalla formazione di comparti, vedendosi, anzi, oggettivamente impossibilitate a gestire adeguatamente il patrimonio pubblico nella propria disponibilità.

Non potendo, cioè, spesso, proprio con riferimento alle aree destinate a standard dalle previsioni di piano, compiere adeguati investimenti funzionali né alla realizzazione di nuove opere pubbliche (o spazi attrezzati di servizio alla collettività), né a garantirne una idonea gestione e/o corretta manutenzione.

#### 4.3. Monitoraggio sommario dello stato di attuazione degli standard pubblici nel periodo di vigenza del PRG

Tale monitoraggio è sommario in quanto quello puntale ed aggiornato dev'essere considerato quello riportato nel penultimo paragrafo della seguente Parte Quinta del presente documento.

Tale excursus, più che altro, quindi, riveste una utilità dialogica in quanto si operano alcune considerazioni di natura critica sulla sostanziale mancata completa attuazione dei comparti nell'ambito della sottozona C3 e del loro connesso portato di cessioni per aree a standard e relative urbanizzazioni.

Nel dodicennio trascorso l'Amministrazione Comunale di Bucchianico è riuscita a individuare, reperire e vincolare solo tre piccole aree da destinare a servizi (standard), per un totale di soli mq 1.051, peraltro,

riuscendo a realizzarne concretamente due sole, in termini di effettiva esecuzione dei lavori. Si tratta, in particolare delle seguenti riportate nella successiva tabella.

Una prima area già destinata a standard (sottozona F1) dal PRG vigente, estesa in tutto mq 400 circa (mq 399,72), sita a Colle Marcone, era già nella disponibilità del Comune in quanto ricadente nell'Area che fu dell'Uso Civico del Tratturo L'Aquila – Foggia, su una porzione di suolo trasferita in proprietà, allo stesso Comune, dalla Regione, per effetto di una convenzione prevista nel Piano Quadro Tratturi che ha progressivamente definito alienazioni e comodati concedendo ai comuni alcune aree in diritto superficario perpetuo, qualora utili e destinabili, secondo le pianificazioni comunali o i piani triennali delle opere pubbliche, a spazi di uso pubblico (servizi).

**Tab. 4.9\_ Monitoraggio dell'incremento di standard pubblici verificatosi nel decennio 2008-2022**

<b>Verifica dello stato di attuazione (incremento) degli standard pubblici nel periodo 2007-2022</b>		
	<b>Totale superfici a standard previste dal PRG (attuate/inattuate) nel 2008</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
	mq 90.345	5.019
	<b>Totale superfici a standard realizzate dall'A.C. tra il 2008 ed il 2017</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
	mq 1.051	58
	<b>Totale superfici a standard realizzate (comprese quelle generate per effetto della attuazione di modeste porzioni delle sottozone C3))</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
	mq 188,5	10
	<b>Totale superfici a standard censite all'atto della redazione della variante</b>	<b>Abitanti equivalenti teorici</b>
	mq 91.584,5	5.088

Tale area è ubicata nel punto altimetrico più elevato della frazione di Colle Marcone, nei pressi della intersezione della Strada Comunale Antico Tratturo, che collega le frazioni di Colle Sant'Antonio, Colle Marcone, Colle Cucco, Campo di Roma e Alento con la SS 81 (intersezione nel fondo valle Alento, in località Madonna del Buon Consiglio) e la Strada intercomunale Licini (Valle dell'Inferno – Filippone) che collega la Frazione di Colle Marcone con la vicina porzione sud occidentale della città di Chieti (zona Filippone – Via della Pace).

La strada comunale di che trattasi era già dotata di pubblica illuminazione e va detto che nei pressi di detta area si rinviene il capolinea dei servizi suburbani di TPL della città di Chieti. Nel 2008 l'A.C. decise di realizzare, rilevandosi tale carenza, sia un piccolo parcheggio per auto con capienza di 12 stalli di sosta, sia un marciapiedi lungo strada (prima mancante) ed una piccola area giochi per bimbi.

L'intento era quello di dotare la popolosa contrada di Colle Marcone, completamente sprovvista di aree per standard (fatta eccezione che per l'edificio della vecchia scuola in disuso), di uno spazio di aggregazione all'aperto e di una area per la sosta in sicurezza delle autovetture, nei pressi di un punto di accesso al sistema di TPL della città di Chieti.

Una seconda area, originariamente non prevista nel PRG vigente, resasi disponibile a seguito di lavori di consolidamento della scarpata, estesa in tutto, invece mq 219 circa, di recente realizzazione, coincide con il parcheggio realizzato sul margine stradale, per metà su struttura a sbalzo (mensola), nei pressi dello spalto a valle di Via Canale, che borda a sud est il centro storico.

Una terza area, estesa in tutto, invece mq 430 circa (in tutto, per la precisione, mq 431,89), invece, ubicata nei pressi della Frazione di Iconicella (Cunicella), posta in contiguità con la strada Provinciale Bucchianico – Ripa Teatina, non originariamente prevista come area per servizi dal PRG vigente, è stata, di recente, oggetto di esproprio al fine di essere destinata ad area per parcheggi. Allo stato attuale (09.2022) sono stati definiti il frazionamento e gli atti conseguenti per l'acquisizione nel patrimonio pubblico comunale, mentre, al momento, si registra come la sistemazione dell'area funzionale alla realizzazione del parcheggio sia stata inserita, come progetto d'intervento, nel programma triennale delle OOPP del Comune di Bucchianico,

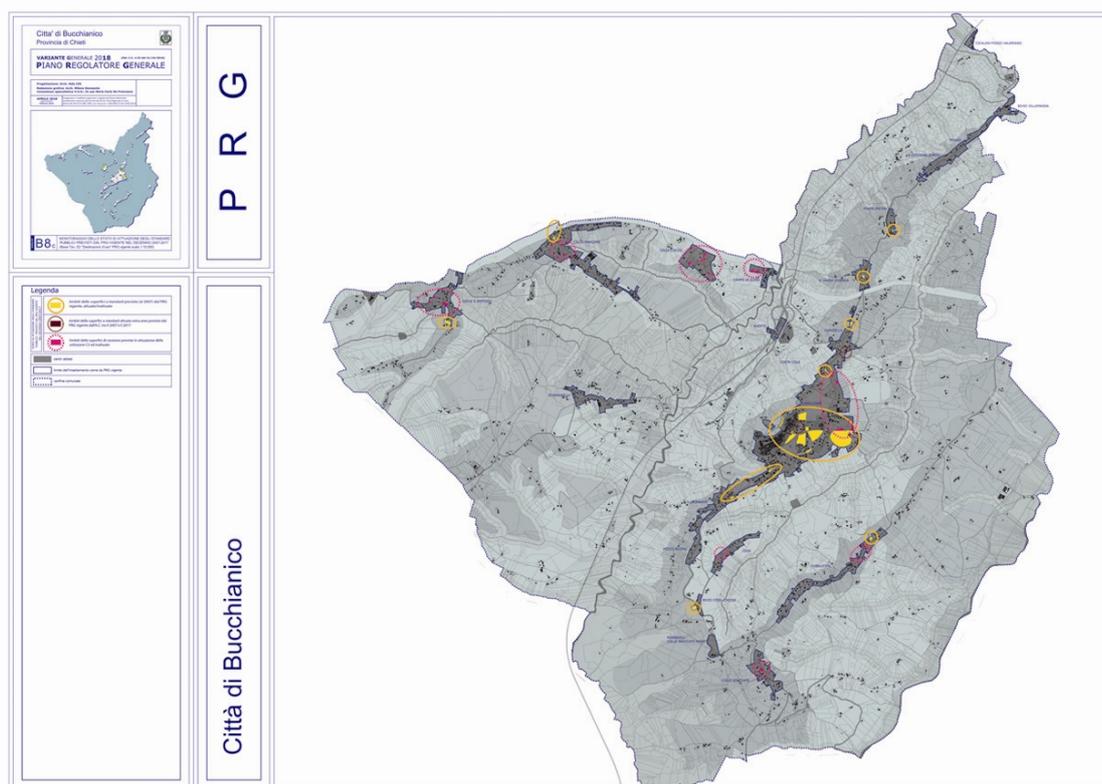
necessitando, però, ancora della redazione del richiesto studio di fattibilità tecnica ed economica ai sensi del nuovo Codice dei Contratti.

Questa essenziale ricognizione, tiene conto anche dell'altrettanto esiguo incremento di aree per standard determinatosi in ragione della attuazione di modesti interventi relativi all'edificazione nelle zone C3 di PRG, come di seguito puntualmente censiti nello specifico passaggio sulla verifica dello stato di attuazione del PRG.

Dalla precedente tabella 3.9, tuttavia, si evince come, pure in presenza di un iniziale lieve incremento demografico dei residenti, passati dai 5.061 del 31.12.2007 ai 5.181 del giugno 2017, più di recente, anche la dinamica demografica del Comune di Bucchianico sta facendo segnare il passo, dato che gli attuali residenti risultano essere solo 4.956 (dato del 31.12.2021)

La modesta quota di standard realizzati/programmati dall'amministrazione pubblica (mq 832), tuttavia, è sufficiente a coprire il fabbisogno di soli 46 nuovi insediati) e come sia altrettanto esigua la quota di aree cedute dai privati (mq 188 circa, tale da coprire il fabbisogno di ulteriori 10 nuovi residenti insediabili), incamerata nel patrimonio pubblico per effetto dell'attuazione di piccoli interventi nelle aree *C3 Espansione estensiva ad attuazione indiretta* (comparti la cui edificabilità è stata condizionata alla cessione del 26% della superficie territoriale d'intervento da destinare a standard.

Figura 14\_ Monitoraggio dello stato di attuazione degli standard pubblici previsti dal PRG vigente



Tale quota, molto bassa, soprattutto rispetto alle previsioni (neppure l'1,15% di incremento rispetto alla dotazione di standard iniziale), da sola non è tale da bilanciare il pur lieve incremento demografico registratosi nel precedente quinquennio, mentre, il recente calo demografico complessivo, come verificato dal dato censuario reale, fornito dall'anagrafe, favorirebbe una tendenza ad un riallineamento tra fabbisogno e disponibilità.

La presente trattazione, estremamente sintetica anche per la esiguità delle aree che l'A.C. è effettivamente riuscita a destinare ad aree per standard, come per la scarsa superficie di aree a standard generatasi per

effetto della modestissima attività edilizia verificatasi nelle sottozone C3, è indicativa della difficoltà che l'intera comunità incontra, con maggior evidenza, nella formazione di un patrimonio di dotazioni pubbliche ed, ancor più, nella realizzazione conseguente di opere fisiche funzionali a rendere le stesse aree per standard come effettivamente attrezzate e fruibili sottoforma di aree o strutture funzionali ad erogare servizi o funzioni aggregative anche essenziali (di prossimità).

In particolare, come già considerato, si osserva come, la sostanziale contrazione dell'attività edilizia che ha riguardato proprio i comparti ad edificazione diretta (soggetti a piano particolareggiato con previsione di cessioni per standard), implichi una sostanziale "sterilizzazione" del meccanismo di formazione di un patrimonio di aree pubbliche utilizzabili dall'A.C., per la realizzazione di zone per servizi.

## Parte Quinta\_ Dimensionamento complessivo della Variante al PRG vigente

### 5.1\_ Riepilogo preliminare del Dimensionamento operato dal PRG Vigente

Necessariamente, il monitoraggio circa lo stato di attuazione del PRG vigente, discende da un'essenziale riproposizione, con fini puramente riepilogativi, del dimensionamento di piano effettuato nel 2008 in sede di redazione del progetto urbanistico, adottato nello stesso anno e definitivamente approvato nel 2010, e poi, ancora definitivamente, nel 2015, per effetto di adeguamento ad una sentenza.

Detto dimensionamento, peraltro, discende dalla attività di monitoraggio che è già stata riportata con maggiore dettaglio nei precedenti paragrafi, cui è corrisposta, come ovvio, una correlata verifica degli standard pubblici, riportata, anch'essa, in estrema sintesi.

Da detta attività, in effetti, bisogna ripartire per valutare, come di seguito verrà fatto, l'impatto che le scelte urbanistiche assunte con la presente variante implica in termini di ridimensionamento delle notevoli previsioni di incremento del PRG vigente.

Nella seguente Tabella 5.1, pertanto, si è richiamato semplicemente, il dato complessivo riferito alla capacità insediativa totale di previsione dello strumento ancora vigente, ovvero del carico urbanistico teorico ancora insediabile, computata come somma di quella residua delle zone di completamento, in quella sede così valutata, cui si è sommata quella incrementale, relativa alle zone di espansione previste dallo stesso piano.

Nel complesso, tale superficie, venne fissata, in sede di dimensionamento del PRG vigente, in mq 146.357,60, tale, pertanto, da generare un carico insediativo equivalente, valutati in termini di nuovi residenti teoricamente insediabili aggiuntivi, pari a 4.877 unità (un dato oggettivamente notevole e, verosimilmente, oggi, da ritenere come eccessivo, in esito ad una serie di considerazioni e scelte di seguito sviluppate ed esplicitate).

**Tab. 5.1\_ Capacità insediativa totale (residua ed incrementale) prevista dal PRG vigente**

Capacità insediativa totale residua e incrementale di PRG (Zone B + C)		
	Totale superficie residua ed incrementale di previsione	Abitanti equivalenti
<b>TOTALE</b>	<b>146.357,60</b>	<b>4.877</b>

Al carico insediativo aggiuntivo previsto dal piano, ai fini della verifica del fabbisogno degli standard, venne aggiunto, come ovvio, il dato dei residenti nel territorio comunale alla data di adozione del PRG vigente (31.12.2007), pari, allora, a 5.081 abitanti effettivi.

Pertanto, l'ammontare complessivo dei residenti comprensivo sia dei residenti effettivi alla data di adozione che di quelli insediabili teoricamente previsti in ragione del predetto dimensionamento della capacità insediativa di previsione del PRG (residua ed incrementale), venne, pertanto, stabilito in 9.958 unità.

Il numero totale dei residenti avrebbe generato, così, ai sensi del DM 1444/68, un corrispondente fabbisogno di aree a standard quantificabile in mq 179.244 (residenti 9.958 x 18 mq/residente), ciò per effetto anche del combinato disposto oltre che dell'art. 3 dello stesso DM, da quanto previsto dall'art 56 del PTPC allora (ed oggi) vigente, per i comuni del *Tessuto insediativo diffuso* tra i quali è classificato Bucchianico, ovvero proprio un fabbisogno pro capite di 18 mq/abitanti di aree da destinare a servizi pubblici (nel PRG vigente, definite omni-comprensivamente, senza distinzioni di ulteriore dettaglio, come zone F1 *per soddisfacimento Standard*).

