



Comune di San Vito Chietino

Provincia di Chieti

---

## PRG

VARIANTE GENERALE SETTORIALE

---

**SINDACO** | Dott. Emiliano Bozzelli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA** | Sig. Andrea Catenaro

**RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA** | Arch. Antonino Romagnoli

---

**PROGETTISTI** | Arch. Roberto Mascarucci

Arch. Maria Mascarucci

**COLLABORATORE** | Arch. Antonio Bocca

---

**OGGETTO DELLA TAVOLA**

Relazione

---

COMUNE DI SAN VITO CHIETINO

**PRG**

# **variante generale settoriale**

---

RELAZIONE

- 1. Introduzione**
- 2. Il piano vigente**
- 3. Le motivazioni della variante**
- 4. Le linee generali di riferimento culturale**
- 5. Le analisi specifiche**
- 6. Il progetto di variante**
- 7. Le verifiche quantitative**

## 1. Introduzione

La presente variante al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di San Vito Chietino si caratterizza come “generale” in quanto riguardante l'intero territorio comunale e come “settoriale” in quanto avente a specifico oggetto i settori dell'offerta di aree per l'attività produttiva artigianale e per la ricettività turistico alberghiera, da riconsiderare alla luce delle esigenze di fattibilità delle previsioni e di sostenibilità degli interventi.

La variante generale settoriale prende spunto dalla volontà dell'attuale Amministrazione Comunale, espressa nelle “*Linee programmatiche di mandato per il quinquennio 2017-2022*” (approvate in Consiglio Comunale con Delibera n. 61 del 29.09.2017), che considera la pianificazione urbanistica come “lo strumento che il Comune ha per rendere possibile e veloce la difesa del suolo e delle peculiarità naturali e culturali”.

Dato che il PRG vigente è considerato “datato, sia dal punto di vista tecnico, sia dal punto di vista dell'idea di sviluppo”, bisogna necessariamente ridiscutere le destinazioni d'uso “dell'area artigianale e dei terreni confinanti”, come anche riconsiderare il progetto di uso e tutela delle risorse ambientali che l'Amministrazione Comunale intende porre “al riparo dalle speculazioni e dallo sfruttamento del territorio, nel rispetto della propria cultura e del proprio ambiente naturale e civile”.

## 2. Il piano vigente

Il Comune di San Vito Chietino ha un Piano Regolatore Generale (PRG) definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 09.04.2002, confermata e integrata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 29.07.2002.

Detto PRG è stato, poi, oggetto di una variante puntuale, con modifica delle NTA, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 29.05.2015.

Lo strumento urbanistico al quale è tuttora affidata la gestione del governo del territorio comunale (come sottolineato dalle sopra citate linee programmatiche di mandato) è ormai risalente a quasi vent'anni fa, con la sola variante puntuale del 2015.

Il periodo storico nel quale si colloca l'idea di sviluppo che sta alla base del piano tuttora vigente è evidentemente ancora caratterizzato dalla concezione espansiva dello sviluppo urbanistico.

Solo nel primo decennio di questo secolo, infatti, si inizia a prendere coscienza della necessità di contenere il consumo di suolo, riferendo le previsioni di sviluppo all'attenta considerazione delle esigenze di salvaguardia delle risorse e alla concreta valutazione della fattibilità delle proposte.

Il piano attualmente vigente, dunque, anche per effetto della sopravvenuta variante puntuale del 2015, si configura come progetto urbanistico basato su quantità eccessive di suolo urbanisticamente impegnato, specialmente se considerate alla luce della recente tendenza recessiva del mercato e della crescente insofferenza dei cittadini verso la fiscalità immobiliare prevista per le aree edificabili.

Nella seguente tabella sono riassunte le quantità di suolo impegnato dal piano previgente:

<b>ZONE CON IMPEGNO URBANISTICO (PIANO PRE-VIGENTE)</b>	<b>mq</b>
<b>ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>	
Zona destinata ai parcheggi	26.910
Zona destinata a verde pubblico attrezzato	82.790
Zona per servizi sociali, attrezzature generali e aree a disposizione comunale	60.033
Zona per attrezzature religiose	4.062
Zona per attrezzature sportive	59.820
Zona per attrezzature tecnologiche	10.451
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>	
Zona di ristrutturazione e completamento	9.198
Zona residenziale di completamento (B.1)	99.577
Zona residenziale di completamento (B.2)	387.908
Zona residenziale di completamento (B.3)	501.885
Zona residenziale di espansione (C)	110.393
Zona residenziale del PEEP (C.1)	14.922
Zona residenziale di espansione (C.2)	80.902
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>	
Zona artigianale e commerciale per piccola e media industria di completamento (D)	104.559
Zona artigianale e commerciale per piccola e media industria di espansione (D.1)	292.377
Zona per servizi alla piccola e media industria (D.2)	58.257
Zona turistico-ricettiva di completamento (D.3)	20.978
Zona turistico-ricettiva di espansione (D.4)	42.557
Zona turistico-ricettiva di cui alla variante puntuale	172.732
Zona turistico-ricettiva portuale	30.486
Zona per impianti di carburanti	1.570
Zona per attività produttive di cui al DPR 447/1998	22.652
<b>ZONE A VINCOLO SPECIALE</b>	
Centro storico	27.284
<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO</b>	<b>2.222.303</b>

