

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

Dicembre 2018

Manovra urbana

Indice

1. Lanciano e il suo profilo nella storia urbana

2. Evoluzione urbanistica

3. Un approccio diverso nella pianificazione

3.1 Il percorso innovativo nell'azione amministrativa

3.2 La manovra urbanistica

4. Le Questioni Generali

4.1 Le modificazioni del quadro normativo

4.2 La sostenibilità ambientale

4.3 La messa in sicurezza del territorio

4.4 La perequazione

4.5 La valorizzazione dei beni economici

5. Le opportunità territoriali

5.1 Il rapporto con la Val di Sangro

5.2 Il rapporto con la Città Frentana

5.3 Il rapporto con Ortona

5.4 L'occasione di leadership territoriale offerta dal sistema socio-sanitario

6. I temi di scala locale

6.1 L'Ospedale

6.2 La Fiera

6.3 Il programma di "edilizia concertata"

6.4 La STU dei PII "Pietrosa, Torrieri Sangritana e Vecchia Fiera"

6.5 Il centro storico

7. Obiettivi strategici dell'azione di Piano

7.1 Città sostenibile

7.2 Qualità dell'insediamento

7.3 Efficacia delle reti

8. Le quattro dimensioni del progetto

8.1 I servizi di rango

8.2 L'attività turistica

8.3 Il commercio

8.4 Il direzionale

9. La variante strategica

9.1 Caratteristiche della Variante

9.2 I contenuti della variante

9.3 Il processo partecipativo

1. Lanciano e il suo profilo nella storia urbana

Lanciano è città di lunga tradizione e di peculiare identità.

E', da sempre, fin dalla sua antichissima origine preromana, una città di servizio, aperta su un territorio ampio e complesso, tra il mare Adriatico – o meglio il sistema del medio Adriatico – la Maiella e la valle del Sangro, aperta anche, più oltre, alle relazioni con la Ciociaria, Caserta, Napoli ed il Basso Tirreno.

La storia ha confermato questo suo ruolo basato sulla centralità urbana e su rapporti diversi e plurali con un ampio hinterland territoriale: prima come municipio romano, poi, passando **attraverso le dinamiche complesse e i traumi dell'alto e del basso** medioevo, quando è venuta affermandosi la sua tradizione fieristica, derivante da quegli stessi fattori di centralità geografica, che tanto hanno pesato sulla sua storia urbana. Tutto questo ha inciso sui processi costitutivi della città, in forme ricorrenti, fino alle importanti fasi successive alla formazione dello stato unitario ed alla originale stagione delle addizioni novecentesche, dando luogo ad una città che presenta, appunto, peculiarità rare.

Il ruolo di servizio svolto lungamente nel tempo ha anche consentito a Lanciano di reggere via via confronti di natura ineguale, quando il Sangro è stato investito da difficili momenti di emigrazione, **prima verso l'estero, fra ottocento e novecento**, dalla fase postunitaria fino alla prima guerra mondiale, poi negli **anni 60 e 70 del secolo scorso, quando l'intera compagine** demografica del Chietino ha subito momenti di indebolimento strutturale, in seguito a marcati processi migratori verso il Nord del Paese.

Su questo lungo percorso storico si è poi innestato un originale itinerario di sviluppo industriale alla metà degli anni 70, con la

costituzione del Consorzio ASI Sangro e l'insediamento di importanti realtà produttive, di rilievo nazionale e internazionale, essenzialmente nel comparto della meccanica – con le presenze della Fiat (Sevel) e della Honda – a cui si sono nel tempo venuti accompagnando significativi processi di integrazione produttiva, in **misura prevalente verso l'indotto, solo parzialmente sostenuti anche da uno sviluppo dell'economia locale.**

Pur tra alterne vicende, quelle presenze industriali si sono strutturalmente confermate ed accresciute nel tempo, fino alla attuale congiuntura, caratterizzata da una solida tenuta, da un graduale e complessivo rafforzamento, oltre che da una crescente integrazione.

Si è venuto così costituendo, almeno in una qualche misura, una sorta di inedita città industriale del fondovalle – potenzialmente un distretto di media dimensione, fatto di vari agglomerati, **collocabile oggi in una soglia dell'ordine dei 15.000/20.000 addetti** – una città atipica, alimentata sia da trasferimenti di **popolazione residente dalle aree più marginali dell'alto Sangro** verso i territori comunali posizionati nella cintura degli agglomerati, sia da cospicui movimenti pendolari casa-lavoro, attivi nella periferia geografica più e meno ravvicinata.

Nell'area di Lanciano si sono anche confermati nel tempo, in buona misura, quei caratteri, propri dell'intero modello Adriatico, di integrazione economica e sociale, in cui l'attività agricola derivante dalla piccola proprietà contadina si è venuta positivamente combinando nei bilanci familiari con le risorse derivanti dal lavoro industriale, di carattere non solo operaio, e le attività commerciali e di servizio si sono spesso venute associando con un tessuto di media e piccola proprietà

immobiliare, a consolidare ancora i momenti del radicamento sociale.

In questo quadro hanno anche trovato conferma quei connotati di laboriosità e quei valori tradizionali di coesione e di capacità di convivenza, derivanti dalla lunga sedimentazione storica delle comunità abruzzesi, rimaste in gran parte indenni rispetto ai fenomeni degenerativi spesso presenti nel Mezzogiorno, ed in particolare anche nella relativamente vicina area pugliese. A questo connotato si deve, in parte non secondaria, anche la buona tenuta se non il successo delle presenze industriali del Basso Sangro.

