

Comune di

CAPPELLE SUL TAVO

PROVINCIA DI PESCARA



PIANO REGOLATORE GENERALE

Elaborato:

RELAZIONE GENARALE

Il Sindaco: LORENZO FERRI

Il Responsabile dell'ufficio tecnico
e coordinatore dell'ufficio del Prg: ing. GIANNI DI LORETO

Il Segretario comunale: dott.ssa MARZIA D'INCECCO

Il Progettista: Prof. Arch. Lucio Zazzara
Via Stradonetto 42
65128 Pescara



COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO

Piano Regolatore Generale

Relazione Generale

Contenuti:

Considerazioni Preliminari
p. 3

La situazione territoriale e il PRG vigente
p. 6

Considerazioni sulla demografia e sul patrimonio edilizio
p. 8

Caratteri del nuovo Piano Regolatore Generale
p. 11

Elaborati grafici nuovo PRG)
p. 13

Il nuovo regime introdotto dalla l.r. 58/2023 “Nuova Legge Urbanistica sul
governo del territorio”
p. 14

COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO

Relazione Generale allegata al nuovo PRG comunale

PREMESSA

In coerenza con le determinazioni assunte dal CC, prima con delibera n. 48 del in data 06.12.2009; poi, più recentemente con deliberazione del n. 6 del 28.03.2018 *Linee di indirizzo per una rinnovata politica urbanistica del comune di Cappelle sul Tavo*, in merito alla necessità di adeguamento della vigente disciplina urbanistica del Comune.

Il presupposto per la redazione di detto nuovo piano generale doveva essere una ricognizione sui nuovi assetti del territorio, sulle sue tendenze, sulle prospettive di riorganizzazione funzionale -con specifico riferimento alla grande mobilità ed al rapporto con la mobilità locale- e delle attività produttive, col fine di delineare una visione strategica a cui riferire l'azione di rinnovo della strumentazione urbanistica.

La redazione del nuovo Piano Regolatore Generale di Cappelle sul Tavo rappresenta un momento di grande importanza nella storia del governo della città poichè ancora oggi è lo strumento cardine per una corretta gestione delle risorse territoriali e dello sviluppo. Il nuovo piano dovrà essere definito in ogni sua fase in un rapporto diretto con l'Amministrazione comunale e con l'Ufficio.

Il Piano Regolatore ha la duplice valenza di strumento inteso tanto alla riorganizzazione funzionale del territorio quanto alla tutela dei caratteri architettonici ed ambientali, più in generale, da perseguire non attraverso forme di vincolismo esasperato ma piuttosto favorendo la trasformazione degli spazi abitativi per conseguire caratteri più attuali e di maggiore vivibilità.

Questo significa perseguire l'obiettivo di indagare per riconoscere ogni elemento -fisico o d'uso- che concorre alla definizione dell'identità delle parti storiche per giungere alla definizione di nuove regole che, al tempo stesso, tutelino e ricostituiscano le coerenze dei caratteri storico-architettonici e non ostacolino il lavoro di riorganizzazione e di aggiornamento degli spazi abitativi. Il perseguimento di tali obiettivi comporta naturalmente un grado di elaborazione del piano approfondito, con un contenuto progettuale più vicino a quello della pianificazione secondaria.

La redazione del nuovo piano cade in un periodo di profondo ripensamento e di mutamento dei tradizionali metodi di approccio alla pianificazione, sia per quanto riguarda le politiche territoriali locali, sia dal punto di vista strettamente disciplinare. In termini generali sono cambiate le condizioni del mercato delle aree e della produzione edilizia. Il crollo della crescita demografica nei centri grandi e medi, dell'ultimo trentennio, é coinciso con una diminuzione della domanda di nuove aree urbanizzate e nel cambiamento delle tipologie d'uso di quelle ancora richieste (in favore, soprattutto di nuovi servizi e zone per le attività produttive); ma ha altresì generato, insieme ad un complesso di altre cause, il recupero dell'attenzione per le possibilità insediative nei territori dei comuni minori. In questo stesso periodo, soprattutto nelle regioni del centro-sud

d'Italia, si è così assistito ad una marcata inversione di tendenza nei trend demografici. Un ruolo non secondario è stato -e viene svolto- dalle politiche d'incentivazione degli investimenti produttivi in queste aree e da quella della promozione delle nuove infrastrutture di servizio. L'effetto più importante di tali mutamenti è stato il significativo calo delle tensioni, economiche e politiche prima che tecniche, legate alla questione della rendita assoluta dei suoli, nelle fasce marginali, capace di assorbire gran parte delle risorse economiche destinate alle trasformazioni territoriali.

I piani regolatori dell'ultima generazione testimoniano, di conseguenza, un modo del tutto nuovo di considerare sia le parti inedificate e non urbanizzate, sia quelle già urbane. Le prime non sono più ritenute una pura riserva dell'espansione urbana (rispetto alla quale quel che conta è la destinazione d'uso di massima con la relativa definizione di un indice planivolumetrico, mentre ogni altra classificazione è del tutto secondaria), quanto piuttosto il suolo su cui ridefinire i confini formali e funzionali della città. Le seconde sono valutate come un patrimonio da utilizzare meglio, da raffinare rispetto ai suoi significati fondamentali. Dunque, il presupposto concettuale è che la città è di per sé un valore in quanto strumento fondamentale per la qualità dell'abitare; la sua crescita quantitativa è fortemente rallentata; ora è necessario migliorarne le caratteristiche generali, la funzionalità, incentivare il riuso o il miglior uso del suolo ed evitarne il degrado. Il territorio non urbanizzato vale per le sue qualità ambientali; cioè per le sue possibilità di integrare lo spazio urbano migliorandone le caratteristiche di vivibilità. Questa nuova cultura delle città ha modificato anche i modi della pianificazione e le connotazioni dei nuovi strumenti urbanistici.

Si vanno così superando alcuni caratteri della vecchia strumentazione che solo pochi anni fa apparivano "invarianti", sebbene oggetto di un continuo ed animato dibattito. Il sovradimensionamento; la subordinazione degli interventi alla pianificazione attuativa; la regolamentazione tecnica improntata sul controllo puramente quantitativo della edificabilità dei suoli; la difficoltà di controllo delle destinazioni d'uso; la sostanziale assenza di un taglio programmatico, sono i principali di quei caratteri.

