



CITTA' DI BUCCHIANICO (Provincia di Chieti)

Variante Generale 2023 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**

Consulenza per aspetti specialistici in materia archeologica: **Dott. Serafino Ferreri e Dott. Miguel Davide**

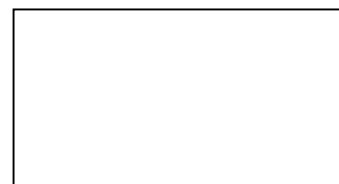


*Vista aerea del Centro storico di Bucchianico (il complesso dell'antico convento e della Chiesa di San Francesco e parte della Piazza San Camillo De Lellis
(fonte dell'immagine: periodico on line La Torre).*

Elaborato_ ET.1V

Relazione illustrativa della **Variante generale 2023** al PRG vigente

Ottobre 2023



Testo integrato in esito all'acquisizione del Parere del Genio Civile rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 il 28.09.23 (Prot. 0397555/23 ed a conclusione dell'attività di co-pianificazione intercorsa con la Provincia di Chieti come risultante dal Verbale siglato in data 30.10.2023.

Testo integrato a seguito della acquisizione del Parere del Genio Civile e della conclusione dell'attività di co-pianificazione intercorsa con la Provincia di Chieti



CITTA' DI BUCCHIANICO (Provincia di Chieti)

Variante Generale 2023 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**

Consulenza per aspetti specialistici in materia archeologica: **Dott. Serafino Ferreri e Dott. Miguel Davide**

ET. V 1_ Elaborato di Testo n. 1 della Variante 2023 al PRG di Bucchianico

Relazione illustrativa della Variante generale 2023 al PRG vigente

Ottobre 2023

Indice della Relazione illustrativa

Premessa di carattere generale: una nuova idea di piano urbanistico alla base della Variante (pagina 6)

Parte Prima _ Una variante attraverso due consigiature: obiettivi e relativi contenuti progettuali qualificanti (p. 10)

- 1.1_ Considerazioni generali di carattere preliminare: 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. 13)
 - 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. 14)
- 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. 16)
 - 1.3.1_ Contenuti sostanziali caratterizzanti la proposta definitiva di Variante del PRG (pag. 16)
- 1.4_ Elaborati grafici e di testo costitutivi della Variante al PRG vigente (pag. 17)

Parte Seconda _ Obiettivi e Azioni del progetto di Variante al Piano Regolatore (pagina 22)

- 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. 22)
- 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. 22)
- 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. 23)
- 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. 23)
- 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. 24)

Parte terza _ Essenziale contestualizzazione e primi aspetti di contenuto (pagina 25)

- 3.1_ La coerenza della Variante con le strategie di area vasta (pag. 25)
- 3.2_ Valutazione della compatibilità tra i contenuti del Piano e gli indirizzi alla pianificazione del PTPC vigente di Chieti (pag. 28)
- 3.3_ Coerenza significativa tra le scelte della Variante e i contenuti del PTPC vigente relativamente alle tutele di tipo ambientale e paesaggistico ed alla riduzione degli impatti della matrice insediativa sul territorio (pag. 29)
- 3.4_ Valutazione della compatibilità tra i contenuti del Piano e gli indirizzi alla pianificazione del PTPC adottato di Chieti (pag. 32)
- 3.5_ Verifica essenziale della coerenza della Variante 2023 al PRG di Bucchianico operata rispetto agli obiettivi della pianificazione di cui all'art. 9 del PTPC adottato (pag. 32)
- 3.6_ Verifica della coerenza della Variante 2023 al PRG di Bucchianico operata rispetto ad alcuni contenuti rinvenibili in altri passaggi essenziali dell'articolato del PTPC adottato (pag. 38)
- 3.7_ Esplicitazione dei più significativi aspetti di compatibilità rinvenibili tra il progetto urbanistico della Variante 2023 al PRG di Bucchianico e specifici articoli del PTPC adottato (pag. 40)
- 3.8_ La dimensione strategico strutturale del Piano (pag. 46)
- 3.9_ Rapporti con il quadro dei vincoli sovraordinati (pag. 49)
- 3.10_ Le restrizioni finalizzate al contrasto dei rischi geologici, idrogeologici e sismici (pag. 52)
- 3.11_ La conoscenza delle risorse ambientali, paesaggistiche e produttive del territorio rurale (pag. 54)
- 3.12_ Bucchianico: il territorio come patrimonio culturale (pag. 58)
 - 3.12.1_ Il tratturo Magno e le case di terra cruda (pag. 59)
 - 3.12.2_ Il contributo dell'archeologia alla elaborazione del nuovo P.R.G. del Comune di Bucchianico, di Serafino L. Ferreri e Miguel Davide (pag. 61)
 - 3.12.3_ Focus sul patrimonio dei beni culturali: architetture di pregio, edifici di culto, emergenze isolate (arch. G. Di Menna) (pag. 65)
- 3.13_ Il PRG e la Zona Speciale di Conservazione (già S.I.C. IT 7140110) "Calanchi delle Ripe dello Spagnolo" (pag. 70)

Parte quarta _ Le scelte urbanistiche che caratterizzano la Variante 2023 al PRG di Bucchianico (pagina 73)

- 4.1_ Le scelte fondative qualificanti il progetto urbanistico della Variante: la zonizzazione del territorio comunale (pag. 73)
- 4.2_ Riconoscimento, definizione e disciplina della sottozona B4: piccoli nuclei consolidati, di completamento in ambito rurale - periurbano (pag. 78)
- 4.3_ La ri-pianificazione delle zone di espansione a bassa densità: ridimensionamento e conversione delle zone ad attuazione indiretta in zone ad attuazione diretta convenzionata (pag. 79)
- 4.4_ La previsione di significativo ridimensionamento (ripensamento) dell'area P.I.P. Alento (pag. 84)
- 4.5_ L'armonizzazione degli effetti delle definizioni unificate del R.E.T. con la disciplina della Variante (pag. 86)

Parte quinta_ Monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG vigente (pagina 89)

- 5.1_ Monitoraggio dell'attività edilizia censita, verificatasi nel periodo di vigenza del PRG (2007-2022): premessa (pag. 89)
- 5.2_ Prime Valutazioni compiute in esito al monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG vigente (pag. 90)
- 5.3_ Monitoraggio sommario dello stato di attuazione degli standard pubblici nel periodo di vigenza del PRG (pag. 95)

Parte sesta _ Gli effetti del progetto urbanistico e della attività di partecipazione sul dimensionamento complessivo della Variante al PRG vigente (pagina 98)

- 6.1_ Riepilogo preliminare del dimensionamento residenziale e di standard operato dal PRG vigente (pag. 98)
- 6.2_ Verifica analitica per via grafica dello stato di attuazione del PRG: valutazione della potenzialità edificatoria residua teorica (pag. 99)
- 6.3_ Considerazioni preliminari circa l'impatto dell'accoglimento delle istanze sul dimensionamento della variante di PRG (contrazione del consumo di suolo e del carico insediativo) (pag.105)
- 6.4_ Esame essenziale degli effetti prodotti dalle scelte di piano e dalla complessiva attività di partecipazione sul dimensionamento della Variante, secondo un'unica lettura di sintesi (pag. 106)
- 6.5_ Bilancio Urbanistico complessivo della Variante 2023 al PRG vigente (pag. 109)
 - 6.5.1_ Verifica del grado di attuazione e della potenzialità edificatoria residua del PRG Vigente (dati commentati) (pag. 110)

Parte settima_ Il dimensionamento del patrimonio abitativo della Variante al PRG e la connessa verifica del fabbisogno di standard: la coerenza con i criteri del PTPC vigente e adottato (pag. 119)

- 7.1_ Essenziale ricostruzione del quadro demografico locale e cenni su alcune dinamiche rilevabili (pag. 119)
- 7.2_ La Variante al PRG di Bucchianico in rapporto alla pianificazione territoriale: premessa essenziale (pag. 121)
- 7.3_ Il riferimento alle linee guida di cui all'art. 56 del PTPC di Chieti vigente: criteri di dimensionamento del patrimonio abitativo (pag. 122)
- 7.4_ Il riferimento alle linee guida di cui all'art. 56 del PTPC di Chieti vigente: criteri di dimensionamento delle aree produttive (pag. 123)
- 7.5_ Il riferimento alle linee guida di cui all'art. 56 del PTPC di Chieti vigente: criteri di dimensionamento delle aree a standard (pag. 125)
- 7.6_ Il riferimento alle linee guida di cui all'art. 40 del PTPC di Chieti adottato: criteri di dimensionamento del patrimonio abitativo (pag. 126)
- 7.7_ Il riferimento alle linee guida di cui all'art. 43 del PTPC di Chieti adottato: criteri di dimensionamento degli standard pubblici (pag. 126)

Parte ottava _ Verifiche conclusive sul dimensionamento del patrimonio abitativo e sul soddisfacimento del fabbisogno di standard della variante secondi i criteri del PTPC vigente e di quello adottato

8.1_ Verifica del dimensionamento in 5 passaggi essenziali (prospetti di dati e relativa operazione di raffronto) (pag. 127)

8.1.1_ Potenziale edificatorio complessivo della Variante (carico urbanistico incrementale atteso in S.U.) (pag. 127)

8.1.2_ Patrimonio complessivo di aree per standard pubblici (distribuzione spaziale e lettura diacronica) (pag. 128)

8.1.3_ Caratterizzazione del patrimonio complessivo di standard pubblici secondo le 4 tipologie essenziali di standard e la loro condizione di effettiva disponibilità e/o di previsione (pag. 128)

8.1.4_ Caratterizzazione dettagliata del patrimonio complessivo delle attrezzature di interesse collettivo (pag. 130)

8.2_ Determinazione del patrimonio abitativo complessivo esistente (somma delle superfici delle prime abitazioni ed altre) (pag. 130)

8.3_ Verifica del dimensionamento residenziale della Variante 2023 al PRG di Bucchianico secondo i criteri di cui all'art. 56 del PTPC vigente (pag. 133)

8.4_ Verifica del soddisfacimento del fabbisogno di standard pubblici della Variante 2023 al PRG di Bucchianico secondo i criteri di cui all'art. 56 del PTPC vigente (pag. 134)

8.5_ Verifica del dimensionamento residenziale della Variante 2023 al PRG di Bucchianico secondo i criteri di cui all'art. 40 del PTPC adottato (pag. 136)

8.6_ Verifica del soddisfacimento del fabbisogno di standard pubblici della Variante 2023 al PRG di Bucchianico secondo i criteri di cui all'art. 43 del PTPC adottato (pag. 138)

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

Nella presente premessa si avverte l'esigenza di richiamare alcune questioni 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, alla opportunità di ritenere quale prioritario l'obiettivo primario 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, si sostiene, sulla scorta di evidenze scientifiche ritenute ed acquisite quali patrimonio comune condiviso, la necessità di pianificare il territorio con attenzione per l'ambiente, riferendo le scelte di progettazione urbanistica dell'insediamento a principi di riduzione dei vari impatti sulla matrice naturale e sulla stessa struttura sociale ed economica delle comunità locali.

E' sempre più urgente, infatti, ed avvertita anche l'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 effetti prodotti dalla stessa eccessiva discrezionalità d'interpretazione 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 territori, ovvero proprio sulla collina litoranea e pedemontana abruzzese, si sono verificati e moltiplicati preoccupanti effetti di sprawl urbano e/o urbanizzazione diffusa della campagna.

Questo modello insediativo, infatti, drena notevoli risorse dai bilanci comunali funzionali ad 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 ha plasmato, 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, e che è segnato, ormai, invece, da coordinate sociali, economiche, antropologiche, prima che legate ad aspetti percettivi, completamente diverse da quelle frutto di molteplici rappresentazioni artificiali.

Diversi studi sostengono, infatti, come gli enti locali, trascorso un primo lasso di tempo di sostanziale incremento e un successivo momento in cui si raggiunge equilibrio economico finanziario (secondo molte autorevoli 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 sociali "imprevisti".

Costi, cioè, 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 spesa pubblica.

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 i quali, 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, infatti, 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 mutuate 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, che ha permesso ai cittadini di rivestire un ruolo attivo non trascurabile nella definizione delle scelte urbanistiche, al contempo, dando l'opportunità 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 7 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 contrastarlo, si è concretizzata 28/04/2014 n. 24 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", il tema della salvaguardia del territorio agricolo non risulta ancora adeguatamente affrontato e normato, nonostante si debba registrare il tentativo sostanziatosi nella approvazione della L.R. 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, incentivandoli, 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, 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 stessa legge regionale fondamentale e valutati, 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, in effetti, ha legiferato ai fini di apportare modifiche circoscritte alla LUR, con riferimento ad aspetti specifici, sebbene rilevanti, aventi a che fare:

- 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, 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 gli 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 attraverso due consigliature: obiettivi e relativi contenuti progettuali qualificanti

1.1_ Considerazioni preliminari 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", puntualizzando che, 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 fasi diverse caratterizzate 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 politiche.

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 nella 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 in corrispondenza delle elezioni del 2019 ed al cambio di amministrazione, dunque in attesa di determinazioni ed indirizzi politici progressivamente chiaritisi, ciò 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. C.C. n. 52 del 20.10.2016) di cui si dirà di seguito approfonditamente, che condusse, entro il 2018 e, poi, all'indomani del conseguimento del necessario parere preordinato all'adozione (rilasciato dal Genio Civile, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01) nel febbraio 2019, alla predisposizione di una prima bozza tecnica 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 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, da questa, 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, utile 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), intermini di contenuti ed obiettivi, siano rinvenibili tra le due proposte, considerando che, oltre ogni differenza imputabile alla intrinseca diversità tra le due compagini amministrative, nella sostanza, come risulta evidente anche ad una lettura dei due citati documenti consiliari, di indirizzo alla pianificazione, paiono molto più significativi i punti di contatto e gli elementi di continuità.

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

- riduzione delle aree già edificabili non più funzionali a mutate esigenze di tipo abitativo dei residenti e a scarsa domanda di insediamento delle imprese;
- contrazione notevole 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 (P.I.P.);
- 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, anche quando 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 ha connotato, invece, le due proposte tecniche di cui ai due atti di indirizzo, invece, risiedono nel fatto che la seconda (presente) proposta di Variante, coerente con gli indirizzi ricevuti dalla Amministrazione in carica, ovvero il progetto di piano che oggi si propone per l'adozione, ha individuato come centrali i seguenti obiettivi strategici:

- 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 naturale diversificazione, 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.

Riduzione di ricchezza che, 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 nel periodo 2008-2016, 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, gravasse, 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 aggiunsero, anche già in quella fase, 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 meglio esplicitato.

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, come detto, 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 già incaricato e dando mandato di assecondare buona parte delle scelte già individuate dalla precedente amministrazione, introducendo, come ovvio, tuttavia, alcuni temi e finalità che avrebbero caratterizzato la nuova fase della attività di pianificazione, anche sulla scorta del mandato elettorale/amministrativo ricevuto 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 indirizzare la pianificazione, 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 specifiche (poco rilevanti) riscontrabili nella valutazione delle tipologie di contributi (almeno di quelli accolti), in ragione delle fattispecie di richieste 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, delle quali è stato accolto ben il 75% del totale) 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 inattuata), ricadenti in tutto (o significativamente interessate dagli effetti prodotti dai vincoli), in ambiti soggetti ad inedificabilità prevista dal P.A.I. vigente (zone cosiddette P3, come anche P2), con conseguente riclassificazione, in zona agricola o, ove si ritenesse più compatibile, con i caratteri dell'insediamento, in zone disciplinate come 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 inattuata, anche ove non ricadenti in ambiti P3/P2 del nuovo PAI vigente, in esito alle richieste dei proprietari delle singole aree*

ricadenti in dette sottozone, ridestinando le 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, oltre che sottostando a altri obblighi;

- *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 risultassero 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 consentano ristrutturazioni pesanti o, in alcuni casi, edificazione ex novo di edifici residenziali 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 nella ZSC (SIC "IT 7140110) Calanchi Ripe dello Spagnolo";*
- *apportare le necessarie correzioni con riferimento ad eventuali refusi o errori materiali verificatisi nella fase di redazione degli elaborati del PRG ancora 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 raccomandava sia di procedere, nella stesura della Variante, ad intraprendere il previsto percorso di co-pianificazione con la Provincia (ai fini di assicurare massima coerenza con le previsioni del PTPC), sia ad operare un opportuno raccordo tra le definizioni uniformi del nuovo REC, conforme al RET, e le NTA 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, non producessero automatica compressione dei diritti edificatori già acquisiti, 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 alla predetta duplice attività di redazione e, soprattutto, tiene conto:

- sia del proficuo processo di co-pianificazione intrapreso, prima ai sensi dell'art. 56 del PTPC vigente sia, successivamente, ai sensi dell'art. 32 del PTPC adottato, come di seguito ampiamente approfondito e, come ratificato con il Verbale Conclusivo di co-pianificazione del 30.10.2023;
- 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 di tutte le sostanziali motivazioni premesse esplicitamente, perciò dell'esigenza di rispondere ad alcuni obiettivi primari, quali:
 - intraprendere scelte specifiche di pianificazione tali da rendere più concreta, 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 che sia possibile operare una loro netta distinzione attribuendole esclusivamente ad una due fasi di definizione delle scelte.

Non riferendole, cioè, ai due diversi documenti di indirizzo e, invece, offrendo una lettura di sintesi complessiva che da conto, perciò, anche della sostanziale omogeneità di fondo riscontrabile quanto ai temi, ovvero a obiettivi ed azioni ed alla coerenza riscontrata, come rintracciabile 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 della presente Relazione).

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 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 dettagliatamente in uno dei seguenti paragrafi.

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 sforzo/livello interpretativo finalizzato a contestualizzare e traguardare le scelte di fondo.

La presente Variante allo strumento urbanistico vigente, configurandosi quale essenziale momento 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 entro cui si inquadrano le singole tavole, da un breve titolo, nel modo che segue:

- B = ANALISI o Quadro Conoscitivo;
- C = META PROGETTO
- D = APPROFONDIMENTI
- E = ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE;
- F = COERENZA TRA P.R.G. E RESTRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA
- ELABORATI DI TESTO.

Le Tavole, inoltre, dopo il numero d'ordine identificativo sono seguite dalla presenza della lettera V (che sta per elaborato di Variante), che rende esplicite le variazioni nei contenuti dei precedenti elaborati.

La presente variante (il Piano), pertanto, si compone dei seguenti e specifici elaborati, come di seguito puntualmente elencati, che ne costituiscono, tutti, prodotti sostanziali:

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

- B.1 V. Rete infrastrutturale per la mobilità (tavola aggiornata sostitutiva di quella che correda il PRG vigente)
- B.2 V. Reti tecniche (tavola aggiornata sostitutiva di quella che correda il PRG vigente)
- B.7 Individuazione dei beni immobili di proprietà comunale
- B.8.A Censimento dell'attività edilizia verificatasi nel periodo 2007-2022
- 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 periodo 2007-2022

C. META PROGETTO (contenente passaggi di progressiva definizione del progetto)

- C.1.A Localizzazione su mappa e prima valutazione delle istanze pervenute a seguito dell'Avviso Pubblico del 21.11.2016
- C.1.B Localizzazione su mappa delle sole modifiche accolte (sia in riduzione che in ampliamento) a seguito delle istanze pervenute a seguito dell'Avviso Pubblico del 18.09.2020
- C.2 Sinossi grafica del progetto urbanistico della Variante 2023 al PRG
- C.3 Esplicitazione del progetto complessivo della Variante 2023 al PRG
- C.4 Esplicitazione del progetto complessivo di dimensionamento degli standard della Variante 2023 al PRG

D. APPROFONDIMENTI (contenente Focus che contestualizzano il progetto di zoning sul territorio)

- D.1 Progetto di zoning contestualizzato nella Carta interpretativa dell'uso del suolo
- D.2 Progetto di zoning contestualizzato nella Carta della vegetazione e qualità geobotanica

E. PROGETTO DELLA VARIANTE DI PRG (VINCOLI ETERONOMI E ZONIZZAZIONE)

- E.1 Vincoli sovraordinati (scala 1:10.000)
- E.2 Zonizzazione del territorio comunale (scala 1:10.000)

ZONIZZAZIONE PER MACRO AMBITI

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

- E.3.1 Zonizzazione Ambito Capoluogo (scala 1: 5.000)
- E.3.2 Zonizzazione Ambito SP Marrucina (scala 1: 5.000)
- E.3.3 Zonizzazione Ambito del Tratturo (scala 1: 5.000)
- E.3.4 Zonizzazione Ambito del Crinale meridionale (scala 1: 5.000)
- E.3.5 Zonizzazione Ambito della pedemontana Piceno Aprutina (scala 1: 5.000)
- E.3.6 Zonizzazione Ambito della sinistra Alento (scala 1: 5.000)

ZONIZZAZIONE PER SUB AMBITI (SINGOLI ABITATI)

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

- E.4.1 Zonizzazione – Focus sul centro urbano (scala 1: 2.000);
- E.4.2 Zonizzazione - Focus sull'abitato Bivio Villamagna – Feudo (scala 1: 2.000);
- E.4.3 Zonizzazione - Focus sugli abitati Fonte Pietra – Santa Maria Casoria - Cunicella (scala 1: 2.000);
- E.4.4 Zonizzazione - Focus sull'abitato di Colle Sant'Antonio (scala 1: 2.000);
- E.4.5 Zonizzazione - Focus sull'abitato di Colle Marcone (scala 1: 2.000);
- E.4.6 Zonizzazione - Focus sugli abitati di Colle Cucco – Campo di Roma (scala 1: 2.000);
- E.4.7 Zonizzazione - Focus sull'abitato di Pubbliconi – San Martino Tella (scala 1: 2.000);
- E.4.8 Zonizzazione - Focus sugli abitati di San Leonardo - Pozzo nuovo – Cese – Penninoli (scala 1: 2.000);
- E.4.9 Zonizzazione - Focus sugli abitati di - Casoni Colle Spaccato – Casoni (scala 1: 2.000);
- E.4.10 Zonizzazione - Focus sull'abitato di Chiaramilla (scala 1: 2.000);
- E.4.11 Zonizzazione - Focus sui Nuclei sparsi (scala 1: 2.000).

F. COERENZA TRA P.R.G. E CONTESTO DELLE RESTRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA

- F.1 Sovrapposizione dello zoning di PRG e PAI – PSDA (scala 1:10.000)
- F.2 Sovrapposizione dello zoning di PRG e Carta della Idoneità territoriale (scala 1:10.000)

ELABORATI DI TESTO

- ET.1 V. _ Relazione illustrativa della Variante Generale al PRG
- ET.2 V. _ Norme tecniche di attuazione della Variante Generale al PRG
- ET.3 V. _ Relazione sull'uso del suolo e valutazione della qualità geobotanica del patrimonio vegetale
- ET.4 V. _ Relazione di sintesi: Individuazione di costi e risorse funzionali all'attuazione del PRG

Si è prodotta, inoltre, ai fini di adozione, ai sensi dell'art. 35 della L.U.R. vigente, ai fini di accertare eventuali situazioni di incompatibilità degli eletti con riferimento alla eventuale impossibilità di partecipare alla adozione del nuovo strumento urbanistico, la seguente e specifica Tavola:

E.5 V. _ Individuazione planimetrica delle proprietà immobiliari dei consiglieri, in scala 1.10.000

Viene inoltre riproposto, tra gli elaborati del presente Piano, il seguente, non rimaneggiato né aggiornato, in quanto ancora attuale e che, quanto a proiezioni e visione di possibile sviluppo territoriale, per la natura strategica dei suoi contenuti, può utilmente tragguardare alcune scelte proprio nella imminente prospettiva di rivalutare la dimensione di pianificazione sovra comunale nell'ambito della quale delineare obiettivi di rilievo strutturale che potrebbero trovare attuazione piena con la vigenza della nuova Legge Urbanistica Regionale:

DIMENSIONE STRUTTURALE - STRATEGICA DEL PRG

Il piano Strutturale e le scelte di carattere strategico

Sono, inoltre, essenziali elaborati costitutivi del Piano, quelli redatti nell'ambito del processo di Valutazione Ambientale Strategica, da concludersi in esito alla approvazione definitiva del Piano, previsto ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 152/06, redatti dal Dott. Mauro Fabrizio, i seguenti:

- E. T. VAS 1_ Relazione di Scoping della VAS (Art. 12 D.L.vo 04/08)
- E. T. VAS 2_ Rapporto Ambientale relativo al Piano (Art. 13 D.L.vo 152/06)
- E. T. VAS 3_ Sintesi non tecnica della VAS

E' significativamente coordinata ed, anzi, preordinata alla approvazione della V.A.S. (art. 10 Dlgs 152/06), la Valutazione di Incidenza Ambientale riferita alla Zona Speciale di Conservazione (Z.S.C.), già Sito di Interesse Comunitario *Ripe dello Spagnolo* IT 7140110, il cui Piano di Gestione, per quanto attiene le norme di conservazione generali e sito specifiche è da ritenersi vigente in forza della adozione commissariale intervenuta e delle successive e specifiche Delibere di Giunta Regionale n. 279 e 492 del 2017.

Anche la V.Inc.A. è stata redatta dal Dott. Mauro Fabrizio ai sensi del DPR dell'8 settembre 1997, n. 357, Testo aggiornato e coordinato al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120 "Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna", dal testo coordinato "Criteri ed indirizzi in materia di procedure ambientali", D.G.R. n° 119/2002 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle seguenti leggi regionali (n. 11/1999, n. 26/2003, n. 46/2012 n.7/2020).

Sono, altresì, coordinati agli elaborati del Piano, costituendone elaborazioni integrative e sostanziali, le seguenti cartografie inerenti i contributi specialistici di carattere geologico elaborati dal consulente geologo Dott. Angelo D'Andrea, incaricato dall'A.C. anche ai fini della redazione degli elaborati funzionali alla adozione della Variante al PRG di cui all'All. A alla Del. di G.R. N. 108 del 22.02.2018, coordinata alla zonizzazione della presente Variante di PRG.

Costituiscono, dunque, ricapitolando, elaborazioni dello Studio di Compatibilità Geologica ed Idrogeologica del territorio, intendibili quali elaborazioni integranti e sostanziali della Variante al PRG, le seguenti:

Elaborati di testo dello studio geologico connesso alla Variante del PRG:

GEO 1_ RELAZIONE GEOLOGICA redatta a corredo della Variante al PRG

GEO 2_ Relazione illustrativa – Trasposizione Scarpate Morfologiche

Elaborati grafici dello studio geologico connesso alla Variante del PRG:

- G1 (A e B)_ Carta Geologica – Geomorfologica (Sezioni Geologiche), in scala 1:5.000;
- G2_ Carta delle Acclività _ in scala 1 :10.000;
- G3_ Carta idrogeologica _ in scala 1: 10.000;
- G4_ Carta delle Indagini _ in scala 1: 10.000;
- G5_ Carta dei Vincoli PAI e PSDA _ in scala 1 : 5.000;
- G6_ Carta delle MOPS _ in scala 1:5.000;
- G7_ Carta Uso del suolo _ in scala 1:5.000;

Sono state prodotti, inoltre, come previsto dalle Linee Guida inerenti gli elaborati geologici di cui alla D.G.R. N. 108/2018, i seguenti ed ulteriori elaborati interpretativi di Sintesi:

- G8_ Carta della Pericolosità del Territorio _ in scala 1:5.000;
- G9_ Carta della Idoneità territoriale _ in scala 1:5.000.

I contenuti progettuali e prescrittivi del Piano, come di seguito specificato con riferimento alle restrizioni relative alla difesa del suolo e alla riduzione dei rischi idrogeologici, risultano 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, nelle more della definitiva approvazione della revisione del PAI della Regione Abruzzo, è compatibile, come emerge anche dal Parere favorevole condizionato espresso dal Servizio di Genio Civile Regionale di Chieti, in data 28.09.23 con Nota Prot. n. 0397555/23 con le specifiche previsioni contenute nel PAI e nel PSDA vigenti nella Regione Abruzzo e con le norme di salvaguardia comunque previste a far data dall'avvenuta adozione.

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

- lo Studio di Microzonazione sismica validato a seguito di Certificazione del Servizio della Regione Abruzzo DPC 029 Prevenzione dei rischi di Protezione Civile, avvenuta in data 17.04.2019 con Prot. RA n.118.704 e recepito con Delibera di C.C. n° 10 del 20.4.2023;

- il Piano di Classificazione Acustica del territorio, redatto dall'Ing. Luigi Di Giovanni ed adottato dal C.C., con Del. di C.C. n. 25 del 29.04.2015, di cui si redige il necessario aggiornamento ai sensi della LR 23/07, proprio funzionalmente alla adozione della Variante del PRG;
- il Piano di Gestione e Protezione del territorio della ZSC (già SIC IT 7140110) *dei Calanchi di Ripe dello Spagnolo*, nell'area della Rete Natura 2000: "*Interventi a favore del patrimonio biologico, ambientale e geologico nell'area SIC IT 7140110 Calanchi di Bucchianico: Ripe dello Spagnolo*" approvato con Del. C.C. n. 75 del 27.05.2011, ai cui contenuti prescrittivi riferibili alle misure di conservazione generale e sito specifiche, successivamente, è stata conferita piena vigenza in forza dei premessi atti deliberativi regionali, e che, in relazione alle norme di PRG, si intendono come prevalenti rispetto ad esso, posto che, infatti, entro il perimetro della ZSC, ad esse si rinvia.

Costituisce, altresì, parte integrante tutta l'elaborazione a corredo del Piano, redatta dal tecnico incaricato Ing. Federico Sorgi, inerente le previsioni del Piano di Emergenza Comunale, la cui redazione conclusiva ed il cui necessario aggiornamento è frutto di un articolato, lungo e complesso iter approvativo, perfezionatosi con Del. di C.C. N. 12 del 22.07.2020 a seguito della validazione con apposito Parere del competente Responsabile del Centro Funzionale di Protezione Civile Servizio della Regione Abruzzo con Prot. n. 5.410 del 22.06.2020 che ha completamente sostituito quello precedentemente vigente approvato con Del. di C.C. n. 28 del 29.06.2012.

Come si è visto, costituisce essenziale elaborato esplicativo del progetto di Piano, anche quello identificabile con la Relazione illustrativa con la quale si procede, interpretando quanto prevede il comma 2 l'articolo 17 della LUR 18/83, in modo molto essenziale, alla individuazione dei costi che l'Amministrazione deve sostenere per l'attuazione delle previsioni di piano inerenti aree e servizi pubblici (standard) e, perciò, delle risorse funzionali alla effettiva attuazione del PRG (acquisizioni, eventuali espropri o indennizzi, costo di realizzazione di eventuali opere).

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente piano, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore.

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 (il Piano) e le relative azioni funzionali ad una loro attuazione, del tutto conformi a quelli individuati e redatti a beneficio della definizione degli obiettivi delineati nel Rapporto di Scoping della 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' zona 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

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, con riferimento ad aspetti specifici inerenti alla dimensione ambientale, 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.

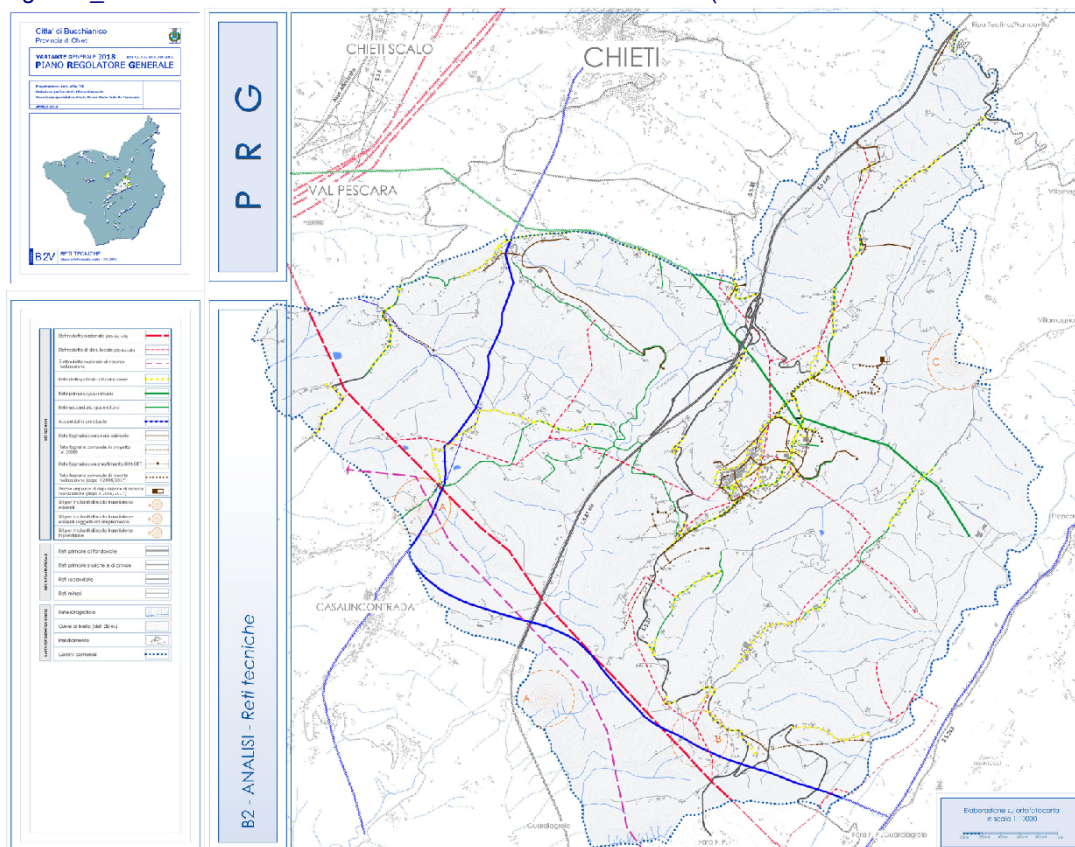
Premesso che il principale strumento urbanistico di riferimento della Variante al PRG oggetto del Rapporto Preliminare di VAS, è il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, del quale sono recepiti gli obiettivi e le azioni (valutati in sede di procedura di VAS dello strumento sovraordinato), oltre che, di seguito, con riferimento a tutti i più rilevanti aspetti prescrittivi inerenti alla pianificazione, nell'ambito della VAS si è accertato che il Piano debba essere valutato rispetto ai seguenti e principali 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.

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 CasalINTRADA 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;
- la progettualità avviata congiuntamente a tutti i 12 comuni della Val di Foro interessati alla redazione di uno SFTE di valenza intercomunale, in attuazione di un accordo quadro di recente sottoscritto dalle amministrazioni, finalizzato alla successiva realizzazione di una ciclovia turistica che colleghi la via verde costiera della Costa dei Trabocchi con l'ambito cicloturistico del comprensorio della Maielletta.

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 invariante intesa in prospettiva), ad esempio, l'evoluzione possibile del quadro delle tutele funzionali alla salvaguardia delle peculiarità ambientali come anche delle reti infrastrutturali a supporto di mobilità lenta e turismo esperienziale.

Questo obiettivo, proprio in un quadro di maggiore condivisione con i 4 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, prospettata dal Piano, può notarsi che, in questo caso, l'intesa è concretizzabile 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_ Valutazione della compatibilità tra i contenuti del Piano e gli indirizzi alla pianificazione del PTPC vigente di Chieti

Relativamente ad aspetti di rilievo che attengono alla scala di area vasta (dimensione territoriale), la Variante al PRG è redatta, come ovvio, in conformità con gli essenziali contenuti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente, del quale ha condiviso l'impostazione e recepito gli indirizzi strategici, al punto che le sue scelte risultano particolarmente coerenti con gli obiettivi di natura territoriale assunti alla scala di area vasta e alle tematiche ambientali, proprio per l'attenzione che è stata riservata:

- 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 caratterizzato da pregio ambientale e paesaggistico;

- 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 rispetto ad essa, 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), alla tutela delle coltivazioni tradizionali, 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 salvaguardia degli ambiti golenali e dei relativi corridoi ecologici connessi ai principali corsi idrici rinvenibili sul territorio, anche per valorizzare le risorse locali, sia materiali che immateriali, anche attraverso la significativa correlazione (già riscontrata) con gli obiettivi progettuali specifici del Contratto Di Fiume Foro e Alento già promossi a livello intercomunale.

Anche Il dimensionamento della adottanda Variante al PRG di Bucchianico è avvenuto sulla base di due riferimenti essenziali attraverso i quali il PTPC ha delineato i due criteri fondanti utili a calibrare sia il fabbisogno abitativo che a verificare il connesso fabbisogno di standard pubblici:

- il primo coincide con la necessaria conformità rispetto alle previsioni e alle linee guida finalizzate al dimensionamento dei piani, previste dall'art. 56 del PTPC vigente della Provincia di Chieti;
- il secondo, si identifica con il conseguente confronto tra carico insediativo complessivo di previsione della Variante (inteso, come previsto, come somma di quello residuale potenzialmente derivante dalla attuazione di interventi in sottozona di completamento e quello espresso dalle previsioni proprie delle aree di espansione confermate) e connesso fabbisogno di standard, operato anche in produttivo raffronto, oltre che con le prescrizioni del PTPC, anche con il dimensionamento già operato in sede di redazione del PRG oggi ancora vigente e del connesso fabbisogno di standard.

Ciò, considerando, peraltro, che le modifiche introdotte dalla Variante al PRG di che trattasi, in termini di carico urbanistico, sono, in considerazione della riduzione notevole dello stesso, rispetto a quello previsto dal PRG vigente, poco problematiche in termini di verifica del fabbisogno di standard.

3.3_ Coerenza significativa tra le scelte della Variante e i contenuti del PTPC vigente relativamente alle tutele di tipo ambientale e paesaggistico ed alla riduzione degli impatti della matrice insediativa sul territorio

Molto più utile, invece, quanto a criteri specifici di natura progettuale, è stato, ai fini di redazione della Variante, il potersi richiamare a quanto lo stesso PTPC vigente delinea con riferimento ai criteri di idonea progettazione degli insediamenti residenziali, in special modo nell'art. 28 *Territorio urbanizzato e ambiente insediato*, delineando in esso dei principi essenziali che fungono da linee guida ad una progettazione di un territorio che, sebbene urbanizzato, possa (debba) tendere verso obiettivi di sostenibilità.

Si riporta, pertanto, di seguito, fedelmente, anche il contenuto di detto articolo, al fine di poter sviluppare, di seguito, altre considerazioni essenziali che consentono di stabilire il significativo rapporto di coerenza ravvisabile tra le scelte di piano adottate con la variante al PRG di Bucchianico e tali precetti propri del piano di area vasta vigente, funzionali ad una buona pianificazione.

< Le previsioni insediative dei Piani Regolatori Comunali privilegiano risposte alla domanda orientate sull'utilizzo equilibrato degli impianti urbani, con priorità localizzative, nei tessuti esistenti, per la rete dei servizi sociali, garantendone le condizioni di accessibilità. Le zone ed i contesti di nuovo impianto realizzabili

all'esterno del sistema insediativo esistente vengono individuati, in tali strumenti, privilegiando in ogni caso localizzazioni contigue e limitrofe.

Nei suddetti strumenti, i nuovi insediamenti si conformano ai seguenti indirizzi morfologici:

a) privilegiare forme insediative compatte rispetto a forme frammentate e disperse, limitando il consumo dei suoli ed i costi di infrastrutturazione;

b) favorire i processi di riuso delle aree dismesse e di riqualificazione funzionale e ambientale del sistema urbano;

c) scoraggiare le espansioni lineari, lungo le arterie stradali ed i sistemi di crinale, e le urbanizzazioni diffuse;

d) rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e tenere conto della trama fondiaria e della morfologia urbana esistente;

e) prevedere la formazione di cortine verdi di carattere sia puntuale che lineare ed areale;

f) programmare, in forma selettiva, i momenti di discontinuità necessari a caratterizzare l'ambiente urbano, nella dimensione territoriale>.

Con riferimento a detti criteri, puntualmente elencati, si può osservare come il progetto urbanistico della variante al PRG, ampiamente e puntualmente sin qui esplicitato, con riferimento ai suoi diversi contenuti qualificanti, sia stato elaborato con significativa coerenza rispetto a detti principi suggeriti nel PTPC vigente.

In particolare, la variante al PRG ha operato le seguenti scelte alquanto coerenti con gli indirizzi del PTPC.

Si è delineata, infatti, una disciplina con la quale si intende compattare l'insediamento, nella massima misura possibile, individuando un ambito urbano ed un ambito extra urbano o rurale, entro una forma urbana ben distinguibile, operando una distinzione concettuale ed operativa tra territorio urbanizzato e insediato per prevalenti funzioni residenziali e territorio agricolo; quest'ultimo inteso quale spazio di produzione del reddito da attività primaria ma anche quale peculiare ambito vocato alla conservazione di caratteri paesaggistici rilevanti e di salvaguardia dei significativi spazi di residua biodiversità.

