

Piano Regolatore Generale

Comune di
Lanciano
Città medaglia d'oro al valor militare

Comune di
Lanciano

*Città medaglia d'oro
al valor militare*



REGIONE ABRUZZO
Provincia di Chieti

Amministrazione comunale:

Il Sindaco
Dott. Mario Pupillo

L'Assessore all'urbanistica
Ins. Pasquale Sasso

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Daniela Giancristofaro

Il Dirigente
Arch. Luigina Mischiatti

Il Progettista
Arch. Vincenzo Di Fabio

Collaborazione scientifica
Prof. Roberto Mascarucci
Collaborazione al progetto

Pian. Terr. Giuseppe Fiorillo

Elaborato Relazione illustrativa

**Allegato 1 - Documenti prof.
Mascarucci**

Dicembre 2018

Manovra urbana



LANCIANO VARIANTE PRG

Documento "a"

**Verifica delle possibilità di attuazione del vigente PRG
e individuazione delle eventuali sue criticità applicative**

Prof. Arch. Roberto Mascarucci

IL PROCESSO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PRG

Il PRG vigente

Verifica delle possibilità di attuazione del PRG

L'implementazione del PRG

LE CRITICITÀ APPLICATIVE

L'aggiornamento e la semplificazione della normativa

L'avvio della perequazione

Il rinvio alla strumentazione attuativa

LA VARIANTE AL PRG COME “NUOVA MANOVRA URBANISTICA”

La strumentazione tattica

I documenti programmatici già approvati

La nuova manovra urbanistica

IL PROCESSO DI IMPLEMENTAZIONE DEL PRG

Il PRG vigente

Il Comune di Lanciano è finalmente arrivato ad avere uno strumento urbanistico generale, entrato definitivamente in vigore con la delibera di CC n. 133 del 18.11.2011.

Il PRG vigente ha avuto un lungo *iter* formativo: avviato nel 1996, dopo alterne vicende, è approdato all'adozione del progetto di piano solo nel 2008, controdedotto nel 2010 e quindi definitivamente approvato nel 2011.

Il piano si fa carico di una serie di programmi allora in corso (urbanistica concertata, varianti produttive, ex STU, ecc.) e tiene in opportuno conto le questioni di scala vasta (Piano Strategico Lanciano-Atessa, Campus Automotive, PTAP, ecc.). Esso però, pur delineando una zonizzazione di dettaglio, in molti casi condiziona l'intervento ad ulteriori adempimenti di tipo urbanistico-attuativo.

Verifica delle possibilità di attuazione del PRG

Di fatto, il piano regolatore vigente prevede due diverse modalità attuative: una "diretta", che consente l'intervento edilizio attraverso il semplice rilascio del titolo abilitativo, ed una "indiretta", che richiede la preventiva redazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo prima della richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

Il PRG si attua con modalità diretta:

- nella "zona residenziale di ristrutturazione" (Art. 59 delle NTA);
- nella "zona residenziale di completamento" (Art. 60 delle NTA);
- nella "zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie, zone di completamento" (Art. 64 delle NTA);
- nelle "aree produttive esistenti e/o dismesse" (Art. 68 delle NTA);

- nella “zona a verde pubblico attrezzato” (Art. 50 delle NTA);
- nella “zona per servizi di quartiere” (Art. 52 delle NTA);
- nella “zona per attrezzature urbane” (Art. 54 delle NTA);
- nella “zona agricola” (Art. 71 delle NTA).

In tutte le altre zone, in un modo o nell’altro, il piano si attua con modalità indiretta (ovvero è necessario qualche altro “passaggio” tecnico prima del rilascio del titolo edificatorio).

Sono strumento urbanistici attuativi previsti dal PRG, quelli indicati dall’Art. 17 delle NTA:

- il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (Art. 19 della LR 18/1983);
- il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (Art. 23 della LR 18/1983);
- il Piano per gli Insediamenti Produttivi (Art. 25 della LR 18/1983);
- il Programma Integrato di Intervento (Art. 30bis della LR 18/1983).

In base a quanto indicato dallo stesso Art. 17 delle NTA, “l’utilizzo di tali strumenti deriva dalla specifica efficacia di ognuno di essi, dalle effettive condizioni urbanistiche, oltre che dai caratteri dell’assetto proprietario degli ambiti considerati” e secondo quanto disposto dal Comma 4 “l’utilizzo dei diversi strumenti urbanistici attuativi ... è richiamato delle specifiche norme di zona”.

L’implementazione del PRG

Inoltre, in attuazione del vigente PRG e per implementarne il contenuto, senza bisogno di ricorrere a variante, ma anzi adempiendo alle indicazioni delle NTA, l’Amministrazione Comunale deve procedere alla redazione dei seguenti strumenti.

> Piano dei Servizi

In attuazione del combinato disposto degli Artt. 19, 47 e 48 delle NTA del PRG il Piano dei Servizi è lo strumento che “promuove un programma organico di riassetto e ammodernamento della rete dei servizi ... anche ottimizzando l’uso delle aree a ciò riservate dal PRG”.

Il suddetto Piano dei Servizi “individua modalità e strumentazioni appropriate ai fini del miglior utilizzo delle aree acquisite alla proprietà comunale”.

Il Piano dei Servizi può essere usato anche per “sviluppare la manovra perequativa con il trasferimento dei diritti edificatori e la riorganizzazione dei diritti edificatori trasferiti”.

> Perequazione urbanistica

Ai sensi del quarto comma dell’Art. 47, il Piano dei Servizi può assumere il ruolo di “strumento intermedio di attuazione del PRG, da utilizzare come riferimento unitario per le varie pratiche di perequazione urbanistica richiamate in sintesi all’Art. 16”. Esse riguardano:

- Art. 21 demolizione dei fabbricati in contrasto con le previsioni infrastrutturali del piano;
- Art. 41 riuso dei sedimi ferroviari dismessi;
- Art. 43 realizzazione dei nuovi assi stradali strategici;
- Art. 48 realizzazione del sistema dei servizi;
- Art. 51 realizzazione del sistema dei parchi urbani del Ponte di Diocleziano, della Lecceta Barbati, del Tratturo e delle aree boscate in ambito urbano;
- Art. 58 riduzione delle volumetrie esistenti nella zona residenziale di riqualificazione urbana attraverso la demolizione dei fabbricati classificati di consistenza incompatibile;
- Art. 60 realizzazione di spazi e servizi pubblici nella zona residenziale di completamento;
- Art. 61 realizzazione di edilizia convenzionata nella zona residenziale di espansione;
- Art. 62 attuazione delle previsioni insediative nelle zone residenziali di sviluppo urbano integrato;
- Art. 65 riconversione strutturale nell’agglomerato di Lanciano centro;
- Art. 66 riassetto e riconversione delle strutture commerciali esistenti;
- Art. 67 attuazione degli interventi nella zona per le attività terziarie, la media distribuzione commerciale e le attività produttive integrate;

- Art. 68 riqualificazione delle aree produttive esistenti e/o dismesse con cambio di destinazione d'uso;
- Art. 69 implementazione della zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro.

> Regolamento edilizio integrato

Secondo quanto disposto dall'Art. 12, "a PRG approvato" il Comune si riserva di procedere ad un aggiornamento ed adeguamento del regolamento Edilizio in forma integrata con le NTA del PRG.

> Piano di classificazione acustica

Secondo quanto disposto dal terzo comma dell'Art. 8, entro un anno dall'approvazione del PRG l'Amministrazione Comunale provvederà ad adeguare le NTA al Piano di Classificazione Acustica, ai sensi della Legge 447/1995 e successive modifiche e integrazioni.

> Programma per la sistemazione dell'arredo e del verde urbano

Ai sensi del tredicesimo comma dell'Art. 34, il Comune dovrà provvedere ad elaborare un "programma" per la sistemazione dell'arredo e del verde urbano, che diventerà un allegato tecnico alle NTA.

> Pianificazione ambiti ricompresi entro gli agglomerati del Consorzio ASI

Ai sensi del secondo comma dell'Art. 2, "negli ambiti del territorio comunale ricompresi entro gli agglomerati industriali del Consorzio ASI Sangro si opera in regime di copianificazione tra Provincia di Chieti, Consorzio ASI e Comune di Lanciano", in conformità al PTAP ed in coordinamento con gli altri Comuni interessati (Atessa, Mozzagrogna, Paglieta, Sant'Eusanio del Sangro). Ciò riguarda:

- Art. 65 agglomerato di Lanciano centro;
- Art. 69 agglomerato del fondovalle Sangro.

LE CRITICITÀ APPLICATIVE

L'aggiornamento e la semplificazione della normativa

Una delle finalità concrete della presente “manovra urbanistica” è connessa alla necessità di aggiornare e semplificare la normativa di attuazione del piano, allo scopo di uniformarla alle modificazioni nel frattempo intervenute nel quadro legislativo di riferimento, ma anche di semplificarne l’interpretazione e l’applicazione.