Le politiche territoriali che oggi contraddistinguono i nuovi piani sono invece improntate in primo luogo all'indirizzo della "riqualificazione" e privilegiano i seguenti aspetti:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente, non solo di quello storico;
- la riqualificazione dei tessuti urbani;
- la salvaguardia e la promozione delle risorse produttive;
- la difesa e la promozione ambientale.

Alla politica del recupero edilizio si associa la tendenza a contenere le nuove possibilità insediative, senza tuttavia trascurare una corretta valutazione dei fabbisogni residui o legati a dinamiche in atto di cui è desiderabile il compimento.

Soprattutto in quelle realtà in cui più consistente è il patrimonio storico si tende ad orientare le risorse economiche verso gli interventi di recupero; questo obiettivo comporta una particolare attenzione al carattere della strumentazione tecnica particolareggiata, sulle modalità dell'attuazione e sulla programmazione dell'intervento pubblico, sia a sostegno delle singole iniziative, sia per migliorare il livello dei servizi. E' ormai noto come questo tipo di gestione amministrativa

possa conseguire risultati positivi nella misura in cui si sarà verificata una continua e puntuale corrispondenza tra le concrete possibilità d'intervento e le definizioni progettuali e normative; tra le necessità della popolazione, le disponibilità finanziarie e la capacità gestionale dell'amministrazione comunale. Per queste ragioni, al di là delle dichiarazioni di principio, è necessario che ogni livello di piano, a cominciare proprio dal PRG, rappresenti una conoscenza non solo della situazione fisica ma anche delle dinamiche sociali ed economiche ad essa legate, e contenga precisi indirizzi progettuali (di norma e di disegno) che consentano al Comune tanto di programmare il proprio impegno finanziario, quanto di concertare, con gli altri soggetti operatori, gli interventi. Ed è opportuno che questo obiettivo venga perseguito ad ogni scala del piano, prescindendo dalla scelta tra i modi dell'attuazione immediata e del rinvio alla pianificazione attuativa.

Il ricorso ai piani attuativi non è di per sé una pratica negativa, ma lo diviene, molto spesso, a causa della oggettiva difficoltà di produrre in quanto strumenti che sono sostanzialmente nuovi (sia per progettazione che per procedimento amministrativo), costosi e per le micidiali lungaggini burocratiche degli Enti preposti al controllo. Proprio per questo nella strumentazione tradizionale tale rinvio non era finalizzato alla migliore definizione di uno strumento operativo, ma a "liberare" il PRG dal fastidioso onere del "progetto", incongruente con il mero fine di una chiara distribuzione della rendita fondiaria. Il piano attuativo (di qualunque tipo esso sia) conserva una sua opportunità se utilizzato in un'ottica programmatica, con lo scopo di rendere più chiari i termini del rapporto pubblico-privato, con l'adeguata definizione dei rispettivi oneri e vantaggi.

Con la stesura di un nuovo PRG si promuove anche l'uso di strumenti innovativi e, in parte, alternativi alla strumentazione tradizionale come gli accordi pubblico-pubblico o pubblico-privato, fondati sull'istituto dell'Accordo di Programma, del Programma Integrato d'Intervento o sul Project Financing e sulla procedura della Conferenza dei Servizi, per conferire una più adeguata temporalità rispetto alle esigenze degli investimenti.

L'obiettivo è quello di definire un nuovo modo di affrontare la governance del territorio comunale secondo i seguenti principi generali:

- La valorizzazione di Cappelle sul Tavo nel sistema della città metropolitana pescarese;
- La tutela del patrimonio naturale e paesaggistico, il contenimento dell'occupazione del suolo e dei consumi di energie non rinnovabili, la promozione di pratiche di più basso impatto;
- La definizione di una rete di spazi naturali e di mobilità alternativa integrata con il sistema urbano esistente oltre che con le nuove localizzazioni insediative;
- La riqualificazione dello spazio collettivo mediante la costruzione di un nuovo sistema di luoghi centrali e la valorizzazione di quelli esistenti;
- La valorizzazione delle risorse produttive;
- L'avvio di una migliore attenzione verso le possibilità turistico-ricettive;
- L'integrazione delle risorse pubbliche e di quelle private.

Il nuovo PRG dovrà avere i caratteri della più estesa immediata attuabilità delle previsioni. In particolare il territorio del nucleo antico sarà oggetto di una disciplina che, tanto per lo spazio pubblico quanto per quello privato, potrà

consentire, fin dall'entrata in vigore del nuovo strumento generale, la possibilità di interventi mirati alla riqualificazione e alla tutela dei caratteri identitari.

Il progetto del nuovo piano sarà anche semplice e comprensibile in modo da poter avviare con la massima celerità il procedimento dell'approvazione e di avere il tempo di sviluppare un adeguato confronto con la Collettività, con le Istituzioni territoriali e con gli attori delle trasformazioni.

LA SITUAZIONE TERRITORIALE E IL PRG VIGENTE

Il Comune di Cappelle sul Tavo ha un territorio di 546 ettari comprendente soprattutto aree collinari del lato sud della vallata del fiume Tavo; confina con i Comuni di Città Sant'Angelo, Collecervino, Montesilvano, Moscufo e Spoltore. Conta circa 4000 abitanti distribuiti in maniera piuttosto diffusa con concentrazioni lungo le principali strade, nel centro antico e nelle due frazioni di Staffieri e Terra Rossa. La sua posizione all'interno della Provincia di Pescara è di particolare interesse poiché si trova nella prima corona esterna della conurbazione metropolitana, a cerniera tra il nucleo Pescara-Montesilvano e l'area Vestina e a contatto diretto con l'autostrada A14 Adriatica. Il territorio di questo comune ha vissuto un moderato trend di sviluppo negli anni novanta e duemila, praticamente arrestato nell'ultimo decennio a causa della lunga crisi economica nazionale. La dinamica ridotta è stata anche causata da una certa difficoltà di relazione diretta con il capoluogo Pescara, a causa della incompletezza delle infrastrutture più importanti (v. variante alla ss 16, interrotta al Cimitero di Montesilvano) o della difficoltà di attraversamento di nuclei vicini (v. Montesilvano, lungo la via vestina e Spoltore). Un ruolo Pesante sul piano della appetibilità ambientale è stato giocato dalla persistente situazione di attraversamento delle parti più importanti dell'insediamento, a cominciare dal nucleo antico --da parte della ss 16bis, con il suo intollerabile carico di traffico pesante-. Situazione che è stata ulteriormente compromessa dall'improvvisa realizzazione di un nucleo commerciale-produttivo nel territorio della confinante Spoltore, in contrada Case Fornace.

