Comune di Tollo (Ch)

PRG_DOCUMENTO PRELIMINARE

alla redazione della **VARIANTE 2019 AL PRG** VIGENTE

Arch. **Aldo Cilli,** PhD in urbanistica, progettista esterno incaricato

Aggiornamento 20 Gennaio 2020

Ufficio Di Piano:

Geom. **Antonio Savini**, Responsabile Ufficio Tecnico Comunale (R.U.P.)
Dott. **Alessandro Lombardi**, elaborazioni grafiche e raccordo con la pianificazione vigente
Arch. **Aldo Cilli,** PhD, tecnico esterno incaricato della redazione della variante Parziale al PRG
Arch. **Marcello Borrone,** PhD, tecnico esterno incaricato della redazione del nuovo REC

Tecnici collaboratori individuati dal progettista per attività di supporto alla progettazione
Arch. **Barbara Falcone,** PhD, elaborazioni grafiche riferibili alla redazione del PIP di cui alla zona D3 del PRG vigente
Arch. **Antonella Guarnieri,** consulenza per aspetti normativi di natura attuativa

Indice

Premessa (pagina 3)

1_ Questioni di Fondo

1.1_ Una nuova idea di piano come (utile) strumento dinamico (pagina 4)

1.2_ Pianificare la sostenibilità del territorio: La Carta di Tollo, prassi virtuosa (pagina 7)

1.3_ Il territorio come risorsa: tra valori consolidati e alcune novità rilevanti (pagina 9)

2_ Perchè, dunque, una revisione del Piano?

2.1_ La variante parziale: motivazioni ed obiettivi di carattere generale (pagina 12)

2.2_ Gli specifici indirizzi all'attività di pianificazione della variante al PRG forniti dal Consiglio Comunale (pagina 14)

2.3_ Lo stretto rapporto di coerenza con il piano vigente: una necessaria revisione nel segno di una sostanziale continuità (pagina 16)

2.4_ Altre motivazioni rilevanti alla base della redazione della variante (pagina 17)

2.5_ L'impatto del nuovo REC (delle nuove definizioni urbanistico edilizie uniformi) sulle norme di PRG e l'utilità di un raccordo tra REC e PRG (pagina 20)

2.6_ Definire al meglio il quadro esigenziale: la partecipazione preliminare (informale) dei cittadini alle scelte di piano (pagina 27)

Allegato al Par. 2.6 _ BOZZA MODULO PER PRESENTAZIONE ISTANZE E/O ADESIONI ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO (pag. 30)

3_ Obiettivi e contenuti essenziali della Variante al PRG

3.1_ Il progetto urbanistico di variante: la revisione del PRG vigente in 7 punti (pagina 32)

3.1.1_ Ristrutturazione complessiva del testo normativo e dei correlati grafici (distinzione tra Ambito urbano ed Ambito extraurbano) (pagina 34)
3.1.2_Caratterizzazione del territorio agricolo di valenza ambientale: il progetto di una reticolo ecologico continuo di valenza naturalistico paesaggistica (pagina 36)
3.1.3_ Individuazione di aree idonee ad elevare l'offerta di servizi o spazi pubblici nei vari nuclei abitati (pagina 38)
3.1.4_ Proposta di redazione di una Scheda Progetto funzionale ad attuare le previsioni della zona B4 (*Completamento Urbano di Comparto*) di cui all'art. 23 delle NTA del PRG (pagina 40)
3.1.5_ Redazione del PIP funzionale all'attuazione della *Zona D3 Produttiva artigianale di nuova urbanizzazione* (Art. 28 NTA) (pagina 45)
3.1.6_ Aggiornamento/integrazione del Piano di Recupero del Centro Storico (verso la redazione del Piano Colore e di un Progetto unitario degli spazi pubblici) (pagina 47)
3.1.7_ Revisione contestuale di zonizzazione e disciplina delle zone agricole. Definizione di una zona agricola per edificazione ai sensi della LUR e del P. Strategico (pagina 49)

3.2_ La coerenza delle scelte di piano con il quadro dei vincoli sovraordinati (pagina 58)

3.3_ Verosimile quadro degli elaborati della Variante al PRG vigente (pagina 59)

Fascicolo Allegato al Par. 3.1.4 _ SCHEDA PROGETTO FUNZIONALE AD ATTUARE LA ZONA B4 DI CUI ALL'ART. 23 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE

Premessa

Il presente documento preliminare alla redazione della variante al PRG (comunemente inteso quale "bozza di piano"), oltre che strumento di utilità ermeneutica, funzionale ad esplicitare le motivazioni essenziali individuate come presupposti fondativi della stessa decisione di redigere una variante dello strumento urbanistico comunale, da poco approvato e vigente, argomenta le conseguenti scelte progettuali che si intende adottare.
La presente bozza si confgura anche, stante anche quanto riportato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2018, atto amministrativo essenziale che ha fornito gli indirizzi alla attività di pianificazione, quale agile strumento di diagnosi e monitoraggio della condizione peculiare dell'assetto insediativo della città di Tollo.
La variante al PRG vigente si caratterizza per la coerenza delle scelte urbanistiche di fondo rispetto a quelle assunte con la precedente (virtuosa) attività di pianficazione (che ha conseguito notevoli riconoscimenti a più livelli) operata con la redazione della Carta di Tollo (2016), confluite significativamente nella definizione di scelte strategiche mirate alla sostenibilità delle attività di trasformazione del territorio a fini antropici. La presente "bozza preliminare di variante al Piano", inoltre, vuole identificarsi, anche con uno strumento dinamico di approfondimento delle problematiche e delle esigenze derivanti dalle dinamiche insediative in atto, peraltro in una condizione di stasi prolungata dell'attività edificatoria. La variante, così, si identifica anche con un essenziale strumento ricognitivo utile ad individuare eventuali aspetti di criticità, indicando anche relative soluzioni, il più possibile condivise dalla comunità locale.
Il metodo che si intende seguire (convintamente), infatti, funzionalmente alla vera e propria attività di redazione del PRG è quello partecipativo. Si intende coinvolgere, cioè, la cittadinanza già in un momento appena successivo a questa prima fase di definizione di obiettivi e strategie di massima, in un processo di partecipazione "informale" alle scelte di piano, promuovendo un avviso pubblico funzionale alla raccolta di manifestazioni di interessi attraverso le quali ricostruire un accurato e realistico quadro esigenziale tale da produrre una conoscenza più accurata ed aggiornata delle necessità della popolazione (residenti proprietari, oltre che altri portatori di interessi qualificati), recependo, eventualmente, ove compatibili con le scelte di piano, specifiche istanze, suggerimenti, segnalazioni di criticità di carattere generale o più puntuale. Nella presente bozza preliminare della variante di piano, pertanto, non si formulano proposte "chiuse", ovvero già tecnicamente definite, quanto, piuttosto, più utilmente, si forniscono spunti e si delineano possibili soluzioni, a partire da una necessaria ed utile riflessione su criticità e problematiche emerse, anche su indicazione dell'ufficio tecnico (U.T.), dato che quest'ultimo, sulla scorta di una attività di quotidiana gestione (ed applicazione della disciplina urbanistica), ha contezza concreta di alcune esigenze di adeguamento delle previsioni di piano delineate nella normativa del PRG vigente. La presente variante, dunque, si configura non quale strumento di revisione generale dei contenuti del piano vigente, quanto, piuttosto, quale suo agile documento di integrazione ed aggironamento che produce necessari correttivi alla disciplina e, inoltre, delinea, attraverso la redazione di progetti di dettaglio (piani attuativi o schede progettuali redatti quali Progetti Edilizi Unitari), cui la stessa norma di piano rinviava, soluzioni spaziali che potrebbero fornire più adeguate risposte ai bisogni, in continuo divenire, della comunità.

1._Questioni di Fondo

1.1_ Una nuova idea di piano come (utile) strumento dinamico

La pianificazione urbanistica è percepita, spesso, come il più importante atto politico amministrativo di un qualsiasi governo locale.
Più realisticamente, il piano urbanistico comunale è anche "vissuto" dagli amministratori e da tutte le rappresentanze sociali che compongono il tessuto sociale di una comunità come un totem, un ingovernabile "Moloch" cui tutto viene riferito e si rimette, perchè tutto si annaqui, con indefinibili tempistiche, ed entro una logica di ingestibile collegialità delle scelte.
Nella stragrande maggioranza dei casi, si attribuisce, infatti, all'atto della pianificazione il significato di una missione sacrale ed al suo prodotto (il piano) la funzione di dispositivo taumaturgico che, spesso, lo eleva a principale obiettivo di mandato (quasi mai identificabile, nei fatti, con il suo effettivo risultato concreto) che dovrebbe qualificare l'attività stessa di una compagine amministrativa ed il relativo ciclo di governo (almeno di una consiliatura).
Il PRG, nella realtà dei fatti, piuttosto, è assimilabile ad un percorso ad ostacoli dai lunghissimi periodi di gestazione, elaborazione e redazione, sino all'approvazione la quale, spesso, interviene anche ad anni (non di rado decenni) di distanza dall'avvio delle procedure; al punto che lo stesso piano possa dirsi già vecchio e inutile (non più in grado di interpretare le esigenze contingenti di una comunità), durante le fasi della sua gestazione.
Uno strumento inapplicabile o, peggio, tecnicamente inefficace ancor prima di essere adottato o (eventualmente, ma in modo nient'affatto scontato) anche approvato.
La pianificazione urbanistica locale, così, nella realtà, somiglia sempre più spesso ad un pantano (porto delle nebbie) reso sempre più insidioso dal complessificarsi progressivo di un farraginoso quadro normativo in continua e disordinata evoluzione che, tuttavia, quasi mai, produce effettiva semplificazione delle procedure a vantaggio delle esigenze della collettività.
E' evidente, pertanto, specie nell'attuale congiuntura storica, come il piano, la sua redazione, i suoi effetti, le relative liturgie, non potrà più essere identificato con l'unico (il principale) momento "formale" di composizione di tensioni sociali, politiche, civiche di una comunità.
Ne, perciò, con la migliore occasione a disposizione di una amministrazione per affrontare e tentare di dare risposte ad aspettative diffusamente avvertite da cittadini ed operatori economici.
Negli anni è mancata, infatti, anche la capacità di declinarlo, opportunamente, quale essenziale strumento pubblico (putroppo solo raramente autenticamente partecipato) di confronto tra diverse istanze avvertite come le più urgenti dalle diverse componenti di una comunità locale.
Di recente, tutavia, diverse prassi virtuose di pianificazione (fra le quali l'esperienza di Tollo) conclusesi fruttuosamente nell'arco di pochi anni, sembrano aver indicato che è possibile un ribaltamento di questi paradigmi, mostrando chiaramente diverse e nuove possibilità.
Pianificare, cioè, sempre più, non vorrà dire legarsi ad una visione ingessata e immodificabile dello strumento urbanistico comunale. Il piano urbanistico, piuttosto, potrà e dovrà reinterpretarsi, quale uno strumento dinamico di più agile governo del territorio (per questo continuamente monitorabile, modificabile e integrabile.

Come in effetti è già in diverse situazioni locali, ovvero specie nelle regioni dove la legislazione urbanistica è più avanzata, dove abbondano buone prassi di pianificazione, più volte aggiornate e, sopratutto, dove è sicuramente più avvertita una "tensione civica" oltre che un maggior rilievo/controllo sociale sulla attività di amministrazione della cosa pubblica.
La pianficazione dell'assetto spaziale del territorio, alla stregua di altri programmi di indirizzo delle scelte di progresso di una collettività, dovrà essere percepita quale occasione, il più possibile partecipata, per valutare ciclicamente la distanza tra previsione ed attuazione, tra obiettivi attesi e risultati apprezzabili, attraverso un processo di verifica, valutazione e correzione che deve apparire del tutto normale divenendo auspicabile *modus operandi*.
Il piano urbanistico, dunque, può essere monitorato, valutato e rivisto, così come, stabilendo un parallelo con il mondo dell'impresa privata, si rivede periodicamente, un piano di sviluppo industriale o un programma pluriennale di sviluppo o di investimento.
Il monitoraggio dello stato di attuazione del PRG, ad esempio, è identificabile con una prassi periodica d'indagine tale da consentirne nel tempo (con cadenze prestabilite) un continuo processo di aggiornamento ed integrazione, quanto a contenuti; in modo che possa verificarsi la sua rispondenza ai bisogni della collettività.
Preso atto del fatto che le esigenze di una popolazione (meglio dire comunità) non sono affatto immutabili e si modificano sotto la spinta di una pluralità di condizionamenti, fattori esterni e dinamiche, spesso difficilmente prevedibili o governabili attraverso modalità operative ancorate a visioni troppo ideologiche o ad una ormai anacronistica fiducia negli strumenti tecnici di tipo razional comprensivo (di cui il piano è stata rilevante espressione quale una delle più utilizzate declinazioni applicative di tali teorie). La velocità delle trasformazioni sociali e socio economiche cui assistiamo, la grave crisi economica (ormai da ritenersi strutturale) che ha così duramente impattato sulla stessa idea di sviluppo incrementale delle nostre economie, determinando, in modo specifico, anche una significativa contrazione della classica domanda insediativa basata sulla indefinita espansione delle aree urbanizzabili e, dunque, dell'industria edilizia, necessita che sia ridimensionato anche il livello delle aspettative da riporre nella pianificazione.
La notevole diminuzione della disponibilità economica delle famiglie e delle imprese, complice la grave crisi del credito, con la conseguente, sensibile contrazione del mercato immobiliare (crollo delle compravendite e dei relativi prezzi), è motivo di riflessione profonda da mettere in campo all'atto della definizione di oculate previsioni di piano.
Occorre ripensare il piano, quindi, nelle nuove condizioni date, anche considerandone la più complessiva utilità potenziale di strumento funzionale ad una migliore programmazione dello sviluppo locale attraverso la proiezione nello spazio fisico di una più idonea distribuzione di luoghi, strutture ed infrastrutture di interesse collettivo capaci di erogare servizi in modo più performante (leggasi efficiente ed efficace).
Si prende atto come il Piano di Tollo, coraggiosamente, in una situazione in cui la domanda di nuova attività edilizia è pressochè congelata, abbia già, tra i primi in Italia, drasticamente eliminato la previsione di zone espansione dell'edificato, in presenza, tra l'altro, come si vedrà, di una capacità edificatoria residua ancora ragguardevole da riferire alle zone di completamento. L'istanza diffusa più avvertita dai cittadini, un po ovunque in Italia, è, ormai, quella di vedere la gran parte delle proprietà immobiliari private sgravate da previsioni di edificabilità non più realisticamente attuabili e, per questo, inutilmente onerose, dunque insostenibili. In prospettiva, dovranno incidere, inoltre, considerazioni inerenti le profonde

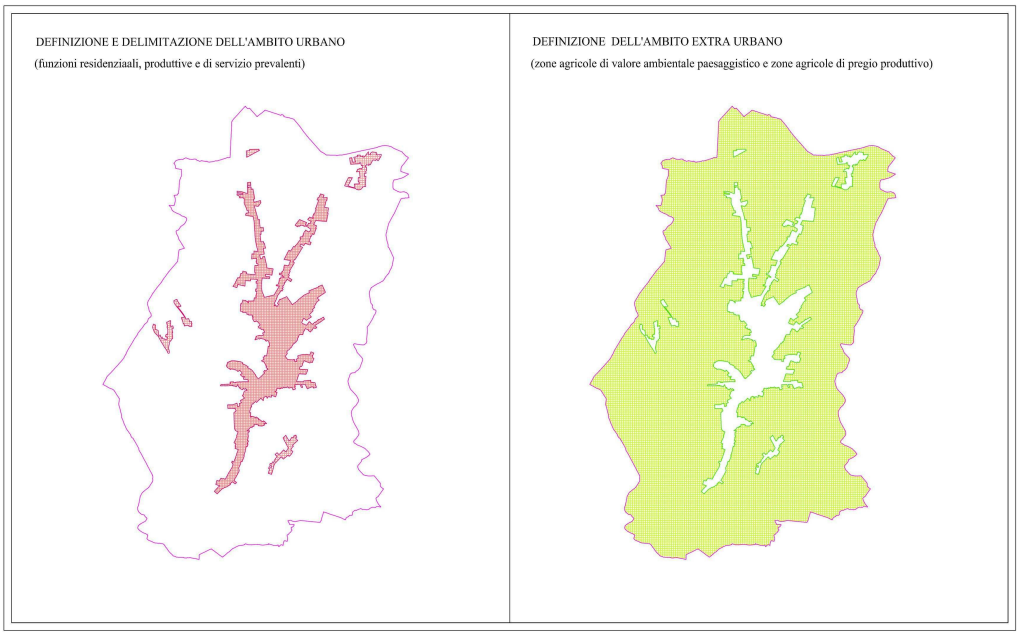
modificazioni che interessano la struttura demografica, soprattutto valutando appieno le proiezioni desumibili dai dati statistici. L'invecchiamento, l'emigrazione dei giovani ed, in particolare, di quelli più formati ed istruiti, le stesse evidenti mutazioni nella composizione delle famiglie, sono fenomeni l'apprezzamento delle cui dinamiche deve produrre una urgente capacità di ripensare i piani in senso qualitativo, ovvero non quali semplici strumenti di distibuzione delle volumetrie nello spazio. Anche il tema della enorme contrazione di risorse a disposizione degli enti territoriali per sostenere il *welfare locale* e, più in generale, dei fondi disponibili per assicurare l'avvertita, esigenza di realizzazione, cura e gestione di strutture, spazi e servizi pubblici, è centrale.

E' giunto, inoltre, il momento in cui i piani urbanistici si identifichino, decisivamente, quali:

- opportunità di prendere atto, concretamente, della necessità di farsi efficaci strumenti "indiretti" di contrasto ai fenomeni di dissesto del territorio;
- occasioni declinabili quali programmi impliciti di conoscenza condivisa, salvaguardia e valorizzazione del capitale naturale e sociale (i patrimoni identitari) di un territorio;
- progetti complessivi dell'insediamento, tali da dar forma a scelte di autentica sostenibilità ambientale, sociale ed economica, contribuendo molto più di quanto si pensi, in una consapevole logica circolare di connessione e interferenza reciproca tra azioni locali e ricadute globali (e viceversa), ad attuare semplici ma importantissime azioni di contrasto ai cambiamenti climatici in atto.

Questi ultimi, sempre più percepiti, purtroppo, solo in corrispondenza di eventi calamitosi che si manifestano con cadenze sempre più ravvicinate ed effetti (meglio sarebbe dire impatti) sempre più virulenti. Proprio il tema di una sostenibilità ambientale concreta delle scelte di pianificazione, anche al fine di incrementare una naturale quanto inconsapevole capacità collettiva di resilienza della comunità locale, rappresenta, come peraltro chiaramente enunciato proprio nella Carta di Tollo, il cui contenuto è di seguito approfondito, un fattore di innovazione essenziale rispetto al quale ispirare le scelte del piano urbanistico.

Fig. 1 _ La distinzione netta tra Ambito Urbano e l'Ambito extraurbano (territorio agricolo)



1.2_ Pianificare la sostenibilità del territorio: *La Carta di Tollo*, prassi virtuosa

Nel marzo 2016, il Comune di Tollo, al fine di non disperdere il notevole e variegato patrimonio di esperienze maturate ed acquisite proprio nel corso della significativa attività di pianificazione urbanistica (piano regolatore generale), messa in campo nella prima metà del corrente decennio e conclusasi con la definitva approvazione del piano nel 2015, ha inteso elaborare un documento di principi sostanziali definito ambiziosamente e con chiaro riferimento alle peculiarità del territorio locale "La Carta di Tollo".

Fig. 1 _ La copertina dell'opuscolo che riporta il testo del documento della Carta di Tollo

La predetta attività di ri-pianificazione (meglio dire pianificazione secondo nuovi principi ispirati a scelte di sostenibilità), ha fruttato, tra l'altro, non trascurabilmente, importanti riconoscimenti pervenuti da tutt'Italia (Urbanpromo 2015, Miglior Piano Regolatore delle Città del Vino, menzioni in rassegne curate dal Comune di Matelica e dall'Università del Molise).
Questo documento, con risvolti importanti, inoltre, oltre che dal Comune di Tollo, è stato sottoscritto dall'Assessorato all'Urbanistica della Regione Abruzzo, dall'Anci Abruzzo, ed è stato, in varie forme, fatto proprio anche da Legambiente Abruzzo, dagli Ordini Provinciali

degli Ingegneri e deli Agronomi, dai Collegi Provinciali dei Geometri e degli Agrotecnici, dall'Ordine Regionale dei Geologi d'Abruzzo.
Esso è stato inteso, opportunamente, quale momento di sintesi delle principali scelte operate, in sede di pianificazione urbanistica del territorio attuata secondo innovativi principi di sostenibilità ambientale, cui attribuire, anche in futuro, il ruolo di essenziali linee guida ed invarianti alle quali ispirare non solo una nuova visione spaziale di tipo urbanistico territoriale, quanto, piuttosto, per attingere a principi di sempre più oculata e corretta gestione del territorio, ai vari livelli. Tali principi, in effetti, possono determinare in concreto la duplice azione di salvaguardia e valorizzazione del rilevante patrimonio culturale e produttivo identificabile con il peculiare territorio rurale locale.
D'altra parte, proprio nel testo della Carta di Tollo, veniva ribadito che è stato fermo intendimento dell'Amministrazione quello di voltar pagina nella pratica di pianficazione del territorio, passando da un PRG che consentiva una edificabilità ritenuta dalla stessa A.C. come "esagerata" ad una più adeguata ai tempi ed alle esigenze dei cittadini nonchè alle caratteristiche del territorio. Il Documento, nella sua premessa introduttiva, infatti, recita proprio < *Il PRG di Tollo contiene scelte chiare e decise in tema di riduzione del consumo di suolo e valorizzazione dei terreni agricoli di pregio, di risparmio energetico degli edifici,di promozione della bioarchitattura e della bioedilizia ...(omissis)... Le scelte di piano sono state ampiamente condivise con i cittadini, i tecnici, le aziende e tutti i portatori di interessi, enti istituzionali e rappresentanze del mondo delle professioni.* >
La Carta di Tollo, inoltre, in termini di visione strategica più generale, anche in chiave di scenari futuri, attuabili nel medio-lungo periodo, individua nettamente alcuni obiettivi essenziali in favore del cui perseguimento potranno e dovranno mettersi in campo specifiche scelte di assetto in grado di segnare una significativa discontinuità con il modus operandi del passato, identificabili, sostanzialmente, con i seguenti e principali:

- ispirare la pianificazione a nuovi criteri di sostenibilità variamente declinabili;
- fermare il consumo di suolo agricolo;
- riconoscere i valori del territorio per determinare una migliore difesa attiva del suolo;
- tutelare la biodiversità e la qualità di unità ambientali e paesaggistiche ancora rinvenibili;
- salvaguardare le risorse idriche e la loro qualità anche ai fini della difesa idrogeologica;
- determinare una migliore qualità dell'aria, riducendo le emissioni nocive in atmosfera;
- contrastare, con nuovi strumenti tecnologici, l'inquinamento acustico e luminoso;
- promuovere la passività climatica degli edifici e la diffusione di nuove forme di produzione di energia da fonti rinnovabili;
- incentivare le pratiche di costruzione con tecniche di bioedilizia;
- riorganizzare significativamente il ciclo dei rifiuti implementando sistemi e filiere in grado di rendere concretamente attuabile, a scala locale, la cosiddetta economia circolare;
- ripensare, per una maggiore sostenibilitò ed efficienza, i sistemi ed i servizi di moilità locale ed accessibilità del territorio.

E' evidente, come emerge peraltro chiaramente nel presente documento preliminare alla pianificazione, posto a base della redazione della Variante, che il processo di revisione di specifici aspetti del piano urbanistico di Tollo, cui si intende dar forma progressivamente, si fonda su alcune scelte rilevanti che, in generale, a meno di specifici aspetti tali, eventualmente, da richiedere una loro declinazione puntuale ancora da verificarsi, si pongono in un rapporto di significativa coerenza e compatibilità con i premessi principi

enunciati nella Carta di Tollo, in modo tale, in ogni caso, da non introdurre opzioni confliggenti con le scelte di fondo appena esplicitate.

1.3_ Il territorio come risorsa: tra valori consolidati e alcune novità rilevanti

L'attività di pianificazione conclusasi con l'approvazione del PRG vigente, proprio in conseguenza dell'avvenuto riconoscimento di tale strumento quale "Miglior Piano Regolatore delle Città del Vino 2015", ha proiettato Tollo, a pieno titolo, tra le comunità italiane dimostratesi più attente a stabilire, a fini di pianificazione, una produttiva connessione tra scelte di assetto dell'insediamento, vocazione identitaria dell'economia rurale storica (consolidata da oltre un quarantennio) e potenzialità del sistema produttivo locale.
La pianificazione del PRG di Tollo, opportunamente, d'altra parte, si era avvalsa di un notevole apparato di indagine di tipo specialistico prodotto dal Dipartimento di Scienze Agrarie e Ambientali – Produzione, Territorio e Agroenergia dell'Università Statale di Milano, significativamente commissionato e co-finanziato, oltre che dalla Amministrazione Comunale, anche dalle due principali realtà produttive espressioni della filiera vitivinicola locale di eccellenza (Cantina Cooperativa Tollo e dalla Cooperativa dei Coltivatori Diretti).
Tale contributo aveva focalizzato la propria attenzione sulla restituzione, sia sottoforma di dati che di altrettanto utili mappe, del significativo patrimonio di valori agronomici peculiari del territorio comunale. Un territorio già riconosciuto ed identificato ormai, come vocato ad una produzione enologica di nicchia, di notevole qualità, dalla "Denominazione di Origine Controllata Tullum" riferita alle produzioni riconducibili alla coltivazione di una particolare varietà locale del vitigno, ormai riconosciuta varietà locale del Montepulciano d'Abruzzo come di altre varietà quali Passerina, Pecorino e Trebbiano. Una denominazione che, altro dato non trascurabile, è anche quella caratterizzata da minor estensione territoriale tra tutte le DOC relative alle coltivazioni vitivinicole d'Italia interessando circa 1.100 di suolo coltivato a fini vitivinicoli, pari al 75% della intera superficie territoriale del Comune. Una costante e progressiva evoluzione di prodotto e di processi, negli ultimi quarant'anni, infatti, ha fatto si che gli operatori economici del settore potessero caratterizzarsi e specializzarsi sempre più, anche in termini di redditività delle produzioni, nella salvaguardia e valorizzazione del vitigno che dal 2008 può fregiarsi della predetta DOC. Quello di Tollo, infatti, come ormai noto in tutt'Italia, è un territorio naturalmente e storicamente (almeno dalla fine degli anni'50) fortemente vocato alla viti-vini coltura e, perciò, da una produzione enologica, ormai, di assoluto valore, sia per il cosiddetto *terroir*, ovvero per ragioni di ordine ambientale (pedologico, climatico) che per motivi di ordine agronomico legate sia alla presenza, ormai pluridecennale, di varietà selezionate localmente di vitigni pregiati, dalle caratteristiche produttive particolari (contenuto tanninico, zuccherino, periodo di maturazione, resa, ecc.), sia alle particolari competenze acquisite da ormai tre generazioni di vignaioli locali.
Il territorio di Tollo, inoltre, come rileva dai premessi studi specialistici e come evidenziato anche da alcuni specifici elaborati della presente variante di piano (in fase di puntuale elaborazione), anche con risvolti non trascurabili relativamente a scelte di pianificazione urbanistica attinenti il territorio agricolo, è particolare ed interessante anche per la specifica struttura aziendale tipica. Questa è segnata, infatti, da una prevalente dimensione media molto piccola delle estensioni delle proprietà fondiarie (aziende agricole) dato che, come si

rileva da statistiche delle associazioni di categoria e degli stessi operatori del settore vitivinicolo, oltre l'80% delle aziende agricole della filiera viti-vinicola non risulta più estesa di 3 ha, e il valore medio di estensione degli appezzamenti coltivati a vigneto, per unità aziendale, non supera il valore di 2,2 ettari. Ciò è indice di una notevole parcellizzazione della proprietà fondiaria e, perciò, per una obbligata specializzazione nelle coltivazioni vitivinicole intensive (poiché altrimenti non remunerative a sufficienza) secondo modelli colturali ad elevata intensità di produzione.