Si tratta con ogni evidenza di un equilibrio delicato, che tuttavia ha dimostrato una certa solidità e la cui salvaguardia rappresenta uno degli obiettivi primari, nelle attuali complesse e alterne **vicende dello sviluppo industriale nell'intera area abruzzese.**

Nella prospettiva, Lanciano si trova così a svolgere, oggi, un duplice ruolo, che va reinterpreted in modo attento per saperlo **rendere convergente verso un'unica direzione, ricercando un** peculiare percorso di sviluppo ed evitando ogni dispersione di risorse.

Da un lato la città deve saper svolgere ancora, qualificandolo **nell'attualità, quel tradizionale ruolo di servizio all'hinterland** territoriale che viene dalla sua storia; è un ruolo che oggi appare ancora ben evidente, e di sicuro valore, in settori consolidati, come quello delle attività commerciali, dei servizi scolastici, delle attività professionali, dei servizi urbani in genere, oltre che nella pur difficile tenuta delle strutture fieristiche.

Dall'altro la città si trova – o si può venire a trovare – in posizione di relativa nuova centralità rispetto ad un sistema di relazioni,

costituito dalla direttrice Adriatica – che ha mantenuto e confermato peculiarità e dinamismi ammirevoli, pur attraversando spesso congiunture non favorevoli – **e, insieme, dall'importante** sistema industriale che si è venuto affermando nel basso Sangro; senza dimenticare le relazioni più lontane anche con la dorsale interna e con il versante tirrenico.

In questo secondo caso, si tratta di un ruolo non troppo dissimile da quello svolto tradizionalmente, ma più ampio, oltre che incentrato sui temi dello sviluppo industriale, del terziario **integrato all'industria, dei servizi alle imprese, dell'innovazione,** forse anche dei servizi universitari.

E' un ruolo che la città deve oggi saper fornire, insieme ad una rete di centri urbani minori, ma di solida tradizione, come innanzitutto Atesa, ma anche Mozzagrogna, Castelfrentano, Fossacesia, Orsogna, Paglieta, San Vito Chietino, Treglio e Rocca San Giovanni, a comporre una rete urbana articolata, per oltre 80.000 abitanti, centrata in larga misura su Lanciano ma anche su quella che è stata prima definita la città industriale del Sangro.

Su questo secondo percorso di crescita si tratta di saper lavorare in campi innovativi, come quello del terziario avanzato, delle strutture universitarie, di ricerca laboratoriale e di certificazione tecnica – ragionevolmente in collaborazione con il polo **universitario della Gabriele D'Annunzio di Chieti/Pescara e la Facoltà di Ingegneria dell'Aquila** – ed anche della logistica industriale, **mirate su temi ben combinati con l'ambiente** produttivo che si è venuto costituendo, con particolare riferimento a specifici segmenti della meccanica e della mecatronica; ed anche come quello di strutture fieristiche aggiornate e rilanciate nel solco di **un'antica tradizione, o come quello di momenti mirati**

sui servizi urbani, le attività commerciali e ricreative, ed altre ancora, necessarie a far crescere il ruolo, se non il rango, di una città di servizi modernamente interpretata.

In sintesi, c'è chi parla di una nuova polarità costruita intorno alla combinazione "Campus per la ricerca-nuova Fiera di Lanciano", ed innestata sulla solida base rappresentata sia dalla rete urbana storica, sia da un sistema industriale ampio e consolidato, grazie anche alle opportunità localizzative ed alle economie di scala offerte dagli insediamenti produttivi del Basso Sangro, senza dimenticare l'alto livello di qualità urbana della città di Lanciano, con il suo centro storico, tra i più estesi e pregiati dell'intero Abruzzo.

Non si possono nemmeno ignorare, in un territorio come quello di Lanciano, compreso tra il mare e la montagna, le prospettive di specifici segmenti della domanda turistica, nel turismo delle città **d'arte, dell'escursionismo naturalistico, dell'enogastronomia**, fino al turismo di matrice religiosa, ed al turismo legato ad un rilancio **delle attività ippiche e delle attività ricreative; con l'intero indotto** che ne può derivare, e non senza momenti di integrazione o possibili economie di scala rispetto alle prospettive derivanti da uno sviluppo industriale che si orienta verso attività terziarie qualificate.

I primi studi di fattibilità sviluppati nella sede del Patto Territoriale Sangro- Aventino aprono prospettive assai interessanti ed innovative nel rapporto con le realtà industriali più dinamiche insediate nel Basso Sangro, per lo sviluppo di un siffatto terziario qualificato, al servizio del sistema industriale, a cui possono essere integrate, molto opportunamente, le nuove strutture fieristiche, oltre ad un indotto potenzialmente assai diversificato.

E' su questi percorsi, impostati su una seria combinazione di vecchie e inedite peculiarità, che Lanciano può ricercare un suo nuovo possibile itinerario di crescita, un suo nuovo ruolo, tale da consentirle di lasciare alle spalle i pericoli ricorrenti della perifericità e del provincialismo, senza abbandonare i propri caratteri peculiari.

2. Evoluzione Urbanistica

Uscita dall'ammirevole esperienza dell'addizione urbana novecentesca e dai traumi del secondo conflitto mondiale, la città di Lanciano presenta nel dopoguerra una storia urbana non troppo dissimile rispetto ad altre città di analoghe dimensioni e caratteri.

Tra la ricostruzione e le politiche di welfare urbano avviate nel Paese dopo gli anni 60 – le case popolari, la scolarità di massa, i servizi sanitari, il verde urbano, gli standard urbanistici – il percorso di Lanciano si presenta con un profilo complesso, fatto di una crescita positiva, non priva tuttavia di limiti e ritardi.