In particolare, si procederà alla completa riscrittura delle NTA al fine di agevolarne l’utilizzo, senza modificare la nomenclatura della zonizzazione. Questo processo di riscrittura in sede di variante, oltre a ricomprendere eventuali localizzazioni aggiuntive (nel quadro delle indicazioni strategiche approvate dall’Amministrazione Comunale), avrà lo scopo di:

- aggiornare le norme di attuazione del piano alle leggi nel frattempo intervenute in sede nazionale e regionale;
- completare le indicazioni attuative con la specifica normativa sulle localizzazioni commerciali e sulle relative esigenze di parcheggi dedicati;
- inserire le regole del codice della strada in materia di distanze delle costruzioni dalla sede stradale e relativi allineamenti;
- aggiungere gli opportuni rimandi alla classificazione acustica degli ambiti urbani nel frattempo intervenuta;
- individuare più specifici regole insediative capaci di garantire con maggiore efficacia il controllo sulla qualità finale degli insediamenti;
- operare azioni di semplificazione della normativa, semplificandone l’impianto anche attraverso l’eliminazione dei rimandi tra articoli.

L'avvio della perequazione

Una particolare criticità applicativa del vigente PRG è connessa alla effettiva utilizzazione della pratica perequativa.

Secondo quanto affermato dall'Art. 16 delle NTA, "il PRG mette in atto una articolata e diversificata manovra di governo dei suoli attraverso l'applicazione di pratiche di urbanistica perequativa". La normativa di attuazione del piano, di fatto, utilizza pratiche mirate per il "trasferimento verso altri suoli" dei diritti edificatori e di "uso dei cosiddetti standard a distanza".

L'onere di definire nel dettaglio, in modalità operativa, i contenuti della manovra perequativa è affidato (in gran parte) al Piano dei Servizi (Comma 4 dell'Art. 48 delle NTA), al quale il piano rimanda il compito di "sviluppare la manovra perequativa con il trasferimento dei diritti edificatori e la riorganizzazione dei diritti edificatori trasferiti" e assegna il ruolo di "strumento intermedio di attuazione del PRG, da utilizzare come riferimento unitario per le varie pratiche di perequazione urbanistica richiamate in sintesi all'Art. 16".

Esse riguardano:

- demolizione dei fabbricati in contrasto con le previsioni infrastrutturali del piano (Art. 21);
- riuso dei sedimi ferroviari dismessi (Art. 41);
- realizzazione dei nuovi assi stradali strategici (Art. 43);
- realizzazione del sistema dei servizi (Art. 48);
- realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato (Art. 50);
- realizzazione del sistema dei parchi urbani del Ponte di Diocleziano, della Lecceta Barbati, del Tratturo e delle aree boscate in ambito urbano (Art. 51);
- realizzazione del polo delle strutture scolastiche superiori e dei servizi urbani (Art. 53);
- forme innovative di attuazione, uso e gestione della rete dei servizi (Art. 56);
- riduzione delle volumetrie esistenti nella zona residenziale di riqualificazione urbana attraverso la demolizione dei fabbricati classificati di consistenza incompatibile (Art. 58);

- realizzazione di spazi e servizi pubblici nella zona residenziale di completamento (Art. 60);
- realizzazione di edilizia convenzionata nella zona residenziale di espansione (Art. 61);
- attuazione delle previsioni insediative nelle zone residenziali di sviluppo urbano integrato (Art. 62);
- riconversione strutturale nell'agglomerato di Lanciano centro (Art. 65);
- riassetto e riconversione delle strutture commerciali esistenti (Art. 66);
- attuazione degli interventi nella zona per le attività terziarie, la media distribuzione commerciale e le attività produttive integrate (Art. 67);
- riqualificazione delle aree produttive esistenti e/o dismesse con cambio di destinazione d'uso (Art. 68);
- implementazione della zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro (Art. 69).

Non tutte le suddette pratiche di perequazione urbanistica prevedono la stessa procedura di applicazione.

Alcune di queste pratiche sono applicabili in attuazione del vigente PRG e possono essere attivate senza bisogno di ulteriori passaggi procedurali. Si tratta dei casi nei quali si può intervenire direttamente attraverso atti unilaterali d'obbligo e/o specifiche convenzioni.

Sono attuabili attraverso il ricorso a semplici atti unilaterali d'obbligo e/o specifiche convenzioni attuative gli interventi relativi a:

- demolizione dei fabbricati in contrasto con le previsioni infrastrutturali del piano (Art. 21);
- realizzazione del sistema dei servizi, se in attuazione delle previsioni cartografiche del PRG (Art. 48);
- realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato (Art. 50);
- realizzazione di spazi e servizi pubblici nella zona residenziale di completamento (Art. 60);
- realizzazione di quote di edilizia convenzionata nella zona residenziale di espansione (Art. 61);

- ristrutturazione edilizia nelle aree produttive esistenti e/o dismesse con cambio di destinazione d'uso (Art. 68).

Altre pratiche perequative, invece, richiedono il passaggio attraverso specifiche azioni da parte dell'Amministrazione Comunale (Accordi di Programma, Delibere Quadro, Programmi Integrati di Intervento, ecc.).

Sono attuabili solo dopo la predisposizione di specifici programmi e piani gli interventi relativi a:

- eventuale riuso delle aree di sedime risultanti dalla dismissione programmata della Ferrovia Sangritana (subordinato alla stipula di specifico Accordo di Programma con la società concessionaria e con la Regione Abruzzo, ai sensi del secondo comma dell'Art. 41);
- realizzazione dei nuovi assi stradali strategici e ristrutturazione della rete stradale esistente (subordinata alle specifiche norme di zona, ai sensi del terzo comma dell'Art. 43);
- realizzazione del sistema dei servizi, se in discordanza con le previsioni cartografiche del PRG (subordinata alla redazione del Piano dei Servizi, ai sensi del quarto comma dell'Art. 48);
- realizzazione dei parchi urbani del Ponte di Diocleziano, della Lecceta Barbati, del Tratturo e delle aree boscate in ambito urbano (subordinata alla preventiva redazione di apposita strumentazione urbanistica individuata dal Comune, che può coincidere con il Piano dei Servizi, ai sensi del primo comma dell'Art. 51);
- realizzazione del polo delle strutture scolastiche superiori e dei servizi urbani (subordinata all'approvazione di uno specifico Programma Integrato di Intervento, ai sensi del primo comma dell'Art. 53);
- attivazione di forme innovative di attuazione, uso e gestione della rete dei servizi (subordinata alla individuazione di specifiche modalità e formule, ai sensi del primo comma dell'Art. 56);
- riduzione delle volumetrie esistenti nella zona residenziale di riqualificazione urbana attraverso la demolizione dei fabbricati classificati di consistenza incompatibile (subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento esteso ai

- due ambiti interessati, l'unità fondiaria in oggetto e quella destinata ad ospitare il trasferimento dei diritti edificatori, ai sensi del quinto comma dell'Art. 58);
- realizzazione delle nuove quote strategiche della crescita urbana nelle zone residenziali di sviluppo urbano integrate (subordinata alla emanazione di appositi Bandi attivati preliminarmente alla formazione del relativo Programma Integrato di Intervento, ai sensi del quarto comma dell'Art. 62);
 - riconversione strutturale dell'ambito corrispondente all'agglomerato di Lanciano centro (subordinata alla formazione di specifica strumentazione attuativa che potrà essere predisposta dal Comune solo dopo l'approvazione del PRT del Consorzio ASI Sangro che provveda allo stralcio dell'ambito in questione, ai sensi del terzo comma dell'Art. 65);
 - riassetto e riconversione delle strutture commerciali esistenti con aumento della superficie utile fino al 25% (subordinati alla formazione di specifici Programmi Integrati di Intervento, ai sensi del primo comma dell'Art. 66);
 - realizzazione del sistema delle attività terziarie, della media distribuzione commerciale e delle attività produttive integrate nelle zone appositamente individuate dal PRG (subordinata alla emanazione di appositi Bandi attivati preliminarmente alla formazione del relativo Programma Integrato di Intervento, ai sensi del sesto comma dell'Art. 67);
 - implementazione della zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro (subordinata alla formazione di specifici Programmi Integrati di Intervento, ai sensi del terzo comma dell'Art. 69).

Per la specifica pertinenza concettuale e funzionale con il sistema dei servizi, delle pratiche perequative appartenenti a quest'ultima seconda categoria il Piano dei Servizi dovrebbe occuparsi di quelle di cui:

- all'Art. 48 (realizzazione del sistema dei servizi, anche in discordanza con le previsioni cartografiche del PRG);
- all'Art. 51 (realizzazione dei parchi urbani del Ponte di Diocleziano, della Lecceta Barbati, del Tratturo e delle aree boscate in ambito urbano);
- all'Art. 53 (realizzazione del polo delle strutture scolastiche superiori e dei servizi urbani);

- all'Art. 56 (attivazione di forme innovative di attuazione, uso e gestione della rete dei servizi);
- all'Art. 62 (realizzazione delle nuove quote strategiche della crescita urbana nelle zone residenziali di sviluppo urbano integrate);
- all'Art. 67 (realizzazione del sistema delle attività terziarie, della media distribuzione commerciale e delle attività produttive integrate nelle zone appositamente individuate dal PRG).