Detto fabbisogno, come risulta dalla seguente Tabella 5.2, venne verificato e ritenuto come ampiamente soddisfatto dall'ammontare complessivo delle superfici a standard computate (considerate come esistenti e di progetto) dal PRG vigente, ovvero come classica sommatoria previsionale delle aree per servizi esistenti cui vennero aggiunte quelle (ragionevolmente) previste, in esito a scelte di piano e, inoltre, quelle, che si sarebbero potute generare in attuazione degli interventi di nuova edificazione previsti nei comparti ed altri ambiti ad attuazione indiretta (sotto zona C3 *Espansione estensiva ad attuazione indiretta*, e dalla sottozona C5 *Espansione ad attuazione concertata*), previsti dal PRG.

In particolare, detta verifica, come allora operata, può essere riassunta esaustivamente nel seguente prospetto di riepilogo.

Tab. 5.2 \_ Verifica del fabbisogno di Standard operata ai fini dell'adozione del PRG vigente (2008)

<b>Verifica del fabbisogno di standard operata dal PRG vigente (alla data di adozione, nel 2008)</b>		
	<b>Totale superfici a standard previste dal PRG pre-vigente nel 2008</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
	mq 90.345	5.019
	<b>Totale superfici a standard generabili dall'attuazione delle zone C3</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
	mq 60.789	3.377
	<b>Totale superfici a standard generabili dall'attuazione della zona C5</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
	mq 48.314	2.684
	<b>Totale superfici a standard di previsione</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
<b>TOTALE</b>	mq 199.448	11.080
	<b>Totale superfici a standard corrispondenti al fabbisogno previsto</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
<b>TOTALE</b>	mq 179.244	9.958

## 5.2\_ Il monitoraggio dello stato di attuazione del PRG

Ciò utilmente premesso, preventivamente alla considerazione dell'impatto delle scelte urbanistiche prodotte dalla presente variante, di cui si approfondiranno di seguito gli specifici effetti, si procede ad effettuarne il dimensionamento, operando proprio con una metodologia che possa aggiornare in modo più idoneo e attento i risultati cui pervenne il procedimento di dimensionamento del PRG vigente, allora adottato, considerato che, in sede di sua redazione, vennero svolti essenziali computi eseguiti secondo due diversi procedimenti.

Il primo, molto speditivo, come riportato nella seguente tabella 5.3, verificabile, inoltre, come detto nella allegata e specifica tavola B. 8. a, considerava il dato di partenza riferito al dimensionamento del PRG vigente, già riportato, da cui venne sottratto l'incremento, sebbene molto modesto, comportato dalle attività di edificazione (connesse volumetrie e relativi carichi urbanistici) effettuate, come già censite nel premesso passaggio specifico di monitoraggio (paragrafo 4.1).

Al totale della superficie incrementale di previsione residua del PRG vigente, pertanto, come al relativo carico urbanistico di previsione (abitanti insediabili equivalenti), si sottrae, oggi, sia l'ammontare delle superfici effettivamente edificate risultanti dalla predetta attività di monitoraggio (mq 10.575 circa, pari al solo 7,23% della superficie incrementale di previsione), che il numero di abitanti teorici insediati (352, pari al 7,21% del totale dei nuovi abitanti insediabili previsti dal dimensionamento del PRG vigente).

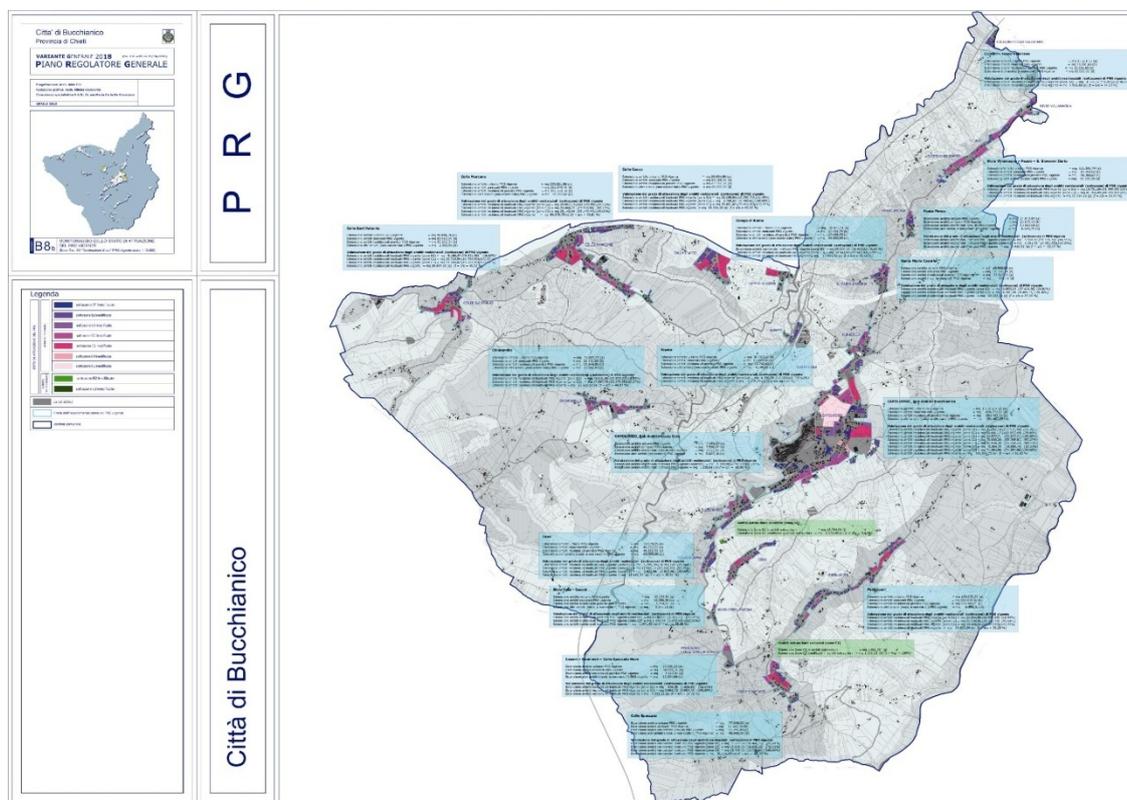
Il secondo procedimento, invece, è consistito, come verificabile in apposita tavola della Variante, nella "puntuale", benché empirica, verifica planimetrica e nel relativo computo di tutte le aree ancora inedificate, effettuata a partire dall'aggiornamento della tavola di zoning del PRG vigente.

In essa si sono perimetrare e, conseguentemente, computate per ogni ambito insediato e per ciascuna delle singole sottozone di PRG (B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5) che generano edificabilità con effetti sul carico urbanistico del piano (incremento di insediati equivalenti), tutte le aree, di fatto, considerabili come non ancora edificate (asservite) a fini edificatori.

Tab. 3.12 \_ Effetti della attività edilizia attuata tra il 2007 ed il 2017 sul dimensionamento originario del PRG

Capacità insediativa totale residua e incrementale di PRG (Zone B + C)		
	Totale superficie incrementale di previsione	Abitanti equivalenti previsti dal PRG
<b>TOTALE</b>	<b>146.357,60</b> (A)	<b>4.877</b>
	Totale superficie edificata effettivamente realizzata nel decennio 2007-2017	Abitanti equivalenti insediati nel decennio 2007/2017
<b>TOTALE</b>	<b>10.574,73</b> (7,23% di A)	<b>352</b>
	Totale superficie edificabile residua del PRG vigente	Abitanti equivalenti ancora insediabili
<b>TOTALE</b>	<b>135.782,87</b> (92,77% di A)	<b>4.526</b>

Figura 15\_ Monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente



Tale seconda metodologia analitica, sufficientemente dettagliata, effettuata in esito a verifica grafica, è particolarmente interessante per comprendere anche in che modo, oltre il dato numerico, si distribuisca spazialmente, sul territorio comunale, la maggior parte delle aree ancora inedificate ed, inoltre, in che misura vi siano sottozone, nei vari ambiti, più o meno interessate da attività di trasformazione (in particolare registrate in una tavola della variante nella quale si riporterà il risultato di tale attività di verifica riferito a ciascun nucleo insediato). Si è prodotto, così, un risultato piuttosto attendibile e preciso.

Ciò nonostante si sia applicata, per le sottozone B1 e B2, una valutazione della effettiva superficie considerabile come effettivamente edificabile, delle aree ancora inedificate attraverso una stima empirica, ovvero considerando, per effetto di speditiva ricognizione cartografica, come davvero edificabile una quota pari al 40% di tutte le aree residue (ancora inedificate), ovvero computando la sola superficie di quelle realisticamente considerabili come ancora assoggettabili a trasformazione, tenendo conto di altri vincoli essenziali (distanze legali, distanze dalla viabilità esistente, vincoli di natura idrogeologica ed altre limitazioni).

La comparazione tra i due metodi, produce, nel complesso, uno scostamento tra i dati che computano le superfici residue riferibili alle due procedure quantificabile in circa soli 3.000 mq di aree edificabili (dato più elevato nel caso del secondo metodo).

Un risultato, dunque, il cui disallineamento assume entità davvero trascurabile (il 2,15% circa di differenza), considerato l'ammontare complessivo delle aree residue edificabili risultante dalla applicazione dei due computi (pari, nel primo, a circa 135.000 mq e, nel secondo computo, a circa 138.000 mq).

Si rileva utilmente che la valutazione delle aree ancora inattuate, operata per via grafica, cui si riferisce la tavola in fase di redazione definitiva di cui si è già detto, ha tenuto conto e inglobato i risultati dell'aggiornamento operato relativamente alla consistenza dell'edificato, come riportato nella predetta tavola a seguito del monitoraggio dell'attività edilizia nel periodo di vigenza del PRG.

Pertanto può presumersi che la differenza tra i due computi finali possa attribuirsi ad altri fattori (ineliminabili approssimazioni e arrotondamenti dovuti anche alla sommaria stima della quota residua di aree edificabili nelle zone B, valutata, come detto, considerando altri vincoli alla edificabilità riconducibili a limitazioni di carattere "morfologico" e "geometrico" delle aree).

Ai fini dell'applicazione del secondo metodo di che trattasi, come verificabile dalla tavola che registra le attività edilizie rilevate, si è provveduto, preliminarmente, a definire i seguenti ambiti ed oggetti di indagine.

Di ciascun ambito insediato, e, nel complesso con riferimento al totale degli ambiti urbani destinati, rinvenibili nella tavola di zoning del PRG vigente, cioè come riportato nella seguente Tabella 5.4. si è computata, rispettivamente:

- l'estensione totale complessiva dell'intero ambito urbano, intendendo con esso l'intera superficie soggetta a trasformazioni, risultante dalla somma delle aree disciplinate da tutte le zone, comprese le aree per servizi e per le attrezzature, nonché le aree impermeabilizzate riconducibili ai sedimi stradali della viabilità esistente e di previsione;
- l'estensione totale dei soli ambiti zonizzati, escludendo cioè, l'impronta a terra delle superficie riconducibili alla viabilità, sia esistente che di piano;
- l'estensione totale dei soli ambiti zonizzati destinati a sottozone residenziali che generano edificabilità con effetti su variazioni del carico urbanistico complessivo (ovvero, escludendo l'ambito del centro storico, le sottozone B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5);
- l'estensione dei restanti ambiti zonizzati, ovvero di quelle sottozone anche destinate a fini residenziali che, tuttavia, sono, per vari motivi, di seguito esplicitati, ininfluenti ai fini del computo della variazione dei carichi urbanistici, delle aree per standard, per attrezzature tecnologiche o di altre aree ricadenti in ambiti zonizzati comunque non destinati a funzioni residenziali.

**Tab. 5.4.\_ Computo dell'estensione complessivo degli Ambiti Urbanizzati \_ Intero Territorio Comunale**

Computo dei dati riferibili all'estensione degli ambiti insediati	Superficie in mq	riferimento
Estensione totale ambiti urbani definiti dal PRG vigente	mq 2.055.402,76	(a)
Estensione totale ambiti zonizzati previsti dal PRG vigente (escluse superfici riservate alla viabilità esistente e di previsione)	mq 1.813.696,95	(b) = (c) +(d)
Estensione totale soli ambiti residenziali previsti dal PRG vigente	mq 1.453.283,78	(c)
Estensione altri ambiti zonizzati previsti dal PRG vigente (residenziali non influenti sul carico urbanistico e non residenziali)	mq 360.413,17	(d)

Come ovvio, la parte più utile di tale computo si identifica con l'attenta valutazione della estensioni delle superfici ancora inattuate, considerata in rapporto all'intera superficie delle varie e predette sottozone di piano destinate a funzioni residenziali (B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5), che implicano eventuali effetti sulla variazione dei carichi urbanistici, considerata sia per singole frazioni (nuclei abitati), come verificabile proprio dalla tavola che riporta il monitoraggio del realizzato, sia, più utilmente, come riportato nella seguente tabella 5.5, con riferimento all'intero territorio comunale e con specifica suddivisione riferita alle diverse sottozone, relativamente alle quali, successivamente, si sono valutate, nei termini predetti, le reali potenzialità edificatorie residue.

Tab. 5.5. \_ Valutazione del grado di attuazione delle sole sottozone con destinazione residenziale del PRG vigente

Estensione ambiti residenziali inattuati PRG vigente	Estensione complessiva porzioni inattuate di sottozone residenziali	Estensione complessiva sottozone residenziali (c)	Val. percentuale superfici inattuate
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone B1)	mq 25.242,19	mq 150.535,94	16,76%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone B2)	mq 181.852,61	mq 755.257,41	24,07%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone B3)	mq 2.611,52	mq 12.323,40	21,19%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C1)	mq 22.577,71	mq 22.577,71	100,00%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C2)	mq 231.036,75	mq 249.636,40	92,54%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C3)	mq 160.674,00	mq 172.082,82	93,37%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C4)	mq 3.989,20	mq 16.485,14	24,20%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C5)	mq 74.384,96	mq 74.384,96	100,00%
Estensione totale ambiti residenziali inattuati in rapporto al totale delle sottozone residenziali	(a) mq 702.369,56	mq 1.453.283,78	48,32%
Estensione totale ambiti residenziali attuati in rapporto al totale delle sottozone residenziali	(b) mq 750.914,22	mq 1.453.283,78	51,67%
Rapporto tra ambiti inattuati ed ambiti attuati	(a)/(b) = 0,9353		93,53%

Con riferimento proprio a detta premessa Tabella 5.5, prima di ponderare le ricadute, in termini di potenzialità edificatorie residue effettive, per le singole sottozone, si osserva che:

- il rapporto complessivo, relativo all'intero territorio comunale, tra estensione degli ambiti residenziali ad oggi valutabili come, di fatto, inattuati e il totale dell'estensione degli ambiti residenziali (B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5) previsti come edificabili (ovvero sia residuali per le zone di completamento che incrementali per quelle di espansione) è pari a ben il 48,5% circa dell'intero monte delle aree residue edificabili;
- la zona C1, di espansione intensiva ad attuazione diretta, rinvenibile solo nell'ambito del capoluogo, risulta, ad oggi, ancora completamente priva di porzioni attuate (edificate);
- la zona C5, ubicata nei pressi del capoluogo, è anch'essa del tutto inattuata anche per la intrinseca difficoltà connessa alla sua complessa disciplina di attuazione, che, sostanzialmente, nonostante la variante introduca alcuni passaggi di agevolazione degli interventi, comprime o limita l'iniziativa dei privati, anche considerando la specifica la peculiare natura idrogeologica dei suoli;
- le sottozone che hanno fatto registrare un maggior grado di attuazione, pur sempre molto relativo, sono la B1 (83,24%), la B2 (75,93%), la C4 (75,80%);
- le sottozone che, nel complesso, possono dirsi, di fatto, come sostanzialmente inattuate o caratterizzate da un bassissimo coefficiente di attuazione, oltre che, come ovvio, la sottozona B3, sono proprio le zone di espansione estensiva ad attuazione sia diretta che indiretta, dato che il tasso di attuazione della zona C2 raggiunge solo il 7,46% (il 92,54% risulta inattuato) e quello della sottozona C3 è pari solo al 6,63% (ben il 93,37% è inattuato);
- una lettura interessante ed utile dei dati, effettuata disaggregando quelli relativi alle varie sottozone e proposta anche secondo i diversi ambiti insediati del territorio comunale, come verificabile nella predetta

tavola B. 8. b, rivela una sostanziale omogeneità del grado di scarsa attuazione del PRG, ovvero una bassa attività edilizia spalmata alquanto uniformemente sul territorio, con picchi di minore tasso di attuazione del Piano rinvenibili in alcune frazioni e, invece, qualche interessante, maggior vitalità in quelle porzioni di territorio comunale segnate da evidente contiguità con il territorio agricolo, soprattutto con riferimento a discreti *trend* di trasformazione riferibili alle zone B2 e C2, comunque tali da prevedere edificabilità diretta.