Volendo tentare una sintesi critica di un percorso che ha investito **l'intera fase repubblicana, non si può che segnalare in primo luogo il sensibile miglioramento delle condizioni di vita dell'intera popolazione lancianese, leggibile non solo negli indicatori più generali del reddito, dei consumi, del risparmio, degli stessi stili di vita, ma anche con più specifico riferimento ai temi dell'assetto urbano.**

Sono evidenti, ad esempio, i progressi raggiunti nella condizione abitativa – misurata nella superficie degli alloggi a disposizione oggi di ogni abitante, quasi raddoppiata nel dopoguerra – e nella

diffusione della casa in proprietà, pervenuta a soglie elevate e da ritenersi assai soddisfacenti; per finire ad una rete di servizi scolastici e sanitari, sostenuta da complete dotazioni e da buoni standard di qualità, anche se non esente da momenti di dispersione e da non rare diseconomie gestionali. Complessivamente lo standard urbanistico esistente, e più in generale la rete dei servizi, si colloca oggi intorno a soglie che non devono certo essere ritenute inadeguate, anche se certamente migliorabili, nella misura e nella qualità.

Lo standard urbanistico verificato ai sensi di legge risulta oggi **dell'ordine dei 24 mq per abitante, con il limite, tuttavia, di un** evidente frazionamento ed una certa dispersione delle aree urbane di insediamento, soprattutto nella quota corrispondente alle acquisizioni avvenute in sede di pianificazione attuativa (lottizzazioni convenzionate).

Se nel complesso dunque si può riconoscere alla realtà di Lanciano un netto miglioramento della qualità di vita, insieme con **l'emergere di un certo benessere patrimoniale socialmente** diffuso, i processi di trasformazione e crescita del secondo dopoguerra non appaiono privi di criticità e ritardi.

La crescita urbana, alimentata da buoni dinamismi di mercato, si è sviluppata per oltre cinquanta anni nei modi evidenti di una scarsa caratterizzazione, pur innestandosi su una città unica, se non straordinaria, per peculiarità e valori, tanto nella storia come nella forma urbana.

Lanciano nel dopoguerra si è sviluppata per diffuse addizioni successive – come risulta forse inevitabile, preso atto della natura dei processi – ed anche investendo il territorio rurale, ma

perdendo di vista il profilo alto, il rigore e la consapevolezza **attuativa dell'esperienza irripetibile del Piano Sargiacomo.**

Se in città gli anni 70 lasciano in eredità non pochi episodi, anche gravemente impropri, pur in aree centrali di assoluto valore per **l'ambiente urbano, nelle campagne nessuno ha saputo** interpretare al meglio un tema strutturale – **certamente tutt'altro** che facile – come quello della piccola proprietà fondiaria, che pure può rappresentare una ricchezza ed un riferimento non episodico, o comunque non ignorabile, per il miglior utilizzo delle risorse territoriali, in particolare in una conferma della prospettiva del modello Adriatico.

Paesaggio urbano e paesaggio agrario ne sono risultati in qualche misura compromessi, anche se i valori di permanenza e le forti caratterizzazioni strutturali **e storiche sia dell'ambiente cittadino,** che della morfologia collinare del territorio extraurbano, marcata fortemente dalla presenza dei valloni e delle fasce boscate, oltre **ad una certa conferma dell'agricoltura promiscua** – sia pure in un quadro più marginale – sembrano comunque ampiamente in grado di prevalere sui fattori di dispersione.

Ma forse ancora più impegnativo risulta il fatto che, in sostanza, una gran parte del processo di crescita si è venuto appoggiando alla rete delle infrastrutture esistenti, in larga misura di matrice storica – con la sola eccezione di alcuni pur importanti nuovi segmenti stradali via via introdotti – e tutto questo è venuto a **determinare un'usura non ignorabile dell'impianto urbano dell'intera città, fino a produrre a volte** casi di vero e proprio deficit infrastrutturale, e ciò in una fase in cui Lanciano vedeva confermato il proprio ruolo di città di relazioni e di servizi, **incentrata quindi anche sulla mobilità e sull'accessibilità.**

L'unica grande innovazione introdotta nel dopoguerra nell'impianto urbano della città è rappresentata dalla realizzazione dell'Autostrada Adriatica, da cui è conseguita, con l'apertura del Casello autostradale, anche la formazione di una vera e propria nuova dorsale suburbana di forte incidenza sugli assetti complessivi, anche nella dimensione intercomunale.

La situazione che evidenzia il maggior grado di criticità è rappresentata oggi proprio dalle difficoltà che si evidenziano nella suddetta dorsale che collega la città di Lanciano al Casello della A14, dove le pur evidenti opportunità di sviluppo di un terziario commerciale di varia natura, ed in parte anche di momenti di piccola industria locale, sono andate disperdendosi in una certa casualità dei processi insediativi, ed anche in un relativo scadimento del paesaggio urbano. Ma ancor più pesa, oggi, la perdita di efficienza di un asse che appare di rilievo primario in quei processi di integrazione territoriale – in una dimensione più ampia – che mostrano di poter investire utilmente la città nei futuri scenari di pianificazione e sviluppo, tra la direttrice Adriatica e il Basso Sangro.