Tale ricorrente conformazione delle unità aziendali agricole, infatti, è alla base di una altrettanto caratteristica ed ormai consolidata organizzazione produttiva che è (quasi esclusivamente) fondata su un modello di tipo chiaramente "sociale" identificato dalla presenza di due principali (grandi) realtà cooperative agricole di trasformazione (vinificazione, imbottigliamento e commercializzazione), in favore delle quali i soci viti-vinicoltori conferiscono il prodotto ai fini di una sua trasformazione e commercializzazione, ormai caratterizzata da importanti entità di fatturato, fatto questo che consente una redistribuzione annuale degli utili secondo il classico modello cooperativo.

Negli ultimi anni, tuttavia, complice il successo del "modello tollese", l'incremento di qualità dei prodotti vitivinicoli, riconosciuta dai consumatori (sia in Italia che all'estero), come delle notevoli capacità di esportazione, la realtà produttiva locale, nel suo complesso, si è saputa, progressivamente riconvertire, caratterizzandosi per minori quantità di prodotto viticolo conferito e, però, maggior valore aggiunto dello stesso e del prodotto enologico (finale di filiera) commercializzato (bottiglie), attraverso una sempre più mirata ri-organizzazione dell'intero modello produttivo di filiera, l'affermazione di nuove varietà e tecniche di vinificazione e la diversificazione dell'offerta delle proposte sottoposte a consumatori sempre meno legati al mercato locale e regionale, sempre più coincidenti con un panel di clientela di livello e dimensione nazionale ed internazionale.

Ciò ha reso possibile un incremento notevole dei redditi determinato dalla significativa crescita del volume di affari e dalla specializzazione in campo tecnologico conseguita, anche in termini di volumi d'affari, sopratutto con riferimento alle predette due realtà produttive principali del territorio. In sostanza, questo passaggio storico si è potuto identificare:

- con un incremento notevolissimo della qualità enologica delle produzioni e della gamma di offerta di prodotti commercializzabili su un mercato sempre più internazionale, con passaggio progressivo da cosiddetti uve e vini da taglio o da vendita di vino sfuso rivolto al consumo locale, alla produzione enologica in bottiglia caratterizzata da tipologia e valore di prodotto e relativi prezzi di commercializzazione medio alti;
- con l'incremento degli investimenti, delle conoscenze, delle competenze specialistiche e del valore aggiunto (sempre più elevato) attribuibile e riconosciuto dagli acquirenti alle produzioni;
- con una molto più significativa (oggi collaudata) capacità di commercializzazione del prodotto, certificata dal dato di una ormai soddisfacente penetrazione sul mercato nazionale e, soprattutto, internazionale, anche attraverso idonee strategie di marketing che ormai consentono di riconoscere molto chiaramente un "brand" Tollo, fortemente identificato con il territorio, in campo vitivinicolo ed enologico.

Il rilievo dell'economia agricola locale, unitamente alla diffusa sensibilità degli operatori economici del settore, coerentemente con i principi enunciati dalla Carta di Tollo, ha suggerito, di recente (2017), all'Amministrazione Comunale di aderire al Progetto di rilievo

comunitario noto come “Banca della Terra” cui il Comune di Tollo ha aderito, attribuendo apposito incaricando dei tecnici per la redazione di una indagine funzionale ad accertare la condizione di uso dei suoli agricoli al fine di censire, in particolare, quantità, natura, ubicazione e potenzialità dei terreni agricoli incolti e/o comunque non produttivi.
Ciò per valutare eventuali interventi di natura pubblica tali da incentivare giovani operatori residenti nel territorio al ritorno a pratiche agricole sostenibili che possano essere sostenute in varie forme (accesso al microcredito, incentivazioni o sgravi di varia natura) a beneficio di piccoli progetti imprenditoriali attraverso i quali promuovere interventi di rimboschimento, promozione di coltivazioni biologiche o produzioni tipiche commercializzabili sul territorio a “km zero”, anche con la costituzione di cooperative agricole ad hoc. Di recente, nel mese di marzo 2019, e ciò rappresenta un fatto nuovo di estrema importanza, è stato attribuito al territorio di Tollo, alla qualità della sua filiera e delle sue produzioni vitivinicole, il prezioso e meritato riconoscimento di (D.O.C.G.P.) Denominazione di Origine Controllata Geografica Protetta, anch’essa denominata Tullum. Si tratta di una importantissima conferma della realtà produttiva tollese, la seconda attribuita in Regione Abruzzo dopo quella della DOCGP Colline Teramane, che è anche la più piccola italiana come territorio interessato da specifico disciplinare di produzione, oltre che l’unica la cui estensione sia interamente ricompresa in un solo territorio comunale. Tollo, dunque, in virtù di quest’ultima affermazione, è oggettivamente annoverabile come una consolidata realtà produttiva di nicchia di rilievo nazionale, ciò rileva considerando anche il significativo rigore con il quale vengono esaminati e valutati i requisiti delle realtà ammesse a candidatura e la notevole complessità e articolazione dell’iter procedurale che certifica tale ultimo riconoscimento.

Fig. 2_ Alcune aree a maggiore vocazione vitivinicola del territorio di Tollo e l’impianto produttivo (imbottigliamento) della Cantina Tollo.

2._ Perchè, dunque, una revisione del piano?

2.1_ La variante parziale: motivazioni ed obiettivi di carattere generale

Per quali motivi, quindi, si ritiene utile l'attività di aggiornarnamento parziale del piano urbanistico vigente di Tollo?
La risposta essenziale al premesso quesito (chiaramente formulato in termini retorici, dopo tutto quanto premesso), è da ricercare oltre che nelle motivazioni di carattere generale, già ampiamente rappresentate e di seguito approfondite, anche in quelle più specifiche di cui, si forniscono opportuni dettagli esplicativi nella terza parte del presente testo.
In primo luogo, questa revisione si identifica con una una occasione per operare un'attività di essenziale monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente, facendo del piano, come si è detto, un vero e proprio strumento dinamico.
Il piano, in tal modo, assume la duplice forma di:

- attività attraverso la quale, con sufficiente aderenza alla realtà, si restituisce un quadro di conoscenze condivise sia dei valori del territorio che delle specifiche dinamiche (domande) di trasformazione, idenbtificandosi, come già enunciato, anche quale strumento essenziale di verifica periodica della sua rispondenza ai bisogni della collettività;
- quadro previsionale (progressivamente aggiornabile ed integrabile nel tempo), quanto a revisione dei contenuti in relazione al modificarsi del contesto (quadro esigenziale e quadro normativo).

In tal senso, redigere la variante e questo è un primo e duplice obiettivo di natura tecnica di non trascurabile portata, è utile:

- per l'elaborazione di un bilancio urbanistico/ambientale attento al contenimento del consumo di suolo agricolo ed alla riduzione della pressione insediativa in ambito rurale;
- funzionalmente alla realizzazione di una mappa puntuale delle aree con destinazione edificabile, come prevista nel piano vigente, tuttavia ancora inedificate, con l'obiettivo di valutare esattamente la quota residua di edificabilità ancora inespressa.

La ricostruzione piuttosto esatta di tale quadro oggettivo, così, determinerebbe:

- sia una migliore capacità di interpretazione complessiva delle istanze provenienti dai cittadini, da conseguire anche attraverso una preliminare fase di ascolto (partecipazione informale) della cittadinanza, molto importantem, ai fini della cui riuscita quale si chiede la presentazione di contributi e/o richieste tali da rappresentare al meglio un effettivo quadro esigenziale, il più possibile ampio ed aggornato;
- sia la conseguente possibilità di elaborazione progettuale vera e propria, operando una più idonea previsione dei carichi urbanistici effettivamente attesi e, soprattutto, potendo procedere ad una più consapevole attività di dimensionamento del fabbisogno di aree per servizi, da effettuarsi ai sensi del DM 1444/68.

La redazione della presente variante, come si rileva anche dal documento di indirizzo alla pianificazione approvato dal Consiglio Comunale, di seguito riportato nei contenuti essenziali, si qualifica, inoltre, quale occasione per eliminare eventuali e limitati aspetti di criticità rilevati nell'impianto normativo dello strumento vigente, come sino ad oggi già emersi e rilevati oltre che per apportare eventuali correzioni/precisazioni agli elaborati grafici.

La variante, sopratutto, deve assumere la forma di dispositivo tecnico tale da fornire idonee soluzioni di natura spaziale in grado di declinare in concreto alcune previsioni insediative (pure di rilevante interesse per la comunità locale) solo accennate nel testo normativo del PRG vigente, in termini di prospettiva strategica, di cui si è rinviata una definizione puntuale, e la cui soluzione idonea è uno degli obiettivi qualificanti della stessa variante del piano.
La variante del PRG vigente, dunque, individua i seguenti obiettivi strategici di carattere generale, conseguibili, come si vedrà nella successiva e specifica parte terza, attraverso:

a) la ri-definizione complessiva dell'assetto del sistema insediativo sul territorio comunale, operando, strumentalmente a ciò, una netta distinzione (sia con riferimento al quadro normativo che alla proposta di revisione della zonizzazione del territorio agricolo) tra l'ambito urbano, dove prevalgono caratteri residenziali e funzioni di servizio, ed il territorio rurale, ovvero luogo delle prouzioni agricole;
b) l'elaborazione o l'aggiornamento (anche prevedendo modifiche delle originarie previsioni) di specifici piani attuativi vigenti, previsti ma mai attivati o, comunque, necessitanti di opportune precisazioni di taglio operativo, segnatamente identificabili con:
   - la definizione del *piano strategico* previsto dallo stesso PRG vigente al fine di individuare bene definite e limitate aree di possibile insediamento, a fini residenziali, nel territorio agricolo (art. 54 delle norme di attuazione);
   - la revisione e l'aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico;
   - la redazione del P.I.P. attraverso il quale dare attuazione all'Area Produttiva di nuova urbanizzazione prevista dall'art. 28 delle NTA del PRG, in ampliamento dell'area produttiva già insediata, nella porzione nord est dell'abitato del capoluogo, la cui attuazione possa ispirarsi, almeno sotto alcuni essenziali aspetti, ai criteri che determinano la realizzazione di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata;
   - la redazione di un progetto di dettaglio (Scheda Progetto), funzionale ad una concreta (fattibile) attuazione delle previsioni insediative riferibili alla sottozona B4 definita, dall' art. 23 delle NT del PRG vigente, di *Completamento Urbano di Comparto*;
c) la rivisitazione complessiva, sia in termini di disciplina degli interventi di trasformazione e delle attività ammesse, che con riferimento alla maggiore articolazione e, perciò ad una vera e propria ri-configurazione spaziale delle varie sotto zone omogenee, del territorio agricolo;
d) l'individuazione, attraverso la predetta, più accurata zonizzazione del territorio agricolo, di una nuova sotto zona agricola di pregio ambientale paesaggistico, segnata da significativa continuità spaziale, che possa identificarsi come un reticolo di aree di notevole pregio naturalistico, comprendente gli ambiti golenali principlai, i corridoi ecologici dei corsi idrici minori e del sistema dei fossi, nonchè le aree boscate già vincolate;
e) l'individuazione e definizione, necessaria, di una ulteriore sottozona agricola omogenea, definibile come "normale di applicazione del piano strategico funzionale all'insediamento in ambito agricolo", identificata da ben delimitati ambiti posti lungo alcuni tratti della viabilità principale (sia strade provinciali che alcune comunali), prossimi ad aree urbanizzate, già segnate da presenza di edificazione (più o meno consolidata) e prive, ormai, sia di particolari valori ambientali e paesaggistici sia di significativo pregio produttivo (modesta potenzialità delle produzioni viti –enologiche legate alla filiera determinata dalla DOC Tullum); nell'ambito della quale consentire sia l'edificazione, ai

sensi della legge urbanistica regionale vigente (LUR 18/83), di abitazioni funzionali alla conduzione dei fondi rustici (sebbene con indici più restrittivi di quelli previsti dalla normativa regionale) sia, anche, di fabbricati residenziali da destinare a prima casa (inalienabili per dieci anni), secondo i criteri di insediamento (parzialmente rivisti in senso più restrittivo) già delineati dalle previsioni di massima contenute nell'art. 54 delle NTA del PRG vigente;

f) la revisione, in una ottica di maggiore elasticità, della specfica disciplina che con minori restrizioni ed idonei accorgimenti progettuali, consenta la realizzazione di manufatti accessori per l'attività agricola, di più idonee dimensioni, cioè più funzionali a supportare nel concreto, diversamente da quelli oggi ammessi, le attività di conduzione dei fondi rurali e, in generale, quelle di trasformazione di prodotti agricoli;

g) la definizione di una complessiva strategia normativa finalizzata all'agevolazione del recupero del patrimonio edilizio storico (manufatti rurali esistenti prima del 1967), a fini abitativi anche con l'obiettivo di incentivare, in presenza della rilevante vocazione della filiera viti-enologica ed enogastronomica, la multi funzionalità dell'impresa agricola (fondata su innovative forme di ricettività esperienziale e, perciò, nuovi turismi compatibili con le attività rurali, progressivamente destagionalizzabili);

h) l'implementazione dell'elaborato "*Norme del buon costruire*", già allegato alle NTA del PRG vigente, tale da configurare un vero e proprio disciplinare integrativo delle norme di piano, funzionale ad orientare correttamente tutti i nuovi interventi edilizi, da coordinare opportunamente con il Regolamento di Polizia Rurale di recente rivisto, al fine di determinarne una maggiore, complessiva sostenibilità ambientale dell'insediamento fondabile su obiettivi prestazionali e non su aspetti prescrittivi, attraverso norme di incentivazione che consentano:
   - di migliorare la passività climatica, tendendo alla autosufficienza energetica degli edifici, determinandone un progressivo affrancamento dalle fonti energetiche fossili;
   - di elevare la sicurezza territoriale intesa come riduzione dei rischi di dissesto (trattenimento delle acque di pioggia);
   - di utilizzare tecniche e matweriali compatibili con la bio-edilizia;
   - di realizzare accorgimenti (sia in fase di cantiere che in esercizio) tali da contenere la produzione di scarti e rifiuti ed alimentare, specie in ambito rurale forme di riuso e valorizzazione di biomasse e scarti di lavorazione (economia circolare).

Come si vedrà in alcuni successivi paragrafi, tuttavia, vi sono altre motivazioni più specifiche, ma non meno rilevanti, alla base della esigenza di revisione del Piano attraverso la Variante Parziale, di seguito opportunamente approfondite nel dettaglio.

2.2_ Gli specifici indirizzi all'attività di pianificazione della variante al PRG forniti dal Consiglio Comunale

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2018, sono state delineate, oltre che le essenziali procedure funzionali ad avviare l'iter di redazione della variante del PRG, tra le quali quella per l'individuazione delle figure necessarie alla costituzione dell'ufficio di piano, anche le sostanziali linee guida, di natura contenutistica, finalizzate ad orientare una necessaria revisione dello strumento urbanistico vigente.

Ovvero veri e propri indirizzi per la progettazione funzionali ad ispirare la redazione della presente Variante Parziale al PRG vigente, definitivamente approvato con Del. di C.C. n. 25 del 18.07.2016, pubblicata sul B.U.R.A. Ordinario n. 32 del 17.08.2016.

In particolare, nella premessa essenziale di tale atto deliberativo, nell'ambito dei passaggi riferiti alla pianificazione urbanistica, venivano opportunamente richiamate alcune criticità, in parte già introdotte, ascrivibili alla scarsa attuabilità delle previsioni di cui al PRG vigente, che si riportano fedelemente, in particolare quando si è considerato che:

- *nell'ambito del PRG vigente si rinvengono aree soggette a piani attuativi mai attivati (zone B4 nei pressi del capoluogo), per effetto della scarsa praticabilità delle previsioni, la cui verosimile realizzabilità, in effetti, richiede una significativa revisione della specifica normativa oltre che la ridefinizione delle connesse previsioni spaziali di assetto, mediante redazione di puntuale scheda progetto;*
- *dalla data di entrata in vigore del vigente PRG sono pervenute all'Amministrazione Comunale alcune richieste da parte di cittadini residenti finalizzate a modificare alcune previsioni urbanistiche, tali da indurre l'A.C. ad effettuare le conseguenti valutazioni di natura tecnica;*
- *l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato alcune criticità in termini operativi in relazione alle previsioni di cui all'art. 54 delle NTA del vigente PRG;*
- *in presenza dei predetti presupposti, si ritiene utile stimolare o favorire la più estesa, trasparente ed utile partecipazione a tale processo di complessivo aggiornamento della pianificazione da parte dei cittadini proprietari (titolari di diritti reali) con la pubblicazione di un avviso finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse degli stessi per la migliore rappresentazione di eventuali necessità e/o proposte specifiche di cui potrà (non necessariamente) tenersi conto nell'ambito della predetta attività di pianificazione da svolgersi, in coerenza con il quadro appena rappresentato.*

Sempre nella stessa Deliberazione del C.C., a seguito delle citate premesse, unitamente ad aspetti inerenti specifici adempimenti d'ufficio, venivano esplicitati, a beneficio del responsabile del servizio, i seguenti, principali *indirizzi per la redazione della variante al PRG, da intendersi quali essenziali criteri ispiratori alla base dell'attività di revisione dello strumento urbanistico vigente, da sottoporre ai tecnici che saranno all'uopo incaricati*, anch'essi testualmente riportati in corsivo nel seguente punto elenco:

- *redazione del piano strategico ai sensi dell'art. 54 delle N.T.A. del PRG vigente;*
- *elaborazione delle schede progetto relativamente alla zona B4 ubicata in Via Don Morosini;*
- *revisione delle previsioni urbanistiche relative alle varie zone del PRG vigente;*
- *revisione degli strumenti attuativi vigenti in raccordo con il Regolamento Edilizio Tipo, ivi compresa, l'attuazione della Zona D3 (Produttiva Artigianale di nuova urbanizzazione), disciplinata dall'art. 28 delle NTA annesse alla variante al PRG vigente.*

Con lo stesso atto, come detto, inoltre, si dava mandato al Responsabile del Servizio, anche, di adoperarsi ai fini di:

- *istituire l'Ufficio del Piano che sarà composto dal personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, appositamente integrato con una figura tecnica esterna esperta in sistemi informativi territoriali, oltre che da professionisti esterni incaricati;*

e, soprattutto:

- *di dare mandato all'Ufficio Tecnico di redigere il predetto Avviso Pubblico finalizzato a raccogliere le manifestazioni di interessi da parte dei cittadini proprietari del Comune di Tollo, al fine di rappresentare eventuali problematiche, criticità e proposte che, pur non potendosi assimilare alle osservazioni previste ai sensi del comma 3 dell'art. 10 della Legge Urbanistica Regionale, nella vera e propria fase che segue l'adozione degli strumenti urbanistici, possono ritenersi, tuttavia, quali utili contributi all'attività di pianificazione che si intende intraprendere con le finalità complessive sin qui richiamate.*

2.3_ Lo stretto rapporto di coerenza con il piano vigente: una necessaria revisione nel segno di una sostanziale continuità

La presente proposta di variante intende chiaramente confermare la complessiva e notevole attenzione che il Piano vigente ha riservato alla tutela dei valori ambientali/paesaggistici ed agronomici (elevati) del territorio tollese e, segnatamente, alla prioritaria esigenza di salvaguardia e conseguente valorizzazione del suo paesaggio rurale, segnato da una così ben marcata vocazione produttiva, anche in significativa coerenza con i premessi contenuti enunciati nella cosiddetta "Carta di Tollo".
Il progetto urbanistico che si prospetta, tuttavia, pur confermando l'esigenza di premettere ad ogni altro obiettivo la tutela di tali valori e pur nel rispetto della superiore necessità di salvaguardia del peculiare paesaggio rurale produttivo, intende confrontarsi, in modo più concreto, con alcune esigenze pure rilevate e rappresentate dagli operatori economici del territorio agricolo.
Dall'ascolto informale di numerosi imprenditori agricoli a titolo principale, è emersa la necessità di individuare soluzioni al problema diffusamente avvertito della mancata possibilità, di fatto inibita dalla normativa di piano, di realizzare manufatti accessori, di supporto all'attività agricola, aventi idonee dimensioni rispondenti alle esigenze di conduzione dei fondi.
Ulteriori esigenze già rappresentate in varie occasioni dai cittadini, già nel corso dei primi tre anni di "rodaggio" trascorsi dalla piena vigenza del piano urbanistico, oggi, fanno ritenere come necessari, dunque, soprattutto, sia:

- opportuni adeguamenti normativi con la finalità di conferire alla norma di piano necessari aspetti di maggiore elasticità e concretezza e, perciò, migliore applicabilità;
- la non più rinviabile soluzione delle questioni sollevate dalla cosiddetta Norma Speciale di Rinvio di cui allo stesso art. 54 delle NTA del piano vigente, avente chiara finalità di rendere concretamente attuabili, per effetto di idonee scelte di natura spaziale, le previsioni solamente introdotte, in termini di principi generali, e rinviate alla elaborazione di un invocato "Piano Stratgico" del territorio agricolo "edificabile".

Allo scopo di dare soluzione alla possibilità di realizzare annessi agricoli con caratteristiche di maggior rispondenza alle effettive necessità degli operatori, si ipotizza, almeno in questa fase preliminare, di intervenire secondo il combinato disposto di due essenziali scelte:

- la individuazione di piccole aree della porzione di territorio rurale meno pregiata (quanto a valore produttivo) già parzialmente edificate (ovvero già interessate dalla presenza storica di abitazioni rurali e manufatti agricoli quali piccoli borghi rurali, caseggiati, ecc.) o

significativamente prossime alla viabilità principale o limitrofe ad aree edificate, caratterizzate da minori valori ambientali/paesaggistici e minori potenzialità produttive;

- la possibilità di consentire, nei pressi di tali localizzazioni, da individuarsi in dettaglio, la realizzazione dei predetti manufatti caratterizzati da dimensioni più idonee ad assolvere con efficacia alla loro funzione, pur qualificandosi, per estensione, impianto planivolumetrico, materiali impiegati, caratteri estetici, oltre che per il loro rapporto con il contesto circostante, come manufatti tali da non introdurre elementi di detrazione del paesaggio agricolo, ne da comprometterne la capacità produttiva.

Il perseguimento di tali obiettivi di natura progettuale non inficerebbe l'oggettiva validità degli approfondimenti relativi ai sistemi ambientali ed al territorio rurale, già condotti funzionalmente alla redazione del PRG vigente.
L'apparato cognitivo ed interpretativo che caratterizza il piano vigente, infatti, non viene messo in discussione o modificato, specie per ciò che attiene le indagini sul territorio agricolo comunale derivanti sia dal quadro conoscitivo elaborato dalla Regione Abruzzo (Carta dei luoghi e dei Paesaggi del nuovo PRP in attesa di approvazione definitiva) e dal predetto approfondimento specialistico sul territorio rurale (molto mirato e molto qualitativo) redatto da un prestigioso istituto universitario. Valutando come opportuna, infatti, la revisione di alcuni aspetti irerenti la zonizzazione del territorio agricolo caratterizzato da maggiori valenze naturalistiche, è importante precisare che le elaborazioni della presente variante parziale si uniformano all'approccio interpretativo utilizzato, alla scala regionale, per la redazione della Carta dei Luoghi e dei Paesaggi, funzionalmente alla redazione del Piano Regionale Paesistico (PRP), adottato ma non ancora approvato, richiamandosi ai relativi contenuti.

2.4_ Altre motivazioni rilevanti alla base della redazione della variante

La redazione della variante al PRG, come richiamato nel citato atto di indirizzo consiliare, è funzionale, oggi, anche all'adeguamento del Piano a sopravvenute modifiche del quadro normativo nazionale e regionale.
Detto della necessità di rendere coerenti le previsioni dello strumento urbanistico alle nuove definizioni uniformi introdotte nel redigendo REC, conforme al Regolamento Edilizio Tipo, esigenza di cui di seguito si approfondiranno adeguatamente i profili problematici e le soluzioni prospettate, si osserva come la redazione della Variante risponda anche all'esigenza di effettuare ulteriori approfondimenti di natura conoscitiva circa le caratteristiche geo morfologiche del territorio.
Si tratta, nello specifico, di approfondimenti richiesti, oggi, dal quadro normativo sovraordinato, che, ormai, rendono necessaria una specifica, proficua verifica della compatibilità delle previsioni di piano rispetto ad eventuali restrizioni individuate funzionalmente alla riduzione dei rischi derivanti da fenomeni di dissesto idrogeologico.
Si rende, infatti, indispensabile ottemperare al contenuto della Delibera di G.R. n. 108 del 22.02.2018, con la quale si è stabilita la necessità, in fase di redazione di nuovi strumenti urbanistici o di loro varianti, di procedere, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PAI vigente in Regione Abruzzo, alla individuazione puntuale, secondo gli specifici criteri previsti dal punto 6 dell'Allegato B al PAI, dei fronti di scarpate morfologiche attive rinvenibili sul territorio comunale. Questo passaggio di approfondimento, cui deve seguire la eventuale definizione

ed apposizione di fasce di rispetto, tali da inibire l'attività edificatoria in specifiche porzioni di suolo ricadenti nelle aree edificate dell'ambito urbano interessate dai predetti dissesti, è richiesto, infatti, ai fini del necessario conseguimento del parere preordinato alla adozione del piano, da rilasciarsi, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, da parte del Servizio del Genio Civile Regionale.
Sempre ottemperando alle richieste contenute nella citata Delibera di G,R, N. 108, deve elaborarsi, inoltre, in sede di redazione della variante al piano, uno specifico approfondimento relativo all'entità del patrimonio vegetale in condizioni di naturalità e ad una connessa valutazione (speditiva) della qualità geo-botanica della vegetazione.
La revisione dello strumento urbanistico può identificarsi, infatti, anche con il momento essenziale in cui individuare come inedificabili, con maggior precisione, le aree caratterizzate da eventuale, particolare fragilità idrogeologica e dalla presenza (accertata) di dissesti in atto. Il Piano si fa, così, strumento di migliore interpretazione del valore ambientale delle aree interessate da copertura vegetale e, nello specifico, di quelle segnate da notevole qualità geo-botanica, tali, anch'esse, da elevare la intrinseca capacità di difesa idrogeologica del territorio, se adeguatamente preservate anche per effetto di scelte di piano.
Ciò consente, di rivisitare normativa e cartografia dello zoning di piano, con riferimento al territorio rurale, nel modo già esplicitato, rendendo necessaria una attenta re-interpretazione dei valori naturalistici e paesaggistici rinvenibili sul territorio, come desunti anche dai materiali prodotti in fase di elaborazione del quadro conoscitivo fornito dalla Carta dei Luoghi e dei Paesaggi, quindi attingendo alle conoscenze critiche del territorio (Quadro conoscitivo regionale) acquisite in sede di redazione del nuovo Piano Paesaggistico Regionale (non ancora definitivamente approvato). L'individuazione più puntuale di alcune porzioni del territorio inedificato (inedificabile) caratterizzate da notevole rilevanza naturalistica e paesaggistica e, perciò, da maggiori valenze ambientali e minori (o scarse) potenzialità di tipo agronomico (produttivo), permette di inquadrare meglio tale sistema di valori ambientali all'interno di una visione più complessiva riferibile ad una dimensione territoriale di area vasta (almeno di dimensione sovracomunale), come richiesto dalla stessa Direttiva Comunitaria Natura 2000). L'obiettivo è quello della progressiva costituzione di un tessuto connettivo diffuso di ambienti di qualità ecologica elevata tali da configurare, come previsto anche dai piani sovraordinati (Piano Territoriale Provinciale), un sistema reticolare in grado di connettere i biotopi presenti sulla costa adriatica con le notevoli riserve di biodiversità della vicina catena appenninica. Un'ulteriore finalità qualificante della variante di PRG, inoltre, risiede, ad oltre 2 anni dalla approvazione definitiva dello strumento urbanistico vigente, nella opportunità rilevante di effettuare una complessiva azione di monitoraggio circa lo stato di attuazione del piano. Valutando cioè, sia l'entità dell'effettiva attività edilizia verificatasi sul territorio comunale per effetto delle previsioni di PRG e, con essa, della progressione del consumo di suolo, sia attraverso la costruzione di una utile banca dati che, adeguatamente corredata da elaborati grafici, come risulta chiaro nell'immagine di seguito riportata, l'entità delle aree edificabili ancora inedificate, la loro dislocazione spaziale, il relativo impatto volumetrico previsionale per ciascuna delle aree nelle varie sottozone (oltre che quello complessivo) e, perciò, il relativo carico urbanistico residuo, non attuatosi sebbene previsto. Ciò anche al fine di disporre, nella fase che precede la redazione del progetto definitivo della variante, con maggior chiarezza, di un quadro realistico aggiornato della effettiva attività edilizia dispiegata sul territorio negli ultimi anni e, con esso, di una implicita ed utilissima

valutazione delle potenzialità di trasformazione ancora dispiegabili dalle previsioni del piano vigente, dunque anche della eventuale domanda potenziale di nuove volumetrie residenziali o produttive.