Nel concreto, si è operato compiendo una attenta articolazione dello stesso territorio agricolo in ben 6 sottozone dai caratteri e dalle destinazioni peculiari ben distinte, prevedendo, con restrizioni rispetto a quanto previsto dall'art. 70 della LUR, forme di contrasto alla ulteriore dispersione insediativa, ovvero elevando l'estensione della unità aziendale minima tale da contenere la nuova edificazione di tipo residenziale, più o meno legata alla conduzione dei fondi, specie in ambiti a maggiore vocazione di pregio produttivo o paesaggistico ambientale.

La variante, inoltre, proprio con tale finalità, ha preso atto della recente evoluzione "spontanea" dell'insediamento in alcune porzioni del territorio e, opportunamente, cristallizza lo *status quo*, delimitando e disciplinando con norme alquanto restrittive, come nuclei di completamento consolidati in ambito rurale (periurbano), le sottozone B4, piccoli grumi insediativi formatisi nelle frange periferiche di contatto tra insediamento consolidato e territorio agricolo, lungo le direttici stradali principali che si svolgono su crinali.

Il contrasto alla tendenza dell'insediamento ad espandersi, in modo lineare indefinito, lungo le arterie stradali minori, per lo più di crinale, viene affrontato, come detto, proprio con la delimitazione degli ambiti classificati nella predetta sottozona B4 che sono, d'ora in avanti, disciplinati con norme assimilabili a quelle delle zone di completamento, caratterizzate, tuttavia, da indici di utilizzazione fondiaria ben più contenuti.

L'obiettivo, in tali ambiti, è quello di soddisfare in loco, il più possibile, modeste esigenze abitative dei residenti, dato che sono individuati come edificabili piccoli lotti residuali in cui consentire, per lo più, interventi di ristrutturazione che prevedano piccoli ampliamenti al fine di favorire proprio un up grade del patrimonio abitativo (permettendo modeste addizioni) e, solo in pochi casi, contenuti episodi di nuova edificazione nei predetti lotti residuali, numericamente davvero rari e dimensionalmente molto poco capienti.

La variante, inoltre, definisce un sistema di regole che, giovandosi parecchio anche della recente innovazione introdotta dalla L.R. 29/20, prevede la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di poter realizzare più di una unità abitativa con riferimento a manufatti residenziali realizzati originariamente a servizio dei fondi rustici, su tutto il territorio comunale, stimolando e incentivando le attività di recupero del patrimonio immobiliare esistente a fini abitativi.

L'attenzione, sempre più centrale, al contenimento dell'insediamento in un territorio geologicamente ed idrogeologicamente fragile come quello di Bucchianico si è sostanziata:

1. in un significativo lavoro di aggiornamento dello studio geomorfologico del territorio che, ad esempio, ha permesso di redigere, oltre che una caratterizzazione delle scarpate morfologiche, apponendo fasce di rispetto, oltre che la utilissima una carta della idoneità territoriale (e, dunque, per converso, della inidoneità) all'insediamento.
2. nella previsione di salvaguardare ed incrementare la rete, ancora rinvenibile, delle piantate arboree lungo la trama della viabilità minore in ambito rurale;
3. nella individuazione di prescrizioni delineate con riferimento ai caratteri costruttivi e, soprattutto, alle prestazioni di sostenibilità ambientale (obbligatorie e facoltative incentivate) richieste alle nuove costruzioni;
4. nella previsione di contenere le possibilità di edificazione in ambito rurale (elevando l'unità aziendale minima nelle sottozone E3 ed E4), in modo particolare in quegli ambiti dove dev'essere ridotto al massimo l'impatto sulla dimensione ambientale paesaggistica (ambiti di crinale più elevati) o negli ambiti dove sono più estese e radicate colture di pregio produttivo.

La variante, inoltre, in tutti gli ambiti urbani prevalentemente destinati ad usi residenziali o produttivi o ad essi complementari, ha previsto, nelle situazioni in cui la pianificazione può ancora incidere significativamente (sottozona C3, ad esempio), alcune attenzioni per la tutela dell'esistente e per la formazione di aree e cortine verdi specificatamente disciplinate.

In particolare, in alcuni casi, con prescrizioni progettuali specifiche, viene richiesta la formazione di cortine verdi alberate che fungano da trama essenziale di un reticolo verde urbano a difesa di brani di biodiversità ancora rinvenibili ma, soprattutto, di spazi di tipo reticolare/lineare nei quali assicurare la permeabilità dei suoli, oltre che agevolare il loro contributo essenziale al miglioramento del microclima in ambito urbano.

La variante, inoltre, rafforza, attraverso una disciplina che ne incentiva manutenzione e cura, anche in esito alla frequente richiesta di eliminazione della destinazione edificabile di diverse aree ubicate all'interno dell'ambito urbano, la rete delle aree destinate a verde privato, considerate, anche attraverso la previsione di agevolazioni di varia natura, come dei piccoli polmoni verdi entro il tessuto urbano con la essenziale funzione di combattere gli effetti tipici delle cosiddette "isole di calore", ormai ravvisabili anche in strutture insediative (significativamente impermeabilizzate) di modesta entità, come quella di Bucchianico.

La Variante in piena coerenza con il PTPC vigente, oltre che *programmare, in forma selettiva, i momenti di discontinuità necessari a caratterizzare l'ambiente urbano, nella dimensione territoriale*, attraverso la significativa contrazione dell'edificabilità nelle aree di espansione (che viene ricondotta, in ogni caso, ad edificabilità diretta ma convenzionata ammessa nelle aree in precedenza disciplinate con comparto) rilancia, in concreto, la necessità di conferire essenziale continuità della rete ecologica di livello territoriale.

Con la definizione e la attenta disciplina della sottozona Agricola E5 di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici, la Variante, inoltre, prova a costruire, con evidente strategicità di livello territoriale, quella essenziale rete di connettività tra le aree umide ed i biotopi del peculiare ambiente costiero teatino connettendoli con quelli diffusi nelle aree interne, oltre che in ambito subappenninico ed appenninico (grandi serbatoi di naturalità soggetti a protezione ambientale da ormai tre decenni).

Il rafforzamento del reticolo bio-ecologico di valenza sovra comunale si struttura, nel caso di Bucchianico, attorno alle aste vallive del Fiume Alento e Foro, nonché dei due corsi d'acqua principali tra quelli minori identificabili con il Fosso Valige e con il Torrente Serepenne e dei relativi piccoli affluenti, che danno vita, nel complesso, ad un reticolo ambientale di notevole interesse, segnato (Località i Penninoli e Ripe dello Spagnolo) da ambienti calanchivi e di forra molto interessanti da un punto di vista della qualità geobotanica, come emerge dalla relazione specialistica allegata e redatta ai sensi della D.G.R. 108/2018.

3.4_ Valutazione della compatibilità tra i contenuti del Piano e gli indirizzi alla pianificazione del PTPC adottato di Chieti

Nel seguente testo si riporta, quindi, anche una essenziale e alquanto speditiva valutazione della (significativa) compatibilità che può stabilirsi anche tra le scelte urbanistiche della Variante generale 2023 al PRG di Bucchianico e gli indirizzi di pianificazione (soprattutto quelli funzionali ad orientare la pianificazione comunale) che caratterizzano il PTPC di Chieti di recente adottato.

Tale confronto è molto essenziale e stringato, redatto come un agile commento ragionato a margine di una verifica, pensata come una Check list dei singoli Capi (Titoli) del PTPC aventi contenuti che ispirano scelte urbanistiche come di singoli articoli specifici che, oltre ad ispirare le scelte di pianificazione comunale, sono identificabili come passaggi tali da condizionare (quando hanno evidente carattere prescrittivo) e/o orientare le scelte di piano.

Ciò, tuttavia, sempre considerando quanto esplicitamente previsto e puntualizzato nell'ambito dei due articoli 36 e 37 del PTPC, ovvero:

Art. 36_ Finalità e obiettivi;

Art. 37_ Disposizioni per la pianificazione comunale.

In essi, infatti, tra l'altro, viene chiarita la centralità dell'apporto dei piani locali in funzione di maggiore livello di approfondimento delle conoscenze proprie del quadro condiviso e il fondamentale ruolo di condivisione, collaborazione e contraddittorio che vengono individuati come frutti della attività di co-pianificazione.

3.5_ Verifica essenziale della coerenza della Variante 2023 al PRG di Bucchianico operata rispetto agli obiettivi della pianificazione di cui all'art. 9 del PTPC adottato.

In primo luogo, e con maggior attenzione ed approfondimento rispetto alla verifica di compatibilità compiuta rispetto ad aspetti più formali che emergono dalla lettura dell'articolato del PTPC adottato, sebbene con considerazioni estremamente sintetiche, sembra importante rilevare il significativo quadro di compatibilità che si rinviene anche tra la Variante del PRG di Bucchianico e i precetti del PTPC di Chieti adottato, che emerge a valle dell'esame del contenuto, davvero centrale ed essenziale, dell'art. 9 *Obiettivi del PTPC e verifiche di compatibilità.*

Ovvero degli obiettivi specifici che in esso sono puntualmente declinati come di seguito riportato, con esplicitazione di una essenziale valutazione della più o meno significativa coerenza e adesione che può stabilirsi tra le scelte della Variante al Prg e quelle indicate nel Piano di area vasta:

- OBIETTIVO 1 Compatibilità paesistico - ambientale delle trasformazioni territoriali e urbanistiche

Con riferimento a tale obiettivo, per tutto quanto sin qui premesso e, soprattutto, rilevabile dal testo delle NTA e della Relazione (documento con evidente utilità ermeneutica del progetto urbanistico), si può chiaramente affermare che le trasformazioni urbanistiche, anche quelle con implicazioni alla scala territoriale, che caratterizzano la variante al PRG sono, significativamente, del tutto in linea con la finalità di una loro elevata compatibilità rispetto alla matrice ambientale paesaggistica, specialmente considerando l'attenzione, che a livello normativo, nella Variante, si è riservata alla verifica preventiva della fattibilità degli interventi rispetto ai rischi idrogeologici e, inoltre, a quello di determinare maggiore qualità di progetto

attraverso la previsione di norme prestazionali che mirano, sia con una parte di disciplina di carattere obbligatorio sia, viepiù, con specifiche norme di carattere incentivante (che attribuiscono premialità di vario tipo a fronte di maggiori requisiti di sostenibilità), ad elevare la qualità dei progetti di intervento.

Sembra importante, inoltre, osservare come tra gli elementi qualificanti e innovativi della proposta di Variante al PRG (almeno con riferimento alle prassi di pianificazione in voga nell'ambito regionale), possa includersi, come già rilevato, quella di una suddivisione netta e quanto mai utile del territorio comunale in due macro ambiti principali:

- il primo, urbano, ovvero destinato alle funzioni residenziali prevalenti ed a quelle ad essa strettamente connesse (servizi, spazi produttivi, impianti tecnologici);
 - il secondo, extra urbano, ovvero identificabile con il complesso molto articolato delle aree utilizzate per la produzione agricola (territorio rurale) e per quelle (significativamente estese e caratterizzate da pregio naturalistico e paesaggistico) di rilievo ambientale.
- **OBIETTIVO 2** Razionalizzazione del sistema della mobilità e relazioni integrate con il sistema insediativo

Anche con riferimento a tale obiettivo, sembra affermabile, senza tema di smentite, che il progetto sotteso alla Variante si faccia carico, in generale e attraverso ben determinate (piccole) scelte concrete, di ristabilire un più attento rapporto tra dotazione infrastrutturale, effettivamente utile (a servizio del) al territorio ed al sistema insediativo, eliminando anche alcune previsioni (da considerarsi ormai datate ed anacronistiche) di alcuni tracciati viari o aree di sosta la cui realizzazione, sicuramente, oggi, porrebbe più di un problema sotto i seguenti tre aspetti essenziali:

- scarsa compatibilità con il substrato geologico, idrogeologico e pedologico, particolarmente fragile;
 - problematica compatibilità (significativi impatti sulla) con la matrice ambientale e paesaggistica (aspetti di natura percettiva problematici e affatto valutati idoneamente in precedenza);
 - pressochè nulla utilità, specie considerando la loro ubicazione sul territorio, in termini di capacità di integrazione con la realtà insediativa, ovvero incapacità, a fronte di costi economici elevati, di intercettare e soddisfare un reale e significativo fabbisogno, né di costituire una dotazione di reale servizio alla comunità.
- **OBIETTIVO 3** Potenziamento e attuazione della rete ecologica provinciale

L'obiettivo concreto (nell'orizzonte temporale di breve medio periodo) è chiaramente conseguito attraverso:

- la tutela attenta del reticolo idrografico minore (oltre che di quello intermedio e primario), attuata con la finalità di favorire la progressiva ricostituzione di corridoi ecologici;
- la previsione di "apertura di varchi di naturalità", lungo alcune cortine insediative di crinale sviluppatasi poco compatibilmente, negli ultimi decenni, con la peculiare valenza paesaggistica del territorio, attraverso ridestinazione di numerose aree in precedenza edificabili in zona agricola;
- il contenimento della trasformabilità su ampie porzioni di suolo agricolo ambientalmente e paesaggisticamente più pregiate, perseguito nel concreto elevando la dimensione dell'unità aziendale minima;
- la riduzione (dimezzamento) significativa della superficie precedentemente destinata ad area per insediamento produttivo, proprio, peraltro, in significativa contiguità con l'ambito tutelato del corso del Fiume Alento e, in particolare, in adiacenza all'area ZSC, parte della Rete Natura 2000;

- individuazione spaziale e contestuale definizione di una disciplina ad hoc di una specifica zona agricola, nella quale sono praticamente inibite le attività antropiche non aventi a che fare con normali coltivazioni rispettose della cifra ambientale e paesaggistica, finalizzata alla migliore tutela del paesaggio esteso dei Calanchi dei Penninoli;
- riduzione generalizzata (come di vedrà) del carico urbanistico di previsione.

Un obiettivo di carattere solo apparentemente più utopico, ovvero di medio lungo periodo, ma nient'affatto irrealizzabile, delineato nell'ambito della tavola della Visione strategica, è quello di immaginare, programmaticamente, di ampliare la rete ecologica, ovvero prevedere, in futuro, senza, in questa fase, dovendo definire strumenti specifici, proprio in determinate aree a maggiore valenza ambientale ed in raccordo con le politiche di potenziamento della rete ecologica provinciale, un'estensione degli ambiti di tutela naturalistica e paesaggistica tali da mettere a sistema le aree caratterizzate da estesa presenza di calanchi, attraverso i corridoi ecologici rappresentati dalle principali aste fluviali rinvenibili sul territorio.

- **OBIETTIVO 4** Riduzione del consumo di suolo

L'obiettivo della riduzione del consumo di suolo, che si traduce in una diminuzione di aree già edificabili quantificata in circa 37,7 ha complessivi di aree ridestinate in zona agricola o a verde privato (come esattamente riportato in specifiche tabelle della Relazione illustrativa) è tra i più rilevanti ed evidenti della Variante al PRG di Bucchianico, peraltro reso più agevolmente perseguibile proprio da opzioni del progetto urbanistico che derivano direttamente, oltre che da una scelta dell'Amministrazione comunale, da due fattori essenziali:

- la presa d'atto del fatto che notevoli porzioni di aree edificabili erano state individuate, prima della recente revisione del PAI, in corrispondenza di aree ri-classificate come a pericolosità elevata e molto elevata, ciò determinando una ovvia necessità di loro ridestinazione;
- l'accoglimento, direttamente riconducibile a detta circostanza appena rappresentata, ovvero quella della presenza di vincoli di carattere idrogeologico presso aree prima ritenute come edificabili, di numerose istanze pervenute in esito ai due avvisi pubblici (del 2016 e del 2020), con le quali diversi cittadini proprietari hanno richiesto la riclassificazione della destinazione dei terreni di proprietà da zone edificabili ad altre inedificabili (zona agricola o zona destinata a verde privato).

- **OBIETTIVO 5** Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare

La finalità del tangibile (apprezzabile) miglioramento della qualità dell'insediamento (ambiente ed abitare) è chiaramente perseguita dalla Variante del PRG attraverso due convergenti modalità che affrontano in modo integrato, la questione secondo varie scale cui corrispondono altrettanti ed essenziali obiettivi e strumenti:

- alla scala della riorganizzazione qualitativa dell'insediamento (urbana) tale obiettivo è perseguito con la definizione di norme prestazionali obbligatorie e da norme prestazionali incentivanti (o premiali) tali da determinare o stimolare un innalzamento qualitativo della attività edilizia degli interventi (sostenibilità, sicurezza e migliore inserimento nel contesto delle abitazioni), con previsione di elevare progressivamente la capacità degli edifici di essere climaticamente passivi, di tendere alla autosufficienza da un punto di vista energetico, di migliorare il loro rapporto con il sito attraverso adeguata progettazione di raccolte di acqua piovana, recinzioni verdi, adeguate superfici permeabili e da piantumare con idonee essenze arboree autoctone o acclimatate;
- alla scala prettamente urbanistica la qualità urbana viene incrementata con:
- l'eliminazione di alcune previsioni di aree per servizi inidonee, ridondanti (inattuati e verosimilmente non attuabili), integrate o sostituite, con criterio non meramente quantitativo;

- la tutela dei filari alberati esistenti e con la previsione di nuove piantate lineari;
- la previsione, per converso, di piccole zone per servizi nelle frazioni caratterizzate da maggiore perifericità e minore disponibilità di spazi identitari di aggregazione conseguibile anche con la cessione di aree da parte dei proprietari attuatori di interventi edilizi realizzabili in forma convenzionata, in luogo di quella prevista (ma praticamente del tutto disattesa) attraverso l'attuazione dei comparti;
- l'individuazione di numerose aree a verde privato intendibili quali spazi, all'interno del tessuto insediativo, aventi funzione essenziale nella ri-creazione di una continuità minima della rete ecologica minuta oltre che quali ambiti di permeabilità nei quali incrementare la messa a dimora di alberi, destinabili con rilevanti risvolti di tipo sociale, ad orti urbani, come a spazi verdi che, sebbene privati, sono potenzialmente funzionali ad un uso di tipo pubblico.

OBIETTIVO 6 *Analisi del fabbisogno abitativo e incremento dell'housing sociale*

La Variante affronta con taglio critico e solo marginalmente il tema di non semplice declinazione e soluzione della diversificazione dell'offerta insediativa finalizzata a rispondere alla domanda di housing sociale per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare, valutando che nella realtà locale di Bucchianico, al netto di piccoli insediamenti (ormai storici) di edilizia economica e popolare, realizzati negli anni '80 del '900, non si ravvisino condizioni proprie del tessuto demografico, economico e, soprattutto sociale, anche per la caratteristica condizione della proprietà immobiliare.

Qui, l'insediamento, caratterizzato dal retaggio della originaria matrice rurale dell'insediamento denso e del contado, ben diverso da quello di contesti marginali e periferici propri di aree urbane di maggiori dimensioni, non esprime una domanda sufficientemente ampia e differenziata tale da richiedere nuovi interventi di housing sociale, specie nei termini in cui oggi, con questa formula, viene artificiosamente intesa la domanda di case popolari. (ovvero, spesso, con formule che sono tali da edulcorare interventi immobiliari di natura diversa, cui si pongono limiti, spesso aggirati, consistenti al più in convenzioni che delineano affitti calmierati).

La variante opera, in ogni caso, una ricognizione sul patrimonio pubblico, al fine di identificare aree di proprietà pubblica o ad essa assimilabile nei quali eventualmente programmare interventi con tali finalità e reperire immobili e/o aree da destinare o da riconvertire anche per un potenziale uso finalizzato ad agevolare la localizzazione di funzioni pubbliche, ritenendo, peraltro, che non sia davvero immaginabile, proprio per le peculiarità di contesto, dar vita almeno nel medio periodo, ad esperimenti di *cohousing* e *coworking* (inglesismo che ha a che fare, tutt'al più, con interventi sperimentabili in ben altri contesti, solo raramente del tutto effettivamente attuati con successo, persino in aree urbane di prima taglia).

OBIETTIVO 7 *Rivitalizzazione e riqualificazione dei centri storici*

Pur concordando, in linea generale con la considerazione che gli strumenti urbanistici generali e i piani di recupero, per quanto nelle loro (pur limitate possibilità) debbano concorrere nell'innescare processi di riqualificazione e valorizzazione economica dell'intero sistema insediativo, da fondarsi, necessariamente su preordinate previsioni di tutela, salvaguardia e conservazione (dinamica) del patrimonio esistente, attraverso previsioni disciplinari che contemplino l'ampliamento delle attività (abitative ed economiche in senso stretto) compatibili con la finalità della preservazione del valore storico culturale dei centri storici (residenza, scambio, socializzazione/ricreazione, turismo), il Piano, tuttavia, fonda le sue scelte sulla convinzione che, ormai, gli strumenti per raggiungere tali obiettivi siano ben limitati, stanti le difficili condizioni del quadro demografico e socio economico strutturale che caratterizza i centri storici e, perciò, anche quello di Bucchianico.

La Variante al PRG di Bucchianico, concretamente, prende atto della obsoleta ed anacronistica strumentazione di dettaglio disponibile (Piano di Recupero del Centro Storico vigente e molto datato) e,

perciò, della scarsa idoneità ed efficacia delle sue previsioni, peraltro, dimostrabilmente poco rispettate, considerando la scarsa qualità di numerosi interventi posti in essere negli ultimi 30 anni anche nel nucleo storico, valutando come indispensabile la redazione di un nuovo e più agile Piano di Recupero; considerando anche che detto strumento deve essere adeguato all'apparato di regolamentazione delle attività edilizie, nel frattempo, rivisto ed adeguato ai precetti del RET con il nuovo REC in approvazione.

A detta regolamentazione, per ciò che attiene a questioni di natura dimensionale, alla classificazione dei locali, all'impiego di materiali di ripensamento della porzione storica dell'abitato la Variante si riferisce e rinvia.

Gli interventi programmabili con gli strumenti urbanistici, come con il PRG, dovranno essere orientati, pertanto, come di fatto è, a rendere possibili, accompagnandoli, con una disciplina di agevole applicazione, naturali, sebbene limitati processi di riuso concretamente rinvenibili o stimolabili, assecondando il quadro esigenziale dei residenti o dei nuovi cittadini, di piccoli imprenditori e di coloro che decidessero di eleggere tale spazio più qualificato dell'insediamento a loro sede di residenza, come a quella in cui avviare o rilanciare piccole attività imprenditoriali (artigianali, artistiche e/o di servizio).

Non si intende, infatti, enfatizzando il ruolo di piani urbanistici che, nei fatti, non detengono, come ampliamento dimostrato da 5 decenni di grandi insuccessi della pianificazione, a vari livelli ed a diverse dimensioni operative e spaziali, attribuire allo strumento urbanistico poteri salvifici, nè pensare che piani di questo tipo possano o debbano identificarsi come vere e proprie strategie, in se stesse, davvero capaci di rivitalizzare i centri storici, spesso credendo (e affermando) che ciò possa avvenire attraverso l'incoraggiamento alla localizzazione di funzioni definite come complementari alla residenza e di servizio.

La dimostrazione concreta di questa visione scettica verso formule ormai prive di concretezza ed efficacia, stanti gli attuali dati riferibili alla struttura demografica della popolazione ed, in particolare, di quella dei centri storici (meno attrattivi verso le nuove generazioni), si rinviene, ai due estremi opposti del problema, specie in realtà che non possono definirsi propriamente, come la nostra significativamente attrattive né pienamente turistiche:

- nel fallimento di esperienze nelle quali il ripopolamento dei nuclei storici non è seguito (almeno nelle misure sperate) alla pur riuscita localizzazione, in essi, di attività culturali, espositive, ludiche e simili (complementari), anche prestigiose, spesso generando, anzi, anche in piccoli e medi centri urbani (storici) e specie in quelli a maggior vocazione turistica, processi di "gentrification" dovuta ad incremento patologico delle rendite immobiliari, fatto, questo, che finisce per allontanare anche i residenti storici oltre che scoraggiare l'arrivo di nuovi;
- nella considerazione che solo una adeguata mixité tra residenti radicati, caratterizzati da un rapporto consolidato con l'insediamento e la sua comunità coesa di riferimento e di nuovi residenti, attratti dalla presenza di ben determinate funzioni terziarie e "quaternarie", può contribuire a ridurre o decelerare processi di spopolamento comunque difficilmente contrastabili nel lungo periodo.

Il Piano di Recupero, invece, se idoneamente concepito e redatto, più concretamente, potrà individuare strumenti, modalità e spazi tali da ridurre la mobilità motorizzata, a favore della pedonalizzazione, al fine del ricostituire all'interno dei centri storici dei caratteri identitari che ne migliorino la vivibilità, recuperando sicurezza, identità e valore per funzioni di semplice aggregazione en plein air.

Ciò, sperabilmente, determinandone o incrementandone, quindi, davvero una attrattività quale spazio idoneo ad una nuova dimensione della residenza in contesti periferici, ormai resa possibile dal proliferare di nuove possibilità lavorative e professionali fornite dallo sviluppo delle tecnologie digitali.

3.6_ Verifica della coerenza della Variante 2023 al PRG di Bucchianico operata rispetto ad alcuni contenuti rinvenibili in altri passaggi essenziali dell'articolato del PTPC adottato.

Al fine di evidenziare il rapporto di coerenza che può stabilirsi tra le scelte della Variante e l'impianto normativo del PTPC adottato nel 2023, si evidenziano, nei seguenti passaggi, i principali aspetti di compatibilità tra il progetto urbanistico della Variante e alcuni passaggi nodali della disciplina del PTPC adottato.

Con riferimento al Capo 2 *PREVENZIONE DAL RISCHIO GEOLOGICO* del Titolo II *FRAGILITÀ DEL TERRITORIO*, delle NTA del PRG, ovvero all'intero compendio delle norme che disciplinano il rapporto di compatibilità dell'insediamento con il supporto geologico, geo litologico (morfologico) e geo idrologico del territorio e, inoltre, con il quadro delle tutele finalizzato a determinare condizioni di sicurezza dell'insediamento, si rileva, molto in sintesi, una esatta sovrapposibilità della disciplina della Variante rispetto a quella rinvenibile nel PTPC adottato.

In particolare, tale compatibilità elevata è agevolmente accertabile con un confronto diretto e approfondito, che, come ovvio non si opera né si riporta in tale testo, tra gli artt. 12, 13, 14 e 15 del PTPC adottato e l'articolo 28 del PRG, oltre che tutta la documentazione che costituisce parte integrante e sostanziale della consulenza geologica della stessa Variante.

Deve notarsi che, in ciascuno dei passaggi della norma che introducono direttamente gli aspetti prescrittivi, per ciascuna delle zone di PRG (e relative sottozone), nel testo, sono significativamente ribadite le limitazioni alle attività di trasformazione connesse al rispetto dei vincoli di carattere geologico, idrogeologico e sismico.

Relativamente alla coerenza con il Capo 3 *ATTIVITÀ A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE* del Titolo II *FRAGILITÀ DEL TERRITORIO*, la Variante, anche per l'assenza di Stabilimenti caratterizzati da rischi di incidenti rilevanti, come accertato anche nella VAS, è impostata in modo tale da operare il rinvio alle specifiche norme di settore rinvenibili sia nel corpo legislativo nazionale che in quello regionale.

Con riferimento all'apparato normativo contenuto nel CAPO 4 *ALTRE FRAGILITÀ* del Titolo II *FRAGILITÀ DEL TERRITORIO* si osserva come l'impianto normativo della Variante appaia particolarmente in linea con le scelte di fondo operate, in tal senso, dal Piano Territoriale di Coordinamento adottato.

In particolare, in diversi articoli delle NTA del PRG, come verificabile dalla premessa trattazione sintetica dell'indice delle NTA e dall'altrettanto essenziale riferimento (effettuato per titoli) ai principali obiettivi del progetto urbanistico della Variante, si esplicitano previsioni, strumenti di tutela, restrizioni e altre forme di salvaguardia e/o valorizzazione tal da risultare significativamente sovrapposibili alle norme del PTPC, in modo da delineare, infatti:

- una disciplina a difesa dalle diverse forme di inquinamento (art. 21 delle NTA del nuovo PTPC);
- una disciplina a tutela dei valori ambientali e paesaggistici del territorio (art. 22 delle NTA del nuovo PTPC);
- una disciplina a salvaguardia dei beni culturali e dei caratteri identitari del territorio (art. 21 delle NTA del nuovo PTPC).

Relativamente al Capo 1 *QUADRO DELLE CONOSCENZE* del Titolo III *SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE*, si rileva agevolmente una significativa coerenza del progetto urbanistico della Variante con l'impianto del Piano provinciale, ciò derivando da una programmatica adesione a tali principi e modalità operative, ovvero alla adesione completa del progettista alla visione secondo la quale la progettazione urbanistica idonea ed adeguata del territorio, alla scala urbanistica locale, non può che richiamarsi alla conoscenza approfondita ed opportunamente condivisa del territorio, considerato nella sua dimensione di area vasta.

Una conoscenza critica, questa, che oggi è notevolmente agevolata dall'utilizzo di banche dati interoperabili identificabili con quelle (dinamiche e, perciò, continuamente aggiornabili e tali da consentire continuo monitoraggio di alcuni indicatori che, circolarmente, consente di aggiornare le conoscenze del territorio (e le sue dinamiche evolutive), acquisibile tramite consultazione del sistema informativo territoriale condiviso.

Tale sistema informativo consente di operare significativi approfondimenti dei lineamenti fisici (morfologici e idrografici), ambientali (aspetti naturalistici), paesaggistici (usi del suolo di tipo antropico) e insediativi (insediamento residenziale, produttivo e grandi contenitori di funzioni), ma anche del reticolo infrastrutturale del contesto territoriale di riferimento.

E, d'altra parte, il progetto di Variante riserva notevole attenzione ad aspetti riguardanti la dimensione ambientale - paesaggistica del territorio (uso del suolo, qualità geobotanica della vegetazione naturale) oltre che al cosiddetto vero e proprio *comprensorio storico culturale* peculiare del territorio (Tratturo, Calanchi, Case di Terra Cruda, attenzione per i siti archeologici, Beni architettonici di pregio di natura diffusa, ovvero isolati, principali emergenze monumentali ecc.).

Relativamente al Capo 2 *POLITICHE PEREQUATIVE E DI COPIANIFICAZIONE QUADRO DELLE CONOSCENZE E MONITORAGGIO* del Titolo III *SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE*, si osserva chiaramente che il progetto di Variante del PRG, attribuisce significativa importanza all'istituto della co pianificazione così come concepito già nell'impianto normativo (più rigido e prescrittivo) del PTPC vigente e come più dialogicamente riproposto nel PTPC adottato, che sembra più interessato a indurre riflessioni, suggerire nuovi approcci (concreti), convincere i pianificatori ad affrontare tematismi e problematiche sino ad oggi piuttosto ai margini.

Tale coerenza è concretamente declinata proprio dal percorso di co pianificazione intrapreso e in via di definizione.

La Variante 2023 al PRG di Bucchianico non introduce, anche comprensibilmente, data la esigua dimensione demografica dell'insediamento e la peculiare struttura sociale, economica della comunità insediata, come anche a causa delle convinzioni e consuetudini più diffuse dei residenti e, soprattutto, dei proprietari, nell'impianto disciplinare e, perciò, nel progetto urbanistico, sperimentazioni funzionali ad applicare meccanismi perequativi.

Tale scelta del progetto di Variante è comprensibile considerando proprio il notevole fallimento di esperimenti di pianificazione attuativa fondati sulla particolare e più diffusa (originaria) forma di perequazione urbanistica identificabile con l'istituto del comparto, testimoniato, nella realtà locale, ad esempio, dalla attuazione di uno solo degli originari 22 comparti edificatori delineati e definiti nel PRG adottato nel 2007.

Tuttavia, una particolare forma di perequazione urbanistica tra interessi pubblici e privati, introdotta dal progetto urbanistico della Variante, può essere ravvisata, ben oltre la scelta di ridurre, anche a seguito di richieste legate molto spesso alla presenza di oggettivi vincoli alla trasformazione, le aree prima edificabili a seguito di formazione di comparti, nella ri-destinazione della gran parte di detti ambiti in zona di espansione a edificabilità diretta, condizionata al preventivo convenzionamento.

Tale modalità di attuazione del Piano, infatti, dovrebbe garantire una idonea ponderazione e contemperazione più virtuosa degli interessi collettivi con quelli privati, comunque riuscendo in tale obiettivo più di quanto non si sia riuscito applicando (non applicando), di fatto, l'istituto del comparto.

3.7_ Esplicitazione dei più significativi aspetti di compatibilità rinvenibili tra il progetto urbanistico della Variante 2023 al PRG di Bucchianico e specifici articoli del PTPC adottato.

Ancora, deve rilevarsi che il progetto urbanistico della Variante può essere valutato, in estrema sintesi, anche per la coerenza dei suoi contenuti che si rinviene rispetto a quelli propri dei seguenti articoli di cui al

Capo 1 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI COORDINAMENTO del Titolo IV NORME DI INDIRIZZO delle NTA del nuovo PTPC:

- articolo 39: Contenimento del consumo di suolo:
si è detto, in proposito, già ampiamente, della centralità del contenimento del consumo di suolo, obiettivo assunto a fondamento del progetto di Variante.
- articolo 40: Dimensionamento dell'offerta residenziale:
il dimensionamento dell'offerta residenziale viene affrontato, in modo più esaustivo e specifico, nel seguente ed apposito passaggio del presente testo.
- articolo 41: Dimensionamento dell'offerta turistico-ricettiva:
la natura specifica del territorio comunale, la morfologia e la connotazione ambientale, la struttura stessa dell'insediamento, la vocazione del territorio sono tali da non aver suggerito, in fase di redazione della variante al PRG, una previsione di nuove superfici edificabili, specificatamente dedicate alla offerta di tipo turistico ricettivo, per quanto, Bucchianico rappresenti una significativa meta di turismo religioso generata dal culto di San Camillo De Lellis, sin qui assolta da alcune strutture ricettive realizzate e gestite sul classico modello di alberghi/ostelli/residenze per i pellegrinaggi da ordini ecclesiastici.

Questa scelta muove dalla considerazione del fatto che, di recente, prescindendo dal notevole sviluppo in abitazioni private, reso possibile dalla legislazione vigente, di bed & breakfast, alloggi per affitti brevi, proprio dal PRG pre vigente erano state già previste delle aree per la realizzazione di strutture a servizio del turismo religioso, tali da offrire specifici servizi ricettivi e che, tuttavia, solo in parte, sono state realmente realizzate e attivate.

- articolo 42: Dimensionamento delle aree produttive:
relativamente al dimensionamento delle aree produttive, si è già ampiamente detto, sia nella Relazione illustrativa di piano che nel precedente paragrafo nel quale si sono rintracciati ed evidenziati i significativi elementi di coerenza tra la variante la PRG e il PTPC ancora vigente, come, sul territorio comunale, da tempo, sia assente una reale domanda di insediamento di attività produttive di dimensione tanto artigianale che industriale, al punto che l'area PIP, in buona parte già urbanizzata, non abbia prodotto assegnazione di alcun lotto finalizzato all'insediamento di unità produttive, ciò determinando, anzi, la decisione di ridurre significativamente l'area PIP e, inoltre, di non operare previsioni di nuove aree produttive, proprio coerentemente agli indirizzi di pianificazione del PTPC.
- articolo 43: Soddisfacimento degli standard urbanistici:
una valutazione del soddisfacimento degli standard urbanistici ai fini di verificare il loro congruo dimensionamento, tale da far fronte al fabbisogno residenziale complessivo di previsione, come determinato dalla Variante, viene affrontato in modo più esaustivo e specifico nel seguente ed apposito passaggio del presente testo.
- articolo 44: Monetizzazione degli standard urbanistici:
l'Amministrazione Comunale di Bucchianico, da circa 3 anni, ha valutato, valutando che in molti casi fosse preferibile la monetizzazione di aree per standard a fronte di un loro effettivo processo di acquisizione e realizzazione da perfezionarsi a valle dell'applicazione delle previsioni di piano, ritenendo utile ricorrere a tale istituto e, per questo, operando una regolamentazione della materia con un apposito Regolamento approvato in C.C. nel 2020, peraltro compatibile con la disciplina riportata nel Regolamento Edilizio da approvarsi contestualmente alla presente Variante.
- articolo 45: Procedure semplificate di variante al piano urbanistico comunale:

è evidente che la Variante al PRG del Comune di Bucchianico, nel suo impianto normativo si uniforma alle specifiche previsioni che regolano l'accesso (attuabilità) di procedure semplificate di variante al Piano Urbanistico Comunale (in Abruzzo da definirsi ancora, ad oggi, PRG).

- **articolo 46: Progetti strategici di area:**

è evidente che la Variante al PRG del Comune di Bucchianico, data l'attenzione riservata alla dimensione strategico strutturale del territorio, in prospettiva, affidata all'elaborazione di una vera e propria tavola di visualizzazione di una possibile visione strategica del territorio, caratterizzandosi, anche per quanto evidenziato nel testo normativo, come un piano aperto al recepimento ed alla condivisione di obiettivi di ristrutturazione e riqualificazione del territorio attraverso progetti strategici elaborati alla scala di area vasta e con l'apporto e la condivisione di tutti i soggetti attivi sul territorio. Ovvero quei soggetti (attori) pubblici e privati in grado di interpretare adeguatamente le domande di trasformazione rinvenibili alla scala sovra comunale e intercomunale ed, in particolare, per ciò che attiene ad eventuali Piani Strategici di Area riferibili alla fascia pedemontana in cui il Comune è ricompreso (Comuni collinari dell'AVF Chietino Ortonese).

Infine, è interessante operare una speditiva valutazione che, per quanto sin qui si è rilevato, appare meno significativa poiché dagli esiti più scontati, della compatibilità rilevante tra le scelte della Variante al PRG di Bucchianico e il contenuto delle norme di cui al Capo 2 *TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE* del Titolo IV *NORME DI INDIRIZZO* delle NTA del nuovo PTPC.

La seguente trattazione, quindi, al pari di quella molto sintetica già effettuata con riferimento ai precedenti articoli del Capo II del Titolo IV delle NTA del PTPC adottato, intende dar conto, più che essenzialmente, di come la Variante 2023 al PRG di Bucchianico, in termini di sua elaborazione e di impostazione delle scelte di piano, come della stessa disciplina, si sia confrontata con i temi trattati nei seguenti e specifici articoli:

- **Art. 47 Finalità e obiettivi:**

La Variante, in piena sintonia con il PTPC, ha come obiettivo quello della salvaguarda delle risorse ambientali tutelando, integrando e ampliando la quota di patrimonio ambientale e naturalistico da sottoporre a misure di salvaguardia, con l'obiettivo di connettere loro le zone ecologico-funzionali per favorire le biocenosi e la salvaguardia delle biodiversità. Nel perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e vivibilità del territorio, di tutela, conservazione e valorizzazione delle risorse ambientali, il piano osserva scrupolosamente le misure di tutela e i vincoli previsti da piani sovraordinati e da piani ambientali di settore recependoli.

- **Art. 48 Aree protette e Rete Natura 2000:**

La Variante fa proprie le politiche di tutela delle aree naturali protette, facendo propria la raccomandazione di operare in direzione di una massima ed effettiva integrazione tra politiche di tutela attiva (ovvero di prelievo ed utilizzo attento delle risorse del cosiddetto capitale naturale) e le politiche di sviluppo sostenibile, ciò, in particolar modo, con riferimento a quelle aree dove esso si richiama e rinvia direttamente a piani di tutela ambientale, come nel caso del Piano di Gestione della Zona Speciale di Conservazione dei Calanchi di Ripe dello Spagnolo, parte, appunto della Rete Natura 2000 e già SIC IT7140110 Calanchi di Bucchianico (Ripe dello Spagnolo).

- **Art. 49 Boschi e aree boscate ed Art. 50 Arbusteti e vegetazione in evoluzione**

La Variante, come si evince dall'apposito elaborato della *Relazione sull'uso del suolo e la qualità geobotanica della vegetazione naturale*, aderisce completamente alle prescrizioni che traducono in disciplina le politiche di tutela delle aree boscate e, più in generale, delle aree con presenza di prati stabili, pascoli, aree soggette a ricolonizzazione naturale, dunque arbusteti e vegetazione in evoluzione, presenti in particolar modo nelle estese zone del territorio comunale dove si registra abbandono progressivo e ingente delle attività agricole e nei pressi delle estese aree calanchive.