Anche i rapporti con il fondovalle e con la rete dei centri di cintura – appoggiati ancora esclusivamente ad una viabilità storica minore – mostrano un qualche livello di inefficienza, accresciuto da evidenti incrementi della domanda di mobilità, nei movimenti pendolari come negli spostamenti indotti dalle nuove esigenze di integrazione tra città e sistema produttivo. Peraltro Lanciano stessa, come città, e le attività produttive del Basso Sangro, **esprimono oggi un'evidente esigenza di un più forte grado di integrazione, particolarmente in rapporto ai marcati processi in corso, di "terziarizzazione" delle economie industriali.**

Un certo ritardo infrastrutturale si evidenzia anche sul versante **Nord della città, nei rapporti con l'Orsogna, la direttrice Marrucina** ed il retroterra del porto di Ortona – anche in alternativa alle relazioni autostradali – che pure confermano, anche negli assetti attuali, un rilievo non trascurabile per Lanciano, anche se su quel versante la domanda di mobilità ha subito minori sollecitazioni.

Nell'insieme, si è trattato, comunque, di un processo di crescita urbana relativamente dinamico e sostenuto, ed anche dotato di un buon grado di continuità, capace di coinvolgere in ampia misura forse tutti gli strati sociali, ma anche di un percorso non privo di limiti, ritardi e, in qualche caso, mediocrità.

In questo quadro, non deve essere considerata banale la relativamente recente operazione di rilancio del trasporto ferroviario condotta dalla Ferrovia Sangritana, con la realizzazione del collegamento diretto Lanciano-S.Vito- Pescara, di sicuro **valore strategico per le prospettive di relazione con l'Adriatico e la rete urbana abruzzese**, ma la nuova linea recentemente completata tarda ad entrare in esercizio, mentre la nuova Stazione di via Bergamo va ricondotta tempestivamente ed efficacemente al cuore della città storica, ed ai suoi recapiti **essenziali, pena l'inefficacia dello stesso intervento**. E mentre, più in generale, lo sviluppo ulteriore della riconversione complessiva in corso del servizio della Ferrovia Adriatico Sangritana verso il trasporto su gomma e verso la logistica va considerata come una delle azioni strategiche necessarie per **l'intero Sangro, per** Lanciano si aprono opportunità interessanti di riassetto e riuso dei sedimenti urbani della linea, anche guardando a tutto ciò che ne può derivare dal punto di vista della qualità urbana, oltre che da un utilizzo programmato e condiviso delle corrispondenti risorse patrimoniali. Lo sviluppo della nuova linea per il Sangro, si

proietta invece in una prospettiva di lungo termine. Se si considerano, inoltre, le perduranti e parallele difficoltà infrastrutturali e nella logistica delle merci, di carattere più generale, presenti nel sistema delle relazioni a sostegno dello **sviluppo industriale del Basso Sangro, i temi dell'impianto urbano** e dei suoi generali e specifici momenti di ritardo rischiano di rappresentare un impedimento, una strozzatura, se non una criticità strutturale nei percorsi dello sviluppo economico e sociale, che un nuovo ciclo di pianificazione urbana e territoriale deve sapere prioritariamente interpretare ed accompagnare con sapiente misura, nel perseguire per Lanciano ed il suo hinterland una nuova fase di sviluppo sostenibile.

Fino ad oggi lo strumento urbanistico comunale di Lanciano era il PRG in vigore ormai dagli anni ottanta.

Il processo di formazione di un nuovo PRG è stato avviato nel 1996 e dopo alterne vicende ha **finalmente portato all'adozione** dello strumento con Delibera CC n. 76 del 22.12.2008. Questo piano è stato controdedotto nel 2010 e poi discusso nelle tre Conferenze di Servizio del 23.04.2009, del 06.05.2011 e del **20.10.2011. L'impostazione teorica di questo piano**, e quindi il suo contenuto tecnico, punta soprattutto alla gestione operativa **dell'urbanistica alla piccola scala, attraverso "un lavoro minuzioso di ridisegno, di definizione di nuovi ambiti attuativi più praticabili"**, che mira alla ricerca di soluzioni di dettaglio capaci di autonoma realizzazione.

Il piano, pur prendendo atto delle dinamiche di area vasta e delle questioni ad esse connesse (Campus Automotive, ecc.) ed inglobando i programmi urbanistici in corso di definizione alla scala urbanistica (programma ex STU, varianti produttive,

urbanistica concertata, ecc.), non si fa carico del nuovo ruolo **“pro-attivo”** che il **progetto urbanistico può e deve svolgere** sulle dinamiche di assetto. Esso non contiene efficaci meccanismi per contribuire a realizzare la visione di prospettiva assunta, ovvero per affermare anche alla scala urbanistica il nuovo ruolo che Lanciano si candida a svolgere nel contesto territoriale di riferimento.

3. Un approccio diverso nella pianificazione

La recente evoluzione del dibattito disciplinare ha ormai sancito il superamento del tradizionale piano meramente azionativo. La **nuova missione dell'urbanistica è legata alla capacità reale del progetto di attivare processi di sviluppo**. Considerato ormai inutile ed ineffettuale il disegno di soluzioni progettuali meramente "auspicabili", **l'urbanistica affronta a viso aperto la sfida della concretezza, della fattibilità degli interventi, dei tempi certi per il raggiungimento degli obiettivi**.

Nell'ambito di una visione di lungo periodo e di ampio respiro, il progetto urbanistico è sempre più un esercizio di scelta delle priorità, una selezione attenta delle attività che si possono mettere in programma con le risorse disponibili in un arco temporale definito, in linea con il principio della sostenibilità (non solo ambientale, ma anche economico-sociale).