### 3. Le motivazioni della variante

L'intenzione di procedere alla presente "variante generale settoriale", dunque, prende avvio dal programma di mandato dell'attuale Amministrazione Comunale e dalla presa di coscienza dell'impellente esigenza di contenere il consumo di suolo.

Il piano attualmente vigente prevede l'impegno urbanistico di 2.222.303 metri quadri di suolo per una popolazione residente di 5.272 abitanti (al 01.06.2021), con un tasso di consumo pro-capite pari a 421 metri quadri.

Il suolo consumato dal punto di vista urbanistico, cioè impegnato da destinazioni che lo sottraggono alla naturalità, è pari al 14% dell'intero territorio comunale (circa 16 chilometri quadrati).

Al di là della considerazione di tipo puramente ambientale sulla eccessiva quantità di suolo consumata a fini urbanistici, la congiuntura attuale impone di contenere l'eccessivo consumo di suolo anche per motivazioni di carattere economico: il suolo destinato a utilizzazione urbanistica comporta un carico fiscale per i cittadini (che molto spesso non si traduce in un immediato vantaggio finanziario) e comunque determina un depauperamento delle risorse naturali e paesaggistiche di un territorio che basa gran parte della sua attività socioeconomica sul turismo.

La presente variante generale settoriale, dunque, punta al contenimento del consumo di suolo per le suddette motivazioni.

L'obiettivo viene perseguito attraverso:

- la riduzione delle aree destinate alla residenza;
- la riduzione delle aree destinate alle attività produttive;
- la riduzione delle aree destinate alla ricettività turistica;
- la riduzione delle aree destinate a *standard*, per effetto sia della riduzione della capacità insediativa teorica del piano, sia della riduzione della dotazione pro-capite riportata ai minimi consentiti dalle disposizioni vigenti.

Nel contempo, la presente variante coglie l'occasione per revisionare e aggiornare completamente lo strumento urbanistico, per ricondurlo in linea con le ultime disposizioni di legge e regolamentari in materia di:

- ✓ semplificazione e velocizzazione delle procedure di rilascio dei titoli abilitativi;
- ✓ modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche del piano urbanistico generale;
- ✓ variazione degli strumenti urbanistici generali;
- ✓ applicazione delle Definizioni Uniformi (DU), coerentemente con l'intesa della Conferenza Stato-Regioni-Comuni di approvazione dello schema di Regolamento Edilizio Tipo e delle Definizioni Uniformi (GURI n. 268/2016), come recepita dalla Regione Abruzzo con LR n. 1 del 29.01.2019 e LR n. 25 del 23.08.2019.

#### 4. Le linee generali di riferimento culturale

I riferimenti culturali e metodologici assunti a base della presente variante sono rintracciabili nell'*Agenda 2030* dell'ONU, che ha ricompreso tra i suoi obiettivi la riorganizzazione della città in chiave di sviluppo sostenibile (Obiettivo 11, *Sustainable Cities and Communities*), come pure nel *New Green Deal* recentemente voluto dalla Commissione Europea.

Dette linee generali di riferimento trovano applicazione a livello nazionale nella "Strategia Nazionale di Sviluppo Sostenibile" (SNSvS), approvata dal CIPE con Delibera n. 108/2017, e a livello regionale nella "Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile" (SRSvS).

Anche nella recente proposta di utilizzo delle risorse europee del *Recovery Fund (Next Generation UE)*, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) prevede una specifica missione denominata "Rivoluzione Verde e Transizione Ecologica".

Lo stesso Governo Draghi ha inteso prendere in carico il tema attraverso la formazione di un apposito ministero dedicato alla "transizione ecologica", prevedendo tra l'altro l'istituzione di un Comitato Interministeriale per la Transizione Ecologica (CITE).

Da almeno tre decenni, per altro, i temi della protezione ambientale e paesaggistica sono al centro delle linee di impostazione di qualsiasi piano e/o programma di sviluppo del territorio.

In particolare, in Abruzzo, sono quelli qui di seguito riportati i piani e i progetti che hanno assunto decisioni di politica di governo del territorio in materia di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali nell'area in oggetto.

##### *Quadro di Riferimento Regionale (QRR)*

Previsto dall'Art.3 della LR 18/1983, il Quadro di Riferimento Regionale (QRR) "costituisce la proiezione territoriale del Programma di Sviluppo Regionale, sulla base anche di intese con le amministrazioni statali, gli enti istituzionalmente competenti e le altre Regioni"; esso "definisce indirizzi e direttive di politica regionale per la pianificazione e la salvaguardia del territorio".