È evidente, però, che mentre per le zone specificamente destinate alla realizzazione del sistema dei servizi con vincolo preordinato all'esproprio (di cui all'Art. 48) il Piano dei Servizi, una volta approvato, sarà direttamente attuativo, nelle altre zone sarà necessario perfezionare le specifiche procedure urbanistiche di volta in volta (Delibera Quadro, Bando di Gara, Programma Integrato di Intervento, ecc.).

Il rinvio alla strumentazione attuativa

Mentre per le zone ad attuazione diretta costituiscono criticità applicative da un lato la complessità delle norme di attuazione e dall'altro il difficile avvio della manovra perequativa, nel caso delle zone ad attuazione indiretta le criticità sono connesse alla difficoltà di procedere in tempi brevi alla predisposizione della strumentazione attuativa.

Analizziamo, dunque, nel dettaglio quali sono le zone del PRG che sono sottoposte a processo attuativo indiretto e con quali specifici strumenti attuativi.

- | | |
|--|-----|
| - Art. 53, Polo delle strutture scolastiche superiori e dei servizi urbani | PdL |
| - Art. 58, Zona residenziale di riqualificazione urbana | PdL |
| - Art. 61, Zona residenziale di espansione | PdL |
| - Art. 62, Zona residenziale di sviluppo urbano integrato | PdL |
| - Art. 64, Zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie | PdL |
| - Art. 65, Agglomerato di Lanciano centro | PdL |
| - Art. 66, Strutture commerciali esistenti della media e grande distribuzione | PdL |

- Art. 67, Zona per le attività terziarie, ecc. PII
- Art. 69, Zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro PII
- Art. 75, Città storica PII

A parte, dunque, la “zona residenziale di espansione” (Art. 61) e la “zona per l’artigianato produttivo integrato alle attività terziarie” (Art. 64), la cui attuazione è affidata al Piano di Lottizzazione di cui all’Art. 23 della LR 18/1983 (di iniziativa privata), in tutti gli altri casi il processo di attuazione del PRG fa ampio ricorso al Programma Integrato di Intervento (di iniziativa pubblica e/o privata) di cui all’Art. 17 delle stesse norme del PRG, che rimanda all’Art. 30*bis* della stessa LR 18/1983.

Secondo la legge regionale il PII ha le seguenti finalità:

- “riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, nonché più razionale utilizzazione e riorganizzazione di ampi settori del territorio comunale, in tutto o in parte edificati o da destinare anche a nuova edificazione”;
- “pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione”.

Il secondo comma dell’Art. 30*bis* della legge regionale specifica comunque che “qualora gli interventi siano finalizzati alla nuova edificazione, è comunque necessario che una parte dell’intervento previsto dal programma sia destinato al recupero o alla riconversione del patrimonio edilizio esistente”.

La proposta di PII può essere di iniziativa sia pubblica che privata e la sua attuazione può essere affidata anche agli Accordi di Programma (AdP) di cui agli Artt. 8*bis* e 8*ter* della stessa LR 18/1983. In tal caso, alla proposta di AdP approvata dalla Giunta Comunale è data adeguata pubblicità per consentire a qualunque soggetto portatore d’interessi pubblici o privati di presentare eventuali osservazioni e proposte. Le valutazioni delle deduzioni dei soggetti che intervengono nel procedimento è demandata al comitato di cui al Comma 6 dell’Art. 8*bis* della LR 18/1983, che ha facoltà di ascoltare i soggetti che ne facciano richiesta. Sulle deduzioni dei soggetti interessati il comitato ha l’obbligo di pronunciarsi motivatamente. Qualora non si perfezioni l’AdP (o il Comune non ricorra all’AdP) si applicano le procedure di cui agli Artt. 20 e 21 della LR 18/1983.

LA VARIANTE AL PRG COME “NUOVA MANOVRA URBANISTICA”

La strumentazione tattica

La trasformazione di un piano urbanistico in “progetto di sviluppo” comporta l’introduzione di quei contenuti che possono aggiungere al piano concrete ed immediate opportunità di tipo attuativo.

In accordo con una visione condivisa di scala territoriale, una strumentazione “intermedia” tra il PRG e gli eventuali piani attuativi può assumersi il compito di predisporre le “opportunità tattiche” capaci di dare praticabilità attuativa alle scelte strategiche.

In sostanza, i “piani tattici” dovrebbero introdurre nel PRG tutti gli elementi di contenuto per trasformarlo in un vero progetto urbanistico capace di garantire implementazione alle strategie individuate alla scala territoriale, nonché certezza e rapidità alle procedure di attuazione delle stesse previsioni di piano.

Nella situazione attuale i piani strategici poco “dialogano” con la pianificazione urbanistica. Invece, il necessario passaggio da una visione strategica condivisa di scala vasta alla strumentazione urbanistica comunale può utilmente avvenire attraverso la predisposizione di “piani tattici” capaci di introdurre nel PRG i contenuti della visione strategica e di predisporre nel contempo le opportunità tattiche per la sua attuazione.

I piani tattici si configurano, dunque, come elementi di innovazione del PRG (al quale aggiungono contenuti di tipo strategico), che non intendono negare le scelte in esso già definite, né sostituirsi ai piani attuativi, ma che vogliono piuttosto favorirne l’implementazione guidando la sua attuazione verso obiettivi di qualità.

Essi si configurano, quindi, come specifici programmi di riqualificazione urbana, che intendono perfezionare il progetto di sviluppo urbanistico contenuto nel PRG con la specifica finalità di migliorarne gli esiti finali, anche attraverso la previsione delle fasi di attuazione legate alla programmazione economico-finanziaria del bilancio comunale.

I documenti programmatici già approvati

Sulla riorganizzazione della politica urbanistica e sulla introduzione dei suddetti concetti di strumentazione tattica, il Consiglio Comunale di Lanciano ha già approvato un primo documento programmatico con Delibera CC n. 135 del 18.11.2011 dal titolo *“Documento programmatico di rilancio del PRG con aspetti metodologici e procedurali”*.

In esso si afferma che *“in accordo con la visione strategica di scala territoriale, da perfezionare e poi validare anche in sede di approvazione del Piano Strategico Intercomunale Lanciano-Atessa, la variante al PRG deve assumersi il compito di predisporre le opportunità tattiche capaci di dare praticabilità attuativa alle scelte strategiche, garantendo la compatibilità urbanistica delle previsioni di intervento e definendo gli indispensabili requisiti di qualità insediativa che solo operando alla scala urbanistica possono salvaguardare le imprescindibili esigenze di sostenibilità e coerenza dei futuri assetti”*.

In attuazione del primo documento programmatico, il Consiglio Comunale ha poi approvato un secondo documento programmatico con Delibera CC n. 04 del 05.03.2012 dal titolo *“Documento di approfondimento rispetto ai piani attuativi con indicazioni procedurali e metodologiche”*.

In esso si afferma, tra l'altro, che *“la trasformazione di un piano urbanistico in progetto di sviluppo comporta l'introduzione di quei contenuti che possono aggiungere al piano concrete ed immediate opportunità di tipo attuativo. Nel caso specifico, ciò potrà avvenire attraverso due diversi e complementari meccanismi di implementazione: (i) la ridefinizione delle regole per l'attuazione del piano, a garanzia della rapidità e della qualità dei risultati, e (ii) la predisposizione di quegli strumenti di pianificazione tattica che rispondono alle più urgenti esigenze di implementazione del piano”*.

Dunque, le linee della nuova *“manovra urbanistica”* che l'Amministrazione Comunale di Lanciano ha inteso intraprendere sono già tratteggiate e sintetizzabili come segue.

La nuova manovra urbanistica

La nuova manovra urbanistica che l'attuale Amministrazione Comunale di Lanciano intende porre in essere si compone di tre attività fondamentali:

- la "semplificazione" delle regole e delle norme;
- la attivazione di una opportuna "strumentazione tattica";
- la predisposizione di una "variante strategica" al PRG.

La "variante strategica" può essere considerata il punto di arrivo della più complessiva manovra urbanistica e, come affermato nei documenti programmatici già approvati, è finalizzata a rendere il PRG più coerente con la "visione" di sviluppo urbanistico assunta dall'Amministrazione Comunale. In accordo con detta "visione", da perfezionare e poi concertare anche in sede di approvazione del Piano Strategico Intercomunale Lanciano-Atessa, la variante al PRG deve assumersi il compito di porre ulteriori basi per la creazione delle "opportunità tattiche" capaci di dare praticabilità attuativa alle scelte strategiche. Le azioni da porre in essere dovranno essenzialmente: (i) riempire di contenuti specifici le aree destinate a funzioni strategiche dal PRG; (ii) introdurre eventuali nuovi elementi di progetto nello schema di assetto; (iii) individuare modalità di utilizzo di quote di insediabilità teorica non utilizzate.