Il piano, come già detto e come viene ribadito anche di seguito, con riferimento a tutti i boschi e alle aree boscate, oltre ad applicare, come dovuto, la L.R. 4 gennaio 2014, n. 3, *Legge organica in materia di tutela e valorizzazione delle foreste, dei pascoli e del patrimonio arboreo della regione Abruzzo*, introduce specifiche norme di salvaguardia, nell'articolato delle NTA, al fine di tutelare, in modo specifico, le piantate lineari, ovvero gli storici e caratteristici filari di quercia e roverella, rinvenibili sul territorio, specie lungo le strade rurali (interpoderali) quali testimonianze di antiche e razionali (utili) funzioni svolte da tali importantissimi corridoi ecologici, anche al fine di salvaguardare e moltiplicare tali piantate lungo strada, così come siepi o arbusteti in campo libero, sorti anche a demarcazione di diversi coltivi.

- **Art. 51 Aree di protezione idrogeologica**

La Variante, come ovvio, prende atto dei limiti imposti alla trasformazione nelle aree ricadenti entro i vincoli di cui al RD 3267/23, recependo, inoltre, tutto quanto previsto dal PAI e dal PSDA vigenti in Regione Abruzzo in materia di protezione idrogeologica del territorio e di contrasto a forme di dissesto che producono rischi per l'insediamento e la popolazione, avendo peraltro già conseguito il Parere favorevole (condizionato alla precisazione, nel testo delle NTA, di alcuni aspetti prescrittivi), del Genio Civile, come reso in data 28.09.23, con Prot. n. 00397557/23, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (già art. 13 L. 64/74).

La Variante disciplina, con riferimento all'insediamento, il rispetto delle restrizioni di natura idrogeologica alla trasformazione (attuazione di interventi di edificazione), sia nello specifico Art. 27 *Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica, idrogeologica e sismica*, sia in ogni passaggio di inquadramento premesso alla trattazione della disciplina di tutte le sottozone di piano, passaggi, cioè, in cui si precisano modalità, forme ed entità degli interventi di trasformazione e si forniscono i relativi indici e parametri.

- **Art. 52 Tutela e risanamento dei bacini idrografici**

La Variante, in materia di risanamento e tutela delle porzioni dei bacini imbriferi insistenti sul proprio territorio comunale, oltre a rifarsi alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia e a richiamare quanto previsto e prescritto dal Piano di tutela delle acque ed al Piano di bacino, lungo il corso dei torrenti e dei fiumi, in completa aderenza a quanto previsto dal comma 1 dell'art 52, prescrive che:

- entro una fascia di metri 150 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale, la localizzazione di impianti di smaltimento, recupero o riciclaggio di ogni tipologia di rifiuti e qualsiasi altra attività che possa creare pregiudizio ambientale alla risorsa fluviale;
- entro una fascia di metri 50 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale, è interdetta ogni attività di edificazione;
- all'interno del perimetro del Centro Urbano, l'edificazione è interdetta entro una fascia di metri 10 dagli argini dei corsi d'acqua.

Per tutto quanto non previsto dalla disciplina di Piano (Variante) deve farsi riferimento e ci si richiama alle norme del PAI e PSDA, rinvia alla specifica trattazione operata, rispetto al problema del risanamento nel Piano di Bacino della specifica Autorità, come precisato nelle elaborazioni tecniche redatte a margine della consulenza geologica del PRG.

- **Art. 53 Tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

Anche con riferimento a detta tematica specifica, la Variante, in piena coerenza con le prescrizioni dell'art. 53 del PTPC, oltre che a richiamarsi alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia e riferirsi a quanto previsto e prescritto da PAI e PSDA, rinvia al Piano di Bacino e, inoltre, agli approfondimenti di dettaglio contenuti nella specifica trattazione operata, rispetto al problema ed

alla opportuna gestione della tutela dell'acquifero superficiale e sotterraneo, sia nelle elaborazioni tecniche redatte a margine della consulenza geologica del PRG adottando, sia negli specifici elaborati della Valutazione Ambientale Strategica.

- Art. 54 Utilizzazione delle risorse idriche

L'utilizzazione delle risorse idriche è affrontata dalla Variante, con opportuno richiamo alle norme sovraordinate nazionali e regionali, ed alle relative pianificazioni e prescrizioni dei piani oggi gestiti ed applicati dall'autorità di bacino competente (Piano di bacino e Piano di tutela delle Acque), ma, soprattutto, per aspetti più tecnici e specifici, a quanto contenuto sia nelle elaborazioni tecniche della consulenza geologica che in alcuni passaggi della VAS.

- Art. 56 Aree di dissesto e situazioni di rischio

Come per gli argomenti specifici trattati negli articoli precedenti, la Variante affronta le problematiche che si rinvencono nelle aree di dissesto e nelle relative situazioni di rischio, nei passaggi della disciplina di cui alle NTA specificatamente contenuti nel già citato art. 27 *Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica, idrogeologica e sismica*, sebbene una trattazione esaustiva e completa sia da rinvenire, su detti argomenti, come già detto in altri passaggi, nella relazione che esplicita i contenuti specifici della consulenza geologica.

- Art. 57 Territori agricoli periurbani con valenza ambientale

La Variante dedica notevole spazio e attenzione al riconoscimento e alla definizione e disciplina degli usi e delle attività ammesse nelle varie sottozone del territorio agricolo, che identificano altrettanti ambienti essenziali in cui si è creduto di disarticolare il territorio rurale.

In particolare la Variante ha definito ben 6 sottozone agricole, riconoscendo, definendo e disciplinando, tra l'altro, in particolare, la specifica sottozona E5 di salvaguardia dei valori naturali, paesaggistici ed ambientali.

La Variante definisce, dunque, le seguenti sottozone:

- sottozona E.1 Agricola normale (art. 21.1)
- sottozona E.2 Agricola di rispetto paesaggistico – ambientale (art. 21.2)
- sottozona E.3 Agricola di rispetto dei corsi d'acqua (art. 21.3)
- sottozona E.4 Agricola di rispetto delle coltivazioni tradizionali (art. 21.4)
- sottozona E.5 Agricola di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici (art. 21.5)
- sottozona E.6 Agricola dei Nuclei agricoli di valore testimoniale (art. 21.6).

Il contenuto dei commi 1 e 2 dello specifico art. 57 del PTPC adottato di che trattasi, recita testualmente:

1. *Sono da limitare gli sbancamenti di terreno e da incentivare le coltivazioni tradizionali e i prodotti tipici, il recupero del paesaggio, la conservazione e l'incremento degli elementi naturali e seminaturali quali siepi, boschetti, prati stabili, ecc*
2. *Sono da evitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e di alto impatto, garantendo comunque sempre il mantenimento di un rapporto elevato tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata.*

La Variante, non riconosce né individua (disciplina) una singola e specifica sottozona agricola periurbana con valenza ambientale, nella quale osservare tali prescrizioni, estendendo piuttosto, ed opportunamente, a tutto il territorio agricolo, dunque a ciascuna delle sottozone dell'ambito rurale, sia i divieti (sbancamenti), sia le prescrizioni che gli incentivi funzionali alla difesa ed allo sviluppo di coltivazioni tradizionali, considerando che, a tal proposito, la Variante del PRG definisce, per la specifica sottozona E4, sia il recupero del paesaggio attraverso *la conservazione e l'incremento*

degli elementi naturali e seminaturali quali siepi, filari e piantate lungo i percorsi poderali e interpoderali e boschetti, e/ o i prati stabili, ecc.

La variante, inoltre, come più volte sottolineato e come verificabile sia nello specifico art. 21 riservato alla trattazione della zona agricola, sia, più genericamente, nella trattazione introduttiva del macroambito rurale, come anche nell'articolo 12 *Regole di carattere generale sulla qualità dell'insediamento* ed ancor più in dettaglio, delinea tali precetti, con riferimento alla generalità del territorio, nella trattazione dei seguenti articoli:

- *Art. 22.1 Ambiti, aree e fasce soggette a specifiche restrizioni e/o salvaguardie;*
- *Art. 23 Beni tutelati di natura puntuale;*
- *Art. 25 Fasce ed aree di rispetto;*
- *Art. 28 Disposizioni speciali connesse alla tutela paesaggistica e ambientale;*
- *Art. 29 Prestazioni per la sostenibilità ambientale dell'insediamento;*

nei premessi articoli, infatti, si affrontano adeguatamente i temi:

- del contenimento del consumo di suolo;
 - dell'ideale rapporto tra superfici coperte e permeabili;
 - della salvaguardia delle case di terra cruda;
 - della tutela della fascia del Tratturo Magno L'Aquila – Foggia (secondo le previsioni dello specifico Piano Quadro Comunale);
 - della tutela preventiva delle aree di attenzione archeologica;
 - della salvaguardia dei contesti ambientali e paesaggistici anche in relazione ad interventi di trasformazione puntuale;
 - della qualità e sostenibilità dell'insediamento, definendo prestazioni minime (prescritte) o ulteriori prestazioni (incentivate) per elevare la qualità dell'edificato anche e soprattutto in ambito rurale.
- **Art. 58 Aree a verde pubblico di livello urbano**

La variante affronta con molta attenzione e significativa originalità il tema delle aree verdi in ambito urbano prescindendo dalla loro natura di tipo pubblico, data anche l'assenza di grandi o numerosi parchi pubblici, stante anche la contenuta dimensione dell'insediamento di Bucchianico, la sua genesi e la sua recente evoluzione, che lo identifica con un tessuto insediativo poco denso e immerso in un contesto prettamente rurale.

La variante, piuttosto, individua, definisce e disciplina una serie di diffuse (piccole, medie e più grandi superfici) aree destinate a verde privato.

Esse sono identificate come spazi inedificati, ovvero piccoli lotti liberi, interclusi tra aree trasformate da interventi di edificazione (anche a bassa densità) che, sebbene, caratterizzati anche da orti o piccoli appezzamenti promiscui, coltivati per usi domestici, non possiedono il carattere di autentici spazi agricoli dalle reali potenzialità produttive, posto che, come detto, sul territorio comunale non si rinvenivano spazi aventi caratteristiche o pregio di parco o giardino privato di cui si avverta l'esigenza di preservarne l'inedificabilità o tutelarne caratteri di pregio.

L'obiettivo della Variante è quello di conservare, piuttosto, anche all'interno dell'ambito urbano, piccoli polmoni verdi intesi come spazi permeabili vitali, dotati di buona copertura vegetale (arborea), tali da elevare l'assorbimento di anidride carbonica, favorire la proliferazione della biodiversità, purificare l'aria e, nel periodo estivo, incrementare l'ombreggiamento, determinando una migliore vivibilità dell'intero abitato.

A tal fine, il Piano intende anche promuovere, stimolare o sostenere, eventuali interventi finalizzati alla densificazione della copertura arborea o alla creazione di veri e propri giardini privati, anche da

trasformare, nel tempo, in eventuali parchi urbani privati, anche di uso pubblico, ovvero fruibili dalla popolazione sotto particolari condizioni adeguatamente definite anche in un eventuale ed apposito Regolamento Comunale (condizioni previste anche nel Regolamento Edilizio Comunale da approvarsi contestualmente alla Variante).

- **Art. 60 Smaltimento e gestione dei rifiuti**

Nell'ambito delle elaborazioni della Variante, deve osservarsi che una adeguata trattazione dell'argomento inerente il ciclo di gestione e smaltimento dei rifiuti è affrontato adeguatamente e compiutamente negli elaborati della VAS che, come ovvio, riferisce le proprie verifiche al Piano Regionale di Gestione del Ciclo Integrato dei Rifiuti.

- **Art. 61 Aria, energia, protezione acustica ed elettromagnetismo**

Nell'ambito delle elaborazioni della Variante, i temi inerenti la qualità dell'aria, la gestione razionale e sostenibile delle fonti energetiche, in un ottica di contenimento dei consumi da fonti non rinnovabili a carico delle attività che si svolgono nell'insediamento, e la protezione dai rischi derivanti da sorgenti acustiche, sono affrontati adeguatamente e rispettivamente:

- per i primi due aspetti, negli elaborati di VAS;
- per il secondo dallo specifico Piano di Classificazione Acustica del territorio, o meglio dal suo aggiornamento reso necessario dalla redazione della Variante stessa.

Il tema della protezione dalle onde elettromagnetiche, invece, stante la presenza di alcune fonti emissive, per lo più identificabili con antenne per le telecomunicazioni (telefonia mobile e radio ripetitori ad uso di emissioni radio televisive su traliccio), nonchè di un importante tronco dell'elettrodotto nazionale che attraversa il territorio, è affrontato adeguatamente e compiutamente anche nell'ambito della disciplina di Piano, segnatamente con riferimento a quanto normato nei seguenti due articoli:

- *Art. 25.3_ Aree di Rispetto dei ripetitori* nel quale, richiamandosi alla disciplina di cui alla L. 36/2001 e dal successivo D.M.A.T.T.M. del 29.05.2008 ed applicando quanto previsto dal "Regolamento per l'installazione delle infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici", approvato con Delibera CC n. 53 del 07.11.06, in cui si si fissa una area (di natura circolare) di rispetto dalle emissioni generate dal ripetitore, avente un raggio di mt. 150;
 - *Art. 25.4_ Fasce di rispetto dell'elettrodotto* previste e definite a protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, come disciplinate dalla L. 36/2001 e dal successivo D.M.A.T.T.M. del 29.05.2008 (dall'Allegato tecnico a tale decreto che fissa i criteri per la determinazione della cosiddetta DPA, ovvero Distanza di Prima Approssimazione dagli elettrodotti) in ragione di caratteristiche tecniche specifiche della rete, per effetto delle quali, in corrispondenza del tracciato dell'elettrodotto nazionale esistente da 380 Kw, si è stabilita, prudenzialmente, una fascia di rispetto della larghezza complessiva di mt. 200, generata dall'applicazione di un raggio (distanza considerata tridimensionalmente) non inferiore a mt 100 considerata a partire dall'asse dell'elettrodotto.
- **Art. 62 Connessioni ecologiche e infrastrutture ambientali lineari**
- La Variante riserva, come già più volte esplicitato, una rilevanza essenziale alla salvaguardia e, soprattutto, alla difesa attiva e allo sviluppo delle connessioni ecologiche, e, perciò alle infrastrutture ambientali lineari.

Sia che, per esse, si intendano quelle infrastrutture verdi identificabili con i corridoi bioecologici più rilevanti, di valenza territoriale, rappresentate dai corsi fluviali di varia natura che caratterizzano il reticolo idrografico principale e secondario (ed i relativi ambiti golenali caratterizzati da vegetazione igrofila) sia, ad una scala più locale, ma non meno importante, come anche quegli elementi a

sviluppo lineare ancora diffusi e coincidenti con filari alberati, piantate a confine, siepi e tutte quelle aree in cui la vegetazione naturale si sta riappropriando di aree non più coltivate.

Questa difesa e questo sviluppo del reticolo ecologico, sul territorio comunale, è perseguito secondo una duplice strategia pensata su due scale e con finalità e prescrizioni disciplinari significativamente concorrenti, come ravvisabili nell'articolato della disciplina della Variante ma anche come sottolineato nella Relazione illustrativa di PRG.

La tutela dei corridoi ecologici primari è operata con le previsioni e le prescrizioni contenute nell'articolo 21.3 sottozona E.3 Agricola di rispetto dei corsi d'acqua.

La salvaguardia e l'auspicato sviluppo del reticolo verde minore caratterizzato da filari alberati e piantate a prevalente sviluppo lineare, invece, si evince da specifici e diversi passaggi rintracciabili almeno e di sicuro nei seguenti articoli delle NTA:

- *Art. 19 Zona agricola;*
 - *Art. 22.1 Ambiti, aree e fasce soggette a specifiche restrizioni e/o salvaguardie;*
 - *Art. 28 Disposizioni speciali connesse alla tutela paesaggistica e ambientale;*
 - *Art. 29 Prestazioni per la sostenibilità ambientale dell'insediamento.*
- [Art. 63 Indirizzi per la valorizzazione ambientale](#)

La Variante fornisce indirizzi per la valorizzazione ambientale come piuttosto vagamente definita in quasi tutti i 14 commi dell'art. 63 del PTPC adottato, soprattutto, come già più volte richiamato, nei premissi e specifici articoli della Variante al PRG, ovvero i seguenti:

- *Art. 12 Regole di carattere generale sulla qualità dell'insediamento;*
- *Art. 22.1 Ambiti, aree e fasce soggette a specifiche restrizioni e/o salvaguardie;*
- *Art. 23 Beni tutelati di natura puntuale;*
- *Art. 25 Fasce ed aree di rispetto;*
- *Art. 28 Disposizioni speciali connesse alla tutela paesaggistica e ambientale;*
- *Art. 29 Prestazioni per la sostenibilità ambientale dell'insediamento.*

Tuttavia, più che operare una ripetizione sulla estrema coerenza ravvisabile tra il predetto articolato della Variante e numerosi e più rilevanti passaggi dell'articolato del PTPC adottato, sembra utile sottolineare come indirizzi per la difesa e la valorizzazione sostenibile delle risorse ambientali del territori (matrice ambientale) siano esplicitamente contenuti, con maggior dettaglio tecnico, proprio negli elaborati della VAS, alla cui trattazione si rinvia al fine di avere maggiori ragguagli utili.

3.8_ 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,

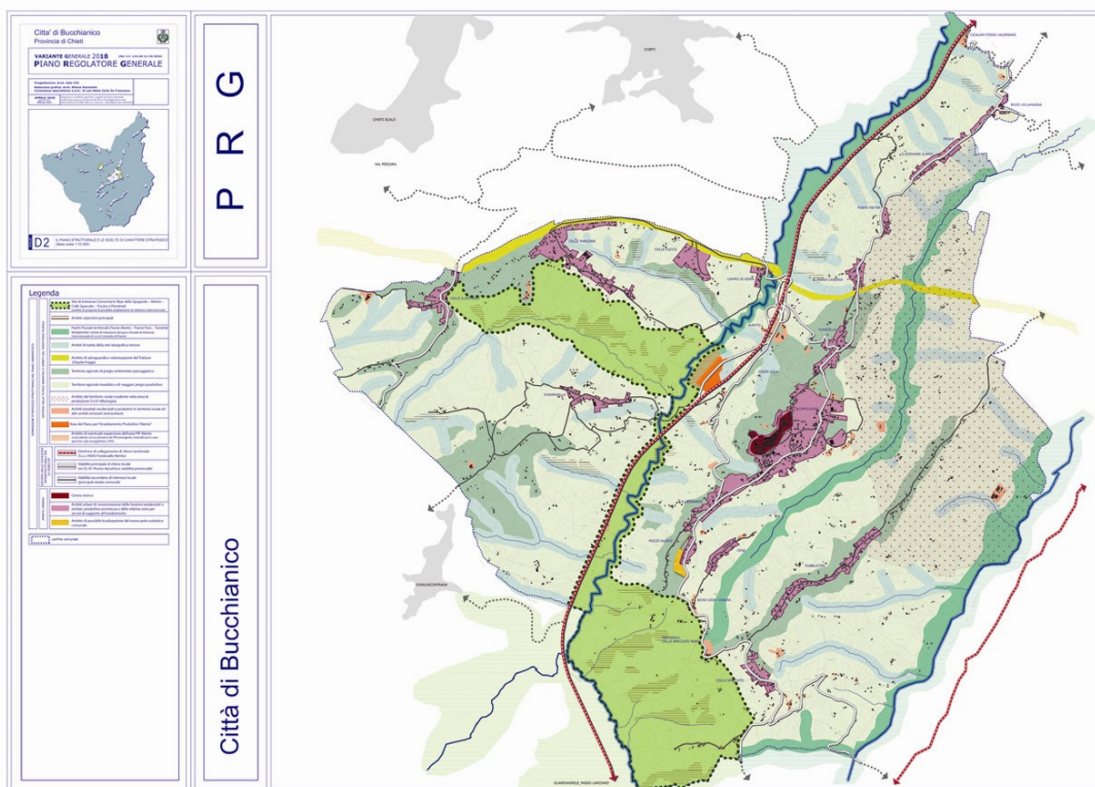
soprattutto, concepiti come tali da non comportare, sino a che non ne sarà chiara e concreta la realizzabilità, immediati e problematici effetti conformativi della proprietà, ovvero apposizione di vincoli di piano preordinati all'esproprio.

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).

Pure in assenza di un apparato normativo che renda effettivamente attuabili scelte essenziali di portata strutturale, infatti, esso 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.

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



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, necessità 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, come anche 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 possibile ri-espansione (al momento poco verosimile) 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, venne operata, 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 eventuale polo (dotato anche di idonei spazi e attrezzature complementari per la pratica sportiva) la cui realizzazione, proprio per sopperire alla attuale carenza di strutture idonee, ovvero rispondenti ai più recenti criteri in materia di vulnerabilità sismica degli edifici, appare, tuttavia, oggi come difficilmente attuabile e superata da altre ipotesi più attuali e concrete.

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.

3.9_ 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 (validato a seguito di Certificazione del Servizio della Regione Abruzzo DPC 029 Prevenzione dei rischi di Protezione Civile, avvenuta in data 17.04.2019 con Prot. RA n.118.704 e recepito con Delibera di C.C. n° 10 del 20.4.2023;);
- il Piano di Zonizzazione Acustica adottato con Del. di C.C. n. 25 del 29.04.2015, di cui si è redatto il necessario aggiornamento ai sensi della LR 23/07, proprio funzionalmente alla adozione della presente Variante del PRG;

- il Piano di Gestione del SIC IT 7140110 (*Sito di Interesse Comunitario dei Calanchi di Ripe dello Spagnolo*), approvato con Del. C.C. n. 75 del 27.05.2011, ai cui contenuti prescrittivi riferibili alle misure di conservazione generale e sito specifiche, successivamente, è stata conferita piena vigenza in forza degli atti deliberativi regionali (Del. e Del.) , e che, in relazione alle norme di PRG, si intendono come prevalenti rispetto ad esso, posto che, infatti, entro il perimetro della ZSC;
- il Piano di Emergenza Comunale, redatto dall'Ing. Federico Sorgi, la cui elaborazione conclusiva ed il cui necessario aggiornamento è frutto di un articolato, lungo e complesso iter approvativo, perfezionatosi con Del. di C.C. N. 12 del 22.07.2020 a seguito della validazione con apposito Parere del competente Responsabile del Centro Funzionale di Protezione Civile Servizio della Regione Abruzzo con Prot. n. 5.410 del 22.06.2020 che ha completamente sostituito quello precedentemente vigente approvato con Del. di C.C. n. 28 del 29.06.2012.

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 Piano, come ovvio e come verificabile dalla Tavola E1 Vincoli sovraordinati, in particolare, risultano compatibili con il quadro dei vincoli e delle tutele sovraordinati di cui al Dlgs 42/04, ovvero, con le limitazioni imposte da:

- vincolo archeologico;
- vincolo idrogeologico;
- vincoli a 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

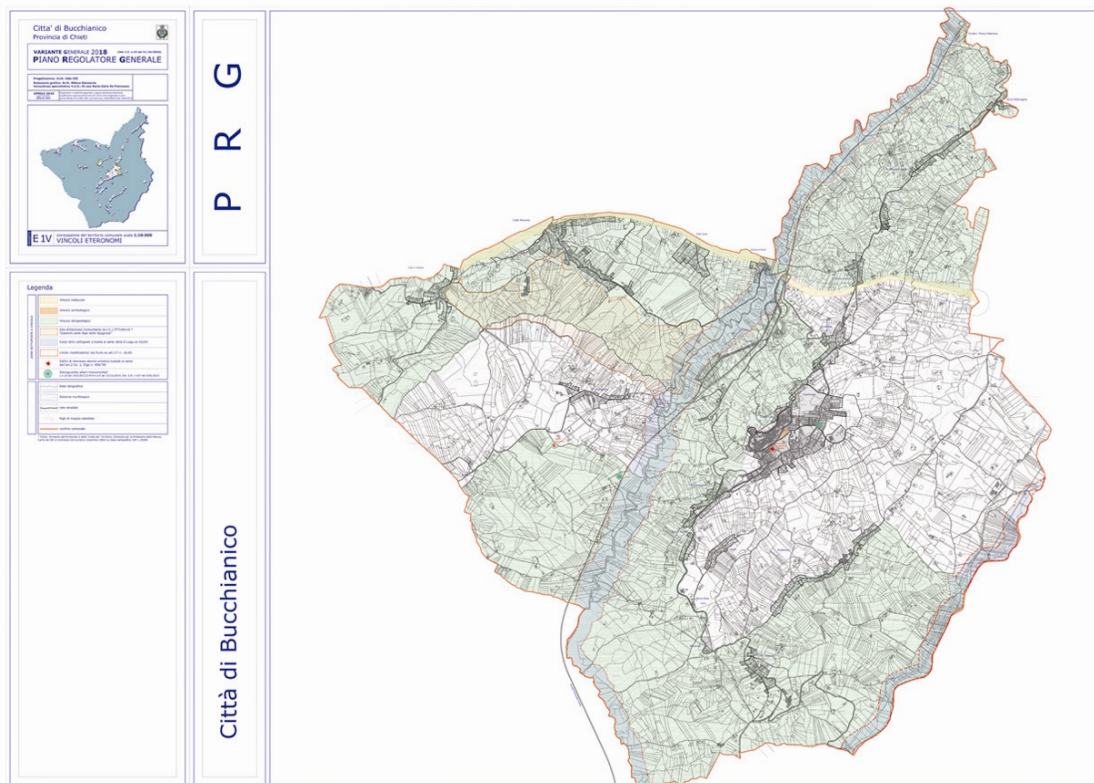
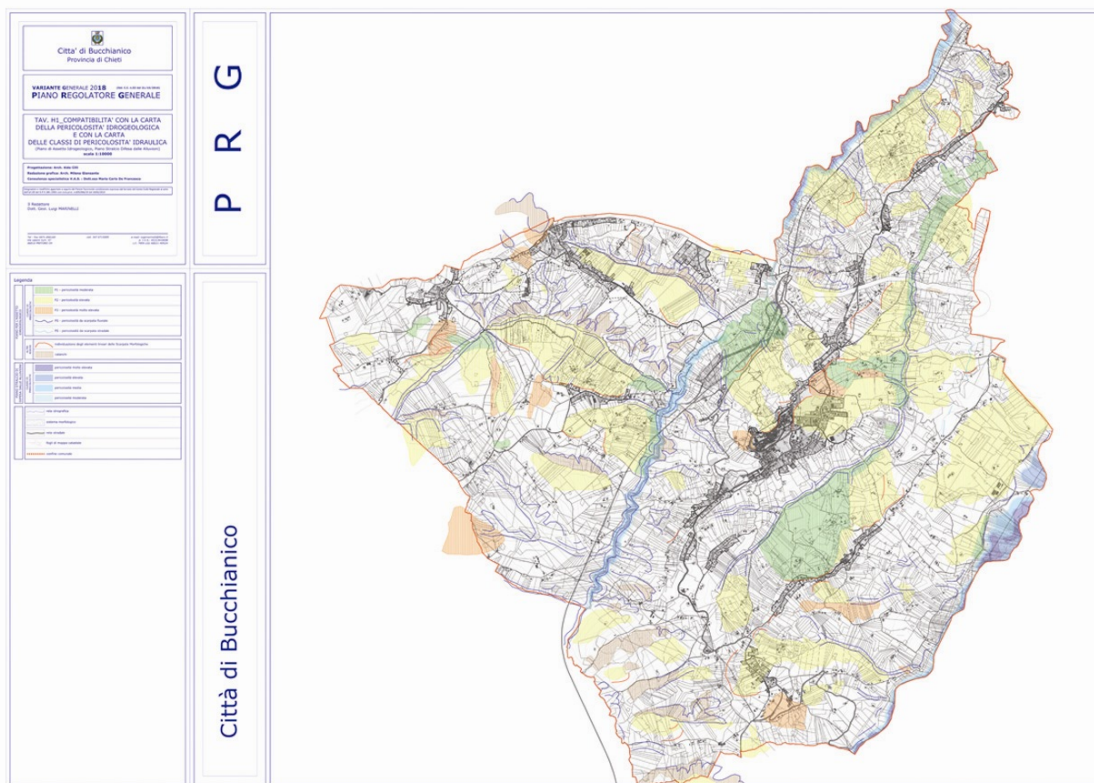


Figura 5_ Prima trasposizione su cartografia dello zoning di PRG, della Pericolosità di cui ai Piani di Assetto Idrogeologico e Piano Stralcio Difesa Alluvioni



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.

3.10_ Le restrizioni finalizzate al contrasto dei rischi geologici, idrogeologici e sismici

Sono, altresì, coordinati agli elaborati del Piano, costituendone apporti integrativi e sostanziali, le seguenti cartografie inerenti i contributi specialistici di carattere geologico elaborati dal consulente geologo Dott. Angelo D'Andrea, incaricato dall'A.C. anche ai fini della redazione degli elaborati funzionali alla adozione della Variante al PRG di cui all'All. A alla Del. di G.R. N. 108 del 22.02.2018, coordinata alla zonizzazione della presente Variante di PRG.

Costituiscono, dunque, ricapitolando, elaborazioni dello Studio di Compatibilità Geologica ed Idrogeologica del territorio, intendibili quali elaborazioni integranti e sostanziali della Variante al PRG, le seguenti:

Elaborati di testo dello studio geologico connesso alla Variante del PRG:

GEO 1_ RELAZIONE GEOLOGICA redatta a corredo della Variante al PRG
GEO 2_ Relazione illustrativa – Trasposizione Scarpate Morfologiche

Elaborati grafici dello studio geologico connesso alla Variante del PRG:

- G1 (A e B)_ Carta Geologica – Geomorfologica (Sezioni Geologiche), in scala 1:5.000;
- G2_ Carta delle Acclività _ in scala 1 :10.000;
- G3_ Carta idrogeologica _ in scala 1: 10.000;
- G4_ Carta delle Indagini _ in scala 1: 10.000;
- G5_ Carta dei Vincoli PAI e PSDA _ in scala 1 : 5.000;
- G6_ Carta delle MOPS _ in scala 1:5.000;
- G7_ Carta Uso del suolo _ in scala 1:5.000.

Sono stati prodotti, inoltre, come previsto dalle Linee Guida inerenti gli elaborati geologici di cui alla D.G.R. N. 108/2018, i seguenti ed ulteriori elaborati interpretativi di Sintesi:

- G8_ Carta della Pericolosità del Territorio _ in scala 1:5.000;
- G9_ Carta della Idoneità territoriale _ in scala 1:5.000.

In particolare, rileva notare come proprio la carta della idoneità territoriale assuma, quale vera e propria mappa di sintesi delle mappe di vincolo, il valore di essenziale strumento di verifica e valutazione della attitudine stessa del territorio, ovvero del suo substrato geologico e idrogeologico, a consentire o, invece, a inibire previsioni di trasformazione, ovvero interventi di nuova edificazione.

In sostanza, tale elaborato si rivela essere una sorta di *overlay map* che già assume il valore di sistema delle conoscenze che orienta le scelte di piano della variante e che, in futuro, dovrebbe guidare, sempre più, la valutazione della insediabilità delle aree.

Deve notarsi che sulla Tavola di zonizzazione (prodotta alle diverse scale) è riportata la perimetrazione, di due corpi di frana, di recente riattivatisi in località Canale – Frontino e in località Piane.

Il primo corpo di frana si era già riattivato nel 2017 e, pertanto, il Consiglio Comunale adottò una Delibera (la n. 50/17 che aveva individuato un'area meno estesa di quella definita dallo studio geologico di supporto al PRG, e che, tuttavia, prevedeva già delle significative restrizioni (inedificabilità ex novo).

Con riferimento a detta area, lo studio di compatibilità geologica e idrogeologica, oggi espletato a supporto del PRG, ha definito un'area soggetta a rischio di frana, più estesa, studio che la presente proposta di piano assume come elemento essenziale di condizionamento (limitazione) delle scelte di natura urbanistica.

Con riferimento alla seconda area in frana, riattivatisi di recente (inverno 2022, con evoluzione costante e ingente anche nell'inverno 2023), deve osservarsi che si è già pervenuti ad una sua perimetrazione (effettuata a seguito di campagne di caratterizzazione condotte di concerto con il competente Servizio di Protezione Civile Regionale) ed approvata con apposita Delibera di C.C. n. 2/2022.

Dette frane, ormai oggetto di attento monitoraggio continuo, per effetto della costante valutazione dell'entità e velocità dei movimenti, ha comportato, nella primavera 2023, anche ordinanze di sgombero di alcuni edifici su di esse insistenti.

Tale perimetrazione risulta proprio dalle cartografie prodotte nell'ambito della consulenza geologica ed, in particolare, dalle seguenti:

- G4_ Carta delle Indagini _ in scala 1: 10.000;
- G5_ Carta dei Vincoli PAI e PSDA _ in scala 1 : 5.000;
- G8_ Carta della Pericolosità del Territorio _ in scala 1:5.000;
- G9_ Carta della Idoneità territoriale _ in scala 1:5.000.

Le aree ricadenti in tali perimetri, entro le quali sono state definite puntualmente le sottozone B1*, B2* e B4*, di completamento, ad edificabilità inibita, sono disciplinate in modo tale che, in esse, si esclude completamente la possibilità di nuove edificazioni, posto che per ogni altra tipologia di intervento ci si richiama a quanto previsto dall'art. 15 delle NTA del PAI.

I contenuti progettuali e prescrittivi del Piano, come specificato anche nel testo delle NTA, quanto a difesa del suolo e alla riduzione dei rischi idrogeologici, risultano compatibili e conformi alle restrizioni delle attività di trasformazione del territorio previste dalla vigente normativa in materia di tutela geologica e idrogeologica, ovvero alle norme dei piani di settore finalizzati a perseguire obiettivi di sicurezza idrogeologica e sismica, di competenza di enti e/o autorità sovraordinati.

Il Piano, infatti, è del tutto compatibile, come si rileva anche dal Parere favorevole condizionato espresso dal Servizio di Genio Civile Regionale, in data 28/09/2023; con Nota Prot. n. 0397555/23, con le specifiche previsioni contenute nel PAI e nel PSDA vigenti nella Regione Abruzzo e con le norme di salvaguardia comunque previste a far data dall'avvenuta adozione.

Il Piano, inoltre, come detto, quanto a scelte di assetto urbanistico del territorio, è compatibile anche con il contenuto di altri Piani Comunali di settore, già redatti e vigenti tra i quali, in particolare, lo Studio di Microzonazione sismica validato a seguito di Certificazione del Servizio della Regione Abruzzo DPC 029 Prevenzione dei rischi di Protezione Civile, avvenuta in data 17.04.2019 con Prot. RA n.118.704 e recepito con Delibera di C.C. n° 10 del 20.4.2023.

Costituisce, altresì, come già richiamato, parte integrante del progetto urbanistico redatto ai fini di disciplina dell'assetto dell'insediamento, tutta l'elaborazione tecnica specifica, redatta dal tecnico incaricato Ing. Federico Sorgi, inerente le previsioni del Piano di Emergenza Comunale, la cui redazione conclusiva ed il cui necessario aggiornamento è frutto di un articolato, lungo e complesso iter approvativo, perfezionatosi con Del. di C.C. N. 12 del 22.07.2020 a seguito della validazione con apposito Parere del competente Responsabile del Centro Funzionale di Protezione Civile Servizio della Regione Abruzzo con Prot. n. 5.410

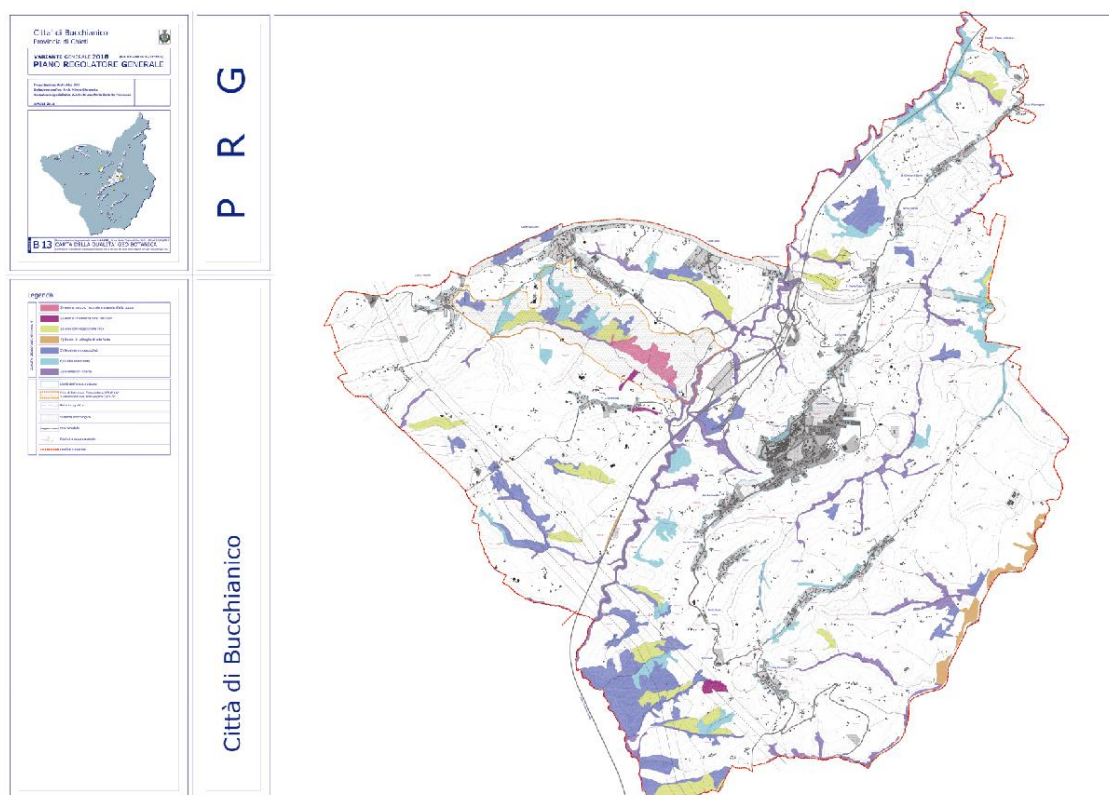
del 22.06.2020 che ha completamente sostituito quello precedentemente vigente approvato con Del. di C.C. n. 28 del 29.06.2012.

3.11 La conoscenza delle risorse ambientali, paesaggistiche e produttive del territorio rurale

Il territorio del comune di Bucchianico presenta ancora estese 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, rappresentare meglio le peculiarità del territorio comunale sotto tale aspetto, ovvero gli ambienti caratterizzati da vegetazione ripariale e gli spazi caratterizzati da vegetazione di latifoglie d'alto fusto.

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).



Il primo è identificabile con l'insieme di quegli spazi, essenzialmente caratterizzati da areali da sviluppo lineare (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 fiumi 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 reticolo di infrastrutture ambientali lungo le quali si insediano e si muovono le diverse comunità biologiche presenti sul territorio.

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 con quelle puntiformi e più diffuse,

presenti nel territorio della collina litoranea e della collina subappenninica (in più casi, ormai, variamente tutelate) e, soprattutto, con la corposa 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, nel corso dei secoli è scomparsa o si è ridotta drasticamente per far posto a terreni agricoli o pascoli per il bestiame ovino.

L'analisi del sistema ambientale ha consentito di censire, inoltre, un ulteriore habitat di estrema importanza ai fini della descrizione del territorio e della sua dimensione ambientale: sono state riconosciuti e rappresentati i peculiari ecosistemi delle 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 degradazione 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 e che oggi, unitamente a quelle, sono le uniche ad essere popolate da una significativa presenza di animali selvatici, meno comuni in corrispondenza dei suoli utilizzati a fini produttivi, per quanto, oggi, si assista ad una notevole ripresa e diffusione anche di specie animali selvatiche un tempo considerate ormai come estranee ad ambiti collinari e /o comunque antropizzati.

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, 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, alla 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.