In un'ulteriore, successiva fase, come verificabile dalle seguenti tabelle 5.6 e 5.7, si sono trasformati, attraverso l'applicazione degli indici relativi alle varie sottozone, sia con riferimento a quelle di completamento (B1, B2 e, in parte minima B3), in cui si rinvenivano aree edificabili residue, che di espansione, che generano effettiva superficie incrementale edificabile (C1, C2 e C3), i valori delle superfici edificabili, desunte dalla ricognizione della planimetria di zoning del PRG, vigente, ottenendo i dati relativi alle superfici fondiari residue, cui corrispondono verosimili quote di carico urbanistico atteso, espresso, come ovvio, secondo il numero dei residenti teoricamente insediabili corrispondenti, computato per ciascuna delle sottozone.

Tab. 5.6 \_ Capacità residua relativa alle sottozone di completamento B1 e B2 previste nel PRG vigente

Zona B sottozone	Superficie fondiaria residua = mq x 50% x Uf	Superficie edificabile lorda residua (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
B1 (UF = 0,4)	25.242,19 x 40% x 0,40	4.039	135
B2 (UF = 0,3)	181.852,61 x 40% x 0,30	21.822	727
B3 (UF = 0,25)	2.612,00 x 40% x 0,25	261	9
<b>TOTALE</b>	<b>209.706,80</b>	<b>26.279</b>	<b>871</b>

Tab. 5.7\_ Capacità incrementale relativa alle zone di espansione C1, C2 e C3 previste nel PRG vigente

Zone C sottozone	Superficie fondiaria incrementale = mq x Uf	Superficie edificabile lorda incrementale (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
C1 (UF = 0,4)	22.577,71 x 0,40	9.031	301
C2 (UF = 0,3)	231.036,75 x 0,30	69.311	2.310
C3 (UT = 0,2)	160.674,00 x 0,20	32.135	1.071
C4 (UT = 0,45)	3.989,20 x 0,45	1.795	60
C5 (UT = 0,1)	74.384,96 x 0,10	7.439	248
<b>TOTALE</b>	<b>492.662,62</b>	<b>119.711</b>	<b>3.990</b>

Come detto, con riferimento alle sottozone B1 e B2, si è applicato un fattore, pari al 40 %, di decremento della effettiva superficie edificabile residua, mentre per la zona B3 un più verosimile 0,35%, proprio considerando le motivazioni prima addotte, ovvero che la superficie delle zone di completamento effettivamente assoggettabile a trasformazioni, viene considerata, per esse, come empiricamente riducibile, in considerazione dei predetti vincoli all'edificabilità (distanze legali, distanze dalla viabilità esistente, vincoli di natura idrogeologica ed altre limitazioni). Si osserva, inoltre, che:

- nel computo del carico insediativo residuo (virtualmente considerabile come incrementale) non si tiene conto, ai fini del dimensionamento, della superficie edificabile che residuerebbe nell'ambito delle aree ricadenti nella sottozona C4 (piano di lottizzazione previgente e scaduto) in quanto (essendo peraltro la gran parte dei lotti edificabili di tale sottozona già attuata) la porzione non ancora edificata, pari al solo 24,2% dell'intera superficie territoriale, viene, di fatto, resa inedificabile (ridestinata a territorio agricolo o a verde privato) per effetto della Del. di C.C. n. 2/2022 con la quale si è preso atto, di concerto con il Genio Civile, della pericolosità dell'area determinata dalla recente riattivazione di un fronte di frana in località Piane/Frontino;

- tale deliberazione ha determinato anche lo stralcio di aree contigue ricadenti nelle sottozone B1, B2 e C2, ri-destinate a verde privato e a suolo con destinazione agricola.

Diversamente da quanto a suo tempo operato in esito all'adozione del metodo di valutazione dello stato di attuazione del PRG, in sede di dimensionamento della variante al PRG vigente, viene opportunamente considerata e computata la superficie residua edificabile della zona C5, coincidente con la totalità dell'area del tutto ancora inattuata, posto che dalla sua superficie originaria, in variante, si scomputano piccole porzioni di cui si è determinata la ridestinazione di in altre sottozone ad essa contigue (agricola o B2, o C2), a seguito dell'accoglimento di istanze, come già rappresentato.

In termini di superfici relative a detta sottozona, peraltro, c'è da operare almeno due considerazioni:

- le superfici teoricamente edificabili, in termini quantitativi, in tutto rappresentano un quantitativo residuale se non trascurabile ai fini del dimensionamento del carico urbanistico residuo. in considerazione dell'Indice di Utilizzazione territoriale attribuito all'area dal PRG vigente (confermato dalla variante) pari a 0,1mq/mq;
- la considerazione di tale sottozona ai fini del dimensionamento, invece, è molto importante per la ingente superficie complessiva riferibile alla previsione di aree a parco pubblico che la sua attuazione implicherebbe (65% della Superficie Territoriale).

Tutto ciò premesso, dunque, si perviene, come riportato nella successiva Tabella 5.8, alla determinazione, per effetto dell'applicazione del metodo analitico dettagliato, che ha riconosciuto per via grafica le aree non ancora inedificate nel territorio comunale, al risultato secondo il quale la capacità incrementale complessiva del PRG vigente, derivante dalla potenziale edificabilità delle aree residuali (ancora nidificate) sia di completamento che di espansione è pari a mq 145.990 di superficie che determinerebbe un carico urbanistico equivalente, in termini di nuovi residenti (insediabili) teorici, pari a 4.861 computato considerando lo standard abitativo pro capite di mq 30 di cui al DM 1444/68 e al PTPC.

**Tab. 5.8\_ Capacità residua e incrementale complessiva esplicabile dal PRG vigente (sottozone B e C) computata accertando per via grafica la consistenza stimata delle aree ad oggi inedificate ed ancora edificabili.**

<b>Capacità insediativa totale residua e incrementale di PRG (Zone B + C)</b>		
	<b>Totale superficie edificabile incrementale ancora esplicabile</b>	<b>Abitanti equivalenti (SR mq 30/abitante)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>mq 145.990</b>	<b>4.866</b>

I risultati del primo e del secondo metodo, dunque sono molto simili, dato che detta superficie complessiva ancora edificabile, risultante dal solo monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente, sarebbe, anche per effetto di questo calcolo, significativamente simile ai dati ottenuti eseguendo i calcoli con il primo metodo molto speditivo (di poco inferiore).

Ai fini del dimensionamento della presente variante di PRG e della relativa verifica degli standard rispetto al fabbisogno, dunque, si decide di considerare questo secondo risultato che è di poco inferiore al precedente in termini di capacità edificatoria ancora esplicabile.

Di seguito, a partire dal dato di cui alla precedente Tabella 5.8, pertanto, proprio a partire dal dato di tale complessiva potenzialità edificatoria ancora (teoricamente) esplicabile dal Piano, come appena computata, nell'ambito della presente variante, saranno valutati i singoli, specifici e rilevanti impatti prodotti dalle scelte urbanistiche con essa intraprese ed essenzialmente identificabili con sostanziali decrementi sia del dato inerente il consumo di suolo edificabile che, soprattutto, sia di quello del connesso carico urbanistico di previsione.

## 5.2\_ Impatto dell'accoglimento delle istanze sul dimensionamento della variante di PRG (contrazione del consumo di suolo e della capacità insediativa)

La principale finalità che ha indotto alla redazione della presente variante, così come quella che aveva già stimolato la elaborazione della prima proposta, tra il 2016 e i primi mesi del 2019, poi non approdata ad adozione, è stata quella di poter valutare le istanze pervenute dai cittadini sotto forma di manifestazioni di interesse, stimolate, da ben due avvisi pubblici:

- quello del 21.11.2016, a seguito del quale, tuttavia, sono state ricevute, valutate e accolte o respinte anche successive istanze pervenute sino a tutto il 2018,
- quello del 18.09.2020, contraddistintosi per aver stimolato, anche per un notevole periodo successivo a quello previsto per la ricezione, una mole significativa di richieste.

Uno specifico elaborato già rimesso alla A.C., con il quale, a monte della redazione della presente relazione, si è dato puntualmente conto dei contenuti, degli esiti e degli effetti specifici delle istanze accolte sulle previsioni della variante, ha già chiarito quale sia stato l'impatto complessivo di questa essenziale attività preliminare di partecipazione (prolungatasi di molto nel tempo) in termini di indirizzo delle scelte di piano, assunte anche, però, rispondendo agli indirizzi impartiti dal consiglio comunale al progettista con le seguenti due delibere di Consiglio Comunale, maggiormente con la seconda di esse:

- Delibera di Indirizzi alla Pianificazione n. 52 del 20.10.2016, assunta, peraltro, dal precedente Consiglio Comunale;
- Delibera di Indirizzi alla Pianificazione n. 13 del 22 luglio 2020, assunta, dall'attuale Consiglio Comunale.

Gli effetti positivi principali di questa attività propedeutica alla elaborazione del piano, tenuto conto anche dell'esito delle valutazioni delle istanze (per entrambe le tornate), ovvero della notevole incidenza delle istanze accolte in toto e parzialmente accolte, sul totale di quelle proposte, e, pertanto, la modesta rilevanza di quelle respinte, sono essenzialmente i seguenti:

- identificazione delle manifestazioni con contributi essenziali e preliminari alla vera e propria attività di elaborazione del piano in variante, tali da indirizzarne o condizionarne in positivo alcune scelte e suggerire opzioni innovative anche da un punto di vista della individuazione di revisione della disciplina;
- anticipazione in una fase preliminare a quella della puntuale definizione delle scelte, di una indispensabile conoscenza realistica del quadro esigenziale espresso dai cittadini (beneficiari principali delle scelte di piano), con effetti di maggiore efficacia delle scelte;
- riduzione della conflittualità tra i soggetti chiamati a redigere il piano (Ente locale e progettisti) e gli utenti finali di tale pianificazione (cittadini e proprietari), in quanto intendibile quale fase di formulazione delle proposte finalizzate (preliminariamente alla sua redazione) ad indirizzarlo e non a confutarne le scelte quando già assunte e formalizzate, che fatalmente si manifesta e si acuisce, in assenza di adeguate e preliminari possibilità di confronto come questa, nella fase della presentazione delle osservazioni formali, successiva alla adozione, come prevista e regolata dall'art. 10 della LUR.

### 5.3 Bilancio urbanistico (effetti sul dimensionamento) delle scelte di piano della Variante e della complessiva attività di partecipazione secondo un'unica lettura di sintesi

Di seguito, dopo aver riportato gli esiti del monitoraggio dello stato di attuazione del PRG, che ha rilevato anche il modesto grado complessivo di attuazione delle previsioni dello strumento vigente e, in particolare, quello, davvero quasi ininfluenza, attribuibile all'edificazione nelle sottozone C2 e C3 di espansione, si esplicita il seguente e centrale passaggio, di ricognizione, che illustra in modo diacronico, ovvero sommandoli in modo distinguibile (vedasi successivo Prospetto 1 di sintesi), gli effetti dell'accoglimento delle istanze, sia di quelle prodotte a valle della prima che della seconda tornata, riferibili ai premessi 2 avvisi pubblici.

Proprio con riferimento alla valutazione degli effetti che ha prodotto, quanto ad impatti sulla proposta di dimensionamento di piano, l'accoglimento delle istanze, si ribadisce che alla A.C., è stata già rimessa preliminarmente alla presente una relazione dettagliata che riporta già:

- la classificazione delle istanze secondo ricezione al protocollo o per ordine alfabetico degli istanti;
- i criteri adottati e gli esiti sintetici della valutazione delle singole istanze, ovvero il giudizio di accoglimento o respingimento;
- l'esito dell'accoglimento delle istanze in termini di variazione di consumo di suolo e variazione di carico urbanistico a carico delle singole sottozone del PRG vigente.

Nella fase di elaborazione della Variante, inoltre, come si è già argomentato con riferimento alla valutazione delle istanze, si è anche deciso, come detto, con qualche limitato ma apprezzabile effetto sul bilancio urbanistico, di riesaminare ed accogliere alcune istanze prodotte in esito al primo avviso pubblico con le quali si era chiesto di ridestinare piccole aree in territorio agricolo ad ambiti edificabili o di ampliare piccole aree edificabili estendendole a contigue porzioni di proprietà degli istanti ancora classificate in zona agricola.

Ciò in quanto i criteri fissati per l'esame delle istanze di cui al secondo avviso pubblico, hanno suggerito di rileggere e interpretare più favorevolmente ai cittadini alcune richieste di modeste variazioni precedentemente respinte e rivalutate con i criteri più favorevoli agli istanti.

Il progetto di variante, invero, come detto, si fonda oltre che sull'essenziale recepimento e considerazione degli impatti prodotti dall'accoglimento delle istanze, anche su altre scelte significative assunte in fase di redazione della variante tra le quali spiccano le seguenti:

- quella, decisa dall'Amministrazione e dal progettista, di eliminare completamente le previsioni di alcuni comparti (sottozona C3), insistenti su aree interessate dalle restrizioni imposte dalle zone P2 o P3 del PAI (ambiti di Colle Spaccato, San Martino Tella);
- quella di eliminare le aree disciplinate dalla sottozona *C3 espansione estensiva indiretta attuabile con comparti*, prevista dal piano vigente ri-destinandola a nuova sottozona *C3 espansione estensiva attuabile direttamente previo convenzionamento*, uniformandosi alle previsioni di Schede Progetto elaborate a margine della variante e previo convenzionamento (che prevede la riduzione di 1/3 delle aree edificabili, la cessione non onerosa di aree per servizi, la contribuzione pro quota per la realizzazione di urbanizzazioni minime e il rispetto del vincolo di permeabilità);
- quella di individuare, perimetrare e disciplinare, dunque, ai fini del bilancio urbanistico, particolari, modesti ambiti edificati, prossimi alle frange urbanizzate o comunque significativamente urbanizzati, oggi in territorio rurale ma che hanno perso ogni carattere di ruralità e che vengono disciplinati come sottozona *B4 Completamento a bassa densità di nuclei residenziali edificati e consolidati rinvenibili in ambiti periurbani*.