La selezione degli interventi realizzabili a breve è la risposta operativa alla nuova impostazione della politica urbanistica. Il progetto strategico, in quanto attività consapevole di governo delle trasformazioni, può aggiungere al sistema locale nuove **opportunità di sviluppo, ma per far questo l'agenda strategica** degli interventi e delle azioni da porre in essere deve essere costruita a partire dai suggerimenti offerti dal territorio, inteso nella sua duplice accezione di sistema di luoghi e di insieme di attori.

3.1 Il percorso innovativo nell'azione amministrativa

L'attuale maggioranza di governo della città di Lanciano ha inteso operare una decisa svolta nella politica di assetto del territorio: da

un'urbanistica meramente tecnica ad un'azione di governo del territorio capace di farsi carico delle scelte strategiche. Dalla organizzazione "funzionale" del territorio, al controllo "consapevole" dei suoi programmi di sviluppo. Dalla "presa d'atto" delle pressioni urbanistiche, al "governo" delle trasformazioni.

Una tale svolta della politica urbanistica comunale avrebbe dovuto **comportare un'impostazione totalmente diversa del PRG, il suo** profondo ripensamento e conseguentemente il riavvio del suo percorso formativo. Ma ciò sarebbe stato contrario al principio della **"continuità amministrativa"** (nonché della oculata gestione delle risorse). Ed è per questo che si è inteso procedere con un **programma di "cambiamento nella continuità", portando** gradualmente i nuovi contenuti della politica urbanistica **all'interno della strumentazione specifica, senza interrompere un** processo che era ormai in atto da troppo tempo.

La proposta di lavoro dell'attuale compagine amministrativa del Comune di Lanciano, dunque, ha inteso muoversi secondo un percorso che prevedeva innanzitutto il completamento del processo formativo del PRG in itinere. Il relativo iter amministrativo è stato, quindi, completato con la definitiva approvazione dello strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale (con separato atto assunto in data odierna).

Ma contemporaneamente il Consiglio Comunale intende procedere alla ridefinizione di alcuni contenuti fondamentali e strategici della politica urbanistica comunale e quindi dare immediato avvio ad un processo di revisione in chiave strategica del PRG comunale che deve portare in breve tempo al perfezionamento di una variante generale, capace di farsi carico in termini urbanistici delle più generali strategie di sviluppo del territorio alla scala vasta, con

riferimento alla pianificazione strategica della bassa Val di Sangro (Piano Strategico Intecomunale Lanciano-Atessa).

Il "rilancio" del processo di definizione programmatica delle scelte strategiche di politica urbanistica (che con questo documento si annuncia) riguarda possibili decisioni di revisione ed approfondimento di alcuni contenuti generali del piano, in linea **con la nuova "visione" strategica contenuta nel presente** documento, relative alla ulteriore definizione di contenuti generali e di dettaglio da effettuare in una prossima variante generale al piano, entro le linee programmatiche qui di seguito esposte (variante strategica).

Il completamento del percorso formativo di un PRG in itinere da più di quindici anni (e quindi la sua immediata entrata in vigore) rappresenta un atto di responsabilità politico-amministrativa **dell'attuale Consiglio Comunale e darà risposta ad una quantità di** piccole attese e di esigenze urbanistiche diffuse. Il ripensamento delle **grandi scelte, secondo l'impostazione del presente documento, garantirà invece il "cambiamento nella continuità"** auspicato dall'attuale maggioranza alla guida del Comune di Lanciano.

3.2 La manovra urbanistica

La nuova manovra urbanistica adottata dall'amministrazione comunale si compone di tre attività fondamentali:

- **Semplificazione** delle regole e delle norme
- attivazione di una opportuna "Strumentazione tattica"
- predisposizione della "variante strategica al piano"

La **Variante strategica** può essere considerata il punto di arrivo della più complessiva manovra urbanistica e, come affermato dai documenti programmatici già approvati, è finalizzata a rendere il **PRG più coerente con la "visione" di sviluppo urbanistico assunta dall'Amministrazione Comunale. In linea con questa "visione", la Variante al PRG si assume pertanto il compito di porre le basi per ulteriori opportunità tattiche capaci di dare praticabilità attuativa alle scelte strategiche. Le azioni previste sono orientate a riempire di contenuti specifici le aree destinate a funzioni strategiche dal PRG Vigente, introdurre nuovi elementi di progetto nello schema di assetto, individuare modalità di utilizzo di quote di insediabilità teorica non utilizzate.**

La presente Variante strategica rappresenta inoltre **l'occasione per una semplificazione delle regole attraverso la riscrittura delle Norme Tecniche di Attuazione al fine di rendere più attuabili alcune previsioni insediative del PRG Vigente e rendere più agevoli gli interventi nel centro storico. Assieme alla "revisione" delle NTA, in questo contesto si rendono molto utili anche altri due strumenti presenti nella manovra urbanistica che prevede la predisposizione di un nuovo Regolamento Edilizio Integrato e di uno specifico Regolamento per la Perequazione Urbanistica.**

In ultimo, ma non per ordine di importanza, si segnala anche la **redazione del "Piano dei Servizi" costruito con l'obiettivo di specificare la distribuzione e la programmazione sistemica dell'offerta dei servizi e allo stesso tempo di rendere più facilmente applicabile il meccanismo della perequazione.**

4. Le Questioni Generali

4.1 Le modificazioni del quadro normativo

Nel periodo intercorrente tra la prima adozione del PRG ed oggi sono intervenute alcune misure sostanziali che hanno modificato il quadro del sistema legislativo di riferimento.

A livello nazionale, l'entrata in vigore del cosiddetto "decreto sviluppo" (Decreto- Legge 13.05.2011 n. 70, convertito con la Legge 12.07.2011 n. 106) ha introdotto alcune specifiche norme che intervengono sulle procedure urbanistico-edilizie e sugli aumenti di cubatura concessi negli interventi di demolizione e ricostruzione (cosiddetto "piano-casa").