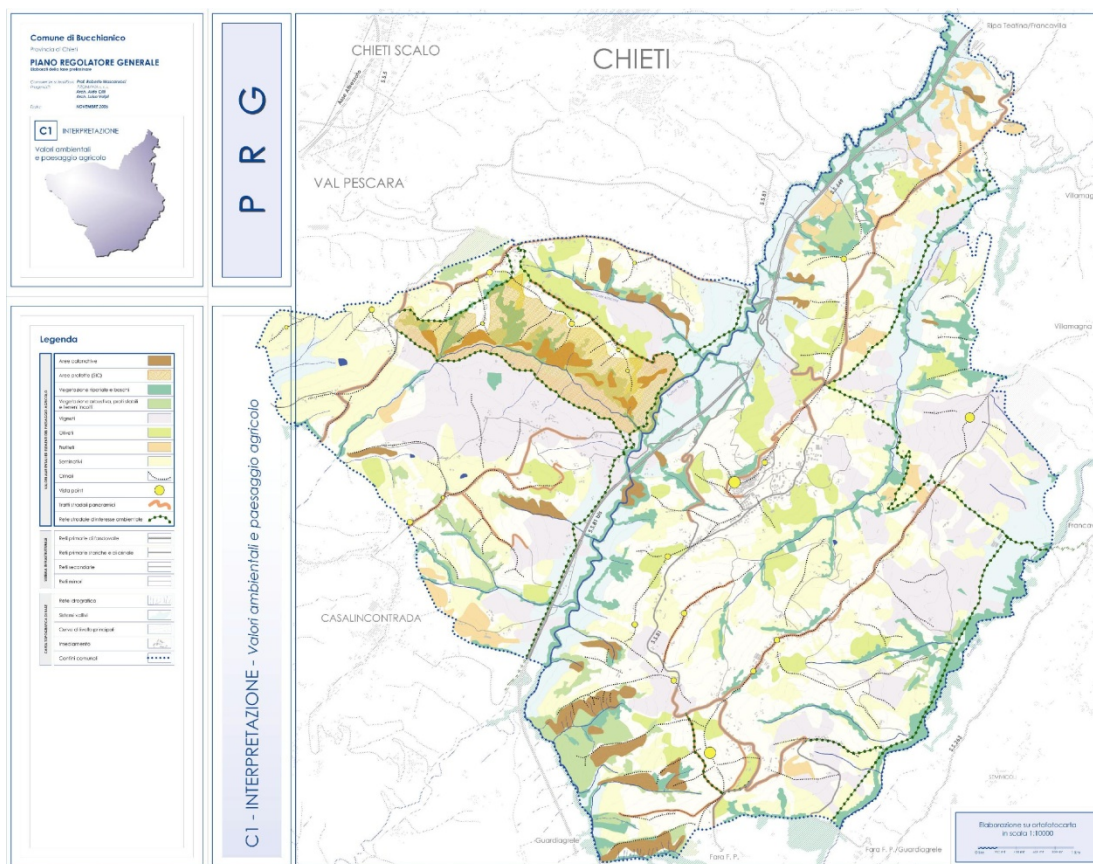
In secondo luogo, la conoscenza dell'utilizzo a fini produttivi del suolo rappresenta il primo ed essenziale passaggio per una corretta interpretazione delle dinamiche di assetto evolutivo dell'insediamento, proprio in quanto l'organizzazione del lavoro finalizzata alla coltivazione agricola stabile, 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.

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



Tale reticolo, ancora oggi, nonostante l'avvenuto declino complessivo dell'economia primaria e l'ingente fenomeno dello spopolamento delle campagne, cui si contrappone un rafforzamento dell'edificato lungo i crinali dei piccoli insediamenti di frazione, al netto del declino di alcune produzioni tipiche derivante anche dalle diverse e sopravvenute 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).

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:

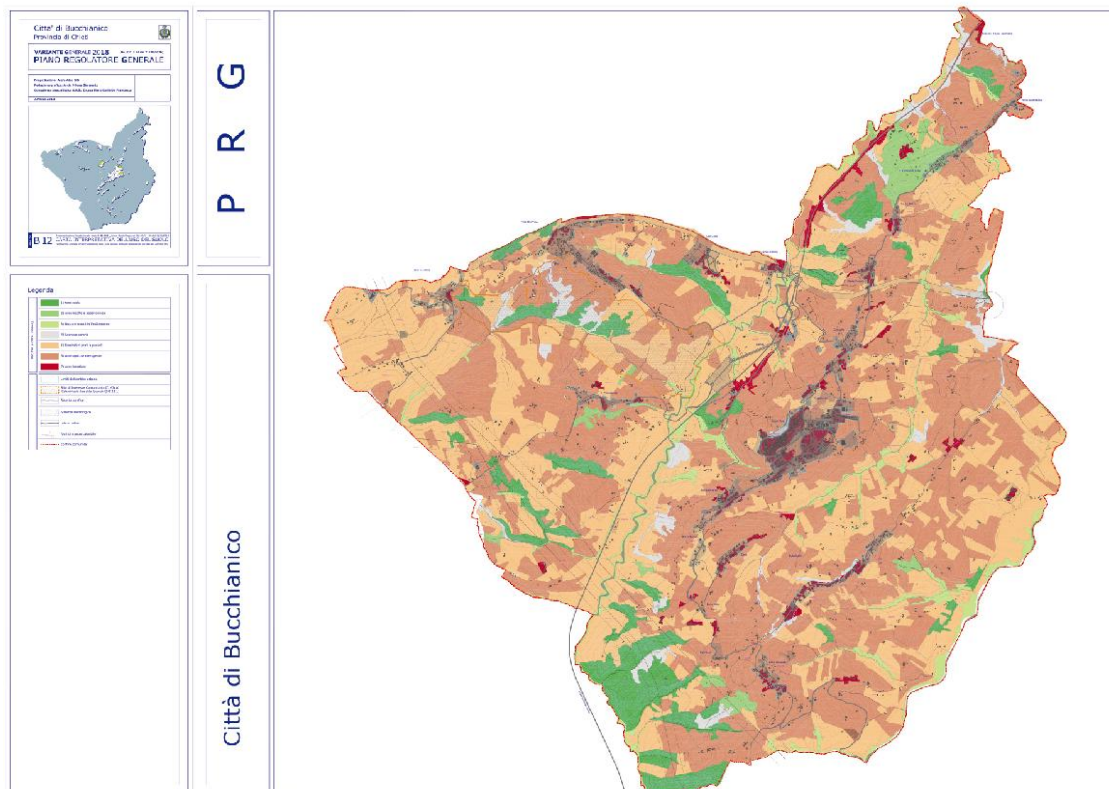
- aree boscate con prevalenza di latifoglie ad alto fusto, nelle quali si rinviene la presenza di piccole coltivazioni a pioppeto intensivo (in aree prossime ai corsi d'acqua) e alcune boscaglie formate per lo più da querceti, che però, per esiguità dimensionale, rivestono scarso interesse economico;
- 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, prevalentemente argillosi, caratterizzati da campi coltivati spesso 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); osservando che sono sempre più numerose ampie superfici sulle quali la coltivazione a filare sta progressivamente sostituendo quella storica a capanna, 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;
- gli oliveti, la forma di coltivazione storicamente più diffusa e radicata sul territorio, ma in regresso a favore della più remunerativa viticoltura, presenti, ormai da secoli, sottoforma di piantagioni 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); che spesso si presentano in associazione con gli spazi coltivati a seminativo con buona diffusione 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 caratteristico del paesaggio agricolo del Comune di Bucchianico è rappresentato dagli impianti per la coltivazione in serra di ortaggi e prodotti floro 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 rilevante, invece, da un punto di vista dell'estensione, al punto che nelle carte dell'uso del suolo non viene riconosciuta come specifica categoria produttiva, il compendio delle aree destinate alla 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 importante, sebbene tali considerazioni siano ben sviluppate negli altri documenti a corredo della variante, sottolineare, per il fatto che il territorio comunale di Bucchianico, in Abruzzo, 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 obiettivi specifici di salvaguardia di interi ambiti rurali ad elevata naturalità, cui corrispondono altrettanti interventi normativi e di revisione dello zoning.

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



Le opzioni messe in campo e concretamente definite danno forma a scelte di piano finalizzate, oltre che a marcare una distinzione netta tra ambito urbano e territorio agricolo, anche a disarticolare lo stesso territorio rurale in un variegato mosaico per il quale si ritiene di definire almeno 5 distinte sottozone con differenziati gradi di trasformabilità/salvaguardia.

3.12_ Bucchianico, il territorio come patrimonio culturale

Sul territorio del Comune di Bucchianico si rinvencono, come verificabile sul sito Vincoli in rete del MIBACT, i seguenti e soli due edifici soggetti a provvedimento di vincolo, ovvero a decretazione di interesse culturale, con gli effetti che ne conseguono, come oggi prevista ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 42/2004:

- la Chiesa e Convento di Santa Chiara, ubicati poco fuori il centro storico, come risulta da Provvedimento di Dichiarazione di Interesse Culturale del 20.12.2000 (Prot. n. 0014517 del 05.01.2001) emesso ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del Dlgs 29 ottobre 1999 n. 490, del 20.12.2002 dall'allora *Ministero per i Beni e attività culturali – Direttore Generale dell'Ufficio Centrale per i beni Archeologici, architettonici, artistici e storici*;
- l'edificio di proprietà privata, identificabile con una abitazione di tipo rurale, nota come Casino Gentile, sita in C. da Colle Spaccato, catastalmente identificato dalla particella n. 195 del Foglio 37 del Comune di Bucchianico, come risulta da Provvedimento di Dichiarazione di Interesse Culturale del 29.08.1989 (Prot. n. 0033828 del 14.09.1989 Soprintendenza Regionale L'Aquila) emesso ai sensi della L. 1 giugno 1939 n. 1089, dall'allora *Ministero per i Beni culturali e ambientali – Direttore Divisione Centrale per i beni Archeologici, architettonici, artistici e storici*;

Sono beni culturali, ovvero sottoposti a tutela, *ope legis*, secondo quanto previsto dal predetto Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, inoltre:

- ai sensi del comma 1 dell'Art. 10 del Codice, *le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etno antropologico;*
- ai sensi della lettera g), comma 4 dell'art. 1 del Codice, *le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico, ovvero ricompresi entro l'ambito perimetrato dal piano urbanistico zona A "Centro Storico" ai sensi del DM 1444/68;*
- ai sensi della lettera l), comma 4 dell'art. 1 del Codice, *le architetture rurali aventi interesse storico od etno antropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.*

Tuttavia, sarebbe notevolmente riduttivo identificare il notevole e diffuso patrimonio di interesse culturale rinvenibile sul territorio comunale solo con il novero di quei siti e quelle emergenze riconosciute ufficialmente e formalmente come tali con provvedimenti ad hoc, come pure non dare adeguato risalto a peculiari beni di interesse culturale, di varia natura, rinvenibili sul territorio e, in primis, identificabile con i quattro seguenti e principali ambiti:

- un lungo e strategico tronco, che attraversa per intero il territorio comunale, dai pressi del Fondovalle del Fiume Pescara, per quello del Fiume Alento, sino alla Val di Foro, del percorso del Tratturo Magno L'Aquila – Foggia, tutelato dalla Legislazione Regionale, vincolato come tutto il tratturo da provvedimento ad hoc del MIC e per la cui salvaguardia è stato redatto (tuttora vigente) anche uno specifico *Piano Comunale Quadro del Tratturo*;
- il diffuso e ingente patrimonio delle case di terra cruda, anch'esse tutelate da specifica Legge Regionale;
- il significativo patrimonio di emergenze architettoniche ed altri manufatti di indubbio, notevole interesse storico testimoniale e artistico, di cui si propone un significativo excursus ragionato, estratto da un puntuale lavoro redatto dall'Arch. Giuliano Di Menna.
- il notevole patrimonio archeologico, ancora poco valorizzato, in quanto ancora da censire e valutare, ma sicuramente particolarmente ricco e variegato, come dimostra la prima caratterizzazione della potenzialità archeologica del territorio (redatta dai due archeologi professionisti Ferreri e Davide) di seguito riportata e, ancor più il recente e notevole rinvenimento di una stele di età romana rinvenuta proprio nei pressi del tratturo;

Con riferimento all'intero territorio di Bucchianico, infatti, ai fini della redazione della presente Variante, è stata elaborata, in esito ad una specifica ricognizione bibliografica ed archivistica, 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, sia soprattutto di rinvenimenti di epoca italica e romana, ha individuare 21 ambiti, di varia estensione ma significativamente distribuiti sul territorio interessati da maggiori probabili concentrazioni di reperti e, perciò, eventuali maggiori rischi di interferenze tra le esigenze di conoscenza, salvaguardia e conservazione di tale patrimonio e quelle di tipo insediativo.

3.12.1_ Il tratturo Magno e le case di terra cruda

Il territorio comunale di Bucchianico 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 6,5 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 - escursionistico, 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 Sovrintendenza 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 solo 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, 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, inoltre, come quelli limitrofi di Roccamontepiano, Manoppello, Casalincontro, 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, quando non, come spesso accade, 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 Casalıncontrada 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.

3.12.2_ Il contributo dell'archeologia alla elaborazione del nuovo P.R.G. del Comune di Bucchianico

CONTRIBUTO DI SERAFINO LORENZO FERRERI E MIGUEL DAVIDE, Archeologi, liberi professionisti.

Il seguente paragrafo intende illustrare come il tema archeologico è stato recepito all'interno del nuovo P.R.G. del Comune di Bucchianico e quali criteri hanno guidato la relativa zonizzazione. È necessario innanzitutto segnalare che uno strumento cartografico finalizzato alla salvaguardia archeologica, qual è il progetto del Geoportale Nazionale per l'Archeologia dell'I.C.A. (Istituto Centrale per l'Archeologia) del Ministero della Cultura, reso possibile in gran parte grazie all'acquisizione dei dati contenuti nelle relazioni archeologiche preventive commissionate a società o ad archeologi professionisti in occasione di lavori di pubblica utilità, secondo l'art. 25 del D.Lgs. 50/2016, non è attualmente disponibile per questo territorio comunale¹.

Occorre tuttavia specificare che il livello di approfondimento di tali valutazioni – e quindi di quanto da esse deriva – può ritenersi sufficiente, ma non esaustivo: l'*iter* conoscitivo contempla, infatti, la raccolta di dati archivistico - bibliografici, la ricognizione e, solo per le opere a rete, la foto interpretazione, escludendo le altre fonti e gli altri metodi propri di un approccio tendenzialmente più "completo" allo studio del territorio, qual è quello della cd. 'Archeologia dei paesaggi'².

L'adozione di un approccio di questo tipo accresce, invece, di dati la ricerca, estendendo la necessità di tutela sul territorio fornendole, al contempo, più profondi elementi di conoscenza per una sua maggiore efficacia.

Lo strumento finalizzato in tal senso è certamente rappresentato da una Carta del rischio archeologico il cui valore predittivo è direttamente proporzionale al numero di fonti vagliate e di metodi adottati: si tratta del frutto di un complesso lavoro che, partendo da dati noti, aspira ad una copertura territoriale pressoché completa ed è quindi in gran parte condotto sul campo con indagini non invasive, cioè con telerilevamento, foto interpretazione, prospezioni geofisiche, reiterate ricognizioni sistematiche o mirate nelle aree più sensibili a trasformazioni che potrebbero incidere i depositi archeologici, integrate da indagini a carattere invasivo quali carotaggi e saggi archeologici.

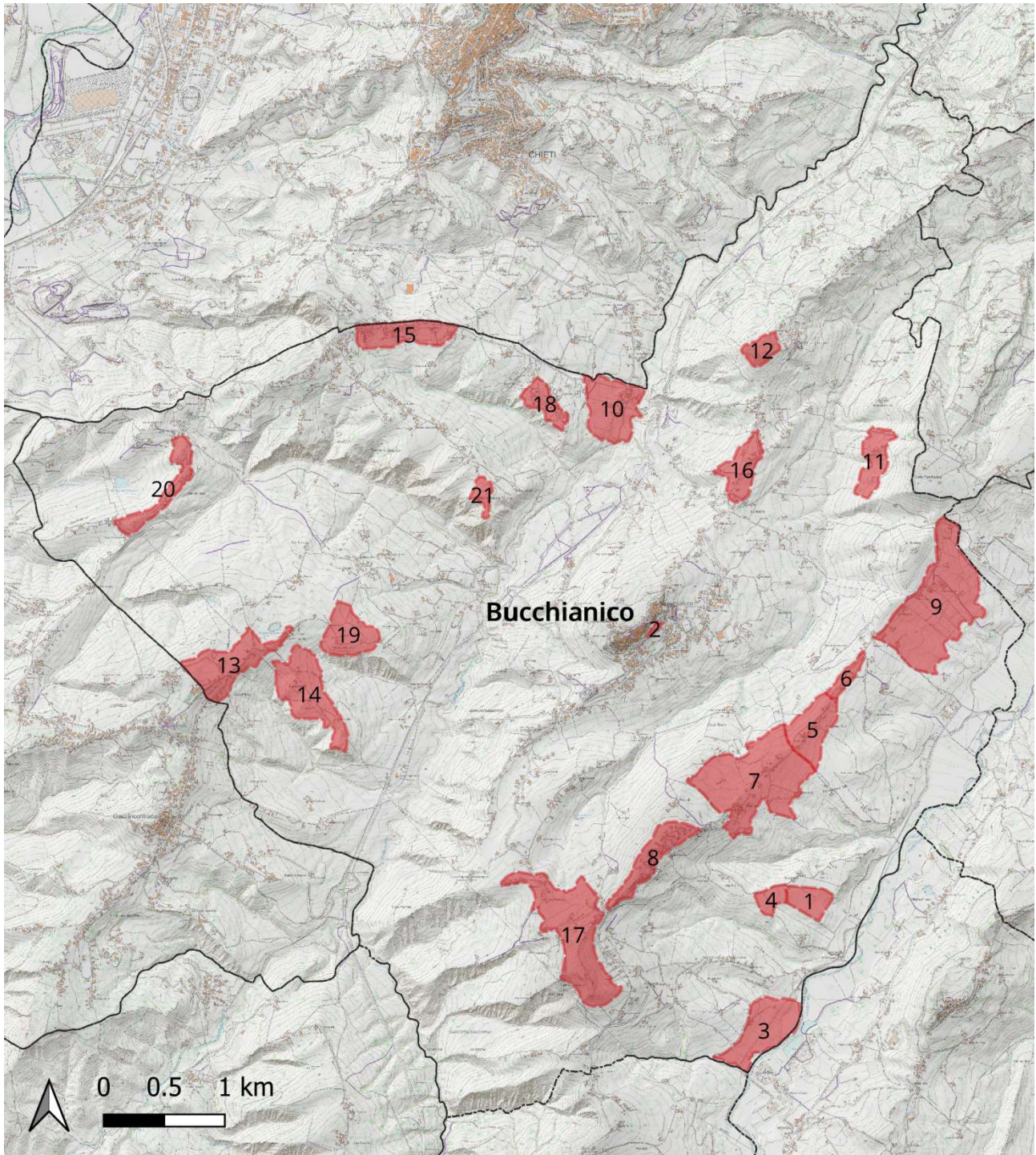
La limitatezza di risorse e le tempistiche ristrette non hanno, ovviamente, consentito di approntare un tale strumento in occasione della redazione del nuovo P.R.G.; tuttavia, il tema archeologico vi è stato comunque implementato, avvalendosi della collaborazione del funzionario archeologo della SABAP CH-PE Dott.ssa

¹ http://www.ic_archeo.beniculturali.it/it/222/il-geoportale-nazionale-per-l-archeologia.

² CAMBI 2011.

Anna Dionisio e della consulenza degli archeologi professionisti Dott. ri Serafino Lorenzo Ferreri e Miguel Davide. Si è prodotta, sostanzialmente, una carta del potenziale archeologico, redatta su base archivistico - bibliografica, considerando sia le presenze archeologiche *strictu sensu* registrate nella letteratura specialistica, comprese tra il Paleolitico e il Medioevo, sia le attestazioni nelle fonti medievali e moderne di insediamenti e luoghi di culto allo stato di rudere o non più visibili in superficie e quindi, "per definizione", siti archeologici.

Planimetria, su base CTR, del territorio comunale di Bucchianico con prima individuazione di massima delle 21, predette aree caratterizzate da Potenzialità Archeologica (assunte e disciplinate dal progetto di zoning della Variante al PRG)



N.	Località attuale	Posizionamento	Descrizione	Riferimenti
1	Loc. S. Maria Maggiore	areale da CTR (immagine satellitare)	industria litica (PInf-Mes), pendaglio (PSup-Neo), da sorveglianza archeologica metanodotto 2020	SABAP CH-PE, AC
2	Bucchianico, quota 345	areale da P.R.G.	stratigrafia (BF) da scavo fondazione casa 1982	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1; D'ERCOLE, RADMILLI 1982, p. 320
3	Loc. Porcareccia	areale da LiDAR (toponimo IGM)	fibula in br. (PFe) da vigneto 1985	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1; D'ERCOLE 1986, pp. 401-402
4	Loc. S. Maria Maggiore	areale da CTR (immagine satellitare)	tomba (Arc), strada glareata (Rom), da sorveglianza archeologica metanodotto 2020	SABAP CH-PE, AC
5	Loc. S. Martino-Tella	areale da LiDAR (ruderi IGM)	- tomba (PRom?) da ricerche 1919 - tombe (PRom?) da impianto vigneto 1939 - statuetta in met. (Eil?) da aratura ante 1939; - chiesa di S. Martino (Med) att. dal XII sec.	- SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1; R. Papi in CAMPANELLI, FAUSTOFERRI 1997, p. 140, n. 18 - MARTINETTI 1747, pp. XXIII, XXIV, XLI-XLIV
6	Loc. S. Nicola	areale da CTR (schizzo plan.)	necropoli (Eil) da scavi archeologici 1918	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1; BENELLI, RIZZITELLI 2010, p. 26, n. 21
7	Loc. Pubbliconi	areale da CTR (toponimo CTR)	necropoli (Eil) da scassato 1959	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1
8	Loc. Colle Spaccato	areale da CTR (toponimo CTR)	necropoli (n.d.) da cantiere 1959	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1
9	Loc. Tiboni	areale da CTR (toponimo CTR)	- tomba (Eil) da scavo per acquedotto 1966 - tombe plurime (TAnt-AMed) da lavori agricoli 1964	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1
10	Loc. Campo di Roma	areale da CTR (toponimo)	- statuette in met. (Eil) da segnalazione Otto-Novecento; - necropoli (Eil, Rom) da segnalazione Otto-Novecento - curtis (AMed) da fonti scritte	BPCH, Mss., VIII, 1 R. Papi in CAMPANELLI, FAUSTOFERRI 1997, p. 140, n. 16 e p. 147, n. 16 FERRERI, DAVIDE c.s.
11	Loc. Piane	areale da CTR (toponimo CTR, IGM)	tomba (Eil?) da ricerche 1919	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1
12	Loc. Castello del Feudo	areale da CTR (punti GPS)	- corredi sconvolti (Eil) da recuperi 1927 - spargimento di materiali (Eil-Med) da ricognizioni archeologiche 2020 - pieve/cappella, castello (Med) da fonti scritte	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1 FERRERI, DAVIDE c.s.
13	Loc. Colle Buracchio	areale da CTR (toponimo IGM)	iscrizione (Rom) da lavori agricoli 1890	COLONNA 1890; LANZELLOTTI 1891, pp. 21-25; CIL IX, <i>Suppl. II</i> , 6984; BPCH, Mss., VIII, 1
14	Loc. Colle dei Gesuiti	areale da CTR (toponimo IGM)	moneta (Rom) da demolizione casa 1939	SABAP CH-PE, AS, CH 8 I, 5/1
15	Strada Filippone-Strada Colle Marconi	areale da CTR (punto GPS)	- necropoli (PRom?/Rom) - iscrizione funeraria (Rom) da sorveglianza archeologica rotatoria 2023	ZECCA 1891, p. 6; https://sabapchpe.beniculturnali.it/news/bucchianico-rinvenuto-un-cippo-con-filtrato-femminile/13322/?fbclid=IwAR3L-QsIzGRu8_OhHCrBibOZyw6dbUsGw_P6PWxqkhuH5JQs-gdT8zV0
16	Loc. S. Maria Casoria-Regio Tratturo	areale da CTR (toponimo CTR)	ipogeo e iscrizione (Rom) da scavo 1836	MOZZETTI 1836; CIL IX, 3029; BPCH, Mss., VIII, 1
17	Loc. Colle Piccirillo-Casoni	areale da CTR (cartogr. stor.)	chiesa e curtis di S. Eleuterio, chiesa di S. Paolo e curtis <i>de Rupi</i> (AMed) da fonti scritte	DELL'OMO 2003, p. LXII, A23, p. XC, B55-B56
18	Loc. Colle Cucco	areale da CTR (toponimo CTR)	pieve, castello (Med) da fonti scritte	FERRERI, DAVIDE c.s.
19	L'Annunziata	areale da CTR (toponimo CTR)	- fundus (Rom) da toponimo - chiesa di S. Maria <i>de Bassano</i> (Med) da fonti scritte	MARTINETTI 1747, pp. XXI, XLI-XLIV
20	Loc. Mirabello	areale da CTR (toponimo CTR)	chiesa di S. Maria <i>de Mirabello</i> (Med) da fonti scritte	MARTINETTI 1747, pp. XLI-XLIV
21	Loc. Colle Santa Croce	areale da CTR (toponimo CTR)	chiesa di S. Croce (Med) da fonti scritte	MARTINETTI 1747, pp. XLI-XLIV

La rappresentazione adottata in questo lavoro è areale, tracciata in ambiente QGIS, mediante file SHP, con successiva esportazione in DWG, da curve di livello o altri elementi visibili da CTR oppure dal DEM del LiDAR del Ministero ATTM, perimetrando zone individuate in maniera critica, valutando qualsiasi informazione utile, come: l'indicazione di toponimi riscontrabili sulle cartografie IGM o non più in uso ma cartografabili sulla base di altri elementi in esse rappresentati (ad es., l'orografia, simboli quali croci, ruderi, etc.); l'esistenza di schizzi planimetrici o informazioni descrittive contestualizzabili per il riferimento ad elementi rappresentati sul catasto, sulle carte IGM, etc.

Solo in un caso non si hanno altre informazioni oltre alla localizzazione nel territorio di Bucchianico³. Le informazioni sono descritte nella tabella che segue, sotto la colonna 'Posizionamento'. Segue, poi, la carta archeologica.

La tabella sistematizza le principali informazioni sulle zone, per un totale di 21, da riconoscere come ad elevato potenziale archeologico e che solo ricerche più mirate consentiranno di restringere o ampliare, nel numero o nelle dimensioni. Le informazioni inserite in tabella sono: il numero progressivo di zona, l'indicazione della località attuale, le specifiche del posizionamento, secondo quanto detto sopra, la descrizione di singoli elementi o contesti e i riferimenti alla bibliografia e alle fonti archivistiche⁴.

I successivi paragrafi costituiscono, invece, una sintesi cronologica.

Bibliografia

- BENELLI E., RIZZITELLI C. 2010, *Culture funerarie d'Abruzzo (IV-I sec. a.C.)*, Pisa-Roma.
- CAMBI F., 2011, *Manuale di Archeologia dei paesaggi. Metodologie, fonti, contesti*, Roma.
- CAMPANELLI A., FAUSTOFERRI A. 1997, a cura di, *I luoghi degli dei: sacro e natura nell'Abruzzo italico*, Catalogo della Mostra (Chieti, 16 maggio – 18 agosto 1997), Pescara.
- CIL IX = MOMMSEN TH., *Corpus Inscriptionum Latinarum, vol. IX: Inscriptiones Calabriae Apuliae Samnii Sabinorum Piceni Latinae*, Berlino 1883.
- CIL IX, *Suppl. II* = BUONOCORE M., *Regio Italiae Quarta. Supplementum, II. Marrucini – Paeligni – Vestini (CIL IX 6974-7638)*, Berlino 2019.
- COLONNA F. 1890, *Bucchianico – Di una nuova iscrizione latina*, «NSc», p. 223.
- DELL'OMO M. 2003, *Le carte di San Liberatore alla Maiella conservate nell'Archivio di Montecassino. Vol. I*, Montecassino.
- D'ERCOLE V. 1986, *Abruzzo*, «StEtr», LIV, pp. 401-423.
- D'ERCOLE V., RADMILLI A.M. 1982, *Abruzzo*, «RScPreist», XXXVII, pp. 320-321.
- FERRERI S.L., DAVIDE M. c.s., *I castelli di pertinenza vescovile nel territorio di Chieti*, in D. SACCO, a cura di, *Forme dell'incastellamento in Adriatico tra X e XIII sec.*, in corso di stampa
- LANZELLOTTI B. 1891, *Antichità teatine. Memorie*, Teramo.
- MARTINETTI A. 1747, *Dissertatio de antiquitate, ditione, juribus, variaque fortuna abbatiae S. Salvatoris ad Montem Magellae*, «CollBullSSBasVat», I, pp. I-LIII.
- MOZZETTI F. 1836, *Breve commentario d'un'epigrafe mortuaria frentano-marruccina a caratteri latini antichi ed osco-sannitici della famiglia Aufidia o Aufia ec.*, Teramo.
- ZECCA V. 1891, *Dalla Maiella a Chieti. Escursione paleontologica*, in ZOTTI L. (ed.), *Chieti: ricordi patrii. Strenna per l'inaugurazione dell'acquedotto chietino*, Chieti 1891, pp. 1-16.

³ Ci si riferisce ad una testa di putto in marmo, eseguita finemente, degli inizi dell'età imperiale, posseduta tra Otto-Novecento dal Dott. Nicola De Domenico di Chieti (BPCH, Mss., VIII, 1). Delle tre statuette bronzee raffiguranti due offerenti ed un Ercole in assalto, senza indicazione di provenienza, se non da Bucchianico, conservate al Museo La Civitella di Chieti (R. Papi in CAMPANELLI, FAUSTOFERRI 1997, p. 140, nn. 16, 18 e p. 147, n. 16), si propone la localizzazione ai nn. **5** e **10**.

⁴ Relativamente alla descrizione, le sigle tra parentesi indicano la cronologia di elementi o contesti: Plnf (Paleolitico Inferiore), PSup (Paleolitico Superiore), Mes (Mesolitico), Neo (Neolitico), BF (Bronzo Finale), PFe (Primo Ferro), Arc (Arcaico), PRom (Preromano), Ell (Ellenistico), Rom (Romano), TAnt (Tardoantico) AMed (Altomedioevo), Med (Medioevo). Le abbreviazioni della colonna "Riferimenti" si riferiscono all'archivio storico (AS) e all'archivio corrente (AC) della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Chieti e Pescara (SABAP CH-PE) e alla Biblioteca Provinciale "A.C. De Meis" di Chieti (BPCH).

3.12.3_ Focus sul patrimonio dei beni culturali: architetture di pregio, edifici di culto, emergenze isolate (estratto essenziale di una relazione prodotta dall'Arch. G. Di Menna, nel 2004, a beneficio della A.C.)

Elenco dei beni di interesse artistico, storico, archeologico e demo- etno- antropologico di proprietà pubblica

I beni culturali rinvenuti sono i seguenti:

A) Architetture:

- Municipio (ex- convento di S. Francesco),
- Chiesa di S. Antonio,
- Chiesa dell'Assunta,
- Cappellina alla Calcara,
- Il Pubblico Ridotto,
- Muraglione di S. Urbano e di Viale della Vittoria (1826),
- Porta Grande (sec. XIV),
- Cisterna di S. Antonio (piazzetta) del sec. XIV,
- Cappellina del Crocifisso alla Balausta.

B) Siti archeologici

- L'Ospedale (sito archeologico),
- Ex orto Ospedale sottoposto a vincolo archeologico.

C) Fontane:

- Fonte della Canale,
- Fonte di Frontino,
- Fonte di Fogliano,
- Fonte di Fontepietra,
- Fonte del Borgo (sec. XIV)
- Fontana della Balausta
- Il lavatoio dell'Ospedale (1927).

D) Monumenti commemorativi:

- tomba di De Meis,
- tomba del sac. Volpe,
- Monumento ai Caduti di tutte le guerre (sito in Piazza Roma).

E) Aree di pregio urbanistico (spazi urbani identitari di valore comunitario)

- La piazza Roma (impianto urbano del sec. XVI),
- Il Viale di S. Rocco (alberata degli inizi secolo),
- Viale della Vittoria (alberata del 1826) dalla Croce di Castellara, sino al Convento di S.Chiera,
- Sentiero comunale detto la Cacciasete.

F) Altre emergenze di pregio

Le torri medievali

Le torri medievali sono andate tutte perdute a causa dei terremoti o delle trasformazioni delle epoche successive. I resti di una di esse sono ancora evidenti nel prospetto di un palazzo sito in via S. Camillo. Della torre è visibile il vano quadrato del piano terra, già coperto da solaio ligneo, a cui si accedeva con piccolo portale ad arco a tutto sesto; nel prospetto sono visibili i cantonali in pietra calcarea delimitanti

l'ordinata muratura in mattoni. Nel muro sono praticate tre aperture di forma rettangolare, due delle quali ampliate successivamente, riquadrate da apparecchio murario lapideo leggermente strombato.

La Fonte Nova e le altre fontane medievali

L'approvvigionamento idrico era un vero problema per i centri collinari come Bucchianico e le sorgenti stagionali, i pozzi e le cisterne erano gli unici depositi di acqua potabile, si comprende, pertanto, quanto fosse importante per l'Università dedicarsi alla costruzione o restauro delle fontane per migliorarne il funzionamento tecnico.

Le opere consistevano nella costruzione di drenaggi nello strato sabbioso collinare con lo scopo di incanalare le disperse sorgenti. Al raccordo dei drenaggi venivano costruite le fontane dotate di vasche per la decantazione e l'accumulo delle acque (fontane di questo sistema esistono ad Atri, Penne e Lanciano).

Bucchianico conserva tuttora quattro fontane principali: la fonte dell'Ospedale, della Canale, di Frontino e la Fonte Nova, potendosi osservare che l'origine antichissima e la loro ubicazione influenzarono l'andamento della viabilità medievale e per alcuni versi anche lo sviluppo urbanistico del centro antico (ad esempio il Borgo S. Nicola fu costruito vicino la Fonte Nova).

La fonte era luogo di intensi rapporti sociali soprattutto per i ceti subalterni e si osserva come l'unica fontana che conserva tuttora l'impianto medievale è la Fonte Nova, la cui costruzione probabilmente risale al XIV secolo; le vasche si sviluppano in una struttura a C definendo lo spazio rettangolare antistante, raccogliendo l'acqua sorgiva consentendone la decantazione.

Sono costruite con pietra calcarea allo scopo di contenere la permeazione dell'acqua mentre le volte di copertura, a sesto acuto, ed il paramento esterno superiore sono costruiti in mattoni (del modulo 30x15x7), simili per fattura e dimensioni, a quelli usati per le altre architetture del sec. XIV di Bucchianico.

Il palazzo comunale detto il Ridotto

Il palazzo, situato in piazza, oggi si presenta grandemente dequalificato a causa di numerose superfetazioni.

Edificato a ridosso della parrocchia nel secolo XIV fù, sin dall'epoca il simbolo del potere comunale e il *palatio universitatis dicto il reducto*, in effetti, è un'architettura complessa composta da varie parti funzionalmente e formalmente diverse che trovarono la ragione di coesistenza nell'istituzione comunale dei secoli XIII-XIV.

Al piano terra erano situate le farmacie (le *aromatarie*) con il portico antistante chiamato il *coverto lungo* mentre al piano primo erano poste la loggia comunale, chiamata il *ridotto*, le carceri e la parrocchia di S. Michele (la chiesa parrocchiale quindi era anche usata come aula dove poter svolgere le attività amministrative oltre a quelle di culto ed a riguardo si potrebbe ipotizzare che la destinazione religiosa sia sopravvenuta in secondo tempo, quando le attività amministrative si affievolirono nella loro importanza).

Non a caso, analizzando la pianta dell'edificio si nota una distribuzione tipica dei palazzi; probabilmente all'ingresso doveva essere affiancata da una torre civica, forse mai edificata o distrutta, posta a ridosso della scalinata tuttora esistente.

La sua costruzione in zona di antica urbanizzazione, già luogo della parrocchia, è stata dettata da ragioni politiche ed economiche giacchè il palazzo sorge sul sito della pieve di S. Angelo e S. Salvatore che già nel secolo XI era un polo di scambi commerciali e sociali.

Con il commercio dei secoli XIII e XIV la società borghese trovò le sue forme organizzative attorno alla parrocchia, fino ad estendere le loro istituzioni, da forma privata a pubblica, all'intera collettività, così fù naturale conseguenza che l'edificio parrocchiale servisse anche per le pubbliche riunioni.

Questa doppia funzionalità coincise con l'affermarsi graduale di nuove consuetudini che procedettero di pari passo alla trasformazione politica di Bucchianico che da centro feudale diveniva centro comunale.

L'istituzione comunale, nata all'origine come forma associativa e giuridica privata, occupò sempre più spazio all'interno delle città e fu gestita democraticamente dai cittadini, sotto il controllo regio.

Si ebbe bisogno di istituire nuove cariche e nuovi uffici ed a questo si affiancò la necessità di poter disporre di edifici appositamente destinati nei quali cittadini si riunivano periodicamente in pubblico parlamento in un luogo solito, dapprima identificato nella chiesa parrocchiale o in quella francescana e poi in logge o palazzi comunali.

Quest'ultimi furono edificati nell'orbita di quel rinnovamento urbanistico - architettonico delle città e la loro presenza si collocava nel nuovo panorama in un legame indissolubile con la piazza.

Il palazzo dell'università è il risultato della modificazione e migliore adattamento di quelle strutture architettoniche alle esigenze collettive; nell'edificio si ricavarono la parrocchia, le botteghe (fulcro commerciale), la loggia (sede comunale) e le carceri.

Nel pubblico ridotto si tenevano i pubblici parlamenti e il mastrogiurato amministrava la giustizia. L'edificio funzionò sino al XVIII secolo, ma nel 1765 era fatiscente nel *tetto e nella muraglia comune alla chiesa arcipretale e minacciano ruina di più di 100 ducati*; nello stesso anno nel bilancio comunale si prevedeva una spesa di 60 ducati per la ristrutturazione del carcere criminale e si interpellarono dei mastro fabbricatori.

Nel 1771 alcuni amministratori proposero di restaurare il *Coverta Lungo* ed il soffitto della chiesa di S. Angelo, i lavori furono effettuati tra il 1779 e 1780, tuttavia deve presumersi che più che ristrutturazioni furono semplici operazioni di manutenzione dato che alcuni anni dopo l'edificio era già in completa rovina.

Il debito feudale e gli esigui introiti dell'Università non permisero il finanziamento adeguato per la ristrutturazione fino al 1809 e il palazzo si presenta, infatti, fino ai primi anni dell'800 nel più completo degrado.

Nel 1804 la chiesa parrocchiale era la *meno eccitante il culto e divozione nel paese, la dove dovè essere la principale custodia della Religione Cattolica Romana*, mentre nel 1810 il sindaco Pasquale Ruzzi, scrivendo all'Intendente di Chieti, riferiva:

< Signore, questa Comune nel ricinto della pubblica Piazza ha un Porticato antico con colonnate al disotto per uso di passeggio nei tempi cattivi con delle botteghe di particolari, al di sopra vi è un gran cammerone chiamato col nome di Pubblico Ridotto, in dove nè tempi passati vi si celebravano de parlamenti pubblici e vi sono ancora due altre camere addette per il carcere civile. Questo locale minaccia rovina, tant'è vero, che una porzione di esso è caduta a terra e per riparare ad un danno maggiore, il mio antecessore lo fece puntare. E' necessario dunque o una pronta riattazione, o pure demolirsi. Avendolo proposto a questo Decurionato si da atto del corrente mese, il medesimo a Pieni voti ha risoluto essere necessaria di conservare un edicio antico, e di gran commodo all'intiera cittadinanza, non solo nè tempi cattivi, ma benanche nelle funzioni solenni che si fanno in questa Comune, perchè ivi tutti i cittadini e forastieri si radunano per vedere i spettacoli pubblici, ma siccome la spesa è di qualche importanza, così il suddetto Decurionato ha dichiarato doversi prontamente smantellare, e demolire la parte superiore, affinchè non rechi danno e de materiali si anderanno a ricuperare vendersi, e questi s'intendono per i legnami e i coppi del ridotto reformare quelle colonne, che sono cadenti ed al di sopra nel pavimento farsi uno stagnio a pozzolama, acciò vi resti un'astrico, che possa introdurre per mezzo del medesimo alle suddette cammere delle carceri civile. Sempre quando però i possessori delle botteghe ch'esistono al di sotto non volessero soggiacere alla spesa, che a loro spetta per l'astrico sopra delle medesime >.

A questa decisione seguirono gli studi condotti dall'arch. Ambrogio Mammarella e dei mastri fabbricatori Nicola di Pietrantonio, Urbano Zuccarini e Eustachio Mammarella, i cui risultati furono la demolizione della

loggia, la costruzione di altre botteghe al piano primo (oggi caserma dei Carabinieri) e la costruzione di un muro in facciata a ridosso del portico il "Covertò", in gusto neoclassico, che tuttora dà immagine architettonica all'edificio.