Fig. 3 _ Stato di attuazione del PRG vigente. Censimento speditivo delle aree con destinazione residenziale (zone di completamento) edificabili, ma ad oggi risultanti come ancora inedificate.

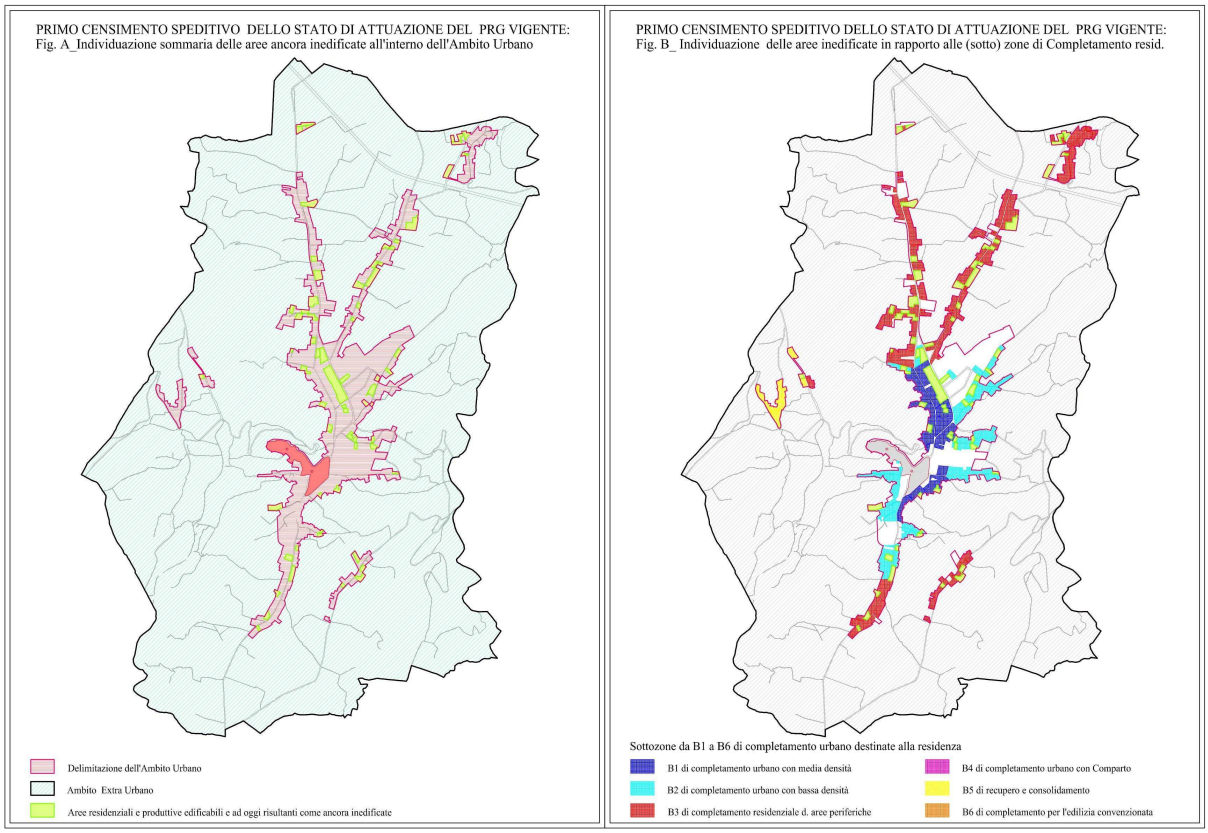


Tabella 1_ Stato di attuazione del PRG vigente. Censimento speditivo delle zone con destinazione residenziale (di completamento) edificabili, ad oggi risultanti ancora inedificate e computo della potenzialità edificatoria residua.

Zone PRG e relativi indici volumetrici	Estensione totale zone (in mq)	Capacità edificatoria complessiva teorica (in mc)	Estensione in mq aree edificabili e inedificate (in mq) (anche in %)	Potenzialità edificatoria relativa residua (in mc)	Carico urbanistico equivalente residuo terorico (num. abitanti)
B1: 1,1 mc/mq	170.899,91	187.989,90	12.676,12 (0,74%)	13.943,73 (0,74%)	139
B2: 0,9 mc/mq	269.526,63	242.573,96	39.628,95 (14,7%)	35.666,05 (14,7%)	357
B3: 0,8 mc/mq	445.927,69	356.742,15	99.970,10 (22,2%)	79.976,08 (22,4%)	800
B4: 1,0 mc/mq (a) (0,8 mc/mq) (b)	29.943,41	(a) 29.943,41 (b) (23.954,72)	29.943,41 (100%)	(a) 29.943,41 (100%) (b) 23.954,72 (100%)	299 (239)
B5: 0,7 mc/mq	40.620,42	28.434,29	1.515,37 (0,37%)	1.060,75 (0,37%)	11
B6: 1,0 mc/mq	2.362,75	2.362,75	2.362,75 (100%)	2.362,75 (100%)	24
Tot. Zone di completamento	959.280,81	848.046,46 (842.057,77)	185.096,70 (19,2%)	162.952,77 (19,2%) 156.964,08 (18,6%)	1.630 (1.570)

Molto utile, inoltre, è anche una elaborazione attraverso la quale monitorare lo stato di avanzamento del programma di realizzazione delle aree per standard (servizi pubblici).

Inoltre, assume rilevante significato, stante anche la recente riforma che ha riguardato l'Agenzia del Territorio, la possibilità di procedere all'aggiornamento della mappa comunale degli asservimenti urbanistici, in tal modo realizzando un indispensabile elaborato tecnico che consenta, in futuro, di avere un quadro sempre aggiornato della corrispondenza tra anagrafica catastale, manufatti edilizi realmente rilevabili e relative destinazioni urbanistiche effettive (debitamente annotate).

Si osserva che l'elaborazione dei passaggi ricognitivi inerenti i premessi contenuti tecnici specifici, come i computi funzionali ad operare il dimensionamento della variante di piano (fabbisogno di aree per standard connesso ai carichi urbanistici di previsione), è stata, infatti, operata in modo molto speditivo all'atto della redazione del piano vigente, con elaborazioni di estrema sintesi che, oggi, necessitano sia di maggior dettaglio sia di una nuova impostazione concettuale che di approfondimenti operativi identificabili proprio con gli esiti di bilanci urbanistici periodici.
Necessita, inoltre, come già detto, anche un approfondimento della conoscenza di dati quantitativi e qualitativi relativi all'entità dimensionale assunta da alcuni fenomeni che caratterizzano l'evoluzione della struttura urbana e le sue dinamiche recenti di evoluzione. Sarebbe molto utile, infatti, aggiornare gli indicatori (o definirne di nuovi) tali da essere sottoposti a valutazioni strategiche nell'ambito della redazione del Rapporto Preliminare alla Verifica di Assoggettabilitò a VAS (ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 04/08) che, verosimilmente, fungerà da essenziale documento di aggiornamento della Valutazione Ambientale Strategica già redatta nel 2015, attraverso cui, in ogni caso, valutare con maggior precisione l'impatto potenziale delle previsioni della variante sulla matrice ambientale del territorio comunale e sul tessuto sociale della comunità.
Molto utile, in tal senso si rivela l'utilizzo dei programmi di geo-referenziazione dei dati sul territorio (GIS), al fine di produrre elaborati in grado di restituire, almeno con riferimento all'ambito urbano, utili mappe in grado di riportare e rappresentare:

- permeabilità dei suoli effettivamente non edificati, con censimento, cioè, da riferirsi sia alle aree edificabili ma ancora inedificate sia, inoltre, alle porzioni libere da fabbricati ed altre opere che abbiano comportato impermealizzazioni, riferibili a lotti già edificati (sia pubblici che privati);
- condizione (giuridica) relativa alla proprietà dei suoli (ovvero distinzione di quelli di proprietà pubblica e privata);
- reali condizioni d'uso dei suoli (da rilevare in opportuna correlazione con la specifica destinazione urbanistica effettivamente trascritta), al fine di valutare, similmente a quanto operato per il territorio rurale, attraverso lo studio ad hoc promosso nell'ambito del Progetto Banca della Terra, l'entità dei suoli urbani in condizioni di abbandono, sottoutilizzo, ed eventualmente esposti a varie tipologie di rischio e di degrado.

Altrettanto utile potrebbe essere la realizzazione di un aggiormamento delle seguenti mappe:

- tavola delle reti delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- tavola delle aree destinate a servizi pubblici e impianti tecnologici puntuali o a rete;
- tavola delle aree di proprietà pubblica (sia comunale che di altri enti pubblici territoriali e non, come anche di altri enti a prevalente partecipazione pubblica o enti strumentali di gestori di reti/servizi strategici), con relativa indicazione delle condizioni di utilizzo (proprietà, comodato, locazione onerosa, locazione gratuita, gestione, ecc.).

2.5_ L'impatto del nuovo REC (delle nuove definizioni urbanistico edilizie uniformi) sulle norme di PRG e l'utilità di un raccordo tra REC e PRG

La redazione della presente variante di PRG interviene in un periodo particolare, caratterizzato dalla significativa e generalizzata revisione (in corso) del quadro normativo che

regolamenta l'attività edilizia di tutti i comuni italiani, secondo una nuova prospettiva ed impostazione finalizzate ad unificare il quadro delle regole, con l'introduzione di nuovi Regolamenti Edilizi Comunali chiaramente uniformati al Regolamento Edilizio Tipo.
Detta vera e propria riforma dei regolamenti edilizi, estesa a tutto il territorio nazionale, è da ricondurre agli effetti del DPCM del 20.10.2016 ed alla successiva *Intesa in Conferenza Unificata Stato Regioni e Autonomie Locali*, pubblicata sulla G.U. n. 268 del 16.11.2016, recepito dalla G.R. Abruzzo con Del. n. 850 del 28.12.2017 (BURA Spec.n. 26 del 23.02.18).
La necessità di dotare la comunità di Tollo di un nuovo Regolamento Edilizio Comunale è determinata da tale quadro normativo e, in ogni caso, a partire dal 1° gennaio 2019, dalla necessità di applicare le nuove definizioni urbanistico edilizie uniformi, (*ope legis*, ovvero in forza di atti regionali sovrapposti, non privi di incertezze tuttora in corso di chiarimento, che recepiscono il contenuto della "superiore" Intesa Stato – Regioni – Autonomie Locali del novembre 2016).
Come per l'attuazione di ogni riforma, anche questa auspicabile ristrutturazione del quadro delle regole edilizie comunali, pur riservando indubbie opportunità insite nel principio di semplificazione ed uniformità, può generare, senza idonee consapevolezze tecniche, ove non adeguatamente metabolizzata, rilevanti aspetti di criticità.
La possibilità di redigere ed applicare il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, infatti, non si traduce in un mero passaggio nominalistico, indolore. Specie con riferimento alla realtà di Tollo nella quale, la disciplina urbanistica locale, sebbene recente, sia ancora portatrice di alcuni contenuti pleonastici per il piano urbanistico e che competerebbero all'apparato di regolamentazione dell'attività edilizia oltre che, più operativamente, regole di assetto foindate sull'utilizzo di indici e parametri che sono superati dalle nuove definizioni uniformi dal contenuto urbanistico (indici di edificabilità espressi in forma volumetrica ecc.). Nelle more dell'adozione (e successiva approvazione) di un nuovo strumento urbanistico (la presente variante al PRG in fase di avvio) ed a seguito della approvazione, in Consiglio Comunale, del testo del nuovo REC, occorsa Con Del. di C.C. n. 25 del 29. 04. 2019, si rende, in tale fase, comunque, necessaria la redazione di un documento provvisorio di raccordo (in fase avanzata di redazione) tra la disciplina urbanistico edilizia contenuta nel testo delle NTA del PRG vigente e quello del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale. Alcuni notevoli contenuti innovativi introdotti dall'applicazione delle nuove definizioni, infatti, possono produrre impatti apprezzabili sul quadro della disciplina urbanistica locale delle attività di trasformazione del territorio, incidendo, in modo non trascurabile, sulle previsioni di assetto in essi delineate, attraverso una modifica "implicita" degli indici volumetrici.
Questi verosimili impatti, eventualmente da "disinnescare" ed in ogni caso di cui essere pienamente consapevoli, sono determinati, sostanzialmente, dalla modifica della definizione e della applicabilità di alcuni parametri essenziali quali, ad esempio, l'altezza del fabbricato (come adesso intesa nelle definizioni uniformi), dalla revisione significativa della nozione di superficie edificabile (tutta da interpretare nel testo fornito dall'intesa, a cui riferirsi) e, soprattutto, nel caso di Tollo, come si diceva, dalla mancata conversione, nel PRG vigente di Tollo, degli indici di edificabilità dalla attuale espressione di tipo volumetrico a quella di tipo superficiario, con conseguente, intrinseco disallineamento matematico dei due valori, non del tutto trascurabile. E' utile, dunque, compiere alcune prime valutazioni circa i principali effetti che l'applicazione del nuovo REC, conforme al RET, dunque di alcune delle 42 definizioni uniformi, può produrre sullo strumento urbanistico vigente.

Essenzialmente, l'adozione "coattiva" del nuovo REC, comporta la modifica di alcuni parametri sostanziali che interessano, oltre alle premesse differenze già rilevate, quelli relativi alla definizione di sagoma, distanze, altezza, determinando la conseguente necessità/facoltà, perseguibile proprio con la redazione di un documento di raccordo, di effettuare sia una loro opportuna ridefinizione, da calare nel piano urbanistico in fase di redazione, sia, più operativamente, di operare una trasformazione da attuali indici volumetrici (come previsti nel caso del PRG vigente) ad indici che siano espressione di rapporti tra superfici, come contemplati dalle nuove definizioni unificate.
L'attività di raccordo, in ogni caso, si muoverà, nel rispetto del principio posto dalla Conferenza Unificata, della "invarianza" della capacità edificatoria del vigente PRG.
Ciò è concretamente perseguibile con la conseguente redazione di idonee tabelle di conversione, tali da rendere le previsioni di edificabilità del PRG vigente, al netto di modifiche vere e proprie di indici ed altri parametri che definiscono le regole di assetto urbanistico, come quantitavamente compatibili con le modifiche introdotte dalle definizioni uniformi dei parametri urbanistico edilizi del REC.
La redazione di tale dispositivo eviterebbe la automatica (per quanto non rilevante) compressione delle volumetrie edificatorie che si avrebbe dal combinato disposto degli effetti del passaggio dall'espressione volumetrica a quella superficiaria e di quelli derivanti da una diversa applicabilità (contrazione) del parametro che esprime l'altezza dell'edificio. La nuova definizione di altezza, infatti, deve tener conto sia da sua diversa modalità di misurazione, in prospetto, sia dal fatto che la definizione unifrome di cui al REC, si riferisce, ormai, a quella massima tra i fronti del fabbricato come l'unica considerabile.
Al predetto elaborato di raccordo, pertanto, è affidato, almeno in detto periodo di transizione, il compito rilevante ed essenziale di:

- riportare a coerenza, in particolare, il contenuto dei parametri urbanistico edilizi propri della pianificazione locale ed aventi prevalente o sostanziale contenuto di natura urbanistica, ovvero influenti sugli indici fondiari o su altri dispositivi che disciplinano le regole di assetto dell'insediamento in forza delle previsioni di piano, con le definizioni uniformi del nuovo REC;
- scongiurare una intrinseca e non percepita penalizzazione (sebbene minima) delle aspettative di edificabilità consolidate dalla norma di piano (diritti legittimi acquisiti per effetto delle previsioni vigenti).

Il Nuovo Regolamento Comunale, conforme al Regolamento Edilizio Tipo, sostanzialmente, introduce 42 nuove definizioni uniformi di essenziali parametri urbanistico edilizi e attribuisce, invece, ai comuni, come di seguito puntualmente esplicitato, soprattutto, la chiara ed onerosa facoltà di redigere con forti connotazioni identitarie la specifica sezione delle *Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.*
Il lavoro di messa a coerenza del testo del nuovo REC con quello delle NTA di PRG, richiede, in primo luogo, di operare una produttiva, preliminare disamina dell'impostazione generale propria dell'impianto normativo stesso del Piano Regolatore vigente che, peraltro, sembra scontare una completa carenza di corretti e doverosi riferimenti ad un quadro normativo debitamente aggiornato. In particolare, emerge il fatto che la Variante, pur se redatta nel periodo 2014/2016 (trascorso tra la sua prima stesura e l'approvazione definitiva), manca, completamente, di raccordare le proprie previsioni all'imprescindibile contenuto prescrittivo del Testo Unico sull'edilizia, ovvero al DPR 380/2001. Ciò, peraltro, è evidente

proprio relativamente agli impropri riferimenti a definizioni e parametri di natura edilizia che, dopo la riforma del citato testo unico essenziale di riferimento, non sono più compatibili con il quadro normativo di riferimento generale vigente.
Si osserva, infatti, che il testo della Normativa Tecnica di Attuazione del PRG, presenta impropriamente (alla stregua di molti altri derivati da revisione di testi elaborati nei decenni scorsi) la forma di documento disciplinare nel quale (ormai non più opportunamente) si rinvengono definizioni di natura edilizia (parametri edilizi, classificazione dei locali, ecc.).
La redazione del nuovo REC, cui si dovranno riferire tutte le informazioni relative a parametri di natura urbanistico edilizia (appunto, descrizioni, definizioni e dimensioni dei locali, destinazioni d'uso ammesse per gli stessi, ecc.), ormai approvato dal C.C., richiederà, infatti, la conseguente eliminazione, dal testo delle NTA del PRG, delle seguenti e specifiche parti oggi in esso, ancora impropriamente, rinvenibili, e la profonda ristrutturazione di alcuni dei contenuti (indici e parametri) presenti in specifici articoli, almeno nella forma in cui essi, oggi, risultano delineati:

- art. 2 *Dimensioni delle edificazioni e determinazione della densità edilizia fondiaria* (pag. 7, Titolo I *Disciplina edilizia*, Capo II *Dimensionamento e conformazione degli edifici*);
- art. 4 *Volumi in aggetto* (pag. 8, Titolo I *Disciplina edilizia,* Capo II *Dimensionamento e conformazione degli edifici*);
- art. 5 *Classificazione dei locali* (pag. 9, Titolo I *Disciplina edilizia*, Capo III *Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni*);
- art. 6 *Requisiti minimi degli alloggi* (pag. 9, Titolo I *Disciplina edilizia*, Capo III *Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni*);
- art. 7 *Parametri e standard* (pag. 10, T Titolo I *Disciplina edilizia*, Capo III *Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni*);
- art. 10 *Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi* (pag. 10, Titolo IV Disciplina Urbanistica, Capo I *Norme Generali*).

In particolare, si osserva che tutte le definizioni di parametri edilizi esplicitate all'art. 10 delle NTA del PRG vigente, come rinvenibili nel testo unificato, non dovranno più trovarsi nel testo della normativa che disciplina l'attuazione del PRG. Mentre, potranno essere riportate anche nel testo delle NTA:

- sia quei parametri urbanistico – edilizi conformi alle definizioni uniformi del REC che risultano indispensabili alla esplicitazione/definizione dei criteri e/o delle regole di insediamento nelle varie zone (sottozone) di attuazione del PRG;
- sia quei parametri urbanistico edilizi, eventualmente già presenti nella disciplina del PRG vigente o che si intende eventualmente di inserire nella disciplina della variante, anche se non presenti tra le definizioni uniformi del REC, qualora ritenuti utili ai fini della pianificazione locale, ai fini di consentire una migliore e più specifica declinabilità delle regole di assetto del piano.

La comprensione dell'entità dell'impatto delle nuove definizioni uniformi presenti nel REC, può derivare da una più attenta analisi dei due testi. In particolare, è sembrato, perciò, utile indagare il livello di compatibilità generale rinvenibile tra le definizioni (parametri urbanistico edilizio) aventi contenuto urbanistico rilevante presenti nei due testi (NTA del PRG vigente e nuovo REC). A tal fine, dalla disamina, riportata nella semplice tabella che segue, risulta evidente come sia siano potute rilevare sia significative omogeneità o similitudini, sia un generale modesto livello di compatibilità tra i due impianti (molte delle definizioni presenti in

ciascuno di essi non compaiono nell'altro e viceversa), sia, inoltre, eventuali sovrapposizioni, come possibili contenuti di natura conflittuale.

Tabella 2_ Verifica comparativa della corrispondenza tra le definizioni uniformi del Nuovo REC e quelle dei parametri urbanistico edilizi rinvenibili nelle NTA del PRG vigente

Definizioni unificate di cui al Nuovo REC	Definizioni parametri edilizio - urbanistici di cui alle NTA del PRG vigente
1._ Superficie territoriale (ST)	**_ Superficie territoriale (art. 10 NTA)**
2._ Superficie fondiaria (SF)	**_ Superficie fondiaria (art. 10 NTA)**
3._ Indice di edificabilità territoriale (IT)	**_ Indice di edificabilità territoriale (art. 10 NTA)**
4._ Indice di edificabilità fondiaria (IF)	**_ Indice di edificabilità fondiaria (art. 10 NTA)**
5._ Carico urbanistico (CU)	--
6._ Dotazioni Territoriali (DT)	--
7._ Sedime	--
8._ Superficie coperta (SC)	***_ Superficie coperta (SC)* (art. 10 NTA)**
9._ Superficie permeabile (SP)	--
10._ Indice di permeabilità (IPT / IPF)	--
11._ Indice di copertura (IC)	***_ Rapporto di copertura (RC)* (art. 10 NTA)**
12._ Superficie totale (S Tot.)	--
13._ Superficie lorda (SL)	***_ Superficie Edificabile (SE)* (art. 10 NTA)**
14._ Superficie utile (SU)	***_ Superficie Utile (SU) e Superficie Utile Abitabile* (art. 10 NTA)**
15._ Superficie accessoria (SA)	***_ definizioni assimilabili di cui all'art. 5 NTA***
16._ Superficie Complessiva (S Compl.)	--
17._ Superficie Calpestabile	--
18._ Sagoma	--
19._ Volume totale o Volumetria complessiva	***_ Volume di un edificio (V)* (art. 10 NTA)**
20._ Piano fuori terra	--
21._ Piano seminterrato	--
22._ Piano interrato	--
23._ Sottotetto	--
24._ Soppalco	--
25._ Numero dei piani	--
26._ Altezza lorda	--
27._ Altezza dei fronti	***_Altezza d. Fronti d. Edificio (HE)* (Art. 10 NTA)**
28._ Altezza dell'edificio	***_Altezza della Costruzione (HC)* (Art. 10 NTA)**
29._ Altezza utile	--
30._ Distanze	***_ Distanze dai confini, dal filo stradale e tra le fronti* (Art. 10 NTA)**
31._ Volume tecnico	--
32._ Edificio	--
33._ Edificio unifamiliare	--
34._ Pertinenza	--
35._ Balcone	--
36._ Ballatoio	--
37._ Loggia o loggiato	--
38._ Pensilina	--
39._ Portico o porticato	--
40._ Terrazza	--
41._ Tettoia	--
42._ Veranda	--

Si rinviene, ad esempio, come logico attendersi, una non completa corrispondenza tra nozione di *Volume Totale o Volumetria Complessiva* e *Volume dell' edificio* come anche una scarsa similitudine tra la definizione di *Superficie Lorda* e quella di *Superficie Edificabile*, dato che non è riscontrabile una analogia o significativa omogeneità contenutistica (sovrapponibilità), relativamente al significato rinvenibile nelle definizioni presenti nel testo del REC ed in quelle proprie della Normativa di Piano.

E' possibile notare, inoltre, proprio a valle della redazione della seguente tabella, come nel testo delle NTA del PRG non siano presenti ben 29 delle 42 definizioni uniformi oggi rinvenibili (ope legis) nel REC ed, in particolare, come non si rinvengano le definizioni aventi

più significativo contenuto di natura urbanistica, riportate a seguito della tabella, dato che esse vengono utilizzate nella espressione di indici ed altre regole di assetto funzionali all'applicazione della disciplina.
Esse, in particolari, sono le seguenti:

1. *Carico urbanistico (CU);*
2. *Dotazioni territoriali (DT);*
3. *Sedime;*
4. *Superficie Permeabile (SP);*
5. *Indice di Permeabilità (IPT/IPF);*
6. *Superficie Totale (ST)*;
7. *Altezza Lorda.*

E' possibile notare, dunque, come nell'attuale testo delle NTA del PRG vigente, non è contemplata la definizione di Indice di permeabilità (territoriale o fondiaria, dunque IPT o IPF), come, invece, è nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, pertanto si ritiene opportuno introdurla nel testo delle NTA del PRG vigente, attraverso diretto richiamo a quella rinvenibile nel nuovo REC.
Viceversa, nel testo delle NTA del PRG vigente, ed in particolare, nell'ambito del'Art. 10, in cui si forniscono le definizioni dei principali parametri urbanistico edilizi, sono presenti le seguenti definizioni, pure molto utili, che a valle di un attento esame della compatibilità e della analogia contenutistica di tutte quelle presenti nel nuovo REC, possono essere anche, eventualmente, aggiunte alle 42 Definizioni uniformi, quando ciò risultasse funzionale ad applicare al meglio, senza entrare in contrasto con il Regolamento Edilizio uniformato al RET, la disciplina urbanistica locale in fase di sostanziale ristrutturazione.
Dette definizioni sono le seguenti:

1) *Indice di Piantumazione;*
2) *Indice di Utilizzazione Territoriale;*
3) *Indice di Utilizzazione Fondiaria;*
4) *Lunghezza massima delle Fronti;*
5) *Superficie Fondiaria Residua;*
6) *Superficie Residua del Lotto;*
7) *Superficie Minima del Lotto;*
8) *Superficie Massima del Lotto.*

Come si è visto, inoltre, però, nel testo delle NTA del PRG vigente in determinati passaggi, sono utilizzati, i seguenti indici urbanistici che, sebbene non rinvenibili tra quelli di cui alle Definizioni Uniformi nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, 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 del lotto (Sm);
- Superficie Massima del lotto (SM).

Dette definizioni potrebbero essere ribadite nel redigendo nuovo testo delle NTA del PRG.
Più nel dettaglio, a conclusione della disamina degli impatti del REC sulla pianificazione urbanistica locale, sembra utile, in termini strettamente tecnici, rilevare che una lettura comparata delle definizioni uniformi del nuovo REC e dei parametri urbanistico edilizi definiti nella normatva di piano, consente di rinvenire i seguenti e principali punti di criticità:

- 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 REC 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 plani 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. 1,50.