Il documento definitivo del QRR è stato approvato con delibera del Consiglio Regionale n.147/4 del 26.01.2000.

Il QRR fissa le strategie e individua gli interventi mirati al perseguimento di obiettivi generali, articolati in obiettivi specifici; nell'ambito dell'obiettivo generale denominato "Qualità dell'ambiente", uno degli obiettivi specifici è la "Tutela e valorizzazione della costa".

Secondo quanto affermato nella relazione del piano, il perseguimento di detto obiettivo impegna la Regione a un preliminare studio per la difesa della costa teso a individuare le zone a più alto rischio, ove inibire l'insediamento e proporre l'arretramento dell'antropizzazione. A tal fine è individuato dal QRR un primo intervento organico nella parte meridionale del litorale abruzzese, poco urbanizzata e in parte ancora integra, che va dal fiume Foro al fiume Trigno. In tale area, considerato che l'arretramento della

ferrovia ha permesso l'eliminazione di una barriera liberando tutta una fascia litoranea che presenta notevoli caratteristiche ambientali, si propone di realizzare un vero e proprio parco territoriale litoraneo in cui vengano “esaltati gli episodi naturali di notevole interesse con azioni di tutela e valorizzazione”.

Coerentemente a ciò, l'Art. 21 della Normativa Tecnica di Attuazione del QRR, recante “Valorizzazione e riqualificazione della Costa Teatina”, prevede la predisposizione di un Progetto Speciale Territoriale sull'area della costa teatina con lo scopo di “articolare un vero e proprio parco territoriale litoraneo in cui vengano valorizzati gli episodi naturali di notevole interesse con azioni di tutela e valorizzazione”.

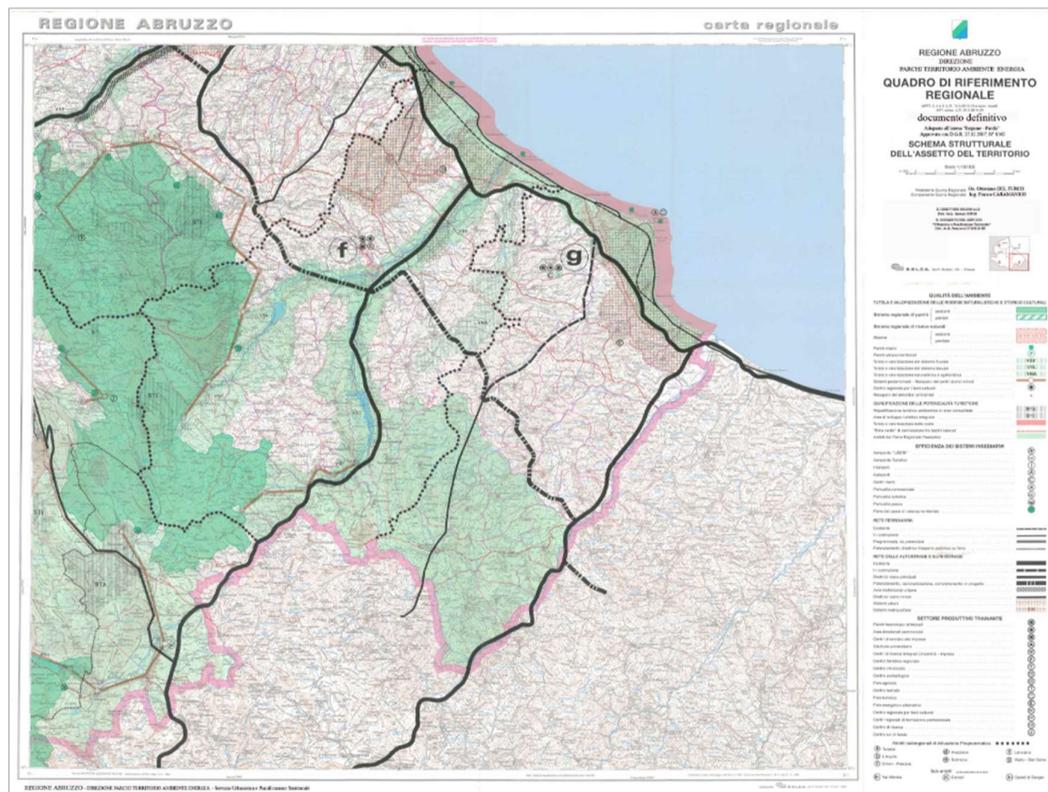


Fig. 1 - Le previsioni del QRR sulla costa della Provincia di Chieti

### *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)*

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n.14 del 22.03.2002 veniva approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Chieti.