La presenza del fiume Tavo non è stata mai valorizzata, se non per l'utilizzazione delle aree più pianeggianti per lo sviluppo di alcune attività sportive e ricreative e per lo sviluppo di un'area produttiva in località terra Rossa, lungo la via G. Pascoli. Come si può intuire, disattente politiche urbanistiche (di livello comunale come di livello provinciale e regionale) del passato hanno parzialmente compromesso le buone caratteristiche geografiche e strategiche, ma molto può ancora essere gestito per una valorizzazione di questo territorio. La realizzazione o il miglioramento delle grandi infrastrutture viarie può avere un impatto molto importante per lo sviluppo del Comune, come anche una più attenta strumentazione e gestione urbanistica.

Cenni di storia della città e dinamica dell'evoluzione urbana

Il nucleo medievale si costituì probabilmente intorno al Mille ma le prime notizie che lo riguardano sono del XII secolo. È noto che il suo contado fu coltivato nel Seicento da una colonia di schiavoni e che appartenne alla famiglia dei Figliola. Il comune, che fino al 1912 si chiamò semplicemente Cappelle, era una frazione di Moscufo ancora agli inizi dell'Ottocento e successivamente fu

aggregato a Montesilvano; solo nel 1905 conquistò finalmente la piena autonomia amministrativa. Il palazzo baronale dei Landerset, dalle eleganti linee neoclassiche, e la semplice chiesa di Santa Maria Lauretana, molto rimaneggiata, sono gli elementi più significativi del patrimonio architettonico del centro storico. Nel XVII secolo è descritto come agglomerato di case contadine e solo nel XIX secolo fu contrada di Montesilvano Colle; nel 1905 ottenne l'autonomia di comune. Nel '900 il paese si è consolidato, con nuove case e qualche palazzo, seguendo la crescita della vicina Montesilvano.

Negli ultimi vent'anni l'urbanizzazione ha vissuto un forte incremento soprattutto in alcune parti del territorio, prevalentemente in relazione alla presenza di importanti infrastrutture viarie. E' il caso dello sviluppo dell'area circostante la rotatoria della ss 16 bis in corrispondenza dell'allaccio con la via Carducci; lungo quest'ultima, in direzione dell'area Vestina, e intorno alla stessa, con la formazione di importanti spine residenziali lungo la via G. Pascoli e lungo la v. G. D'Annunzio, verso valle e verso il nucleo storico. Anche lungo la via Pignataro e la via Magazzino si è sviluppato un tessuto edilizio di una certa importanza. Intorno al centro antico lo sviluppo edilizio ha caratterizzato le aree a ridosso della via Vestina a Monte e della via Umberto I, oltre all'imponente realizzazione di un comparto edilizio all'incrocio della sp 12 con la ss 16bis, al limite del Centro storico, in direzione di Spoltore. Di un certo peso anche l'attuazione di un altro comparto edilizio a valle della via Cocchione, nei pressi della vi G. Carducci. Sporadici interventi hanno riguardato il tessuto del nucleo antico, soprattutto di manutenzione ordinaria o straordinaria. Nel complesso la qualità delle trasformazioni è stata piuttosto bassa, sia dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche, sia –e soprattutto- per quanto riguarda il rapporto con il paesaggio e le caratteristiche ambientali in zona rurale. Molti sono stati gli interventi di nuova costruzione o di ripristino di vecchie case nella zona agricola, ma anche qui la qualità progettuale e realizzativa è stata scarsissima. Ne risulta un quadro desolante in cui quasi tutto appare realizzato senza un ordine urbano, senza cura architettonica e senza un buon rapporto con le qualità ambientali e paesaggistiche. Queste operazioni costruttive e ricostruttive sono avvenute in presenza di una complessità di strumenti urbanistici e di regolamenti vigenti; questa circostanza -come in altri Comuni- deve essere ragione di un'approfondita riflessione sulle possibilità di un miglior rapporto tra gli strumenti della disciplina urbanistica ed edilizia e le opere di trasformazione reale.

La strumentazione vigente risulta composta dal Piano Regolatore Generale e da una serie di strumenti attuativi dello stesso, di cui alcuni sviluppati e in attuazione. Il PRG vigente, dopo una gestazione durata alcuni anni, è stato adottato il 29/06/2003 con deliberazione del CC n° 14 ed approvato, con deliberazione n. 11 dello stesso CC, in data 07/04/2004; è entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURA n. 13 del 23.04.2004; successivamente con delibera di C.C. n. 36 del 27.11.2008, pubblicata sul BURA n. 11 del 20.02.2009, è stata approvata la prima modifica alle N.T.A.

Con deliberazione del C.C. n. 30 del 16.09.2002 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale e con successiva deliberazione di C.C. n. 35 del 27.11.2008 è stata approvata una variante parziale allo stesso strumento.

Con deliberazione n. 48 del 06.12.2009 il Consiglio Comunale ha approvato le linee di indirizzo per una rinnovata politica urbanistica del Comune di Cappelle

sul Tavo per la successiva redazione della variante al Piano Regolatore Generale.

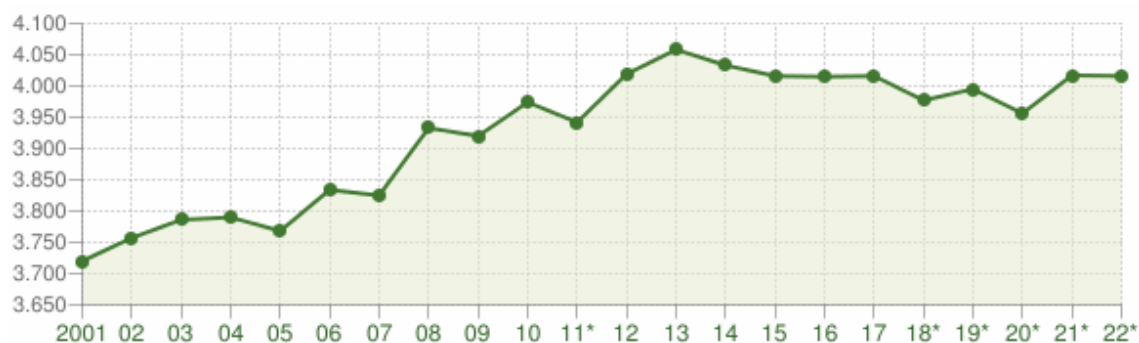
In una successiva fase di revisione della strumentazione generale vigente dovranno essere reconsiderati diversi strumenti sovraordinati, tra i quali:

- il Piano Territoriale della Provincia di Pescara, approvato con delibera del C.P. n.78 del 25/05/2001
- il Piano Regionale Paesistico, approvato dal C.R. con atto n.141/21 del 21/03/1990;
- la Carta Tecnica Regionale (CTR)
- il Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di Rilievo Regionale Abruzzesi- L. n.183 del 18/05/1989;
- non per ultimi i documenti forniti dal Catasto.