Nell'immediato dopoguerra 1940 l'edificio era fatiscente soprattutto nel portico; il paramento murario di mattoni presentava fenomeni di sgretolamento che si bloccarono grossolanamente negli anni '50 intonacando l'intera facciata a "finto travertino" cancellando definitivamente le modanature e decorazioni del mattone faccia a vista.

Nel 1980 i lavori interessarono la parte superiore, già "privatizzata" nel 1859 con la trasformazione in gendarmeria; il vano della ex-chiesa di S. Angelo fu totalmente trasformato, conservando soltanto il semplice portale in pietra (ingresso attuale della caserma dei Carabinieri).

L'edilizia privata del '500 e il palazzo De Lellis

I palazzi cinquecenteschi e seicenteschi ci sono giunti modificati dai successivi interventi del '700, lasciandoci solo pochi esempi.

Le caratteristiche dei palazzi dell'epoca possono essere osservate nel palazzo De Lellis sito in via Pizzoli, probabilmente costruito dal barone Onofrio De Lellis, questo edificio ha un aspetto fortificato ed un'architettura semplice frutto di diverse stratificazioni storiche e come le fabbriche dell'epoca è costruito su due lotti medievali ed ingloba una "rua"; tutto lo spazio è organizzato attorno al cortile (il *portico - cisterna*) sviluppandosi su più livelli.

Le stanze con volte lunettate, al piano terra e primo piano erano occupate dall'abitazione mentre le stanze del primo e secondo seminterrato erano occupate dalla cantina, frantoio e granaio, mentre, notevole è il loggiato posto al primo piano che occupa l'intero prospetto; gli archi a tutto sesto con pilastri ottagonali sono una caratteristica ambientale del centro antico che evidenzia lo stretto rapporto esistente tra architettura e paesaggio agrario circostante (si fa notare che il loggiato posto ad est guarda sulla vasta campagna un tempo posseduta dai De Lellis).

I caratteri stilistici dell'epoca si possono riassumere in due invenzioni: l'arco a sesto ribassato, frequente nella composizione portale-finestra, e la semplice partitura delle facciate con fasce marcapiano raccordate alle cornici delle finestre.

I principali palazzi del '700

Dopo i terremoti del 1703 e 1706, due distinti fenomeni di ricostruzione interessarono il centro:

- la demolizione di edifici medievali e l'occupazione di più lotti preesistenti;
- la trasformazione degli edifici esistenti con il riuso delle murature e aumento delle volumetrie.

Il primo fenomeno interessò l'area della piazza e C.so Pierantonj e fu avallato dalle famiglie nobili- borghesi desiderose di maggiori fasti, mentre l'altro fenomeno si diffuse tra i ceti meno abbienti che produssero un'architettura spontanea dettata da sistemi antiterremoto (muri a scarpata, assenza di aggetti e volumi compatti).

Il rinnovamento di quest'epoca e questi interventi di sostituzione più ingenti modificarono notevolmente l'immagine urbana e la struttura urbanistica stessa del borgo; giacchè lo stato di conservazione di molti edifici superstiti era critico per le lesioni e l'abbandono.

Le famiglie facoltose acquistarono in blocco le antiche abitazioni medievali e su di esse (demolendo o riusando) costruirono i palazzi, adattati alla forma dei lotti e generalmente impiantati con il seguente schema funzionale:

- piano terra occupato da cantine e frantoi;

- piano primo e successivi dall'abitazione.

La qualità architettonica si caratterizza per il prevalere della compattezza muraria sulle aperture, con cornicioni e fasce marcapiano sapientemente valorizzate dalla combinazione bicolore del mattone rosso e giallo e dalla lavorazione scultorea del materiale.

Il palazzo Monaco- La Valletta

Il palazzo fu edificato nella seconda metà del sec. XVIII su un lotto rettangolare con architettura scevra da esuberanza decorativa e imperniata sul cortile interno in cui spicca il pavimento in ciottoli di fiume e mattoni a "rizzada" (frequente all'epoca).

Nella volta della scalinata è riprodotto il blasone della famiglia con il motto *FLECTIMUR SED NON FRANGIMUR*, mentre al primo piano è notevole il salone di rappresentanza con pavimento in cotto bicolore che nel disegno riproduce specularmente l'andamento della decorazione a stucchi della volta.

Nella facciata leggermente convessa spicca il portale in pietra finemente scolpito a motivi floreali. Il palazzo fu abitato dal cardinale Raffaele Monaco- La Valletta.

Il palazzo Pierantonj - Massangioli

L'architettura dell'edificio è un perfetto adattamento ai vincoli imposti dal sito; i progettisti si trovarono di fronte ad un lotto attraversato alla metà da una "rua" che rendeva le due parti singolarmente insufficienti per l'edificazione di distinti palazzi.

Si pensò ad un fabbricato compatto attraversato nella parte centrale da una galleria pubblica i cui imbocchi furono inseriti nella composizione della facciata la quale, su C.so Pierantonj, è marcata dalle paraste cantonali, dalle fasciature marcapiano e dalle finestre con timpano e volute, mentre il portale in pietra è finemente scolpito a motivi floreali.

Il palazzo, nonostante la rilevanza e l'influenza dei proprietari originari e sui realizzatori, fu abitato da Samuele Pierantonj e successivamente dai marchesi Massangioli.

Il palazzo Majj-Scoppetta

La sua architettura di fine secolo XVIII si discosta da quella degli altri palazzi presentando caratteri tipici locali per l'uso bicolore del mattone, poiché il palazzo si sviluppa con una volumetria parallelepipedica compatta, residua dall'assemblaggio delle architetture precedenti (la stratificazione include i resti della chiesa medievale di S. Silvestro con l'omonimo portico).

La facciata è divisa da un bugnato a piano terra sul quale si elevano paraste binate raccordate da una fascia orizzontale, che scandiscono la parete intonacata di bianco con le finestre a timpano curvo, e risaltando la caratteristica decorativa che si riassume nei toni caldi del mattone faccia a vista e nella composizione varia e fantasiosa.

Edifici per la "memoria" : la casa di S. Camillo ed il palazzo dei "poeti"

La casa De Lellis, oggi trasformata in museo certamente conserva un rilevante valore ambientale oltre che storico.

Scendendo per via Cappellina S. Camillo la casa appare nell'isolato con la loggetta e la sua tipologia a schiera che venne recuperata interamente da P. A. Di Lanzo e da lui spogliata delle superfetazioni che negli anni vi si erano accumulate.

La loggetta con archi a tutto sesto e colonne, in mattoni, fu ricostruita seguendo fedelmente l'assetto originario, componendosi, a piano terra, di una stalla, al piano primo di una grande cucina con camino e cesso e, quindi, al piano superiore di camere da letto.

Il museo si compone di oggetti, reliquie e opere d'arte sulla vita di S. Camillo.

Dalla casa si accede alla Cappellina costruita nel 1713 sulla stalla ove nacque S. Camillo de Lellis. Nel terziere di Castellara, in zona della Posterla, un avvincente insieme di edifici fanno proiettare l'immaginazione in un passato tanto lontano quanto affascinante.

La torre "Sinolli" appartenente alla cinta muraria è l'unica testimone della fortificazione medievale mentre il tranquillo cortile con la cisterna ed il bel giardino sembrano trattenere l'atmosfera mesta e coltissima che l'avvolgeva negli anni addietro al punto che l'origine del nomignolo palazzo "dei poeti" sta proprio a ricordare che fu la residenza di tre grandi buccianichesi: Angelo Camillo De Meis, Paolino Sinolli e Angelo Camillo Volpe.

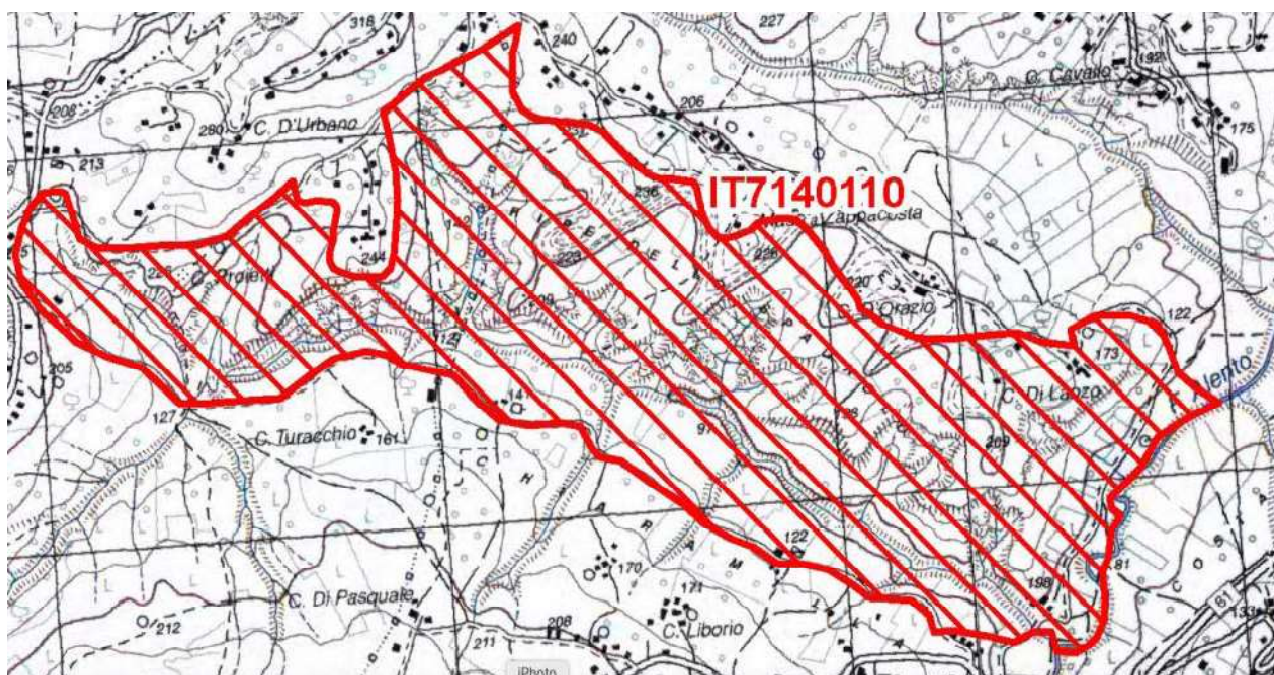
3.13_ Il PRG e la Zona Spaciale di Conservazione (già SIC IT 7140110) "Calanchi delle Ripe dello Spagnolo"

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".

Di recente, per effetto delle Delibere di G. R. Abruzzo n. 279/17 e 492/17, e di successivo Decreto del MATTM, detta area, come altre simili, è divenuta Zona Speciale di Conservazione, conservando la sua denominazione del SIC (Calanchi di Ripe dello Spagnolo).

All'interno della perimetrazione della ZSC., come rappresentata sia nella tavola di zoning del PRG, che in quella (Tavola E.1.) in cui si riportano i Vincoli sovraordinati, valgono, ad oggi, oltre alle norme che disciplinano la predetta sottozona E5, tutte le eventuali prescrizioni e restrizioni connesse alla presenza della ZSC, 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.

Figura 11_ Perimetrazione ufficiale della ZSC (già SIC IT7140110). Fonte: Regione Abruzzo. Servizio Parchi e Ambiente



In essa vigono le specifiche disposizioni normative contenute nel Piano di Gestione, recentemente redatto ed adottato dal C.C, e che per effetto della approvazione delle premesse Delibere di G.R., con riferimento alle norme di conservazione sito specifiche è da ritenersi applicabile al punto che, in caso di eventuali (verosimili) difformità fra le previsioni contenute nei due diversi e predetti strumenti (ovvero nel PRG e nel Piano di Gestione della ZSC) prevarranno le norme più restrittive di quest'ultimo.

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 PG della ZSC, 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.

La ZSC 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 sito 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, potendosi annotare che la ricchezza e la vastità dei fenomeni calanchivi, che si alternano a vegetazioni aride di steppa mediterranea, genera un mosaico di singolare habitat di notevolissimo valore naturalistico (bioecologico) e una altrettanto notevole attrazione sotto il punto di vista paesaggistico.



L'area del SIC "Calanchi di Bucchianico (Ripe dello Spagnolo)", dal punto di vista paesaggistico, infatti, 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, pertanto, 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 della ZSC si identifica essenzialmente con il 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, dato che 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 della ZSC 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.

La ricchezza eco sistemica appena descritta con riferimento alla ZSC, caratterizza anche il contiguo ed esteso ambito della destra orografica del Fiume Alento, più a sud, in località Penninoli – Colle Spaccato.

Parte quarta _ Le scelte urbanistiche che caratterizzano la Variante 2023 al PRG di Bucchianico

4.1 _ Le scelte fondative qualificanti il progetto urbanistico: la zonizzazione del territorio comunale

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 ineditati 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.

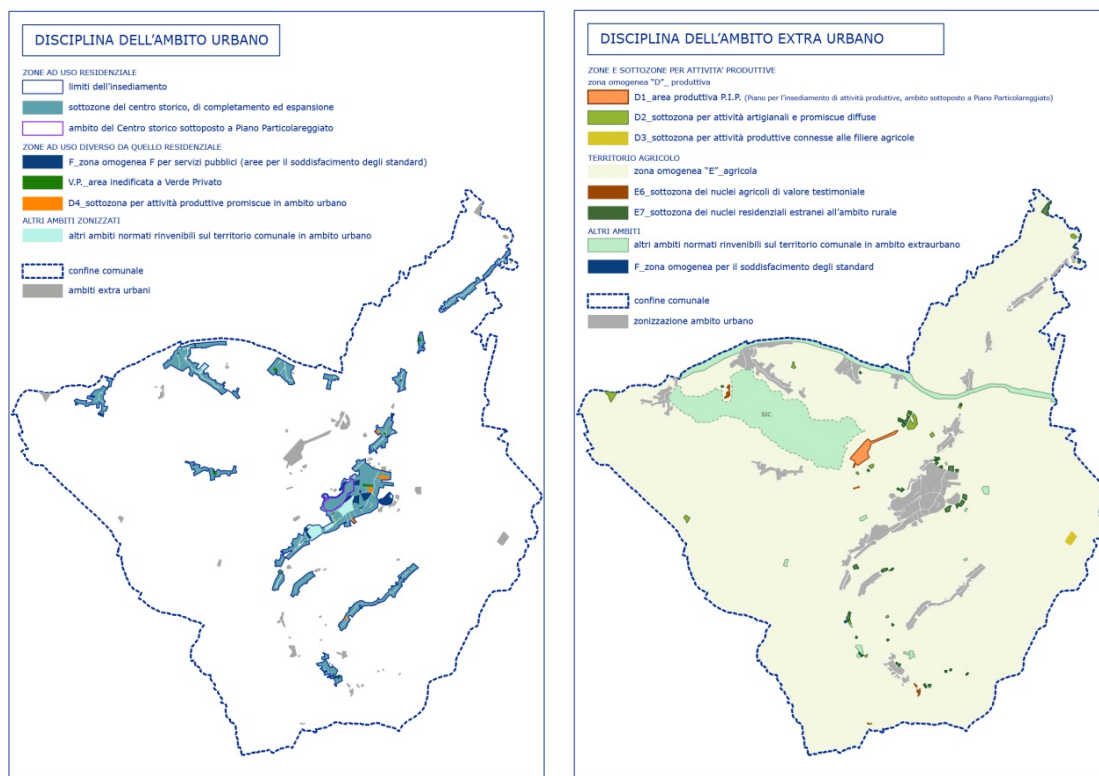
Alcuni di questi (*Nuclei agricoli di valore testimoniale* di cui alla sottozona E6), definiti come speciali episodi di qualche valore storico testimoniale, altri, invece (identificati dalla presente proposta di revisione del piano vigente come sottozona B4 Completamento dei nuclei residenziali periurbani 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.

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 più netta tra ambito urbano e territorio agricolo e, quindi funzionali ad una demarcazione degli insediamenti, sia di quelli più consolidati (oltre a quello storico) sia di quelli che, di recente, si sono strutturati, e il territorio rurale.

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



Dette scelte, sostanzialmente, possono essere identificate con le seguenti e principali:

- eliminazione della previsione delle piccole zone di espansione, del tutto inattuato 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* (vedasi in proposito a quanto esplicitato più in dettaglio nel seguente paragrafo 3.11);
- significativa articolazione della zonizzazione del territorio agricolo che riconosce, fra l'altro, nell'ambito della zona E4 *Agricola di pregio produttivo*, le aree caratterizzate, per la maggior parte dalle coltivazioni

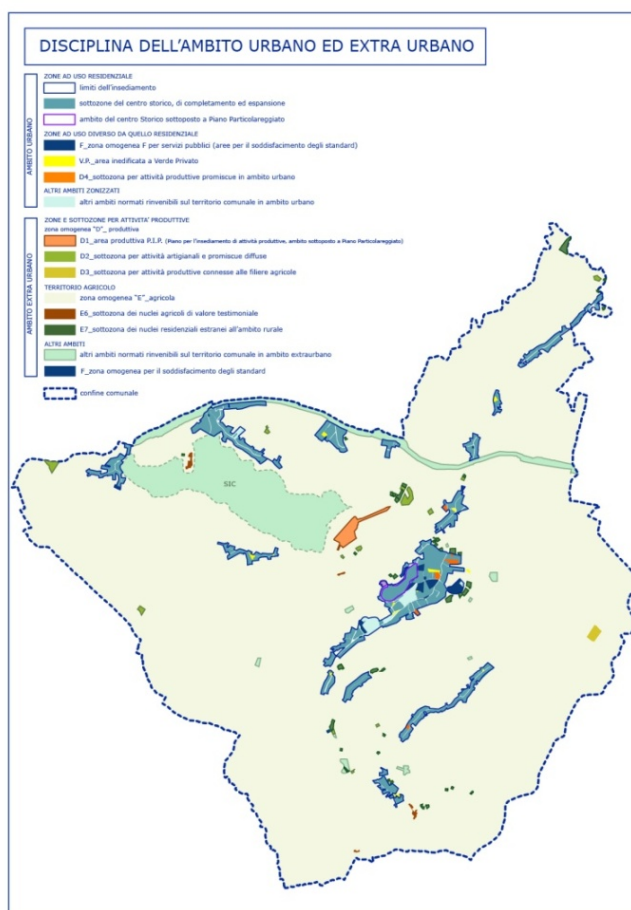
tradizionali, mitigando in tal modo, la diffusione dell'insediamento residenziale estraneo a modelli rurali, in ambito agricolo;

- 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 e recepimento delle previsioni della L.R. 29/90 che consentono, sotto specifiche condizioni, di ricavare più unità abitative con riferimento ad edifici in zona agricola dimostrabilmente funzionali alla conduzione di attività aziendali del nucleo familiare.

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.

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)



Sulla base dell'analisi accurata delle tipologie insediative, di tali scelte di pianificazione, delle considerazioni già ampiamente svolte, tenendo conto del quadro normativo sovraordinato e di una sua recente parziale evoluzione, è stato elaborato il progetto di zoning secondo le perimetrazioni sommariamente individuate nel precedente schema grafico (poi puntualmente individuate nella tavola di zoning) che ha condotto alla disciplina del territorio comunale secondo un progetto di zonizzazione, ovvero una nuova, puntuale,

articolazione del territorio in zone e sottozone, come di seguito riportata, sottoforma di elenco che, di fatto, sintetizza il progetto urbanistico di Variante.

Progetto di zonizzazione del territorio comunale

DISCIPLINA DELL'AMBITO URBANO (ZONE AD USO RESIDENZIALE)

Zona Omogenea "A" _ Centro Storico (art. 14)

- A. Zona omogenea dell'insediamento storico (art. 14.1)
 - A1.1 Sottozona del Centro di antica formazione (art. 14.1.1)
 - A1.2 Sottozona del Borgo San Nicola (art. 14.1.2)

Zona Omogenea "B" _ di completamento dell'insediamento esistente (art. 15)

- B. 1 Sottozona di completamento intensivo (art. 15.1)
 - B1*. Sottozona di completamento intensivo a edificabilità inibita (art. 15.1.1)
- B. 2 Sottozona di completamento estensivo (art. 15.2)
 - B2*. Sottozona di completamento estensivo a edificabilità inibita (art. 15.2.1)
- B. 3 Sottozona di riqualificazione urbanistica (art. 15.3)
- B. 4 Sottozona di completamento dei nuclei consolidati in ambito rurale periurbano (art. 15.4)
 - B4*. Sottozona di completamento dei nuclei consolidati in ambito rurale periurbano a edificabilità inibita (art. 15.4.1)

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

- C. 1 Sottozona di espansione intensiva (art. 16.1)
- C. 2 Sottozona di espansione estensiva (art. 16.2)
- C. 3 Sottozona di espansione estensiva ad attuazione diretta convenzionata (art. 16.3)
- C. 4 Sottozona (soppressa) già soggetta alla disciplina delle lottizzazioni pre vigenti (art. 16.4)
- C. 5 Sottozona di espansione ad attuazione concertata (art. 16.5)

DISCIPLINA DELL'AMBITO URBANO (ZONE AD USO DIVERSO DA QUELLO RESIDENZIALE)

- F. Zona omogenea F per servizi pubblici (aree per il soddisfacimento degli standard) (art. 17)
 - Sottozona F.1. Attrezzature Scolastiche (art. 17.1)
 - Sottozona F.2. Attrezzature di interesse comune (art. 17.2)
 - Sottozona F.3. Verde pubblico attrezzato e verde sportivo (art. 17.3)
 - Sottozona F.4. Parcheggi pubblici (art. 17.4)
- V. P. Aree inedificate a Verde Privato (art. 18)
- D. 2.1 Sottozona per attività produttive promiscue in ambito urbano (art. 19)

DISCIPLINA DELL'AMBITO EXTRA URBANO (ZONE E SOTTOZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE)

Zona omogenea "D" _ Produttiva (art. 20)

- D. 1 Area produttiva PIP (Piano per l'insediamento di attività Produttive) (art. 20.1)
- D. 2 Sottozona per attività artigianali, commerciali e promiscue diffuse (art. 20.2)
- D. 3 Sottozona per attività produttive connesse alle filiere agricole (art. 20.3)

DISCIPLINA DELL'AMBITO EXTRA URBANO (TERRITORIO AGRICOLO)

Zona omogenea "E" _ Agricola (art. 21)

- E. 1 Sottozona agricola normale (art. 21.1)
- E. 2 Sottozona agricola di rispetto paesaggistico – ambientale (art. 21.2)
- E. 3 Sottozona agricola di rispetto dei corsi d'acqua (art. 21.3)
- E. 4 Sottozona agricola di rispetto delle coltivazioni tradizionali (art. 21.4)
- E. 5 Sottozona agricola di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici (art. 21.5)
- E. 6 Sottozona dei nuclei agricoli di valore testimoniale (art. 21.6)

DISCIPLINA DEGLI ALTRI AMBITI ZONIZZATI DEL TERRITORIO COMUNALE

Ambiti, aree e fasce soggette a specifiche restrizioni e/o vincoli (art. 22.1)

Zona Speciale di Conservazione (già SIC) IT 7140110 "Calanchi delle Ripe dello Spagnolo" (art. 22.1.1)
Fascia di salvaguardia del tratturo (art. 22.1.2)
Reticolo idrografico (art. 22.1.3)

Altri ambiti variamente disciplinati rinvenibili in ambito urbano ed extraurbano (art. 22.2)

Aree per attrezzature turistico - ricettive e di ristoro (art. 22.2.1)
Attrezzature sportive private di uso pubblico (art. 22.2.2)
Attrezzature di interesse generale (art. 22.2.3)
Attrezzature socio-assistenziali (art. 22.2.4)
Superfici commerciali in territorio aperto (22.2.5)
Attrezzature di servizio per la mobilità (art. 22.2.6)
Area cimiteriale (art. 22.2.7)

Beni ed aree soggetti a tutele (art. 23)

Beni vincolati di interesse culturale (art. 23.1)
Altri edifici isolati di pregio (art. 23.2)
Case di terra cruda (art. 23.2)
Aree di potenziale interesse archeologico (art. 23.4)
Area di interesse archeologico (art. 23.5)

Rete Stradale (art. 24)

Fasce e aree di rispetto (art. 25)

Area di rispetto cimiteriale (art. 25.1)
Aree di rispetto impianto di depurazione (art. 25.2)
Aree di rispetto ripetitori (art. 25.3)
Fasce di rispetto dell'elettrodotta (25.4)
Fasce di rispetto del metanodotto (25.5)
Fasce di rispetto stradali (art. 25.6)
Fasce di rispetto delle scarpate morfologiche prossime o interferenti con l'insediamento (25.7)
Aree interessate da riattivazione di fronti franosi perimetrate da P. ne Civile Regionale (art. 25.8)

4.2_ Riconoscimento, definizione e disciplina della sottozona B4: piccoli nuclei consolidati, di completamento, in ambito rurale - periurbano

Il piano intende affrontare con realismo, veridicità e concretezza il tema di una idonea regolamentazione di quella tipologia di insediamento diffuso, a bassa densità, venutosi a raggruppare in più ambiti di frangia urbana, per lo più nei pressi di piccoli nuclei abitati originariamente del tutto funzionali alla conduzione dei fondi, ma anche nei pressi dell'insediamento del capoluogo, in situazioni periferiche.

Si tratta di minuscoli filamenti urbani sviluppatasi in corrispondenza dei principali percorsi di crinale, che a dispetto delle loro dimensioni spazialmente contenute, in ragione di una nulla qualità dell'edificato ed, anzi, di una completa assenza di qualità, hanno finito per snaturare i luoghi e creare ambienti (per nulla urbani ma neppure più agresti) incompatibili con il contesto.

Questo fenomeno incontrollato ha prodotto ibridazione (in molti casi irrimediabile alterazione) della originaria cifra paesaggistica di pregio di tali peculiari contesti rurali identificabili con notevoli spazi di intervisibilità, determinando anche corruzione della percezione degli ambiti di crinale e interruzione, in alcuni casi, di quei corridoi ecologici sommitali con essenziali funzioni di collegamento tra gli ambienti naturali dei sottostanti pendii e di quelli tipici del reticolo idrografico minore.

Ciò è accaduto per effetto di frazionamenti impropri o incontrollati, avallati dalla stessa errata e discrezionale applicazione della L.U.R., di superfici aziendali originariamente del tutto asservite alla conduzione dei fondi e successivamente, invece, consentiti.

Ovvero ammessi comprensibilmente, in qualche caso, con qualità architettonica inesistente, al fine di assecondare il soddisfacimento in loco di modeste esigenze abitative dei nuclei familiari, ma anche, altrettanto spesso e meno comprensibilmente, sebbene con esiti di natura estetica meno impattanti, per consentire la realizzazione di vere e proprie ville extra urbane, abitate saltuariamente o, comunque, svincolate da un rapporto tra abitazioni e fondi riconducibile ad autentiche dinamiche produttive.

Oggi, pertanto, si tratta di disciplinare al meglio modesti nuclei abitativi, costituiti da pochi fabbricati (raramente in numero superiore alla decina di edifici contigui) realizzati su lotti poco estesi; piccole borgate residenziali atipiche, che presentano, a causa, come detto di una edilizia dozzinale, caratteri ibridi che, sebbene ormai quasi svincolati da strette funzioni di supporto alla conduzione dei fondi rustici, conservano implicite e strette relazioni con il sito.

Agglomerati poco segnati da legami con il peculiare paesaggio agricolo produttivo, date anche le modalità di utilizzo (residenza) di tali abitazioni, ormai, diversamente da quanto accadeva, vissute da persone che producono, ormai, reddito altrove, ovvero nell'industria, nei servizi e solo marginalmente con i proventi dell'attività agricola.

I nuclei si identificano, pertanto, con piccoli tessuti edificati nei quali, solo in ristretti casi, è possibile rinvenire una limitata capacità edificatoria e nell'ambito dei quali, piuttosto, si intende facilitare attività di ristrutturazione (ampliamento) tali da soddisfare in loco solo una domanda di residenza in territorio extraurbano, pur rinvenibile, rendendoli agglomerati nei quali:

- fornire alle famiglie residenti opportunità di permanenza sul territorio, ovvero a loro congiunti diretti, in special modo ai giovani;
- contrastare ulteriori fenomeni di urbanizzazione diffusa ed incontrollata del territorio agricolo, altrimenti, comunque, in atto e difficilmente governabili;
- disciplinare eventuali interventi, limitati, di nuova edificazione in piccole aree residuali (interstiziali);
- agevolare interventi di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente per migliorare le loro prestazioni energetiche assolvendo anche nuove prestazioni di sostenibilità ambientale di manufatti e relative pertinenze, non stravolgendo i caratteri identitari all'insediamento.

Nella sottozona, pertanto, è ammessa dal progetto urbanistico della Variante, qualora ne ricorrano le condizioni, la costruzione di nuovi piccoli edifici con destinazione residenziale, secondo indici fondiari molto contenuti (0,16 mq/mq) e per consentire una maggiore mixità funzionale che ne migliori la vivibilità e al piano terra di eventuali edifici pluri-piano, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- laboratori artigianali, artistici e di servizio e studi professionali;
- piccole attività commerciali del tipo definibile come esercizio di vicinato;
- attività commerciali a servizio della filiera agricola e agroalimentare.

4.3 La ri-pianificazione delle zone di espansione a bassa densità: ridimensionamento e conversione delle zone ad attuazione indiretta con comparto in zone ad attuazione diretta convenzionata

Come detto nei precedenti paragrafi, uno degli obiettivi più qualificanti e significativi dell'intera attività di ri-pianificazione del territorio di Bucchianico, anche in esito alla re-interpretazione e rielaborazione della articolata attività di partecipazione svolta precedentemente alla elaborazione del progetto urbanistico, si identifica con la ri-destinazione dei suoli privati attualmente edificabili, ricompresi nella sottozona C3 *Espansione a bassa densità ad attuazione indiretta con comparto* (ad oggi praticamente del tutto inattuata),

in sottozona C2 *Espansione a bassa densità ad attuazione diretta ma subordinata*, proprio per effetto delle decisioni assunte con la Variante, al preordinato convenzionamento.

Convenzionamento, concepito proprio quale strumento attuativo tale da conferire agli interventi attuabili direttamente, tangibili vantaggi ai proprietari (celerità di realizzazione degli interventi in assenza di odiosi vincoli tra proprietari che inibiscono le iniziative che rappresenta una agevolazione monetizzabile) e risultati, in termini di controllo della qualità urbana, a beneficio della collettività.

Tali vantaggi per la sfera pubblica, più in concreto, derivano sia dalla possibilità di previsione e regolamentazione di cessioni di aree private da trasferire al comune per essere destinate a servizi di tipo urbano, sia dalla adesione dei progetti di intervento ad alcune specifiche progettuali che mirano ad elevare la qualità spaziale degli interventi (permeabilità, accessibilità, idonea attenzione per la gestione delle acque superficiali e per la necessità di assicurare nuove piantumazioni).

In effetti, proprio nella Delibera di indirizzi approvata con il n. 10/20 del 22.07.20, come peraltro già riportato in un precedente paragrafo introduttivo, si dava mandato al sottoscritto tecnico redattore del PRG al fine di operare le seguenti modifiche:

- 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 sottozona 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;

E' significativo, in premessa, altresì, ricordare come buona parte delle aree già destinate in sottozona C3, come detto, ricadesse in ambiti soggetti al vincolo di inedificabilità previsto per effetto del nuovo P.A.I. vigente, ovvero nelle zone cosiddette P3 o, comunque, era interessata da significative restrizioni riferibili alle zone P2, con conseguente opportunità (colta e perseguita con la Variante) di una loro (avvenuta) riclassificazione (in diversi casi per la loro estensione, in altri per porzioni significative di esse), in zona agricola o, ove si è ritenuto più idoneo poiché più compatibile con i caratteri dell'insediamento circostante, in zone a verde privato.

Tale compendio di aree ricadenti nella sottozona di espansione a bassa densità, ancora inedificata, identifica, dunque, l'insieme delle proprietà già destinate ad espansione, disciplinate dal PRG pre vigente come *Espansione a bassa densità ad attuazione indiretta soggetta a comparto*, che la Variante rende attuabili, ovvero edificabili secondo le regole di assetto di seguito specificate ma, essenzialmente, per effetto di permesso di costruire convenzionato.

Si tratta di aree rinvenibili, ormai, in alcune frazioni, in aree periferiche degli abitati, dato che, in buona parte, il piano ha eliminato la previsione di diverse di esse, sia per scelte di carattere urbanistico, legate, come detto, sia alla presenza di aree a pericolosità elevata e molto elevata (P2 e P3) del PAI, sia in accoglimento di diverse richieste avanzate in tal senso, dai proprietari, in esito ai due avvisi pubblici.

L'obiettivo del PRG, infatti, considerando la (comunque) modesta estensione delle aree di espansione già disciplinate secondo previsioni che le rendevano attuabili in via indiretta, la loro ubicazione in area

urbanizzate ma di frangia, in ambiti che presentano ancora caratteri di semi ruralità, è quello di superare la generalizzata difficoltà (impossibilità) di formare consorzi per l'attuazione dei comparti.

La finalità palese e utile sotto diversi aspetti, infatti, è quella di consentire interventi di edificazione, per lo più funzionali a soddisfare in loco contenute esigenze abitative delle famiglie, riducendo per scelta progettuale di un terzo circa le superfici territoriali di intervento, in modo che le eventuali edificazioni, estranee a finalità di produzione di rendite fondiari, non comportino, cioè, né significativo consumo di nuovo suolo né connesso incremento di carico urbanistico, essendo tali da generare, dunque, un correlato fabbisogno di standard relativamente modesto, che, in buona misura, quanto a reperimento di aree, è assolvibile proprio con le cessioni previste dagli stessi convenzionamenti.

L'attuazione degli interventi, così come ripensata dalla Variante, pertanto è significativamente coerente e compatibile anche con i principi contenuti nelle novazioni introdotte dalla L.R. 29/20, ovvero con quanto previsto dalla lettera k) del punto 2 dell'art. 33 della L.U.R. 18/83.

Con detta disciplina, infatti, si è introdotta la possibilità, proprio in alternativa al problematico ricorso e alla altrettanto irrisolta applicabilità dell'istituto del comparto, con riferimento ad aree di contenute dimensioni e caratterizzate da semplice articolazione spaziale delle proprietà fondiari, di disciplinare l'edificabilità in zone di espansione con attuazione diretta, in modo che essa sia condizionata ad un preordinato atto di convenzionamento che ha l'obiettivo di definire cessioni e altre prestazioni di qualità degli interventi, in esse puntualmente individuati.

La gran parte delle aree ridestinate da *sottozona C3 ad attuazione con comparto a sottozona*, prevista dal PRG vigente a *sottozona C3 ad attuazione diretta convenzionata*, in effetti, da un punto di vista dimensionale, è tale da risultare normalmente inferiore all'estensione di mq 5.000, tranne che con riferimento a pochi casi, comunque costituiti da piccoli comparti riconducibili a due o al massimo 3 diverse proprietà immobiliari e per la cui attuazione anche la norma previgente prevedeva la possibilità di ricorrere alla formazione di sub comparti di attuazione riferibili alle singole proprietà.

Comparti, cioè che erano già concepiti per essere attuabili autonomamente, cioè in modo (temporalmente) mutuamente svincolato, essendo, per essi, già stato previsto l'obbligo di cessione di idonee aree funzionali alla realizzazione di standard opportunamente individuate secondo idonee aree di concentrazione che, in caso di attuazione, anche temporalmente sfalsata, meglio rispondessero a criteri di natura spaziale, dimensionale e, soprattutto, di utilità e funzionalità, come anche ad obiettivi di maggiore fruibilità e accessibilità degli stessi standard (verde e parcheggi) dalla viabilità pubblica.

Anche il progetto urbanistico della presente Variante, e non potrebbe essere altrimenti, in effetti, condiziona la possibilità di accesso alle previsioni, agli obblighi ed ai benefici previsti dalla disciplina della sottozona C3, come ripensata, al requisito essenziale che le aree di intervento così disciplinate siano (dimostrabilmente) servite o agevolmente raggiungibili da reti di urbanizzazioni primarie.

E' significativo osservare che l'Amministrazione, in esito all'esame delle istanze pervenute e proprio in funzione della elaborazione del progetto urbanistico e, dunque, preliminarmente alla revisione di zoning e disciplina, ovvero prima che i premissi propositi ed obiettivi si traducessero in disegno e scrittura della norma, ha svolto una attività di concertazione informale ma utilissima con i vari proprietari interessati (come con quelli co – interessati, ovvero confinanti) che ha aiutato non poco la progettazione urbanistica.

Tornando al progetto, si osserva ancora che, dunque, i proprietari dei singoli lotti fondiari, svincolati dalla necessità di formazione di comparti, al fine di attuare direttamente gli interventi tramite conseguimento del titolo abilitativo (Permesso di Costruire subordinato a preventivo convenzionamento) potranno/dovranno redigere una Scheda Progetto di iniziativa privata, rispondente, quanto a contenuti progettuali di massima, sia alle regole di assetto riportate nella disciplina della Variante (art. 16.3 delle NTA) di seguito comunque

richiamate anche nel presente passaggio della relazione, sia alle indicazioni di carattere generale di natura spaziale riportate sugli elaborati grafici della Variante al PRG.

La Scheda Progetto si identifica con lo strumento tecnico di riferimento per i singoli progetti di intervento con il quale gli attuatori (privati proprietari interessati all'edificazione) assicurano, sotto varie forme, benefici alla collettività:

- sia cedendo aree per standard (o, in alternativa, se ritenuto possibile e conveniente dall'Amministrazione Comunale, monetizzando le mancate cessioni nelle more di quanto previsto da specifico regolamento comunale ad hoc approvato);
- sia dando forma a nuove realizzazioni caratterizzate da prestazioni di sicurezza e sostenibilità ambientale, che siano conformi alle prescrizioni delineate di seguito e, comunque, puntualmente richiamate nell'art. 29 delle NTA della Variante, che intendono garantire la qualità urbana e la sostenibilità ambientale dei progetti di intervento.

I privati, a fronte della possibilità di edificazione diretta tramite conseguimento del PdC convenzionato, con le ovvie convenienze legate alla certezza dell'intervento ed alla drastica riduzione di tempi di attesa e delle difficoltà/incombenze derivanti dalla eventualità di attivare i comparti, infatti, si obbligano:

- ad accettare la prevista riduzione della area edificabile (superficie territoriale) di proprietà originariamente prevista, con ridestinazione in zona agricola o a verde privato di una porzione delle stesse che può variare da un minimo del 25% ad un massimo del 35% circa di quella già destinata in sottozona C3 dal PRG pre vigente che, tuttavia, viene ad assumere, ai fini di utilizzo di natura fondiaria;
- a cedere gratuitamente all'A.C., porzioni dei lotti fondiari, come individuate in linea di massima sugli elaborati di PRG, comunque computabili per la determinazione della potenzialità edificatoria, normalmente poste in fregio rispetto alla viabilità stradale esistente o in modo da consentire una articolazione spaziale degli interventi che non arrechi pregiudizi ai lotti confinanti (anche ricadenti in altre sottozone), sulle quali saranno ampliate o realizzate ex novo, dall'A.C., essenziali urbanizzazioni identificabili, per lo più, con aree per verde pubblico attrezzato o parcheggi, come a grandi linee individuate nei grafici di PRG, da considerare quali riferimenti per la redazione delle Schede Progetto;
- a corrispondere all'A.C., che realizzerà le urbanizzazioni, nei termini e secondo le aliquote puntualmente riportate in ogni singola e specifica Scheda Progetto posta a base della convenzione, gli oneri dovuti, pro quota, ovvero commisurati alle specifiche potenzialità edificatorie dei singoli lotti;
- all'osservanza, entro le rispettive aree di proprietà, del vincolo di permeabilità apposto a specifiche porzioni di suolo come spazialmente individuate, indicativamente, nelle Schede Progetto riportate sul PRG che, pur se computabili per il raggiungimento dell'indice di permeabilità richiesto per la sottozona, concorrono alla determinazione della capacità fondiaria degli stessi lotti;
- a mettere a dimora, nelle aree riservate alla permeabilità, essenze arboree autoctone da individuare in convenzione o delineate anche nella stessa proposta di SP di iniziativa privata;
- a garantire che, sulla base di accurate progettazioni, le realizzazioni assicurino significative, ulteriori prestazioni di sostenibilità ambientale, individuate nella Scheda Progetto e, comunque, compatibili con le prestazioni di sostenibilità ambientale fissate negli artt. 29.1 e 29.2 delle NTA della Variante.

Con riferimento alle destinazioni d'uso, la Variante ammette interventi di nuova edificazione (di contenuta dimensione) destinabili a residenza oltre che ad attività piccolo-artigianali, commerciali, queste ultime, solo di vicinato, oltre che di servizio, purchè compatibili, con la funzione abitativa, comprese anche piccole strutture turistico/ricettive, nel rispetto delle norme di settore vigenti.