Esso prevede, tra l'altro, nel capitolo dedicato a “Paesaggio e Aree Protette”, una precisa attenzione al *sistema costiero* ove si rinviene “un paesaggio unitario in cui le ultime falde del massiccio della Maiella entrano in contatto diretto con il mare Adriatico” e che “offre aspetti e vedute complessive mai uguali, proiettando il sistema collinare e montuoso direttamente sulla costa e aprendo l'interno del territorio provinciale al mare”.

Secondo il PTCP “questa condizione implica l’allungamento di una virtuale sezione trasversale del paesaggio costiero, a interessare anche il sistema collinare, con il coinvolgimento di tutte le aree collinari che si addossano al mare”.

Riconoscendo che “le aree più pregevoli di questo sistema sono fondamentalmente quelle che investono i territori di Ortona, San Vito Chietino, Rocca San Giovanni, Fossacesia, Torino di Sangro Casalbordino, Vasto”, il piano provinciale ritiene necessario procedere a un “approfondimento e nuova classificazione delle risorse paesaggistiche costiere attraverso uno studio delle sezioni trasversali territoriali che collegano la costa con l’entroterra”. Tutto ciò porta il PTCP a sottolineare l’esigenza di procedere alla formazione di un “apposito piano della costa”, attraverso “un modello di cooperazione istituzionale sufficientemente semplice tra Provincia e Comuni interessati, per mettere a fuoco gli elementi di un sistema di pianificazione non solo appropriato rispetto i temi da affrontare, ma compatibile con le capacità e le risorse dei soggetti istituzionali”.

In termini di cogenza normativa, l’Art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PTCP prevede, come obiettivo primario dello sviluppo dell’azione di pianificazione territoriale sulla costa teatina, quello di “assicurare la tutela e sviluppo delle risorse territoriali assai diversificate qui presenti ...”.

#### *Piano Regionale Paesistico (PRP)*

Il Piano Regionale Paesistico (PRP) attualmente vigente è stato definitivamente approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141/21 del 29.03.1990. Esso si compone di tavole riportanti la zonizzazione di piano e di Norme Tecniche Coordinate. La cartografia originaria del PRP è del 1985 ed è stata aggiornata nel 2004.

Da tempo, è in fase di redazione un nuovo Piano Paesistico regionale, che però non è giunto alla conclusione del suo *iter* formativo, per cui è ancora in vigore il PRP del 1990.

In esso, l’ambito territoriale della costa è soggetto a regime differenziato di tutela con articolazione del territorio nelle seguenti “categorie di tutela e valorizzazione”:

- A.1 conservazione integrale
- A.2 conservazione parziale
- B trasformabilità mirata
- C trasformazione condizionata
- D trasformazione a regime ordinario

A prescindere dall’articolazione sul territorio delle categorie di tutela, la finalità generale del PRP è sintetizzata nell’Art. 1 delle Norme Tecniche Coordinate ove si afferma che il piano “è volto alla tutela del paesaggio, del patrimonio naturale, storico e artistico, al fine di promuovere l’uso sociale e la razionale utilizzazione delle risorse, nonché la difesa attiva e la piena valorizzazione dell’ambiente”.



### *Parco Nazionale della Costa Teatina*

La costa abruzzese (fortemente antropizzata in alcune sue porzioni) presenta comunque tratti ancora degni di notevole interesse paesaggistico e ambientale, in particolare nella sua parte meridionale.

Partendo da questo dato di fatto, la costa teatina è stata inserita fin dal 1997 (Art. 4, Comma 3, della Legge 344/1997) tra le aree di reperimento per la realizzazione di nuovi parchi nazionali (con riferimento alla Legge 394/1991) e nel 2001, con la Legge 93/2001 (Art. 8, Comma 3), viene formalmente istituito il Parco Nazionale della Costa Teatina.

Nel 2002 la Corte Costituzionale (con sentenza n. 422/2002, depositata il 18.10.2002) dichiara “non fondata” la richiesta della Regione Abruzzo, che aveva avanzato ricorso contro la Legge 93/2001 ritenendola erroneamente incostituzionale per conflitto di attribuzioni di potere tra Stato e Regione, ribadendo la legittimità dell’Art. 8, Comma 3, della Legge 93/2001 che istituiva il Parco Nazionale della Costa Teatina.

Negli anni seguenti vengono promossi numerosi incontri interistituzionali tra Ministero dell’Ambiente, Regione Abruzzo e Comuni interessati, senza però riuscire a trovare l’accordo sulla perimetrazione del parco, fino a quando nel 2014 con DPCM 04.082014 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 17.10.2014 n. 242) viene nominato un commissario *ad acta* allo scopo di pervenire a una perimetrazione del parco e alla chiusura dell’*iter* per la sua istituzione. Il Commissario *ad acta* con note del 1 e 4 giugno e del 24 luglio 2015 trasmette alla Presidenza del Consiglio dei Ministri la documentazione inerente la proposta di perimetrazione, zonazione e relativa disciplina di tutela ai sensi della Legge 394/1991, ma a tutt’oggi il Parco Nazionale della Costa Teatina ancora non è operativo sul territorio.