CONSIDERAZIONI SULLA DEMOGRAFIA E SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Nella prospettiva della predisposizione di un nuovo PRG assume un particolare peso una corretta ricostruzione delle dinamiche demografiche ed un'attenta interpretazione degli stessi. Solo in questo modo è possibile definire una probabile domanda di trasformazione urbana per il periodo di validità del piano; conoscere quali sono le dinamiche che fin qui hanno caratterizzato l'uso del suolo comunale e prevedere un assetto urbano che sia capace di dare risposte adeguate per il futuro. Non si tratta solo di un bilanciamento dei fabbisogni accertabili per il soddisfacimento di esigenze residenziali e per lo sviluppo di attività lavorative che potranno verificarsi, ma anche di una presa d'atto delle modificazioni intervenute nel tipo di tale domanda e nelle nuove aspettative soprattutto legate alla qualità generale e particolare dell'habitat urbano. Insomma il nuovo piano generale non solo dovrà rispettare un dimensionamento commisurato alle effettive esigenze, presenti e future, ma anche tener conto di una diversa aspettativa di qualità del vivere in questo comune.

Utilizzando le fonti Istat è stato possibile quantificare e ragionare sulla popolazione e sulle esigenze abitative. Nella Provincia di Pescara Cappelle sul Tavo risulta il terzo comune più densamente popolato (735,5 abitanti/kmq), lo precedono solo Pescara e Montesilvano; il comune più piccolo per superficie (5,46 kmq); il comune con l'età media della popolazione più bassa (41,5). Dall'esame delle serie storiche si può affermare che il trend di crescita demografica è stato quasi costante dal primo censimento del 1861 fino a quello del 2011 con un solo punto di flesso in corrispondenza del censimento del 1971; tuttavia è proprio a partire da questa data che la dinamica demografica assume un andamento decisamente positivo. Se dal 1861 al 1971 la popolazione era passata da 1000 abitanti ca. a poco più di 1500, a partire dai primi anni settanta la crescita diviene più significativa portando il numero dei residenti ad oltre 4000 nel 2011. Dall'ultimo censimento ad oggi la dimensione demografica è rimasta sostanzialmente stabile. Dal 2006 al 2016 la popolazione è passata da 3834 a 4015 abitanti -restando sostanzialmente stabile fino al 2023- con una variazione del + 4,7% (3988 ab al 30.11.2018), comunque più moderata rispetto ad altri comuni del circondario (v. anche Spoltore e Città Sant'Angelo); ma il numero delle famiglie è passato da 1266 a 1471, con un incremento del 16,2%, abbastanza significativo.

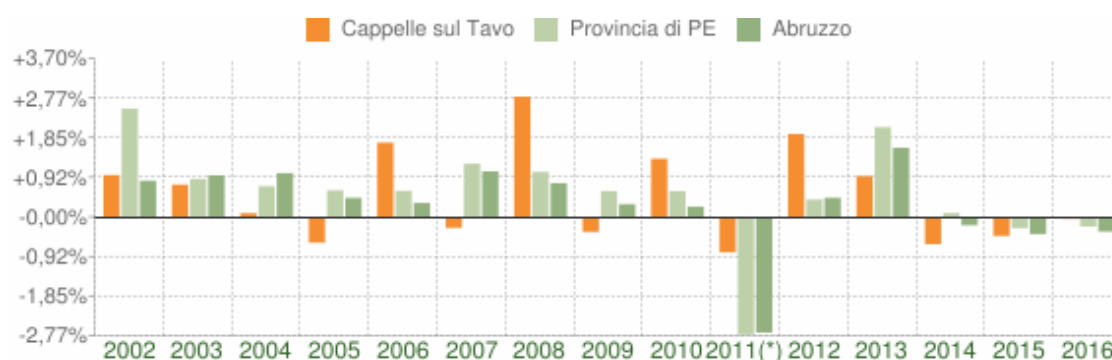


Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO (PE) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Dall'esame dei dati relativi alla composizione della popolazione per fasce di età si deduce che il Comune in esame conserve una composizione equilibrata con un modesto incremento dell'età media (41,7 nel 2017, contro i 42,3 di Città Sant'Angelo, i 41,9 di Spoltore, i 42,9 di Montesilvano o i 43,3 di Pianella) e questo rappresenta una indiscutibile capacità di mantenere la popolazione in loco ed anzi di attrarne di nuova nell'ambito della conurbazione pescarese. Nonostante la non facile situazione delle attività produttive pur presenti nel territorio di Cappelletto e nonostante la condizione non ideale del sistema infrastrutturale e delle connessioni metropolitane, il nostro comune riesce a mantenere un certo appeal nel sistema insediativo generale.