Gli interventi nei singoli lotti fondiari, come individuati, nella Tavola di Zoning della Variante, relativamente ai quali possono essere attuate le previsioni delineate negli elaborati grafici di massima della variante o quelle derivanti dalla approvazione (in convenzione) di eventuali Schede Progetto di iniziativa privata (di seguito, per abbreviazione, SP), dovranno, comunque, uniformarsi, oltre a quanto disciplinato in dettaglio nella SP e a quanto richiamato in convenzione, a sostanziali criteri di assetto urbanistico puntualmente definiti nelle NTA del PRG (Art. 16.3) e che di seguito, utilmente, si richiamano puntualmente.

- *Superficie fondiaria lotto minimo d'intervento (SM) = mq 1.500 o come fissato nella SP;*
- *Indice di Copertura (IC): 35%*
- *Indice di Permeabilità fondiaria (IPF): 60%*
- *Altezza dell'Edificio (H): ml 9,50 (due piani fuori terra o secondo puntuali indicazioni nella SP)*
- *Distanza dalle strade: ml 10 (salvo maggiore distanza, in relazione alla tipologia di strada, se previsto dal Codice della Strada e in caso di possibilità di allineamento ai fabbricati circostanti);*
- *Distanza dai confini: ml 5 o come stabilito nella SP*
- *Distanza dai fabbricati: ml 10;*
- *Indice di piantumazione (IP): 3 alberi di medio fusto/100 mq SL o come stabilito nella S.P (anche con l'obiettivo di rafforzare filari alberati o crearne di nuovi).*

Le Schede Progetto di massima fornite con gli elaborati di piano, infatti, individuano, quali criteri guida, eventualmente modificabili nei modi di seguito richiamati, le seguenti regole di insediamento, graficamente delineate nelle tavole di Piano, da intendere riferimenti funzionali ad ispirare e indirizzare il singolo progetto di intervento (da predisporre su iniziativa e a cura dei privati) che costituisce il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo:

- tracciati stradali di massima (all'interno dei lotti fondiari)

(è l'indicazione di massima per la localizzazione di percorsi carrabili privati posti a confine di più proprietà contermini ricadenti nella sottozona o anche interne ai lotti, delineati con la finalità di rendere accessibili le aree di intervento e di non pregiudicare i diritti di terzi quali i confinanti);

- percorsi pedonali

(l'indicazione di massima per la localizzazione degli eventuali percorsi pedonali non è quasi mai fornita, essendo sostanzialmente sovrapponibile ai tracciati stradali con percorsi pedonali posti in fregio alla viabilità);

- area di concentrazione delle attrezzature collettive

(è l'indicazione di massima per la localizzazione delle aree da riservare alla concentrazione dei parcheggi pubblici, delle aree a verde pubblico attrezzate o anche non attrezzate, delle aree da riservare a Verde Privato);

- ambiti a sviluppo lineare funzionali alla tutela dei filari alberati esistenti o alla creazione di nuovi

(è l'indicazione di massima, che in alcune situazioni specifiche, consente di prescrivere la necessaria tutela di consolidati e pregevoli filari alberati storici e non o di condizionare la fattibilità dell'intervento edilizio ad interventi di piantumazione ex novo di essenze idonee arboree autoctone o acclimatate al fine di creare nuove cortine verdi di elevato valore ecologico e paesaggistico).

Come puntualmente riportato nel testo delle NTA, si ribadisce che, con riferimento al fabbisogno di aree a parcheggio inerente eventuali destinazioni commerciali (piccole superfici o strutture di vicinato), socio sanitarie, turistico ricettive o della ristorazione, ci si deve riferire alle norme specifiche di settore di cui alla legislazione regionale di riferimento, ovvero, in particolare, quanto previsto, dalla L.R. 23/18 e, invece, per:

- *artigianato di servizio, attività alberghiere (e assimilabili), bar, ristoranti, ritrovi,*

sale giochi, palestre, ecc. mq 40.

Si puntualizza, ancora, utilmente, che le indicazioni di massima contenute, con riferimento alla organizzazione planimetrica di larga massima, negli elaborati grafici di piano, fermo restando il rispetto di indici e parametri di cui ai predetti criteri e regole di assetto, come degli obblighi (invarianti) cui ci si vincola, con le convenzioni, già individuati, sono da ritenere non strettamente vincolanti, quanto a conformazione delle soluzioni spaziali in esse fornite che possono essere, infatti, opportunamente riviste o adeguate a specifiche esigenze progettuali.

Esse, infatti, sono eventualmente derogabili con modifiche apportabili in tutti i casi di eventuali ricomposizione dei lotti fondiari che si rendessero necessarie a seguito di variazioni delle proprietà o quando si ricorra a soluzioni progettuali che interpretino meglio (dimostrabilmente) la conformazione dei luoghi prevedendo, ad esempio, la realizzazione eventuale di fabbricati in aderenza.

In presenza, infatti, di specifiche problematiche dei proprietari, rappresentate ad hoc in sede di presentazione della SP, con la finalità di adeguare al meglio il progetto di intervento alle esigenze dei proponenti, è ammessa, in fase attuativa, entro la sottozona C3, la modifica della organizzazione planimetrica di massima delineata entro il perimetro delle singole aree di intervento riportate negli elaborati di PRG, sottoforma di indicazioni progettuali di riferimento, purchè tali variazioni siano compatibili con il quadro dei vincoli sovraordinati, delle norme generali urbanistiche di riferimento e con le scelte di piano.

Tali eventuali riconfigurazioni spaziali dell'area d'intervento, prospettate dai privati variando le articolazioni planimetriche di massima fornite dal piano funzionalmente all'attuazione delle aree nella sottozona C3 e, dunque saranno comunque vincolanti ai fini della stipula degli atti d'obbligo (convenzioni), previa verifica ed assenso degli Uffici tecnici, ed entro limiti si intendono sostitutive delle sommarie regole d'insediamento riportate nelle tavole della Variante al PRG.

Anche nel caso di tali variazioni della conformazione planimetrica delle aree, tuttavia, ai fini di loro attuazione, dovrà essere garantita, il più possibile, oltre che l'entità quantitativa, una significativa continuità delle aree permeabili come definite dalla Scheda Progetto.

In tutti i casi in cui si dovessero prospettare, su richiesta dei proprietari, variazioni ben più significative di quelle appena delineate, con riferimento alle sole modifiche delle previsioni dell'assetto spaziale dei singoli lotti, come delineate sugli elaborati di progetto della Variante, si renderà sempre necessario, previo parere favorevole dell'U.T., una modifica di tali previsioni di massima riportate sui grafici e sulla disciplina di attuazione della Variante da approvarsi con Delibera di G.M..

4.4_ 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.

Ciò anche al fine di consentire, in futuro, 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.

4.5_ L'armonizzazione degli effetti delle definizioni unificate del R.E.T. con la disciplina della Variante

La redazione della presente variante al PRG (Piano) interviene, ormai, a qualche anno 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 ha introdotto 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, recepita 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.

Un passaggio specifico della recente L.R. 29/20 che ha rivisto significativamente l'art. 16 della LUR, successivamente a detti recepimenti (seppure tardivi), ha stabilito che i comuni incorrevano nell'obbligo di aggiornare i REC con nuovi regolamenti ispirati al RET di validità nazionale, ovvero nell'obbligo di applicare le nuove definizioni uniformi, alquanto problematico in alcuni contesti tra cui quello abruzzese, come si vedrà di seguito, solo all'atto della redazione di un nuovo strumento urbanistico o della revisione della pianificazione urbanistica (che è il caso che riguarda, oggi, Bucchianico).

E' interessante sottolineare come si renda necessario, al fine di coordinare il progetto urbanistico di piano con la nuova disciplina di regolamentazione dell'attività edilizia, operare un aggiornamento e/o un adeguamento dei parametri urbanistico edilizi riportati nelle NTA piano vigente, rendendole coerenti 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 meglio 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 a quelle ad esse assimilabili contenute nel RET e, di conseguenza, nel Nuovo REC, ovvero dei corrispondenti indici urbanistici di seguito richiamati:

- 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 sostitutiva 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 ragguagliare 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:

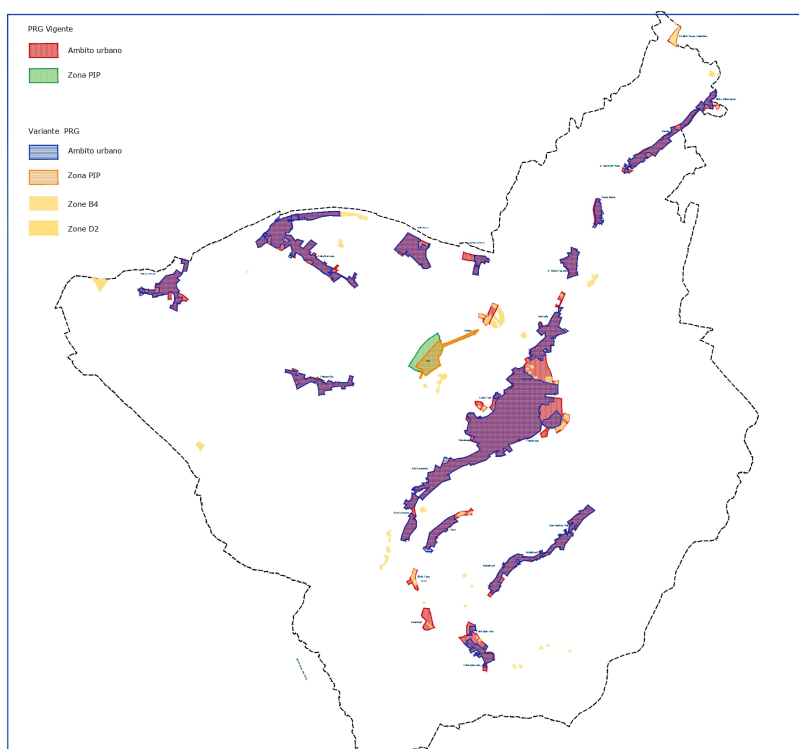
- la nuova definizione di superficie fondiaria (come pure di quella territoriale), dato che in essa si fa riferimento alla superficie reale, implica la necessità, per il conseguimento dei titoli abilitativi, di produrre documentazioni di progetto non più riferite alla superficie nominale catastale dei 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 ragguagliate 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 (il presente Piano), nell'ambito dell'articolato della disciplina, in corrispondenza delle specifiche regole di assetto con le quali si esplicitano modalità di intervento e potenzialità edificatorie di dettaglio, nelle varie sottozone, si forniscono 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.

Sovrapposizione dell'impronta dell'edificato della Variante su quella del PRG vigente



Parte quinta_ Monitoraggio sullo stato di attuazione del PRG vigente

5.1._ Monitoraggio dell'attività edilizia censita, verificatasi nel periodo di vigenza del PRG (2007-2022): premessa

Il monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente, si identifica, a fini valutativi, con un passaggio essenziale di implicita verifica essenziale della sua efficacia che, ne determina un sostanziale aggiornamento proprio con il progetto di Variante.

Si tratta di un vero e proprio bilancio urbanistico dell'attività edilizia riferita al periodo 2007-2022, trascorso dall'ultimo step di valutazione della condizione del patrimonio immobiliare esistente e, soprattutto, della attività edilizia dispiegatasi in esito alle previsioni della pianificazione.

Questa valutazione, è stata redatta la volta precedente in fase di stesura degli elaborati dello strumento oggi vigente, ed è stata reiterata nell'estate 2022, quando, cioè, con il supporto dell'Ufficio urbanistica comunale, si sono raccolti i dati funzionali al censimento dell'attività edilizia riferibile al periodo 2008-2022.

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 compiuto ha registrato i provvedimenti abilitativi con i quali si è assentita 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.

Lo screening operato, pur avendo disvelato, con riferimento a questo intero periodo, una attività, come si vedrà, davvero modesta, ha permesso di operare una valutazione piuttosto attendibile sia della quantità di suolo utilizzato (asservito) a fini edificatori, sia più utilmente, di quella edificabile, come anche delle superfici effettivamente coperte dalla realizzazione delle 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 (prevalente) della domanda abitativa locale sia stata espressa e assolta proprio in territorio rurale da proprietari di fondi agricoli, dunque essendosi tradotta in edificazione di residenze non strettamente considerabili come residenziali ma connesse (almeno virtualmente) alla conduzione dei fondi ai sensi di quanto previsto (permesso) dall'art. 70 della LUR Abruzzo.

Il monitoraggio effettuato risulta, quindi, come già premesso, ha consentito

- di compiere una puntuale valutazione dell'attività di trasformazione edilizia, funzionale ad apprezzare la capacità residua del PRG vigente, anche ai fini di dimensionamento della Variante stessa;
- comprendere le dinamiche insediative in atto, ricostruendo attraverso l'esame dei singoli titoli abilitativi rilasciati nel periodo, la modesta dinamica evolutiva dell'attività edilizia nel predetto periodo 2007-2017, e 2017-2022, riferendola puntualmente ai vari ambiti insediati del territorio comunale, 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 essenziali anche ai fini della redazione del Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della Variante al PRG.

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 funzionali anche a valutare le istanze pervenute nella fase di partecipazione e a determinare l'accoglimento delle varie istanze dei cittadini, già esposti nel precedente paragrafo.

Detta attività di ricognizione di dati d'archivio ha preso in esame tutti i provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Bucchianico nel periodo relativo agli anni solari 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 oltre che ai primi cinque mesi del 2022. 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, altrettanto utilmente, almeno con riferimento alla valutazione delle superfici coperte, la produzione edilizia attuata funzionalmente alla costruzione di abitazioni in zone agricole.

L'indagine compiuta, non pretendeva di essere esaustiva, né quanto a precisione dei dati rilevati, né 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 problematici arrotondamenti (sensibili) a quelli delle rappresentazioni del progetto urbanistico (scala 1:2.000).

Quanto al secondo aspetto problematico, si considera 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.

5.2 _ 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, è coincisa con la verifica dello stato di attuazione del PRG vigente, a oltre quindici anni dalla sua adozione e a circa 10 dalla sua definitiva approvazione.

Si è operata, dunque, 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 di due dati che ha consentito 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, ovvero alla previsione di nuovi abitanti teorici insediabili).

Il PRG vigente, in termini di dimensionamento, ovvero di previsioni di crescita (edificabilità residuale) delle zone destinate a funzioni residenziali (sia di completamento che di espansione) dunque anche con riferimento al dato previsionale degli abitanti teorici insediabili, pur caratterizzandosi per uno strumento che aveva ridotto notevolmente le previsioni di espansione contenute nello strumento urbanistico precedentemente vigente, indicava, una capacità complessiva di espansione ancora rilevante.

Tab. 5.1_ Capacità incrementale residua relativa alle zone di completamento B1 e B2 del PRG vigente

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
TOTALE		31.308	1.042

Tab. 5.2_ Capacità incrementale relativa alle zone di espansione C1, C2 e C3 del PRG vigente

Zone C sottozone	Superficie fondiaria incrementale = mq x Uf	Superficie edificabile incrementale di previsione (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)	--	---
TOTALE		115.049,60	3.835

Tab. 5.3_ Capacità incrementale complessiva del PRG vigente, riferibile sia alle zone di completamento che di espansione (potenzialità complessiva residua derivante dal dimensionamento residenziale di previsione del piano vigente)

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

Tale potenzialità edificatoria complessiva residuale, determinata come somma della potenzialità di edificazione delle zone di completamento residuali (non attuate) e della capacità edificatoria complessiva delle zone di prevista espansione (ancora da attuare, ma, anch'esse, di fatto, inattuate nonostante il lasso di tempo trascorso), come riportato nelle precedenti tabelle riepilogative 5.1, 5.2 e 5.3 (mutuate dalla relazione della stessa variante al PRG vigente), in totale, ammonta 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, opportunamente, già in sede di redazione del PRG vigente, 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).

Allo stesso modo, vennero opportunamente 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-vgenti (peraltro in buona parte già attuate), le seconde, invece,

coincidenti con una sola grande area, 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, pur avendo significativamente abbattuto il complesso delle previsioni di espansioni riconducibile al piano precedentemente vigente, risultava, tuttavia, ancora nel 2008 come molto elevata e, solo in parte, verosimilmente conseguibile, sebbene vi sia da dire che 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 5.4, 5.5 e 5.6) l'entità della attività edilizia verificatasi nel decennio 2007 - 2017, sempre ragguagliabili alla precedente forma tabellare, ovvero riferibili alle medesime zone di completamento ed espansione del PRG (sottozone B1 e B2 di completamento, C1, C2 e C3 di espansione), come registrata in esito alla consultazione degli archivi dei titoli abilitativi, considerando, cioè, le zone sulle quali effettuare una proiezione sul numero degli abitatati.

Tab. 5.4_ Attività edilizia verificatasi tra il 2007 ed il 2021 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
TOTALE	19.730,20 (mq.t)	6.047,51	201	3.763,13

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.

Sono stati, 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.

Nel complesso, si osserva, dalle precedenti e dalla seguente tabella 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.

Tab. 5.5_ Attività edilizia verificatasi tra il 2007 ed il 2021 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)	---	---	---
TOTALE	15.090,75 (mq t.)	4.527,22	151	2.255,67

Tab. 5.6_ Impatto complessivo dell'attività edilizia verificatasi nel periodo 2007- 2021 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)
TOTALE	34.820,95 (mq t.)	10.574,73	352	6.018,80

Si è già rimarcato come l'attività di trasformazione edilizia non abbia interessato affatto le aree B3, definite nelle NTA come di riqualificazione urbanistica.

In modo altrettanto significativo, si osserva che 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 e dunque dalle SL effettivamente realizzate), 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 dall'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.

Con riferimento a quest'ultima ciò spiegandosi col fatto che, in tali sottozone, l'attività edilizia è subordinata (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 attuatasi 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 (2007-2021), 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), ovvero di piccoli condomini o residence caratterizzati da abitazioni plurifamiliari (palazzine terra cielo multipiano, schiere o bi-tri-quadrifamiliari), 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 anche alla valutazione dello stato di attuazione di altri strumenti urbanistici di simili e 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, di lenta attivazione 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 la cessione, spesso solo documentale (atti di rogito e frazionamento) di aree, non produce, per stessa incapacità (mancanza di programmazione) o incapienza dei bilanci delle amministrazioni, risultati tangibili e maggiori benefici per la collettività in termini di realizzazione effettiva ed utile (fruibilità concreta) dei previsti standard.

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

- la difficoltosa formazione di comparti, che comportano lunghi e spesso infruttuosi percorsi di confronto e auspicato accordo, mai raggiunti, tra proprietari, trattandosi di processi dall'esito mai scontato e difficilmente risolvibili linearmente, senza contenziosi, contrapposizioni o lungaggini);
- la cessione (o, in alternativa, come sempre più spesso è, comprensibilmente) la monetizzazione di alcune quote di standard) che si aggiunge al pagamento di oneri (spesso già gravosi) comunque dovuti sottoforma di contributi sui costi di costruzione e di urbanizzazione che scoraggia non poco tali attività.

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, trovandosi, anzi, oggettivamente impossibilitate, come detto, 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 ne alla realizzazione di nuove opere pubbliche (o spazi attrezzati di servizio alla collettività), ne a garantirne, fatto ancor più grave quando pur realizzate, una idonea gestione e/o loro corretta manutenzione.

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

Tale monitoraggio è sommario in quanto quello puntuale ed aggiornato dev'essere considerato solo 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 rinnovano alcune considerazioni di natura critica che ribadiscono la 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.

Tab. 5.9_ Monitoraggio dell'incremento di standard pubblici verificatosi nel periodo 2007 - 2022

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

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 già nella disponibilità 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).

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, 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.

A tutto il mese di settembre 2022, sono stati definiti il frazionamento e gli atti conseguenti per l'acquisizione nel patrimonio pubblico comunale, mentre, 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.

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

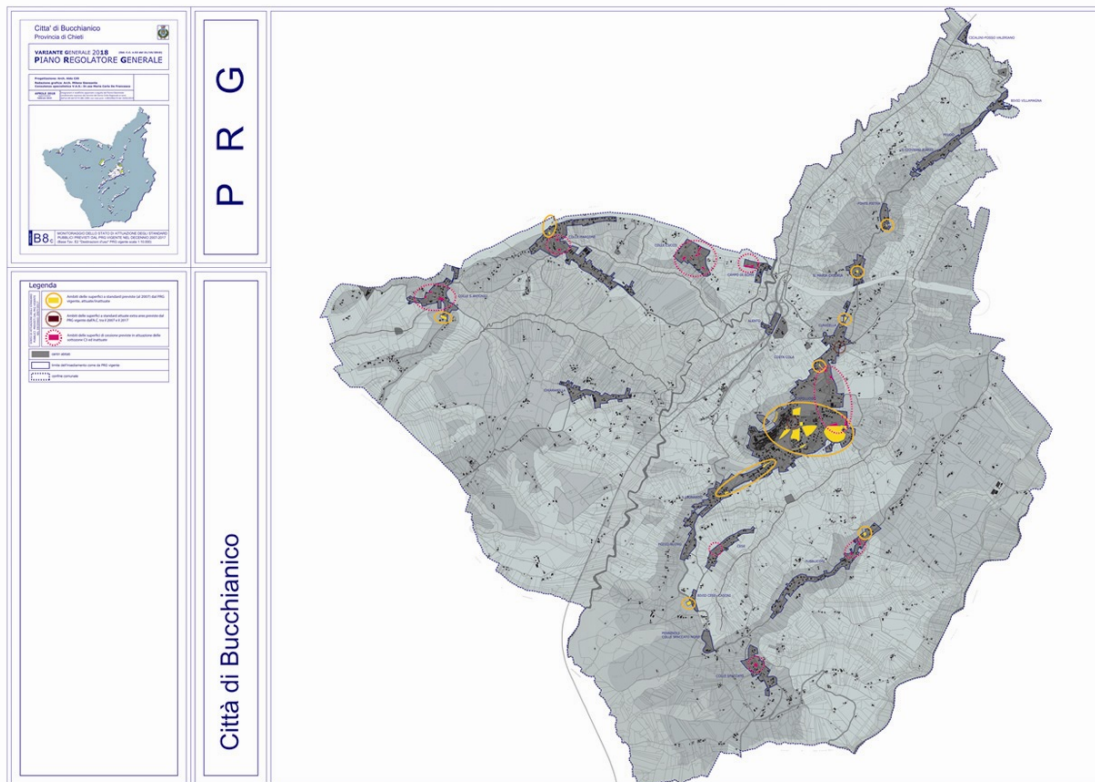
Dalla precedente tabella 3.9, tuttavia, si evince come, pure in presenza di un iniziale lieve incremento demografico dei residenti, passati dai 5.061 del 31.12.2007 ai 5.181 del giugno 2017, più di recente, anche la dinamica demografica del Comune di Bucchianico stia facendo segnare il passo, dato che gli attuali residenti risultano essere solo 4.953 (dato del 31.12.2022).

La modesta quota di standard realizzati/programmati dall'amministrazione pubblica (mq 832), tuttavia, è sufficiente a coprire il fabbisogno di soli 46 nuovi insediati) ed è ancor più utile ed interessante come sia altrettanto (ancora in misura maggiore) 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.

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, come si vedrà meglio in seguito, una tendenza ad un riallineamento tra fabbisogno e disponibilità.

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



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), abbia determinato una sostanziale "sterilizzazione", di fatto, del meccanismo di formazione di un patrimonio di aree pubbliche utilizzabili dall'A.C., per la realizzazione di zone per servizi di, derivante dalla stessa attuazione del piano, di cui prendere atto e che, in effetti, come ampiamente già argomentato, viene affrontata con un complessivo ripensamento della attuabilità della sottozona di espansione a bassa densità dalla presente Variante.

Parte Sesta _ Gli effetti del progetto urbanistico e della attività di partecipazione sul dimensionamento complessivo della Variante 2023 al PRG vigente

6.1 Riepilogo preliminare del dimensionamento previsionale del patrimonio abitativo e di standard operato dal PRG Vigente

Necessariamente, il monitoraggio circa lo stato di attuazione del PRG vigente, sembra un passaggio indispensabile per comprendere con un'essenziale riproposizione, avente fini puramente riepilogativi, e proporre poi il necessario aggiornamento, del dimensionamento di piano effettuato nel 2008 seguito alla redazione del progetto urbanistico, adottato nello stesso anno, definitivamente approvato nel 2010, come poi, ancora, definitivamente approvato nel 2015, per effetto dell'adeguamento ad una sentenza.

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 delle aree edificabili previste dal PRG vigente e di conseguente verifica degli standard pubblici operata rispetto al nuovo fabbisogno come da rideterminare.

Nella seguente Tabella 6.1, 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. 6.1_ 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
TOTALE	146.357,60	4.877

Al carico insediativo aggiuntivo previsto dal piano, ai fini della verifica del fabbisogno degli standard, in sede di dimensionamento, 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 di quelli 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 stabilito, in totale, 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 vigente (oggi aggiornato e novato, quanto a criteri di dimensionamento degli standard, come si vedrà, dall'art. 43 del PTPC adottato nel 2023), 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 soddisfazione Standard*).

Detto fabbisogno, come risulta dalla seguente Tabella 6.2, venne verificato e ritenuto come ampiamente soddisfatto dall'ammontare complessivo delle superfici a standard computate dal PRG vigente (considerando sia quelle già esistenti e fruibili come anche quelle di progetto), 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. 6.2 _ Verifica del fabbisogno di Standard operata ai fini dell'adozione del PRG vigente (2008)

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

6.2_ Verifica analitica, per via grafica, dello stato di attuazione del PRG vigente: valutazione della potenzialità edificatoria residua teorica

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 effettuare una verifica, per via grafica analitica, dello stato di attuazione del PRG vigente, che possa aggiornare in modo più idoneo e attento i risultati cui era già pervenuto il procedimento di dimensionamento speditivo adottato in sede di redazione del PRG vigente, considerato che, allora, vennero svolti essenziali conteggi sulla base di criteri aventi carattere esclusivamente dialogico – presuntivo e che, di seguito, invece, si propongono due diversi procedimenti di seguito richiamati.

Il primo, molto speditivo, come riportato nella seguente tabella 6.3, verificabile, inoltre, come detto nella allegata e specifica tavola *B. 8. a*, considera il dato di partenza riferito al dimensionamento del PRG vigente, già riportato, da cui è stato 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 5.1).

Al totale della superficie incrementale di previsione residua del PRG vigente, pertanto, come al relativo carico urbanistico di previsione (abitanti insediabili equivalenti), si è sottratto, oggi, sia l'ammontare delle superfici effettivamente edificate risultanti dalla predetta attività di monitoraggio delle attività edilizie verificatesi, come desunto dai dati desunti dai progetti presentati per il conseguimento dei titoli abilitativi (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).

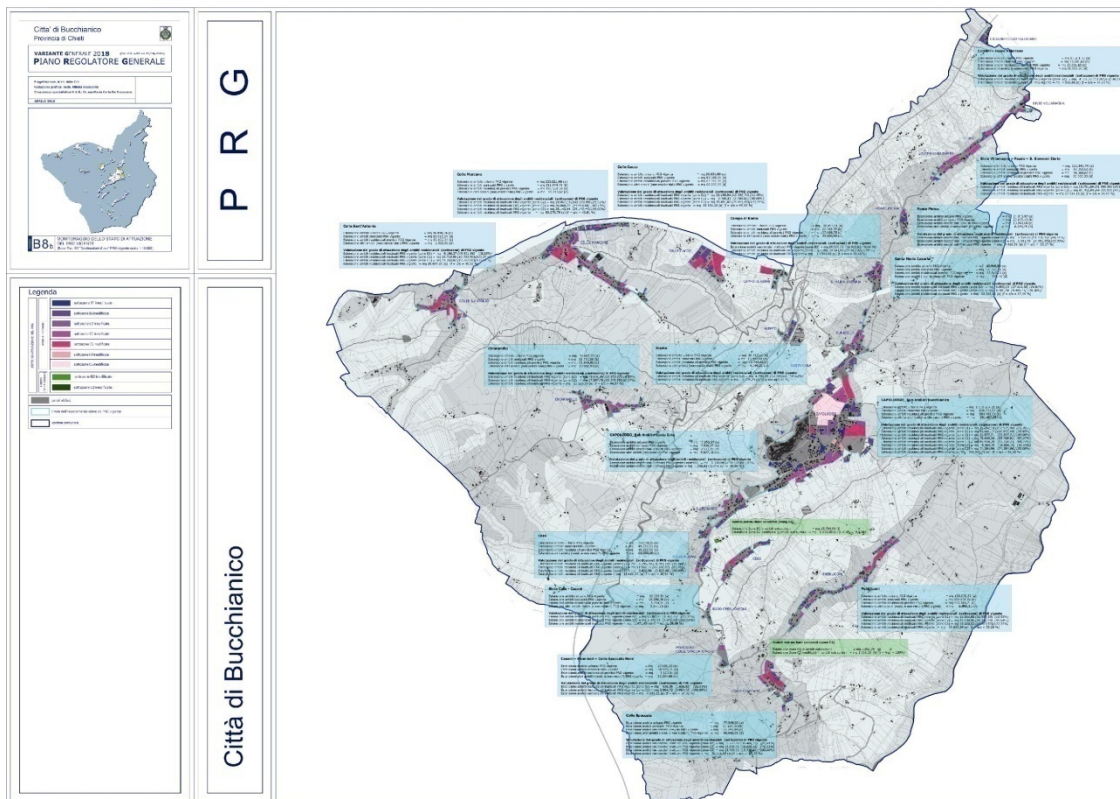
Il secondo procedimento, invece, è consistito, come verificabile in apposita tavola della Variante, nella "puntuale", benché empirica, verifica planimetrica e nel relativo computo di tutte le aree ancora inedificate, effettuata a partire dall'aggiornamento della tavola di zoning del PRG vigente.

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. 6.3 _ Effetti della attività edilizia attuata tra il 2007 ed il 2022 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
TOTALE	146.357,60 (A)	4.877
	Totale superficie edificata effettivamente realizzata nel decennio 2007-2022	Abitanti equivalenti insediati nel decennio 2007/2017
TOTALE	10.574,73 (7,23% di A)	352
	Totale superficie edificabile residua del PRG vigente	Abitanti equivalenti ancora insediabili
TOTALE	135.782,87 (92,77% di A)	4.526

Figura 15_ Graficizzazione esplicativa circa il monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente



Tale seconda metodologia, sicuramente tale da produrre risultati più dettagliati, effettuata tramite puntuale verifica grafica, è particolarmente interessante per comprendere anche in che modo, ben oltre il solo 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 è riportato il risultato di tale attività di verifica riferito a ciascun nucleo insediato).

Si è prodotto, così, un risultato piuttosto attendibile e preciso. Per quanto debba sottolinearsi che si sia applicata, per le sottozone B1 e B2, una valutazione della effettiva superficie considerabile come ancora "presumibilmente" edificabile, ovvero delle aree ancora inedificate ottenuta a valle di una stima empirica,

ovvero considerando, per effetto di speditiva ricognizione cartografica, come davvero ancora edificabile una quota presuntiva pari al 40% di tutte le aree residue (ancora inedificate), computando, cioè, in tale novero, la sola superficie di quelle realisticamente considerabili come ancora assoggettabili a trasformazione, tenendo conto di altri vincoli essenziali (distanze legali, dalla viabilità esistente, vincoli idrogeologici, ecc.).

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 si consideri quello desunto dall'applicazione 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 sopra riportata, di cui si è già detto, ha tenuto conto e inglobato i risultati dell'aggiornamento operato relativamente alla consistenza dell'edificato, come in essa riportato 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, comunque valutato come quello preferibile, come verificabile dalla tavola che registra le attività edilizie rilevate, si è provveduto, preliminarmente, a definire i seguenti ed essenziali campi di indagine.

Di ciascun ambito insediato, con riferimento al totale degli ambiti urbani destinati, rinvenibili nella tavola di zoning del PRG vigente, cioè come riportato nella seguente Tabella 6.4. 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 ininfluenti ai fini del computo della variazione dei carichi urbanistici, delle aree per standard o di altre aree ricadenti in ambiti zonizzati comunque non destinati a funzioni residenziali.

Tab. 6.4._ 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 ottenuto per iva analitica 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), dato che la loro eventuale attuazione implicherebbe effetti sulla variazione dei carichi urbanistici.

I dati sono stati considerati sia per singole frazioni, come verificabile proprio dalla tavola che riporta il monitoraggio del realizzato, sia, più utilmente, come riportato nella seguente tabella 6.5, 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. 6.5. _ 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 Tabella 6.5, prima di operare valutazioni circa la 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, del tutto ancora ineditata, ovvero ancora 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% (ben il 92,54% risulta inattuato) e quello della sottozona C3 è pari solo al 6,63% (dato, dunque, che il 93,37% è inattuato);

- una lettura dei dati effettuata disaggregando quelli relativi alle varie sottozone e proposta anche secondo i diversi ambiti insediati del territorio comunale (singoli nuclei abitati tra cui il capoluogo), come verificabile nella predetta tavola B. 8. b, rivela una sostanziale omogeneità del grado di scarsa attuazione del PRG.

Si ravvisa, cioè, 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 6.6 e 6.7, 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 rinvergono 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, ovvero delle aree fondiarie residue, cui corrispondono verosimili quote di carico urbanistico atteso, espresso, come ovvio, secondo il numero dei residenti teoricamente insediabili connessi, computato per ciascuna delle sottozone.

Tab. 6.6 _ Capacità edificatoria 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
TOTALE	209.706,80	26.279	871

Tab. 6.7 _ Capacità edificatoria 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
TOTALE	492.662,62	119.711	3.990

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, di una quota di 2/3, 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 era stato stabilito, in una prima fase del processo di valutazione dello stato di attuazione del PRG, viene, invece, opportunamente considerata e computata la superficie residua edificabile della zona C5, coincidente con tutta l'area completamente inattuata, posto che dalla sua superficie originaria, in variante, si scomputano piccole porzioni di cui si è determinata la ridestinazione in altre sottozone ad essa contigue (agricola, verde privato o B2, o C2), a seguito dell'accoglimento di istanze.

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) e 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 6.8, 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 inedificate), sia di completamento che di espansione, è pari, in tutto, 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 come da norme del PTPC.

Tab. 6.8_ Capacità edificatoria 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 di PRG (Zone B + C)		
	Totale superficie edificabile incrementale ancora esplicabile	Abitanti equivalenti (SR mq 30/abitante)
TOTALE	mq 145.990	4.866

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. ovvero mq 145.990 invece di mq 146.367).

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, pertanto, a partire dal dato di cui alla precedente Tabella 6.8, che esprime tale complessiva potenzialità edificatoria ancora (teoricamente) esplicabile dal Piano vigente, 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.

6.3_ Considerazioni preliminari circa l'impatto dell'accoglimento delle istanze sul dimensionamento della variante 2023 al PRG vigente (contrazione del consumo di suolo e del carico insediativo)

La principale finalità che ha indotto alla redazione della presente variante, come già detto, 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, tra le altre già richiamate, di poter valutare le istanze pervenute dai cittadini sottoforma di manifestazioni di interesse, stimulate, dai citati 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 dei contributi accolti nelle istanze promosse, di seguito meglio esplicitati, sulle previsioni della variante (Piano), 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.

Come detto, le valutazioni di accoglibilità delle istanze si sono assunte in quanto riferite ai criteri di presentazione dei contributi definiti nei due avvisi pubblici che, a loro volta, risultavano significativamente coerenti agli indirizzi impartiti dal consiglio comunale al progettista con le seguenti, già citate, 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 dei contributi pervenuti (per entrambe le tornate), ovvero della notevole incidenza dei contenuti propri dei contributi accolti in toto o parzialmente la maggior parte di quelli pervenuti, ben oltre il fatto che molti di essi hanno prodotto effetti modificativi dello zoning del PRG vigente (essendo modesta la rilevanza delle istanze respinte), sono essenzialmente i seguenti:

- identificazione delle manifestazioni portatrici di 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 ai fini 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 stesse;
- 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).

Ciò in quanto l'ascolto preventivo dei cittadini effettuato con tale attività di partecipazione, è intendibile quale fase di formulazione delle proposte finalizzate (preliminarmente alla sua redazione) ad indirizzare le scelte di pianificazione e non a renderle confutabili o aggredibili quando già assunte e formalizzate.

Solitamente e fatalmente, infatti, la conflittualità 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.

6.4 Esame essenziale degli effetti prodotti dalle scelte di piano e dalla complessiva attività di partecipazione sul dimensionamento della variante 2023 al PRG, 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 ininfluente, 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 6.5. B1 di sintesi), gli effetti dell'accoglimento delle istanze prodotte sia 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:

- 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, 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, meno rigidi, hanno suggerito di rileggere e interpretare, più favorevolmente ai cittadini, alcune richieste di modeste variazioni precedentemente respinte, rivalutandole con i principi 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 primo progetto di variante poi non adottato (2017-19), buona parte delle aree classificate oggi, dal Piano, nella sottozona B4 erano state identificate 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, 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.

Dette scelte sono 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 ri-destinate in sottozona B1 inedificabile, ovvero in sottozona B1*.

Sono state, inoltre, nell'ambito del presente progetto di variante al piano vigente, assunte anche le seguenti scelte:

- è stata data migliore definizione, in luogo della semplicistica individuazione operata nel PRG vigente di una unica macro - sottozona F1 per Standard pubblici, operando, invece, una distinzione e relativa individuazione planimetrica puntuale delle sottozone F1, F2, F3 ed F4, identificandole con specifiche e diverse sottozone per servizi (come previste nell'art. 3 del DM 1444/68), attraverso la apposizione, sul grafico di corrispondente simboletto;
- si è operata la ridestinazione di sottozone da specifiche tipologie di servizi previste dal piano vigente in altre, secondo le necessità derivanti dal complessivo bilancio urbanistico del PRG in variante;
- si è eliminata la previsione 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;
- si è operata 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, molto direttamente, con l'ausilio del seguente Prospetto 6.5.1 B1 di sintesi di pag. 116, si fornisce la rappresentazione dell'impatto che, nel complesso, ha prodotto sul progetto di dimensionamento della variante:

- sia l'accoglimento di tutte le 154 (68 + 86) sul progetto, per ciò che attiene le previsioni di variazione del carico urbanistico;
- sia quello derivante dalle premesse decisioni (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 la decisione di ridestinare le 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 ove gli interventi sono attuabili direttamente, previo convenzionamento.

Come detto già ampiamente, tali specifica modifica è la conseguenza di due principali fattori (decisioni) identificabili:

- sia con l'esito dell'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, dovuta alla ridefinizione di zone a pericolosità elevata e/o a pericolosità molto elevata come previste dal PAI.

Tali specifiche scelte, già ampiamente argomentate, in termini di impatto sul dimensionamento del progetto urbanistico che caratterizza la variante, 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 in una sottozona, sempre C3, altrimenti disciplinata.

Ovvero in una sottozona che, come si è detto, la cui disciplina, d'ora in avanti, comporta, 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 diverse localizzazioni e in ragione delle geometrie delle aree) ed al rispetto di specifiche indicazioni planimetriche e progettuali schematizzate nell'elaborato di zoning e riportate in relative Schede Progetto Attuative.

6.5_ Bilancio Urbanistico complessivo della Variante 2023 al PRG vigente

Con riferimento ad una più puntuale rappresentazione degli effetti specifici su ogni singola sottozona, si richiamano i contenuti dei 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 successivo Prospetto 6.5.1 B1) e, più puntualmente ed utilmente, sono riportati gli impatti sulle specifiche sottozone con destinazione residenziale (prospetti successivi 6.5.1 B4, 6.5.1 B5 e 6.5.1 C).

Dopo il Prospetto 6.5.1 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, anche 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 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 un metodo di possibile determinazione del carico residenziale incrementale, rispetto al quale determinare il correlato fabbisogno di standard pubblici.

La verifica da effettuarsi al fine di verificare la sostenibilità del bilancio urbanistico della Variante, tuttavia, dev'essere eseguita conformemente alle previsioni dell'art. 56 del PTPC vigente e, inoltre, alle previsioni degli artt. 40 e 43 del PTPC adottato, che chiedono di operare tali verifiche considerando i dati inerenti il patrimonio abitativo (residenziale) come determinato utilizzando i dati IMU forniti dagli uffici comunali.

La definizione del plafond del patrimonio immobiliare residenziale complessivo, può essere rivista operando parziali correzioni (precisazioni e revisioni di tale dato), che, peraltro divergono parecchio con riferimento ai 2 PTPC, così come, nell'ambito del processo di co-pianificazione previsto da entrambi i piani, può essere considerata con meno rigidità, l'eventuale (contenuto) scostamento dei valori del dimensionamento del patrimonio residenziale, mentre sono inderogabili le verifiche da compiersi sul fabbisogno di standard, secondo entrambi i criteri.

