

## **TERZA VARIANTE AL PRG**

# LINEE GUIDA

La “terza variante” al PRG di Cepagatti è una variante di assestamento che è finalizzata ad adeguare il piano vigente alle intervenute variazioni in materia di innovazione digitale e di transizione ecologica sostenibile, non trascurando l’obiettivo di migliorare le modalità di attuazione di quelle previsioni urbanistiche che hanno dimostrato maggiori difficoltà procedurali. Non essendo un nuovo piano, la “terza variante” intende lasciare inalterate le previsioni urbanistiche consolidate nel tempo, accogliendo solo (per quanto possibile) le istanze proposte dai cittadini e adeguando nel contempo le regole di attuazione del piano alle nuove disposizioni subentrate nella legislazione di riferimento.

### **TRANSIZIONE ECOLOGICA**

Con il termine “transizione ecologica” si intende un insieme di azioni rivolte alla sostenibilità dell’economia, per favorire il passaggio da un sistema basato sulle fonti energetiche inquinanti a un modello virtuoso incentrato sulle fonti verdi. L’ineludibile attenzione ai temi della transizione ecologica sostenibile, recentemente entrata come priorità programmatica sia a livello nazionale (con l’istituzione dello specifico Ministero), sia a livello europeo (con le linee di utilizzo dei fondi *Next Generation EU*), dovrà guidare l’intera impostazione della variante, riconoscendo quelli che sono i valori e le peculiarità del territorio comunale e rafforzando le norme per la loro conservazione e salvaguardia attiva, attraverso:

- la creazione delle condizioni programmatiche e pianificatorie per la difesa e la valorizzazione attiva degli ambiti fluviali (Fiume Pescara e Torrente Nora);
- l’organica razionalizzazione e l’inserimento nel piano delle diverse prescrizioni che derivano da pianificazioni collaterali di settore (Piano di Impatto Acustico, Piano per il Contenimento dell’Inquinamento Elettromagnetico, ecc.);
- l’introduzione di norme per l’incentivazione e il sostegno all’uso e alla produzione delle nuove forme di energia rinnovabile.

### **CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**

In linea con le più recenti tendenze in tema di sostenibilità ambientale, la nuova variante generale dovrà puntare al contenimento dell’ulteriore consumo di suolo, ovvero alla revisione delle scelte di sviluppo del territorio urbanizzato, tendente a ottimizzare l’uso a fini urbanistici del territorio agricolo e/o naturale. Ciò sarà possibile cercando di contenere la percentuale di copertura e di impermeabilizzazione delle aree edificabili, ma anche limitando al massimo la percentuale di impegno urbanistico del territorio comunale, attraverso:

- il saldo negativo in termini di quantità totale del suolo impegnato urbanisticamente (differenza tra nuove aree impegnate e aree liberate dalle previsioni urbanistiche inattuate);

- la riduzione delle aree impegnate per *standard* urbanistici eccedenti i minimi inderogabili imposti per legge, anche eventualmente ricorrendo alle procedure di “monetizzazione”;
- la riduzione della superficie occupata da nuove costruzioni a parità di indici di edificabilità, attraverso l’aumento delle altezze massime.

A tutt’oggi la situazione del consumo di suolo è sintetizzabile nella seguente tabella, che riassume la superficie territoriale impegnata urbanisticamente dalle previsioni del PRG vigente:

ZONE OMOGENEE (ai sensi del DM 1444/1968)	Totale area impegnata dal piano (in metri quadri)
Zona A	34.675
Zona B	3.909.569
Zona C	1.894.289
Zona D	1.582.884
Zona F	967.029
<b>TOTALE</b>	<b>8.388.446</b>

Ciò significa che il piano regolatore vigente impegna ben 8,39 chilometri quadrati dei 30,34 che costituiscono l’intero territorio comunale (il **27,65%**).

## INNOVAZIONE DIGITALE

In linea con le ultime tendenze europee, la nuova variante intende applicare al piano e alla sua gestione le ultime innovazioni digitali, considerando lo strumento urbanistico come parte di un sistema GIS (*Geographic Information System*), realizzato attraverso l’utilizzo di *software* Open Source, estensibile tramite banche dati agli altri servizi della Amministrazione Comunale (edilizia, commercio, tributi, attività sociali, ecc.), con collegamento con la banca dati del sito istituzionale dell’Agenzia delle Entrate (Catasto), per una gestione integrata dei servizi offerti ai cittadini, alle imprese e agli operatori economici e sociali in genere.

Ciò significa rendere il piano regolatore strumento più trasparente e disponibile al cittadino e ai tecnici che operano sul territorio: al cittadino, attraverso la sua pubblicazione *on line* del piano per una sua consultazione veloce e in tempo reale; ai tecnici, attraverso la messa a disposizione di cartografie scaricabili e utilizzabili per effettuare operazioni tecniche di ogni tipo.