La stessa variante strategica al PRG vigente può essere l'occasione per una semplificazione delle regole attraverso la riscrittura della normativa tecnica al fine di: (i) rendere più rapidamente attuabili alcune previsioni insediative del PRG e (ii) individuare norme che rendano più agevole l'intervento nel centro storico. Ma alcuni elementi di semplificazione normativa possono anche essere anticipati attraverso la predisposizione di un nuovo Regolamento Edilizio Integrato (REI) e di uno specifico Regolamento per la Perequazione Urbanistica (RPU).

Infine, nel quadro dei diversi strumenti "tattici" che possono essere previsti, sia in attuazione del vigente PRG che a seguito della nuova variante strategica, è di assoluta priorità la redazione del "piano dei servizi" con l'obiettivo di specificare la distribuzione e la programmazione sistemica dell'offerta dei servizi e allo stesso tempo rendere più facilmente applicabile il meccanismo della perequazione.



LANCIANO VARIANTE PRG

Documento “b”

**Individuazione delle procedure di attuazione
direttamente attivabili e loro definizione operativa**

LE PROCEDURE DI ATTUAZIONE DIRETTAMENTE ATTIVABILI

Le possibili azioni, le priorità e i tempi

Il Piano dei Servizi (PdS)

Il Regolamento per la Perequazione Urbanistica (RPU)

Il nuovo Regolamento Edilizio (RE)

La riscrittura della Normativa Tecnica di Attuazione (NTA)

ALLEGATO

NUOVA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

LE PROCEDURE DI ATTUAZIONE DIRETTAMENTE ATTIVABILI

Le possibili azioni, le priorità e i tempi

Come già affermato nel precedente Documento A (“Verifica delle possibilità di attuazione del vigente PRG e individuazione delle eventuali sue criticità applicative”), la nuova manovra urbanistica del Comune di Lanciano passa attraverso le seguenti principali azioni:

- > SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA
 - regolamento edilizio integrato
 - regolamento per la perequazione urbanistica
 - nuova normativa tecnica di attuazione
- > STRUMENTAZIONE TATTICA
 - piano dei servizi
 - altri eventuali strumenti tattici
- > VARIANTE STRATEGICA
 - nuovi contenuti
 - nuovi programmi d’azione

La “variante strategica” può essere considerata il punto di arrivo della manovra urbanistica, ma nel frattempo è opportuno mettere in atto altre azioni che sono compatibili anche con l’attuale PRG vigente.

Infatti, prima ancora di introdurre nuovi contenuti nel PRG, alcuni importanti passi verso la migliore definizione della politica urbanistica comunale possono essere effettuati nell’ambito di quanto già previsto dal PRG vigente. In particolare, è possibile fin da subito predisporre ed approvare:

- *il piano dei servizi*
(in attuazione degli Artt. 19 e 47 del vigente PRG);
- *il regolamento per la perequazione urbanistica*
(in attuazione degli Artt. 16, 48, 51, 61, 62, 65, 67, 68 e 69 del vigente PRG);
- *il regolamento edilizio integrato*
(in attuazione dell’Art. 12 del vigente PRG).

Le priorità assolute per rendere più operativa la politica urbanistica comunale riguardano la “semplificazione normativa” e l’attivazione del più urgente tra gli strumenti tattici, ovvero il “piano dei servizi”.

All’interno del processo di semplificazione normativa vanno ricompresi sia gli interventi di ulteriore specificazione delle regole attuative del piano (“nuovo regolamento edilizio integrato” e “regolamento per la perequazione urbanistica”), sia gli interventi di chiarificazione e razionalizzazione delle stesse norme tecniche del PRG (“nuova normativa tecnica di attuazione”).

È per questo che si propone di arrivare entro il più breve tempo possibile ad approvare in Consiglio Comunale:

- il piano dei servizi;
- il regolamento per la perequazione urbanistica;
- il nuovo regolamento edilizio integrato;
- la nuova normativa tecnica di attuazione del PRG.

Mentre, però, i primi tre strumenti possono essere approvati senza necessariamente andare in variante al vigente PRG, la nuova normativa tecnica di attuazione, opportunamente riscritta, deve essere oggetto di un procedimento di variante al PRG, ancorché di carattere esclusivamente normativo e non localizzativo.

Ulteriori elementi di tipo localizzativo eventualmente oggetto della variante strategica saranno invece oggetto di una vera e propria variante urbanistica da adottare presumibilmente entro giugno 2014.

Il Piano dei Servizi (PdS)

In attuazione dell’Art. 19, dell’Art. 47 e di tutti gli altri articoli nei quali il vigente PRG rimanda a procedure attuative in qualche modo rinviate al “piano dei servizi”, le questioni da affrontare riguardano:

- la distribuzione dei vari tipi di servizi urbanistici nell’ambito delle aree a ciò destinate dal PRG;

- la programmazione della loro realizzazione attuativa in funzione delle esigenze insoddisfatte;
- la modalità di acquisizione delle aree senza il ricorso alle procedure di acquisizione forzata per causa di pubblica utilità (esproprio).

La prima questione riguarda una scelta di tipo urbanistico che, nel quadro di quanto stabilito a livello nazionale dal DM 1444/1968, a livello regionale dalla LR 18/1983 e a livello provinciale dal PTCP, definisca quali servizi debbano essere garantiti in ogni area del territorio comunale.

La seconda questione attiene ad una verifica delle esigenze insoddisfatte in termini di esistenza reale dei servizi urbanistici nelle varie zone del territorio comunale e una conseguente programmazione delle azioni da porre in essere per colmare i *deficit* rilevati.

La terza questione si intreccia con il regolamento per la perequazione urbanistica, essendo questa l'unica possibile procedura per rispondere allo stesso tempo alla necessità di realizzare i servizi ed alla opportunità di non espropriare aree.

Il piano dei servizi (PdS) dovrà dunque essere impostato secondo una struttura che prevede:

- la ricognizione dello stato di fatto tendente ad individuare la effettiva dotazione dei servizi esistenti, distinti per tipologia;
- la individuazione della "domanda" di servizi, articolata per singole zone del PRG;
- il programma di realizzazione dei servizi, attraverso una procedura "perequata" di acquisizione delle aree necessarie.

Secondo quanto testualmente affermato nel primo comma dell'Art. 47 delle NTA, il Piano dei Servizi è lo strumento che "promuove un programma organico di riassetto e ammodernamento della rete dei servizi ... anche ottimizzando l'uso delle aree a ciò riservate dal PRG".

Il quarto comma dell'Art. 48 precisa anche che il Piano dei Servizi "individua modalità e strumentazioni appropriate ai fini del miglior utilizzo delle aree acquisite alla proprietà comunale".

Le zone di PRG che devono essere oggetto del Piano dei Servizi sono quelle destinate:

- al vincolo preordinato all'esproprio (Art. 48);
- all'ospedale (Art. 49);
- al verde pubblico attrezzato (Art. 50);
- ai servizi di quartiere (Art. 52);
- al polo delle strutture scolastiche superiori e dei servizi urbani (Art. 53);
- alle attrezzature urbane (Art. 54).

Inoltre, in base a quanto disposto dal quarto comma dell'Art. 48, il Piano dei Servizi può essere usato anche per "sviluppare la manovra perequativa con il trasferimento dei diritti edificatori e la riorganizzazione dei diritti edificatori trasferiti".

Ai sensi del quarto comma dell'Art. 47, infine, il Piano dei Servizi può assumere il ruolo di "strumento intermedio di attuazione del PRG, da utilizzare come riferimento unitario per le varie pratiche di perequazione urbanistica richiamate in sintesi all'Art. 16".

Esse riguardano:

- demolizione dei fabbricati in contrasto con le previsioni infrastrutturali del piano (Art. 21);
- riuso dei sedimi ferroviari dismessi (Art. 41);
- realizzazione dei nuovi assi stradali strategici (Art. 43);
- realizzazione del sistema dei servizi (Art. 48);
- realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato (Art. 50);
- realizzazione del sistema dei parchi urbani del Ponte di Diocleziano, della Lecceta Barbati, del Tratturo e delle aree boscate in ambito urbano (Art. 51);
- realizzazione del polo delle strutture scolastiche superiori e dei servizi urbani (Art. 53);
- forme innovative di attuazione, uso e gestione della rete dei servizi (Art. 56);
- riduzione delle volumetrie esistenti nella zona residenziale di riqualificazione urbana attraverso la demolizione dei fabbricati classificati di consistenza incompatibile (Art. 58);

- realizzazione di spazi e servizi pubblici nella zona residenziale di completamento (Art. 60);
- realizzazione di edilizia convenzionata nella zona residenziale di espansione (Art. 61);
- attuazione delle previsioni insediative nelle zone residenziali di sviluppo urbano integrato (Art. 62);
- riconversione strutturale nell'agglomerato di Lanciano centro (Art. 65);
- riassetto e riconversione delle strutture commerciali esistenti (Art. 66);
- attuazione degli interventi nella zona per le attività terziarie, la media distribuzione commerciale e le attività produttive integrate (Art. 67);
- riqualificazione delle aree produttive esistenti e/o dismesse con cambio di destinazione d'uso (Art. 68);
- implementazione della zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro (Art. 69).