Proprio di tali premessi aspetti specifici che consentano di tradurre e portare a coerenza, almeno, le predette 13 definizioni, si occupa, d'altra parte, il documento di raccordo tra REC ed NTA di PRG in fase di stesura da parte dell'Arch. Borrone, in attesa di una complessiva riscrittura della norma di piano coerente con i contenuti del nuovo REC e della sua successiva adozione (vigenza). Senza voler operare una trattazione articolata del complesso dei contenuti del Nuovo Regolamento Edilizio, impropria in questa sede, oltre che adeguatamente affrontata nel testo della relazione illustrativa del Nuovo REC, appena redatto dal collega, Arch. Marcello Borrone, tuttavia sembra utile e rilevante richiamare in estrema sintesi quelli che sono i contenuti essenziali di carattere "progettuale" propri del Regolamento Edilizio.

In particolare, i contenuti che caratterizzano più di altri la Seconda Parte del testo, ovvero le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne

dell'Ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano.
In detta sezione del Regolamento si opera anche l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio stesso.
I requisiti tecnici integrativi, infatti, sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie.
Occorre sottolineare, utilmente, infatti, almeno che nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, sono dichiaratamente perseguiti i seguenti principi generali:

a) semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa;
b) perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
c) incremento della sostenibilità ambientale e energetica;
d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nelle relazioni di vicinato;
e) applicazione della Progettazione Universale, cioè del superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito a tutte le persone e, in particolare, alle persone con disabilità e alle fasce più deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;
f) l'incremento della sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quali valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
g) incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; ovvero il rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;
h) garanzia del diritto di accesso alle informazioni, della partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus (Danimarca), il 25 giugno 1998, per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

2.6_ Definire al meglio il quadro esigenziale: la partecipazione preliminare (informale) dei cittadini alle scelte di piano

La redazione della presente proposta preliminare di Variante al Piano, come delineata dall'atto di indirizzo alla pianificazione adottato in Consiglio, rappresenta il contributo tecnico-progettuale essenziale alla redazione del piano ma non è l'unico strumento che costruisce il piano o che contribuisce (da solo) alla definizione delle scelte da intraprendere.

Si valuta, infatti, che la vera e propria attività di definizione del progetto urbanistico della Variante Parziale che dovrà essere adottato dal Consiglio Comunale, nei termini di legge,

possa essere produttivamente preceduta da un utile processo partecipativo attraverso il quale si intende conoscere e delineare, con maggiore precisione, il quadro esigenziale espresso dal territorio. Tale essenziale fase di confronto aperto con la cittadinanza ed i cosiddetti portatori di interessi qualificati è identificabile con un processo di partecipazione preliminare alla definitiva stesura tecnica del documento di variante al PRG che si propone per l'adozione, concretamente attuata attraverso due distinti e correlati momenti specifici:

- una prima fase di divulgazione/socializzazione dei contenuti di carattere generale sopra enunciati e di seguito esplicitati ed approfonditi;
- una successiva fase di diretta partecipazione "informale" dei cittadini alle scelte di piano, identificabile con la raccolta di istanze e specifiche manifestazioni di interesse, come indicato in un apposito avviso pubblico che, opportunamente, ne fissa termini, contenuti di massima e modalità.

In concreto, infatti, come sempre più spesso accade con riferimento alla formazione di piani adeguatamente partecipati, si ritiene di procedere emanando un avviso pubblico per la raccolta di specifiche manifestazioni di interesse, identificabili con istanze promosse da cittadini proprietari o da altri significativi portatori di interessi qualificati (stakeholders).

La raccolta di tali contributi/istanze, di fatto, rappresenta anche una preliminare ed essenziale verifica implicita della pertinenza degli obiettivi di massima già delineati nella presente bozza di variante, valutata proprio in rapporto alle aspettative più avvertite (diffuse) dalla cittadinanza o, almeno, di quella sua significativa porzione che decidesse di intervenire, con tali modalità, nel processo di formazione delle scelte di piano.

Come si è già precisato, è importante ribadire che dette istanze o manifestazini di interesse, si configurano solo quali contributi all'attività di pianificazione in via di progressiva definizione, non potendosi in alcun modo identificare o equiparare a vere e proprie osservazioni (accoglibili o controdeducibili nell'ambito di un più strutturato e formale processo di partecipazione) da espletarsi nell'ambito di una successiva fase specifica dell'iter di formazione dello strumento urbanistico, che segue l'eventuale adozione, come specificatamente previsto ai sensi del comma 3 dell'art. 10 della L.U.R. n° 18/1983 e s.m.i..

A tal proposito, si ritiene che, non appena la G.C. avrà fatto propri i contenuti della presente Bozza, possa essere predisposto e pubblicato nell'Albo Pretorio on line del Comune di Tollo il predetto Avviso Pubblico funzionale alla raccolta di manifestazioni di interesse inerenti il processo di revisione del PRG. La procedura da attuare con il predetto avviso dovrà prevedere la somministrazione ai cittadini (proprietari) ed agli altri portatori di interessi qualificati (associazioni culturali, ambientaliste, rappresentanze di categorie del mondo produttivo, ecc.) di un modulo che preveda e tratteggi alcune fattispecie di istanze (verosimilmente più ricorrenti) nelle quali riconoscersi, tali da essere ritenute come ammissibili proprio in quanto valutabili come coerenti con la normativa urbanistica nazionale e regionale vigente e, inoltre, soprattutto, sia con i contenuti qualificanti il PRG vigente, sia, soprattutto, come ovvio, con le scelte prospettate dal presente documento preliminare alla redazione della variante.

L'A.C., pertanto, potrebbe assegnare un tempo massimo di 30 giorni a partire dalla data di adozione della presenta bozza da parte della G.M., durante il quale consentire a tutti i soggetti interessati, la presentazione delle predette manifestazioni di interesse, inoltrando adeguata istanza attraverso l'utilizzo di un apposito Modello predisposto dall'Ufficio

Urbanistica (di cui di seguito sono tratteggiati i contenuti essenziali e del quale si fornisce, quale riferimento, una possibile traccia di massima in allegato).
In detto modulo, da mettere a disposizione degli istanti, coerentemente con i premessi indirizzi di carattere generale, si individua una serie di specifiche fattispecie o tipologie di richieste principali ritenute, appunto, come quelle ammissibili poiché coerenti con i contenuti progettuali del piano, come da evidenziarsi nello stesso avviso pubblico.
In termini più specifici, si chiede agli istanti, attraverso il modulo di che trattasi, di fornire obbligatoriamente dati di anagrafica personale e dei beni immobili oggetto della richiesta oltre che ulteriori essenziali elementi utili a rappresentare le peculiarità dei singoli casi, le specifiche problematiche e le conseguenti esigenze, barrando, preliminarmente, una delle caselle con le quali si aderisce ad una delle fattispecie di massima delineate come quelle verosimilmente più ricorrenti, perciò, come detto, valutate come eventualmente ammissibili.
Dette fattispecie sono le seguenti:

1. *richieste di ri-destinazione urbanistica dei terreni di proprietà tramite retrocessione dalla qualificazione urbanistica di area edificabile in area agricola;*
2. *richieste di ri-destinazione urbanistica dei terreni di proprietà con passaggio dalla qualificazione urbanistica di area per standard (servizi), preordinata all'esproprio, prevista nello strumento vigente ad altra destinazione (compatibile con il progetto di piano);*
3. *rappresentazione di puntuali esigenze relative alla realizzazione di manufatti funzionali alla trasformazione di prodotti agricoli e/o manufatti accessori (rimesse, capannoni, tettoie) funzionali ad una migliore conduzione dei fondi;*
4. *richieste di ampliamenti contenuti dell'estensione di aree edificabili, quando identificabili con aree/lotti contigui ad aree già classificate come tali, ovvero in continuità spaziale con le zone edificabili ricomprese entro i limiti dell'ambito urbano;*
5. *richieste di rettifica di eventuali errori materiali presenti negli elaborati del vigente PRG;*
6. *richieste di aggiornamento della rappresentazione della viabilità per sopravvenute modificazioni delle mappe catastali verificatesi a seguito di frazionamenti/nuovi confinamenti o di recenti realizzazioni inerenti la viabilità;*
7. *richieste di adeguamento/revisione della normativa tecnica di attuazione con riferimento a specifici passaggi d'interesse;*
8. *osservazioni di carattere generale, ovvero inerenti temi, problematiche e finalità di interesse collettivo (tutela ambientale, salvaguardia dei beni culturali, paesaggistici o di specifici elementi identitari del territorio), riguardanti interessi di natura collettiva (solitamente rappresentati da associazioni ed altre organizzazioni rappresentative di interessi diffusi);*
9. *altre fattispecie di istanze diversamente inquadrabili (da specificare in apposito campo).*

Al fine di rendere più efficace l'esame dei contributi (di agevolarne la comprensione e la esatta localizzazione sul territorio) anche quanto ad oggetto di richiesta, con il modulo predisposto si richiede agli istanti di corredare le richieste con i seguenti allegati:

- Visura e Planimetria catastale con la localizzazione dell'area/fabbricato interessato;
- Stralcio del PRG vigente con la localizzazione dell'area/fabbricato interessato e con individuazione grafica delle variazioni/correzioni richieste o da apportare;
- Documentazione fotografica, qualora ritenuta necessaria (estratti aero-fotogrammetrici con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione o repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili, ecc.).

Allegato al paragrafo 2.6

Variante al PRG del Comune di Tollo 2019_
Valutazione dei contributi informali dei cittadini alle scelte di pianificazione

BOZZA MODULO PER PRESENTAZIONE ISTANZA E/O ADESIONE A MANIFESTAZIONE D'INTERESSE DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO N. ___ DEL __/__/____ PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO IL __ /__/_____

A_ Dati anagrafici del proponente:

Il sottoscritto_____nato a_____ il _____
C.F._____residente a _____ in via/piazza_____ n.__
Recapito telefonico (gsm)_____ recapito mail_____

In qualità di (barrare la casella d'interesse) :

- o Proprietario_____
- o Privato cittadino_____
- o Tecnico libero professionista _____
- o Tecnico libero professionista incaricato da _____
- o Legale rappresentante dell'Associazione (o organizzazione)_____

(allegare modello di delega sottoscritto dall'eventuale mandante corredata da documento di identità in corso di validità) promuove/rimette la seguente istanza o contributo il cui contenuto è specificato nel seguente campo E

B_Tipologia specifica o fattispecie di istanza:
(barrare il numero relativo alla fattispecie d'interesse)

1. ***richieste di ri-destinazione urbanistica dei terreni di proprietà tramite retrocessione dalla qualificazione urbanistica di area edificabile in area agricola;***
2. ***richieste di ri-destinazione urbanistica dei terreni di proprietà con passaggio dalla qualificazione urbanistica di area per standard (servizi), preordinata all'esproprio, prevista nello strumento vigente ad altra destinazione (compatibile con il progetto di piano);***
3. ***rappresentazione di puntuali esigenze relative alla realizzazione di manufatti funzionali alla trasformazione di prodotti agricoli e/o di manufatti accessori (rimesse, capannoni, tettoie) funzionali ad una migliore conduzione dei fondi;***
4. ***richieste di ampliamenti contenuti dell'estensione di aree edificabili, quando identificabili con aree/lotti contigui ad aree già classificate come tali, ovvero in continuità spaziale con le zone edificabili ricomprese entro i limiti dell'ambito urbano;***
5. ***richieste di rettifica di eventuali errori materiali presenti negli elaborati del vigente PRG;***
6. ***richieste di aggiornamento della rappresentazione della viabilità per sopravvenute modificazioni delle mappe catastali verificatesi a seguito di frazionamenti/nuovi confinamenti o di recenti realizzazioni inerenti la viabilità;***
7. ***richieste di adeguamento/revisione della normativa tecnica di attuazione con riferimento a specifici passaggi d'interesse;***
8. ***osservazioni di carattere generale, ovvero inerenti temi, problematiche e finalità di interesse collettivo (tutela ambientale, salvaguardia dei beni culturali, paesaggistici o di specifici elementi identitari del territorio), riguardanti interessi di natura collettiva (riguardanti associazioni ed altre organizzazioni rappresentative di interessi diffusi);***
9. ***altre fattispecie di istanze diversamente inquadrabili (da specificare nel sottostante campo).***

_____
_____

C_ Elaborato di PRG specifico cui si riferisce l'istanza
(barrare il numero relativo alla fattispecie d'interesse)

- o **Testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente**
- o **Elaborato grafico di progetto (zonizzazione) del PRG vigente**

D_ Identificazione urbanistica e catastale puntuale del bene immobile oggetto di istanza

Ubicazione:

Località (indicazione toponomastica esatta):_____

Indirizzo anagrafico (esatto ed aggiornato):_____

Dati Catastali:

- o **NCEU**
- o **NCT**

Foglio Comune di Tollo n.____ Particella n._____ Subalterno n. _____

Dati urbanistici riferiti alle previsioni delle NTA e della Tavola di zonizzazione del PRG vigente:

Destinazione d'uso prevista per l'area in cui ricade l'immobile oggetto di istanza:_____

Articolo delle NTA cui si riferisce la destinazione di zona individuata _____

E_ Esplicitazione dell'oggetto e del contenuto specifico dell'istanza

1._ Rappresentazione della situazione problematica o della specifica esigenza:
_____
_____
_____
_____
_____

2._ Esplicitazione esatta della soluzione/proposta o della modifica suggerita:
_____
_____
_____
_____

F_ Elenco puntuale della documentazione allegata all'istanza (obbligatoria)
(la consegna di allegati diversi da quelli di cui al seguente elenco comporta il mancato esame della stessa)

1) **Visura e Planimetria catastale con la localizzazione dell'area/fabbricato interessato;**
2) **Stralcio del PRG vigente con la localizzazione dell'area/fabbricato interessato e con individuazione grafica delle variazioni/correzioni richieste o da apportare;**
3) **Documentazione fotografica, (estratti aero-fotogrammetrici con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione o repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili, ecc.)**

3._Obiettivi e contenuti essenziali della Variante al PRG

3.1_ Il progetto urbanistico di variante: la revisione del PRG vigente in 7 punti

A seguito di una prima fase di ascolto dell'Ufficio Tecnico e a valle di un primo, utile confronto con l'Amministrazione Comunale (incontro con la G.M. del 03.03.2019), si è individuato un elenco di massima (integrabile e modificabile) di obiettivi prioritari che si configurano come parti di una più complessiva strategia di adeguamento della visione strategica di territorio comunale, delineata dal PRG vigente, significativamente condivisa, da perseguire nel medio periodo. Ciò a cui ci si applica, con la presente variante, è identificabile con un doppio livello di intervento.
In primis si da attuazione ad una attività di reinterpretazione di alcuni passaggi normativi intendibile come una rivisitazione ed adeguamento di specifici aspetti di criticità del testo di disciplina del piano che consenta di meglio interpretare/applicare le stesse previsioni del piano vigente, avvicinandole il più possibile allo specifico quadro esigenziale del territorio.
Tale adeguamento della normativa di piano, come detto e come si vedrà, è necessario anche ai fini di riallineare il testo della disciplina urbanistica locale in forma adeguatamente coordinata a quello del nuovo REC, redatto secondo il Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'Intesa Stato Regioni, già approvato con la citata Del,. n. 25 di C.C lo scorso 29.04.2019.
In secondo luogo, strategicamente, come peraltro già previsto, con passaggi di rinvio, dalla stessa disciplina di PRG, si opera essenzialmente, sia una significativa revisione della disciplina e dello zoning del territorio agricolo, sia una progettazione attuativa delle previsioni di assetto di specifici ambiti, tale da precisare/integrare/aggiornare scelte di fondo. Detti obiettivi, che scaturiscono dai premessi ed essenziali due profili di intervento (l'uno relativo all'impianto generale, l'altro, attinente scelte specifiche, modificative anche dell'assetto spaziale/insediativo del territorio) sono riassumibili almeno nei seguenti ed essenziali sette:

1. **Ristrutturazione complessiva del testo normativo**, ovvero di indice, articolato e degli elaborati grafici di zoning, introducendo i necessari raccordi con il nuovo REC, oltre che una idonea e più marcata separazione tra la disciplina inerente il macro ambito urbano (zone a prevalente destinazione residenziale/produttiva e per servizi) e il macro ambito del territorio rurale (zona prevalentemente destinata ad usi produttivi agricoli e alla residenza connessa alla conduzione del fondo), di cui è chiaramente parte anche il variegato e rilevante complesso delle aree di significativo pregio naturalistico e paesaggistico.

2. **Ri-articolazione dei progressivi/connessi livelli di salvaguardia e/o trasformabilità delle aree del territorio agricolo a maggior valenza naturale e paesaggistica**, ai fini di ricercare una maggiore coerenza spaziale tra valori naturali presenti ed efficaci misure di tutela. Ferma restando la prioritaria esigenza di contenere il consumo di suolo agricolo e preservare il valore agronomico delle aree a vocazione vitivinicola. Ciò, con l'obiettivo di delineare un sistema reticolare di salvaguardie di quel patrimonio della biodiversità, per lo più rinvenibile nei corridoi bio-ecologici prossimi ai corsi d'acqua e nelle superfici boscate, che risulti coerente con gli ambiti di tutela ambientale di scala territoriale.

3. **Individuazione di aree funzionali alla creazione di spazi per standard pubblici** sull'intero territorio comunale. Nei nuclei abitati minori, si tratta di definire aree (acquisibili anche con procedure espropriative) funzionalmente alla creazione di spazi per servizi pubblici o per strutture/funzioni di utilità collettiva, specie in ambiti di recente e disordinata urbanizzazione, privi di qualità urbana ed idonei luoghi funzionali ad erogare essenziali servizi di prossimità o tali da fungere quali poli di aggregazione della vita sociale.

4. **Redazione di una Scheda Progetto funzionale ad attuare, aggiornandole, le previsioni dall'art. 23 delle NTA,** al fine di attuare le previsioni di assetto valide per la sottozona "*B4 Completamento Urbano con Comparto"*, con destinazione residenziale e per piccole attività commerciali, artigianali e di servizio ad essa compatibili, a nord est del capoluogo, in corrispondenza della Via Don Morosini, consentendo interventi diretti.

5. **Elaborazione di un P.I.P. funzionale ad attuare le previsioni di assetto della zona *"D3 Produttiva di Nuova Urbanizzazione"*, di cui all'art. 28 delle NTA,** finalizzate all'ampliamento della attuale zona produttiva tali da rispondere a criteri d'insediamento compatibili con le caratteristiche di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata;

6. **Aggiornamento del Piano di Recupero del Centro Storico** (zona A del PRG di cui all'art.17 delle NTA), funzionalmente all'individuazione di linee guida per la redazione di progetti unitari di riqualificazione ed arredo urbano dei principali spazi pubblici dell'area più identitaria dell'insediamento e di un coerente Piano del Colore.

7. **Revisione complessiva della zonizzazione e della contestuale disciplina del territorio agricolo** funzionale, oltre che a dare idonea attuazione alle previsioni di cui all'art. 54 delle NTA del PRG vigente recante **"*Norma Transitoria Speciale*"**, a reinterpretarne contenuti e finalità, secondo opportune soluzioni spaziali e modalità compatibili con la nuova visione di territorio agricolo. Il Piano Strategico previsto dal citato articolo, avrebbe dovuto individuare ambiti idonei nei quali consentire una minima possibilità di edificazione a fini residenziali, nel territorio agricolo, assolvendo, così, ad una domanda abitativa (ridotta) da soddisfare in loco attraverso criteri d'insediamento coerenti con la superiore esigenza di salvaguardia del pregio paesaggistico e produttivo del territorio rurale di Tollo, oltre che compatibili con il quadro normativo sovraordinato. Rispettosi, cioè, delle previsioni della pianificazione sovraordinata e degli strumenti di vincolo e tutela del territorio (PRP, dal PAI/PSDA e vincoli ope legis). Tale revisione delle previsioni dell'art. 54 delle NTA del PRG vigente, coerentemente con la premessa revisione più ampia della disciplina normativa del PRG, si inquadra nella contestuale, più complessiva ristrutturazione della normativa inerente la zona agricola. L'individuazione di una idonea sottozona "agricola normale" di applicazione delle previsioni dell'art. 54, dove insediare nuove abitazioni da realizzare secondo le indicazioni del previsto piano strategico, può consentire, ai sensi della Legge Urbanistica Regionale vigente, in porzioni del territorio rurale di minor pregio produttivo e paesaggistico, di assentire ordinaria edificazione contemplata dalla LUR, nonché la realizzazione di manufatti accessori, di più idonee caratteristiche dimensionali, aventi destinazione di annessi e/o rimesse agricole.

3.1.1_ Ristrutturazione complessiva del testo normativo e dei correlati grafici (distinzione tra Ambito urbano ed Ambito extraurbano)

Il progetto urbanistico alla base della Variante intende produrre, in primis, una significativa revisione dell'impianto normativo del PRG vigente. Si procede, pertanto ad un riordino dell'indice del testo normativo tramite una sua semplificazione che si identifica con:

- la netta suddivisione dell'articolato che si riferisce all'ambito urbano e, invece, di quella dedicata all'ambito rurale, con revisione (sia spaziale che normativa) della sua disciplina;
- la drastica riduzione dei Capi II e III del Titolo I relativo alla *Disciplina edilizia*, la cui presenza, nella normativadi PRG, appare impropria oltre che pleonastica, anche per effetto della specifica forma assunta dal Nuovo REC;
- la modifica sostanziale (in significativa riduzione) degli articoli del Titolo II, Capo I delle NTA, nei quali si rinvengono le definizioni di parametri urbanistico edilzi, profondamente rivisti proprio in significativa coerenza con le nuove definizioni uniformi del REC;

Questa complessiva ristrutturazione (semplificazione e maggire intellegibilità del testo) si attua anche ai fini di una maggiore caratterizzazion, anche per via grafica, del progetto urbanistico finalizzato a marcare la premessa distinzione tra ambito urbano ed extraurbano.

L'Ambito Urbano, viene considerato, come la porzione del territorio caratterizzata da significativa continuità dell'insediamento (zona del centro storico e zone di completamento dell'edificato) avente prevalenti destinazioni d'uso residenziale, produttivo (promiscuo) e di servizio (o complementari) allo stesso (tra le quali le aree per standard pubblici ed altre funzioni di utilità collettiva). Confermando una rilevante scelta del PRG vigente, del tutto condivisa, all'interno dell'Ambito Urbano non sono previste aree di espansione dell'edificato tali da comportare consumo di suolo agricolo. Entro i limiti dell' Ambito Urbano, sono ipotizzabili, per via normativa, eventuali meccanismi premiali tali da favorire la densificazione di ambiti caratterizzati da edificazione di carattere estensivo, o rendendo più convenienti eventuali interventi di rigenerazione di particolari porzioni di tessuto urbano. L'introduzione di meccanismi di "perequazione leggera", potrebbe conferire maggiore qualità urbana dell'insediamento e, previa opportuna individuazione, consentire, negli ambiti di più recente e invasiva edificazione (per lo più lungo percorsi stradali di crinale), la creazione di eventuali varchi di discontinuità dell'edificato tali da (ri) configurare importanti corridoi di continuità ecologica. L'Ambito Extra Urbano, invece, viene disarticolato in 4 macro sottozone principali (da E1 ad E4) considerabili come porzioni del territorio rurale rispettivamente aventi specifiche peculiarità:

- la sotto zona E1 "agricola normale, di applicazione della disciplina insediativa di cui al Piano Strategico", di modesto pregio paesaggistico/produttivo, già interessata da edificazione lungo alcuni assi viari, dove individuare limitate aree in cui dare attuazione, delineandole in concreto, anche alle previsioni di edificabilità abbozzate dall'art. 54 delle NTA del PRG vigente, localizzando residenze unifamiliari per prima casa;
- le sottozone E2 ed E3, già individuate dal piano vigente, caratterizzate da pregio produttivo vitivinicolo (ricadenti nell'ambito della "DOC Tullum", con evidente funzione di spazi da preservare per salvaguardare il paesaggio della filiera prodttiva di qualità;
- la sotto zona E4 agricola di pregio ambientale naturalistico, identificabile con il reticolo ecologico principale, eventualmente interessata anche da pregio produttivo elevato, configurabile quale ambito apiù elevato livello di tutela dei valori ambientali.