L’area costiera della Provincia di Chieti compresa tra Ortona e San Salvo è comunque caratterizzata da *habitat* naturali di interesse internazionale; lo testimoniano le numerose aree protette interessate dal regime di protezione *Natura2000* (complessivi 19,3 chilometri quadri, dei quali 11,5 chilometri quadri con regime di Riserva Regionale, ai sensi della LR 38/1996) qui di seguito elencate:

#### *A. Siti di Importanza Comunitaria*

- Fosso delle Farfalle (IT140106)
- Lecceta di Torino di Sangro e foce del fiume Sangro (IT7140107)
- Punta Aderci e punta della Penna (IT7140108)
- Marina di Vasto (IT7140109)
- Boschi ripariali del fiume Osento (IT7140111)
- Fiume Trigno, medio e basso corso (IT71401277)

#### *B. Riserve Naturali Regionali*

- Ripari di Giobbe
- Acquabella
- Grotta delle Farfalle
- Lecceta di Torino di Sangro
- Bosco di Don Venanzio



Come si legge nella relazione del progetto:

*Il tratto di costa di circa 40 km interessato dal progetto della Via Verde è tra i più suggestivi e conservati dei territori costieri italiani, di elevato pregio naturalistico, ambientale e paesaggistico. Esso è storicamente integrato con un retroterra ricco di tradizioni culturali, artistiche e produttive che nei sette Comuni di competenza amministrativa è particolarmente vario, diversificato nella tipologia delle risorse presenti ma al tempo stesso unitario nei valori che lo identificano. Questa varietà nel comporre un'unità d'immagine da offrire al fruitore è il punto di forza sul quale il progetto fa leva: trasformare la molteplicità in complementarità, la contiguità o la discontinuità, in continuità dinamica dove l'utente può muoversi liberamente passando attraverso quadri esperienziali ed emozionali diversi che egli stesso può scegliere autonomamente in base ai propri gusti, i propri umori, le proprie esigenze. E soprattutto deve potersi muovere nel pieno rispetto della naturalità dei luoghi, in sintonia con essa, non contaminandola ma valorizzandola con la propria presenza fruendone consapevolmente e responsabilmente.*



Fig. 3 - Il progetto della Via Verde Costa dei Trabocchi

## 5. Le analisi specifiche

Essendo la presente variante caratterizzata da finalità “settoriali” connesse al tema della riconsiderazione in chiave sostenibile delle previsioni di offerta di aree per l’attività produttiva artigianale e per la ricettività turistico alberghiera, le analisi ritenute necessarie sono ridotte a quelle essenziali allo scopo.

Sono quindi considerate poco pertinenti le analisi generali tradizionalmente poste alla base di un nuovo piano regolatore, limitando le stesse a una tavola di inquadramento territoriale (in scala 1:25.000) e una tavola di analisi della struttura urbanistica del territorio comunale (in scala 1:10.000).

Si considerano, invece, particolarmente opportune al raggiungimento dello scopo le analisi specificamente mirate alla individuazione delle risorse territoriali da non compromettere con previsioni di espansione non commisurate alla situazione congiunturale e alla svolta in chiave ecosostenibile del nuovo paradigma di sviluppo.

Le analisi tematiche sono, dunque, indirizzate in due direzioni: la ricognizione dei valori al suolo e l’analisi percettiva del paesaggio.

La prima attività di indagine è finalizzata a individuare quali porzioni di territorio sono interessate da elementi di pregio.

La seconda a perimetrare le aree più caratterizzate da situazioni di percettività passiva.

La sovrapposizione delle due perimetrazioni potrà offrire indicazioni circa le zone da tutelare nei confronti di uno sfruttamento urbanistico intensivo.

### *La ricognizione dei valori al suolo*

Una delle analisi tipiche della pianificazione urbanistica ha per oggetto l’individuazione degli elementi di qualità paesaggistica e ambientale rinvenibili sul territorio, con l’evidente scopo di tutelarne la conservazione.

Nel nostro caso (vedi Tav. 3, *Ricognizione dei valori al suolo*), utilizzando i dati disponibili in *OpenGeoData* della Regione Abruzzo (<http://opendata.regione.abruzzo.it>), sono state perimetrare le porzioni del territorio interessate da:

- coperture vegetazionali di interesse paesaggistico;
- presenza di alberi;
- itinerari di valore storico (tratturi);
- itinerari di valore turistico (Via Verde);
- Siti di Interesse Comunitario (SIC);
- trabocchi;
- edifici di valore storico-testimoniale;
- centro storico.