Non tutte le suddette pratiche di perequazione urbanistica prevedono la stessa procedura di applicazione.

Alcune di queste pratiche sono applicabili in attuazione del vigente PRG e possono essere attivate senza bisogno di ulteriori passaggi procedurali. Si tratta dei casi nei quali si può intervenire direttamente attraverso atti unilaterali d'obbligo e/o specifiche convenzioni.

Sono attuabili attraverso il ricorso a semplici atti unilaterali d'obbligo e/o specifiche convenzioni attuative gli interventi relativi a:

- demolizione dei fabbricati in contrasto con le previsioni infrastrutturali del piano (Art. 21);
- realizzazione del sistema dei servizi, se in attuazione delle previsioni cartografiche del PRG (Art. 48);
- realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato (Art. 50);
- realizzazione di spazi e servizi pubblici nella zona residenziale di completamento (Art. 60);

- realizzazione di quote di edilizia convenzionata nella zona residenziale di espansione (Art. 61);
- ristrutturazione edilizia nelle aree produttive esistenti e/o dismesse con cambio di destinazione d'uso (Art. 68).

Altre pratiche perequative, invece, richiedono il passaggio attraverso specifiche azioni da parte dell'Amministrazione Comunale (Accordi di Programma, Delibere Quadro, Programmi Integrati di Intervento, ecc.).

Sono attuabili solo dopo la predisposizione di specifici programmi e piani gli interventi relativi a:

- eventuale riuso delle aree di sedime risultanti dalla dismissione programmata della Ferrovia Sangritana (subordinato alla stipula di specifico Accordo di Programma con la società concessionaria e con la Regione Abruzzo, ai sensi del secondo comma dell'Art. 41);
- realizzazione dei nuovi assi stradali strategici e ristrutturazione della rete stradale esistente (subordinata alle specifiche norme di zona, ai sensi del terzo comma dell'Art. 43);
- realizzazione del sistema dei servizi, se in discordanza con le previsioni cartografiche del PRG (subordinata alla redazione del Piano dei Servizi, ai sensi del quarto comma dell'Art. 48);
- realizzazione dei parchi urbani del Ponte di Diocleziano, della Lecceta Barbatì, del Tratturo e delle aree boscate in ambito urbano (subordinata alla preventiva redazione di apposita strumentazione urbanistica individuata dal Comune, che può coincidere con il Piano dei Servizi, ai sensi del primo comma dell'Art. 51);
- realizzazione del polo delle strutture scolastiche superiori e dei servizi urbani (subordinata all'approvazione di uno specifico Programma Integrato di Intervento, ai sensi del primo comma dell'Art. 53);
- attivazione di forme innovative di attuazione, uso e gestione della rete dei servizi (subordinata alla individuazione di specifiche modalità e formule, ai sensi del primo comma dell'Art. 56);

- riduzione delle volumetrie esistenti nella zona residenziale di riqualificazione urbana attraverso la demolizione dei fabbricati classificati di consistenza incompatibile (subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento esteso ai due ambiti interessati, l'unità fondiaria in oggetto e quella destinata ad ospitare il trasferimento dei diritti edificatori, ai sensi del quinto comma dell'Art. 58);
- realizzazione delle nuove quote strategiche della crescita urbana nelle zone residenziali di sviluppo urbano integrate (subordinata alla emanazione di appositi Bandi attivati preliminarmente alla formazione del relativo Programma Integrato di Intervento, ai sensi del quarto comma dell'Art. 62);
- riconversione strutturale dell'ambito corrispondente all'agglomerato di Lanciano centro (subordinata alla formazione di specifica strumentazione attuativa che potrà essere predisposta dal Comune solo dopo l'approvazione del PRT del Consorzio ASI Sangro che provveda allo stralcio dell'ambito in questione, ai sensi del terzo comma dell'Art. 65);
- riassetto e riconversione delle strutture commerciali esistenti con aumento della superficie utile fino al 25% (subordinati alla formazione di specifici Programmi Integrati di Intervento, ai sensi del primo comma dell'Art. 66);
- realizzazione del sistema delle attività terziarie, della media distribuzione commerciale e delle attività produttive integrate nelle zone appositamente individuate dal PRG (subordinata alla emanazione di appositi Bandi attivati preliminarmente alla formazione del relativo Programma Integrato di Intervento, ai sensi del sesto comma dell'Art. 67);
- implementazione della zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro (subordinata alla formazione di specifici Programmi Integrati di Intervento, ai sensi del terzo comma dell'Art. 69).

Per la specifica pertinenza concettuale e funzionale con il sistema dei servizi, delle pratiche perequative appartenenti a quest'ultima seconda categoria il Piano dei Servizi intende occuparsi di quelle di cui:

- all'Art. 48 (realizzazione del sistema dei servizi, anche in discordanza con le previsioni cartografiche del PRG);

- all'Art. 51 (realizzazione dei parchi urbani del Ponte di Diocleziano, della Lecceta Barbati, del Tratturo e delle aree boscate in ambito urbano);
- all'Art. 53 (realizzazione del polo delle strutture scolastiche superiori e dei servizi urbani);
- all'Art. 56 (attivazione di forme innovative di attuazione, uso e gestione della rete dei servizi);
- all'Art. 62 (realizzazione delle nuove quote strategiche della crescita urbana nelle zone residenziali di sviluppo urbano integrate);
- all'Art. 67 (realizzazione del sistema delle attività terziarie, della media distribuzione commerciale e delle attività produttive integrate nelle zone appositamente individuate dal PRG).

È evidente, però, che mentre per le zone specificamente destinate alla realizzazione del sistema dei servizi con vincolo preordinato all'esproprio (di cui all'Art. 48) il Piano dei Servizi, una volta approvato, sarà direttamente attuativo, nelle altre zone sarà necessario perfezionare le specifiche procedure urbanistiche di volta in volta (Delibera Quadro, Bando di Gara, Programma Integrato di Intervento, ecc.).

Il Regolamento per la Perequazione Urbanistica (RPU)

Il vigente PRG prevede un ricorso generalizzato alla pratica della "perequazione urbanistica", senza però determinare con precisione le modalità per la messa in atto di tale pratica e soprattutto le regole di applicazione di detta procedura sulla zonizzazione del PRG.

In particolare, il nuovo Regolamento per la Perequazione Urbanistica (RPU) dovrà definire:

- in quali casi si applica la perequazione urbanistica;
- quali sono le cubature che possono essere perequate;
- dove possono atterrare le cubature provenienti da perequazione;
- con quali limiti (incremento massimo degli indici di fabbricabilità) e con quali obblighi (rispetto degli *standard* urbanistici).

Il nuovo Regolamento Edilizio (RE)

Altra esigenza non dilazionabile è l'aggiornamento del Regolamento Edilizio (RE), che deve essere adeguato alle novità intervenute (o intervenienti) con la nuova "manovra urbanistica".

Per buona prassi disciplinare (oltre che per effetto delle leggi in vigore) il contenuto dei due apparati normativi (la Normativa Tecnica di Attuazione del PRG ed il Regolamento Edilizio) non devono sovrapporsi, avendo specifiche e distinte competenze.

In particolare, spetta alla NTA del piano definire tutte le scelte di carattere urbanistico, mentre è compito del RE esplicitare le norme di gestione dell'attività urbanistico-edilizia. Ad esempio, deve essere la NTA che definisce l'altezza massima degli edifici nelle diverse zone, ma sarà il RE che esplicherà la modalità di calcolo dell'altezza del fabbricato.

Tutto ciò per dire che alla riscrittura della NTA deve corrispondere una riscrittura dello stesso Regolamento Edilizio, affinché i due apparati regolamentari siano complementari e sinergici (o addirittura "integrati").

La riscrittura della Normativa Tecnica di Attuazione

La opportunità di procedere ad una riscrittura della Normativa Tecnica di Attuazione (NTA) del piano urbanistico vigente è connessa alla esigenza di poter dare risposta a tutta una serie di piccole esigenze di intervento che non sono consentite dalla normativa attuale e che invece possono essere introdotte ancor prima di procedere alla "variante strategica" del PRG.

Nella riscrittura della NTA possono essere seguiti i seguenti "concetti generali":

- chiarezza e razionalità dell'impianto;
- semplificazione normativa (riducendo al minimo i rimandi);
- parametri individuati dal PRG, ma il modo di calcolarli contenuto nel RE.

I nuovi contenuti qualificanti della NTA rivisitata potrebbero essere i seguenti:

1. semplificazione dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente (coerentemente al TU);
2. divisione tra *standard* minimo e *standard* aggiuntivo;
3. regole operative per l'avvio della manovra perequativa;
4. modalità di intervento nel centro storico (in attesa del piano attuativo);
5. diversa regolamentazione delle aree AP (residenziali a tutti gli effetti);
6. modalità di intervento nelle zone produttive terziarie;
7. modalità di intervento nelle zone strategiche del Sangro.