Ciò premesso, si ribadisce 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, rimessa all'A.C., 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, come detto, in estrema ma utile sintesi, ovvero computati, ricapitolati e valutati, opportunamente, come detto, nel Prospetto riepilogativo 6.5.1 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 6.5.1 B1, relativamente ai seguenti 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, dunque, anche a definire, lo specifico carico di cui è portatrice ogni singola sottozona con edificabilità di previsione avente destinazione residenziale.

6.5.1_Verifica del grado di attuazione e della potenzialità edificatoria residua del PRG Vigente (dati commentati)

Tab. 6.5.1 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. 6.5.1 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	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. 6.5.1 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
TOTALE	209.706,80	26.279	871

Tab. 6.5.1 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
TOTALE	492.662,62	119.711	3.990

Tab. 6.5.1 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)
TOTALE	mq 145.990	4.866

Con la precedente sezione delle Tabelle A (da 6.5.1 A1 a 6.5.1 A5) si riporta e si da conto, nell'ordine:

- (Tabella 6.5.1 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 6.5.1 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 6.5.1 A3 e 6.5.1 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 6.5.1 A5) con detta Tabella 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.

Il Prospetto 6.5.1 B1 seguente 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 6.5.1.2 C, da considerare quello di cui deve tenersi conto ai fini del dimensionamento.

Nel precedente Prospetto 6.5.1 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 ridestituzione 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 ridestituzione da agricola in zone edificabili (quanto strettamente contigue all'abitato ed aventi dimensioni contenute);
- dalla ridestituzione, in parte determinata dall'accoglimento delle istanze, della previsione dei comparti (*sottozone 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 ridestituzione 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;

Prospetti 6.5.1 B1_ 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	(If 0,3) - 20.556	- 685
	B2	+ 1.353	(If 0,3) + 406	+ 14	+ 1.495	(If 0,3) + 449	+ 15
	C3* Var.	+ 5.763	(If 0,3) + 1.729	+ 58	+ 33.789	(If 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
Bilancio Urbanistico complessivo di Variante		Variazione consumo di suolo mq - 377.223	Variazione presuntiva SUL mq - 58.276	Variazione presunta Carico Urbanistico Unità (ab.) - 1.974			

- dalla ridestinazione in zona agricola di significative porzioni di suolo edificabile (sottozona 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;

6.5.1 B2_ Progetto di Variante_ Tabelle di dettaglio riferite alle variazioni riguardanti le singole sottozone.

Prospetto 5.5.1 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*					
Comparti come da PRG		(mq)	Da Variante A 2018 B 2022	In B2° mq	In C2° mq	In F1/Viab. mq	In V.P. mq	In E mq	
C.S. Antonio									
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
Colle Marccone									
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	8.493	B C3* +E	1.258	---	411	---	4.734
F1				B 22-1 C3*	---	1.270	170	650	---
Colle Cucco									
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	---
Campo di Roma									
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
Cese									
/	---	C3	2.115	C3 Attuato	---	1.565	550	---	---
Pubbliconi									
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	---
Colle Spaccato									
U	Est	C3	7.998	B E	---	---	---	---	7.998
V	Ovest	C3	5.644	B E	---	---	---	---	5.644
Capoluogo									
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
Riepilogo Complessivo Ridestinazione comparti			171.406		2.848	45.609	12.802	11.793	98.354
Riepilogo Complessivo Ridestinazione comparti <small>Al netto del comparto Di Tullio e del Comparto Cese attuati (o in attuazione)</small>			160.674		2.848	39.552	10.035	9.885	98.354
Riepilogo ridestinazione comparti di cui alla bozza di Variante 2018			57.894		1.353	5.763	1.328	2.048	47.402
Riepilogo ridestinazione comparti di cui alla bozza di Variante 2022			102.780		1.495	33.789	8.707	7.837	50.952

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 0,3 mq/mq a 0,16 mq/mq.

Il premesso Prospetto 6.5.1 B2, invece, 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 6.5.1 B3_Sintesi bilancio urbanistico complessivo della ridestinazione dei comparti (da C3 a edificabilità indiretta con comparto a C3*, ovvero a edificabilità diretta convenzionata) 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 (It)	- 32.135	- 1.071
Ridestinazione delle superfici territoriali edificabili da sz. C3 in sottozona C2	+ 39.552 (Sf)	0,3 (If)	+ 11.866	+ 396
Ridestinazione di piccole superfici territoriali edificabili da sz. C3 in sottozona B2	+ 2.848 (Sf)	0,3 (If)	+ 855	+ 29
Bilancio complessivo netto della soppressione dei comparti e loro ridestinazione in sottozona C3	-118. 274	---	- 19.414	- 646

Il premesso Prospetto di sintesi 6.5.1 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 6.5.1 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 0,2 mq/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.

PROSPETTI B_

PROSPETTO 6.5.1 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
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	- 4.770	- 159
B3 (UF = 0,25)	2.612 x 40% x 0,25	261	9	- 897	- 90	- 3
B4 (UF = 0,16)	-----	-----	-----	+ 1.169	- 3.933	- 131
TOTALE	209.707	26.122	871	- 34.525	- 10.793	- 360

PROSPETTO 6.5.1 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 (residuale) 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
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
TOTALE	492.662	119.711	3.990	- 214.058	- 48.663	- 1.622

PROSPETTI 6.5.1 B4 e 6.5.1 B5

Detti prospetti danno conto, a partire (nelle prime tre colonne a sinistra) dal dato desunto dalle premesse tabelle A3 ed A4, riferite 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 scelte effettuate, il contributo, in termini di decremento della potenzialità edificatoria residua della variante, sia fornito proprio dalla 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 6.5.1A3 e 6.5.1 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 6.5.1 C1 (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 lorde e del carico urbanistico equivalente

	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		
Zona C Sottozone	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
TOTALE zona B	209.707	26.122	871	- 34.525	- 10.793	- 360
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
TOTALE zona C	492.662	119.711	3.990	- 214.058	- 48.663	- 1.622
TOTALE complessivo	702.369	145.833	4.861	- 248.583	- 59.456	- 1.982

Il precedente Prospetto 6.5.1 C1, 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 6.2 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 6.5.1 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 dell'incremento atteso di superfici fondiarie edificabili, delle superfici utile lorde e del carico urbanistico equivalente in attuazione della Variante

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
B1 (UF = 0,40)	18.371	2.039	68
B2 (UF = 0,30)	153.927	12.969	432
B3 (UF = 0,25)	1.715	171	6
B4 (UF = 0,16)	1.169	150	5
TOTALE zona B	175.182	15.329	511
C1 (UF = 0,40)	10.495	4.198	140
C2 (UF = 0,30)	160.636	48.191	1.606
C3 (Ut = 0,20)	-----	-----	-----
C3* (UF = 0,30)	39.552	11.866	396
C4 (Ut = 0,16)	-----	-----	-----
C5 (Ut = 0,10)	67.921	6.792	226
TOTALE zona C	278.604	71.047	2.368
Totale Edificabilità teorica residua e incrementale	Superfici fondiarie teoricamente edificabili mq 453.786	Superfici Utili lorde potenzialmente realizzabili mq 86.376	Abitanti equivalenti teoricamente insediabili ab. 2.879

Il premesso Prospetto 6.5.1 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).

Parte settima_ Il dimensionamento del patrimonio abitativo della Variante al PRG, la connessa verifica del fabbisogno di standard: la coerenza con i criteri del PTPC vigente e adottato

7.1_ Essenziale ricostruzione del quadro demografico locale e cenni su alcune dinamiche rilevabili

Sembra utile, preliminarmente ad ogni considerazione sui criteri di dimensionamento, e prima ancora di definire i termini essenziali funzionali ad operare i computi secondo le prescrizioni del PTPC (vigente ed adottato) effettuare alcune essenziali acquisizioni riferibili alla condizione demografica della comunità di Bucchianico.

In prima battuta si osserva che la popolazione residente nel comune risulta oggi in calo dopo un breve periodo in cui si è registrata una certa stabilità, posto che dal 1971 (4.232 residenti) al 2016 (5.216 residenti) tale dato era sempre cresciuto con apprezzabili dinamiche incrementali (circa 1.000 unità nei 45 anni, pari al 25% della popolazione ivi residente nei primi anni '70).

Nell'ultimo quinquennio trascorso (2016-2022), invece, specie dopo il difficile biennio segnato dalla pandemia del COVID 19, che proprio in questo comune ha determinato un elevato numero di decessi, la popolazione residente fa segnare una regressione apprezzabile, dato che al 31.12.22 essa si è attestata sui 4.953 abitanti.

Un arretramento pari a 263 unità, quantificabile in un non trascurabile - 5,04% della popolazione residente nel 2016.

Ciò sebbene nel periodo 2018-2020 (prima della pandemia) si fosse registrata una minima ripresa delle nascite (più che altro dovute anche al maggior tasso di natalità di diverse famiglie immigrate) ed un leggero calo dei decessi, tuttavia insufficiente a contrastare la dinamica demografica negativa.

Altrettanto rilevante è la considerazione sul saldo demografico.

Il saldo naturale registra un costante passivo sempre più rilevante nel periodo considerato (in media si è passati dalle 25 unità in decrescita all'anno del 2016 alle circa 55 del 2021 e 2022), che sebbene piuttosto in linea (quanto a variazioni percentuali) con il trend dei comuni contermini, rappresenta un dato, più di altre realtà, particolarmente segnato dalla mole elevata di decessi causati dalla pandemia.

Il saldo naturale non è più mitigato, come accadeva nel decennio passato anche a Bucchianico, tranne che in qualche annualità, in corrispondenza di una contrazione sensibile dei nuovi nati, che, anzi fa registrare una decrescita inesorabile, dal saldo migratorio che, a differenza di quanto accadeva per lo più sino al 2017/2018, dato che, nell'ultimo biennio, si è assistito ad una contrazione anche del numero di nuove iscrizioni che, perciò, non riesce più a pareggiare quello delle cancellazioni, oltre che, nel suo complesso, il saldo naturale fortemente in deficit.

Altrettanto utile, inoltre, può essere un sintetico focus sul numero delle famiglie censite sul territorio che consente di rilevare come al 31.12.20, (anagrafe comunale) esso era di ben 1.908 nuclei rispetto al dato di 1.921 del 2016, con un regresso trascurabile ma che segnala, a fronte di un tasso di contrazione della popolazione residente ben più significativo, come il numero delle famiglie è diminuito in ragione molto minore, dovendosi considerare come, in particolare, sia aumentato di un 3% quello delle famiglie coincidenti con una sola persona (per lo più grandi anziani e donne sole).

Parallelamente, come ovvio, si è registrata una connessa (non trascurabile) contrazione del numero di componenti medi per famiglia, passato, nello stesso periodo 2017 -2020 da 2,71 a 2,59 componenti per nucleo familiare.

Prescindendo dalla fisiologica ed ineliminabile imprecisione del dato disponibile relativo al patrimonio immobiliare, tuttavia, si osserva che il numero degli alloggi censiti secondo i dati TARI (2.217) è, in effetti, significativamente prossimo a quello delle famiglie oggi residenti sul territorio comunale (1.908), posto che, come alquanto ovvio, si rinvengono più alloggi disponibili che famiglie effettivamente residenti sul territorio, poichè molti degli alloggi censiti si identificano con seconde case abitate saltuariamente da persone non stabilmente residenti a Bucchianico.

Di seguito, ai fini di una migliore e più chiara esplicitazione dei dati che danno conto del dimensionamento del piano verificato rispetto alle previsioni di incremento massime ammesse secondo i criteri di cui all'art. 56 del PTPC vigente, per i comuni ricompresi nell'ambito di progetto del sistema insediativo diffuso, e, secondo i criteri dell'art. 40 del PTPC adottato, per i comuni del sistema collinare, si riportano i seguenti e più puntuali dati che procedimento (e dei relativi risultati) esposti nei successivi paragrafi.

Tuttavia, può già utilmente osservarsi come la previsione di incremento atteso del patrimonio immobiliare destinato a superfici residenziali (patrimonio abitativo), così come derivante da tutti i premessi computi inerenti il carico urbanistico commisurato alla potenzialità edificatoria, sia residua che incrementale (come puntualmente definita e computata nei precedenti paragrafi), risulti sensibilmente inferiore a quella massima ammessa dall'articolo 56 del PTPC, attestandosi sul valore di mq 86.376 di superfici abitative incrementalì, inferiore a quello considerabile come valore soglia da non superare.

7.2_ La Variante al PRG di Bucchianico in rapporto alla pianificazione territoriale: premessa essenziale

La redazione del progetto Urbanistico della Variante Generale al PRG di Bucchianico si è conclusa, con riferimento alle scelte sostanziali individuate ed intraprese, ovvero dispieganti effetti sulla disciplina e sulla connessa zonizzazione del territorio comunale, nel mese di dicembre 2022, come si evince dal ragguglio ai dati richiamati negli elaborati e riferiti a quel periodo, oltre che, in diversi casi, al precedente termine del 30 settembre 2022.

La redazione tecnica, ovvero la produzione delle elaborazioni grafiche, il confezionamento dei documenti di testo e, soprattutto, la predisposizione di tutta la documentazione tecnica riferibile agli approfondimenti geologici, funzionali al conseguimento del connesso Parere del Genio Civile, rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, come anche connessi adempimenti formali e sostanziali connessi alla procedura di VAS ed alla produzione di elaborati inerenti l'accertamento della Trasparenza amministrativa, tuttavia, ha comportato una notevole dilatazione dei tempi funzionalmente alla predisposizione di tutte le necessarie elaborazioni e, perciò, anche uno slittamento della concreta adozione di tale Variante.

Ciò, mentre, con una significativa accelerazione, invece, si è assistito alla concretizzazione del rilevante risultato, da tempo atteso, della adozione del nuovo Piano Territoriale della Provincia di Chieti, avvenuta con Del. C.P. n. 16 del 30.05.2023.

Tale premessa vuole essere utile per focalizzare l'attenzione su alcuni concetti riferibili alle premesse circostanze emerse anche nel percorso di co-pianificazione con la Provincia, concluso in data 30.10.23:

- la "Struttura del Piano" della Variante del PRG di Bucchianico è, da un punto di vista formale non esattamente sovrapponibile a quella che sarebbe strettamente richiesta dall'articolato del Nuovo PTPC, adottato proprio mentre era in atto il confezionamento formale degli elaborati della Variante al PRG;
- i contenuti delle scelte urbanistiche intraprese e contenute in detta Variante e che la caratterizzano sin dalla sua impostazione iniziale di fondo, invece, sono significativamente coerenti quando non proprio allineati, in più di un caso, rispetto a quelli che caratterizzano in modo peculiare il progetto del PTPC, come di seguito significativamente argomentato e dimostrato.

Tale essenziale compatibilità, in effetti, è da ascrivere a più circostanze e fattori oggettivi che rendono evidenti le significative affinità di carattere contenutistico ravvisabili tra le scelte adottate a livello di

pianificazione locale e gli indirizzi i principi, i criteri, le raccomandazioni, nonché i contenuti di carattere generale distintivi della nuova pianificazione di livello territoriale, ovvero, per lo più alle seguenti:

1. già in sede di avvio della pianificazione della Variante di che trattasi, programmaticamente, il C.C. di Bucchianico ha deliberato con Atto n. 13 del 22.07.2020, di dare avvio ad una attività di co pianificazione con i competente Servizio della Provincia di Chieti, al fine di determinare significativa coerenza tra le scelte da intraprendere e gli indirizzi di pianificazione di area vasta;
2. in forza di tale atto amministrativo, il progettista della Variante, unitamente al Sindaco ed all'istruttore dell'Ufficio urbanistica comunale, Geom. Tucci, già dopo la prima ondata pandemica di Covid, ed il lock down del 2020 (nel settembre 2020) ha avuto modo di effettuare un incontro iniziale con l'Arch. Fellegara, responsabile del servizio pianificazione, nel corso del quale vennero messi a punto alcuni essenziali precetti, considerabili quali invariante a fondamento del percorso di pianificazione, rispetto ai quali avviare la pianificazione ed instradare le sue scelte caratterizzanti;
3. la progettazione della Variante in parola, segue e, per molti versi, come chiarito in più passaggi della relazione illustrativa, sviluppa e aggiorna, con notevole continuità e coerenza di obiettivi, quella già intrapresa nel 2016 (per iniziativa della precedente amministrazione comunale, come verificabile approfondendo i contenuti della Del. n. 52 del 20.10.2016, attività che, tuttavia, per ragioni di carattere politico amministrativo, non giunse, nel marzo 2019, alla prevista adozione, sebbene tale bozza di piano fosse stata anche condivisa, già allora, con i competenti uffici provinciali, proprio in ossequio ad un percorso concreto di co-pianificazione intrapreso, almeno nella sostanza;
4. il progettista della Variante, per la sua specifica formazione tecnico culturale e per la sua acclarata adesione, in termini professionali, ad una scuola urbanistica che pone al centro della attività di pianificazione una visione ispirata a principi cardine di sostenibilità ambientale, sociale, ed urbanistica delle scelte di piano, normalmente, come verificabile, redige strumenti di piano particolarmente attenti al rispetto del contesto ambientale - naturalistico e storico -paesaggistico specifico del territorio, proprio come richiesto dall'impianto normativo alla base del PTPC, sia quello vigente che quello appena adottato;
5. la proposta urbanistica alla base del progetto di piano della Variante al PRG di Bucchianico, anche grazie alla contestuale ed accurata messa a punto della procedura di VAS (oltre che alla redazione della VincA, resa necessaria dalla presenza del sito Natura 2000 - ZSC IT7140110 *Calanchi di Bucchianico di Ripe dello Spagnolo*), si caratterizza, programmaticamente, per i seguenti ed essenziali obiettivi progettuali di carattere generale, già richiamati e declinati per esteso nei precedenti paragrafi:
 - 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;*
 - 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);*
 - 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);*
 - 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, agli norme inerenti la disciplina delle destinazioni d'uso;*

- 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.*

7.3. Il riferimento sostanziale alle linee guida di cui all'art. 56 del PTPC di Chieti: dimensionamento del patrimonio abitativo

Si richiamano, di seguito, i passaggi più significativi dell'art. 56 del PTPC vigente della Provincia di Chieti riferibili ai criteri di dimensionamento, relativamente ai comuni del *sistema insediativo diffuso* di cui è parte il Comune di Bucchianico.

Tale analisi critica preliminare dei contenuti (linee guida per la pianificazione urbanistica locale) del PTPC è prioritaria ai fini di confronto e produttivo contraddittorio previsto nell'ambito della attività di co-pianificazione intrapresa di concerto con il competente Servizio Urbanistico Provinciale, previsto, come detto, sin dall'avvio della attività di pianificazione, secondo modalità e contenuti della attività di co – pianificazione previste ed attuate ai sensi dell'art. 58 dello stesso PTPC della Provincia di Chieti.

Si riportano, di seguito, fedelmente, i passaggi sostanziali dell'articolato del PTPC che interessano i criteri di dimensionamento dei piani, avendo ispirato anche l'attività di redazione della presente variante.

L'art. 56 del PTPC recita testualmente:

< I Piani Regolatori Comunali dimensionano le proprie previsioni secondo documentate ipotesi attendibili sia rispetto alle dinamiche di sviluppo in corso, registrate dal PTCP anche attraverso l'analisi condotta in relazione alle dinamiche della popolazione e così come riportate in prima approssimazione nella Tavola A10, sia rispetto alla effettiva domanda di nuove previsioni per il sistema produttivo (insediamenti artigianali, industriali, commerciali, terziari).

In via generale il PTCP prevede i seguenti criteri:

- *dimensionare i Piani Regolatori Comunali prendendo a riferimento una validità temporale non superiore a 10 anni;*
- *dimensionare gli insediamenti residenziali con riferimento alle dinamiche strutturali, naturali e non, della popolazione sia in termini di abitanti, sia in termini di famiglie, nonché con riferimento alla consistenza generale e alle tendenze di crescita del patrimonio edilizio (stanze e alloggi) relativi all'ultimo decennio;*
- *dimensionare le attività produttive coerentemente con le dinamiche occupazionali (attivi e addetti nei vari settori di attività), con le tendenze di produzione edilizia in atto per nuovi edifici produttivi (e/o significativi ampliamenti) verificatisi nell'ultimo decennio;*
- *relazionare i criteri del dimensionamento ai ruoli territoriali assegnati dal PTPC.>.*

Ancora, vengono riportati, di seguito, gli specifici passaggi dell'art. 56 del PTPC che delineano i criteri per il vero e proprio dimensionamento dei piani.

< Per il dimensionamento degli insediamenti, le presenti Norme di indirizzo tendono all'obiettivo della riqualificazione, e cioè il miglioramento delle condizioni di efficienza e di accessibilità degli insediamenti, ed all'obiettivo di recuperare e riutilizzare il patrimonio edilizio e gli insediamenti urbani esistenti.

Il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente rappresenta la precondizione per qualsiasi proposta di crescita insediativa, sia per quanto concerne il dimensionamento residenziale, che quello produttivo (artigianale- industriale- terziario), privilegiando le aree infra-strutturate e inutilizzate, le delocalizzazioni e le riconversioni del patrimonio edilizio esistente incompatibile con le caratteristiche e le esigenze di riqualificazione urbana e territoriale.

A tale scopo i Piani Regolatori Comunali predispongono politiche di intervento che consentano di conseguire operativamente gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio inutilizzato, anche attraverso strumenti di

fiscaltà locale di cui al successivo Art. 59 delle presenti Norme, e di consolidamento della funzione abitativa, con particolare riferimento ai centri e ai nuclei storici della provincia.>

Ancora l'art. 56 del PTPC vigente, definisce puntualmente i seguenti criteri, anch'essi riportati fedelmente, funzionali allo specifico dimensionamento residenziale.

< Il dimensionamento residenziale dei Piani non va necessariamente affrontato in termini di rapporto dimensionamento/fabbisogno, ma considerando le esigenze di mercato in modo tale che la previsione di offerta pubblica garantisca il soddisfacimento della domanda privata e considerando in tal senso le problematiche connesse alle esigenze di riqualificazione urbana e territoriale.

Tale dimensionamento residenziale andrà definito all'interno del progetto di Piano Regolatore Comunale, conformemente ed in coerenza con le indicazioni, gli indirizzi e le prescrizioni del presente PTCP. In ogni caso le previsioni incrementalistiche di tal genere dovranno comunque conformarsi alle quantità massime di seguito espresse.

...(...). Per i Comuni appartenenti alla struttura del Tessuto Insediativo diffuso, l'incremento del patrimonio edilizio di previsione non dovrà essere superiore al 50% del patrimonio edilizio esistente.

Per "patrimonio edilizio esistente" si intende il numero totale di alloggi presenti nel Comune, così come risultante dalla verifica delle dichiarazioni relative all'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) di cui al D.lgs. 30.12.1992 n.504.

<In alternativa, e soprattutto per i Comuni appartenenti al tessuto insediativo diffuso, la quantificazione del patrimonio edilizio esistente può avvenire attraverso uno specifico studio di analisi e di rilievo quantitativo da condurre anche sul patrimonio edilizio non ancora assoggettato all'I.C.I.>

Il dimensionamento della Variante, come riportato essenzialmente nei seguenti e specifici paragrafi, conferma una compatibilità significativa del progetto urbanistico rispetto alle indicazioni del PTPC, verificando ampiamente i parametri derivanti dall'applicazione dei premessi criteri.

7.4_ Il riferimento sostanziale alle linee guida di cui all'art. 56 del PTPC di Chieti: dimensionamento delle aree produttive

Ancora, relativamente al dimensionamento delle aree produttive, il PTPC, sempre all'art. 56, fornisce i seguenti criteri di riferimento, anch'essi riportati fedelmente:

Per il dimensionamento produttivo, il PTCP, oltre a quanto già indicato all'Art. 30 delle presenti Norme, indica come indirizzo che i Comuni, qualora presentino condizioni di concreta e documentata operatività di attuazione, infrastrutture e servizi di supporto, possano completare le previsioni ancora inattuato. Qualora siano necessarie nuove zone di espansione (per le quali dovrà comunque essere dimostrata l'effettiva necessità, condivisa peraltro attraverso l'istituto della co-pianificazione), si precisa che queste vengano attuate nel mantenimento dell'obiettivo di sviluppo delle aree produttive, garantendone l'adeguamento tecnologico nonché le reali e documentate esigenze di ampliamento.

Con riferimento alla possibilità di dimensionare le aree da destinare a patrimonio produttivo, nel caso di Bucchianico, tuttavia, riferendosi alle previsioni del PTPC vigente, si sono operate le seguenti considerazioni, riportate puntualmente anche nei documenti di esplicitazione delle scelte di piano (Relazione).

Si registra, al di là di un modesto fabbisogno di aree a servizio di piccole e piccolissime attività artigianali rinvenibili in modo diffuso sul territorio, caratterizzate ormai da significativa promiscuità con altre funzioni (residenziale, per lo più), una completa, mancata attuazione di aree produttive, constatabile anche per via dell'assenza di domande di insediamento delle aree (lotti) ricomprese nella specifica zona produttiva disciplinata dal Piano per Insediamenti Produttivi di località Alento, del tutto ancora non insediata.

Ciò, ad oltre 20 anni dalla redazione del primo strumento attuativo e dopo oltre 12 anni anche dalla realizzazione e dal completamento di parte delle essenziali opere di urbanizzazione primaria e, inoltre, a circa 10 anni dalla avvenuta approvazione di una specifica variante dello stesso P.I.P..

L'assenza di richieste di nuove aree funzionali all'insediamento di attività produttive, peraltro, è documentata anche dall'esito della attività di partecipazione attivata dal Comune di Bucchianico, proprio ai fini della redazione della presente Variante generale al PRG, visto che tra le manifestazioni di interesse seguite sia all'Avviso Pubblico del 21.11.16, che a quello successivo del 18.09.20, non sono pervenute richieste in tal senso ed, anzi, sono giunte istanze dei proprietari delle aree ricadenti entro la prevista area PIP, finalizzate alla ridestinazione delle stesse in zona agricola.

L'Amministrazione, quindi, ha valutato di non prevedere altre aree per l'ampliamento della zona destinata ad attività produttive, proprio in esito a tali considerazioni, non essendosi palesata una reale domanda in tal senso e decidendo, anzi, di operare una significativa riduzione (dimezzamento) della superficie dell'area produttiva assoggettata al PIP.

Si, è inoltre, nelle more della necessaria revisione dello strumento attuativo conseguente proprio a tale indirizzo fornito dalla pianificazione generale, decisa una attività di ri-pianificazione delle destinazioni dell'area PIP che preveda anche utilizzi diversi da quello originario, strettamente produttivo (industriale o artigianale); aprendo alla possibilità di sfruttare le grosse superfici destinandole ad eventuali impianti di produzione di energia solare o ad insediare attività produttive di trasformazione della filiera agroalimentare o anche attività di supporto al turismo sostenibile in ambito rurale (maneggi, agri campeggi e simili).

La correlazione suggerita dal PTPC, tra la possibilità di prevedere espansione residenziale dell'insediamento pressochè solo in presenza di una rilevabile domanda di sviluppo, sul territorio comunale, di aree destinate al mantenimento delle attività produttive, è da considerare superata, giacchè possono essere compiute le seguenti valutazioni oggettive:

- detta previsione appare non più attuale dopo i due ultimi decenni trascorsi e in cui il già modesto sistema produttivo manifatturiero locale, per effetto della globalizzazione dei mercati, ha subito rilevanti fenomeni di delocalizzazione delle sedi produttive verso destinazioni caratterizzate da costo del lavoro più basso (paesi in via di sviluppo), dato che le catene del valore di varie filiere produttive si sono destrutturate, con perdita notevole di impianti, competenze di filiera sul territorio nazionale;
- la fonte di reddito principale della popolazione locale, come quella della gran parte del territorio provinciale, non si identifica, fatta eccezione che per le aree direttamente gravitanti sul polo industriale dell'*automotive* di Val di Sangro e San Salvo, con quella prodotta nel settore manifatturiero, essendo, piuttosto, prevalente quella prodotta nel settore terziario (servizi) oltre che nel settore primario, come è, in effetti, in buona misura, ancora, anche per i residenti nel territorio di Bucchianico;
- le previste aree di espansione dell'insediamento, significativamente ridotte dalla presente Variante, sono tali in quanto i piani pre vigenti, la riconducevano ad una previsione di sviluppo socio economico del territorio (opinabilmente ma spiegabilmente) legata alla specifica collocazione dell'insediamento locale nella porzione meridionale della conurbazione medio adriatica Pescara – Chieti, ovvero a confine con il territorio comunale del capoluogo teatino, la cui vicinanza lasciava (come in parte è stato) prevedere la crescita di una domanda sostenuta di alloggi residenziali legati al pendolarismo indotto dal ruolo di centro erogatore di servizi di rango regionale del contiguo capoluogo di provincia.

Tale ultima notazione merita una considerazione ulteriore. Il richiamo esercitato dalle zone di espansione residenziale (soprattutto nell'ambito insediativo della frazione di Colle Marcone, davvero prossimo a Chieti) fu sicuramente sovrastimato rispetto all'effettiva dimensione verosimile che avrebbe potuto assumere questa dinamica di crescita legata a scelte di residenza (anche di un certo pregio) di tipo periurbano, su una fascia di popolazione gravitante sul vicino capoluogo.

Al contempo c'è da notare come tale crescita, sebbene sovradimensionata, in quanto prevista tra il 2005 e il 2007, si sia dovuta misurare, piuttosto, con uno dei più lunghi periodi di ingente recessione economica come quello registratosi dopo il 2008 (crisi da contagio del mercato immobiliare internazionale dovuta alla bolla speculativa in America), in cui si sono drasticamente ridotte sia la domanda di nuovi alloggi che le effettive capacità economiche delle famiglie (con tassi di indebitamento da mutuo davvero non facilmente sostenibili).

Si consideri, inoltre, che a tale periodo, solo nell'ultimo quinquennio, dopo che si era assistito solo ad una flebile ripresa del mercato immobiliare, per lo più, tuttavia, ascrivibile a quello delle compravendite e non a quello delle nuove costruzioni, è seguita la complessa ed ancora non superata congiuntura dovuta prima agli effetti negativi della pandemia sul ciclo economico (strutturali più che congiunturali e transitori), prolungati ed amplificati da ulteriori fattori di crisi dovuti:

- al conflitto russo ucraino e alla conseguente crisi dei prezzi delle fonti energetiche;
- alla bolla speculativa con aumento dei prezzi di materiali edili seguita alla grande crescita della domanda di ristrutturazioni dovuta ai bonus e super bonus edilizi voluti dai governi tra il 2020 e il 2022, dopo la crisi pandemica;
- dalla crisi economica internazionale seguita a questi eventi che ha determinato, a partire da maggio 2022, un ingente incremento dell'inflazione con conseguente incremento del costo del denaro e, perciò, del tasso di interesse sui mutui.

7.5. Il riferimento alle linee guida di cui all'art. 56 del PTPC di Chieti: criteri di dimensionamento delle aree a standard

Altrettanto importanti sono i criteri indicati dal PTPC vigente (sempre all'articolo 56) funzionalmente al dimensionamento degli standard pubblici e di essi si è tenuto conto, sebbene con alcune interpretazioni critiche e non con asettica applicazione della norma. L'art. 56 recita testualmente:

Per gli standard di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, da localizzare con criteri di flessibilità alle specifiche destinazioni d'uso e di quantificazione del tessuto urbano, ed in riferimento ai parametri urbanistico-edilizi qualificanti il progetto di Piano regolatore Comunale, nonché in aderenza con quanto previsto dagli Artt. 38 e 57 delle presenti Norme, il PTPC, facendo salve diverse indicazioni scaturenti dal progetto di Piano e sostenibili in termini ecologico-ambientali ed economici, stabilisce che(...).... per i Comuni appartenenti alla struttura del Tessuto Insediativo diffuso, le dotazioni minime sono stabilite in 18 mq/abitante, insediato o previsto, da modulare rispetto alle effettive esigenze connesse alla mobilità e alla dotazione di spazi verdi.

Gli abitanti convenzionali sono definiti secondo il parametro di mq. 30 di superficie edificabile/abitante.

La conoscenza della normativa del PTPC, non ha implicato automaticamente o asetticamente che nella redazione della variante si adottasse un atteggiamento progettuale passivo di adesione completa a tali indicazioni, pure essenziali.

Vi sono, infatti, fatalmente, come noto, ad esempio con riferimento alla dotazione di aree per le funzioni di tipo scolastico, dei passaggi ormai superati e di assoluta inapplicabilità, che risentono del periodo di concepimento del DM.

Il notevole periodo trascorso da quando il PTPC vigente, nei primi anni 2000, assunse in modo poco lungimirante tali parametri è tale da aver suggerito una completa revisione dei fabbisogni scolastici che, sino a qualche decennio or sono, erano ancora in linea con una tendenza demografica ben diversa e che richiedeva nuovi spazi, tali da soddisfare la domanda alquanto stabile della popolazione in età scolastica.

7.6. Il riferimento alle linee guida di cui all'art. 40 del PTPC di Chieti adottato: criteri di dimensionamento del patrimonio abitativo

Si considera, ai fini di comprendere i criteri di dimensionamento del patrimonio abitativo, notevolmente più restrittivi rispetto a quelli delineati nella disciplina del PTPOC vigente, quanto previsto in proposito dai primi 3 commi dell'art. 40 del PTPC appena adottato che recita, come riportato fedelmente in corsivo, di seguito, infatti:

1. *Il dimensionamento residenziale dei piani urbanistici comunali non deve essere necessariamente calcolato con esclusivo riferimento al fabbisogno, ma può considerare le specifiche esigenze di mercato al fine di garantire il soddisfacimento della domanda emergente, tenuto conto della quota di offerta attribuibile alla rigenerazione urbana e al recupero del patrimonio edilizio esistente.*
2. *Tale dimensionamento andrà definito dai Comuni in coerenza con le indicazioni programmatiche contenute nel presente PTCP e in ogni caso l'eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente (a prescindere dal rispetto del principio del contenimento del consumo di suolo di cui al precedente articolo della presente normativa) non potrà superare i seguenti limiti:*
 - *nella fascia litoranea, inferiore o uguale a 10%;*
 - *nella fascia collinare, inferiore o uguale a 20%;*
 - *nella fascia interna, inferiore o uguale a 10%.*
3. *I suddetti limiti di crescita, entro i quali va ricompresa anche la capacità insediativa residua delle zone di completamento, sono da considerare come limiti indicativi di riferimento: il loro eventuale superamento dovrà essere motivato da esigenze specifiche, giustificate in termini urbanistici e ambientali, nonché condiviso attraverso l'istituto della co-pianificazione.*
4. *Ai fini del calcolo e delle verifiche circa il rispetto dei limiti di cui sopra viene qui di seguito definito il metodo di computo del patrimonio edilizio, consistente nella quantificazione in termini di superficie della consistenza degli immobili a destinazione residenziale, desumibile dai dati catastali.*
6. *Le analisi preliminari di cui sopra andranno concordate e definite in fase di co-pianificazione e andranno effettuate sia in termini di superficie che di abitanti equivalenti, applicando un parametro di conversione di circa 30 metri quadri per abitante: soprattutto per le aree interne risulterà di fondamentale importanza determinare la percentuale di patrimonio edilizio abbandonato o in disuso, ai fini dell'avvio di eventuali azioni di recupero e riconversione, anche con finalità turistico-ricettive.*

7.7. Il riferimento alle linee guida di cui all'art. 43 del PTPC di Chieti adottato: criteri di dimensionamento degli standard pubblici

Anche la verifica del corretto soddisfacimento del fabbisogno di standard, con riferimento al PTPC vigente, è stata effettuata secondo i criteri indicati dall'articolo 43, nel quale funzionalmente al dimensionamento degli standard pubblici, infatti, testualmente si riporta:

1. *Per gli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968, da localizzare con criteri di flessibilità alle specifiche zone omogenee di piano, il PTCP stabilisce che:*
 - *per i Comuni appartenenti alla fascia litoranea le dotazioni minime siano fissate a 24 mq/ab;*
 - *per i Comuni appartenenti alla fascia collinare le dotazioni minime siano fissate a 24 mq/ab;*
 - *per i Comuni appartenenti alla fascia interna le dotazioni minime siano fissate a 18 mq/ab.*
2. *L'insediabilità teorica del piano è calcolata secondo il parametro di 30 metri quadri di superficie edificabile per abitante; per quanto non disciplinato nei precedenti commi, trovano applicazione le disposizioni di cui al DM 1444/1968.*

Parte Ottava _ Verifiche conclusive sul dimensionamento del patrimonio abitativo e sul soddisfacimento del fabbisogno di standard della variante secondi i criteri del PTPC vigente e di quello adottato

8.1._ Verifica del dimensionamento in 5 passaggi essenziali (prospetti di dati e relativa operazione di raffronto)

8.1.1_ Potenziale edificatorio complessivo della Variante (carico urbanistico incrementale atteso in S.U.)

In primo luogo si riporta il seguente prospetto riepilogativo con il quale, in esito a laborioso computo puntualmente riportato nella Relazione illustrativa della Variante, si da conto del carico urbanistico complessivo atteso, ovvero della superficie utile lorda di patrimonio residenziale aggiuntivo teoricamente realizzabile considerando sia le eventuali superfici edificabili residuali delle 4 sottozone di completamento sia quelle ipoteticamente realizzabili nelle sottozone di espansione, con operando un dimensionamento della superficie abitabile complessiva da valutare in relazione al patrimonio abitativo esistente come censito, oltre che al correlato carico urbanistico incrementale teorico espresso in Abitanti Equivalenti (AE) rappresentando il secondo ed essenziale termine di verifica del fabbisogno incrementale connesso di standard.

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

Computo dell'incremento atteso di superfici fondiarie edificabili, delle superfici utile lorde e del carico urbanistico equivalente in attuazione della Variante

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
B1 (UF = 0,40)	18.371	2.039	68
B2 (UF = 0,30)	153.927	12.969	432
B3 (UF = 0,25)	1.715	171	6
B4 (UF = 0,16)	1.169	150	5
TOTALE zona B	175.182	15.329	511
C1 (UF = 0,40)	10.495	4.198	140
C2 (UF = 0,30)	160.636	48.191	1.606
C3 (Ut = 0,20)	-----	-----	-----
C3* (UF = 0,30)	39.552	11.866	396
C4 (Ut = 0,16)	-----	-----	-----
C5 (Ut = 0,10)	67.921	6.792	226
TOTALE zona C	278.604	71.047	2.368
Totale Edificabilità teorica residua e incrementale	Superfici fondiarie teoricamente edificabili mq 453.786	Superfici Utili lorde potenzialmente realizzabili mq 86.376	Abitanti equivalenti teoricamente insediabili ab. 2.879

8.1.2_ Patrimonio complessivo di aree per standard pubblici (distribuzione spaziale e lettura diacronica)

Successivamente si è operata una accurata ricognizione del patrimonio delle aree riservate a standard pubblici già rinvenibili (esistenti) e di previsione della Variante, per giungere ad un computo complessivo che possa fungere da verifica del fabbisogno richiesto dalla popolazione residente cui si è aggiunto, in termini di nuovi abitanti equivalenti teorici, quella quota che deriverebbe dalla ipotetica attuazione delle previsioni di edificabilità sia delle zone residuali di completamento che delle vere e proprie zone di previsione dell'espansione.

Tale ricognizione da conto sia della distribuzione spaziale sul territorio di tale complessiva dotazione (ubicazione nei diversi abitati in cui essa è rilevabile), sia di una significativa informazione di natura diacronica della dotazione complessiva di aree a standard pubblici (di servizi).

Ovvero della dinamica evolutiva della genesi/implementazione di tale dotazione, dando conto di quelli nel complesso già rilevabili (cioè esistenti e fruibili in quanto previsti dai precedenti piani e realizzati), di quelli previsti ma non realizzati o realizzati nel periodo di validità dello strumento urbanistico vigente e, infine di quelli di previsione della Variante.

Oltre che, come ovvio, della dotazione complessiva che coincide con quella di pre visione utile per operare la verifica in relazione all'incremento previsto del patrimonio abitativo.