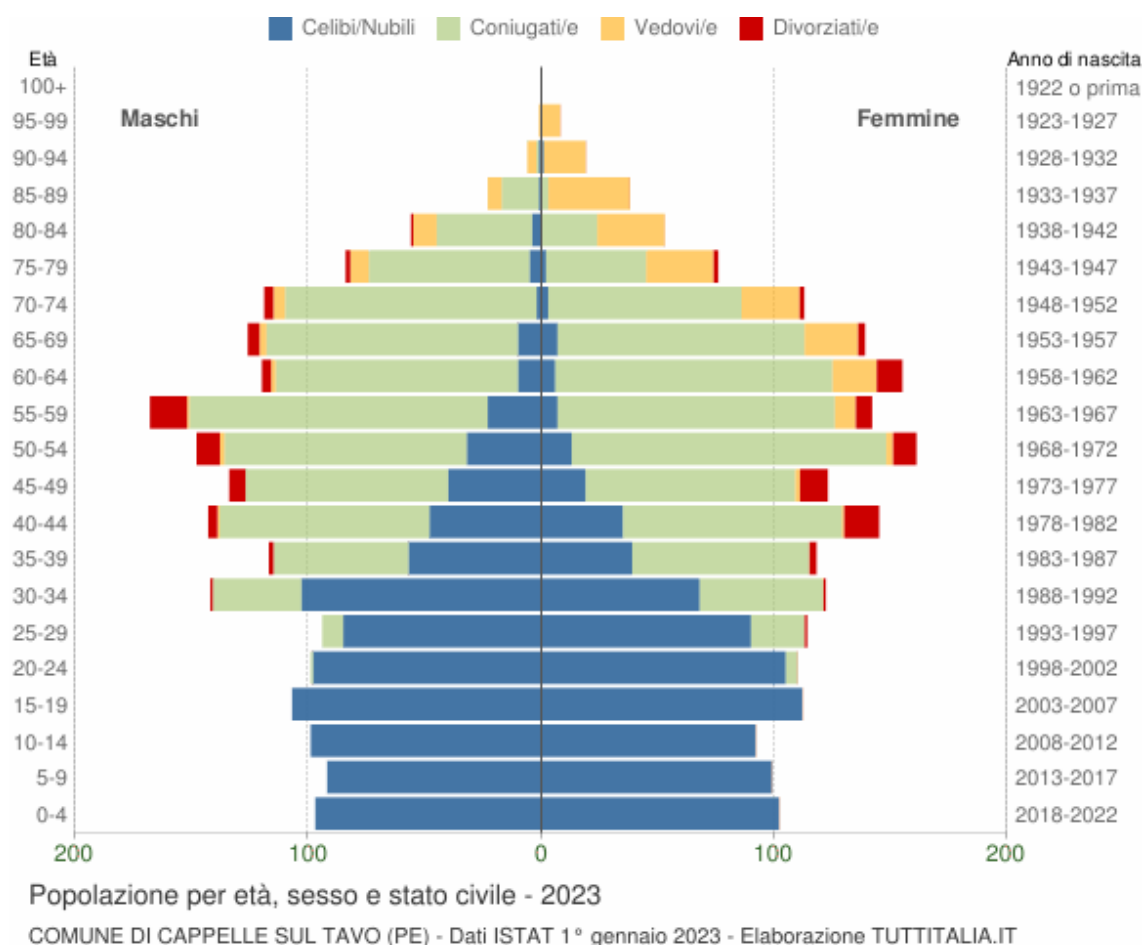


Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO (PE) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

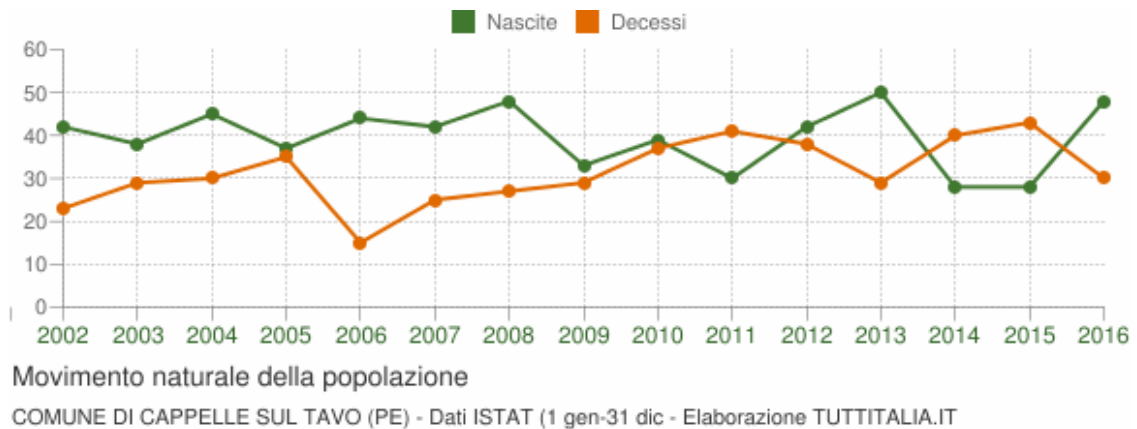
Di particolare interesse è infatti il dato relativo alla popolazione residente in età lavorativa, pari al 67,1% nel 2017, tra le più alte della Regione (64,6 il dato di Città Sant'Angelo, 66,5 quello di Spoltore, 66,2 quello di Montesilvano e 64,4 quello di Pianella).



Questo vuol dire che, similmente a quanto accaduto per i Comuni del comprensorio, si può ragionevolmente prevedere per il prossimo ventennio (v. periodo di previsione richiesto dal Comune per il piano) una dinamica moderatamente positiva e costante. La previsione appare del tutto plausibile in considerazione della dinamica complessiva della conurbazione pescarese e della posizione privilegiata di Cappelle che, anche in seguito a miglioramenti infrastrutturali (come previsti) e del livello urbano locale, con un incremento decennale del numero assoluto dei residenti ipotizzabile al 5%; in tal modo si possono immaginare circa 4200 residenti nel 2029 e 4410 nel 2039. Il numero corrispondente delle famiglie potrebbe crescere con un trend intorno al 10% e passare dalle attuali 1850 alle 2035 del 2029 e alle 2238 del 2039 (dati ovviamente più incerti alla fine del periodo). La domanda di nuovi alloggi si attesterà presumibilmente intorno alle 300 nuove unità. Il dato è teoricamente soddisfatto dalla capacità residua del vigente strumento urbanistico generale, infatti la volumetria edificabile ancora non utilizzata nelle varie zone di piano consentono l'edificazione di un numero almeno equivalente di alloggi; ma la questione è che in quest'ultimo decennio le aspettative della popolazione sono radicalmente cambiate e con esse il mercato delle aree edificabili e delle costruzioni residenziali.

Nella predisposizione di un nuovo PRG, con numeri come questi -derivanti da un andamento sostanzialmente continuo nella positività-, è opportuno tener conto che il nuovo strumento potrà avere una durata amministrativa superiore al decennio, come spesso accade. Questa riflessione preliminare non deve

necessariamente portare ad un sovradimensionamento del piano ma piuttosto ad un sistema di previsioni aperto; cioè compatibile con scelte che -in un futuro forse prossimo- potranno riguardare l'ampliamento ulteriore di certe capacità nei diversi settori d'uso (o anche la riduzione). L'aumento del fabbisogno residenziale avrà come conseguenza la produzione di nuova edilizia, con produzione di posti di lavoro ed effetti positivi sulle percentuali di crescita economica generale; a tale ripresa dell'attività costruttiva corrisponderà una certa crescita dell'indotto ed anche di altre attività di servizio connesse. La vitalità della popolazione di Cappelle sul Tavo è testimoniata anche da altri dati statistici: questi evidenziano un tasso di natalità superiore a quello dei comuni contermini di 12 unità nel 2016 rispetto ai 9,3 di Spoltore, i 9,1 di Montesilvano, i 10 di Collecervino, ecc.. Il reddito IRPEF dichiarato, mediamente distribuito per la popolazione, nel periodo 2001-2015 è passato da 6589 € a 9180 con un incremento della popolazione dichiarante che, nello stesso periodo, è passata da 2067 a 2438.