Si allega al presente documento una proposta di nuova Normativa Tecnica di Attuazione del vigente PRG, che potrebbe introdurre nuovi contenuti qualificanti alla strumentazione urbanistica di Lanciano, senza modificare la zonizzazione del piano vigente, senza modificare gli indici di fabbricabilità, e quindi ancor prima di procedere ad una vera e propria “variante strategica” al PRG.



LANCIANO VARIANTE PRG

Documento "c"

Proposta di recepimento della LR 49/2012

e sua articolazione sul territorio comunale

in relazione alla struttura dello strumento urbanistico generale

Prof. Arch. Roberto Mascarucci (gennaio 2013)

PREMESSA

Il recepimento della LR 49/2012 nell'ambito della manovra urbanistica

LA LEGGE REGIONALE N. 49/2012

L'iter formativo della legge

Le finalità e i contenuti

I margini di manovra per i Comuni

LA PROPOSTA DI RECEPIMENTO DELLA LR 49/2012 A LANCIANO

Il recepimento della legge rispetto al vigente PRG

Valutazioni di carattere urbanistico-edilizio e paesaggistico-ambientale

L'articolazione delle misure incentivanti

PREMESSA

Il recepimento della LR 49/2012 nell'ambito della manovra urbanistica

Il recepimento a Lanciano della recente Legge Regionale n. 49/2012, così come modificata e integrata dalla Legge Regionale n. 62/2012, deve necessariamente essere inquadrato nell'ambito della nuova "manovra urbanistica" che l'attuale Amministrazione Comunale sta portando avanti.

Infatti, a seguito della approvazione di due documenti programmatici (rispettivamente approvati con Delibere CC n. 135 del 18.11.2011 e n. 04 del 05.03.2012) l'Amministrazione Comunale di Lanciano ha impostato e sta mettendo progressivamente in atto una articolata manovra urbanistica che comprende diverse azioni dirette ad implementare il PRG approvato con Delibera CC n. 133 del 18.11.2011.

Questa più complessiva manovra urbanistica è finalizzata alla semplificazione dei processi di attuazione del vigente PRG, alla predisposizione di strumenti attuativi in coerenza con le indicazioni in esso contenute e anche ad una sua "variante correttiva" finalizzata alla introduzione di eventuali nuovi contenuti a forte valenza strategica, nonché alla creazione delle "opportunità tattiche" capaci di dare praticabilità attuativa alle scelte strategiche.

La manovra urbanistica, seppur finalizzata ad introdurre al vigente PRG elementi di semplificazione dei processi e anche di modifica di alcune sue previsioni, sostanzialmente si fonda sulla struttura di base del piano vigente non intendendo modificarne l'impostazione di fondo né l'articolazione azionativa (che assume per buona e che intende implementare).

È per questo che il recepimento della LR 49/2012, nell'ambito della manovra urbanistica in atto, non può che essere effettuato in coerenza con il vigente PRG, prendendo a riferimento la sua zonizzazione per l'articolazione territoriale delle misure incentivanti.

LA LEGGE REGIONALE N. 49/2012

L'iter formativo della legge

La Regione Abruzzo, in attuazione dell'Art. 5, Comma 9, del DL 70/2011 convertito con modificazioni dalla Legge 106/2011, ha inteso dettare norme "per favorire azioni di riqualificazione urbana o al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente".

La Legge Regionale 15.10.2012 n. 49 recante *Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del DL 13 maggio 2011 n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011 n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)"* è stata pubblicata sul BURA n. 56 del 31.10.2012 ed è quindi entrata in vigore il 01.11.2012.

Il Consiglio Regionale ha poi approvato la Legge Regionale 18.12.2012 n. 62 recante *Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 49 del 31.10.2012 (...)* che è stata pubblicata sul BURA n. 92 del 21.12.2012 ed è quindi entrata in vigore il 22.12.2012.

Il testo integrato delle due suddette leggi regionali è pubblicato sullo stesso BURA Speciale n. 92 del 21.12.2012.

Le finalità e i contenuti

La LR 49/2012 (così come modificata e integrata dalla LR 62/2012) persegue le finalità indicate al primo comma dell'Art. 1 (peraltro non modificato dalla LR 62/2012) che sono quelle di incentivare:

- la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- la promozione della riqualificazione delle aree degradate;

- la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili.

La legge prevede sostanzialmente misure incentivanti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (di ristrutturazione, di ampliamento e di demolizione/ricostruzione) sotto forma di “aumenti premiali” in termini di volumetria (per gli edifici residenziali) e di superficie utile lorda (per gli edifici non residenziali).

Detti aumenti premiali sono articolati come segue:

- per gli edifici residenziali, il 20% della volumetria esistente (Art. 3, Comma 1), aumentabile fino al 40% (Art. 3, Comma 2), più un ulteriore 10% qualora l'intervento abbia la qualificazione energetica in classe A (Art. 3, Comma 4);
- per gli edifici non residenziali, il 10% della superficie utile lorda esistente (Art. 4, Comma 1), aumentabile fino al 20% (Art. 4, Comma 2), più un ulteriore 10% qualora l'intervento abbia la qualificazione energetica in classe B (Art. 4, Comma 4), più un ulteriore 5% qualora l'intervento di demolizione/ricostruzione preveda lo smaltimento di amianto (Art. 4, Comma 5).

Tutti gli aumenti premiali previsti dalla legge, ancorché in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sono comunque soggetti al rispetto della densità edilizia e dei parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del DM n. 1444/1968.

Gli aumenti premiali sono condizionati, oltre che dal rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, anche al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura stabilita dalla Legge 122/1989, nonché al contemporaneo reperimento degli *standard* urbanistici minimi di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968 (ovvero alla loro monetizzazione). Gli introiti derivanti dalla monetizzazione degli *standard* sono vincolati alla acquisizione da parte del Comune di aree destinate ai parcheggi, alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici e negli spazi e servizi pubblici.

Per “edifici esistenti”, sui quali applicare le misure incentivanti, si intendono quelli esistenti (legittimi o legittimati attraverso procedure di sanatoria, rilascio di condono edilizio, ovvero oggetto delle procedure di cui all’Art. 85 della LR 15/2004) alla data di pubblicazione del DL n. 70/2011 (successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2011) che è stato pubblicato sulla GURI n. 110 del 13.05.2011.

Gli aumenti premiali di cui alla LR 49/2012 non possono essere cumulati agli incentivi riconosciuti in applicazione della LR 16/2009 (Art. 2, Comma 10), come pure resta ferma l’applicazione in alternativa delle misure di cui all’Art. 5 della Legge 106/2011 (Art. 1, Comma 2ter).

I margini di manovra per i Comuni

Secondo quanto disposto dal Comma 2 dell’Art. 1, i Comuni possono (con deliberazione di CC e sulla base di specifiche valutazioni) decidere di avvalersi su tutto il territorio comunale o su parti di esso delle misure incentivanti previste.

Il provvedimento comunale di cui sopra “non riveste carattere di pianificazione o programmazione urbanistica comunque denominata”, ma deve essere assunto “sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone ed al loro diverso grado di saturazione edilizia”.

I Comuni, nell’ambito di detto provvedimento, possono effettuare tre operazioni:

- individuare le zone nelle quali è esclusa l’applicazione delle misure incentivanti ed eventualmente stabilire limiti differenziati alle possibilità di applicazione degli aumenti premiali (ai sensi del Comma 2 dell’Art. 1);
- individuare le zone nelle quali, pur applicando gli aumenti premiali, devono comunque essere rispettate le altezze massime e le distanze minime previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti (ai sensi del Comma 2bis dell’Art. 1);
- individuare ulteriori casi di complementarità reciproca tra destinazioni d’uso da applicare alle richieste di modifica (ai sensi del Comma 5 dell’Art. 5).

LA PROPOSTA DI RECEPIMENTO DELLA LR 49/2012 A LANCIANO

Il recepimento della legge rispetto al vigente PRG

Il recepimento della LR 49/2012 sul territorio comunale di Lanciano, in coerenza come detto sia con il vigente PRG che con la manovra urbanistica in atto, deve necessariamente assumere a riferimento la zonizzazione del piano generale.

Le zone a prevalente carattere residenziale sono:

- zona residenziale di riqualificazione urbana (Art. 58 delle NTA);
- zona residenziale di ristrutturazione (Art. 59 delle NTA);
- zona residenziale di completamento (Art. 60 delle NTA);
- zona residenziale di espansione (Art. 61 delle NTA);
- zona residenziale di sviluppo urbano integrato (Art. 62 delle NTA);
- città storica (Art. 75 delle NTA).

Le zone a carattere produttivo sono:

- zona per la piccola industria e l'artigianato produttivo (Art. 64 delle NTA);
- agglomerato di Lanciano centro (Art. 65 delle NTA);
- strutture commerciali della grande distribuzione esistenti (Art. 66 delle NTA);
- zona per le att. terz., media distrib. comm. e att. prod. int. (Art. 67 delle NTA);
- aree produttive dismesse (Art. 68 delle NTA);
- zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro (Art. 69 delle NTA).