Con riferimento a detti ambiti, si osserva che in fase di elaborazione del progetto di variante poi non adottato (2017-19), buona parte delle aree classificate oggi, dal Piano, nella sottozona B4 erano state classificate in

quella che fu definita come sottozona E7, avente le medesime regole di assetto e gli stessi indici urbanistici applicate oggi in sottozona B4. Pertanto il computo delle sole aree residue che concorrono alla potenziale variazione dei carichi urbanistici, viene effettuato solo con riferimento alle aree residue di tutte le sottozone B4, come definite dal presente piano.

Sono state intraprese, inoltre, ulteriori scelte di piano, già assunte in precedenza (2017-2019) e, infatti, già poste in essere all'atto della redazione della bozza di variante (poi non adottata dal C.C.), determinate dalla necessaria assunzione della Delibera di C.C. n. 50/2017, che prese atto della riattivazione di un fronte di frana in località Piane e determinò l'inibizione di nuove edificazioni nelle aree di seguito puntualmente individuate, ciò producendo, come ovvio, impatti sul dimensionamento di piano, ovvero sulle variazioni di consumo di suolo e del carico urbanistico, identificabili con le seguenti:

- revisione delle previsioni di edificazione riferite a porzione del Comparto Di Tullio (sottozona C3), già deliberata a seguito di aggiornamento del Piano di Lottizzazione riapprovato, con effetti di diminuzione del carico urbanistico;
- inibizione all'edificazione di una piccola porzione di sottozona B1, prossima del Comparto Di Tullio (sottozona C3), avente contenuti effetti di diminuzione del carico urbanistico;
- inibizione all'edificazione sulle aree residuali di una estesa porzione di sottozona B2 (identificata in norma e sul grafico dello zoning come sottozona B2\*) prossima al predetto Comparto Di Tullio, avente effetti di apprezzabile diminuzione del carico urbanistico con riferimento alle sole porzioni (residuali) non ancora edificate;
- eliminazione della previsione di edificabilità di alcune aree inedificate, già destinate in sottozona C2 che in sottozona B2, con loro ridestinazione in zona agricola E1, rinvenibili, in località Frontino/Canale, avente effetti di apprezzabile diminuzione del carico urbanistico;
- eliminazione della previsione di edificabilità di alcune aree già destinate in sottozona C3 edificabile con comparto rinvenibili in località Frontino/Canale, avente effetti di apprezzabile diminuzione del carico urbanistico;
- ridestinazione di piccole porzioni di ambiti per lo più già edificati, ricadenti in sottozona B2, di fatto già completamente edificate (sature) in località Canale, al fine di inibirne la edificabilità, con relativa riclassificazione in sottozona B4, come definita dalla Variante.

Analoghe determinazioni, di recente, per effetto della Delibera di Consiglio Comunale n. 2/2022, sono state assunte con riferimento ad un'ampia porzione di un ambito già edificato e di altre porzioni di suolo edificabile, ricadente nelle sottozone B1, C1, C2 e C4, presso la località Le Piane; ciò in conseguenza della attivazione improvvisa e repentina di un nuovo e notevole fronte di frana.

In ragione di tale ultima deliberazione, sono state assunte, infatti, le seguenti determinazioni:

- le aree residuali (estensione irrisoria) ricadenti nella sottozona B1, sono state ri-destinate in zona a verde privato;
- le aree inedificate (di significativa estensione) ricadenti nelle sottozone C1 e C2 sono state ri-destinate in zona agricola;
- le aree residuali (parte minima) ricadenti nella sottozona C4, precedentemente soggetta a piano di lottizzazione (peraltro scaduto), sono state ri-destinate in parte in zona agricola e in parte in zona a verde pubblico (mentre le porzioni già edificate sono state opportunamente destinate in sottozona B1 inedificabile, ovvero in sottozona B1\*.
- la migliore definizione, in luogo della semplicistica individuazione operata nel PRG vigente, di una sola sottozona F1 per Standard pubblici, operando, invece, una distinzione e individuazione planimetrica puntuale delle sottozone F1, F2, F3 ed F4, ed altre, alle specifiche e diverse sottozone per servizi

(come previste nell'art. 3 del DM 1444/68), anche con ridestinazione di sottozone destinate a specifiche tipologie di servizi in altre, secondo le necessità derivanti dal complessivo bilancio urbanistico del PRG in variante;

- la eliminazione di aree (anche molto estese) destinate dal PRG vigente a standard pubblici, specie quando interessate da problemi di fragilità idrogeologica e relative restrizioni derivanti dal PAI;
- la previsione, invece, di nuove aree da destinare a standard pubblici, ovvero, più nel dettaglio:
  - la modifica di parte dell'area oggi destinata ad attrezzature Socio Assistenziali, nei pressi del convento di Santa Chiara ad aree da destinare all'istruzione (per il potenziamento della dotazione di edifici scolastici esistenti);
  - la realizzazione di un nuovo parcheggio di dimensioni idonee nei pressi del cimitero comunale;
  - la previsione di nuove aree da destinare a verde pubblico attrezzato o la ridestinazione di aree per le quali si prevedeva la realizzazione (inattuata) di aree per lo sport in aree verdi attrezzate.

Con il seguente passaggio di approfondimento, pertanto, sebbene in estrema e produttiva sintesi, dunque, molto direttamente, con l'ausilio del seguente Prospetto B1 di sintesi, si intende valutare nel complesso, l'impatto prodotto:

- sia dall'accoglimento di tutte le 154 (68 + 86) istanze comporta sul progetto di dimensionamento della variante, per ciò che attiene le previsioni di variazione del carico urbanistico;
- sia dalle premesse decisioni di piano (scelte progettuali) assunte e già richiamate puntualmente sebbene in significativa sintesi.

Come si è visto e compreso, la principale decisione assunta nell'ambito della Variante, quanto a sostanziale progetto di revisione della disciplina di piano, sebbene l'impatto quantitativo sul ridimensionamento della capacità edificatoria residua e, quindi su quella complessiva di piano sia, tutto sommato modesto (prevalgono quanto a impatti effetti di altre scelte comunque intraprese a valle del processo di partecipazione in accoglimento delle istanze) ha a che fare con le scelte essenziali assunte, come premesso, al fine di operare la trasformazione delle aree che il PRG vigente assoggettava alla attuazione indiretta previa formazione dei comparti (sottozona C3 di espansione indiretta a bassa densità del PRG vigente) in sottozona ad espansione indiretta attuabili direttamente ma previo convenzionamento.

Tali modifiche sono la conseguenza di due principali fattori (decisioni) identificabili sia con l'accoglimento di specifiche istanze pervenute dai cittadini nelle due tornate relative ai rispettivi Avvisi Pubblici, sia per una scelta consapevole e specifica dell'A.C., dovuta alla opportuna considerazione delle restrizioni gravanti su alcuni comparti ed altre aree imposta dalla ridefinizione di zone a pericolosità elevata e/o a pericolosità molto elevata come previste dal PAI.

Tali scelte di progetto urbanistico che caratterizzano la variante, dunque, hanno, di fatto, comportato:

- la eliminazione completa di comparti edificatori già classificati in sottozona C3 *di espansione ad attuazione indiretta a bassa densità*, con conseguente loro ridestinazione in zona agricola;
- la ridestinazione per intero, di altri (la maggior parte) comparti edificatori prima classificati in sottozona C3 con ridestinazione degli stessi in sottozona C3 di variante (C3\*), comportante, cioè, per ciascuna delle singole proprietà, la previsione di edificabilità diretta previo convenzionamento preordinato alla cessione di parte delle aree da destinare a standard (porzioni di suolo comprese tra il 23 ed il 32% in ragione di scelte progettuali compiute per effetto delle specifiche e varie localizzazioni e geometrie delle aree) ed al rispetto di specifiche indicazioni planimetriche e progettuali schematizzate nell'elaborato di zoning e riportate in relative Schede Progetto Attuative.

5.4 Note preliminari per una lettura critica dei dati (di cui alle seguenti tabelle) sul dimensionamento del piano: (capacità edificatoria complessiva della variante e verifica del connesso fabbisogno di standard)

Con riferimento ad una più puntuale rappresentazione degli effetti specifici su ogni singola sottozona, si richiamano i contenuti degli specifici prospetti di seguito riportati e i cui dati sono commentati, nei quali sono esplicitati gli impatti quantitativi complessivi, su ciascuna delle sottozone delle aree edificabili residuali del piano vigente, ovvero degli effetti determinati dal progetto di variante sulla totalità delle zone e sottozone di piano (lettura diacronica restituita nel Prospetto B1) e, inoltre, più puntualmente ed utilmente, sono riportati gli impatti sulle specifiche sottozone con destinazione residenziale (prospetti successivi B4, B5 e C) .

Dopo il Prospetto B1, infatti, sono riportati, quelli che registrano, oltre che le variazioni di consumo di suolo e del carico urbanistico direttamente derivanti dal monitoraggio di attuazione del piano e dalla contestuale considerazione delle modifiche delle superfici residuali edificabili (e dal correlato dato di superfici lorde edificabili e abitanti equivalenti) come rideterminate in esito a tutte le premesse scelte di piano e dalla considerazione degli impatti dell'accoglimento delle istanze, gli effetti, su Superfici edificabili, relativa SUL e carico urbanistico equivalente in AE, per ciascuna sottozona con destinazione residenziale di cui si valuta la (incrementale o residua) potenzialità edificatoria.

L'obiettivo del puntuale report di dati (Prospetti seguenti) è quello di redigere il bilancio urbanistico complessivo della variante, ovvero di determinare il carico urbanistico complessivo atteso previsionale che rappresenta il primo dei due termini essenziali cui deve riferirsi il computo funzionale a determinare il correlato fabbisogno di standard pubblici.

Si ribadisce, pertanto, che permane, e ad essa si rinvia, la possibilità di verificare i dati di dettaglio contenuti nella premessa relazione di approfondimento riferita all'impatto puntuale dell'accoglimento di tutte le istanze, di cui si considerano, di seguito, sommariamente, solo gli impatti quantitativi complessivi, su ciascuna delle sottozone del piano vigente, ovvero degli effetti sul progetto di variante.

Gli effetti delle scelte di piano assunte in esito all'accoglimento delle istanze, riferibile ad entrambe le tornate, vengono considerati, in estrema sintesi, ovvero computati, ricapitolati e valutati, opportunamente, come detto, nel Prospetto riepilogativo B1 in forma diacronica, ovvero mantenendo chiara la distinzione degli effetti derivanti dall'accoglimento delle istanze di cui alla prima tornata e di quelli prodotti dall'accoglimento delle istanze di cui alla seconda tornata, considerando che in esso si da conto anche degli effetti sulla sensibile contrazione del consumo di suolo e della connessa diminuzione attesa del carico urbanistico (variazione di SUL e di numero di abitanti equivalenti teorici insediabili) prodotti dalla modifica (sensibile contrazione) di aree edificabili ma non aventi destinazione residenziale, quindi non determinanti alcuna variazione diretta sul carico urbanistico atteso.

La considerazione di tali effetti delle scelte progettuali operate dalla variante, di cui al seguente prospetto B1, relativamente a tre aspetti principali, ovvero variazione del consumo di suolo, variazione delle superfici lorde edificabili e variazione del carico urbanistico inteso come variazione del numero di residenti teorici attesi insediabili, è stata utilizzata, dunque, per determinare il carico urbanistico atteso per ciascuna sottozona di piano destinata ad usi residenziali e a definire, perciò, lo specifico carico di cui è portatrice ogni singola sottozona con edificabilità di previsione avente destinazione residenziale.

5.5 \_ Verifica del grado di attuazione e della potenzialità edificatoria residua del Prg Vigente\_ (dati commentati)

Tab. 5.5 A1.\_ PRG vigente\_ Computo dell'estensione complessivo degli Ambiti Urbanizzati \_ Intero Territorio Comunale

Computo dei dati riferibili all'estensione degli ambiti insediati	Superficie in mq	riferimento
Estensione totale ambiti urbani definiti dal PRG vigente	mq 2.055.402,76	(a)
Estensione totale ambiti zonizzati previsti dal PRG vigente (escluse superfici riservate alla viabilità esistente e di previsione)	mq 1.813.696,95	(b) = (c) +(d)
Estensione totale soli ambiti residenziali previsti dal PRG vigente	mq 1.453.283,78	(c)
Estensione altri ambiti zonizzati previsti dal PRG vigente (residenziali non influenti sul carico urbanistico e non residenziali)	mq 360.413,17	(d)

Tab. 5.5 A2.\_ Valutazione del grado di attuazione delle sole sottozone con destinazioni residenziali del PRG vigente

Estensione ambiti residenziali inattuati PRG vigente	Estensione complessiva porzioni inattuate di sottozone residenziali	Estensione complessiva sottozone residenziali (c)	Val. percentuale superfici inattuate
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone B1)	mq 25.242,19	mq 150.535,94	16,76%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone B2)	mq 181.852,61	mq 755.257,41	24,07%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone B3)	mq 2.611,52	mq 12.323,40	21,19%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C1)	mq 22.577,71	mq 22.577,71	100,00%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C2)	mq 231.036,75	mq 249.636,40	92,54%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C3)	mq 160.674,00	mq 172.082,82	93,37%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C4)	mq 3.989,20	mq 16.485,14	24,20%
Estensione ambiti residenziali inattuati (zone C5)	mq 74.384,96	mq 74.384,96	100,00%
Estensione totale ambiti residenziali inattuati in rapporto al totale delle sottozone residenziali	(a) mq 702.369,56	mq 1.453.283,78	48,32%
Estensione totale ambiti residenziali attuati in rapporto al totale delle sottozone residenziali	(b) mq 750.914,22	mq 1.453.283,78	51,67%
Rapporto tra ambiti inattuati ed ambiti attuati	(a)/(b) = 0,9353		93,53%

Tab. 5.5 A3 \_ Capacità residua relativa alle sole sottozone di completamento B1, B2 e B3 previste nel PRG vigente

Zona B sottozone	Superficie fondiaria residua = mq x 50% x Uf	Superficie edificabile lorda residua (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
B1 (UF = 0,4)	25.242,19 x 40% x 0,40	4.039	135
B2 (UF = 0,3)	181.852,61 x 40% x 0,30	21.822	727
B3 (UF = 0,25)	2.612,00 x 40% x 0,25	261	9
<b>TOTALE</b>	<b>209.706,80</b>	<b>26.279</b>	<b>871</b>

Tab. 5.5 A4\_ Capacità incrementale relativa alle zone di espansione C1, C2 e C3 previste nel PRG vigente

Zone C sottozone	Superficie fondiaria incrementale = mq x Uf	Superficie edificabile lorda incrementale (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
C1 (UF = 0,4)	22.577,71 x 0,40	9.031	301
C2 (UF = 0,3)	231.036,75 x 0,30	69.311	2.310
C3 (UT = 0,2)	160.674,00 x 0,20	32.135	1.071
C4 (UT = 0,45)	3.989,20 x 0,45	1.795	60
C5 (UT = 0,1)	74.384,96 x 0,10	7.439	248
<b>TOTALE</b>	<b>492.662,62</b>	<b>119.711</b>	<b>3.990</b>

Tab. 5.5 A5\_ Capacità residua e incrementale complessiva esplicabile dal PRG vigente (sottozone B e C) computata accertando per via grafica la consistenza stimata delle aree ad oggi inedificate ed ancora edificabili.