CARATTERI DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Nella prospettiva della predisposizione del nuovo PRG occorre tenere in debito conto le caratteristiche territoriali e le dinamiche sopra ricordate ma anche definire chiari obiettivi a cui far corrispondere forme tecniche e contenuti urbanistici. Il progetto di piano deve essere al centro delle nuove procedure urbanistiche, e dovrà trattarsi di un progetto chiaro nei suoi contenuti e nei possibili effetti che potrà avere sulla qualità dell'ambiente urbano; un progetto che sia anche valutabile per la sua reale fattibilità economica.

Il sistema urbano comunale è il risultato di profonde trasformazioni, che si sono sviluppate soprattutto nell'ultimo quarantennio, e che hanno riguardato tutti i settori economici. La riconversione dalle attività storiche come l'agricoltura e l'artigianato verso i nuovi interessi nel terziario ed anche nell'industria manifatturiera, è tuttavia avvenuta con modi meno pesanti che in altre aree della regione. La comunità locale non ha perduto la sua identità economica e le sue capacità imprenditoriali, ma soprattutto negli ultimi decenni ha prodotto una trasformazione sostanziale dello spazio fisico. Il sistema insediativo del territorio agricolo è profondamente mutato, ma senza fenomeni di grave abbandono; non presenta macroscopici fenomeni di degrado, nonostante la tendenza a trasferire

la residenza dall'aperta campagna alle vicinanze del nucleo urbano principale. Si pone così la questione di un migliore assetto delle nuove agglomerazioni e un cambiamento più profondo di quello che era l'insediamento più antico e che in epoca recente è stato letteralmente devastato da una disciplina urbanistica ed edilizia poco attenta al valore delle permanenze storiche. Del cosiddetto Centro Storico resta ben poco oltre l'impianto urbano; si pone così più la questione di favorire la ricostituzione di un ambiente costruito organico e coerente con la morfologia storica che quella di tutelare le scarse permanenze del passato. Un'attenzione particolare sarà dedicata alla definizione di una regolamentazione intesa ad incentivare l'attività attraverso il miglioramento delle condizioni insediative limitando, dall'altra, l'azione vincolistica e definendo le tipologie d'intervento più rispettose dei caratteri storici ed ambientali.

Tra le priorità certamente si possono evidenziare alcuni temi di zona ed altri più generali:

- L'identificazione delle parti urbane, del nucleo antico e delle altre parti residenziali e di quelle caratterizzate da una persistente capacità insediativa:

E' necessario mettere a punto nuove possibilità di intervento, non solo per reperire nuovi spazi di servizio e migliorare l'accessibilità, ma anche per facilitare il recupero degli edifici e la trasformazione dell'esistente. Il nucleo urbano deve essere il centro pulsante del territorio; il nucleo residenziale di nuovo più ambito per la sua qualità ambientale, per la capacità di rappresentare al meglio il carattere e l'identità della Comunità.

Occorre ricostruire una trama dello spazio pubblico forte e chiara, capace di far essere la città antica ancora il luogo per eccellenza dell'aggregazione sociale e delle attività di servizio commerciale e ricettive.

- La ricerca di un migliore rapporto tra l'insediamento, le permanenze naturali ed il territorio agricolo.

Un tema importante riguarda la costruzione di un più equilibrato rapporto tra la città ed il territorio agricolo e naturale che la circonda in ogni sua parte. Un rapporto con il quale gli elementi che compongono il paesaggio produttivo-rurale si integrino con le presenze naturali, valorizzando i percorsi, le macchie e le altre presenze vegetali che possono anche rappresentare parti di sistemi territoriali più ampi: elementi di reti ambientali -e percettive- che pongono in relazione presenze interessanti, condivise con altri territori comunali e che, nel loro insieme, possono essere valorizzati e configurare una trama diffusa per una nuova offerta ambientale.

- Le formule perequative o compensative:

Tra i principi forti del nuovo strumento generale deve annoverarsi quello di saper distribuire in modo più equilibrato oneri e vantaggi delle previsioni urbanistiche e, soprattutto, di consentire al Comune di procedere con i programmi di rinnovo urbano e di migliore dotazione di servizi senza dover farsi carico di insostenibili costi espropriativi e senza ricorrere al vecchio sistema dei vincoli secchi, penalizzanti per la proprietà, di durata necessariamente limitata e pericolosamente esposti a doveri di indennizzo; per questa ragione, come evidenziato, si è reso necessario ribadire alcuni indirizzi del previgente PRG in merito ad un necessario regime di condivisione, tra pubblico e privato, di oneri e vantaggi delle nuove urbanizzazioni.

- La costruzione di un nuovo quadro della mobilità:

Massima attenzione è stata posta alla definizione di un quadro organico della mobilità generale e locale, necessario per consentire la riqualificazione e la

migliore funzionalità delle diverse parti del territorio; ma anche per inaugurare una nuova visione della mobilità alternativa, che privilegi la pedonalità e la ciclabilità, in relazione con una possibile rete verde che pervada tutto il territorio comunale ed un sistema protetto dello spazio pubblico che, oltre a rafforzare le centralità esistenti, ne crei delle nuove e sviluppi una rete di spazi minori e di percorsi con cui la popolazione (locale e turistica) -a cominciare dalle componenti più sensibili: bambini, anziani, persone diversamente abili, ecc.- possa riappropriarsi della città: per andare a scuola o al parco, per accedere ai servizi o per giocare.

Le questioni generali alle quali il nuovo PRG deve fornire una risposta sono pertanto sintetizzabili nel seguente modo:

- la salvaguardia dell'ambiente naturale e di quello storico; il recupero dell'unità urbana tra il capoluogo e gli altri insediamenti;
- la salvaguardia delle destinazioni d'uso tradizionali e dell'utenza locale nel centro storico (residenza, artigianato, commercio, turismo);
- la definizione di nuovi sistemi e localizzazioni per l'implementazione dell'interesse insediativo e delle connesse attività produttive;
- la definizione di nuove zone e nuovi modelli insediativi, per la residenza locale;
- la definizione di un sistema organico dei servizi;
- la definizione di un sistema della mobilità urbana e territoriale avanzato e compatibile con politiche della sostenibilità e dell'attrazione di nuove forme di residenza nella conurbazione metropolitana.