Indice NTA PRG vigente (2016)

TITOLO I *DISCIPLINA EDILIZIA*

capo I – Generalità
art. 1 *Ambito di applicazione*

capo II - Dimensionamento e Conformazione degli Edifici
art. 2 Dimensioni delle edificazioni e determinazione della densità edilizia fondiaria
art. 3 *Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione*
art. 4 *Volumi in Aggetto*

capo III - Dimensione ed Utilizzazione degli Spazi Interni
art. 5 *Classificazione dei Locali*
art. 6 *Requisiti Minimi degli Alloggi*
art. 7 *Parametri e Standard*

TITOLO II *DISCIPLINA URBANISTICA*

capo I - Norme Generali
art. 8 Applicazione del PRG
art. 9 Edificabilità delle Aree
art. 10 *Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi*
art. 11 Comparti Edilizi di Attuazione
art. 12 Progetto Edilizio Unitario
art. 13 Spazi destinati a Servizi Pubblici, Cessioni e Compensazioni
art. 14 Prevalenza delle indicazioni di piano
art. 15 Recepimento dei Piani Attuativi

capo II - Zone di Attuazione del Piano Regolatore Generale
art. 16 Disposizioni Generali
art. 17 Zona *A1- A2 P.d.R Centro Storico*
art. 18 Zona A3 - P.d.R. Centro già Edificato
art. 19 Zona B Aree totalmente o parzialmente edificate
art. 20 Zona B1 di Completamento Urbano di Media Densità
art. 21 Zona B2 di Completamento Urbano a Bassa Densità
art. 22 Zona B3 Completamento Residenziale Aree Periferiche
art. 23 Zona B4 di Completamento Urbano con Comparto
art. 24 Zona B5 di Recupero e Consolidamento
art. 25 Zona B6 Completamento per l' Edilizia Convenzionata
art. 26 Zona D1 per Attività Enologica Esistente
art. 27 Zona D2 Produttiva Artigianale di Completamento
art. 28 Zona D3 Produttiva Artigianale di Nuova Urbanizzazione
art. 29 Zona D4 Attrezzature Turistico-Ricettive
art. 30 Zona D5 per Attività Enologica e Turistica
art. 31 Zona D6 Impianti di carburante
art. 32 Zona E1 - Aree naturali/agricole di pregio dei bacini fluviali
art. 33 Zona E2 Aree agricole di pregio della DOC "tullum"
(classe di potenzialità viti-enologica: media)
art. 34 Zona E3 Aree agricole di pregio della DOC "tullum"
(classe di potenzialità viti-enologica: alta)
art. 35 Ulteriori Norme
art. 36 Zona F1 Verde Pubblico - Parco Pubblico
art. 37 Zona F2 Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport
art. 38 Zona F3 Attrezzature e Servizi Pubblici di Interesse Generale
art. 39 Zona F4 Attrezzature e Servizi Privati
art. 40 Zona F5 Parcheggi
art. 41 Zona F6 Attrezzature Tecnologiche
art. 42 Zona F7 Verde privato
art. 43 Zona G1 Parco Fluviale Fornace "Gagliardi"
art. 44 Zona G2 Zone Boschive di Tutela Ambientale
art. 45 Zona H Aree di bonifica "ex Sogeri" e "Ripa Rossa"
art. 46 Vincolo Cimiteriale
art. 47 Attività Estrattiva in Attività
art. 48 Viabilità e Aree per Servizi Pubblici di Standard
art. 49 Fasce di Rispetto Autostradale
art. 50 Parchi Tematici
art. 51 Aree d'Interesse Archeologico
art. 52 Aree attraversate da Fuoco
art. 53 Fasci di rispetto Elettrodotto
art. 54 Norma transitoria speciale
art. 55 Norme del Buon Costruire (edilizia sostenibile e bio-climatica)
art. 56 Reti Tecnologiche

Indice NTA Variante PRG (2019)

TITOLO I *CARATTERISTICHE GENERALI DEL PRG*

Art. 1 Fisionomia giuridica e ambito di applicazione del Piano
Art. 2 Stato fisico e giuridico del territorio comunale
Art. 3 Misure di salvaguardia
Art. 4 Validità e contenuto del Piano

Titolo II *PARAMETRI, INDICI E STANDARD*

Art. 5 Parametri urbanistico- edilizi ed essenziali definizioni utili
Art. 6 Indici urbanistici
Art. 7 Standard urbanistici ed edilizi

Titolo III *PROGETTO DI PIANO*

Art. 8 Riferimenti di area vasta
Art. 9 Progetto urbanistico
Art. 10 Zonizzazione
Art. 11 Modalità di attuazione del Piano
- *art. 11.1 Comparti Edilizi di Attuazione*
- *art. 11.2 Progetto Edilizio Unitario*
- *art. 11.3 Spazi destinati a Servizi Pubblici, Cessioni e Compensazioni*

Art. 12 Regole generali sulla qualità dell'insediamento
Art. 13 Attività ammesse nelle zone residenziali

Titolo IV *MODALITÀ DI INTERVENTO IN AMBITI E ZONE DEL PIANO*

Parte Prima_ *Disciplina dell'Ambito Urbano.*
Zone ad uso residenziale
Art. 14 Centro storico
- art. 14.1 sottozone *A1- A2 P.d.R Centro Storico*
- *art. 14.2 sottozona A3 - P.d.R. Centro già Edificato*

Art. 15 Zona di completamento totalmente o parzialmente edificate
- *art. 15.1 sottozona B1 di Completamento Urbano di Media Densità*
- *art. 15.2 sottozona B2 di Completamento Urbano a Bassa Densità*
- *art. 15.3 sottozona B3 Completamento Residenziale Aree Periferiche*
- *art. 15.4 sottozona B4 di Completamento Urbano con Comparto*
- *art. 15.5 sottozona B5 di Recupero e Consolidamento*
- *art. 15.6 sottozona B6 di Completamento per l' Edilizia Convenzionata*

Zone ad uso non residenziale
Art. 16 Zona per servizi (F)
- *art. 16.1 sottozona F1 Verde Pubblico - Parco Pubblico*
- *art. 16.2 sottozona F2 Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport*
- *art. 16.3 sottozona F3 Attrezzature e Servizi Pubblici di Interesse Generale*
- *art. 16.4 sottozona F4 Attrezzature e Servizi Privati*
- *art. 16.5 sottozona F5 Parcheggi*
- *art. 16.6 sottozona F6 Attrezzature e Reti Tecnologiche*

Art. 17 Aree inedificate a verde privato
Art. 18 Zona per Attività produttive promiscue in ambito urbano
- *art. 18.1 sottozona D1 per Attività Enologica Esistente*
- *art. 18.2 sottozona D2 Produttiva Artigianale di Completamento*
- *art. 18.3 sottozona D3 Produttiva Artigianale di Nuova Urbanizzazione*
- *art. 18.4 sottozona D4 Attrezzature Turistico-Ricettive*
- *art. 18.5 sottozona D5 per Attività Enologica e Turistica*

Parte seconda _ *Disciplina dell'Ambito Extra Urbano.*
Territorio Rurale
Art. 19 Zona agricola (E)
- *art. 19.1 sottozona E1 Aree agricole normali, insediabili in applicazione della LUR e del P.S.*
- *art. 19.2 sottozona E2 Aree agricole di medio pregio della DOC "tullum"*
- *art. 19.3 sottozona E3 Aree agricole di elevato pregio della DOC "tullum"*
- *art. 19.5 sottozona E4 Aree agricole boscate di elevato pregio naturalistico*

Parte terza _ *Disciplina di altri ambiti normati rinvenibili sul territorio comunale*
Art. 20 Altri ambiti zonizzati in ambito urbano ed extra urbano
- *art. 20.1sottozona destinata ad Attività Estrattiva in Attività*
- *art. 20.2 sottozona dell'Area di bonifica "ex Sogeri" e "Ripa Rossa"*
- *art. 20.3 sottozona del Parco Fluviale Fornace "Gagliardi"*
- *art. 20.4 sottozona destinabile a Parchi Tematici*

Art. 21 Elementi puntuali ed areali
- *art. 21.1 Edifici isolati di pregio ed aree di interesse archeologico*

Art. 22 Elementi lineari (reti)
- *art. 22.1 Rete stradale*
- *art. 22.2 Reticolo idrografico e rete ecologica di valenza ambientale e paesaggistica*

Art. 23 Fasce di rispetto
- *art. 23.1 Area di rispetto cimiteriale*
- *art. 23.2 Area di rispetto impianti di depurazione*
- *art. 23.3 Area di rispetto dei ripetitori*
- *art. 23.4 Fasce di Rispetto delle scarpate*
- *art. 23.5 Area di rispetto autostradale*
- *art. 23.5 Area di rispetto dell'elettrodotto ad alta tensione*
- *art. 23.5 Aree percorse dal fuoco*

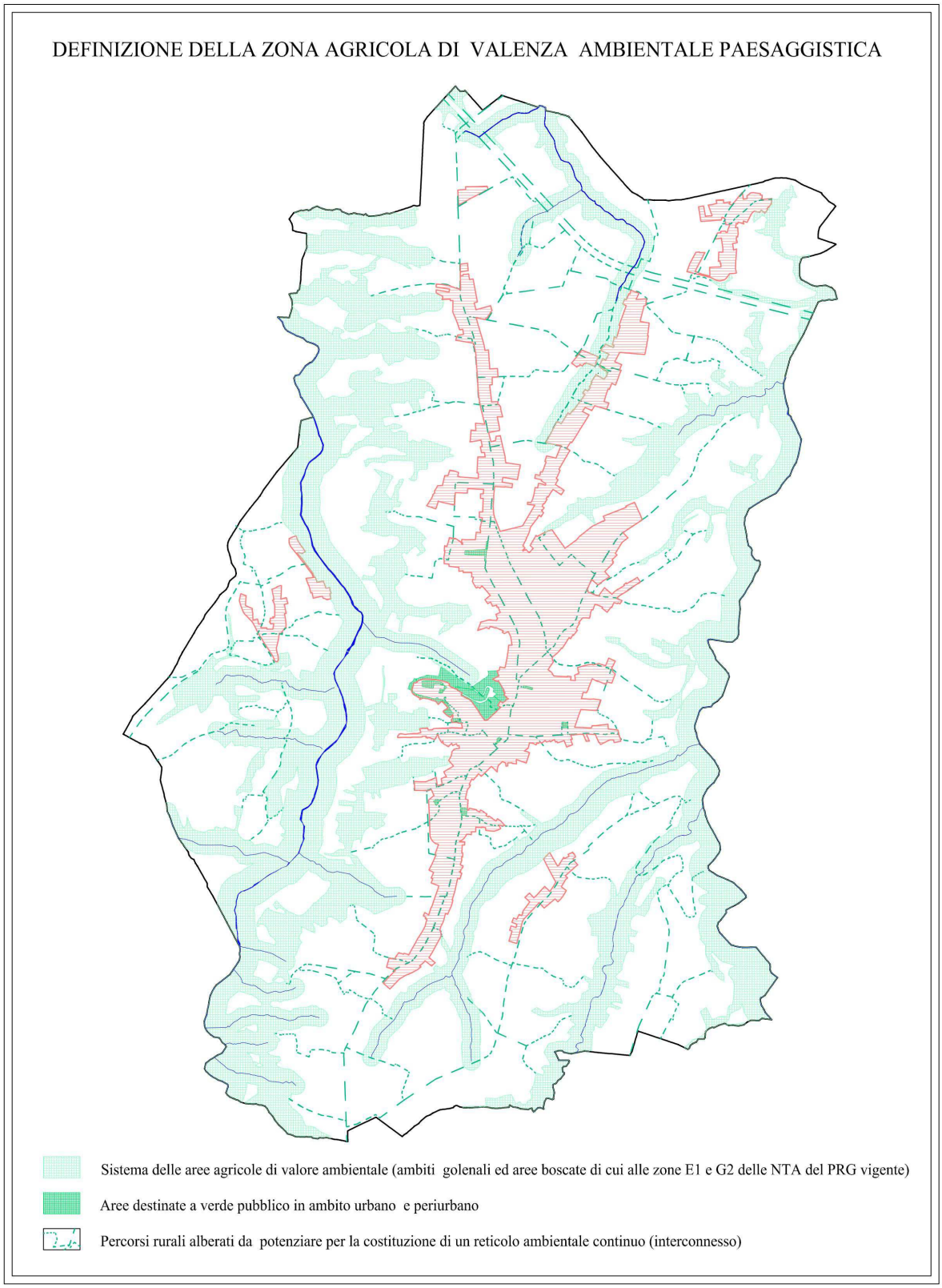
Titolo V *DISPOSIZIONI SPECIALI*

Art. 24 Parcheggi privati
Art. 25 Disposizioni speciali connesse alla pericolosità geologica
Art. 26 Disposizioni speciali connesse alla tutela ambientale
Art. 27 Decoro urbano
Art. 28 Prestazioni obbligatorie per la qualità dell'edificato in ambito urbano ed extraurbano (edilizia sostenibile e bioclimatica)
Art. 29 Disciplina delle aree libere
Art. 30 Monitoraggio

3.1.2_ Caratterizzazione del territorio agricolo di valenza ambientale: il progetto di un reticolo ecologico continuo di valenza naturalistico paesaggistica

Il progetto della variante intende, con nettezza, caratterizzare spazialmente, oltre che con la revisione dell'impianto normativo, quelle porzioni di territorio ad elevato valore paesaggistico ambientale, inedificate ed inedificabili, sia che si tratti di aree interessate da significativa vocazione produttivo/agricola, che rivestono elevata valenza paesaggistica, sia di zone prive, per ragioni di ordine pedologico ed altimetrico, di produzioni incluse nella DOC Tullum, che presentano, tuttavia, rilevante valore naturalistico ambientale. Tali aree (ambiti incolti o a pascolo, aree erose o di fondovalle, sistemi vegetazionali connessi ai fossi ed ampie aree boscate) si identificano, per lo più, con parte degli ambiti golenali della Venna e dell'Arielli, ricadenti nelle attuali zone agricole E1, che nella proposta di variante assumeranno altra connotazione (quella di zone agricole normali) con aree contigue a tutti i fossi naturali e con le zone G2. Gli ambiti golenali dei due principali corpi fluviali, ovvero il Torrente Venna e il Fiume Arielli, per ampi (prevalenti) tratti, per peculiarità di ordine pedologico, altimetrico, climatico ed idro-geologico, oltre che per ragioni storiche, presentano una bassa copertura vegetale delle sponde e delle aree golenali, poco interessate da coltivazioni vitivinicole di pregio e orticole intensive. Progressivamente, anche per migliorare le capacità di difesa idrogeologica, sembra importante assecondare processi di ricolonizzazione della vegetazione naturale delle sponde, in generale in tutto l'ambito rurale. Le norme di piano dovranno determinare una più capillare ed efficace salvaguardia dei valori naturalistici presenti in tali ambiti, considerandoli quali parti di un unico sistema continuo. L'obiettivo è duplice. Da una parte configurare spazialmente, tutelando i filari alberati esistenti in ambito rurale (lungo strade e confini) e promuovendo il loro potenziamento con la costituzione di reti ecologiche a sviluppo lineare, ovvero di un sistema connettivo reticolare di "aste" contigue, tali da collegare il mosaico variegato di habitat propri degli ambienti di crinale, dei pendii e dei fondovalle, normandolo in modo più omogeneo e armonico possibile. Dall'altra, conferire maggiore uniformità alle previsioni di salvaguardia di tali spazi, oggi ricompresi solo nelle attuali zone agricole E1 e G2, con revisione delle norme funzionali alla tutela di tali ambienti, entrambi da ricomprendere in una zona E4 agricola di valore naturalistico ambientale, come ridefinita dal progetto di Variante. Nel medio lungo termine, ciò assicurerebbe quegli effetti (già presenti, ma incrementabili) di creazione (rafforzamento) di un sistema di corridoi bio-ecologici lungo i quali le specie animali e vegetali possono muoversi o trovare migliori condizioni di permanenza o riconquista di porzioni di suolo abbandonato, dando vita ad una parte di quella rete naturale invocata anche dalle direttive comunitarie (Natura 2000). Tale obiettivo scaturisce anche dall'approfondimento condotto sul patrimonio vegetale in condizioni di naturalità e della qualità geo-botanica della vegetazione, richiesto dalla Del. di G.R. n. 108/18. Esso ha consentito una re-interpretazione dei valori naturalistico/paesaggistici rinvenibili sul territorio comunale. La visione di reticolo ambientale continuo da rafforzare, peraltro, è desumibile anche dai materiali già prodotti nella costruzione del quadro conoscitivo del nuovo Piano Paesaggistico Regionale, non ancora adottato. La costituzione di un tessuto connettivo diffuso di ambienti di qualità ecologica elevata, in grado di connettere i biotopi costieri con quelli appenninici, è un obiettivo che, nel tempo, complici anche nuovi e significativi strumenti cooperativi di tipo pattizio, quali, nel nostro caso, il contratto di Fiume Arielli, può prefigurare una opportuna maggiore omogeneità

di previsioni delle norme di tutela delineate nell'ambito degli strumenti urbanistici dei comuni finitimi (o prossimi) dando, così, anche attuazione concreta al sistema delle tutele individuato, alla scala vasta, dal PTPC di Chieti.

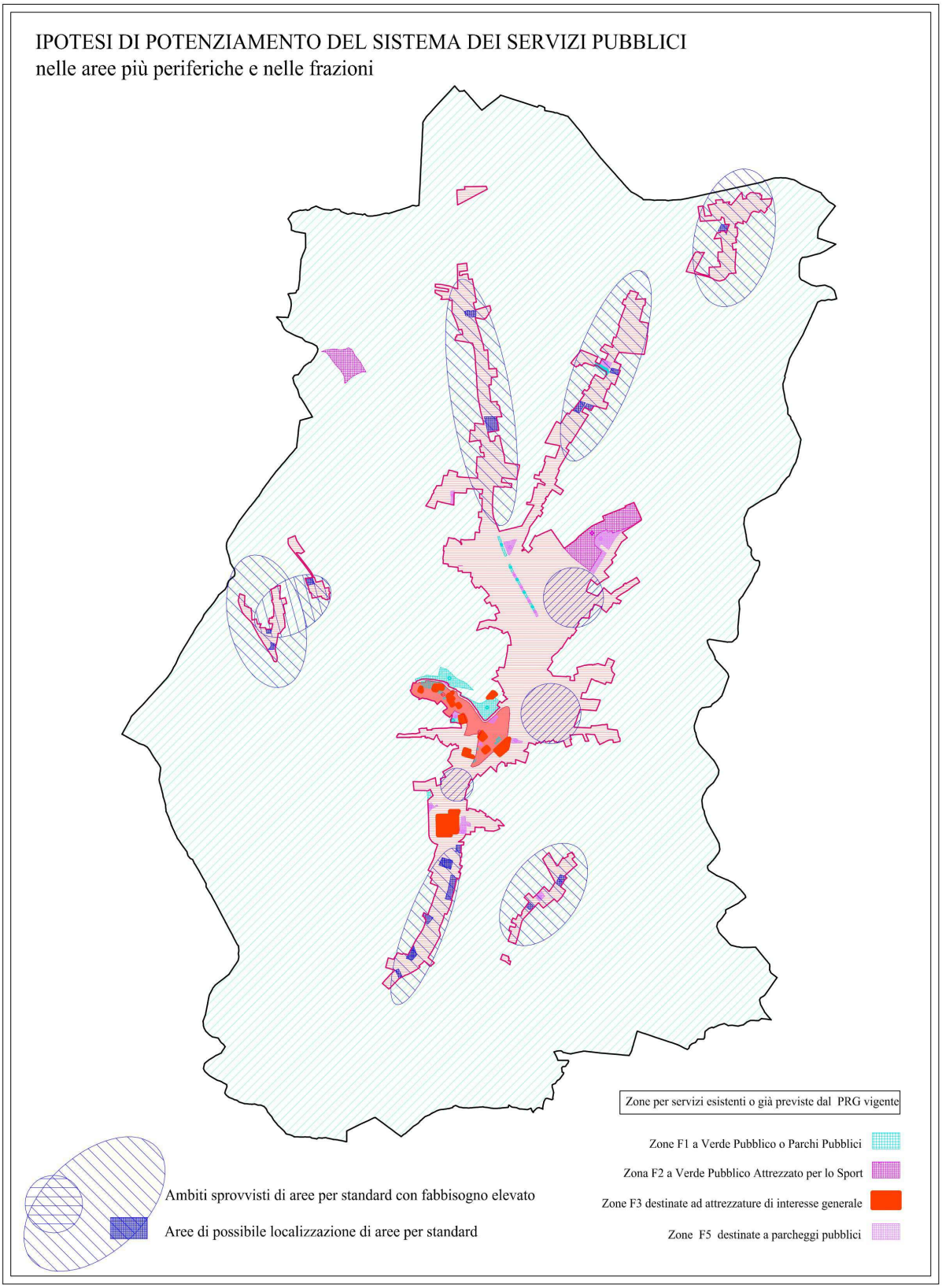


3.1.3_ Ipotesi di potenziamento del sistema dei servizi pubblici. Individuazione di aree idonee ad elevare l'offerta di servizi nei nuclei abitati (aree periferiche e frazioni)

E' sempre più vero come la qualità di qualsivoglia ambito urbano non sia più misurabile/apprezzabile o perseguibile (solo) con l'applicazione di parametri quantitativi funzionali a garantire alla collettività quantità minime (spesso solo nominali) di standard pubblici. Questi ultimi, spesso solo nelle mappe dei piani, sono identificati a spazi virtuali la cui sterile previsione e, tanto più spesso, la cui mancata realizzazione, non migliora, nei fatti, la qualità della vita percepibile di residenti ed utilizzatori dello spazio urbano. Tuttavia, in alcune realtà urbane più difficili (meno dotate), il "burocratico" rispetto delle previsioni del DM 1444/68, cioè il dimensionamento delle aree per standard, opportunamente correlato alla previsione dei carichi urbanistici incrementali, è un presupposto che assicura, anche oggi, un valore minimo "vitale" degli standard pubblici, fissato proprio come fabbisogno inderogabile.
Oggi, inoltre, in presenza di sempre più scarse risorse a disposizione degli enti locali, complice anche la contrazione del gettito sulla rendita fondiaria delle proprietà immobiliari (edificabilità), è sempre più difficile (impossibile), specie per i piccoli comuni:

- sia acquisire aree funzionali alla realizzazione di servizi pubblici, attraverso espropri ai sensi del DPR 327/01;
- sia effettuare veri e propri investimenti finalizzabili alla realizzazione di strutture pubbliche nelle quali erogare servizi o tali da generare importanti spazi/strutture di aggregazione.

L'abitato recente di Tollo si è evoluto secondo semplici quanto deprecabili logiche di crescita incrementale, producendo diverse addizioni dell'edificato poco o mal pianificate. Ciò, soprattutto nel corso dell'ultimo quarantennio, stante una notevole dinamica di sviluppo della base economica locale, legata al successo delle produzioni agricole connesse alla filiera vitivinicola ed enologica ed al conseguente sviluppo di servizi e di una piccola economia produttiva ad essa funzionali, ha prodotto una crescita sregolata dell'edilizia residenziale (di modesta qualità). L'abitato si è accresciuto lungo i principali percorsi viari di crinale, spesso rendendo indistinguibile la vera e propria edilizia residenziale da quella funzionale alla conduzione dei circostanti fondi agricoli o allo sviluppo di piccole aziende artigianali o commerciali. A ciò non è corrisposta un' altrettanto sufficiente sviluppo di aree, spazi e/o strutture per servizi pubblici. La previsione di aree per standard, come riportato anche nell'elaborato di dimensionamento del piano vigente, così, pur soddisfacendo il fabbisogno richiesto dal DM 1444/68, è tale per cui buona parte delle aree per servizi risulta ancora inattuata non rinvenendosi, peraltro, sull'intero territorio comunale, una omogenea distribuzione di tali spazi, con penalizzazione di alcuni abitati (completamente privi di aree per servizi) quali Colle Cavalieri, Vaccareccia, Venna/Colle della Signora, Collesecco. Con la presente proposta di variante al piano vigente, si individuano, perciò, in corrispondenza di alcune aree dell'abitato del Capoluogo (Sabatiniello, Motrino - San Pietro) e nelle citate frazioni, particolarmente sguarnite di dotazioni minime per i residenti, alcune aree nelle quali di prospetta la localizzazone di una (minima) essenziale offerta di spazi pubblici, dato il reale fabbisogno dimostrabile. Si prevede, per il momento, con riferimento ai predetti ambiti, una prima definizione spaziale di vincoli di piano, relativa ad aree (acquisibili con procedure espropriative) per la creazione di servizi pubblici essenziali (parchi gioco, aree per il tempo libero) o per strutture/funzioni aggregative di prossimità, a partire da quelle situazioni totalmente prive di idonei luoghi di aggregazione a servizio delle comunità residenti.


IPOTESI DI POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI
nelle aree più periferiche e nelle frazioni
Zone per servizi esistenti o già previste dal PRG vigente
Zone F1 a Verde Pubblico o Parchi Pubblici
Zona F2 a Verde Pubblico Attrezzato per lo Sport
Zone F3 destinate ad attrezzature di interesse generale
Zone F5 destinate a parcheggi pubblici
Ambiti sprovvisti di aree per standard con fabbisogno elevato
Aree di possibile localizzazione di aree per standard

3.1.4_ Proposta di redazione di una Scheda Progetto funzionale all'attuazione delle previsioni della zona B4 (*Completamento Urbano con Comparto*) di cui all'art. 23 delle NTA del PRG

Il PRG vigente, per la sottozona B4 di cui all'art. 23 delle NTA, *Completamento Urbano con Comparto*, prevedeva che, entro sei mesi dalla data di approvazione del piano urbanistico, i proprietari dei lotti dell'area situata lungo l'asse stradale di Via Don Morosini, si riunissero in consorzio, attuando le previsioni di piano con Progetto Unitario Edilizio di cui all'art. 12 delle NTA. In detta zona il Piano vigente ammette la costruzione di edifici destinati a residenza e attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio compatibili con essa, come (piccole) strutture turistico/ricettive. L'edificazione in tale area, pertanto, come da norma, era prevista ed ammessa secondo due opzioni diverse:

1) edificazione diretta, nel caso si fosse attivato, per iniziativa del consorzio dei privati, il comparto attuabile con redazione del PEU e sua approvazione in GC, a seguito della stipula di apposita convenzione tra il Comune e i proprietari e secondo le seguenti regole di assetto (indici e parametri):
   - SF: 70% della ST o secondo indicazioni di scheda;
   - IT: 1,0 mc/mq;
   - Sm: mq. 500, o secondo scheda;
   - H: max ml. 10,50;
   - Dc: min. m. 5;
   - Df: mt. 10, oppure in aderenza;
2) edificazione diretta, previa richiesta di singole *concessioni edilizie*, nel caso di mancata attivazione del comparto e redazione del PEU, secondo le seguenti regole di assetto:
   - IF: 0,8 mc/mq;
   - Sm: mq. 500, o secondo scheda;
   - H: max ml. 8,50;
   - Dc: min. m. 5;
   - Df: mt. 15.

La seconda ipotesi, oggi ricorrente, in assenza di iniziativa privata e del PEU per l'attivazione del Comparto, comporta una stasi imputabile anche ai criteri, alquanto restrittivi, regolanti l'edificabilità diretta ammessa sotto tali condizioni che ne comprime una concreta attuabilità. Nell'ambito della presente proposta di Variante, dunque, come delineato nel documento di indirizzo alla pianificazione di cui alla Delibera di C.C. n. 35 del 31.05.2018, si propone di ri-disciplinare, attraverso un progetto urbanistico unitario di iniziativa pubblica, l'edificabilità diretta nella sottozona B4, subordinandola a convenzionamento, come già previsto dall'art. 23 delle NTA del PRG vigente (prima opzione), oltre che in analogia con le previsioni della zona B6 di piano, inquadrandola entro una visione urbanistica d'insieme dell'area, come delinata nell'ambito di una Scheda Progetto (allegata alla presente, quale proposta di massima). Gli interventi privati (previa stipula di convenzione) sarebbero eseguibili direttamente entro un unico quadro di coerenza nell'ambito del quale verrebbero individuate anche le aree di cessione da destinare a standard, quantificandosi e configurandosi anche spazialmente le urbanizzazioni. Questo progetto di dettaglio, tale da non introdurre, inoltre, ne variazioni del perimetro della sottozona B4 ne modifiche dei previsti carichi urbanistici di zona previsti nell'ipotesi di comparto, ne quelle di altri essenziali criteri di assetto, sarebbe assimilabile per tipologia (scala di definizione) e contenuti ad un piano attuativo, approvabile dalla G.C.. Ciò consentirebbe di non attendere la conclusione dell'iter di formazione,

adozione e approvazione della variante al PRG, per dare attuazione, convenzionata, agli interventi diretti dei proprietari. Il perseguimento di tale procedura, non introducendo variazioni di previsioni di natura urbanistica, non si configurerebbe quale variante, ma come revisione di puntuali aspetti inerenti l'attuazione convenzionata (punto 3, art. 23 NTA PRG vigente), richiederebbe, tuttavia, la preliminare approvazione, in C.C., di tali modifiche. Al punto 3 dell'art. 23 si prevedeva, infatti, che i privati, in caso di edificazione diretta, si obbligassero:

- alla cessione, a titolo gratuito, previa stipula di convenzione, di una fascia della profondità di ml. 12 (comunque concorrente al computo della volumetria edificabile) sul fronte strada di Via D. Morosini;
- alla realizzazione, a loro carico, delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PRG.

L'approvazione di tale scheda consentirebbe di superare detti condizionamenti e di dare attuazione ad interventi diretti convenzionati, in quanto coerenti con un univoco disegno urbanistico, elevando i benefici per la collettività, per effetto di notevole incremento di aree a standard e rimuovendo attuali criteri sperequativi. Tale modifica, infatti, determinerebbe:

- riduzione della fascia di cessione, della profondità di mt.12, prospettante su Via Don Morosini, in parte (per una ampiezza di mt 1,80) già ceduta dai proprietari frontisti (sulla quale già insiste un marciapiedi di mt 1,50 di larghezza affiancato da un cordolo spesso 30 cm), in modo che la profondità della ulteriore striscia da cedere all'A.C, sulla quale dovranno realizzarsi le opere di urbanizzazione, misuri solo mt. 4,50;
- cassazione dell'obbligo, oggi ricondotto in capo ai proprietari, di realizzare direttamente le urbanizzazioni (con evidenti sperequazioni causate dalle ineliminabili differenze dimensionali delle fasce da attrezzare), in luogo del quale si prevedrebbe la corresponsione all'A.C., di un contributo economico finalizzato alla realizzazione delle stesse, commisurabile alle potenzialità edificatorie di ciascun lotto fondiario.