Questo risultato potrà essere raggiunto attraverso:

- la digitalizzazione della tavola progettuale del piano (zonizzazione) in formato CAD (*Computer Aided Design*);
- la creazione di un SIT (Sistema Informativo Territoriale) che collega a ogni zona di piano le informazioni quantitative e qualitative della normativa tecnica;
- il controllo dei dati dimensionali del piano (capacità insediativa, bilancio urbanistico, verifica degli *standard* urbanistici) in modalità automatica.

## **CENTRO STORICO E TESTIMONIANZE STORICHE DIFFUSE**

La conferma delle aree dedicate alla conservazione e salvaguardia del patrimonio architettonico storico e dei valori identitari dell'insediamento urbano (zona omogenea "A") non dovrà impedire l'introduzione di nuove norme atte a favorire la contemporanea attivazione di azioni e processi di riqualificazione del patrimonio architettonico, di recupero dello *stock* abitativo e di rigenerazione urbana in senso lato.

Dovranno, per altro, essere opportunamente considerate e valorizzate tutte le testimonianze storiche e archeologiche comunque rinvenibili sull'intero territorio comunale.

Confermando le linee generali di tutela dei valori identitari e culturali (come i "*murales*" o altre espressioni architettoniche e artistiche della cultura locale), il recupero del patrimonio abitativo dovrà essere reso più agevole, semplificando le regole di intervento; le norme di salvaguardia del valore architettonico dei beni immobiliari non dovranno impedirne o rallentarne il riutilizzo; gli interventi per il recupero a fini abitativi e/o produttivi del patrimonio esistente dovranno poter usufruire di un premio di cubatura da utilizzare per adeguare le condizioni di abitabilità e agibilità agli *standard* attuali.

Tutto questo sarà reso possibile attraverso:

- l'inserimento di tutte le norme che possano favorire l'adeguamento tecnologico ed energetico dello *stock* abitativo e produttivo esistente;
- la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici esistenti per favorire e incentivare la nascita di nuove attività economiche;
- la semplificazione delle regole per gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

## **MOBILITÀ URBANA**

Il miglioramento del sistema complessivo della mobilità urbana dovrà essere perseguito attraverso la razionalizzazione delle rete stradale per agevolare il trasporto pubblico, anche prevedendo la creazione di nuovi interventi di miglioramento infrastrutturale.

Dovranno essere programmati interventi di miglioramento della rete stradale esistente, sia locale che di attraversamento urbano, prevedendo idonee alternative per il transito dei mezzi pesanti.

Tutto questo sarà reso possibile attraverso:

- la realizzazione di svincoli e rotatorie per migliorare lo scorrimento e la fluidità del traffico veicolare di attraversamento;
- la creazione di nuove bretelle di alleggerimento del traffico veicolare locale per eliminare gli eventuali punti di congestione;
- la creazione delle condizioni strutturali e organizzative per lo sviluppo e l'incentivazione della mobilità ciclabile.

## **RAZIONALIZZAZIONE DEGLI USI E ATTUAZIONE DIRETTA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE**

La "terza variante", anche con riferimento alle più recenti tendenze della tecnica urbanistica, dovrà puntare alla riorganizzazione razionale delle destinazioni urbanistiche, evitando quelle forme di "commistione" degli usi del territorio che possono portare alla coesistenza di attività tra loro incompatibili.

La razionalizzazione delle procedure di implementazione del piano, inoltre, dovrà portare a una maggiore diffusione della modalità di attuazione diretta delle previsioni urbanistiche.

Ciò sarà possibile limitando al massimo il ricorso alla strumentazione urbanistica esecutiva (come piani particolareggiati e comparti di attuazione) alle sole situazioni nelle quali l'impianto urbanistico è del tutto inesistente e ricorrendo, invece, a forme di attuazione diretta in tutti gli altri casi nei quali le esigenze di controllo delle modalità di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, attraverso una convenzione nella quale siano specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico, per esempio attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), ai sensi dell'Art. 28*bis* del DPR 380/2001, come modificato dal DL 133/2014.

## **REVISIONE E AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA TECNICA**

In parallelo con l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, da redigere in coerenza con lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato con l'intesa della Conferenza Stato-Regioni-Comuni (GURI n. 268/2016), come recepita dalla Regione Abruzzo con LR n. 1 del 29.01.2019 e LR n. 25 del 23.08.2019, la Normativa Tecnica di Attuazione del piano (NTA) dovrà essere revisionata e aggiornata, anche in relazione alle altre ulteriori innovazioni legislative nel frattempo intervenute, soprattutto per contemperare gli effetti dovuti all'applicazione delle nuove Definizioni Uniformi (DU) sulla capacità edificatoria del piano.