A livello regionale, la Legge Regionale sull'abolizione dei Consorzi di Sviluppo Industriale e la creazione dell'Agenzia Regionale per le Attività Produttive (ARAP) influisce sulla futura programmazione delle aree produttive.

Anche la Legge Regionale n. 28 del 11.08.2011, recante "Norme per la riduzione del rischio sismico e modalità di vigilanza e controllo su opere e costruzioni in zone sismiche", pubblicata sul BURA n. 51 del 26.08.2011, (ancorché la sua entrata in vigore sia differita al 26.11.2011) comporta la necessità di una più attenta valutazione della vulnerabilità del territorio rispetto agli eventi sismici, da tenere in opportuna considerazione per le nuove scelte urbanistiche.

Da segnalare anche la LR 49/2012 recante "Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del DL 13 maggio 2011 n.70" che persegue come finalità quella 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. Tali azioni, sono incentivate **sotto forma di "aumenti premiali" in termini di volumetria (per edifici residenziali) e di superficie utile lorda (per edifici non residenziali).**

Infine, il processo di revisione della "legge urbanistica regionale" (in corso ormai da anni) e la promulgazione di specifiche leggi regionali in materia di edilizia (già in vigore e/o di prossima emanazione) **impongono un'attenta considerazione degli sviluppi prevedibili nell'immediato futuro, per adeguare** tempestivamente il processo di pianificazione urbanistica locale alle diverse **tendenze che dovessero emergere dall'evoluzione del sistema** legislativo e regolamentare di riferimento a livello regionale.

4.2 La sostenibilità ambientale

Il tema della sostenibilità ambientale del progetto di piano è ormai ineludibile. La questione fondamentale è certamente il **carico incrementale che l'aggiunta di nuovi insediamenti comporta** per il sistema naturale preesistente (sia in termini di approvvigionamenti, che di smaltimenti). La **sostenibilità ambientale dell'insediamento urbanistico si verifica rispetto al mantenimento dell'integrità dell'ambiente naturale, al corretto funzionamento delle reti tecnologiche e alla qualità delle soluzioni spaziali.**

Il piano declina queste tre questioni, usando lo strumento del progetto. Proponendo nuove forme di organizzazione dello spazio **insediativo fondate sull'esigenza di contenere il consumo di suolo,** promuovendo forme di riuso del patrimonio edilizio esistente e

garantendo la massima permeabilità del terreno. Ponendo al centro della sua impostazione il tema dello smaltimento differenziato dei rifiuti e (soprattutto) tenendo conto del carico totale sulle reti tecnologiche e del suo incremento connesso alle nuove previsioni insediative.

E poi contribuendo a dare forma consapevole allo spazio **compreso tra gli edifici, attraverso un disegno dell'assetto urbanistico** che si fa carico del rapporto tra città privata e città **pubblica e che partendo dal progetto delle "dotazioni territoriali" (l'armatura urbana)** individua scelte formali a livello strutturale lasciando flessibilità alle scelte tipologiche e stilistiche degli interventi privati. Un progetto che comprende i vuoti e i grandi **spazi aperti, tornando a ragionare sull'idea complessiva** di insediamento umano sul territorio. Attraverso una rinnovata attenzione alle scelte strutturali alla grande scala. Attraverso **regole di coerenza "formale" dei nuovi interventi rispetto al paesaggio.** Attraverso la previsione di corridoi ambientali che fanno entrare la natura nella città (oltre che la città nella natura).

4.3 La messa in sicurezza del territorio

Altro tema di fondamentale importanza comunale è quello della messa in sicurezza del territorio, sotto il profilo sismico, idrogeologico, ecologico.

L'attenzione al rischio sismico, quanto mai attuale nell'urbanistica di oggi in Abruzzo, parte da una preventiva verifica della disponibilità del territorio ad accogliere (in tutta sicurezza) nuovi **carichi insediativi. Attraverso una "microzonazione"** che considera e valuta attentamente la vulnerabilità del territorio rispetto agli

eventi sismici, da tenere in opportuna considerazione per le nuove scelte urbanistiche.

Altrettanto è stato fatto rispetto al tema della vulnerabilità idrogeologica, in un territorio come il nostro che è fortemente interessato da fenomeni generali (e soprattutto locali) di propensione alla franosità e al dissesto idrogeologico.

Infine, la giusta e attenta considerazione del rischio ecologico esclude a priori il potenziale pericolo di inquinamento dei corpi **idrici e dell'atmosfera a seguito di usi urbanistici non compatibili**, sia di tipo residenziale che soprattutto di tipo produttivo, introducendo nello stesso piano urbanistico comunale gli opportuni contenuti specifici (ad esempio, la disciplina della localizzazione delle antenne di radiotelefonica).

4.4 La perequazione

Perequazione è una parola grossa, se riferita all'attuale sistema legislativo in vigore nel nostro Paese. Nessun piano urbanistico locale si può dire pienamente **"perequativo"**, in assenza di una nuova normativa di riferimento sul regime dei suoli.

Alcuni elementi di "ridistribuzione perequativa" possono essere introdotti da opportuni meccanismi normativi, quasi sempre premiali e di difficile operatività.

Nel nostro caso specifico, i meccanismi perequativi introdotti dalla normativa del PRG devono essere ri-considerati nella loro **applicabilità reale, mantenendone l'efficacia solo nei casi in cui è** veramente prevedibile una reale fattibilità delle sue applicazioni operative.