Infine, per quanto riguarda il complesso delle elaborazioni necessarie, i modi ed i tempi (per la predisposizione non solo del PRG ma anche della VAS (Valutazione Ambientale Strategica), della Relazione Geologica, e del nuovo Regolamento Edilizio comunale, si deve immaginare che la nuova strumentazione:

- sarà predisposta in modo da consentire l'ascolto della popolazione e la migliore considerazione delle esigenze che dalla stessa saranno rappresentate;
- perseguirà criteri di massima semplicità ed accessibilità da parte di ogni componente della società locale oltre che dei possibili portatori di interessi specifici;
- sarà prodotta in tempi brevi che, in sede comunale, non dovranno superare i tempi stabiliti nella Convenzione d'Incarico;
- sarà elaborata con modi e tecniche che ne consentiranno la messa a disposizione sul web oltre che la gestione in un sistema GIS.

ELABORATI GRAFICI DEL NUOVO PRG

Sulla base della nuova cartografia catastale il presente Piano Regolatore Generale definisce la nuova zonizzazione fornendo una facile lettura delle destinazioni d'uso e delle condizioni di trasformazione, evidenziando anche i sistemi che dovranno essere disciplinati in modo organico al loro interno ed in modo coordinato sull'intero territorio comunale.

CIL NUOVO REGIME INTRODOTTO DALLA L.R. 58/2023 "NUOVA LEGGE URBANISTICA SUL GOVERNO DEL TERRITORIO"

Con la legge regionale 20 dicembre 2023, n. 58 (Nuova legge urbanistica sul governo del territorio), recentemente modificata dalle LL.RR. 6/2024, art. 16, e 7/2024, art. 18 comma 5, è entrata in vigore la nuova disciplina regionale in materia di governo del territorio la cui finalità, come enunciato all'art. 1, è quella di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte nell'osservanza dei principi della limitazione del consumo di suolo, della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio naturale, storico architettonico e urbano inteso come bene comune nonché dell'uguaglianza di diritti all'uso e di godimento del bene stesso. A tal fine la nuova legge urbanistica, incidendo significativamente sull'ordinamento regionale in materia di governo del territorio, introduce rilevanti disposizioni legislative tra cui si segnalano di seguito quelle maggiormente innovative e degne di particolare attenzione:

- Obiettivo del consumo del suolo a saldo zero da perseguire entro il 2050 attraverso la rigenerazione e la riqualificazione del territorio urbanizzato nonché attraverso la compensazione tra territorio costruito ed aree desigillate e/o retrocesse (art. 8 comma 1);
- perimetrazione del territorio urbanizzato da eseguire nel rispetto dei parametri previsti dall'articolo 40 (art. 8 comma 4);
- previsione di interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana alla cui promozione è posta la facoltà di ricorrere ad incentivi volumetrici (artt. 9, 10, 11, 12, 13 e 14);
- previsione di un procedimento unico per la formazione di tutti gli atti di governo del territorio (titolo V);
- nuovo assetto del territorio rurale (titolo IV).

Ciò premesso, sono state definite dalla GR indicazioni operative di prima attuazione, in relazione agli adempimenti da porre in essere ed il regime transitorio, rinviando a successivi momenti gli approfondimenti su tematiche specifiche.

PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO ADEMPIMENTO MANCATO ADEMPIMENTO - tutti i comuni provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato entro 24 mesi dall'entrata in vigore della l.r. 58/2023 vale a dire entro il 21 dicembre 2025 (art. 8, comma 4);

- entro e non oltre i successivi 10 giorni i Comuni trasmettono la deliberazione comunale avente ad oggetto la perimetrazione del territorio urbanizzato alla Provincia di competenza ed alla Regione (art. 8 comma 4).

In assenza di perimetrazione del territorio urbanizzato nei termini stabiliti:

- i Comuni non possono rilasciare titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione su aree che non rispettano le caratteristiche del territorio urbanizzato (art. 8, comma 5);
- decorsi il termine di 24 mesi per la perimetrazione del territorio urbanizzato, la Regione esercita il potere sostitutivo attraverso la nomina di un commissario ad acta che provvede alla perimetrazione in luogo del comune inadempiente (art. 102 comma 1).

DEROGHE AL CONSUMO DI SUOLO

In sede di perimetrazione del territorio urbanizzato i Comuni, fatti salvi gli interventi previsti dall'art. 8, comma 9, possono avvalersi (art. 100, comma 4):

- del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato entro il limite massimo del 4% della superficie complessiva del territorio urbanizzato a

condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato (art. 8, comma 3);

- di un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del 3%, calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione 2

APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ADEMPIMENTO

I Comuni dotati di piano regolatore approvano il PUC entro e non oltre 60 mesi dall'entrata in vigore della l.r. 58/2023, vale a dire entro il 21 dicembre 2028, e le sue previsioni hanno efficacia a tempo indeterminato (art. 39, comma 2);

- i Comuni sprovvisti di piano regolatore approvano il PUC entro e non oltre 24 mesi dall'entrata in vigore della L.R. 58/2023, ovvero entro il 21 dicembre 2025, e le sue previsioni hanno efficacia a tempo indeterminato (art. 100, comma 6);

- contestualmente al PUC i Comuni adeguano il Regolamento edilizio comunale per renderlo organico e coerente con la nuova pianificazione territoriale nel rispetto dello schema di regolamento edilizio tipo (RET), recepito dall'art. 16-bis della L.R. 1/2019 (art. 46). MANCATO ADEMPIMENTO In assenza di approvazione del PUC nei termini stabiliti: - i Comuni dotati di strumento urbanistico possono rilasciare titoli abilitativi esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato perimetrato. Gli interventi di cui all'articolo 58 (interventi sul patrimonio edilizio esistente sul territorio rurale) sono comunque sempre consentiti anche al di fuori del territorio urbanizzato (art. 8 comma 8);

- i Comuni non possono beneficiare delle deroghe al consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nei limiti massimi rispettivamente del 4% e 3% come stabilito dall'art. 8, commi 3 e 6, ove non utilizzati in sede di perimetrazione;

- i Comuni sprovvisti di strumento urbanistico possono rilasciare titoli abilitativi esclusivamente nei limiti di quanto previsto dall'articolo 9 del dpr 380/2001;

- nei confronti dei Comuni che non hanno provveduto all'approvazione del PUC entro il termine previsto (60 mesi), fatta eccezione per i Comuni con popolazione inferiore ai 1500 abitanti dotati di strumento urbanistico vigente, la Regione esercita il potere sostitutivo attraverso la nomina di un commissario ad acta (art. 102 comma 1).