L'ipotesi di revisione dell'art. 23 delle NTA, potrebbe introdurre, altresì, come indicato nei grafici della Scheda Progetto, una fascia di terreno (ricadente in alcuni lotti) da cedere lungo il fronte prospettante sull'attuale Via Meschini (oggi, di scarsa larghezza e praticabilità), di profondità media non inferiore a mt. 7,00. I contenuti della proposta progettuale della Scheda Progetto, prevederebbero l'assentibilità degli interventi edilizi condizionata al raggiungimento di importanti prestazioni di sostenibilità ambientale ed urbanistica dell'insediamento, assolvibili nel rispetto di criteri di assetto finalizzati ad assicurare:

- la cessione di aree per standard, su cui realizzare opere di urbanizzazione, in misura (più che doppia di quella minima richiesta per interventi diretti in zone B, al fine di dotare l'area di un percorso ciclopedonale, di parcheggi pubblici permeabili, di verde pubblico alberato, rendendo possibile l'adeguamento della viabilità di servizio al quartiere, in tal modo riequilibrando anche la dotazione di standard del contesto urbano di prossimità;
- adeguati valori di permeabilità dei suoli entro i lotti fondiari;
- la realizzazione di idonei sistemi di laminazione delle acque piovane nelle aree fondiarie;
- la piantumazione di un adeguata quota di essenze arboree ed arbustive che realizza, in ambito urbano, parte di quella rete ecologica prevista dal piano, contribuendo ad elevare il decoro urbano e la qualità dell'aria, contrastando gli effetti di "isole di calore";
- la realizzazione di manufatti le cui caratteristiche costruttive assicurino prestazioni bio climatiche (passività energetica) dell'edificato tali da poter ottenere la certificazione almeno in classe energetica "B".

Nelle aree di cessione acquisite con convenzione, l'amministrazione comunale realizzerebbe le urbanizzazioni (adeguamento di tratti di viabilità di servizio di quartiere, percorso ciclopedonale promiscuo, parcheggi permeabili, verde pubblico con alberature) configurando soluzioni spaziali tali da assicurare una rilevante continuità (ecologica) con le aree private vincolate alla permeabilità. A valle della eventuale approvazione delle modifiche dell'art. 23, in Consiglio Comunale, e della successiva approvazione della Scheda Progetto da parte della G.M., il Consiglio Comunale dovrà anche approvare lo schema di convenzione tipo funzionale a regolare gli obblighi sin qui sommariamente prospettati. Sotto, si riporta una ipotesi di revisione dell'art. 23 del PRG vigente, coerente con il contenuto della Scheda Progetto di massima, allegata.

Art. 23 _ *Zona B4 di Completamento Urbano ad attuazione diretta convenzionata secondo le previsioni di Scheda Progetto* (PROPOSTA DI NUOVA FORMULAZIONE da sottoporre al C.C.)

1. Tale sottozona di completamento é destinata alla costruzione, con intervento diretto soggetto a preventivo convenzionamento, di edifici funzionali alla residenza e/o ad ospitare attività piccolo-artigianali, commerciali e di servizio, con essa compatibili, come anche strutture turistico/ricettive.

2. Gli interventi di nuova edificazione sono diretti e ammessi nel rispetto dei limiti e rapporti definiti nel seguente punto 3, oltre che degli obblighi specificati nel successivo punto 5 e precisati nella Scheda Progetto approvata dal C.C., nei cui elaborati grafici, entro una visione urbanistica unitaria, sono definite e spazialmente delineate essenziali invarianti di progetto, tra i quali:
- l'ambito di inedificabilità riconducibile alla fascia di rispetto dell'elettrodotto (Lotto 11);
- il sistema delle aree private di cessione fronteggianti sia la viabilità pubblica esistente (Via Don Morosini) sia il percorso della attuale Via Meschini, sulle quali saranno realizzate, dall'A.C., le urbanizzazioni, (parcheggi, percorso ciclopedonale, verde pubblico e ampliamento carreggiata di Via Meschini);
- le porzioni delle aree private (poste lungo i confini dei lotti) soggette al vincolo di permeabilità.

3. Gli interventi da attuarsi nei singoli lotti fondiari devono uniformarsi, oltre a quanto spazialmente definito in dettaglio nella Scheda Progetto, ai seguenti e sostanziali criteri di assetto urbanistico identificabili con gli indici e parametri sotto riportati:
- **IF = 0,8 mc/mq (*IF = 0,27 mq/mq*)***[i1];
- **H: max = ml 8,50** (*Altezza dell'edificio = ml 8,50*)*, o due piani fuori terra per tutti i lotti, salvo, eventualmente, per i Lotti 11 e 14, nei quali l'altezza dell'edificio può essere di mt. 10,50 o 3 piani, fuori terra, con eventuali piani seminterrati da realizzarsi entro il sedime del fabbricato, di altezza media interna non superiore a mt. 2,40, considerabili come accessori pertinenziali dei vani abitabili;
- **Dc = min mt 5** (*distanza dai confini = mt. 5, misurata radialmente*)*;
- **Ds = mt 15** (*distanza dalle strade*)*, ovvero mt. 8,70 dal limite del confine di proprietà su Via Don Morosini e a mt. 7 dal ciglio stradale di Via Meschini, come rideterminati e, in entrambi i casi, come indicato nei grafici della Scheda Progetto;
- **lotto minimo** d'intervento avente superficie fondiaria non inferiore a **mq. 600**;
- **IPF = 30% SF** (in parte le aree permeabili concorrenti all'assolvimento dell'IPF, sono definite nella Scheda Progetto, mentre, in parte residua, sono individuabili in sede di redazione dello specifico progetto di intervento).

4. I lotti fondiari sono 16, (enumerati dall'1 al 16) riferibili ad altrettante proprietà immobiliari, aventi tutte dimensione superiori a quella minima di intervento di 600 mq. Entro il lotto n. 11, stante il vincolo di inedificabilità posto dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto, si individuano due sub lotti fondiari 11a ed 11b (posti a nord ed a sud della stessa). E' individuato un ulteriore lotto inedificabile, esteso mq 465 circa, che non raggiunge la superficie minima di intervento, identificato dalla lettera "A", corrispondente ad unica proprietà catastale identificata dalla particella n. 4450 del Foglio 7 del NCEU Comune di Tollo, destinato a Verde Privato, anch'esso gravato da cessione della fascia di rispetto di mt. 6,50 di profondità, frontistante la Via Don Morosini. In caso di ricomposizioni fondiarie che

[1], (tra parentesi), seguite da *, sono riportate le coerenti definizioni come definite dal nuovo REC vigente nel comune di Tollo

riguardassero tale fondo e i confinanti, determinandone accorpamenti, fermo restando il rispetto dei criteri di insediamento della sottozona, esso perderebbe la destinazione a verde privato, concorrendo alla determinazione della capacità fondiaria complessiva della proprietà, come riconfigurata sia spazialmente che per dimensione, contribuendo proporzionalmente alla riserva di aree permeabili.

5. La realizzazione di nuovi edifici nella sottozona B4 è subordinata alla preventiva stipula di apposita Convenzione nella quale, fra l'altro, i privati proprietari dei singoli lotti fondiari, si obbligano:

- a cedere gratuitamente al Comune di Tollo una ulteriore fascia di terreno fronte strada, della profondità di mt. 4,5 (contigua a quella già ceduta al bordo di Via Don Morosini, di profondità pari a mt. 1,80, sulla quale già insiste un marciapiedi delimitato da muretto), comunque computata ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria dei lotti (Lotti da 1 a 14);
- a cedere gratuitamente al Comune di Tollo una fascia di terreno fronte strada, spazialmente definita nella Scheda Progetto, della profondità media di mt 7,00, frontestante il percorso della attuale Via Meschini, comunque computata ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria dei lotti (Lotti 14,15 e 16);
- a corrispondere, all'A.C., che realizza le urbanizzazioni, pro quota, come puntualmente indicato nella Scheda Progetto, gli oneri commisurati alla potenzialità edificatoria dei singoli lotti, considerata in rapporto alla capacità fondiaria dell'intera sottozona B4 normata dalla Scheda Progetto;
- all'osservanza, entro le rispettive aree di proprietà (lotti fondiari), del vincolo di permeabilità apposto a porzioni (lungo i confini) dei lotti fondiari di proprietà, come spazialmente definite nella Scheda Progetto;
- a garantire il raggiungimento di ulteriori prestazioni di sostenibilità ambientale e di sicurezza, identificabili con la realizzazione delle seguenti opere e/o interventi:
  a) realizzazione, in ogni lotto fondiario, di una vasca di laminazione con capacità di accumulo di *$1dm^3$ / $5dm^2$* di porzione impermeabilizzata del lotto, da realizzarsi unitamente ad idonee opere di compluvio, regimazione e smaltimento delle acque piovane che, in caso di "troppo pieno", dovranno essere smaltite, tramite bocche di deflusso, nella antistante fascia di verde pubblico o convogliate nella rete fognaria comunale delle acque bianche, come da progetto esecutivo;
  b) realizzazione dei nuovi fabbricati destinati alle residenze a basso consumo energetico certificabili, con l'impiego di tecnologie, accorgimenti progettuali e materiali, almeno, in classe "B" e dei nuovi fabbricati destinati a piccole attività produttive che, prescindendo dalla classe energetica, dotati di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
  c) realizzazione, a carico dei privati, di un muretto di recinzione e contenimento in cls armato,da realizzarsi entro il lotto fondiario di proprietà, a confine delle porzioni di suolo cedute (lungo i fronti stradali) all'amministrazione comunale per la realizzazione delle urbanizzazioni;
  d) realizzazione di recinzioni a confine tra i lotti privati che non richiedano sbancamenti e/o esecuzione di apparati fondali impattanti, eseguibili con reti metalliche e/o pannelli metallici forati prefabbricati (tipo "orsogrill") e/o ringhiere metalliche poste in opera su muretti di altezza non superiore a mt 0,6 fuori terra, con messa a dimora di siepi lineari lungo i confini, fermo restando, in ogni caso, il divieto di realizzazione di muri di recinzione (chiusi) in cls armato o pannelli di cls precompresso o che prevedano l'impiego di qualsiasi altra tecnica o materiale tale da determinare cortine murarie con "effetto barriera";
  e) piantumazione di 1 albero di medio fusto (di "specie acclimatata" tra quelle indicate nella Scheda Progetto) ogni 100 mc di volumetria realizzata da effettuarsi nelle aree vincolate alla permeabilità.

6. Le indicazioni planimetriche riportate nella Scheda Progetto, fermo restando il rispetto inderogabile dei predetti criteri di assetto e relativi indici e parametri di cui al punto 3 e degli obblighi cui ci si vincola, richiamati nel precedente punto 5, devono intendersi quali criteri guida adottabili dalla progettazione di dettaglio, modificabili solo qualora adeguatamente motivate e suffragate da argomentazioni tecniche pertinenti, all'atto della redazione del progetto funzionale al conseguimento del titolo abilitativo; quando le variazioni consentano soluzioni più rispondenti allo stato dei luoghi o a specifiche esigenze. Di norma, anche le indicazioni planimetriche che individuano le aree vincolate al rispetto della permeabilità del suolo sono da ritenere spazialmente vincolanti, salvo modifiche apportabili in tutti i casi di ri-composizione dei lotti fondiari derivante da variazioni delle proprietà o quando si ricorra a soluzioni progettuali che prevedano la realizzazione di fabbricati in aderenza. Anche nel caso di tali variazioni, tuttavia, dovrà essere garantita, il più possibile, una continuità delle aree permeabili e, con essa, quella del reticolo ecologico delineato dalla Scheda Progetto. In tutti i casi in cui si dovessero prospettare variazioni delle previsioni di progetto di natura spaziale delineate nella Scheda Progetto, si rende necessaria una approvazione, con Delibera di G.C., delle specifiche proposte modificative che ne costituiscono, di fatto, varianti.

Scheda Progetto sottozona B4 (art. 23 NTA PRG vigente)_Progetto Urbanistico Unitario

3.1.5_ Redazione del PIP funzionale all'attuazione della *Zona D3 Produttiva artigianale di nuova urbanizzazione* (Art. 28 NTA)

Il PRG vigente prevede l'ampliamento del P.I.P. esistente, attuando, per un'area ad essa contigua, estesa poco più di 1,9 ha circa, le previsioni dell'art. 28 delle NTA <*zona D3 produttiva artigianale di nuova urbanizzazione*> che ne subordina l'attuazione, alla redazione di un Piano Particolareggiato. Ai commi 2 e 3 dell'Art. 28 si precisa che: <*Gli interventi nella zona sono subordinati alla preventiva approvazione da parte della GC di apposito progetto edilizio unitario (PEU) esteso all'intera area individuata negli elaborati del PRG, nonchè alla stipula dell'apposita convenzione tra il soggetto interessato e il Comune; la cessione di aree per servizi pubblici riguarderà, di norma, il 30% della ST del comparto e, salvo specifica richiesta del Comune, sarà finalizzata alla realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico attrezzato*>.

L'approvazione del PEU, a norma del comma 3 dello stesso art. 28, richiedeva, infatti, l'osservanza delle seguenti e specifiche regole di assetto (seguenti indici e parametri):

- SF: max 0,70 della ST, salva diversa indicazione della cartografia di piano 1: 2.000;
- Sm: min mq 1000;
- UT: max 0,50 mq/mq;
- H: max mt. 10,00; è ammessa deroga per particolari attrezzature tecnologiche (silos, ecc.);
- Dc: min mt. 5 o 0, in aderenza con altri edifici;
- Df: min mt. 10 o in aderenza;
- Ds: min mt. 7,5 ;
- RC: max 50%.

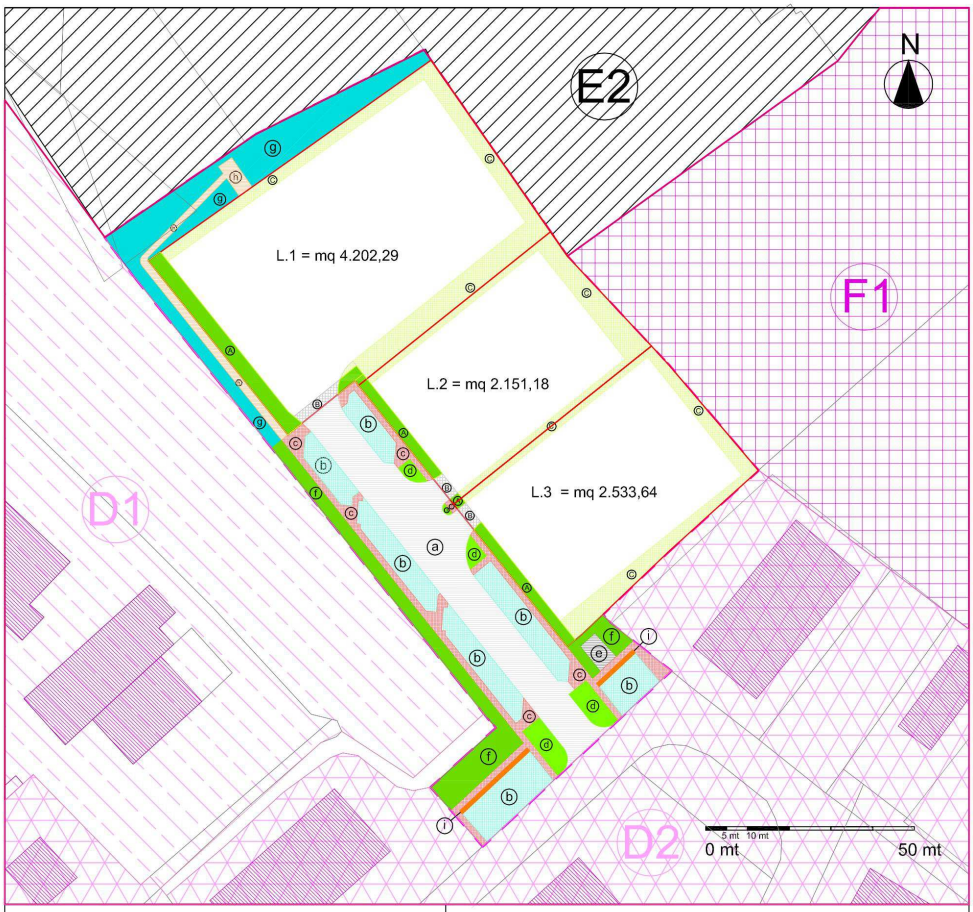
Con la redazione del P.I.P. di iniziativa pubblica (già conclusa), espletata dando seguito all'atto di indirizzo alla pianificazione (Del. C.C. n. 35 del 31.05.2019), si è inteso dotare l'A.C. di un piano attuativo sulla scorta delle cui previsioni acquisire le aree e realizzare le relative urbanizzazioni a proprio carico, orientando l'insediamento verso obiettivi di qualità ambientale propri di un'Area Ecologicamente Attrezzata. Sebbene dette attenzioni non siano ancora contemplate nella legislazione urbanistica regionale vigente, l'A.C. aderisce ai principi qualificanti il PRG vigente, rinvenibili nella Carta di Tollo. Un'area produttiva di tali caratteristiche convive meglio con il territorio, determinando minori impatti su ambiente e paesaggio, con maggior attenzione alla vocazione produttiva agricola. Si prevede, conformandosi ad apparati legislativi più evoluti, vigenti in altre regioni e a *best pratice*, la di dar vita ad un insediamento produttivo ispirato a criteri di sostenibilità ambientale, ovvero:

- autonomo da un punto di vista dei consumi energetici (attraverso il ricorso decisivo a fonti rinnovabili) delle singole unità produttive;
- dotato di idonei impianti di raccolta/trattenimento e laminazione delle acque di prima pioggia e di un efficiente sistema di depurazione dei reflui;
- caratterizzato da assetto spaziale che garantisca, con atti d'obbligo, la realizzazione di adeguate superfici permeabili e la realizzazione di una rete ecologica locale adeguatamente caratterizzata da impianti vegetali con funzione di filtri ambientali;
- concepito per accogliere anche, eventualmente, aree per servizi di utilità collettiva, rispondenti a idonei criteri di economicità di gestione (adeguatamente partecipata).

Al momento della redazione dell'aggiornamento del presente Documento Preliminare, la progettazione del PIP è conclusa. Ai sensi del contenuto dell'art. 20 della LUR, essa non costituisce variante al PRG, non modificando carichi urbanistici ed altri essenziali parametri già fissati dal PRG, dunque non richiedendo nuova V.A.S. e potendosi approvare con atto di

C.C.. Sono in corso di redazione il Rapporto Preliminare finalizzato alla verifica di non assoggettabilità a VAS e lo studio geologico, con caratterizzazione stratigrafica del sito, richiesto dal Genio Civile di Chieti, ai sensi del contenuto della Del. di G.R. n. 108 del 22.02.2018, anche per i piani attuativi, ai fini del rilascio del parere di propria competenza.

P.I.P. REDATTO IN ATTUAZIONE DELLA ZONA D3
(Produttiva artigianale di nuova urbanizzazione di cui all'art. 28 delle NTA del PRG vigente)



Legenda

Aree per Standard pubblici (As)

- (a) Aree destinate a sedime stradale, innesti e spazi accessori — Viabilità pubblica di servizio all'area produttiva (accessibilità ai lotti)
- (b) Aree destinate a parcheggi pubblici
- (c) Aree destinate a marciapiedi pubblici e/o percorsi pedonali protetti
- (d) Aree verdi e/o aiuole di pertinenza stradale
- (e) Aree per attrezzature/impianti/manufatti tecnologici
- (f) Aree a verde pubblico attrezzato
- (g) Aree a verde di salvaguardia ambientale
- (h) Percorso di servizio/ispezione degli impianti — Funzionale all'spezione degli impianti e alla praticabilità minima area di salvaguardia ambientale
- (i) Aree per impianti tecnologici a servizio della mobilità — Colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli e supporti delle tettoie fotovoltaiche

Aree private da cedere o vincolate ad altri fini concorrenti al computo delle superfici fondiarie

- (A) Aree di cessione per Standard (Verde Pubblico attrezzato) — (Aree da cedere all'Amministrazione Comunale ricadenti all'esterno delle recinzioni delle proprietà)
- (B) Aree di cessione per la realizzazione dei raccordi stradali) — (Aree da cedere all'Amministrazione Comunale ricadenti all'esterno delle recinzioni delle proprietà)
- (C) Aree private vincolate alla permeabilità (Rete ecologica) — (Aree ricadenti entro i lotti privati di cui preservare la permeabilità per la formazione di un reticolo ecologico continuo)

Aree destinate a Standard pubblici (As)
Computo riepilogativo delle superfici aventi medesima destinazione come richiamate in legenda

(a)	Superficie complessiva destinata a sedime stradale e innesti e/o spazi accessori (Superficie minima richiesta per strade di servizio alle aree produttive = mq 927,26 pari al 7% della S.T.)	mq 1.083,44
(b)	Superfici complessive destinate ad aree per parcheggi pubblici (n. 36 stalli di sosta) (Superficie minima complessiva richiesta per standard pubblici = mq 1.324,66 pari al 10% della S.T.)	mq 971,75
(c)	Superfici complessive destinate a percorsi pedonali protetti connessi al percorso stradale (Superficie accessoria di quella richiesta per strade di servizio e computata come pertinenza stradale)	mq 506,27
(d)	Superfici complessive destinate ad aree verdi e/o aiuole complementari alla sede stradale (Superficie minima complessiva richiesta per standard pubblici = mq 1.324,66 pari al 10% della S.T.)	mq 170,95
(e)	Superfici complessive destinate ad aree per attrezzature tecnologiche (Superficie minima complessiva richiesta per standard pubblici = mq 1.324,66 pari al 10% della S.T.)	mq 37,69
(f)	Superfici complessive destinate ad aree a verde pubblico attrezzato (Superficie minima complessiva richiesta per standard pubblici = mq 1.324,66 pari al 10% della S.T.)	mq 504,56
(g)	Superfici complessive destinate a verde di salvaguardia ambientale (Superficie accessoria di quella richiesta per strade di servizio non computata come standard)	mq 812,88
(h)	Superficie complessiva destinata a percorso e piazzola pedonale di servizio (Superficie accessoria funzionale alla fruibilità dell'area verde di salvaguardia non computata come standard)	mq 179,25
(i)	Superfici complessive destinate a impianti tecnologici a servizio della mobilità (colonnine per l'alimentazione elettrica delle automobili e pensilina fotovoltaica non computata come standard)	mq 33,82
(As)	Totale aree per Standard ed altri spazi pubblici di progetto	mq 4.300,56
	di cui per effettive aree a standard di cui al DM 1444/68 > 10 + 7% di S.T. (strade e relative pertinenze, aree a parcheggi pubblici e aree a verde pubblico attrezzato)	mq 3.236,97 = 24,5% ST

Ulteriori Aree di cessione per Standard o altrimenti vincolate
Computo riepilogativo delle superfici aventi medesima destinazione come richiamate in legenda

(A)	Superfici private di cessione da destinare a standard pubblici (Verde pubblico attrezzato) (Aree di cessione L. 1 = mq 203,59 - Aree di cessione L. 2 = mq 78,98 - Aree di cessione L. 3 = mq 89,70)	mq 374,05
(B)	Superfici private di cessione da destinare ad innesti/immissioni/raccordi stradali (Aree di cessione L. 1 = 30,96 mq - Aree di cessione L. 2 = mq 15,09 - Aree di cessione L. 3 = mq 15,01)	mq 61,06
(C)	Superfici private vincolate alla permeabilità al fine di creare un reticolo ecologico continuo (Aree vincolate Lotto 1 = mq 689,34 - Aree vincolate Lotto 2 = mq 353,22 - Aree vincolate Lotto 3 = mq 415,83)	mq 1.458,40

Superficie complessiva per Standard = mq 4.737,65 = 35,96%S.T.
Superfici a + b+ c+ d+ e+ f+ g+ h + i + A + B = mq 4.737,65

3.1.6_ Aggiornamento/integrazione del Piano di Recupero del Centro Storico
(Verso la redazione del Piano del Colore e di un Progetto unitario degli spazi pubblici)

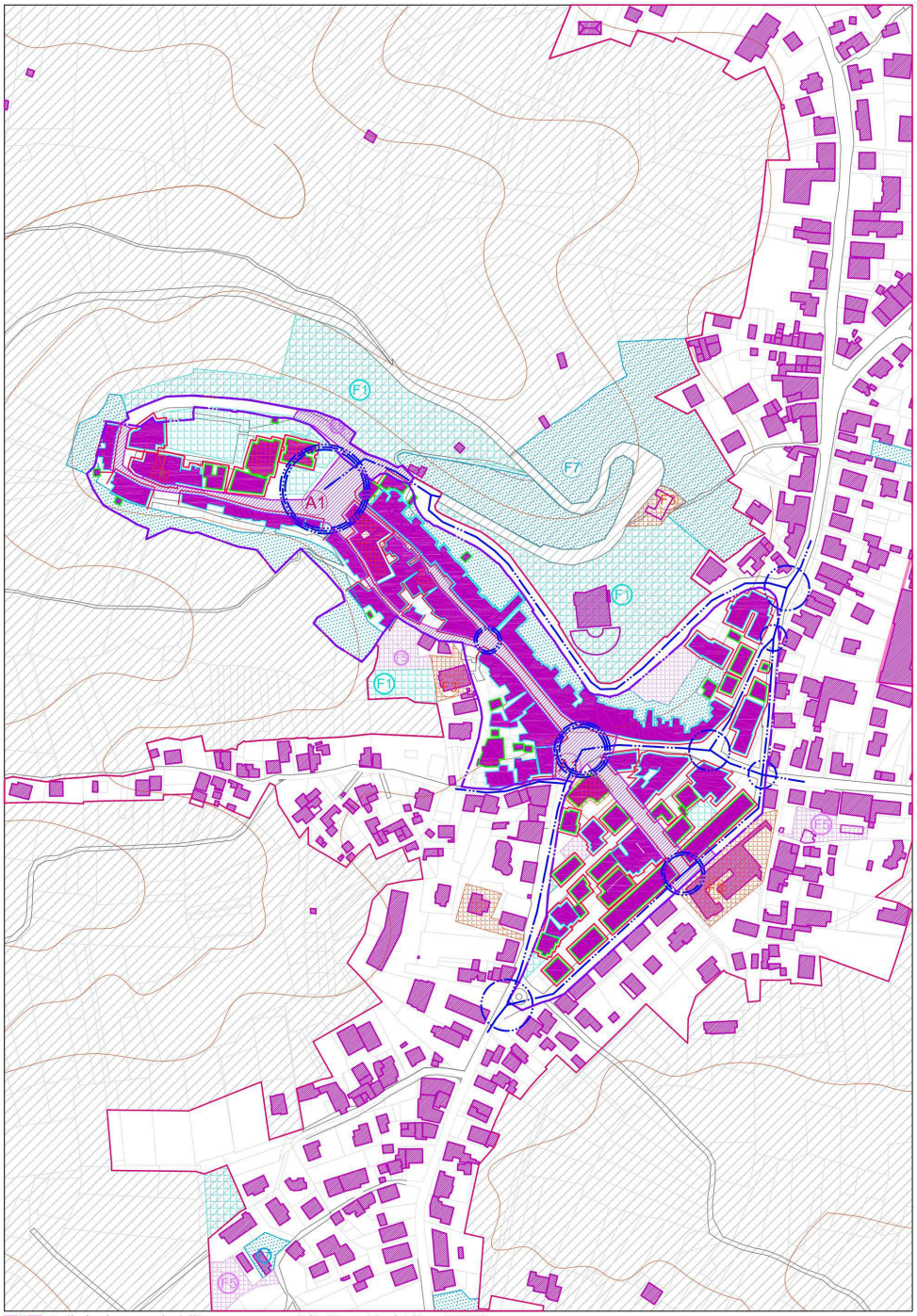
A 21 anni dalla prima approvazione del P.P. di Recupero del Centro Storico (Del. C.C. n. 84 dell'11.06.1988) e ad oltre 15 dalla successiva approvazione della Variante (Del. C.C. n. 25 del 20.05.04), nonchè dei successivi ampliamenti delle "cosiddette zone A3", il PdR del Centro Storico di Tollo richiede un necessario aggiornamento che prenda atto delle modificazioni di contesto (urbano e normativo) sopravvenute e consenta, per quanto possibile, attraverso una rivisitazione della disciplina, di valorizzare l'ambito più identitario della cittadina, elevandone la qualità estetica dei manufatti. Ciò sembra prioritario dopo il conseguimento di finanziamenti previsti dal "*Progetto Borghi Ospitali*" e quello che sta rendendo possibile l'avvio di rilevanti lavori di difesa idrogeologica, messa in sicurezza e consolidamento. L'ambito urbano storico di Tollo, per le pesanti offese subite in periodo bellico e le discutibili scelte urbanistiche degli ultimi decenni, si identifica, come altri centri viciniori, con un borgo di modesta qualità estetico architettonica, valorizzabile, per lo più, come negli ultimi anni si è anche fatto, con interventi di scala urbana tali da determinare maggiore vivibilità degli spazi pubblici (elevando la qualità di vita). Il notevole invecchiamento della popolazione ivi residente, il correlato spopolamento, la relativa fragilità socio economica del tessuto sociale e la comprensibile modesta disponibilità o proprensione ad investire sul patrimonio immobiliare "storico", sono elementi di criticità. E' urgente, perciò, moltiplicare sforzi ed opportunità (agevolazioni) per chi decida di intervenire riqualificando strutturalmente, funzionalmente ed esteticamente il patrimonio più degradato. Un modesto incremento di investimenti ed interventi, che possa stimolare una minima riattivazione dell'economia locale oltre che conferire a tale ambito urbano una attrattività modesta, può attendersi, oggi, anche da un complesso di agevolazioni atteso dall'attuazione di provvedimenti governativi (per ora solo annunciati) identificabili con il cosiddetto "bonus facciate". La revisione del PdR del Centro Storico, pertanto, concretamente, dovrà produrre la celere redazione di un essenziale Piano del Colore di notevole utilità operativa, valorizzandone alcune peculiari potenzialità, facendone un punto di riferimento nell'ambito del circuito delle Città del Vino, in presenza di importanti operatori del mercato enologico nazionale e di uno spazio come l'Eno Museo, con annessa sala polifunzionale. Tollo dovrà caratterizzarsi, sempre più, come centro accogliente (anche se non proprio caratteristico), attrattivo per soggiorni turistici destagionalizzati, legati alla fruizione ampia delle risorse legate alla filiera enologica ed eno-gastronomica. La revisione del PdR, dovrà, oltre che dotare il Centro Storico di un idoneo strumento operativo quale il Piano del Colore:

- rivedere la disciplina del piano rendendole coerenti con i contenuti del nuovo REC;
- prendere atto dell'evoluzione subita da porzioni del tessuto urbano ricomprese nel Comparto II dello stesso PdR, identificate dalle zona A3 del PRG vigente;
- delineare meccanismi premiali di varia natura che incentivino interventi dei privati sul patrimonio edilizio, rendendo più efficaci sia le previsioni del Progetto Borghi Ospitali, sia le agevolazioni derivabili da norme statali;
- redigere una progettazione unitaria, attuabile per lotti, degli spazi pubblici principali, utile ad individuare rilevanti interventi di riqualificazione e/o di rifacimento dell'arredo urbano.