4.5 La valorizzazione dei beni economici

Nell'attuale situazione congiunturale, infine, non è più possibile confezionare un nuovo piano urbanistico senza porsi il problema del "costo" relativo alla sua attuazione.

L'urbanistica contemporanea ha ormai preso piena coscienza della inutilità di un mero disegno delle soluzioni progettuali auspiccate. Il tema della fattibilità delle soluzioni di assetto è entrato a far parte a pieno titolo del progetto urbanistico stesso e della sua politica di attuazione. **Il "costo del piano" deve essere relazionato** alle reali disponibilità finanziarie del Comune, esistenti e/o ragionevolmente previste.

Le recenti tendenze (ormai consolidate) verso nuove forme di **organizzazione in chiave federalista dell'ordinamento pubblico** (federalismo fiscale, federalismo demaniale, ecc.) rendono possibile e necessario un disegno di prospettiva che introduca nei meccanismi stessi di attuazione del piano urbanistico il tema della sostenibilità economica dei programmi di sviluppo. A tal proposito il PRG introduce nuove modalità di concertazione, nuove forme di **intervento attivo del Comune in operazioni di "partenariato pubblico-privato"** (società patrimoniali o altro), nel quadro di un **più generale piano di "valorizzazione" delle proprietà disponibili e/o acquisibili attraverso l'applicazione del recente decreto sul federalismo demaniale.**

5. Le opportunità territoriali

5.1 Il rapporto con la Val di Sangro

Nel rivedere in chiave strategica le grandi scelte di scala vasta della politica urbanistica locale, il rapporto con la Val di Sangro è il primo grande tema da affrontare.

Le relazioni storiche che la città ha intrattenuto e intrattiene con il fondovalle sono analoghe a quelle che caratterizzano tante altre situazioni simili in Abruzzo (Chieti, Atezza, ecc.) e precludono ad una rischiosa dicotomia del modello di assetto urbanistico.

Le grandi (recenti) modificazioni dell'assetto fisico e socioeconomico del fondovalle sono il segnale ineludibile di una tendenza che Lanciano non può ignorare. La crescita importante delle realtà produttive del sistema industriale del Sangro (Sevel, Honda, ecc.), la saturazione delle aree industriali in destra del fiume, l'ipotesi di duplicare il modello di assetto produttivo sulla sponda sinistra del fiume, il progetto del "Campus Automotive", le attese per un diverso modello insediativo che caratterizzi questa seconda fase dello sviluppo dell'area, sono tutti argomenti che impongono una precisa scelta strategica per la porzione valliva del territorio comunale.

Il Piano Strategico Intercomunale Lanciano-Atezza propone una **visione d'insieme rispetto alla quale la politica urbanistica di Lanciano deve esprimersi, anche suggerendo un diverso modello per l'assetto della fascia territoriale in sinistra orografica del fiume Sangro, nonché una diversa organizzazione dei rapporti tra la porzione territoriale di valle e quella di collina, in termini sia di localizzazioni funzionali che di collegamenti infrastrutturali.**

5.2 Il rapporto con la Città Frentana

L'altra ineludibile dimensione territoriale con la quale qualsiasi ipotesi di sviluppo della città di Lanciano si confronta è quella della "città frentana".

L'Unione dei Comuni "Città della Frentania e Costa dei Trabocchi" comprende i Comuni di Castefrentano, Frisa, Mozzagrogna, Sant'Eusanio del Sangro, Santa Maria Imbaro, Treglio (Città della Frentania) e Fossacesia, Paglieta, Rocca San Giovanni, San Vito Chietino, Torino di Sangro (Costa dei Trabocchi).

Il ruolo che Lanciano intende svolgere nei confronti di queste due realtà geografiche (tra loro fortemente interconnesse) è posto alla base della nuova ipotesi di assetto urbanistico della città, sia in termini di offerta di servizi di rango territoriale, sia in termini di collegamenti e accessibilità della città.

5.3 Il rapporto con le città di seconda cintura

Non si può, poi, prescindere (sempre in tema di grandi opzioni strategiche alla scala vasta) dal rapporto che la città di Lanciano intrattiene (e può intrattenere anche in termini programmatici) con le città di seconda cintura.

L'elemento fondamentale della nuova visione di urbanistica contemporanea è quella di un'apertura a scala vasta, ovvero ogni scelta e azione urbanistica deve entrare a far parte di una rete di relazioni territoriali e pertanto non attivare scelte che siano autoreferenziali per il proprio territorio comunale.

In quest'ottica, le relazioni territoriali di cui il Comune di Lanciano dovrà tenere assolutamente conto saranno costituite dal rapporto

con le città principali di seconda cintura e non solo, partendo da relazioni con la città di Pescara (in ottica di offerta congiunta di servizi -come ad esempio la sede distaccata dell'università G. D'Annunzio presso il palazzo degli studi di Lanciano - e infrastrutture) Vasto (implementando l'offerta congiunta di attrattività turistica) e con il la realtà più prossima con il Comune di Ortona. Tradizionalmente il Comune è legato alla città di Ortona per la presenza del porto, ma le relazioni tra i due comuni vanno, in realtà, oltre la semplice presenza del porto. I due centri sono legati da relazioni storiche e il potenziamento del sistema infrastrutturale per il loro agevole collegamento è una scelta ineludibile in chiave strategica. Tanto più in relazione alla volontà programmatica della Regione Abruzzo verso il potenziamento del porto di Ortona come unico porto regionale in chiave industriale, scelta che inequivocabilmente condiziona qualsiasi ipotesi di sviluppo del sistema produttivo lancianese.