PROSPETTO B1.A

Rilevazione delle aree per servizi già fruibili e dimensionamento delle aree per standard per singoli ambiti urbani
 (Verifica aree a standard: esistenti, previste dal PRG vigente e attuate/inattuate e previste dalla Variante)

Località/contrada	Tipologia di Servizi	Condizione della dotazione dei servizi accertata e computo in mq				Totale esistente e previsione per singole tipologie di servizi (e per località)
		Servizi rinvenibili ovvero previsti e realizzati prima del PRG pre vigente (1)	Servizi previsti dai PRG pre vigenti non realizzati (anche nei comparti della sottozona C3) (2)	Servizi previsti dai PRG pre vigenti realizzati (anche nei comparti della sottozona C3 già in attuazione) o realizzati con varianti puntuali (3)	Servizi di previsione della Variante e/o dal PRG pre vigente e da essa confermati quanto a previsione (anche standard in attuazione s.zona C5) (4)	
CAPOLUOGO	(A) Aree per l'istruzione	1A = mq 10.601	---	---	4A = mq 4.379	A = mq 16.014
	Aree p. l'istr. att. sz C5	---	---	---	AszC5 = mq 1.017	
	(B) Attr. di Int. Comune	1B = mq 39.185	---	---	4B = mq 6.425	B = mq 46.062
	Attr. di Int. C. sz C5	---	---	---	BszC5 = mq 452	
	(C) Aree Verdi Attrezzate	1C1 = mq 5.539	---	3C1 = mq 3.385	4C1.1 = mq 18.924	C = mq 98.392
	A.V.A. att. sz C5	---	---	---	CszC5 = mq 46.183	
	2. Aree/Impianti sportivi	1C2 = mq 24.361	2A2 = mq 9.560	---	---	
(D) Parcheggi	1D = mq 5.688	---	3D = mq 486	4D = mq 8.857	D = mq 15.596	
Parcheggi att. sz C5	---	---	---	Sz C5 = mq 565		
(E) Altre dotazioni	1E = mq 50.358	---	---	---	E = mq 50.358	
Totale	mq 85.374 <i>(mq 135.732)</i>	ST C3 x 26% - mq 11.945 ST C3 x 26% + mq 2.217	mq 3.871	mq 86.802	mq 176.047 <i>(mq 226.422)</i>	
Colle Sant'Antonio	(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
	(E) Altre dotazioni	<i>(mq 11.455)</i>	---	---	---	E = mq 11.455
	Totale	mq 1.578 <i>(mq 13.033)</i>	ST C3 x 26% - mq 5.146	---	mq 3.111	mq 4.689 <i>(mq 16.144)</i>
Colle Marcone	(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
	Totale	mq 647	ST C3 x 26% - mq 6.281	mq 400	mq 1.785	mq 2.832
Colle Cucco	(A) Aree Verdi Attrezzate	---	---	---	4A = mq 1.909	A = mq 1.909
	(D) Parcheggi	---	---	---	4D = mq 1.529	C = mq 1.529
	Totale	---	ST C3 x 26% - mq 9.177	---	mq 3.438	mq 3.438
Cese	(D) Parcheggi	---	---	3D = mq 383	---	D = mq 383
	Totale	---	ST C3 x 26% - mq 550 ST C3 x 26% + mq 383	mq 383	---	mq 383
Pubbliconi	(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
	Totale	mq 1.187	ST C3 x 26% - mq 2.685	---	mq 991	mq 2.178
Iconicella	(D) Parcheggi	---	---	3D = mq 432	---	D = mq 432
	Totale	---	---	mq 432	---	mq 432
Pantanella/Santa Maria Casoria	(A) Aree per l'istruzione	1A = mq 746	---	---	---	A = mq 746
	(C) Aree Verdi Attrezzate	1C = mq 1.676	---	---	---	C = mq 1.676
	Totale	mq 2.422	---	---	---	mq 2.422
San Leonardo	(D) Parcheggi	1D = mq 725	---	---	---	D = mq 725
	Totale	mq 725	---	---	---	mq 725
TOTALE	mq 91.933 <i>(mq 153.746)</i>	ST C3 x 26% (- mq 23.624)	mq 5.086	mq 96.144	mq 193.146 <i>(mq 254.956)</i>	

8.1.3_ Caratterizzazione del patrimonio complessivo di standard pubblici secondo le 4 tipologie essenziali di standard e la loro condizione di effettiva disponibilità e/o di previsione

Il terzo passaggio, rappresentato nel seguente prospetto, ha consentito di effettuare approfondimento di natura qualitativa a partire dall'analisi quantitativa delle principali 4 tipologie di aree per standard pubblici, con la finalizzazione alla verifica del fabbisogno correlato al dimensionamento del carico urbanistico

complessivo dato dalla somma di quello determinato dai residenti effettivi e da quello ascrivibile al carico urbanistico incrementale di previsione.

Il passaggio di approfondimento di cui al successivo Prospetto, quindi, ha quantificato, come verificabile per ciascuna delle righe del prospetto, le aree per standard, secondo due letture incrociate, ovvero:

- Aree per l'istruzione;
- Aree per attrezzature di Interesse Comune;
- Aree Verdi Attrezzate (comprendenti anche quelle attrezzate per la pratica dello sport);
- Aree per Parcheggi pubblici.

PROSPETTO B.2.B _ 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 1, 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 (mq 18 x AE)	Totale aree per standard come da Fabbisogno (mq 18 x AE)
		Il computo tiene conto degli effetti della ridestituzione 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 ridestituzione 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 = 4.953) POPOLAZIONE INCREMENTALE (abitanti teoricamente insediabili = 2.879) TOTALE CARICO URBANISTICO DI PREVISIONE = 7.832 Fabbisogno ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68 e dell'art. 56 del PTPC = 18mq/abitante (ripartiti come di seguito riportato nell'ultima colonna a destra)	
(A)_ Aree per l'istruzione	(A) mq 13.181	(A1) mq 4.379 (A1) = + 33% A	(A2) mq 1.017 (A2) = + 7,7% A	(A3) mq 18.577 (A3) = + 140 % A	F(A) mq 35.244 (A3) = 52 % F
(B)_ Attr. di Int. Comune	(B) mq 40.763	(B1) mq 7.168 (B1) = + 17,5% B	(B2) mq 452 (B2) = + 1,1% B	(B3) mq 48.383 (B3) = + 16,8% B	F(B) mq 15.664 (B3) = 308 % F
(C)_ Aree Verdi Attrezzate	(C) mq 31.576	(C1) mq 27.860 (C1) = + 88% C	(C2) mq 46.183 (C2) = + 146% C mq 44.149 + mq 2.034	(C3) mq 105.619 (C3) = + 334% C	F(C) mq 70.488 (C3) = 149 % F
(D)_ Parcheggi	(D) mq 6.413	(D1) mq 13.589 (D1) = + 185% D	(D2) mq 565 (D2) = + 6,9% D	(D3) mq 20.567 (D3) = + 294% D	F(D) mq 19.580 (D3) = 105 % F
TOTALE	mq 91.933	mq 52.996	mq 48.217	mq 193.146 (+ 210%) standard esistente	mq 140.976 F.S. = 72,9 % standard di progetto
NOTE esplicative	(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.	

Tale approfondimento, inoltre, ha dato conto, come verificabile nella lettura per colonne del prospetto, anche, per ciascuna delle presenti tipologie, come nel precedente focus, della disponibilità effettiva o di natura previsionale di detto patrimonio di dotazioni secondo le seguenti tre condizioni essenziali, ovvero:

- aree per standard già esistenti e fruibili;
- aree di previsione della variante, opportunamente distinte tra:
 - aree di previsione derivanti dal nuovo progetto di zoning;
 - aree di previsione derivanti dalla sola (eventuale) attuazione della sottozona C5;
- aree per servizi determinate quale fabbisogno di standard, come da art. 3 del DM 1444/68, secondo due computi opportunamente distinti in:
 - totale delle aree a standard di previsione della Variante al PRG;
 - totale delle aree a standard richiesto come fabbisogno ai sensi del DM 1444/68.

Dal complessivo computo operato nel premesso Prospetto B2.B, peraltro si può già evincere che l'intero ammontare dello Standard di previsione di progetto (mq 188.060) è di gran lunga superiore (1,34 volte) al monte complessivo dello standard di mq 140.976 che soddisferebbe già il fabbisogno di standard generato dalla popolazione residente e dalla popolazione aggiuntiva prevista dalla Variante, in caso di attuazione, poco verosimile, di tutte le previsioni, sotto forma di Abitanti Equivalenti.

8.1.4_ Caratterizzazione dettagliata del patrimonio complessivo delle attrezzature di interesse collettivo

Successivamente alle premesse 2 ricognizioni riferibili al patrimonio complessivo delle aree per standard, si è effettuata anche una attenta valutazione quantitativa e qualitativa del patrimonio di quelle particolari dotazioni di interesse collettivo che, pur non tutte computabili né computate tra gli standard, rappresentano, specialmente con riferimento alla realtà insediativa di Bucchianico, comune sotto molti aspetti considerabile come polo di erogazione di servizi di prossimità essenziali di rilievo sovra comunale (comune capofila per servizi scolastici e per l'erogazione dei servizi sociali e sanitari di base), una rilevante dotazione di rilievo sovra comunale per un bacino di utenza di riferimento di non trascurabile entità ed estensione.

PROSPETTO B.3_ Dotazioni esistenti identificabili con le attrezzature di interesse comune ed altre di rilievo generale (anche sovra locale)

Località/contrada	Tipologia specifica dei servizi e/o attrezzature	Servizi rinvenibili (1)	Servizi previsti dai PRG pre vigenti non realizzati (2)	Servizi previsti dai PRG pre vigenti realizzati (3)	Servizi previsti della Variante e/o dal PRG vigente e confermati (4)
Ambito CAPOLUOGO (D)_ Attrezzature di Interesse Comune	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. (ex "Palazzaccio")	—	—	—	mq. 6.425
Totale	mq 39.185	—	—	mq 45.610	
CAPOLUOGO	Attrezzature Socio Assistenziali <small>(Colle S. Antonio Var. Del. CC n.</small>	mq. 43.502	—	—	—
Colle S. Antonio		mq. 11.455	—	—	—
(E) Altre dotazioni di interesse generale	Attr. ricettive del turismo religioso	mq. 6.856	—	—	—
	Totale	mq. 61.813	—	—	—

8.2_ Determinazione del patrimonio abitativo complessivo esistente (somma delle superfici delle prime abitazioni ed altre)

Come richiesto dallo specifico passaggio dell'art. 56 delle NTA del PTPC vigente, ai fini della verifica del dimensionamento della quota incrementale di patrimonio abitativo eventualmente introdotta dallo strumento urbanistico in adozione, di seguito si riporta il passaggio di definizione e quantificazione del dato inerente il totale del patrimonio immobiliare esistente.

Come ovvio, nell'ambito della presente trattazione funzionale ad operare la verifica di rispondenza del dimensionamento del patrimonio abitativo di previsione, rispetto a quello previsto dal PTPC vigente e dal PTCP adottato, detta puntuale caratterizzazione del patrimonio abitativo accertato, viene riportata per esteso solo in tale prima parte della trattazione inerente l'esplicitazione del progetto urbanistico della Variante del PRG di Bucchianico, dove viene approfondita ed evidenziata la compatibilità di tale progetto di piano da adottare, rispetto al PTPC vigente.

Nella seconda e seguente parte, nella quale tale verifica si effettua con riferimento a previsioni e prescrizioni del PTPC adottato, non si ripeterà la seguente trattazione per esteso, riportante approfondimenti e commento di alcuni dati specifici più interessanti, ma verrà considerato e riportato solo il dato quantitativo del patrimonio edilizio immobiliare complessivo destinato a civili abitazioni (residenziale), così come fornito per effetto della opportuna interpretazione dei dati IMU.

Si tratta del dato inerente il patrimonio destinato a fini abitativi, così come fornito dall'Ufficio Comunale Tributi che ha elaborato una Tabella molto aggiornata, ovvero riferita a dati estrapolati il 4 settembre 2023, nella quale sono confluiti i dati complessivi (desunti dalla fonte catastale) del patrimonio soggetto a IMU e risultante dalla somma delle superfici di cui alla categoria catastale A, ovvero delle prime abitazioni presso le quali hanno residenza i cittadini di Bucchianico, e da quella, sempre di cui alla categoria A, della rimanente e ingente parte del patrimonio edilizio delle seconde (e terze) case, ovvero delle superfici destinate a civile abitazione, ma solo temporaneamente o saltuariamente abitate.

In totale, detto patrimonio abitativo, espresso in superfici abitabili, è quantificato in ben mq 367.419.

E' interessante notare come siano estrapolabili, sebbene sommariamente, anche alcuni ulteriori dati forniti dall'Ufficio Tributi, resi ben leggibili e adeguatamente interpretabili grazie al prezioso apporto della Dott.ssa Marta Di Muzio.

L'ufficio ha fornito, infatti, anche i dati relativi a tutte le rimanenti categorie catastali, ovvero:

- *B: edifici pubblici con destinazione diversa, ma sostanzialmente identificabile con funzioni di servizio o altre attrezzature di interesse collettivo, in tutto, estese, in totale per mq 11.469,00;*
- *C: locali destinati a funzioni accessorie (complementari) rispetto a quella abitativa, ovvero, per lo più, negozi e botteghe, magazzini e depositi, laboratori artigianali/artistici, locali per lo sport, vari tipi di stabilimenti che utilizzano la risorsa acqua, rimesse, garage, ricoveri per animali, tettoie chiuse ed aperte, per un totale complessivo ragguardevole di mq 355.928;*
- *D: altri fabbricati destinati ad attività di produzione di reddito da turismo (ricettività), commercio, attività sportive a fini di lucro, teatri e cinematografi, sanità privata, istituti di credito, opifici per la produzione industriale e/o artigianale, per un totale, intermini di unità di 173;*
- *E: fabbricati destinati ad esclusive attività di tipo agricolo, manufatti connessi alla gestione, manutenzione, funzionamento delle infrastrutture ed edifici di culto, cimiteri, edifici speciali di uso pubblico, per un totale, in unità, a 25;*
- *F: altri fabbricati quali lastrici solari, edifici collabenti, edifici realizzati ma non accatastati, edifici in attesa di accatastamento (in corso di definizione), per un totale, in unità, di 404.*

Tornando al dato sostanziale del patrimonio abitativo residenziale, identificabile con tutti gli immobili comunque variamente destinati a civile abitazione, si può dire che detto compendio, in totale, è costituito da ben 2.547 distinti beni immobili che, tralasciando i dati di classamento e rendita, in questa sede non rilevanti, sono prevalentemente caratterizzati da una ovvia prevalenza delle categorie catastali A2 ed A3, da un discreto numero di immobili in categoria A4, da diversi immobili in categoria A1, e da un numero apprezzabile, compatibile con la condizione insediativa del territorio comunale, di immobili in Categoria A6.

Un dato interessante ulteriore è dato dalla dimensione media in vani di tale patrimonio immobiliare che è quella di 7 vani (piuttosto significativa) e, soprattutto, quella della superficie media di tutte le unità immobiliari che risulta essere pari a circa 144 mq/alloggio.

Un ulteriore dato di rilievo è quello estrapolato dal premesso dato complessivo e riferito al solo patrimonio immobiliare abitato stabilmente come prima casa dai residenti del Comune di Bucchianico che risulta essere pari, in tutto, a ben 1054 alloggi, per una superficie complessiva di tali immobili pari a mq 174.906, tal che la superficie media delle unità abitative (anche in tal caso caratterizzata da prevalenza rilevanti di immobili in categoria A2, A3 ed A4, in media aventi consistenza più ricorrente di 7,5 vani) risulta essere di mq 166.

Questo dato è particolarmente significativo se incrociato con quello anagrafico, ovvero con quello che da conto al 31.12.2022 della consistenza demografica del Comune di Bucchianico, pari a 4.953 residenti (Demo ISTAT 2022).

Se ne ricava, infatti che, mediamente ciascuno dei 4.953 residenti dispone di una superficie media abitabile (spazio vitale) pari a circa 35,1mq/pro capite che è un dato attendibile significativamente vicino a quello parametrico fissato dal DM 1444/68.

Se il medesimo computo dovesse essere effettuato considerando l'intero patrimonio abitativo destinato a residenze (civili abitazioni), considerando l'intero plafond e, quindi, l'intero patrimonio immobiliare anche non stabilmente abitato, si avrebbe che ciascun abitante, teoricamente, disporrebbe di oltre 74,1 mq/pro capite.

Ovviamente dal primo computo, ovvero da quello dell'intero patrimonio abitativo classificato nella categoria catastale A, sono escluse le superfici di cui alla categoria F2, ovvero le 130 unità immobiliari collabenti e le 140 unità immobiliari di cui alla categoria F3, riferita alle unità immobiliari in costruzione, ovvero, più precisamente e realisticamente, a tutte quelle unità di cui, per i più vari motivi, non è ancora stata perfezionata l'introduzione in mappa o la regolare procedura di accatastamento.

Sono escluse dal primo computo, anche le 5 unità abitative provvisoriamente classificate nella categoria F5 che si riferiscono a procedure in via di definizione.

Devono essere compiute, a questo punto, alcune utili considerazioni su alcune del complessivo patrimonio immobiliare, come puntualmente rilevato.

Si considera, infatti, per ragioni identificabili ad errata attribuzione di categorie di classamento catastale, che si possa ritenere sottostimato, in ragione di un 10-12% circa, l'ammontare complessivo delle superfici effettivamente abitabili, ciò a causa dei seguenti fattori essenziali:

- un livello di evasione (fisiologica e generalizzabile all'intero parco immobiliare delle regioni del centro sud) riconducibile alla mancata definizione di numerose pratiche edilizie di sanatoria e/o condono, o alla mancata avvenuta, completa trascrizione in catasto di superfici per le quali si sono operati interventi di recupero abitativo, quantificabile in almeno 40 casi, per un ammontare, in termini di superficie, pari a circa 7.950 mq (53 x 150 mq/unità immobiliare), ad un 2,15% circa dell'intero compendio delle superfici abitabili variamente soggette ad imposizione IMU;
- una diffusa e accertabile prassi di errata o scorretta attribuzione di categorie di classamento catastale, che determina esubero di superfici classate in altre categorie, quando riferibili a funzioni tipicamente accessorie (C) e che, come dato, finisce per sottodimensionare proprio quello delle superfici effettivamente utilizzate per funzioni abitative, stimata dallo stesso ufficio comunale tributi, in almeno un 5% delle intere superfici classificate in categoria C, ovvero in mq 17.796, dato questo, pari al 4,83% della superficie abitativa complessiva già censita e soggetta a IMU, attribuibile, perciò, al complesso delle superfici abitabili destinate a residenza, che, considerando la superficie media, è pari a n. 107 alloggi;
- il ritardo, come si è visto, nella definizione di pratiche di iscrizione al catasto (introduzione in mappa e censimento) che riguarda, ancora, un patrimonio abitativo di realizzazione relativamente recente pari a circa 140 unità immobiliari che, operando un calcolo speditivo che considera una superficie media

per alloggio di mq 150, genera una superficie aggiuntiva, di fatto abitabile ma non ancora dichiarata e censita, di circa 21.000 mq (pari ad un 5,7% del totale di quella oggi soggetta a tributi);

Queste essenziali considerazioni a margine dei dati numerici, consentono di ipotizzare, con argomentazioni concrete e verosimili che il dato relativo alla superficie complessiva del patrimonio abitabile già assoggettato a imposizione fiscale, nella realtà, sia sovrastimabile, ovvero incrementabile di una quota ulteriore del 12,85%, pari a circa mq 47.276.

Dunque, il dato riferibile all'intero patrimonio abitativo complessivo rispetto al quale effettuare la verifica richiesta dall'art. 56 del PTPC vigente, terzo ed ultimo termine essenziale necessario ad operare il dimensionamento della Variante 2023 del PRG di Bucchianico, è il seguente, pari a: mq 415.180, per complessive n. 2.847 unità immobiliari, ovvero alloggi, considerando i computi appena svolti e rappresentati sul patrimonio non ancora assoggettato ad IMU.

Il valore appena rideterminato secondo le premesse deduzioni, sebbene non identificabile con quello accertato, consente anche di rideterminare il valore medio pro capite (teorico) della superficie abitabile complessiva che, quindi, è pari a mq 415.180/4953 ab. = 83,8 mq/ab.

8.3_ Verifica del dimensionamento residenziale della Variante 2023 al PRG di Bucchianico secondo i criteri di cui all'art. 56 del PTPC vigente.

Al netto di alcune puntualizzazioni operate su aspetti qualitativi funzionali ad applicare più elasticamente criteri di dimensionamento, riferendoli ad una valutazione più complessiva del mercato immobiliare caratteristico, l'art. 56 del PTPC vigente, recita, infatti, come si è già visto, che *<In ogni caso le previsioni incrementalì di tal genere dovranno comunque conformarsi alle quantità massime di seguito espresse.*

...(...).. Per i Comuni appartenenti alla struttura del Tessuto Insediativo diffuso, l'incremento del patrimonio edilizio di previsione non dovrà essere superiore al 50% del patrimonio edilizio esistente.

Per "patrimonio edilizio esistente" si intende il numero totale di alloggi presenti nel Comune, così come risultante dalla verifica delle dichiarazioni relative all'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) di cui al D.lgs. 30.12.1992 n.504.

<In alternativa, e soprattutto per i Comuni appartenenti al tessuto insediativo diffuso, la quantificazione del patrimonio edilizio esistente può avvenire attraverso uno specifico studio di analisi e di rilievo quantitativo da condurre anche sul patrimonio edilizio non ancora assoggettato all'I.C.I.>

Il dimensionamento della Variante 2023 del PRG di Bucchianico, operato rispetto alle previsioni del PTPC vigente, per tutto quanto premesso, considerato e riportato puntualmente nel precedente paragrafo, avviene con la seguente verifica di tipo quantitativo.

Patrimonio edilizio esistente accertato (in quanto assoggettato a IMU, già I.C.I.):

- in numero di alloggi = N. 2.547; (a.1)
- in mq complessivi riferibili a tale numero di alloggi accertato = mq 367.904; (a.2)
- superficie media caratteristica degli alloggi derivante da tale rapporto = 144,44 (a.3)

Considerando anche il numero di alloggi presuntivo, non ancora assoggettato a IMU, ancora, inoltre si ha:

- in numero di alloggi = N. 2.847; (b.1)
- in mq complessivi riferibili a tale numero di alloggi accertato = mq 415.180. (b.2)
- superficie media caratteristica degli alloggi derivante da tale rapporto = mq 145,83 (b.3)

Dunque, la verifica ai sensi dell'art. 56 del PTPC, è espletata utilizzando i dati di cui al secondo dato appena riportato (b.3), che tiene conto del complesso del numero di alloggi e della relativa superficie abitativa, comprendente anche il patrimonio non ancora assoggettato ad IMU (ICI), confrontando tali valori con quelli che esprimono la quantità incrementale di alloggi e la relativa superficie abitabile incrementale prevista dalla

Variante (considerando sia le superfici edificabili nelle zone residuali di completamento che quelle realizzabili nelle previste zone di espansione), dacché si ha, operando un computo inverso, che ricava, cioè, il numero degli alloggi dalla superficie abitativa incrementale, attraverso la considerazione della superficie media di ciascun alloggio (unità immobiliare, come ricavata dal secondo dei premessi computi), il seguente risultato:

- Superficie abitativa residenziale incrementale di previsione della Variante = mq 86.376:
(di cui al Prospetto A di pag. 16);
- Superficie media caratteristica degli alloggi (unità abitative) = mq 145,83
(di cui al premesso computo b.3)
- Quantità teorica incrementale di alloggi di previsione della variante = 592
- Quantità teorica incrementale di abitanti equivalenti di previsione della variante = 2.879.

Quindi, si definiscono le quantità massime ammesse secondo le previsioni dell'art. 56 del PTPC vigente:

Quota incrementale massima del numero di alloggi, del 50% ammessa dall'art. 56 del PTPC = n.1424

Quota incrementale massima di superficie abitativa, del 50% ammessa dall'art. 56 del PTPC = mq 207.590

Quota incrementale massima di abitanti equivalenti insediabili ammessa dall'art. 56 del PTPC = 6.919.

Da tale verifica si evince che, rispetto ai criteri di dimensionamento fissati dall'art. 56 del PTPC vigente, le previsioni della Variante sono tali che:

- la quota incrementale massima del numero di alloggi prevista dalla variante è pari al 41,5% di quella ammessa dall'art. 56 del PTPC vigente, ovvero $592/1.424$ che, a sua volta, rappresenterebbe un incremento del 50% del patrimonio abitativo complessivo determinato come quello caratteristico;
- la quota incrementale massima di superficie abitativa, prevista dalla variante è pari al 41,6% di quella ammessa dall'art. 56 del PTPC vigente, ovvero $mq\ 86.376/207.590$ che, a sua volta rappresenterebbe un incremento del 50% della superficie abitativa complessiva determinata come quella caratteristica;
- la quota incrementale massima di abitanti equivalenti insediabili prevista dalla variante è pari al 41% di quella teoricamente ammessa dall'art. 56 del PTPC vigente, ovvero $n.\ 2.879/6.919$ che, a sua volta rappresenterebbe un incremento del 50% della complessiva quota incrementale di abitanti equivalenti teoricamente ammissibile in coerenza con il massimo incremento ammesso della superficie abitativa complessiva determinata come quella caratteristica.

Pertanto, il corretto dimensionamento della superficie residenziale secondo il PTPC vigente è verificato.

8.4_ Verifica del soddisfacimento del fabbisogno di standard pubblici della Variante 2023 al PRG di Bucchianico secondo i criteri di cui all'art. 56 del PTPC vigente.

Anche la verifica del corretto soddisfacimento del fabbisogno di standard, con riferimento al PTPC vigente, è stata effettuata secondo i criteri indicati dall'articolo 56, funzionalmente al dimensionamento degli standard pubblici. L'art. 56 recita, infatti, testualmente:

Per gli standard di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, da localizzare con criteri di flessibilità alle specifiche destinazioni d'uso e di quantificazione del tessuto urbano, ed in riferimento ai parametri urbanistico-edilizi qualificanti il progetto di Piano regolatore Comunale, nonché in aderenza con quanto previsto dagli Artt. 38 e 57 delle presenti Norme, il PTPC, facendo salve diverse indicazioni scaturenti dal progetto di Piano e sostenibili in termini ecologico-ambientali ed economici, stabilisce che(...).... per i Comuni appartenenti alla struttura del Tessuto Insediativo diffuso, le dotazioni minime sono stabilite in 18 mq/abitante, insediato o previsto, da modulare rispetto alle effettive esigenze connesse alla mobilità e alla dotazione di spazi verdi.

Gli abitanti convenzionali sono definiti secondo il parametro di mq. 30 di superficie edificabile/abitante.

Pertanto, si è operato il seguente procedimento di verifica, in esito a tutto quanto sin qui rappresentato e valutato sulla dotazione di standard complessiva di previsione della Variante, come rileva dai precedenti paragrafi.

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:

1. Residenti al 31.12.2022 = 4.953 (1)
2. Totale nuovi abitanti insediabili di previsione = 7.832 = 4.953 + 2.879* (2)
3. Corrispondente fabbisogno di Standard = mq 18/ab. X 7.832 = mq 140.976 (3)

**(residenti teoricamente insediabili sul totale delle aree residue ed incrementali, come computate dalla Variante al PRG vigente, ovvero mq 86.376 di Superficie abitativa residenziale incrementale, computati operando il rapporto con la superficie abitativa minima di cui al DM 1444/68, pari a 30 mq/abitante)*

Nei precedenti prospetti di cui al Paragrafo 5B.2 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 91.933 (comprendente anche i servizi realizzati nell'ultimo decennio), bastevoli, cioè, per se stessi, a garantire il fabbisogno di circa 5.107 residenti, a fronte di una popolazione, già oggi quantificabile invece, in sole 4.953 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 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 2022, come censite e riportate nella colonna 1 del Prospetto 5.B2, 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 4.953 residenti oggi censiti;
- b) Superfici a standard complessive esistenti al 2022, come censite e riportate nella colonna 3 del Prospetto 5B.2, 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 4.953 residenti oggi censiti;
- c) Superfici a standard complessive di previsione della presente Variante, come censite e riportate nella colonna 3 del Prospetto 5B.2, in tutto ammontanti al compendio complessivo di mq 47.910, bastevole a garantire il fabbisogno di nuovi eventuali 2.664 residenti insediabili, identificabili sia con:
 - 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 dalle cessioni determinate dalla ridestinazione delle aree a comparto (sottozona C3), in aree ad attuazione diretta convenzionata.

d) superfici reperibili o generabili (in particolar modo il Parco Pubblico) dalla cessione e dall'eventuale attuazione della sottozona zone C5, ovvero in tutto, con mq 48.217.

Pertanto, dato che l'ammontare complessivo delle aree a standard di previsione della Variante al PRG di Bucchianico (4) è pari a **mq 193.146**, come rileva da premesso computo specifico riportante al precedente paragrafo 5B2, considerando che il fabbisogno previsto di cui al precedente punto (3) è pari a **mq 140.976**, si può verificare come la dotazione previsionale soddisfi il fabbisogno delle aree per standard richiesto per legge, eccedendo di molto lo standard minimo richiesto di 18 mq/abitante, da un punto di vista quantitativo, essendo, anzi, tale da soddisfare, nel suo complesso, quello eventualmente richiesto da una popolazione complessiva equivalente teorica di 10.730 unità.

8.5 Verifica del dimensionamento residenziale della Variante 2023 al PRG di Bucchianico secondo i criteri di cui all'art. 40 del PTPC adottato

Il dimensionamento della Variante 2023 del PRG di Bucchianico secondo il PTPC adottato il 30 maggio 2023 con Del. del C.P. n. 16/23, per tutto quanto premesso, considerato e riportato puntualmente nel precedente paragrafo, avviene con la seguente verifica di tipo quantitativo, rientrando, con qualche scostamento ritenibile come effettivamente trascurabile, nei parametri derivanti dall'applicazione dei premessi criteri.

Patrimonio edilizio esistente accertato (in quanto assoggettato a IMU, già I.C.I.):

- in numero di alloggi = N. 2.547; (a.1)
- in mq complessivi riferibili a tale numero di alloggi accertato = mq 367.904; (a.2)
- superficie media caratteristica degli alloggi derivante da tale rapporto = 144,44 (a.3)

Considerando anche il numero di alloggi presuntivo, non ancora assoggettato a IMU, ancora, inoltre si ha:

- in numero di alloggi = N. 2.847; (b.1)
- in mq complessivi riferibili a tale numero di alloggi accertato = mq 415.180 (b.2)
- superficie media caratteristica degli alloggi derivante da tale rapporto = mq 145,83 (b.3)

Dunque la verifica ai sensi dell'art. 40 del PTPC adottato, è espletata utilizzando i dati di cui al secondo computo già riportato (b.3) nella sezione dedicata alla verifica di compatibilità con i criteri di dimensionamento del PTPC vigente e che tiene conto del complesso del numero di alloggi e della relativa superficie abitativa comprendente anche il patrimonio non ancora assoggettato ad IMU (ICI).

Si è operato confrontando tali valori, dunque, con quelli che esprimono la quantità incrementale di alloggi e la relativa superficie abitabile incrementale prevista dalla Variante (considerando sia le superfici edificabili nelle zone residuali di completamento che quelle realizzabili nelle previste zone di espansione), perciò, operando un computo inverso, che ricava, cioè, il numero degli alloggi dalla superficie abitativa incrementale, attraverso la considerazione della superficie media di ciascun alloggio (unità immobiliare, come ricavata dal secondo dei premessi computi), identificabile con i seguenti passaggi (come detto già delineati):

- Superficie abitativa residenziale incrementale di previsione della Variante = mq 86.376:
(di cui al Prospetto A di pag. 16);
- Superficie media caratteristica degli alloggi (unità abitative) = mq 145,83
(di cui al premesso computo b.3)
- Quantità teorica incrementale di alloggi di previsione della variante = 592
- Quantità teorica incrementale di abitanti equivalenti di previsione della variante = 2.879

A tal punto si definiscono le quantità massime ammesse secondo le previsioni dell'art. 40 del PTPC adottato:

Quota incrementale massima del numero di alloggi, del 20% ammessa dall'art. 40 del PTPC = n. 569

Quota incrementale massima di superficie abitativa, del 20% ammessa dall'art. 40 del PTPC = mq 83.036

Quota incrementale massima di abitanti equivalenti insediabili ammessa dall'art. 40 del PTPC = 2.767.

Da tale verifica si evince che, rispetto ai criteri di dimensionamento fissati dall'art. 40 del PTPC adottato, le previsioni della Variante sono tali che:

- la quota incrementale massima del numero di alloggi prevista dalla variante, eccede di poco quella massima ammessa, essendo quantificabile in ragione del 104% di quella ammessa dall'art. 40 del PTPC adottato, ovvero 592/569, ciò determinando un incremento del 20,8% del patrimonio abitativo complessivo determinato in termini di alloggi;
- la quota incrementale massima di superficie abitativa, prevista dalla variante è pari al 104% di quella ammessa dall'art. 40 del PTPC adottato, ovvero mq 86.376/83.036, ciò determinando un incremento del 20,8% del patrimonio abitativo complessivo come determinato in termini di superficie residenziale complessiva;
- la quota incrementale massima di abitanti equivalenti insediabili prevista dalla variante è pari al 104% di quella teoricamente ammessa dall'art. 40 del PTPC adottato, ovvero n. 2.879/2.767, ciò determinando un incremento del 20,8% del numero di abitanti teorici equivalenti corrispondente al totale del patrimonio abitativo determinato in termini di superficie abitativa complessiva.

Pertanto, il dimensionamento della superficie residenziale secondo il PTPC adottato risulta sostanzialmente verificato, considerando che lo scostamento dai valori massimi ritenuti come ammissibili è davvero contenuto, per tutti i tre premissi valori riferiti ai rispettivi parametri di numero di alloggi, superficie del patrimonio abitativo residenziale e numero di abitanti equivalenti teorici, ragguagliato al totale del patrimonio abitativo caratteristico, così come determinato, ovvero entro un valore del 4% del totale del patrimonio abitativo accertato ed entro uno 0,8% del valore di incremento massimo di detto patrimonio abitativo, definito dal PTPC.

Tale valore si ritiene come ampiamente ammissibile, nell'ambito del processo di co-pianificazione sviluppato, oltre che per effetto dello svolgimento delle seguenti e rilevanti considerazioni tutte verificabili e puntualmente documentate nella relazione illustrativa di PRG dove sono argomentate sia dialogicamente che attraverso la esplicitazione di dati oggettivi riportati in numerosi e specifici prospetti e tabelle:

- la Variante 2023 al PRG di Bucchianico, a seguito della elaborata, complessa e ingente fase di partecipazione preliminare dei cittadini alla formazione del PRG, pur accogliendo in termini significativi richieste dei cittadini funzionali a soddisfare piccole esigenze abitative di natura familiare in loco, quando compatibili con i criteri di pianificazione definiti, comunque, determina, rispetto alle previsioni del PRG vigente, una ragguardevole contrazione del consumo di suolo edificabile sia residenziale che destinato ad altri usi, quantificabile in 37,7 ha circa; che, a sua volta, determina anche una correlata diminuzione ragguardevole di superfici edificabili pari, in tutto, a circa 59.000 mq;
- la Variante 2023 al PRG di Bucchianico, inoltre, più nello specifico, determina una contrazione di potenzialità edificatoria residua, rispetto a quella espressa, teoricamente, dal PRG vigente (intesa sia come edificabilità propriamente residua, attribuibile alle aree ancora libere ed edificabili in sottozona di completamento che a quella che viene espressa dalle aree nelle sottozona C di espansione), in ragione del 40,83% della Superficie lorda edificabile di cui allo strumento urbanistico vigente, che determina anche una contrazione di analoga entità degli AE teorici previsti (dai 4.866 ancora teoricamente esprimibili dalle previsioni di piano, ai 2.879 di previsione della variante);

- la Variante 2023 al PRG di Bucchianico, inoltre, determina una contrazione della superficie dell'area P.I.P. di previsione quantificabile in circa il 50% della superficie originariamente destinata a tale utilizzo e sottoposta a Pianificazione Particolareggiata da aggiornarsi, destinando, peraltro, dette aree, significativamente prossime alla ZSC, in zona agricola di rispetto dei corsi d'acqua e in zona agricola di pregio paesaggistico ambientale;
- la Variante, altresì, prevede la revisione della norma dell'area PIP, da trasferire nello specifico PP, tale da ridestinare i lotti insediabili da attività di tipo industriale/artigianale esclusivo, ad un utilizzo più idoneo ad accogliere insediamenti di dimensione artigianale impegnate nella filiera della trasformazione agroalimentare come anche a beneficio di attività di servizio all'agricoltura o funzionali a soddisfare una domanda di ricettività turistica eco sostenibile in territorio extra urbano, variamente intesa;
- la Variante introduce, attraverso la sua disciplina, alcune indubbie attenzioni per la matrice ambientale, avendo definito:
 - una nuova sottozona agricola a tutela e salvaguardia degli ambiti rurali più chiaramente interessati da pregio ambientale (calanchi dei Penninoli), dove sono praticamente inibite tutte le trasformazioni che eccedano pratiche agricole a tutela delle coltivazioni tradizionali, essendo esclusa, del tutto, la possibilità di edificare;
 - una norma che per le zone agricole di pregio ambientale paesaggistico eleva ad 1,5 ha la superficie minima aziendale che consente di realizzare edifici funzionali alla conduzione dei fondi;
 - introduce norme tali da impedire nuova edificabilità in corrispondenza degli ambiti di crinale e tale da prescrivere la tutela e lo sviluppo di filari alberati e/o siepi sia in territorio rurale che urbano;
- la Variante ha valutato in profondità, attraverso un articolato processo di VAS e per effetto della VincA, funzionale ad accertare l'incidenza delle scelte di pianificazione sulla ZSC di Ripe dello Spagnolo, gli effetti delle scelte di pianificazione sulla matrice ambientale e sui valori paesaggistici, del patrimonio storico culturale del territorio, delineando specifiche attività di monitoraggio che dovranno consentire di verificare gli impatti del piano sul territorio, secondo una precisa scansione temporale.

8.6. _ Verifica del soddisfacimento di standard pubblici della Variante 2023 al PRG di Bucchianico secondo i criteri di cui all'art. 43 del PTPC adottato.

Anche la verifica del corretto soddisfacimento del fabbisogno di standard, con riferimento al PTPC vigente, è stata effettuata secondo i criteri indicati dall'articolo 43, nel quale funzionalmente al dimensionamento degli standard pubblici, infatti, testualmente si riporta:

1. Per gli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968, da localizzare con criteri di flessibilità alle specifiche zone omogenee di piano, il PTPC stabilisce che:

- *per i Comuni appartenenti alla fascia litoranea le dotazioni minime siano fissate a 24 mq/ab;*
- *per i Comuni appartenenti alla fascia collinare le dotazioni minime siano fissate a 24 mq/ab;*
- *per i Comuni appartenenti alla fascia interna le dotazioni minime siano fissate a 18 mq/ab.*

2. L'insediabilità teorica del piano è calcolata secondo il parametro di 30 metri quadri di superficie edificabile per abitante; per quanto non disciplinato nei precedenti commi, trovano applicazione le disposizioni di cui al DM 1444/1968.

Pertanto, anche in tal caso, si è operato il seguente passaggio di verifica, in esito a tutto quanto sin qui valutato e rappresentato sulla dotazione di standard complessiva di previsione della Variante, come rileva dai precedenti paragrafi.

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:

4. Residenti al 31.12.2022 = 4.953 (1)

5. Totale nuovi abitanti insediabili di previsione = 7.832 = 4.953 + 2.879* (2)

6. Corrispondente fabbisogno di Standard = mq 24/ab. X 7.832 = mq 187.968 (3)

***(residenti teoricamente insediabili sul totale delle aree residue ed incrementali, come computate dalla Variante al PRG vigente, ovvero mq 86.376 di Superficie abitativa residenziale incrementale, computati operando il rapporto con la superficie abitativa minima di cui al DM 1444/68, pari a 30 mq/abitante)**

Pertanto, non ripetendo, per sintesi e al fine di non appesantire detta trattazione con considerazioni già rappresentate in precedenza, in questa duplice relazione coordinata, si osserva, solo in buona sostanza che:

- l'ammontare complessivo delle aree a standard di previsione della Variante al PRG di Bucchianico (4) è pari a **mq 193.146**;
- il fabbisogno previsto di cui al precedente punto (3) è pari a **mq 187.868**, si può verificare come la dotazione previsionale soddisfi il fabbisogno delle aree per standard richiesto per legge, eccedendo di poco (100,1%) lo standard minimo richiesto di 24 mq/abitante, da un punto di vista quantitativo, essendo, anzi, tale da soddisfare, nel suo complesso, quello eventualmente richiesto da una popolazione complessiva equivalente di 10.730 unità.