Le zone agricole sono state riunite nell'unica:

- zona agricola normale (Art. 71 delle NTA).

Un discorso a parte può essere fatto per le zone destinate a pubblici servizi (edifici pubblici) per i quali si può prevedere uno specifico programma di valorizzazione del patrimonio pubblico.

Valutazioni di carattere urbanistico-edilizio e paesaggistico-ambientale

Le valutazioni e le ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale da porre alla base delle decisioni comunali sul recepimento articolato delle misure incentivanti della legge (di cui al Comma 2 dell'Art. 1) sono, in realtà, raggruppabili in due aspetti: il primo relativo alle questioni di carattere urbanistico-edilizio (che attengono alla natura urbanistica dell'insediamento, alla densità del costruito, alla qualità del patrimonio edilizio), il secondo relativo alle questioni di carattere paesaggistico-ambientale (che attengono al carico insediativo sul territorio, all'impatto percettivo dell'edificato, al valore dei quadri paesaggistici sia urbani che extraurbani).

Con riferimento al primo aspetto (urbanistico-edilizio), sono da considerare degne di particolare attenzione le seguenti zone:

- "città storica" (Art. 75 delle NTA del PRG);
- "zona residenziale di riqualificazione urbana" (Art. 58 delle NTA del PRG);
- "zona residenziale di ristrutturazione" (Art. 59 delle NTA del PRG).

Con riferimento al secondo aspetto (paesaggistico-ambientale), sono da considerare degne di particolare attenzione le seguenti zone:

- "aree a conservazione integrale" nel Piano Regionale Paesistico (Art. 7 delle NTA del PRG);
- "aree tratturali demaniali" (Art. 10, Comma 7, delle NTA del PRG);
- "Sito di Interesse Comunitario" IT140112 (Art. 10, Comma 9, delle NTA del PRG).

Infine, sono da escludere del tutto dall'applicazione degli aumenti premiali le aree che sono state edificate per effetto di recenti piani attuativi (allo scopo di evitare di alterare un equilibrio urbanistico consapevolmente progettato) e le aree sottoposte dal PRG a piano attuativo (allo scopo di evitare di inficiare i margini di manovra del piano attuativo stesso).

L'articolazione delle misure incentivanti

In ragione di quanto sopra, al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione della riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare e lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, per le specifiche motivazioni che seguono, si assumono i seguenti criteri di recepimento della LR 49/2012 (così come modificata e integrata dalla LR 62/2012) sul territorio comunale di Lanciano, con riferimento alla zonizzazione e alle relative NTA del PRG vigente.

- > Al fine di tutelare l'integrità degli assetti urbanistici storici e la qualità del patrimonio architettonico e monumentale, sono del tutto esclusi dall'applicazione delle misure incentivanti della LR 49/2012, in ottemperanza e in aggiunta a quanto previsto dal Comma 8 dell'Art. 2, gli edifici:
 - ricadenti nella "città storica" (Art. 75 delle NTA del PRG);
 - sottoposti a vincolo storico, architettonico e/o monumentale (Art. 76 delle NTA del PRG);
 - riconosciuti di valore storico e testimoniale (Art. 76 delle NTA del PRG);
 - realizzati in terra cruda (Art. 76 delle NTA del PRG).

- > Al fine di difendere la qualità dell'ambiente e del paesaggio, nonché i livelli di sicurezza del territorio, sono del tutto esclusi dall'applicazione delle misure incentivanti della LR 49/2012, in ottemperanza e in aggiunta a quanto previsto dal Comma 8 dell'Art. 2, gli edifici ricadenti in:
 - aree classificate "pessime" nella zonizzazione geologica allegata al PRG;
 - aree classificate a pericolosità "elevata" e "molto elevata" nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Abruzzo;
 - aree classificate a pericolosità idraulica "molto elevata" nel Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA) della Regione Abruzzo;
 - aree classificate a "conservazione integrale A.1" nel Piano Regionale Paesistico;
 - aree di rispetto degli elettrodotti (Art. 10, Comma 2, delle NTA del PRG);
 - zone sottoposte a "vincolo fluviale" (Art. 10, Comma 4, delle NTA del PRG);
 - aree boscate, calanchive e golenali (Art. 10, Comma 5, delle NTA del PRG);

- fasce di rispetto delle “scarpate morfologiche” (Art. 10, Comma 6, delle NTA del PRG);
 - aree tratturali demaniali (Art. 10, Comma 7, delle NTA del PRG);
 - Sito di Interesse Comunitario (SIC) IT140112 (Art. 10, Comma 9, delle NTA del PRG).
- > Al fine di evitare di compromettere l’assetto urbanistico programmato dal PRG vigente, di alterare un equilibrio urbanistico consapevolmente progettato di recente o di inficiare i margini di manovra dei piani attuativi, sono del tutto esclusi dall’applicazione delle misure incentivanti della LR 49/2012, in aggiunta a quanto previsto dal Comma 8 dell’Art. 2, gli edifici:
- classificati come “di consistenza incompatibile con il PRG” (Art. 21 delle NTA del PRG);
 - realizzati a seguito di programmi di “urbanistica concertata” (Art. 13 delle NTA del PRG);
 - ricompresi nelle aree soggette al PII di cui alla Delibera CC n. 134 del 18.11.2011 (Art. 11, Comma 2, delle NTA del PRG);
 - ricompresi nella “zona residenziale di sviluppo urbano integrato” (Art. 62 delle NTA del PRG);
 - ricompresi nell’“agglomerato di Lanciano centro” (Art. 65 delle NTA del PRG);
 - ricompresi nella “zona per le attività terziarie, la media distribuzione commerciale e le attività produttive integrate” (Art. 67 delle NTA del PRG);
 - ricompresi nella “zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro” (Art. 69 delle NTA del PRG).
- > Al fine di salvaguardare la qualità complessiva dell’insediamento urbanistico esistente, già opportunamente tutelata dal PRG vigente, nonché agevolare interventi di riqualificazione e di sviluppo della efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, si applicano tutte le misure premiali previste dalla legge, ma con la limitazione di cui al Comma 2bis dell’Art. 1 (rispetto di altezze e distanze previste dal PRG vigente), agli edifici ricompresi nella:
- “zona residenziale di riqualificazione urbana” (Art. 58 delle NTA del PRG);
 - “zona residenziale di ristrutturazione” (Art. 59 delle NTA del PRG);
 - “zona residenziale di completamento” (Art. 60 delle NTA del PRG);

- “zona residenziale di espansione” (Art. 61 delle NTA del PRG);
 - “zona per l’artigianato produttivo integrato alle attività terziarie” (Art. 64 delle NTA del PRG);
 - “strutture commerciali esistenti della media e grande distribuzione” (Art. 66 delle NTA del PRG);
 - “aree produttive esistenti e/o dismesse” (Art. 68 delle NTA del PRG);
 - “zona agricola normale” (Art. 71 delle NTA del PRG).
- > Al fine di consentire l’avvio di opportuni programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, si applicano tutte le misure premiali previste dalla legge, ma con la limitazione di cui al Comma *2bis* dell’Art. 1, consentendo in aggiunta a quanto previsto dal Comma 5 dell’Art. 5 la reciproca complementarità tra qualsiasi destinazione d’uso esistente e la destinazione a residenza, esercizi commerciali di vicinato, studi professionali, artigianato di servizio, servizi e attività direzionale, ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, attività culturali e per il tempo libero, a tutti gli edifici di proprietà pubblica, indipendentemente dalla zona nella quale ricadono, ad esclusione della “città storica” (Art. 75 delle NTA del PRG).

Il Comma 2 dell’Art. 1 della LR 49/2012 (così come modificata e integrata dalla LR 62/2012) recita testualmente “Il provvedimento comunale, di cui al presente comma, non riveste carattere di pianificazione o programmazione urbanistica comunque denominata”: in aggiunta, nel nostro caso, il recepimento della legge regionale così come fin qui descritto, avendo condizionato gli interventi al rispetto delle limitazioni di cui al Comma *2bis* dell’Art. 1, è coerente con lo strumento urbanistico vigente già a suo tempo sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).



LANCIANO VARIANTE PRG

Documento "d"

**Proposta metodologica di variante al PRG
in coerenza con i due documenti già approvati
con delibere di CC n. 135/2011 e n. 4/2012**

Prof. Arch. Roberto Mascarucci (gennaio 2014)

LA NUOVA MANOVRA URBANISTICA

L'IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO VIGENTE

IL PROCESSO DI ASCOLTO

I CONTENUTI DELLA VARIANTE

LA NUOVA MANOVRA URBANISTICA

La nuova “manovra urbanistica” che l’attuale Amministrazione Comunale di Lanciano intende porre in essere si compone di una serie di azioni (qui di seguito descritte) confluenti nella cosiddetta “variante strategica”, ovvero la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) approvato dal Consiglio Comunale di Lanciano con Delibera CC n. 133 del 18.11.2011 che l’Amministrazione Comunale intende predisporre per rendere il piano più coerente con la “visione” di sviluppo urbanistico tratteggiata nel documento “Lanciano capitale frentana, documento programmatico di rilancio del PRG con aspetti metodologici e procedurali”, approvato dallo stesso Consiglio Comunale con Delibera CC n. 135 del 18.11.2011.