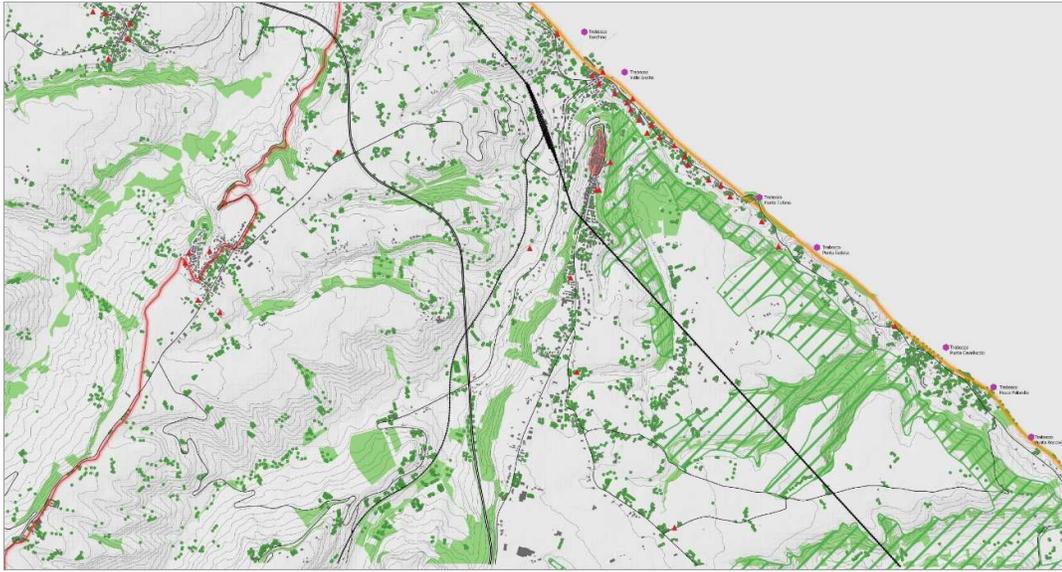


Fig. 4 - La ricognizione dei valori al suolo

#### *L'analisi percettiva del paesaggio*

Molteplici sono le tecniche messe a punto, più o meno di recente, per analizzare gli aspetti percettivi del paesaggio.

Tra le più accreditate, in Italia, si ricordano le “*Linee guida per l’analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio*”, elaborate dal Politecnico di Torino in collaborazione con Regione Piemonte e MiBACT (2015).

Da queste linee guida abbiamo tratto ispirazione (vedi Tav. 4, *Analisi intervisiva*) per individuare sul territorio i seguenti elementi:

#### PERCEZIONE ATTIVA

- punti panoramici (Vista Point)
- percorrenze panoramiche

#### PERCEZIONE PASSIVA

- elementi cospicui di tipo puntuale
- elementi cospicui di tipo lineare
- elementi cospicui di tipo areale

Il termine “cospicuo” è qui da intendere non nel suo significato di uso comune (notevole, ragguardevole), bensì nel suo significato etimologico e arcaico di “visibile, bene esposto alla vista” (Treccani).

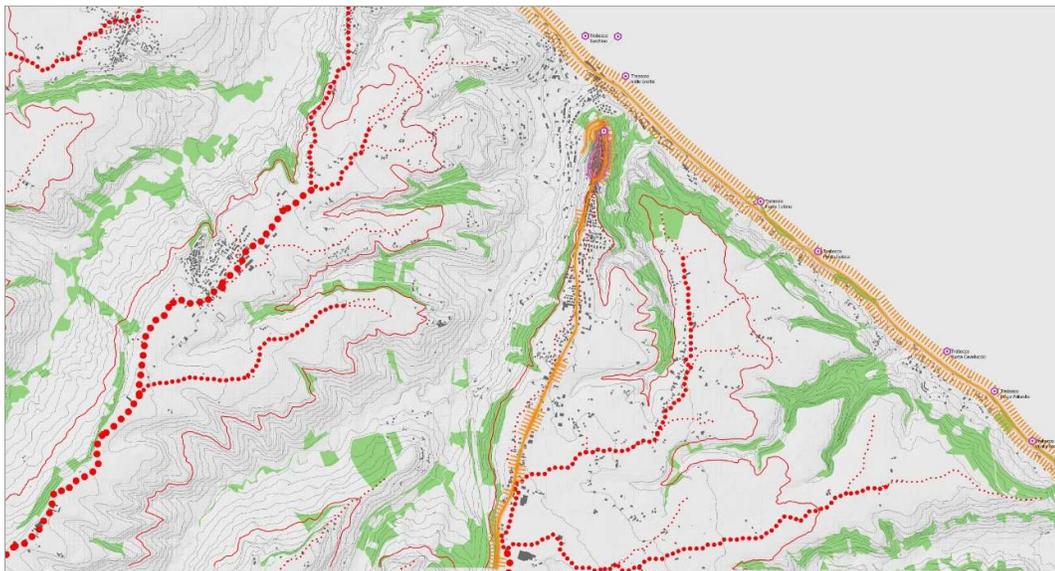


Fig. 5 – L'analisi intersiviva

Dalla sovrapposizione delle due perimetrazioni emerge automaticamente un quadro della minore disponibilità alla trasformazione urbanistica che, lungi dall'indicare pedissequamente un vincolo da imporre, può fornire elementi di aiuto alla decisione per effettuare scelte verso l'obiettivo di una riduzione consapevole del consumo di suolo.