Capacità insediativa totale residua e incrementale del PRG Vigente (zone destinate a funzioni residenziali B + C)		
	Totale superficie edificabile incrementale ancora esplicabile	Abitanti equivalenti (SR mq 30/abitante)
<b>TOTALE</b>	<b>mq 145.990</b>	<b>4.866</b>

Con la precedente sezione delle Tabelle A (da A1 a A5) si riporta e si da conto, nell'ordine:

- (Tabella A1) del computo dell'estensione complessiva degli Ambiti Urbanizzati, con riferimento all'intero Territorio Comunale, riferita allo stato di fatto, ovvero alla previsione dello zoning del PRG vigente, comprendendo in essa sia tutte le superfici (edificabili o impermeabilizzabili) quali quelle delle reti stradali ed altre infrastrutture tecnologiche, sia quelle delle aree destinate alle edificazioni per funzioni residenziali, sia, inoltre, quelle destinate ai servizi e ad altre, con esclusione del territorio agricolo (del quale non si computano le superfici coperte delle residenze realizzate in territorio aperto funzionalmente alla conduzione dei fondi);
- (Tabella A2) del computo, con riferimento alle sole aree ricomprese nelle sottozone destinate a funzioni residenziali (edificabili come da previsione del PRG vigente), come definito a valle dell'attività di monitoraggio dello stato di attuazione, riferito a ciascuna e singola sottozona, con il quale si da conto anche del rapporto (con indicazione percentuale della incidenza) tra aree ancora inattuate (per tutte e sole le sottozone di completamento ed espansione B e C) e dunque tali da esplicare una potenzialità edificatoria residua. Il dato, con tutta evidenza, racconta di un modesto stato di attuazione del piano, specie con riferimento alle sottozone di espansione;
- (Tabelle A3 ed A4) con dette tabelle si fornisce la medesima informazione contenuta nella tabella precedente ma in forma disaggregata e specifica per le sottozone in cui si disarticola la zona B di completamento e quella C di espansione. Si noti che per le Tabelle riferite alle sottozone di completamento, che oltre al fattore di moltiplicazione delle aree residue, coincidente con l'indice di edificabilità di sottozona, è presente un ulteriore e necessario fattore di correzione (moltiplicazione) identificabile con un coefficiente (ricavato empiricamente) che tiene conto del fatto che tali aree, normalmente, esplicano una potenzialità edificatoria residua più contenuta di quella riconducibile al mero dato superficario, cioè, di fatto, limitata ad una loro porzione (percentualmente determinata per via empirica), ciò per effetto della presenza di oggettivi vincoli ineliminabili alla edificabilità quali dimensione contenuta e geometria sfavorevole delle aree residuali, spesso intercluse, rispetto stringente, con effetti alquanto sfavorevoli, di distanze legali e dai confini, ecc.
- (Tabella A5) con la Tabella A5 si fornisce il computo sintetico dell'intero ammontare di tutte le aree ricomprese nelle sottozone a destinazione residenziale, ancora inedificate, e, dunque, della complessiva potenzialità edificatoria residua (teorica) del PRG vigente.

Prospetti B\_ Valutazione degli effetti prodotti dalle scelte urbanistiche assunte con la Variante sul dimensionamento di PRG

**B1 BILANCIO URBANISTICO COMPLESSIVO DELLA VARIANTE 2022** ovvero

COMPENDIO DIACRONICO OMOGENEO riferito alle PROPOSTE DI VARIANTE (quella del 2018 e quella del 2022)

s. zona PRG vigente	s. zona PRG Variante	Bilancio urbanistico progetto di Variante 2018			Bilancio urbanistico progetto di Variante 2022		
		Variazione consumo di suolo Mq (x porz. res. edif.)	Variazione SUL Mq (x If/lt.)	Variazione Carico Urbanistico Unità (ab.) 1.ab/30 mq	Variazione consumo di suolo Mq (x porz. res. edif.)	Variazione SUL Mq (x If/lt.)	Variazione Carico Urbanistico Unità (ab.) 1.ab/30 mq
A1. 1 istanze	E/VP	- 1.774	-----	-----	-----	-----	-----
B1 istanze	E/VP	(x0,7) - 6.083	(If 0,4) - 1.703	- 57	-----	-----	-----
B1 Del. 50/17	E/VP	(x0,7) - 768	(If 0,4) - 215	- 7	-----	-----	-----
B1 Del. 02/22	E/VP	-----	-----	-----	(x0,7) - 293	(If 0,4) - 82	- 3
B2 istanze	E/VP	(x0,55) - 21.600	(If 0,3) - 3.564	- 119	(x0,55) - 12.009	(If 0,3) - 1.981	- 66
B2 Del. 50/17	Inedif. residua	(x0,55) - 4.687	(If 0,3) - 773	- 26	-----	-----	-----
B2 Del. 50/17	E/VP	(x0,55) - 3.903	(If 0,3) - 644	- 21	-----	-----	-----
B3 istanze	E/VP	-----	-----	-----	(x0,4) - 897	(If 0,25) - 90	- 3
C1 istanze	E/VP	- 3.411	(If 0,4) - 1.364	- 45	- 3.944	(If 0,4) - 1.578	- 53
C1 Del. 02/22	E/VP	-----	-----	-----	- 4.728	(If 0,4) - 1.891	- 63
C2 istanze	E/VP	- 24.674	(If 0,3) - 7.402	- 247	- 17.836	(If 0,3) - 5.351	- 178
C2 Del. 50/17	E/VP	- 10.839	(If 0,3) - 3.252	- 108	-----	-----	-----
C2 Var. 2022	E/VP	-----	-----	-----	- 4.482	(If 0,3) - 1.344	- 45
C2 Del. 02/22	E/VP	-----	-----	-----	- 13.329	(If 0,3) - 3.999	- 133
C3 (Tab. A)	Ridefinite	- 57.894	- 11.579	- 386	- 102.780	(It 0,3) - 20.556	- 685
	B2	+ 1.353	(If 0,3) + 406	+ 14	+ 1.495	(If 0,3) + 449	+ 15
	C3* Var.	+ 5.763	(It 0,3) + 1.729	+ 58	+ 33.789	(It 0,3) + 10.137	+ 338
	F1	+ (1.328)	-----	-----	+ (8.707)	-----	-----
	VP	(2.048)	-----	-----	(7.837)	-----	-----
	E	(47.402)	-----	-----	(50.952)	-----	-----
C4 Del. 02/22	E/VP	-----	-----	-----	- 3.498	(If 0,45) - 1.574	- 52
C5. istanze	E/VP	- 5.135	(If 0,1) - 513	- 17	- 1.329	(If 0,1) - 132	- 4
N.A. V.T	E/VP	- 1.466	-----	-----	-----	-----	-----
D1 istanze	E/VP	-----	-----	-----	-13.386	-----	-----
D1 ripianif.	E/VP	- 50.778	-----	-----	-----	-----	-----
D2 ripianif.	E/VP	- 18.727	-----	-----	- 2.198	-----	-----
A.S.I.P.	E/VP	- 5.027	-----	-----	-----	-----	-----
F1 istanze	E/VP	- 14.018	-----	-----	- 1.427	-----	-----
Viab. PRG	E/VP	- 345	-----	-----	- 11	-----	-----
V. PRG Del. 50/17	E/VP	- 1.315	-----	-----	-----	-----	-----
Viab. PRG	B1	(x0,0) + 273	-----	-----	-----	-----	-----
Viab. PRG	B2	(x0,0) + 276	-----	-----	-----	-----	-----
Viab. PRG	C2	+ 511	+ 153	+ 5	-----	-----	-----
E1/E2/E3 istanze	B2	(x0,50) + 2.832	(If 0,3) + 425	+ 14	(x0,50) + 8.496	(If 0,3) + 1.274	+ 42
E1/E2/E3	C2	+ 249	+ 75	+ 2	-----	-----	-----
E1/E2/E3	D2	+ 865	-----	-----	-----	-----	-----
B3	B2	(514)	+ 26	-----	-----	-----	-----
C2	B2	(1.428)	-----	-----	(2.146)	-----	-----
C3	B2	(If 0,2) (4.658)	(If 0,3) + 466	+ 16	-----	-----	-----
C5	B2	-----	-----	-----	(94)	(If 0,1) + 19	-----
D2	B2	-----	-----	-----	(2.918)	+ 875	+ 29
AT	B2	-----	-----	-----	(If 1) (3.032)	(If 0,3) - 2.122	- 71
SM	Comm. le	-----	-----	-----	(932)	+ 932	-----
B1tot. edific.	E7 (B4)	(4.562)	-----	-----	-----	-----	-----
B1ed.demolito	F1	(476)	-----	-----	-----	-----	-----
B2	E7 (B4)	x0,9 12.119	(+If 0,16) -1.527	- 51	-----	-----	-----
B2 solo inedif.	B4	-----	-----	-----	x 0,9 - 20.288	(+If 0,16) -2.556	- 85
E Istanze 2016	B2	-----	-----	-----	(x0,50) + 2.669	(If 0,3) + 400	+ 13
E Istanze 2016	B4	(x0,80) + 539	(If 0,16) + 70	+ 2	-----	-----	-----
E Istanze 2022	B4	-----	-----	-----	(x0,80) + 630	(If 0,16) + 80	+ 3
Riepilogo Progetto Var. 2018		- 230.574	- 29.186	- 973	-----	-----	-----
Riepilogo Progetto Var. 2022		-----	-----	-----	- 146.649	- 29.090	- 1.001
<b>Bilancio Urbanistico complessivo di Variante</b>		<b>Variazione consumo di suolo mq - 377.223</b>		<b>Variazione presuntiva SUL mq - 58.276</b>		<b>Variazione presunta Carico Urbanistico Unità (ab.) - 1.974</b>	

Il Prospetto B1 premesso è quello fondamentale di questa prima sezione di rendicontazione degli effetti delle scelte assunte con la variante, con il quale si da conto del complessivo bilancio urbanistico del progetto di Variante.

Fondamentalmente, essa consente di pervenire ai tre dati essenziali che sono il risultato centrale della “*manovra urbanistica*” determinata dalla variante, ovvero;

- la variazione (notevole decremento) del consumo di suolo in mq, che riporta il complesso delle superfici prima variamente destinate a sottozone residenziali, produttive (compresa la notevole riduzione dell'area PIP Alento), per viabilità, standard di previsione non attuati ed altro, in territorio agricolo, ovvero non edificabile se non, eventualmente, nei termini di cui agli artt. 70 e 71 della LUR, con sole finalità di conduzione dei fondi rurali;
- la variazione (significativo decremento) della Superficie Utile Lorda complessiva potenziale della Variante, derivante dalla riduzione notevole delle aree edificabili residue delle sottozone di completamento e delle aree di espansione come ridotte o rideterminate;
- la variazione del carico urbanistico di previsione atteso connessa alle predette variazioni di SUL residenziale, espressa, come ovvio in Abitanti Equivalenti teorici insediabili

Con riferimento a tale ultimo dato complessivo di computo, per ragioni di mera approssimazione, si rileva che esso è lievemente diverso da quello più preciso di cui al successivo Prospetto C, da considerare quello di cui deve tenersi conto ai fini del dimensionamento.

Nel precedente Prospetto B1, più in dettaglio, sebbene con necessarie abbreviazioni essenziali si riportano, con una lettura omogenea diacronica sia gli effetti, sul bilancio urbanistico prodotti, in tempi distinti, dalla bozza di Variante del 2018, poi non adottata, sia da quella che si è determinata nel 2022, si riportano, infatti, gli impatti prodotti:

- dall'accoglimento delle istanze pervenute in esito ai due distinti avvisi pubblici (2016 e 2020), con ridestinazione di aree prima edificabili, in agricole, con passaggio da aree edificabili (anche non aventi destinazione residenziale) in altre aree dotate di edificabilità (ma con indici diversi, dunque a consumo di suolo invariato), di altre aree, di più contenuta estensione, per le quali si è consentita la ridestinazione da agricola in zone edificabili (quanto strettamente contigue all'abitato ed aventi dimensioni contenute);
- dalla ridestinazione, in parte determinata dall'accoglimento delle istanze, della previsione dei comparti (*sottozona C3 di espansione a bassa densità ad attuazione indiretta con comparti*) in sottozona C3 di Variante, di espansione a bassa densità, ad attuazione diretta convenzionata, che comporta modifica dell'indice di utilizzazione da territoriale a fondiaria (da 0,2mq/mq a 0,3mq/mq) oltre che la cessione, da parte di ogni singolo proprietario di aree per standard;
- dalla ridestinazione in zona agricola, a seguito della presa d'atto di significativi problemi derivanti dalla presenza di vincoli di natura idrogeologica, di buona parte dei comparti di cui alla sottozona C3 del PRG vigente;
- dalla ridestinazione in zona agricola di significative porzioni di suolo edificabile (sottozone B1, B2, C1 e C2) rese inedificabili per effetto di due deliberazioni di C.C. (la n. 50 del 2017 e la n. 2 del 2022) con le quali, a seguito di sopralluoghi congiunti con il Genio Civile, si è reso atto della attivazione di nuovi fronti di frana in località Piane- Frontino;
- dalla ridestinazione di porzioni di aree (per lo più ambiti periferici dell'insediamento o impropriamente ubicate in territorio aperto) già classificate in sottozona B2 di completamento a bassa densità in una nuova sottozona definita di *completamento dei nuclei residenziali periurbani consolidati in ambito rurale* dalla presente variante come, con conseguente e significativa compressione dell'indice di utilizzazione fondiaria da 0,3mq/mq a 0,16mq/mq.

B\_Progetto di Variante\_ Tabelle di dettaglio riferite alle variazioni riguardanti le singole sottozone.