DEROGHE AL CONSUMO DI SUOLO

In sede di approvazione del PUC, i Comuni, fatti salvi gli interventi previsti dall'art. 8, comma 9, possono avvalersi delle seguenti quote di consumo di suolo laddove non se ne siano avvalsi in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato ovvero tenendo conto delle quote percentuali di suolo eventualmente consumate in tale sede (art. 100, comma 4):

- del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato entro il limite massimo del 4% della superficie complessiva del territorio urbanizzato a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato (art. 8, comma 3);

- di un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del 3%, calcolato sulla superficie

complessiva del territorio urbanizzato, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione.

REGIME TRANSITORIO – ENTRATA IN VIGORE FINO ALLA PERIMETRAZIONE Fino alla perimetrazione del territorio urbanizzato e, comunque, non oltre la scadenza del termine di 24 mesi previsto per tale perimetrazione (21 dicembre 2025):

- continuano a trovare applicazione il regime giuridico previgente alla L.R. 58/2023 e le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti (art. 100, comma 2);
- i procedimenti di adozione e di approvazione dei piani attuativi comunali di iniziativa pubblica o privata, anche successivi all'entrata in vigore della L.R. 58/2023, sono conclusi secondo il regime giuridico regionale previgente e in conformità agli strumenti urbanistici vigenti solo se l'atto di approvazione definitiva del piano interviene entro la data di perimetrazione e, comunque, entro il termine di 24 mesi (21 dicembre 2025) dalla entrata in vigore della l.r. 58/2023 (art. 100 comma 8);
- i Comuni che alla data di entrata in vigore della legge hanno in itinere un procedimento di adozione e/o approvazione del PRG o sue varianti, possono concludere la fase di approvazione dei medesimi piani nel rispetto della previgente normativa ma l'atto di approvazione definitiva del piano deve intervenire entro la data di perimetrazione e, comunque, entro il termine di 24 mesi (21 dicembre 2025) dalla entrata in vigore della L.R. 58/2023 (art. 100, comma 8); il procedimento si intende iniziato in presenza di un atto di indirizzo del competente organo comunale (art. 100 comma 7).

TRA PERIMETRAZIONE E PUC

Dalla perimetrazione del territorio urbanizzato e fino all'approvazione del PUC e comunque fino alla scadenza del termine previsto per l'approvazione (21 dicembre 2028):

- è consentito il rilascio dei titoli abilitativi esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato (art. 8 comma 5 ultimo capoverso);
- il rilascio dei titoli abilitativi avviene quindi nel rispetto dello strumento urbanistico comunale vigente;
- al di fuori del territorio urbanizzato è consentito il consumo di suolo (di aree edificabili secondo la pianificazione vigente) a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato nei limiti del 4% (art. 8 comma 3);
- Prima dell'approvazione del PUC, a decorrere dalla data di approvazione della perimetrazione del territorio urbanizzato e, comunque, scaduto il termine di cui all'articolo 8, comma 4, le disposizioni sul territorio rurale di cui al titolo IV trovano applicazione nelle aree agricole individuate dalla pianificazione vigente.
- Il rilascio dei titoli abilitativi nel territorio rurale avviene nel rispetto delle nuove norme previste dalla L.R. 58/2023 nel titolo IV che sono comunque prevalenti su eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico vigente (art. 100 comma 3 ultimo capoverso);
- i comuni continuano ad applicare gli incentivi di cui alla L.R. 49/2012 e la L.R. 16/2023, nei limiti dei recepimenti già intervenuti, fino alla approvazione del PUC o fino al 31.12.2027 (l'art. 108, comma 2, come novellato dalla L.r. 6/2024,

dispone l'abrogazione della L.R. 49/2012 e degli art.li 1-2-3-4-5-6 e 13 della L.R. 16/2023 a decorrere dal primo gennaio 2028).

ULTERIORI DISPOSIZIONI

- I procedimenti per il rilascio dei titoli abilitativi in corso all'entrata in vigore L.R. 58/2023 sono conclusi secondo il regime normativo e la pianificazione vigenti alla data della richiesta (art. 100 comma 9);
- le previsioni dei PTCP (piani territoriali di coordinamento provinciale), approvati ai sensi della L.R. 18/1983, conservano efficacia fino all'entrata in vigore dei nuovi PTCP, limitatamente ai contenuti conformi alle previsioni di cui alla L.R. 58/2023 e aderenti alle funzioni conferite dalla legge 7 aprile 2014, n. 56 (art. 101 comma 2);
- fino all'entrata in vigore del PTR) e del PTPR (piano territoriale regionale e piano territoriale paesaggistico regionale) conservano efficacia le previsioni del vigente QRR (quadro di riferimento regionale) e del vigente PRP (piano paesistico regionale) limitatamente ai contenuti previsti dalla L.R. 58/2023 (art. 101 comma 3).
- ai procedimenti in corso alla data entrata in vigore della L.R. 58/2023, aventi ad oggetto l'approvazione di Piani regionali di cui all'art 33 o di modifiche ai medesimi piani, si applicano le disposizioni regionali previgenti in materia (art. 101 comma 3).

Si coglie l'occasione per rammentare l'obbligatorietà dell'adozione della Classificazione Acustica nel rispetto dell'art. 2, comma 5, della L.R. 23/2007 che infatti prevede "L'adozione di nuovi strumenti urbanistici comunali o la modifica di quelli vigenti comporta la preventiva verifica di compatibilità con le previsioni del piano di classificazione acustica e l'eventuale revisione dello stesso, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. c), L. 26 ottobre 1995, n. 447."

Tanto premesso si evidenzia che con l'adozione del presente PRG il Comune Di Cappelle sul Tavo, avendo definito il progetto di Piano sulla base di deliberazioni programmatiche, potrà avvenire secondo la procedura di LR previgente. Nel prossimo futuro si potrà procedere agli adeguamenti previsti dalla nuova LUR andando verso la forma del nuovo PUC con salvaguardia delle previsioni assunte con il presente Piano.

MARZO 2024