Con la successiva Delibera CC n. 4 del 05.03.2012 lo stesso Consiglio Comunale ha individuato e approvato le indicazioni procedurali e metodologiche per porre in essere la manovra urbanistica, nonché le sue modalità di attuazione.

Le azioni individuate possono essere riassunte in due fasi distinte (che potrebbero anche essere riunite in un unico programma d’azione):

- implementare per quanto possibile il vigente PRG, attraverso (i) la semplificazione delle attuali norme di attuazione, (ii) l’approvazione del “piano dei servizi” (contenente le regole per attuare la perequazione urbanistica), (iii) l’approvazione del nuovo “regolamento edilizio”;
- procedere alla “variante strategica” del vigente PRG, in accordo con i comuni contermini, per individuare i nuovi contenuti qualificanti della politica urbanistica di Lanciano, anche a seguito di uno specifico processo di ascolto che contribuisca a definire il quadro della nuova domanda di intervento all’interno delle linee strategiche già tracciate dall’Amministrazione Comunale.

L'IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO VIGENTE

In attuazione del vigente PRG e per implementarne il contenuto, senza bisogno di ricorrere a variante, ma anzi adempiendo alle indicazioni delle NTA, l'Amministrazione Comunale può procedere alla redazione dei seguenti strumenti.

> Piano dei Servizi

In attuazione del combinato disposto degli Artt. 19, 47 e 48 delle NTA del PRG il Piano dei Servizi è lo strumento che “promuove un programma organico di riassetto e ammodernamento della rete dei servizi ... anche ottimizzando l'uso delle aree a ciò riservate dal PRG”.

Il suddetto Piano dei Servizi “individua modalità e strumentazioni appropriate ai fini del miglior utilizzo delle aree acquisite alla proprietà comunale”.

Il Piano dei Servizi può essere usato anche per “sviluppare la manovra perequativa con il trasferimento dei diritti edificatori e la riorganizzazione dei diritti edificatori trasferiti”.

> Perequazione urbanistica

Ai sensi del quarto comma dell'Art. 47, il Piano dei Servizi può assumere il ruolo di “strumento intermedio di attuazione del PRG, da utilizzare come riferimento unitario per le varie pratiche di perequazione urbanistica richiamate in sintesi all'Art. 16”.

> Regolamento edilizio integrato

Secondo quanto disposto dall'Art. 12, “a PRG approvato” il Comune si riserva di procedere ad un aggiornamento e adeguamento del Regolamento Edilizio in forma integrata con le NTA del PRG.

Ma, in modo ancora più immediato, l'Amministrazione Comunale può procedere ad una “variante normativa”, ovvero una semplice riscrittura della Normativa Tecnica di Attuazione (NTA) del vigente PRG che, senza comportare modifica alla

zonizzazione di piano e agli indici di fabbricabilità, consenta di “aprire” nuove possibilità di intervento, andando incontro alle attese dei cittadini e alle aspettative degli imprenditori.

Come già affermato nel precedente Documento “B” del novembre 2013, la riscrittura della NTA potrebbe portare ad una immediata semplificazione normativa che (attraverso una maggiore razionalità dell’impianto) produca:

- la semplificazione dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente (in coerenza con le previsioni del TU sull’edilizia);
- l’articolazione degli *standard* urbanistici attraverso la separazione tra *standard* minimo e *standard* aggiuntivo;
- l’introduzione di alcune regole operative per l’avvio della manovra perequativa (in coerenza con il redigendo “piano dei servizi”;
- l’introduzione di nuove e più semplici modalità di intervento nel centro storico (in attesa del piano attuativo);
- una diversa regolamentazione delle aree AP (residenziali a tutti gli effetti);
- una nuova modalità di intervento nelle zone produttive terziarie;
- una modifica delle regole per l’attuazione delle zone strategiche del Sangro.

IL PROCESSO DI ASCOLTO

La variante strategica dovrà “introdurre nel PRG tutti gli elementi di contenuto per trasformare il piano in un vero progetto di sviluppo urbanistico capace di garantire attuabilità tattica alle strategie di sviluppo assunte per il disegno programmatico alla scala territoriale, certezza e rapidità delle procedure di attuazione delle previsioni di piano e di implementazione dei programmi di sviluppo, sostenibilità e qualità degli esiti finali prodotti dai diversi meccanismi di attuazione del piano”.

Secondo quanto già deliberato in Consiglio Comunale, i nuovi elementi di progetto da inserire nella variante “dovranno comunque essere ricompresi all’interno delle quattro dimensioni della nuova visione strategica: i servizi di rango, l’attività turistica, il commercio, il direzionale”.

Nell’ambito dei servizi di rango i nuovi elementi di progetto potranno riguardare la dislocazione e/o la nuova localizzazione di strutture sanitarie, la realizzazione di interventi per il *social housing*, lo spostamento dell’area fieristica, la creazione della “città degli studi”, la realizzazione di servizi per l’*automotive*, nonché più in generale la realizzazione di nuovi servizi (anche privati) ad alto contenuto innovativo.

Nell’ambito della attività turistica i nuovi elementi di progetto potranno riguardare la ristrutturazione e/o la nuova localizzazione di strutture alberghiere (privilegiando la microricettività diffusa, il B&B e l’agriturismo), la “istituzionalizzazione” dell’albergo diffuso nel centro storico, la realizzazione di strutture e/o impianti al servizio del turismo, la realizzazione di infrastrutture e parcheggi per il turismo (nel rispetto delle prescrizioni del PAI), nonché di interventi a completamento del “parco della musica”, la previsione di percorsi attrezzati per la fruizione turistica e di sistemi di mobilità sostenibile e comunque in generale interventi volti al miglioramento dell’offerta turistica.

Nell’ambito del commercio i nuovi elementi di progetto potranno riguardare la realizzazione del “centro commerciale naturale” nel centro storico (che riporti il baricentro turistico-commerciale nel centro cittadino, incentivando l’apertura di botteghe artigiane, alimentari a km 0, biologiche, equosolidali), l’attivazione di

programmi per il *marketing* del centro storico, la creazione di aree attrezzate per il commercio e l'artigianato, ed altro.

Nell'ambito del direzionale i nuovi elementi di progetto potranno riguardare la realizzazione di nuovi poli integrati per le funzioni direzionali, la realizzazione di un centro direzionale per il trasporto su ferro, la creazione di un centro logistico in Val di Sangro, la creazione di centri per la protezione civile e per il volontariato, ed altro.

Attraverso la fase di ascolto, l'Amministrazione Comunale ha inteso sollecitare contributi da parte dei cittadini e delle istituzioni volti a riempire di nuovi contenuti le linee strategiche individuate, tenendo ben presente che:

- le proposte collaborative possono essere avanzate da tutti i soggetti (pubblici e privati) aventi comunque titolo;
- il ricevimento di una proposta non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale che può prenderla in opportuna considerazione (in tutto o in parte) a suo insindacabile giudizio;
- nessun intervento può essere preso in considerazione se non è inserito in una delle quattro linee strategiche individuate o se non potrà essere ad esse ricondotto per esiti e finalità.

Sono pervenute al Comune circa quaranta proposte che saranno valutate per essere inserite nella variante strategica al vigente PRG.

I CONTENUTI DELLA VARIANTE

Sulla base dei risultati del processo di ascolto, ma anche sulla scorta degli approfondimenti tecnici effettuati, i contenuti della “variante strategica” possono essere così riassunti:

1. nuove previsioni localizzative di tipo strategico

ovvero, recepimento delle indicazioni provenienti dalla fase di ascolto ritenute dall’Amministrazione Comunale di interesse strategico, all’interno delle quattro linee preventivamente individuate;

2. interventi di razionalizzazione della rete stradale

ovvero, adeguamenti tecnici alla rete delle strade, consistenti in rettifiche di tracciato, realizzazione di rotonde e altro (in coerenza con il redigendo Piano Urbano del Traffico);

3. nuova localizzazione dell’ospedale

ovvero, scelta del sito nel quale realizzare la nuova struttura ospedaliera nel caso che l’ampliamento dell’attuale ospedale *in loco* non sia tecnicamente praticabile;

4. nuova localizzazione della fiera

ovvero, individuazione di una diversa e più idonea area per la localizzazione delle strutture fieristiche, tale da garantire lo sviluppo della fiera stessa in una logica di servizio a scala territoriale;

5. individuazione di una nuova area per attrezzature sportive

ovvero, decisione in merito alla creazione di un nuovo polo per le attrezzature sportive nel quale realizzare il nuovo stadio comunale e le necessarie attrezzature complementari;

6. decisioni in merito ad alcune zone strategiche del vigente PRG

ovvero, modifica delle modalità di attuazione nella “zona integrata di sviluppo strategico del fondovalle Sangro”, nella “zona per le attività terziarie” e nella “zona residenziale di sviluppo integrato”.