Prospetto B2\_ Impatto della ridestinazione dei comparti nella sottozona C3 del PRG vigente e ridestinazione in sottozona Agricola o nella sottozona C3\* della Variante (espansione ad attuazione diretta convenzionata e solo in parti residuali anche in sottozona B2)  
Bilancio delle modifiche di destinazione delle superfici edificabili (passaggio dalla sottozona C3 alle sottozone previste dalla Variante)

Identificazione comparti	Dest. PRG vigente	Estensione in mq aree sz. C3	Destinazione di Variante	Specifiche destinazioni di Variante individuate nel passaggio da C3 a C2*					
				Da Variante A 2018 B 2022	In B2° mq	In C2° mq	In F1/Viab. mq	In V.P. mq	In E mq
Comparti come da PRG		(mq)							
<b>C.S. Antonio</b>									
A	Ovest	C3	5.021	A C3*	1.353	---	---	---	3.668
B	Centro	C3	4.251	A C3*	---	2.923	1.328	---	---
C	Sud est	C3	10.521	B C3* +E	---	4.013	1.420	1.843	3.245
<b>Colle Marccone</b>									
D	Ovest	C3	10.710	B C3*	---	3.940	690	1.038	3.567
D1				B 16-1 C3*	---	1.010	---	465	---
E	Nord est	C3	5.922	B C3*	---	1.788	827	---	3.307
F	Sud est	C3	6.403	B C3* +E	1.258	---	411	---	4.734
F1			8.493	2.090	B 22-1 C3*	---	1.270	170	650
<b>Colle Cucco</b>									
G	Ovest	C3	3.827	B C3* +E	---	2.445	---	---	1.382
H	A	C3	2.423	B C3*	---	1.771	185	467	---
I	B	C3	2.152	B C3*	---	1.499	349	304	---
J	C	C3	5.061	B C3*	---	2.642	491	782	1.146
K	D	C3	4.448	B C3*	---	3.218	520	710	---
L	Nord	C3	9.785	B C3*	---	2.356	841	---	6.588
M	Sud	C3	2.714	B C3*	---	1.903	238	573	---
N	Nordovest	C3	4.888	A C3*	---	2.840	---	2.048	---
<b>Campo di Roma</b>									
O	Ovest	C3	4.283	B E	---	---	---	---	4.283
P	Centro	C3	3.052	A E	---	---	---	---	3.052
Q	Est	C3	3.210	A E	---	---	---	---	3.210
<b>Cese</b>									
/	---	C3	2.115	C3 Attuato	---	1.565	550	---	---
<b>Pubbliconi</b>									
R	Nord	C3	3.728	B C3*	237	2.500	991	---	---
S	Centro	C3	3.645	B E	---	---	---	---	3.645
T	Sud	C3	2.955	B C3*	---	1.950	---	1.005	---
<b>Colle Spaccato</b>									
U	Est	C3	7.998	B E	---	---	---	---	7.998
V	Ovest	C3	5.644	B E	---	---	---	---	5.644
<b>Capoluogo</b>									
W	D'Orazio		26.260	A , E	---	---	---	---	26.260
X	Parlante	C3	3.058	B C3*	---	1.484	1.574	---	---
/	Di Tullio	C3	8.617	C3 Attuato P.	---	4.492	2.217	1.908	---
Y	Piane N		8.008	A , E	---	---	---	---	2.595
				B E	---	---	---	---	5.413
Z	Piane C		2.631	A , E	---	---	---	---	2.631
ZZ	Piane S		5.986	A , E	---	---	---	---	5.986
<b>Riepilogo Complessivo</b>		<b>Ridestinazione comparti</b>	<b>171.406</b>		<b>2.848</b>	<b>45.609</b>	<b>12.802</b>	<b>11.793</b>	<b>98.354</b>
<b>Riepilogo Complessivo</b>		<b>Ridestinazione comparti</b>	<b>160.674</b>		<b>2.848</b>	<b>39.552</b>	<b>10.035</b>	<b>9.885</b>	<b>98.354</b>
<small>Al netto del comparto Di Tullio e del Comparto Cese attuati (o in attuazione)</small>									
<b>Riepilogo</b>		<b>ridestinazione comparti di cui alla bozza di Variante 2018</b>	<b>57.894</b>		<b>1.353</b>	<b>5.763</b>	<b>1.328</b>	<b>2.048</b>	<b>47.402</b>
<b>Riepilogo</b>		<b>ridestinazione comparti di cui alla bozza di Variante 2022</b>	<b>102.780</b>		<b>1.495</b>	<b>33.789</b>	<b>8.707</b>	<b>7.837</b>	<b>50.952</b>

Il premesso Prospetto B2 focalizza l'attenzione sugli effetti prodotti dalla sola ridestinazione dei comparti (sottozona C3 del PRG vigente) determinata dalla Variante, con parziale ridestinazione delle aree sia in:

- sottozona di espansione ad attuazione diretta convenzionata (C3\* di Variante), con conseguente ridefinizione di regole di assetto (piccole porzioni da C3 di PRG a sottozona B2 e la maggior parte di esse da C3 di PRG a C3\* di variante), ciò implicando la modifica dell'indice UF 0,3mq/mq, in luogo di quello di UT 0,2mq/mq, fornendo anche la contestuale indicazione del monte delle aree di prevista cessione determinata da tale ridestinazione che, pertanto, assumono la qualifica di aree a Verde Privato o aree per standard F1 (in apposite Schede Progetto si da conto della specifica ulteriore destinazione delle aree F1 in Verde Pubblico Attrezzato o Parcheggi Pubblici);
- sottozone agricole, dunque con eliminazione complessiva delle previsioni di edificabilità di tali aree e relativa quantificazione del totale delle superfici che vengono riclassificate in zona agricola.

Prospetto B3\_ Sintesi bilancio urbanistico complessivo della ridestinazione dei comparti (da C3 a C3\*) e da (C3 a B2)

RIDESTINAZIONE DEI COMPARTI GIA' IN SOTTOZONA C3 DEL PRG VIGENTE IN SOTTOZONA C3* DELLA VARIANTE	(mq) Modifica dalle superfici edificabili territoriali residue dei comparti inattuati alle superfici fondiarie edificabili della sz C3* di Variante	Indice territoriale (0,2) applicato alla sz. C3 di PRG vigente e Indice fondiario applicato dalla Variante alla sz. C3*	(mq) Passaggio dalle superfici Utili lorde edificabili residue dei comparti inattuati a quelle edificabili nelle sottozone C3* di Variante	Abitanti equivalenti teorici insediabili attesi: 1 ab=30mq SUL
Eliminazione della previsione dei comparti (Totale Variante)	- 160.674 (St)	0,2 (lt)	- 32.135	- 1.071
Ridestinazione delle superfici territoriali edificabili da sz. C3 in sottozona C2	+ 39.552 (Sf)	0,3 (lf)	+ 11.866	+ 396
Ridestinazione di piccole superfici territoriali edificabili da sz. C3 in sottozona B2	+ 2.848 (Sf)	0,3 (lf)	+ 855	+ 29
<b>Bilancio complessivo netto della soppressione dei comparti e loro ridestinazione in sottozona C3</b>	<b>-118. 274</b>	<b>---</b>	<b>- 19.414</b>	<b>- 646</b>

Il premesso Prospetto di sintesi B3, a seguito della esplicitazione puntuale dei dati riportati nel Prospetto B2 precedente, da conto, in estrema sintesi, degli effetti specifici prodotti sul bilancio urbanistico della Variante dalla ridestinazione dei comparti (da sottozona C3 del PRG vigente a sottozona C3\*di Variante) e da (sottozona C3 di PRG vigente a sottozona B2 della Variante).

In sostanza, un focus mirato di approfondimento specifico sia del contenuto del premesso Prospetto B1 che del precedente prospetto B2, con il quale si da conto dei soli (e rilevanti) effetti sul complessivo bilancio urbanistico della variante, determinati dalla eliminazione dei comparti nella sottozona C3 di Variante, con loro ridestinazione in zona agricola o con loro ridestinazione in sottozona C3 di Variante (solo in piccola parte nella sottozona B2), considerati sia in termini di SUL equivalente residua (potenzialità edificatoria, sia in termini di connesso carico urbanistico (Abitanti Equivalenti).

Nella colonna 1, per ciascuna delle righe, sono riportati i dati inerenti:

- (alla riga 1) l'ammontare della superficie complessiva originaria (eliminata) di tutti i comparti edificatori nella sottozona C3 del PRG vigente (con indice UT 0,2mq/mq, come risulta nella corrispondente casella del rigo 1 della colonna 2);
- (alla riga 2) l'ammontare delle sole porzioni di superfici di tali comparti ridestinate nella sottozona C3 di variante (con indice UF 0,3mq/mq, come risulta nella corrispondente casella del rigo 2 della colonna 2);
- (alla riga 3) l'ammontare delle sole porzioni di superfici di tali comparti ridestinate nella sottozona B2 di variante (anche quest'ultima con indice UF 0,3 mq/mq, come risulta nella corrispondente casella del rigo 3 della colonna 2);

- (alla riga 4) il bilancio finale complessivo che da conto della variazione di suolo edificabile, ovvero la differenza tra 'intero ammontare di aree ridestinate in zona agricola o ridestinate a servizi e verde privato e quelle, invece, ancora edificabili secondo gli indici delle sottozone C3 e B2 di Variante.

Come detto, e come evidente, nella colonna 3, in ragione dei dati di cui alle righe della colonna 1 e dei fattori di moltiplicazione connessi, di cui alla colonna 2 (Indici di edificabilità), si da conto delle variazioni di Superficie Utile Lorda equivalente determinate da tali ridestinzioni, ovvero del decremento netto di poco più di 19.400 mq di SUL complessiva e, perciò, come riportato nella colonna 4, della corrispondente variazione negativa di carico urbanistico equivalente in termini di decremento (pari a 646 unità) di abitanti equivalenti.

**PROSPETTO B4 (Zona B - sottozone B1, B2, B3, B4) SINTESI COMPLESSIVA VARIAZIONI SOLE SOTTOZONE DI COMPLETAMENTO**

Variazioni di intermini di consumo di suolo (superfici fondiarie edificabili), superficie utile lorda edificabile e carico urbanistico equivalente

Zona B Sottozone	Potenzialità edificatoria residua esplicita dalle zone di completamento del PRG vigente come verificata in esito al monitoraggio dello stato di attuazione del piano			Variazione potenzialità edificatoria residua computata in esito al progetto di Variante 2022		
	Superficie fondiaria residua verificata in esito al monitoraggio 2022  = mq x 40% x Uf	Superficie edificabile lorda residua (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se	Variazioni Superficie fondiaria	Variazione superficie edificabile lorda (mq)	Variazione attesa abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
<b>B1 (UF = 0,40)</b>	<b>25.242 x 40% x 0,40</b>	<b>4.039</b>	<b>135</b>	<b>- 6.871</b>	<b>- 2.000</b>	<b>- 67</b>
<b>B2 (UF = 0,30)</b>	<b>181.853 x 40% x 0,30</b>	<b>21.822</b>	<b>727</b>	<b>- 27.926</b>	<b>- 4.770</b>	<b>- 159</b>
<b>B3 (UF = 0,25)</b>	<b>2.612 x 40% x 0,25</b>	<b>261</b>	<b>9</b>	<b>- 897</b>	<b>- 90</b>	<b>- 3</b>
<b>B4 (UF = 0,16)</b>	-----	-----	-----	<b>+ 1.169</b>	<b>- 3.933</b>	<b>- 131</b>
<b>TOTALE</b>	<b>209.707</b>	<b>26.122</b>	<b>871</b>	<b>- 34.525</b>	<b>- 10.793</b>	<b>- 360</b>

**PROSPETTO B5 (Zona C - sottozone C1, C2, C3, C3\*, C4, C5) SINTESI COMPLESSIVA VARIAZIONI SULLE SOLE SOTTOZONE DI ESPANSIONE**

Variazioni complessive relative alle zone di espansione in termini di superfici fondiarie edificabili, superfici utili lorde e carico urbanistico equivalente

Zona C Sottozone	Potenzialità edificatoria incrementale (residua) esplicita dalle zone di espansione del PRG vigente come verificata in esito al monitoraggio dello stato di attuazione del piano			Variazione potenzialità edificatoria In esito al progetto di Variante 2022		
	Superficie fondiaria incrementale (residua) verificata in esito al monitoraggio 2022 = mq x Uf	Superficie edificabile lorda residua (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se	Variazioni Superficie fondiaria	Variazione superficie edificabile lorda (mq)	Variazione attesa abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
<b>C1 (UF = 0,40)</b>	<b>22.578 x 0,40</b>	<b>9.031</b>	<b>301</b>	<b>- 12.083 x 0,40</b>	<b>- 4.833</b>	<b>- 161</b>
<b>C2 (UF = 0,30)</b>	<b>231.036 x 0,30</b>	<b>69.311</b>	<b>2.310</b>	<b>- 70.400 x 0,30</b>	<b>- 21.120</b>	<b>- 704</b>
<b>C3 (Ut = 0,20)</b>	<b>160.674 x 0,20</b>	<b>32.135</b>	<b>1.071</b>	<b>- 160.674 x 0,20</b>	<b>- 32.135</b>	<b>- 1.071</b>
<b>C3* (UF = 0,30)</b>	-----	-----	-----	<b>+ 39.552 x 0,30</b>	<b>+ 11.866</b>	<b>+ 396</b>
<b>C4 (Ut = 0,16)</b>	<b>3.989 x 0,45</b>	<b>1.795</b>	<b>60</b>	<b>- 3.989 x 0,45</b>	<b>- 1.795</b>	<b>- 60</b>
<b>C5 (Ut = 0,10)</b>	<b>74.385 x 0,10</b>	<b>7.439</b>	<b>248</b>	<b>- 6.464 x 0,10</b>	<b>- 646</b>	<b>- 22</b>
<b>TOTALE</b>	<b>492.662</b>	<b>119.711</b>	<b>3.990</b>	<b>- 214.058</b>	<b>- 48.663</b>	<b>- 1.622</b>

**PROSPETTI B4 e B5**

Detti prospetti danno conto, a partire (nelle prime tre colonne a sinistra) dal dato desunto dalle premesse tabelle A3 ed A4, riferito alla potenzialità edificatoria residua del PRG vigente, distintamente con riferimento alle sottozone di completamento ed espansione, nelle tre colonne a destra, delle variazioni complessive di cui si è dato conto puntuale nei premissi prospetti, determinate dal progetto di variante, in ordine al decremento significativo netto atteso del consumo di suolo, della Superficie Utile lorda edificabile, del connesso e significativo carico urbanistico equivalente.

E' interessante notare, come, proprio in esito a tutte le sclete effettuate, il contributo, in termini di decremento della potenzialità edificatoria residua della variante, sia fornito proprio dal notevole contrazione della previsione delle aree di espansione. Ancora una volta, inoltre, soprattutto, delle aree edificabili di previsione ricadenti nelle sottozone di espansione C2 e C3.

Detti dati saranno, ai fini del dimensionamento del carico urbanistico atteso complessivo della variante, riaggregati (sebbene con distinzione mantenuta tra contributo delle zone di completamento ed espansione) nel prossimo prospetto di sintesi complessiva.