La revisione del PdR, inoltre, potrebbe condurre ad una utile disarticolazione del tessuto urbano in aggregati strutturali e unità strutturali indipendenti, visto che ciò consentirebbe di:

- elaborare, in combinazione con gli esiti dello studio di Microzonazione sismica, mappe della vulnerabilità per valutare la Condizione Limite di Emergenza dell'insediamento;
- delineare idonei criteri per la formazione di consorzi stabili tra privati, fondamentali in caso di ricostruzione e per promuovere interventi preventivi di consolidamento.

IPOTESI DI AGGIORNAMENTO/INTEGRAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO (prima individuazione di macro temi ed ambiti progettuali)



3.1.7_ Revisione contestuale di zonizzazione e disciplina delle zone agricole e definizione di una zona agricola per edificazione ai sensi della LUR e del P. Strategico

La premessa ristrutturazione complessiva della disciplina del territorio agricolo, sin qui delineata in sintesi, si fonda, dunque, su una significativa revisione dell'impianto normativo che prova ad affrontare adeguatamente le diverse e principali problematiche già rilevate.
Tra esse rileva la necessità di affrontare e dare soluzione ad una domanda di edificabilità in zona agricola cui si accennava in alcun passaggi normativi del PRG vigente, ciò richiedendo, per lo più, di operare una idonea interpretazione delle previsioni (indeterminate) contenute nella *Norma Transitoria Speciale* del PRG vigente, che affidava la edificabilità in area agricola alla elaborazione di un successivo e specifico "Piano Strategico".
L'art. 54 delle NTA del PRG vigente, infatti, è stato concepito al fine di procrastinare, delegando tale compito a tale strumento specifico, la definizione di soluzioni spaziali e di una relativa disciplina ad hoc tali da attuare una previsione, in astratto condivisibile, con la quale, tuttavia, all'atto della redazione del PRG, non fu declinata nel concreto l'esigenza di "calare nello spazio" una prevista (più che tangibile) domanda di edificabilità, avvertita, come verificabile, in misura molto modesta nel territorio agricolo di Tollo.
Detta pianificazione strategica, andrebbe inquadrata e avrebbe dovuto declinarsi, secondo la norma di piano, entro una proiezione temporale decennale (2030) e potrebbe espletarsi, condivisibilmente, solo previa ricognizione dello specifico fabbisogno insediativo, oltre che attraverso una verifica quinquennale della domanda>.
Il citato articolo, prevedeva una non meglio qualificata <..(…)… *destinazione residenziale*, *fuori dal centro abitato, nelle aree libere a destinazione agricola, lungo le strade provinciali e le strade comunali (comunque queste classificate) per una profondità massima di 40 mt. lineari, da realizzarsi secondo un "piano strategico" da elaborare ed approvarsi a seguito della approvazione della Variante*>. Tali indicazioni di massima fornite dalla *norma transitoria speciale* di PRG, delineabili con più idoneo dettaglio proprio attraverso un Piano Strategico funzionale a disciplinare l'insediamento nel territorio agricolo, prevedevano (prevedrebbero) come edificabili tutte le fasce della predetta profondità (indistintamente) rinvenibili ai margini di tutte le strade provinciali e, soprattutto, di "tutte le strade comunali", non altrimenti meglio individuate (ovvero uno spazio potenzialmente identificabile con decine di km di aree a prevalente sviluppo lineare poste lungo la viabilità che innerva il territorio comunale).
Tale previsione è identificabile con una visione valida solo in teoria ma che non è stata adeguatamente riferita alla realtà dei luoghi, essendo mancato un pur necessario sforzo di attenta interpretazione del territorio che assicurasse una indispensabile coerenza di tali previsioni con la spazialità dei luoghi e, soprattutto, con il sistema di valori ambientali, paesaggistici e produttivi pure ampiamente riconosciuto e sottolineato con altri passaggi della disciplina di piano, rispetto ai quali, anzi, una applicazione indistinta delle previsioni dell'art. 54, rischia di introdurre elementi di contrasto rilevanti.
La complessiva ridefinizione delle sottozone agricole e delle connesse possibilità di intervento differenziate, come di seguito puntualmente prospettata, consente, nell'ambito della presente proposta di variante al PRG, di ritenere la proposta di nuova disciplina riferita alle 4 sottozone del territorio agricolo, più utile e funzionale, nei fatti, a contemperare, con più equilibrio, sia la superiore e notevole esigenza di tutela ambientale-paesaggistica del territorio, sia le reali (modeste) domande di edificazione in zona agricola dei residenti. Non è

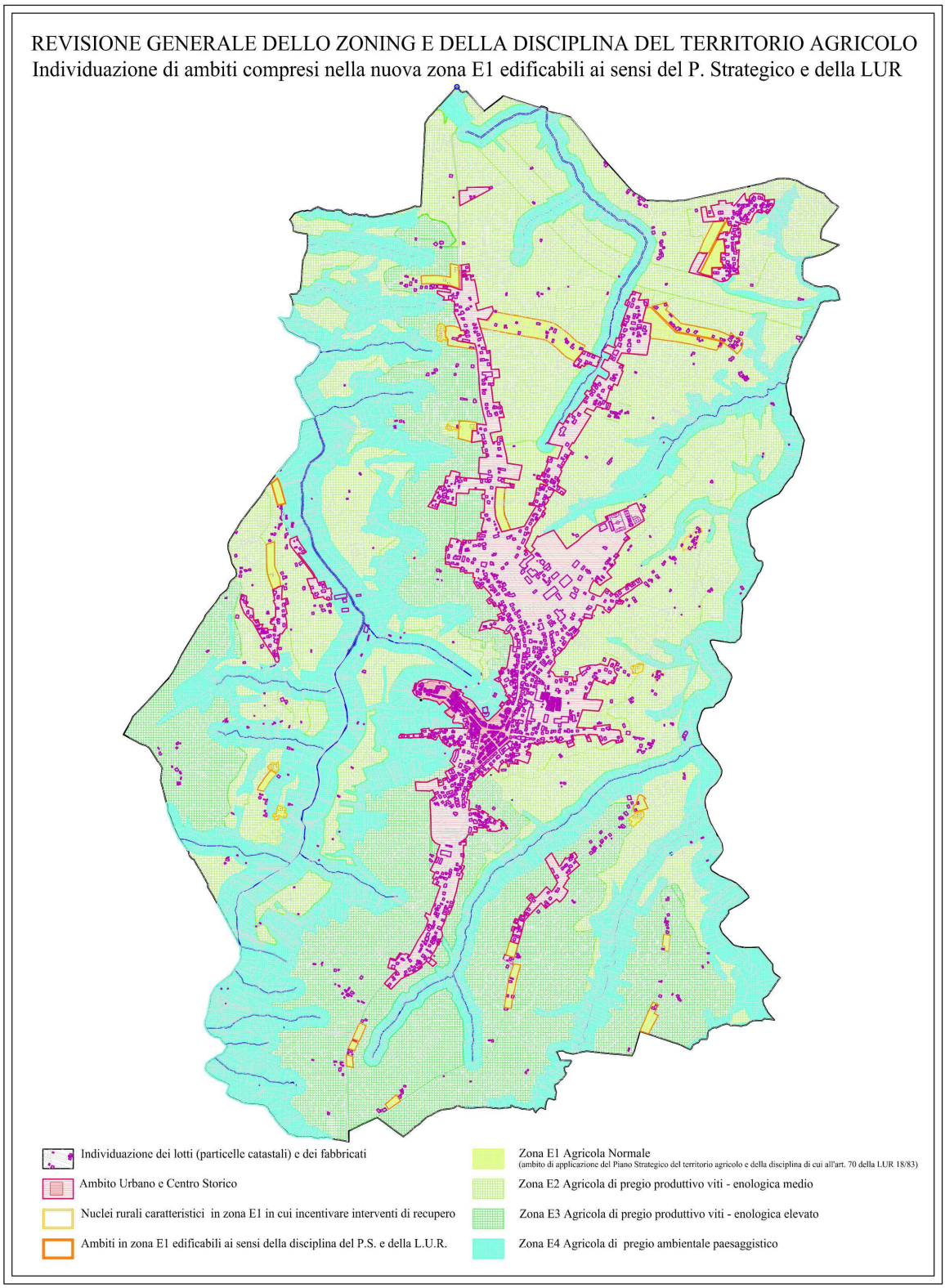
trascurabile, infatti, il fatto che si possa valutare, ormai, a valle del primo triennio di vigenza del PRG, tale specifica domanda come davvero molto modesta, dato che si è registrata, sino ad oggi, una sola istanza assentibile (ed assentita) secondo le specifiche previsioni cui rinvia la Norma transitoria declinata nell'art. 54 del PRG vigente, peraltro non ancora tradottasi nella attuazione concreta dell'intervento autorizzato nelle more delle previsioni dello stesso articolo riferibile alla Norma Transitoria. Ciò utilmente premesso, si rileva, dunque, come Il principale obiettivo qualificante della presente variante, oltre a quello di rivedere l'impianto normativo, distinguendo chiaramente la disciplina dell'ambito urbano da quella dell'ambito rurale, risiede nella opportunità di articolare, con maggiore aderenza alle peculiarità del territorio rurale locale, la relativa disciplina. Tale rivisitazione del territorio rurale, anche da un punto di vista spaziale, si traduce, essenzialmente, in una revisione della zonizzazione del territorio agricolo che si determina concretamente, introducendo, non solo lessicalmente, il concetto di sottozone, intese come ambiti di diversificata ammissibilità degli interventi di trasformazione, oltre che, per lo più, attraverso:

- il significativo ripensamento della sottozona E1, definita come *Agricola normale* dal PRG vigente, identificandola, d'ora in avanti, con un ambito di più aree di limitata estensione, nel quale prevedere una minima edificabilità sia ai sensi della normativa regionale (abitazioni connesse alla conduzione dei fondi rustici), sia per effetto di specifiche previsioni derivanti dal Piano Strategico da redigersi ai sensi dell'art. 54 delle NTA del PRG vigente;
- l'introduzione di una quarta (nuova) sottozona E4 di pregio ambientale e paesaggistico che, si sovrappone significativamente agli ambiti del territorio comunale interessati da restrizioni alla trasformabilità derivanti dalle salvaguardie concepite nell'ambito del Piano Paesistico Regionale, e che, come si vedrà, riconosce un sistema di valori diffusi nei confronti del quale si inibiscono tutte le possibilità di intervento aventi a che fare con nuova edificazione, comprendendo in essa ampie porzioni degli ambiti golenali e di quelli scarsamente interessati da pregio delle coltivazioni vitivinicole, posti al di sotto degli 80 mt. di quota e, comunque, caratterizzati da ambienti e paesaggi di potenziale interesse naturale, gia ricadenti nella zona agricola E1 normale del PRG vigente.

Questo rilevante ripensamento del territorio agricolo implica e consente, allo stesso tempo, una diversificazione di maggior dettaglio della disciplina, in modo tale che la norma aderisca alle peculiari condizioni delle specifiche porzioni di territorio (tra esse notevolmente differenziate), oltre che più calzanti possibilità di intervento (trasformazione). In particolare, a partire da quanto premesso con riferimento alle sottozone E1 ed E4 rispetto alle quali si è operata anche una puntuale verifica della configurazione spaziale dei rispettivi ambiti di applicazione, l'intera zona agricola (vedasi seguente tavola di pag. 51) è stata disarticolata in 4 sottozone di progetto, cui corrispondono, rispettivamente, specifici apparati disciplinari, sotto richiamati in sintesi:

<u>E1 agricola normale</u>, individuata come somma di distinti e limitati ambiti di scarso pregio ambientale, paesaggistico e produttivo (marginali, in termini di potenzialità produttiva), identificabili con piccole aree prossime a nuclei abitati già presenti sul territorio comunale (lungo alcuni tratti delle strade provinciali o comunali), per lo più urbanizzate o contigue anche a porzioni di territorio rurale già significativamente antropizzate, nelle quali consentire limitata capacità insediativa tale da soddisfare (in loco) una minima domanda di residenza in ambito rurale, oltre che l'esigenza di realizzare annessi agricoli più funzionali alle esigenze

dei coltivatori, sia nel rispetto delle previsioni degli artt. 70 e 71 della L.U.R., sia in applicazione del Piano Strategico, solo previsto nel PRG vigente, da redigersi proprio nell'ambito del progetto e del processo urbanistico in itinere funzionale alla redazione della presente variante;



- E2 agricola di pregio produttivo medio (classe di potenzialità viti-enologica della DOC Tullum), identificabile con la analoga sottozona già individuata dal PRG vigente, rispetto alla quale, però, sono state sottratte alcune piccole aree agricole peri-urbane o di frangia urbana o, comunque, caratterizzate da minore intensività delle coltivazioni vitivinicole e da maggiore prossimità agli ambiti edificati, identificabili proprio con i piccoli ambiti in cui è ammessa edificabilità secondo le premesse e specifiche discipline, e ri-classificate all'interno della predetta sottozona E1;
- E3 agricola di pregio produttivo elevato (classe di potenzialità viti-enologica della DOC Tullum), quasi del tutto assimilabile alla medesima sottozona già individuata dal PRG vigente, dalla quale si sono sottratte solo limitatissime aree di minor pregio produttivo, anch'esse identificabili con le porzioni di territorio riclassificate nella sottozona E1, che si identifica, per lo più, con la quasi totalità della porzione meridionale del territorio comunale segnata da rilievi collinari argillosi più elevati, prominenti e scoscesi e, nel contempo, da minore pressione antropica, maggiore intensività delle coltivazioni, notevole prossimità ed, in alcuni casi, omogeneità, con ambiti agricoli di rilievo ambientale paesaggistico (aree boscate e fossi naturali);
- E4 agricola di pregio ambientale e paesaggistico, identificabile con il sistema delle aree di rilievo naturalistico ambientale, e paesaggistico, pressochè disabitate, già ricadenti anche negli ambiti sottoposti a maggiori tutele per effetto delle salvaguardie previste nell'ambito del Piano Paesistico Regionale, coincidenti con estese porzioni di suolo poco coltivate, con le aree golenali dei Torrenti Venna ed Arielli o con i corridoi ambientali dei fossi naturali, come con le aree boscate (già vincolate), con le aree percorse da incendi, con gli ambiti dei parchi fluviali individuati dal PRG vigente ma, anche, con le aree a verde pubblico (boscate) prossime al centro abitato (che cingono lo spalto nord ovest, ovest e sud ovest del centro storico), nelle quali si rinvengano anche vigneti, compatibili con le tutele previste.

Contestualmente a tale ridefinizione spaziale della zonizzazione, ma anche al fine di calare nelle diverse sottozone cosi come concepite un'idonea disciplina coerente con i valori (ambientali, paesaggistici, identitari, produttivi), molto diversificati del territorio tollese, viene rivista anche la relativa normativa. La nuova disciplina ad esse riferite, infatti, sarà tale da consentire, secondo una precisa gradualità compatibile con le peculiarità di ciascuna delle 4 sottozone individuate, interventi di trasformazione, più o meno direttamente finalizzati:

- alla realizzazione di edifici residenziali in ambito rurale (sia funzionalmente alla conduzione dei fondi, sia concepiti con finalità più strettamente residenziali come quelle delineate dall'art. 54);
- alla realizzazione di manufatti non residenziali (accessori), ovvero annessi agricoli molto importanti a supporto delle attività di coltivazione e trasformazione di prodotti agricoli.

Con notevole sintesi, di seguito, si esplicita quanto riportato nel prospetto, di pag. 54, richiamando i tre essenziali regimi differenziati (identificati con i punti di cui alle seguenti lettere a, b e c) di intervento riferiti alle sostanziali possibilità di trasformazione (edificazione) variamente ammesse in tre delle 4 sottozone appena definite.

Detti tre regimi di intervento differenziato sono riassumibili nei seguenti:

a) possibilità di edificazione in zona agricola secondo il quadro normativo ordinario che disciplina gli interventi in ambito rurale, previsto dalla LUR, limitandola, alle piccole aree ricomprese nella sottozona E1 *Agricola normale*, oltre che vincolandola, in termini più

restrittivi, ad una dimensione minima della unità aziendale d'intervento doppia rispetto a quella prevista dall'art. 70 della LUR (2 ha invece che 1 ha) e assoggettandola agli obblighi ordinari di trascrizione ed asservimento previsti dai commi 7 ed 8 dell'art. 70 della LUR Abruzzo n. 18/83;

b) possibilità di realizzazione di manufatti agricoli, secondo caratteristiche dimensionali differenziate in ragione delle varie sottozone, comunque più restrittive di quelle contemplate nell'art. 71 della LUR 18/83, che viene, inibita solo con riferimento alle sole aree ricadenti nella sottozona E4 Agricola di pregio ambientale paesaggistico;

c) possibilità di edificazione, in attuazione del Piano Strategico, di piccoli fabbricati residenziali, nella sola sottozona agricola E1 (ovvero nei predetti ambiti rurali più prossimi ad aree urbane o significativamente già edificate, comunque segnate da modesti valori ambientali e paesaggistici o produttivi), realizzabili secondo una disciplina ad hoc che introduce significative restrizioni, rispetto alle previsioni già contenute nel citato Art. 54 delle NTA del PRG vigente, tali da consentire la realizzazione di contenute volumetrie destinate alla residenza, per la cui edificazione è richiesto un lotto minimo di mq 2.000, dovendosi applicare ad esso l'indice fondiario di 0,12 mq/mq (a fronte dell'indice di 0,5 mc/mq previsto nella norma del PRG vigente), sino alla concorrenza comunque stabilità in una superficie lorda massima di mq 120, previa stipula di atto d'obbligo e contestuale atto di trascrizione per asservimento dell'area, redatto analogamente a quello richiesto dai commi 7 ed 8 dell'art. 70 della LUR, che ne vincoli, inoltre, la destinazione a residenza quale "prima casa", stabilendone anche l'inalienabilità per 10 anni.

Si ritiene, con riferimento alle possibilità specifiche d'intervento introdotte dal punto b e relative proprio all'edificazione ammessa in attuazione del Piano Strategico da redigersi, che, allo stato, ovvero nell'ambito della presente proposta preliminare di variante, anche in considerazione dei predetti esiti delle prime ricognizioni che evidenziano la scarsa domanda, di edificabilità in territorio agricolo, la proposta formulata, secondo la quale verrebbe consentita una modesta edificabilità "speciale", di tipo residenziale, comunque secondo criteri più restrittivi rispetto a quelli prospettati, oggi, dalla formulazione dell'art. 54 del PRG vigente, da attuarsi nell'ambito della sottozona E1, ovvero nell'ambito dei piccoli 17 sub ambiti in cui detta sottozona è stata definita e disarticolata, sia tale da garantire un ampliamento molto contenuto del carico urbanistico, non incrementando sensibilmente ne la pressione insediativa sul territorio rurale, ne il consumo di nuovo suolo agricolo.

Detti "micro-ambiti" identificati come ambienti molto circoscritti nei quali attuare la disciplina della sottozona E1 Agricola normale, per ora sono stati solo indicativamente individuati, per lo più, come detto, identificandosi con aree del territorio rurale segnate da minor pregio ambientale, produttivo e paesaggistico in quanto prossimi al centro abitato o ad aree che seppure in territorio agricolo, risultano, di fatto, pressochè "urbanizzate". La loro individuazione e configurazione spaziale, che tuttavia si distacca sensibilmente dalla ipotesi paventata nell'art. 54, di individuare fasce continue a sviluppo lineare lungo le strade, è da ritenersi, allo stato, pertanto come una prima soluzione di carattere indicativo. Ovvero modificabile, che consentirà, in esito ad idonei approfondimenti progettuali ed ai suggerimenti che proverranno anche dalla fase di ascolto della comunità locale, nelle sue diverse articolazioni, sia di incrementarne (di poco) o di ridurne (quanto a dimensione e numero delle aree) la portata complessiva, sia di rimodularne, in fase di redazione del vero e proprio Piano Strategico, la specifica configurazione spaziale.

Sottozone del territorio agricolo proposte nell'ambito della Variante	**Edificabilità in territorio agricolo ai sensi dell'art. 70 della L.U.R.** (connessa alla conduzione dei fondi) **(a)**		**Edificabilità degli annessi agricoli ai sensi dell'art. 71 della LUR** (connessa alla conduzione dei fondi) **(b)**		**Edificabilità in territorio agricolo come disciplinata del *P. Strategico*** residenziale di cui all'art. 54 del PRG vigente **(c)**	
	PRG vigente	**Variante 2019**	**PRG vigente**	**Variante 2019**	**PRG vigente**	**Variante 2019**
(nuova) ***sottozona E1 Agricola normale*** ***(Identificabile con limitati ambiti di applicazione del Piano Strategico e dell'art. 70 della LUR 18/83)***	**Inedificabilità assoluta** **consentita solo negli ambiti definiti dal Piano Strategico di cui all'art. 54** (fasce lungo strada di ampiezza mt. 40)	**Edificabilità consentita** **ai sensi dell'art. 70 della LUR per unità aziendali con estensione superiore a 2 ha**	**Possibilità di realizzare annessi agricoli** **(quale che sia la sup. aziendale, IF = 0,02 mc/mq (h=4,5mt) sino ad un max, in ogni caso, di 450 mc)**	**Possibilità di realizzare annessi agricoli in ragione di 120 mq/ha (0,012 mq/mq); h=4,5mt (sino ad una max di 480 mq)**	**Edificabilità consentita** **negli ambiti definiti dal Piano Strategico di cui all'art. 54 (fasce lungo strada di ampiezza mt. 40)**	**Edificabilità consentita** **(solo 1° casa, unifamiliari, lotto minimo 0,2ha, IF 0,12mq/mq fino a max 120mq)**
		Incentivi significativi al recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente incrementabili a fronte di prestazioni ambientali		**Incentivi alla razionalizzazione planimetrica e riqualificazione strutturale/estetica dei manufatti fatiscenti e/o in contrasto con l'ambiente rurale**		**Incentivi significativi al recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente incrementabili a fronte di prestazioni ambientali**
sottozona E2 Agricola di pregio viti-vinicolo medio **(in parte ridotta aderendo alle aree segnate da pregio accertato)**	**Inedificabilità assoluta** **tranne che negli ambiti definiti dal Piano Strategico di cui all'art. 54** (fasce lungo strada di ampiezza mt. 40)	**Inedificabilità assoluta**	**Possibilità di realizzare annessi agricoli** **quale che sia la sup. aziendale, IF = 0,02 mc/mq (h=4,5mt) (sino ad un max, in ogni caso, di 400 mc)**	**Possibilità di realizzare annessi agricoli in ragione di 100 mq/ha (0,010mq/mq); h=4,5mt) (sino ad una max di 400 mq)**	**Edificabilità consentita** **negli ambiti definiti dal Piano Strategico di cui all'art. 54 (fasce lungo strada di ampiezza mt. 40)**	**Inedificabilità assoluta**
		Incentivi significativi al recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente incrementabili a fronte di prestazioni ambientali		**Incentivi alla razionalizzazione planimetrica, e riqualificazione strutturale/estetica dei manufatti fatiscenti e/o in contrasto con l'ambiente rurale**		**Incentivi significativi al recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente incrementabili a fronte di prestazioni ambientali**
sottozona E3 Agricola di pregio viti-vinicolo elevato **(Coincidente con gli ambiti di massimo pregio)**	**Inedificabilità assoluta** **tranne che negli ambiti definiti dal Piano Strategico di cui all'art. 54** (fasce lungo strada di ampiezza mt. 40)	**Inedificabilità assoluta**	**Possibilità di realizzare annessi agricoli** **quale che sia la sup. aziendale, IF = 0,02 mc/mq (h=4,5mt) (sino ad un max, in ogni caso, di 350 mc)**	**Possibilità di realizzare annessi agricoli in ragione di 75mq/ha (0,0075mq/mq); h=4,5mt, (sino ad una max di 300 mq)**	**Edificabilità consentita** **negli ambiti definiti dal Piano Strategico di cui all'art. 54 (fasce lungo strada di ampiezza mt. 40)**	**Inedificabilità assoluta**
		Incentivi significativi al recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente incrementabili a fronte di prestazioni ambientali		**Incentivi alla razionalizzazione planimetrica e ristrutturazione strutturale/estetica dei manufatti fatiscenti e/o in contrasto con l'ambiente rurale**		**Incentivi significativi al recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente incrementabili a fronte di prestazioni ambientali**
(nuova) ***sottozona E4 Agricola di pregio ambientale e paesaggi-stico*** **(rimodulata sia spazialmente sia quanto a disciplina, accorpando aree boscate e corridoi ambientali estendendo la tutela all'intero reticolo ambientale)**	**(ex zona G aree boscate)** **Inedificabilità assoluta**	**(ex zona G o aree boscate + aree di rispetto fluviale e corsi d'acqua)** **Inedificabilità assoluta**	**(ex zona G aree boscate)** **Inedificabilità assoluta riferita anche alla realizzazione di annessi agricoli**	**(ex zona G o aree boscate + aree di rispetto fluviale e corsi d'acqua)** **Inedificabilità assoluta riferita anche alla realizzazione di annessi agricoli**	**Inedificabilità assoluta**	**Inedificabilità Assoluta**
		Incentivi significativi al recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente incrementabili a fronte di prestazioni ambientali		**Incentivi alla razionalizzazione planimetrica e riqualificazione strutturale/estetica dei manufatti fatiscenti e/o in contrasto con l'ambiente rurale**		**Incentivi significativi al recupero abitativo del patrimonio edilizio esistente incrementabili a fronte di prestazioni ambientali**

La variante, inoltre, proprio come esposto e rappresentato nel presente Documento Preliminare, pure nel rispetto di alcuni obiettivi propri dello strumento urbanistico approvato nel 2016, volti a salvaguardare la peculiare vocazione produttiva del territorio, intende confrontarsi in modo più concreto, anche ottemperando a quanto richiesto nel citato Documento di Indirizzo alla Pianificazione del Consiglio Comunale, approvato con Del. n. 35 del 31.05.19, con un ulteriore, cruciale aspetto problematico posto dall'attuale normativa di PRG vigente, prospettando, come già accennato nei precedenti paragrafi, idonee soluzioni di tipo normativo, al problema diffusamente avvertito e rappresentato dagli imprenditori agricoli a titolo principale, relativo alla impossibilità di realizzare annessi agricoli di idonee dimensioni e caratteristiche. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 72 della L.U.R. 18/83 (comma 3, articolo 35 "ulteriori norme" delle NTA del PRG), per la possibilità di realizzare manufatti edilizi destinati alla lavorazione e/o trasformazione di prodotti agricoli (con eccezione per impianti di tipo zootecnico), infatti, si valuta che le previsioni del piano vigente, in effetti, limitino eccessivamente la possibilità di realizzare annessi agricoli (tettoie, rimesse, ricoveri, depositi, magazzini) di idonee caratteristiche dimensionali, ovvero tali da risultare funzionali all'ordinario svolgimento delle attività aziendali, comprimendone troppo la dimensione massima ammessa in superficie (peraltro definita, anche in contrasto con le nuove definizioni uniformi del REC, attraverso una atipica espressione di natura volumetrica che non trova comune utilizzazione soprattutto con riferimento alla disciplina del territorio agricolo). Ciò rende problematiche diverse, comuni attività degli agricoltori, penalizzando le attività locali, ad esempio, rispetto a quelle dei comuni viciniori, anche per quanto attiene alla partecipazione a bandi per l'ammissione a finanziamenti funzionali al rinnovo di immobili ed impianti aziendali. Il comma 2 degli artt. 32, 33 e 34 delle NTA del PRG vigente, riferiti rispettivamente alle zone agricole E1, E2 ed E3, infatti, prevede la possibilità di realizzare *annessi agricoli* nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali (alquanto restrittivi):

- per gli annessi agricoli realizzabili nella zona la zona E1 *Aree naturali/agricole di pregio dei bacini fluviali* di cui all'art. 32, è prevista una altezza massima di ml 4,50 e una volumetria massima di mc 450;
- per gli annessi agricoli realizzabili nella zona E2 *Aree agricole di pregio della DOC "tullum" (classe di potenzialità viti-enologica media)*, di cui all'art. 33, è prevista una altezza massima di ml 4,50 e una volumetria massima di mq 400;
- per gli annessi agricoli realizzabili nella zona E3 *Aree agricole di pregio della DOC "tullum" (classe di potenzialità viti-enologica alta)*, di cui all'art. 34, è prevista una altezza massima di ml 4,50 e una volumetria massima di mq 350.