## 6. Il progetto di variante

La presente variante si compone, essenzialmente, dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola 1, Inquadramento territoriale (scala 1:25.000);
- Tavola 2, Struttura del territorio comunale (scala 1:10.000);
- Tavola 3, Ricognizione dei valori al suolo (scala 1:10.000);
- Tavola 4, Analisi intersiviva (scala 1:10.000);
- Tavola 5, Progetto di piano (scala 1:5.000).

Il progetto urbanistico della presente variante al pre-vigente PRG, in riduzione del consumo di suolo, prevede la eliminazione ove possibile delle previsioni di nuova edificabilità residenziale non attuate e non più funzionali, anche in attuazione delle manifestazioni di interesse pervenute all'Amministrazione Comunale per effetto di un avviso pubblico appositamente emanato.

Per presa d'atto di una situazione da tempo consolidata sul territorio, la presente variante ha confermato la perimetrazione delle zone di completamento anche quando non risultavano verificati i requisiti richiesti dal DM 1444/1968, computandone però la capacità insediativa residua nel calcolo del dimensionamento generale del piano.

Sono state inserite nella nuova tavola di piano tutte le varianti specifiche e puntuali intervenute grazie a procedure di vario tipo.

Anche in ragione della perdurante mancata attuazione delle vecchie previsioni, la presente variante propone la riduzione del consumo di suolo attraverso l'eliminazione di alcune delle aree precedentemente destinate ad attività produttiva poste lungo la strada che collega il centro storico al casello autostradale.

In considerazione della parziale sovrapposizione tra elementi di valore paesaggistico (bosco) e zone ad alta percettività passiva (crinali), la presente variante propone anche la riduzione della previsione dell'area turistico-ricettiva in località Contrada Foreste, sia in termini di estensione dell'area occupata (riduzione del consumo di suolo), sia in termini di capacità edificatoria (riduzione del carico urbanistico).

Sulla base delle scelte effettuate, il computo delle quantità di suolo impegnato dalla presente variante è riassunto nella seguente tabella:

<b>ZONE CON IMPEGNO URBANISTICO (VARIANTE)</b>		<b>mq</b>
<b>ZONA OMOGENEA A</b>		
A.1	Centro storico	27.284
<b>ZONA OMOGENEA B</b>		
B.1	Completamento intensivo	98.501
B.2	Completamento semintensivo	412.404
B.3	Completamento estensivo	508.368
<b>ZONA OMOGENEA C</b>		
C.1	Espansione semintensiva	57.786
C.2	Espansione estensiva	61.144
<b>ZONA OMOGENEA D</b>		
D.1	Produttiva di completamento	289.958
D.2	Produttiva di espansione	52.018
D.3	Servizi alla piccola e media impresa	30.197
D.4	Turistico-ricettiva di completamento	27.405
D.5	Turistico-ricettiva di espansione	44.921
<b>ZONA OMOGENEA F</b>		
F.1	Area per l'istruzione	5.162
F.2	Attrezzature di interesse comune	55.865
F.3	Verde attrezzato per il gioco e per lo sport	123.820
F.4	Parcheggi pubblici	28.395
<b>ALTRE ZONE</b>		
---	Attrezzature tecnologiche	10.451
---	Impianti di distribuzione carburanti	1.570
<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO</b>		<b>1.835.249</b>

La nuova capacità insediativa (residenziale) teorica del piano è stata calcolata in base alla sommatoria degli abitanti residenti (per la redazione della presente variante è stato preso a riferimento il dato fornito dall'Ufficio Comunale dell'Anagrafe al 01.06.2021) e della capacità insediativa incrementale, che a sua volta è data dalla capacità insediativa residua delle zone di completamento e dalla nuova insediabilità sviluppata dalle zone di espansione.

Detta capacità insediativa teorica incrementale, calcolata anche agli effetti della successiva verifica degli *standard* urbanistici, è riassunta nella seguente tabella:

ZONE E SOTTOZONE		MQ	INDICE	%	MC	ABITANTI
<b>ZONA OMOGENEA B</b>						
B.1	Completamento intensivo	98.501	2,00	5	9.850	98
B.2	Completamento semintensivo	412.404	1,50	20	123.721	1.237
B.3	Completamento estensivo	508.368	1,50	20	152.510	1.525
<b>ZONA OMOGENEA C</b>						
C.1	Espansione semintensiva	57.786	1,00	100	57.786	578
C.2	Espansione estensiva	61.144	1,00	100	61.144	611
<b>TOTALE</b>						<b>4.049</b>

## 7. Le verifiche quantitative

Anche se il senso di questa variante urbanistica in riduzione è fondamentalmente di tipo "qualitativo", si ritiene opportuno effettuare anche alcune valutazioni di tipo "quantitativo".