Con riferimento alle computazioni riferite ai dati riferiti alle sottozone di completamento, anche in questo caso, del tutto analogamente a quanto già rappresentato a commento delle Tabelle A3 ed A4, oltre al fattore di moltiplicazione delle aree ancora residue, identificabile con l'indice di edificabilità di sottozona, è introdotto un diverso e necessario fattore di correzione (moltiplicazione) identificabile con un coefficiente, anch'esso ottenuto empiricamente, che tiene conto del fatto che tali aree, normalmente, esplicano una potenzialità edificatoria residua limitata ad una loro porzione (percentualmente determinata per via empirica) dovuta ad oggettivi vincoli ineliminabili alla edificabilità quali dimensione contenuta e geometria sfavorevole delle aree residuali, spesso intercluse, rispetto stringente, con effetti alquanto sfavorevoli, di distanze legali e dai confini, ecc.

PROSPETTO C (Zone B e C - sottozone B1, B2,B3, B4 e C1, C2, C3, C3\*, C4, C5)

RIEPILOGO COMPLESSIVO SUPERFICI EDIFICABILI RESIDUE E INCREMENTALI COME DEFINITE DALLA VARIANTE (Potenzialità edificatoria residua delle sottozone di COMPLETAMENTO e delle sottozone di ESPANSIONE valutata rispetto al PRG vigente e rispetto alle modifiche previste con la Variante)

Computo della variazione (decremento) delle superfici fondiarie edificabili, delle superfici utile lorda e del carico urbanistico equivalente

Zona C Sottozone	Potenzialità residua del PRG vigente come verificata in esito al monitoraggio dello stato di attuazione del piano ed al computo effettuato in esito al progetto di Variante			Variazione potenzialità edificatoria In esito al progetto di Variante 2022		
	Superficie fondiaria residua verificata in esito al monitoraggio 2022 = mq x Uf	Superficie edificabile lorda residua (mq)	Variazione attesa Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se	Variazioni Superficie fondiaria	Variazione superficie edificabile lorda (mq)	Variazione attesa abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
B1 (UF = 0,40)	25.242 x 40% x 0,40	4.039	135	- 6.871	- 2.000	- 67
B2 (UF = 0,30)	181.853 x 40% x 0,30	21.822	727	- 27.926	- 8.853 (* - 4083 da B4)	- 295
B3 (UF = 0,25)	2.612 x 40% x 0,25	261	9	- 897	- 90	- 3
B4 (UF = 0,16)	-----	-----	-----	+ 1.169	+ 150	+5
<b>TOTALE zona B</b>	<b>209.707</b>	<b>26.122</b>	<b>871</b>	<b>- 34.525</b>	<b>- 10.793</b>	<b>- 360</b>
C1 (UF = 0,40)	22.578 x 0,40	9.031	301	- 12.083 x 0,40	- 4.833	- 161
C2 (UF = 0,30)	231.036 x 0,30	69.311	2.310	- 70.400 x 0,30	- 21.120	- 704
C3 (Ut = 0,20)	160.674 x 0,20	32.135	1.071	- 160.674 x 0,20	- 32.135	- 1.071
C3* (UF = 0,30)	-----	-----	-----	+ 39.552 x 0,30	+ 11.866	+ 396
C4 (Ut = 0,16)	3.989 x 0,45	1.795	60	- 3.989 x 0,45	- 1.795	- 60
C5 (Ut = 0,10)	74.385 x 0,10	7.439	248	- 6.464 x 0,10	- 646	- 22
<b>TOTALE zona C</b>	<b>492.662</b>	<b>119.711</b>	<b>3.990</b>	<b>- 214.058</b>	<b>- 48.663</b>	<b>- 1.622</b>
<b>TOTALE complessivo</b>	<b>702.369</b>	<b>145.833</b>	<b>4.861</b>	<b>- 248.583</b>	<b>- 59.456</b>	<b>- 1.982</b>

Il precedente Prospetto C, dunque, si identifica con il Bilancio Urbanistico Complessivo della Variante con il quale, sempre riportando il confronto con i dati riferiti alla potenzialità edificatoria residua del PRG vigente (di cui alle premesse Tabelle A), si da conto, utilmente ai fini della costruzione della successiva e altrettanto essenziale Prospetto di sintesi D che riporta il dimensionamento della potenzialità edificatoria residua teorica della Variante, sostanzialmente, del:

- decremento previsto di complessivi mq 248.583 di suolo edificabili a soli e specifici usi residenziali;
- decremento previsto di complessivi mq 59.456 di superficie utile lorda per usi residenziali;
- decremento previsto e connesso di carico urbanistico equivalente, espresso in abitanti equivalenti teorici insediabili pari a ben 1982 unità (che abbatte notevolmente il carico urbanistico residuo potenziale del PRG vigente pari, come può verificarsi, ancora oggi, al dato di 4.861 AE).



PROSPETTO D (Zone B e C - sottozone B1, B2,B3, B4 e C1, C2, C3, C3\*, C4, C5)

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO : QUANTIFICAZIONE DEL POTENZIALE EDIFICATORIO RESIDUO DELLA VARIANTE, OVVERO DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTICO EQUIVALENTE INCREMENTALE ATTESO**

Computo della variazione (decremento) delle superfici fondiarie edificabili, delle superfici utile lorde e del carico urbanistico equivalente

Zona B Sottozone	Superficie fondiaria residua verificata in esito al monitoraggio 2022 = mq x 40% x Uf	Superficie edificabile lorda residua (mq)	Abitanti equivalenti 1 ab./30 mq Se
<b>B1</b> (UF = 0,40)	18.371	2.039	68
<b>B2</b> (UF = 0,30)	153.927	12.969	432
<b>B3</b> (UF = 0,25)	1.715	171	6
<b>B4</b> (UF = 0,16)	1.169	150	5
<b>TOTALE zona B</b>	<b>175.182</b>	<b>15.329</b>	<b>511</b>
<b>C1</b> (UF = 0,40)	10.495	4.198	140
<b>C2</b> (UF = 0,30)	160.636	48.191	1.606
<b>C3</b> (Ut = 0,20)	-----	-----	-----
<b>C3*</b> (UF = 0,30)	39.552	11.866	396
<b>C4</b> (Ut = 0,16)	-----	-----	-----
<b>C5</b> (Ut = 0,10)	67.921	6.792	226
<b>TOTALE zona C</b>	<b>278.604</b>	<b>71.047</b>	<b>2.368</b>
<b>Totale</b> Edificabilità teorica residua e incrementale	Superfici fondiarie teoricamente edificabili <b>mq 453.786</b>	Superfici Utili lorde potenzialmente realizzabili <b>mq 86.376</b>	Abitanti equivalenti teoricamente insediabili <b>ab. 2.879</b>

Il premesso Prospetto D costituisce l'essenziale strumento previsionale di quantificazione della potenzialità residua teorica esplicitata dalla previsione della Variante, in termini di edificabilità riferibile alle sole zone destinate ad uso residenziale, identificandosi, pertanto, con il primo dei due termini essenziali di riferimento funzionali ad operare il dimensionamento della Variante, essendo il secondo identificabile con la dotazione previsionale complessiva delle aree per standard che, ai sensi del DM 1444/68 e dell'art. 56 del PTPC vigente, deve soddisfare proprio il fabbisogno totale di aree per servizi (18 mq/abitante) corrispondente al carico urbanistico atteso teorico (appena determinato proprio con il presente Prospetto D)

**Rilevazione delle aree per servizi già fruibili e dimensionamento delle aree per standard**

PROSPETTO E (Verifica aree a standard: esistenti, previste dal PRG vigente e attuate/inattuate e previste dalla Variante)

COMPUTO PARZIALE PER SINGOLI AMBITI URBANI E COMPLESSIVO delle SUPERFICI DESTINATE A STANDARD DALLA VARIANTE

Computo della variazione (decremento) delle superfici fondiari edificabili, delle superfici utile lorde e del carico urbanistico equivalente

Località/contrada	Tipologia di Servizi	Condizione della dotazione dei servizi come accertata e relativo computo in mq				Totale esistente e previsione per singole tipologie di servizi (e per località)
		Servizi rinvenibili ovvero previsti e realizzati prima del PRG vigente <b>(1)</b>	Servizi previsti dai PRG pre vigenti non realizzati (anche nei comparti della sottozona C3) <b>(2)</b>	Servizi previsti dai PRG pre vigenti realizzati (anche nei comparti della sottozona C3 già in attuazione) <b>(3)</b>	Servizi di previsione della Variante e/o dal PRG vigente e da essa da confermati quanto a previsione (anche standard in attuazione della sottozona C5) <b>(4)</b>	
<b>CAPOLUOGO</b>	(A)_ Aree per l'istruzione	1A = mq 10.601	---	---	4A = mq 5.367	A = mq 15.968
	(B)_ Attr. di Int. Comune	1B = mq 39.185	---	---	4B = mq 6.877	B = mq 46.062
	(C) 1. Aree Verdi Attrezzate (in att. della sottozona C5)	1C1 = mq 5.539	---	3C1 = mq 3.385	4C1.1 = mq 18.924	C1 = mq 73.771
	2. Aree/Impianti sportivi	1C2 = mq 24.361	2A2 = mq 9.560	---	4C1.2 = mq 45.923	
	(D)_ Parcheggi	1D = mq 5.688	---	3D = mq 486	4D = mq 8.857	D = mq 15.031
	(E)_ Altre dotazioni	1E = mq 50.358	---	---	---	E = mq 50.358
<b>Totale</b>	<b>mq. 85.374</b> (mq 135.732)	ST C3 x 26% - mq 11.945 ST C3 x 26% + mq 2.217	<b>mq 3.871</b>	<b>mq 85.948</b>	<b>mq 175.193</b> (mq 225.551)	
<b>Colle Sant'Antonio</b>	(B)_ Attr. di Int. Comune	1B = mq 1.578	---	---	4B = mq 743	B = mq 2.321
	(C)_ Aree Verdi Attrezzate	---	---	---	4C = mq 2.131	C = mq 2.131
	(D)_ Parcheggi	---	---	---	4D = mq 237	D = mq 237
	<b>Totale</b>	<b>mq 1.578</b>	ST C3 x 26% - mq 5.146	---	<b>mq 3.111</b>	<b>mq 4.689</b>
<b>Colle Marcone</b>	(A)_ Aree per l'istruzione	1A = mq 647	---	---	---	A = mq 647
	(C)_ Aree Verdi Attrezzate	---	---	---	4C = mq 724	C = mq 724
	(D)_ Parcheggi	---	---	3D = mq 400	4D = mq 1.061	D = mq 1.461
	<b>Totale</b>	<b>mq 647</b>	ST C3 x 26% - mq 6.281	<b>mq 400</b>	<b>mq 1.785</b>	<b>mq 2.832</b>
<b>Colle Cucco</b>	(A)_ Aree Verdi Attrezzate	---	---	---	4A = mq 1.909	A = mq 1.909
	(D)_ Parcheggi	---	---	---	4D = mq 1.529	C = mq 1.529
	<b>Totale</b>	---	ST C3 x 26% - mq 9.177	---	<b>mq 3.438</b>	<b>mq 3.438</b>
<b>Cese</b>	(D)_ Parcheggi	---	---	3D = mq 383	---	D = mq 383
	<b>Totale</b>	---	ST C3 x 26% - mq 550 ST C3 x 26% + mq 383	<b>mq 383</b>	---	<b>mq 383</b>
<b>Pubbliconi</b>	(A)_ Aree per l'istruzione	1A = mq 1.187	---	---	---	A = mq 1.187
	(C)_ Aree Verdi Attrezzate	---	---	---	4C = mq 787	C = mq 787
	(D)_ Parcheggi	---	---	---	4D = mq 204	D = mq 204
	<b>Totale</b>	<b>mq 1.187</b>	ST C3 x 26% - mq 2.685	---	<b>mq 991</b>	<b>mq 2.178</b>
<b>Iconicella</b>	(D)_ Parcheggi	---	---	3D = mq 432	---	D = mq 432
	<b>Totale</b>	<b>mq 0,00</b>	---	<b>mq 432</b>	---	<b>mq 432</b>
<b>Pantanella/Santa Maria Casoria</b>	(A)_ Aree per l'istruzione	1A = mq 746	---	---	---	A = mq 746
	(C)_ Aree Verdi Attrezzate	1C = mq 1.676	---	---	---	C = mq 1.676
	<b>Totale</b>	<b>mq 2.422</b>	---	---	---	<b>mq 2.422</b>
<b>San Leonardo</b>	(D)_ Parcheggi	1D = mq 725	---	---	---	D = mq 725
	<b>Totale</b>	<b>mq 725</b>	---	---	---	<b>mq 725</b>
<b>TOTALE</b>	<b>mq 91.933</b> (mq 142.291)	ST C3 x 26% (- mq 33.184)	<b>mq 5.086</b>	<b>mq 95.273</b>	<b>mq 192.292</b> (mq 195.710)	

PROSPETTO E.1\_ Dotazioni esistenti identificabili con le attrezzature di interesse comune ed altre dotazioni di rilievo generale (anche sovra locale) (Ambito del capoluogo e immediate aree contigue)

Località/contrada	Tipologia specifica dei servizi e/o attrezzature	Servizi rinvenibili <b>(1)</b>	Servizi previsti dai PRG pre vigenti non realizzati <b>(2)</b>	Servizi previsti dai PRG pre vigenti realizzati <b>(3)</b>	Servizi previsti della Variante e/o dal PRG vigente e confermati <b>(4)</b>
<b>Ambito CAPOLUOGO (D)_ Attrezzature di Interesse Comune</b>	Servizi/uffici pubblici	mq 2.910	---	---	---
	Sportello Postale	mq 180	---	---	---
	Sale pubbliche per att. aggregative	mq 950	---	---	---
	Luoghi di culto	mq 1.769	---	---	---
	Oratorio e casa parrocchiale	mq 715	---	---	---
	Distretto Sanitario di Base	mq 360	---	---	---
	Cimitero Comunale	mq 15.867	---	---	---
	Impianti tecnologici	mq 16.464	---	---	---
	Polo multifunzionale in centro st.	---	---	---	mq. 6.425
<b>Totale</b>	<b>mq 39.185</b>	---	---	<b>mq 45.610</b>	
<b>CAPOLUOGO (E) Altre dotazioni di interesse generale</b>	Attrezzature Socio Assistenziali	mq. 43.502	---	---	---
	Attr. ricettive del turismo religioso	mq. 6.856	---	---	---
	<b>Totale</b>	<b>mq. 50.358</b>	---	---	---

PROSPETTO F\_ Verifica della dotazione di spazi pubblici riservati ai servizi dal progetto di Variante, riferita all'intero territorio comunale e al fabbisogno previsto, di norma, quale ripartizione delle singole tipologie di standard, ai sensi dell'art. 3 DM 1444/68