Pur volendo contrastare la proliferazione indiscriminata, in tutte le aree agricole del territorio comunale, di annessi agricoli di eccessive dimensioni e caratteristiche incompatibili con il maggior pregio paesaggistico/produttivo di alcuni ambiti, la variante, coerentemente con le previsioni della L.R. 12/99, prospetta una soluzione, anche qui, adeguatamente differenziata per le diverse sottozone, che consentirebbe, per unità aziendali minime non inferiori a 10.000 mq, la realizzazione di annessi agricoli secondo parametri dimensionali comunque lievemente inferiori rispetto a quelli previsti dall'art. 71 della L.R. 12/99, nei seguenti termini:

- nelle aree ricadenti nella sottozona E1 *Agricola normale, in ragione di 120 mq/ha (0,012mq/mq) sino ad una concorrenza massima ammessa* di mq. 480, prescindendo dall'estensione dell'unità aziendale, con altezza di mt. 4,50;

- nelle aree ricadenti nella sottozona E2 *(di pregio con potenzialità vitivinicolo-enologica media), in ragione di 100mq/ha (0,010 mq/mq) sino ad una concorrenza massima ammessa* di mq. 400, prescindendo dall'estensione dell'unità aziendale, con altezza di mt. 4,50;
- nelle aree ricadenti nella sottozona E3 *(di pregio con potenzialità vitivinicolo-enologica elevata), in ragione di 75 mq/ha (0,0075) sino ad una concorrenza massima ammessa* di mq. 300, prescindendo dall'estensione dell'unità aziendale, con altezza di mt. 4,50.

La realizzazione degli annessi agricoli, invece, rimarrebbe, come ovvio, sempre vietata nelle aree ricadenti nella sottozona E4 Agricola di pregio ambientale paesaggistico. In tutti i casi in cui sarebbe ammessa la realizzazione degli annessi con le predette caratteristiche, tali manufatti, da realizzarsi secondo i premessi criteri dimensionali, dovrebbero caratterizzarsi quali edifici mono piano, senza possibilità di realizzazione di alcun tipo di soppalchi o terrazzi, con coperture a falde inclinate sormontate da manti in coppi di laterizio, presentando impianti planivolumetrici, caratteri estetici, materiali impiegati, compatibili con l'edilizia rurale tradizionale, in modo da non introdurre elementi di detrazione del circostante contesto ambientale e paesaggistico rurale, ed, anzi, richiamandosi sia soluzioni planivolumetriche, costruttive che quanto a materiali da impiegare, reperibili in un abaco di riferimento, utile alla progettazione, contenuto nel predetto allegato al testo delle NTA della Variante al PRG, recante "*Disciplinare tecnico per la sostenibilità complessiva degli interventi di costruzione e recupero del patrimonio architettonico*".

Trasversalmente alle premesse possibilità di intervento, come definite dalla disciplina richiamata, che intende configurare un regime differenziato, da applicarsi con gradualità a tre delle quattro sottozone individuate, la nuova normativa della variante al piano vigente, nelle sottozone agricole ridefinite come premesso, prevede, per tutte le operazioni di recupero del patrimonio abitativo esistente, attuabili in tutte le sottozone del territorio, le seguenti incentivazioni e premialità:

- dispositivi che incentivano (attraverso premialità inerenti la SL o altre forme di agevolazioni/sgravi) interventi di recupero a fini abitativi (o funzionali allo svolgimento di attività ricettive in ambito agricolo), tali da riqualificare il patrimonio architettonico degli edifici rurali preesistenti al 1967 e, quindi, implicitamente, a contenere consumo di nuovo suolo agricolo, a migliorare, in termini complessivi delle prestazioni (energetiche) del patrimonio edilizio presente sul territorio, all'incremento di interventi di bio-architettura e, più in generale all'innalzamento della qualità estetica dell'edificato in ambito rurale;
- regole che incentivano (attraverso premialità inerenti la SL o altre forme di agevolazioni/sgravi) la demolizione di manufatti (annessi agricoli) fatiscenti, insicuri quanto a stabilità, realizzati con materiali nocivi o estranei al contesto rurale, quindi in contrasto con il contesto paesaggistico, riconoscendo premialità più elevate a quelli in grado di determinare un riordino complessivo dei siti agricoli oggi caratterizzati da tali manufatti che ne preveda accorpamenti, razionalizzazione planivolumetrica, sostituzione di materiali impropri, miglioramento estetico e delle prestazioni energetiche, ecc..

Tali meccanismi premiali sono coerenti con quanto stabilito dalla legislazione regionale vigente, dalle norme del PTPC, da quanto, con più adeguato livello di dettaglio, è definito nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale, come nel Nuovo Regolamento di Polizia Rurale, oltre che, soprattutto, in uno specifico e nuovo "*Disciplinare tecnico per la sostenibilità complessiva degli interventi di costruzione e recupero del patrimonio architettonico*" (che

sostituirà l'attuale allegato al piano vigente "*Norme del Buon Costruire - edilizia sostenibile e bio-climatica)".* La definizione di interventi di recupero del patrimonio degli edifici rurali, tuttavia, preliminarmente, richiede che sia operato, proprio nell'ambito della variante urbanistica in itinere, un accurato censimento del complessivo patrimonio delle abitazioni rurali storiche, rinvenibile sul territorio di Tollo, ovvero distinguendo, nell'ambito di quelle preesistenti alla data del 1967, i fabbricati di valore storico testimoniale, tipologico o storico architettonico (estetico) da quelli privi di esigenze particolari di salvaguardia dei caratteri planivolumetrici, tipologici ed estetici. Tale preventiva fase di riconoscimento e selezione del patrimonio delle abitazioni urali esistenti potrà consentire l'elaborazione di una accurata disciplina specifica, più idonea ad individuare meccanismi premiali differenziati tali, comunque, da non penalizzare eccessivamente gli interventi che presentino maggior esigenze di conservazione del patrimonio.

Con riferimento sia agli interventi di recupero di manufatti esistenti sia a quelli di nuova costruzione, questi ultimi ammissibili solo nella sottozona E1, si prevedono anche incentivi di carattere volumetrico (da precisare con la redazione del successivo progetto urbanistico della variante) a fronte dell'assolvimento di prestazioni che elevino la sostenibilità ambientale e la sicurezza degli edifici, specie con riferimento ad interventi:

- nell'ambito dei quali si realizzino sistemi funzionali al trattenimento delle acque meteoriche (bacini o casse di laminazione e lento rilascio) e al riutilizzo della risorsa idrica per usi non potabili; tali da contrastare fenomeni di dilavamento e dissesto idrogeologico cagionati da fenomeni metereologici sempre più violenti e frequenti;
- nell'ambito dei quali sia riservata idonea attenzione a preservare una adeguata permeabilità dei suoli, attraverso specifici atti d'obbligo, che garantiscano il rispetto di indici minimi di permeabilità fondiaria (utili ad assicurare adeguata capacità di drenaggio dei terreni) o la piantumazione di idonee essenze arboree o arbustive (acclimatate), opportunamente commisurata sia alle nuove volumetrie realizzate, a quelle incrementali derivanti da ristrutturazioni che attribuiscono premialità e, in ogni caso, determinata in rapporto alle superfici di nuova impermeabilizzazione ;
- nell'ambito dei quali vengono previsti idonei accorgimenti tali da elevare, oltre quanto richiesto dalle norme di settore, le prestazioni energetiche degli edifici, ovvero nel caso di ristrutturazione quando sia conseguibile un miglioramento sensibile della classificazione energetica del fabbricato o, in caso di realizzazione di nuovi fabbricati, quando sia conseguibile la certificazione almeno in classe energetica "B" (o similari), anche facendo ricorso ad idonee tecnologie tali da elevare, sino all'autosufficienza completa, la capacità di produzione di energia da fonti rinnovabili (micro eolico, fotovoltaico, geotermico a bassa entalpia, ecc.).

Un ulteriore aspetto che la proposta di variante intende affrontare, inoltre, tralasciando, in tale fase, di fornire dettagli che verranno approfonditi in seguito, è proprio quello della disciplina, attraverso previsioni che abbiano maggior efficacia, dei cambi di destinazione d'uso. Ciò con la finalità essenziale di promuovere, incentivare, ampliare, attraverso varie misure premiali, pur sempre entro una necessaria coerenza con le specifiche previsioni di cui alla legislazione regionale, le possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio storico preesistente al 1967, determinandone una ri-funzionalizzazione, incentivando, così, nel concreto la sempre più invocata ed auspicata multi-funzionalità dell'impresa agricola determinante ai fini di una sua effettiva sostenibilità economica e più rispondente alle

esigenze di nuove tipologie di imprenditori agricoli sempre più identificabili con donne, giovani imprenditori, e giovani laureati o, in ogni caso, formati con specifici percorsi di studio al fine di valorizzare le risorse del comparto agroalimentare, anche incrementando nuove forme di residenzialità turistica o soggiorni esperienziali nel territorio rurale. Ciò, soprattutto, in considerazione delle possibilità di intervento contemplate in modo specifico, ovvero quanto a limiti e agevolazioni, anche nella legislazione regionale sulla disciplina delle attività agrituristiche e di ricettività in territorio agricolo (Legge Regionale n. 38 del 31.07.2012, BURA n. 43 del 10.08.2012, nel testo vigente a seguito di s.m. e i.) potrebbe rendere, nel medio termine, le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente più convenienti e remunerative soprattutto in rapporto ad interventi di nuova costruzione.
Tutto ciò considerato, sembra comunque rilevante sottolineare, già in questa fase, che, in ogni caso, l'intera proposta di revisione del territorio agricolo come prospettata, anche per effetto dei minimi carichi introducibili nel dare concreta applicazione alle premesse, specifiche previsioni di edificabilità speciale negli ambiti di edificabilità individuati come sottozona E1, richiederebbe l'attivazione di un nuovo processo di Valutazione Ambientale Strategica della presente variante al PRG.

3.2_ Coerenza tra scelte di piano e quadro dei vincoli sovraordinati

La Pianificazione comunale, dunque il progetto urbanistico della Variante al PRG, risulta del tutto coerente con i valori comuni identitari del territoro abruzzese, individuati e definiti come tali nell'ambito del Quadro Conoscitivo Regionale redatto a supporto della nuova Carta dei Luoghi e dei Paesaggi che costituisce il contenuto essenziale della disciplina d'intervento definita dal Nuovo Piano Paesaggistico Regionale dell'Abruzzo, ormai adottato ma in attesa di definitiva approvazione. Come ovvio, dunque, le previsioni specifiche contenute nella presente variante si conformano alle scelte di destinazione d'uso e condizioni di trasformabilità delle varie porzioni del territorio comunale come delineate da piani quadro di scala territoriale ed "area vasta", dal quadro dei vincoli, dai piani di settore (tutela e salvaguardia ambientale), dai piani di contenuto territoriale urbanistico di carattere sovraordinato, come anche ad altre eventuali pianificazioni specifiche prevalenti.
I contenuti progettuali e prescrittivi della Variante al Piano, risulteranno, 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, dovrà, inoltre risultare coerente e compatibile, quanto a scelte di assetto urbanistico del territorio, anche con il contenuto di altri Piani Comunali di settore, già redatti e vigenti tra i quali, in particolare:

- lo Studio di Microzonazione sismica (adottato dal C.C.);
- il Piano di Zonizzazione Acustica (adottato ed approvato dal C.C.).

Costituirà, altresì, parte integrante l'elaborazione tecnica a corredo della Variante al Piano, l'elaborato grafico che dovrà mettere in rapporto con la variante al PRG, le previsioni del Piano Comunale di Protezione Civile, già redatto, approvato e vigente e che, realisticamente, sembra presentare una auspicabile ed urgente necessità di aggiornamento e revisione.

Come ovvio, il PRG, come anche la presente proposta di variante, conforma le sue scelte confrontandosi con il quadro dei vincoli sovraordinati ed, in particolare, accertandosi 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 Quadro dei Tratturi o degli Usi Civici (qualora avente effetti sul territorio comunale di Tollo).

Le scelte della variante al PRG, come ovvio, dovranno risultare compatibili con il quadro dei vincoli e delle tutele sovraordinati di cui al Dlgs 42/04, ovvero, in particolare, con le limitazioni imposte da:

- vincolo archeologico;
- vincolo idrogeologico;
- tutela dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Dlgs 42/04 (ex L. 431/85);
- vincolo di inedificabilità dai corsi d'acqua individuati dall'Autorità di Bacino regionale di cui alla L.R. 5/2016;
- vincolo di tutela di esemplari di vegetazione arborea d'alto fusto (salvaguardia alberi monumentali) ai sensi della Del. di G.R. 437 DEL 9.06.2015.

La redazione della Variante al PRG, considerato anche il contenuto di alcuni obiettivi specifici, la cui attuazione risulta modificativa dell'attuale assetto nornativo, con particolare riferimento al territorio agricolo, richiede, ai sensi della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e, inoltre del contenuto del Dlgs 152/08 (in particolare gli artt. 12 e 13), sia la redazione del Rapporto Preliminare funzionale alla verifica di assoggettabilità a Vas, sia, inoltre, la redazione di un Rapporto Ambientale nell'ambito di un nuovo processo di Valutazione Ambietnale Strategica.

3.3_ Verosimile quadro degli elaborati della Variante al PRG vigente

Il piano pre-vigente si componeva già degli elaborati di seguito puntualmente elencati, che ne costituivano, parte integrante e sostanziale:

A- Relazione

A1 - Caratterizzazione Vitivinicola del Comprensorio della DOC "Tullum"

B - Norme Tecniche di Attuazione

C - Norme del Buon Costruire (Edilizia Sostenibile e Bioclimatica)

Elaborati grafici
1 - Inquadramento Territoriale
2 - Carta dell' Uso del Suolo
3 - Carta dei Vincoli Ambientali
4 - Carta dei Vincoli Infrastrutturali
5 - Carta delle Pericolosità (P.A.I. e P.S.D.A.)
6 - Carta dei Rischi (P.A.I. e P.S.D.A.)
7 - Carta della Caratterizzazione Vitivinicola del Comprensorio della DOC e DOCG "Tullum"
8 - Zonizzazione (5.000)
8.A - Zonizzazione (2.000)
8.B - Zonizzazione (2.000)
8.C- Zonizzazione (2.000)
8.D - Zonizzazione (2.000)
8.E- Zonizzazione (2.000)
9 - Trasposizione P.A.I Vigente su Zonizzazione
9.A - Stralcio Trasposizione P.A.I. su Zonizzazione (Zona Venna)

Tabelle
Tabella 1 - Dati sulle superfici e sui volumi disponibili all'edificabilità nel PRG Vigente e nella Variante 2014
Tabella 2 - Rapporto tra le superfici e tra i volumi disponibili all' edificabilità nel PRG Vigente e nella Variante 2014
Tabella 3 - Dati dimensionali Zone B e C - P.R.G. Vigente 2009
Tabella 4 - Dati dimensionali Zone B di Completamento - Variante P.R.G. 2014
Tabella 5 - Calcolo Zone F a Servizi - Variante PRG 2014
Tabella 6 - Calcolo Aree sottoposte a Tutela - Variante PRG 2014.

La presente Variante 2019 allo strumento urbanistico ad oggi vigente, come già ampiamente rappresentato, si configura quale suo essenziale strumento di monitoraggio ed aggiornamento, adeguandolo a sopravvenute innovazioni normative, oltre che definendo progettazioni di dettaglio che consentono di attuare alcuni sue previsioni riferite ad ambiti e/o progetti particolareggiati, esplicando, pertanto, i suoi effetti conformativi sull'assetto urbano e proprietario della comunità attraverso elaborati che si ritiene, solo in parte, debbano integrare o sostituire quelli a corredo del PRG vigente.

Non si ritiene, almeno in questa fase, infatti, di produrre la revisione delle tavole di analisi dello stesso i cui prodotti sono ancora validi (ovvero le tavole di PRG dalla n. 1 alla n.7 rinominate in modo tale che alla numerazione si fa precedere la lettera A, indicativa del contenuto analitico delle stesse), tranne che per eventuali integrazioni funzionali, se ritenuto necessario in esito ad approfondimenti specifici, all'aggiornamento degli elaborati n. A5 ed A6, riportanti rispettivamente La Carta delle Pericolosità (P.A.I. e P.S.D.A.) e la Carta dei Rischi (P.A.I. e P.S.D.A.).

Si conviene e si prevede sin d'ora, invece, la necessità di redigere un ulteriore elaborato di natura analitica (definito come Tavola n. A8) nel quale riportare la Caratterizzazione delle Scarpate morfologiche attive sul territorio (prossime o interferenti con gli ambiti insediati) e la definizione delle relative Fasce di Rispetto, così come desunta da apposito apporto specialistico di indagine geomorfologica (e relativa relazione) che si aggiunge, opportunamente, agli elaborati di analisi, come specificatamente richiesto dal contenuto della Delibera di G.R. n. 108 del 22.02.2018.

Sempre per effetto di quanto esplicitamente previsto dalla citata Delibera di G.R. N. 108/18, inoltre, si rende necessaria la produzione dei seguenti ed ulteriori due elaborati del quadro conoscitivo (analitici), rispettivamente individuati come tavole n. 9 e n. 10:

A.9 Carta interpretativa dell'uso del suolo del Comune di Tollo

A.10 Carta della qualità geo botanica del territorio del Comune di Tollo

Si valuta, sin d'ora, come utile, invece, la redazione di ulteriori elaborazioni originali, funzionali ad illustrare al meglio i contenuti distintivi della variante, caratterizzandone la connotazione di documento di monitoraggio, aggiornamento dinamico e revisione dei contenuti dello strumento urbanistico già vigente.

Si identificano, pertanto, i seguenti e specifici elaborati aggiuntivi di analisi (Quadro Conoscitivo e valutativo) da prodursi a corredo della Variante, con la lettera che ne identifica la natura di elaborati del quadro analitico e dalla lettera V che ne indica la natura di elaborazione originale, integrativa e/o di aggiornamento, prodotta nell'ambito della variante come di seguito puntualmente elencati, che ne costituiscono, tutti, parti integranti e sostanziali:

A.11 Censimento dell'attività edilizia verificatasi nel decennio 2007-2017;

A.12 Monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente;

A.13 Monitoraggio dello stato di attuazione degli standard pubblici previsti dal PRG vigente, nel periodo 2016-2019;

A.14 Localizzazione su mappa e prima valutazione delle istanze pervenute a seguito dell'Avviso Pubblico;

A.15 Bilancio urbanistico determinato dalle scelte della Variante 2019 al PRG;

A.16 Esplicitazione del progetto di ri-definizione dello zoning: delimitazione di ambito urbano ed extraurbano;

A.17 Esplicitazione del progetto complessivo di dimensionamento delle aree per standard.

Si procede, inoltre, nell'ambito della presente Variante, anche alla elaborazione dell'aggiornamento/integrazione di tre delle precedenti Tabelle del PRG vigente, ed in particolare delle seguenti, identificate dalla lettera V:

Tabella 4V. - Dati dimensionali Zone B di Completamento - Variante P.R.G. 2019

Tabella 5V. - Calcolo Zone F a Servizi - Variante PRG 2019

Tabella 6V. - Calcolo Aree sottoposte a Tutela - Variante PRG 2019.

Ai sensi di quanto previsto dalla Del. di G.R. N. 108 del 22.02.2018, inoltre, dovranno essere redatte le due seguenti elaborazioni:

- Relazione geomorfologica funzionale alla caratterizzazione delle scarpate morfologiche di frana attive (interferenti con l'abitato) e conseguente definizione delle relative Fasce di Rispetto (da refigersi a firma di un geologo abilitato);
- Relazione sull'uso del suolo e sulla qualità geobotanica patrimonio vegetale rinvenibile sul territorio comunale.

Dovranno essere, inoltre, redatti i seguenti due elaborati ritenibili come parti integranti e sostanziali degli atti funzionali all'adozione del PRG:

- Rapporto Preliminare di verifica dell'assoggettabilità/non assoggettabilità a VAS (Art. 12 D.L.vo 04/08);
- Elenco delle partite catastali relative alle aree assoggettate a vincolo di piano (F1) ed esproprio.

Pertanto, nel complesso, gli elaborati (di testo, grafici e tabellari) che costituiscono i documenti della Variante al PRG 2019, al momento, sono individuati nei seguenti, come puntualmente elencati:

Elaborati di Testo della Variante:

AV.- Relazione Illustrativa della Variante al PRG vigente (2019);
A1 - Caratterizzazione Vitivinicola del Comprensorio della DOC "Tullum";
BV.- Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG vigente (2019);
CV – Disciplinare tecnico per la sostenibilità complessiva degli interventi di costruzione e recupero del patrimonio architettonico;
DV.- Relazione sulla condizione geomorfologica del territorio e definizione delle eventuali Fasce di Rispetto;
EV.- Relazione sull'uso del suolo e sulla qualità geobotanica patrimonio vegetale rinvenibile sul territorio comunale;
FV.- Rapporto Preliminare di verifica dell'assoggettabilità/non assoggettabilità a VAS (Art. 12 D.L.vo 04/08) e successiva redazione del Rapporto Ambientale relativo alla Valutazione Ambientale Strategica (a cura di altro tecnico incaricato);
GV. Elenco delle partite catastali relative alle aree assoggettate a vincolo di piano (F1) ed esproprio.

Tabelle della Variante:
Tabella 4V. – Bilancio urbanistico del progetto di Variante (con valutazione della potenzialità edificatoria complessiva determinata dal progetto di Variante al P.R.G. 2019);
Tabella 5V. – Computo del fabbisogno per Zone F a Standard - Variante PRG 2019
Tabella 6V. - Calcolo Aree sottoposte a Tutela - Variante PRG 2019.
Elaborati grafici della Variante:

Elaborati del Quadro analitico - cognitivo e valutativo (A)

A5V. - Carta delle Pericolosità (P.A.I. e P.S.D.A.)
A6V. - Carta dei Rischi (P.A.I. e P.S.D.A.)
A8V. - Caratterizzazione delle Scarpate morfologiche attive sul territorio e definizione delle relative Fasce di Rispetto;
A9V. - Carta interpretativa dell'uso del suolo del Comune di Tollo
A.10V.-Carta della qualità geo botanica del territorio del Comune di Tollo
A.11V.-Censimento dell'attività edilizia verificatasi nel decennio 2007-2017;
A.12V.-Monitoraggio dello stato di attuazione del PRG vigente;
A.13V.-Monitoraggio dello stato di attuazione degli standard pubblici previsti dal PRG

vigente, nel periodo 2016-2019;

A.14V.-Localizzazione su mappa e prima valutazione delle istanze pervenute a seguito dell'Avviso Pubblico;

A.15V.-Bilancio urbanistico determinato dalle scelte della Variante 2019 al PRG;

A.16V.-Esplicitazione del progetto di ri-definizione dello zoning: delimitazione di ambito Urbano ed extraurbano;

A.17V.-Esplicitazione del progetto complessivo di dimensionamento delle aree per standard.

Elaborati del Progetto Urbanistico (zoning) della Variante (P)

P1V. - Zonizzazione dell'intero territorio comunale (in scala 1: 5.000);

P2V. - Zonizzazione dell'Ambito Nord "*San Pietro – Sterparo - Motrino – Colle Cavalieri – Piana Mozzone - Sabatiniello*" (in scala 1: 2.000);

P3V. - Zonizzazione dell'ambito Nord del Capoluogo " Piano Mozzone – Motrino – Vaccherecciа- Sabatiniello – Macchie" (in scala 1: 2.000);

P4V.- Zonizzazione dell'ambito Centro del Capoluogo "*Centro storico e prima espansione consolidata - Contrada Venna"* (in scala 1: 2.000);

P5V. - Zonizzazione dell'ambito sud del Capoluogo "*Santa Lucia – Acquaviva – Colle Secco – Strada per Canosa S.",* (in scala 1: 2.000);

P6V.- Zonizzazione dell'intero ambito urbano del Capoluogo "Ambito Urbano di Tollo", (in scala 1: 2.000);

P7V. - Trasposizione P.A.I Vigente su carta della Zonizzazione dell'intero territorio comunale, in scala 1:5.000;

P8V. - Stralcio Trasposizione P.A.I. su Zonizzazione (Zona Venna) in scala 1:5000.