La prima valutazione sull'efficacia della presente variante è affidata a un semplice "bilancio urbanistico" che mette a confronto alcuni parametri urbanistici *ex ante* ed *ex post*. La seconda valutazione, obbligata per legge, è quella relativa al rispetto degli *standard* urbanistici di cui al DM 1444/1968.



### *Il bilancio urbanistico*

Il confronto tra il consumo di suolo in assoluto, in percentuale sull'intero territorio comunale e in quota pro-capite, prima e dopo la presente variante, è schematicamente riassunto nella seguente tabella:

		<b>PRG vigente</b>	<b>PRG variante</b>
consumo di suolo in assoluto	mq	2.222.303	1.835.249
consumo di suolo in percentuale	%	14	11
<b>consumo di suolo pro-capite</b>	<b>mq/ab</b>	<b>421</b>	<b>348</b>

### *La verifica del dimensionamento residenziale*

Ai sensi dell'Art. 56, Comma 4, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente, "per i Comuni appartenenti alla struttura della Fascia Costiera, l'incremento del patrimonio edilizio esistente non dovrà essere superiore al 30%", specificando che per patrimonio edilizio esistente si intende quello risultante dalla verifica delle dichiarazioni relative all'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Nel caso specifico, la verifica del dimensionamento della presente variante, e quindi della sua compatibilità con le previsioni del PTCP, è la seguente:

consistenza del patrimonio edilizio esistente	mq	0000000
quantità incrementale ammessa (30%)	mq	0000000
<b>incremento teorico nel progetto di variante</b>	<b>mq</b>	<b>135.004</b>

### La verifica degli standard urbanistici

Ai sensi dell'Art. 56, Comma 7, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente, "per i Comuni appartenenti alla struttura della Fascia Costiera, le dotazioni minime sono stabilite in 24 mq/abitante, insediato o previsto", da modulare rispetto alle effettive esigenze connesse alla mobilità e alla dotazione di spazi verdi.

Il rispetto delle quantità minime richieste dal DM 1444/1968, così come incrementate dal vigente PTCP (pari a 24 metri quadri per abitante), è evidenziato dalla seguente tabella:

abitanti residenti (al 01.06.2021)	ab	5.272
capacità insediativa incrementale	ab	4.049
totale abitanti teoricamente insediabili	ab	9.321
<b>standard urbanistici richiesti</b>	<b>mq</b>	<b>223.704</b>
aree a <i>standard</i> urbanistici nella tavola di piano	mq	213.242
aree a <i>standard</i> urbanistici da cessioni per i PdCC	mq	25.642
<b>standard urbanistici nel progetto di variante</b>	<b>mq</b>	<b>238.884</b>

L'articolazione delle dotazioni di aree per *standard* urbanistici nelle componenti di cui al DM 1444/1968 è, invece, dettagliatamente esaminato nella seguente tabella:

			<i>richiesto</i>	<i>previsto</i>
F.1	aree per l'istruzione	mq	41.944	5.162
F.2	attrezzature di interesse comune	mq	18.642	55.865
F.3	verde attrezzato per il gioco e per lo sport	mq	139.815	123.824
F.4	parcheggi pubblici	mq	23.302	28.395
	<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>223.704</b>	<b>238.884</b>

Di fatto, quindi, per effetto della presente variante (generale settoriale) al Piano Regolatore Generale pre-vigente:

- ✓ il consumo di suolo è ridotto in valore assoluto da mq 2.222.303 a mq 1.835.249 e in valore pro-capite da mq 421 a mq 348;
- ✓ l'incremento (teorico) della capacità insediativa del piano è contenuto entro il limite del 30%, così come suggerito dal vigente PTCP;
- ✓ la dotazione di aree destinate al soddisfacimento dello *standard* urbanistico è conforme alle prescrizioni del DM 1444/1968, così come aumentate dal PTCP.

In conclusione, dunque, la presente variante **raggiunge l'obiettivo di rendere più sostenibile il piano** attraverso la riduzione del consumo di suolo, l'abbassamento degli indici e la complessiva riduzione del carico urbanistico, **riuscendo nel contempo a ricondurre le previsioni di piano all'interno dei criteri stabiliti dalla pianificazione sovraordinata.**

**(da verificare e confermare con i dati del patrimonio edilizio attuale e con la nuova suddivisione delle sotto-categorie di *standard* urbanistici)**