Aree per Standard pubblici e Servizi esistenti per tipologie di cui all'art. 3 del DM 1444/68 Intero territorio comunale	Aree già esistenti e fruibili	Aree di previsione della Variante (con evidenziazione della variazione in %)		Aree per servizi determinate quale fabbisogno di standard come da Art. 3 del DM 1444/68	
		Aree di previsione derivanti dal nuovo progetto di zoning (colonne 3 e 4 della Tabella E, al netto delle aree derivanti dall'attuazione della sottozona C5)	Aree di previsione derivanti dalla sola attuazione della sottozona C5	Totale aree per standard di previsione	Totale aree per standard come da fabbisogno
		Il computo tiene conto degli effetti della ridestinazione della sottozona C3 in C3* di variante, ovvero della eliminazione della previsione delle aree di cessione dei comparti, compensata, in parte, dal notevole decremento di carico urbanistico atteso e inoltre, dalla previsione di più contenute aree per standard di cui si prevede la cessione (con destinazione a standard) preordinata alla edificabilità diretta convenzionata prevista per la nuova sottozona. Si prevede, inoltre, la ridestinazione di parte della sottozona C4 (PP scaduto e in buona parte attuato) riclassificata in Area a Verde Pubblico, in quanto inedificabile a causa di restrizioni di natura geologica. L'attuazione di rilevanti aree a standard (Parco Pubblico) è connessa alla eventuale attuazione delle previsioni della sottozona C5.		POPOLAZIONE RESIDENTE (abitanti residenti al 31.12.2021 = 4.954)  POPOLAZIONE INCREMENTALE (abitanti teoricamente insediabili = 2.879)  <b>TOTALE CARICO URBANISTICO DI PREVISIONE = 7.833</b>  <b>Fabbisogno ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68 e dell'art. 58 del PTPC = 18mq /abitante (ripartiti come di seguito riportato)</b>	
<b>(A)_ Aree per l'istruzione</b>	<b>(A) mq 13.181</b>	<b>(A1) mq 4.350</b> (A1) = + 33% A	<b>(A2) mq 1.017</b> (A2) = + 7,7% A	<b>(A3) mq 18.548</b> (A3) = + 140 % A	<b>F(A) mq 35.248</b> (A3) = 52 % F
<b>(B)_ Attr. di Int. Comune</b>	<b>(B) mq 40.763</b>	<b>(B1) mq 7.168</b> (B1) = + 17,5% B	<b>(B2) mq 452</b> (B2) = + 1,1% B	<b>(B3) mq 48.383</b> (B3) = + 16,8% B	<b>F(B) mq 15.666</b> (B3) = 308 % F
<b>(C)_ Aree Verdi Attrezzate</b>	<b>(C) mq 34.961</b>	<b>(C1) mq 24.475</b> (C1) = + 70% C	<b>(C2) mq 45.923</b> (C2) = + 131% C	<b>(C3) mq 105.359</b> (C3) = + 301% C	<b>F(C) mq 70.497</b> (C3) = 149 % F
<b>(D)_ Parcheggi</b>	<b>(D) mq 8.114</b>	<b>(D1) mq 11.323</b> (D1) = + 139% D	<b>(D2) mq 565</b> (D2) = + 6,9% D	<b>(D3) mq 20.002</b> (D3) = + 246% D	<b>F(D) mq 19.582</b> (D3) = 1,02 % F
<b>TOTALE</b>	<b>mq 97.019</b>	<b>mq 47.316</b>	<b>mq 47.957</b>	<b>mq 192.292</b> (+ 35% )	<b>mq 140.933</b>
<b>NOTE esplicative</b>	(tale dotazione soddisferebbe già lo standard richiesto da una popolazione residente di 5.354 abitanti, di parecchio superiore al numero di residenti effettivi pari, al 31.12.21, a 4.954 abitanti). Tuttavia non sarebbe verificata la dotazione minima di aree a verde e verde sportivo.	L'incremento di dotazione previsto è ragguardevole, ovvero pari a circa il 35% ed è dovuto a 2 scelte precise di progetto:  - nuove aree individuate nell'ambito del progetto di zoning di variante; - aree a standard che verrebbero cedute e realizzate in corrispondenza dell'eventuale attuazione della sottozona C5, con previsione di realizzazione di un'area a Parco Pubblico di estensione pari al 65% della ST della intera sottozona di previsione, oltre alla realizzazione degli standard di cui al DM, tali da soddisfare il fabbisogno di eventuali nuovi insediati-  Nella previsione di nuove aree di interesse comune si è tenuto conto anche della previsione del nuovo Polo Urbano Multifunzionale da realizzarsi in centro storico.		Il fabbisogno di standard della Variante, ai sensi dell'Art. 3 del DM 1444/68 e dell'Art 58 delle NTA del PTPC è ampiamente soddisfatto dal progetto di Variante. Si registra il notevole incremento delle aree verdi di previsione (oggi non soddisfatto) e, in genere, delle altre 3 tipologie di aree destinate ai servizi.  Come ovvio, non è verificato il parametro dello standard per le aree destinate all'istruzione, nonostante il suo significativo incremento previsionale (+ 16%). Tuttavia, ciò non costituisce un problema data la notevole variazione strutturale della condizione demografica.	

## 5.6\_ Dimensionamento della Variante al PRG\_ Verifica finale di sintesi

### 5.6.1 Procedimento 1.\_ Verifica quantitativa

Il dimensionamento complessivo della variante al PRG vigente, quindi, al fine di verificare la congruenza tra fabbisogno di standard richiesto dalla capacità residua insediativa complessiva ed il relativo fabbisogno di standard di previsione è determinato nel modo che segue, ovvero secondo tre essenziali passaggi riportati nei rispettivi seguenti punti del tutto coerenti, quanto a dati, con le verifiche già riportate nei precedenti Prospetti e Tabelle e, in particolare, nel prospetto F:

1. Residenti al 31.12.2021 = 4.954 (1)
2. Totale nuovi abitanti insediabili di previsione = 7.833 = 4.954 + 2.879\* (2)
3. Corrispondente fabbisogno di Standard = mq 18/ab. X 7.833 = mq 140.994 (3)

**\*(residenti teoricamente insediabili sul totale delle aree residue ed incrementali come compute dalla Variante al PRG vigente e di cui al precedente Prospetto B )**

Nelle precedenti tabelle si è riportato, al netto delle aree identificabili con quelle destinate ad altre dotazioni di rilievo sovra locale, il computo delle superfici a standard esistenti o già reperibili, pari, in totale, a mq 97.019 (comprendente anche i servizi realizzati nell'ultimo decennio), bastevoli, cioè, per se stessi, a garantire il fabbisogno di circa 5.389 residenti, a fronte di una popolazione, già oggi quantificabile invece, in sole 4.954 unità residenti.

Detta dotazione di standard, da un punto di vista meramente quantitativo, dunque, verificherebbe già il fabbisogno determinabile in applicazione dei contenuti dell'art. 3 del DM 1444/68 e in applicazione del dato di 18 mq/abitante che è raccomandato anche dall'art. 56 delle NTA del PTPC vigente, per i comuni, tra i quali Bucchianico, ricompresi nel novero di quelli classificati come appartenenti al tessuto insediativo diffuso.

Detta dotazione già reperibile, può dirsi, in sintesi, sempre con riferimento ad una analisi quantitativa che non opera una distinzione tra le quattro principali tipologie specifiche di servizi di cui al DM, come risultante dalla sommatoria delle seguenti e principali tre componenti essenziali, identificabili con:

- a) Superfici a standard esistenti al 2021, come censite e riportate nella colonna 1 del Prospetto E, pari a mq 91.933, identificabili con le aree a standard già esistenti all'atto della approvazione del PRG oggi ancora vigente, che sarebbe sufficiente a coprire il fabbisogno di circa 5.107 insediati, ovvero pari ad un dato già ben superiore a quello identificabile con i soli 4.954 residenti oggi censiti;
- b) Superfici a standard complessive esistenti al 2021, come censite e riportate nella colonna 2 del Prospetto E, pari a mq 5.086, identificabili, invece, con le aree a standard realizzate nel decennio di attuazione del PRG oggi ancora vigente, che sarebbe sufficiente a coprire il fabbisogno di circa 283 nuovi insediati e, se sommate al complesso delle aree a standard di cui al precedente punto, sufficiente a garantire, in quanto ben superiore, il fabbisogno determinato dai soli 4.954 residenti oggi censiti-
- c) Superfici a standard di previsione della presente Variante, come censite e riportate nella colonna 3 del Prospetto E, in tutto ammontanti al compendio complessivo di mq 47.316, bastevole a garantire il fabbisogno di nuovi eventuali 2.618 residenti insediabili, tale, unitamente all'ammontare dei premessi servizi già reperibili e computati, a garantire, in tutto, il fabbisogno di standard richiesto da 8.018 residenti equivalenti complessivi (superiore a quello corrispondente al numero di abitanti complessivi equivalenti previsti dalla variante, in tutto, pari a 7.833) e analiticamente identificabili con la somma delle:

- aree generate da previsioni di nuove aree rinvenibili nel progetto di zoning, per le quali si rende necessario appostare somme per espropri, realizzazioni o indennizzo delle aree funzionali alla loro attuazione;
- aree generate (in particolar modo il Parco Pubblico) dalla cessione e dall'eventuale attuazione della sottozona zone C5;
- aree generate dalle cessioni determinate dalla ridestinazione delle aree a comparto (sottozona C3), in aree ad attuazione diretta convenzionata.

Pertanto, dato che l'ammontare complessivo delle aree a standard di previsione della Variante (4) è pari a **mq 192.292**, considerando che il fabbisogno previsto di cui al precedente punto (3) è pari a **mq 140.994**, si può verificare come la dotazione previsionale soddisfi, almeno teoricamente, il fabbisogno delle aree per standard richiesto per legge, eccedendo di molto lo standard minimo richiesto, da un punto di vista quantitativo, essendo, anzi, tale da soddisfare, nel suo complesso, quello eventualmente richiesto da una popolazione complessiva equivalente di 10.682 unità.

#### 5.6.2.\_ Procedimento 2\_ Verifica qualitativa dettagliata

La verifica meramente quantitativa, dunque sarebbe ampiamente soddisfatta, tuttavia, come si è illustrato puntualmente nel precedente Prospetto F, si è ritenuto di operare anche la verifica puntuale degli standard relativamente allo specifico fabbisogno determinabile con riferimento alla ripartizione nelle 4 tipologie di aree per servizi di cui all'art. 3 del DM 1444/68, che, di norma, prevede:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre*
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;*
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste, in casi speciali distribuibili su diversi livelli.*

Proprio valutando quanto desunto e riportato nel Prospetto F, dunque, si osserva che:

- *le aree per l'istruzione previste come dotazione complessiva dalla Variante, quantificate in mq 18.548, sono in quantità inferiore rispetto al fabbisogno specifico previsto dal DM, pari a mq 35.248 (mq 4,5 x 7833 residenti equivalenti complessivi previsti).*

Deve considerarsi, tuttavia, che data la generale struttura demografica recente della popolazione nazionale e locale, oltre che il contenuto (ridotto) fabbisogno di tali dotazioni consente di considerare come ampiamente soddisfatto il fabbisogno effettivo espresso dalla comunità locale, peraltro rilevandosi che gli istituti comprensivi verticali di Bucchianico accolgono la popolazione di studenti della scuola secondaria di II grado di alcuni piccoli comuni vicini.

- *le aree per le attrezzature di interesse comune previste come dotazione complessiva dalla Variante, quantificate in mq 48.383 , sono in quantità di gran lunga superiore rispetto al fabbisogno specifico previsto dal DM, pari a mq 15.666 (mq 2,0 x 7833 residenti equivalenti complessivi previsti);*

Tale condizione consolidata qualifica la comunità di Bucchianico quale rilevante centro erogatore di servizi di rilievo sovra locale.

- *le aree per il verde attrezzato e per lo sport e il gioco previste come dotazione complessiva dalla Variante, quantificate in mq 105.359, sono, almeno quanto a previsione, in quantità di gran lunga superiore rispetto al fabbisogno specifico previsto dal DM, pari a mq 70.497 (mq 9,0 x 7833 residenti equivalenti complessivi previsti).*

Deve notarsi che il soddisfacimento del fabbisogno di detto tipo di standard è eventualmente soddisfatto dalla attuazione (almeno di parte) della sottozona C5 e che, in ogni caso, si rileva, tuttavia, un notevole incremento di aree destinate a tali spazi verdi, quantificabile in ragione di ben il 300% circa rispetto alla dotazione già reperibile e fruibile.

Anche considerando un incremento minore rispetto a quello previsto in variante, significativamente dipendente dalla attuazione della sottozona C5, si considera il fatto che, in ogni caso, il piccolo ambito urbano di Bucchianico, nel suo complesso, ovvero capoluogo e frazioni, si identifica con un sistema insediativo comunque immerso in un territorio agricolo dalle indubbie valenze ambientali e paesaggistiche.

Può altresì notarsi, che, prescindendo dalla eventuale difficoltosa attuazione della sottozona C5, cui è legato il mero superamento dei parametri minimi relativi a tale specifica tipologia di standard, il soddisfacimento del fabbisogno delle aree a verde pubblico è determinato, da un punto di vista essenzialmente qualitativo, proprio in esito al progetto di Variante, ad un incremento di tale dotazione distribuito sul territorio, con realizzazione di aree a verde in alcune contrade e frazioni oggi, di fatto sprovviste.

Ciò proprio anche in conseguenza della significativa ristrutturazione della disciplina della sottozona C3 di espansione indiretta previa formazione di comparti, che, ad oltre dieci anni dall'adozione del PRG vigente, tuttavia, ha fatto registrare un tasso di attuazione davvero modesto, con conseguente insufficiente realizzazione di aree per standard pubblici; ciò rendendo necessaria e opportuna la proposta di ridestinazione di tale sottozona con passaggio a edificabilità diretta ma convenzionata, ovvero preordinata alla cessione di aree pubbliche per standard.

*le aree per i parcheggi previste come dotazione complessiva dalla Variante, quantificate in mq 20.002, sono, almeno quanto a previsione nominale, in quantità di poco superiore rispetto al fabbisogno specifico previsto dal DM, pari a mq 19.582 (mq 2,5 x 7833 residenti equivalenti complessivi previsti).*

Deve notarsi, come detto anche con riferimento all'incremento di aree a verde pubblico, che il soddisfacimento del fabbisogno di detto tipo di standard è determinato, proprio in esito al progetto di Variante, a seguito di un incremento di tale dotazione distribuito sul territorio, con realizzazione di aree a parcheggio in alcune contrade e frazioni oggi, di fatto sprovviste. Ciò proprio anche in conseguenza della significativa ristrutturazione della disciplina della sottozona C3 di espansione indiretta previa formazione di comparti, che, ad oltre dieci anni dall'adozione del PRG vigente, tuttavia, ha fatto registrare un tasso di attuazione davvero modesto, con conseguente insufficiente realizzazione di aree per standard pubblici; ciò rendendo necessaria e opportuna la proposta di ridestinazione di tale sottozona con passaggio a edificabilità diretta ma convenzionata, ovvero preordinata alla cessione di aree pubbliche per standard.