5.4 L'occasione di leadership territoriale offerta dal sistema sociosanitario

Infine, un'altra fondamentale occasione in termini di riposizionamento strategico della città di Lanciano è offerta dalla sua centralità rispetto al territorio da servire, principalmente in chiave di offerta dei servizi sociosanitari.

La recente costituzione della ASL unica Lanciano-Vasto-Chieti e la dislocazione dei presidi sociosanitari sul territorio danno a Lanciano una evidente chance legata al possibile ruolo di leadership che potrebbe candidarsi a svolgere nel campo, anche rispetto alla sua posizione baricentrica e alle funzioni attribuite (o da attribuire) al suo ospedale.

6. I temi di scala locale

6.1 L'Ospedale

Come già accennato nel paragrafo precedente, l'ospedale rappresenta un'occasione molto appetibile per il Comune di Lanciano di inserirsi di ruolo nella leadership territoriale in merito all'erogazione di servizi socio-sanitari.

A tal fine, nella variante è prevista una duplice possibilità:

Mantenere l'ospedale nel sito attuale, in modo da rispondere ai criteri di "urbanità" e di integrazione della struttura sanitaria con la città ed il territorio richiamati nelle linee-guida elaborate su incarico del Servizio Studi e Documentazione del Ministero della Sanità (DM 12.12.2000).

Previsione di una nuova localizzazione, nel caso in cui la nuova struttura sanitaria dovesse assumere un diverso ruolo territoriale e quindi le caratteristiche funzionali di una struttura complessa (con oltre 300 posti letto), ma sempre restando in stretta adiacenza alla struttura urbana del capoluogo e ben servita dagli assi infrastrutturali. Si è scelto pertanto come location ideale quella della zona di Villa Martelli.

Le due opzioni, infatti, escludendo lo spostamento della struttura verso la bassa Val di Sangro, confermano il ruolo di centro erogatore di servizi di rango territoriale che la visione strategica assunta vuole confermare per la città di Lanciano.

6.2 La Fiera

La fiera di Lanciano, per il nuovo ruolo territoriale che può essere chiamata a svolgere a scala territoriale, sarà delocalizzata **dall'attuale sito e spostata nella porzione valliva del territorio comunale**, sia perché nella localizzazione attuale soffre di ristrettezza di spazi e di mancanza di occasioni di sviluppo, sia **perché l'attuale sua caratterizzazione monofunzionale la rende attiva per un periodo troppo limitato nell'arco dell'anno.**

Al fine di favorire la delocalizzazione della fiera verso le nuove aree con ruolo strategico in sinistra orografica del fiume Sangro, deve essere connessa a due esigenze imprescindibili:

- il suo rilancio in termini di struttura polivalente al servizio **dell'intero** sistema produttivo della Val di Sangro, **nell'ambito** di una strategia comune con il Campus Automotive di prossima realizzazione;
- il suo collegamento con il centro urbano di Lanciano, **sia "fisico"** (attraverso la prevista nuova arteria stradale Lanciano-Val di Sangro), **sia "virtuale"** (attraverso forme di collegamento funzionale con il sistema direzionale del capoluogo).

6.3 Il programma di "edilizia concertata"

Il programma di concertazione urbanistica avviato con avviso pubblico nel 2005 ha condizionato per un lungo periodo la politica urbanistica comunale.

Solo una delle manifestazioni di interesse evidenziate dal programma ha finora avuto seguito operativo, mentre altre quattro sono ancora in fase di concertazione. Il recepimento delle

proposte nel PRG approvato ha però sostanzialmente sminuito il **carattere strategico e tattico dell'iniziativa programmatica**. **Nell'attuale nuova fase della politica urbanistica comunale è dunque indispensabile chiudere il programma e contemporaneamente rilanciarlo con nuove localizzazioni.**

Dei 90.000 metri quadri di SUL messi in gioco dal programma, solo 20.000 sono già utilizzati, mentre le previsioni sarà quindi utilizzata in chiave tattica per nuovi interventi in linea con le nuove strategie assunte nella Variante.

6.4 La STU dei PII "Pietrosa, Torrieri Sangritana e Vecchia Fiera"

Per un approfondimento mirato ed aggiornato sui contenuti della STU, si rimanda al PII recentemente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 22.04.2015.

6.5 Il centro storico

Un tema da considerare a parte, ma non disgiunto **dall'impostazione** complessiva del progetto di piano, è quello del centro storico, del suo nuovo ruolo e della sua riconnessione con **le nuove proposte di sviluppo dell'assetto urbanistico, sia in termini di relazioni materiali che in termini di connessioni funzionali.**

Il centro storico, a Lanciano, è una parte del tessuto urbano fortemente interconnessa con il contesto circostante. La sua posizione centrale e strategica ne fa un elemento non isolabile dal più generale disegno delle connessioni fisiche e socioeconomiche.

La rivitalizzazione del tessuto urbano storico, la sua relazione con **le altre parti della città, il suo apporto concorrente all'offerta** complessiva di insediabilità teorica del piano, la sua complessiva **riorganizzazione funzionale come "centro commerciale naturale"**, insieme con una generale rivisitazione degli apparati normativi e regolamentari che oggi rendono difficile la rifunzionalizzazione in chiave economica dei contenitori architettonici in esso ricompresi, sono questioni ineludibili che si declinano attraverso la predisposizione di norme certe e più permissive per un suo effettivo riutilizzo, nella esigenza generale di salvaguardia delle sue peculiarità storiche, culturali e testimoniali.

7. Obiettivi strategici dell'azione di Piano

7.1 Città sostenibile

Il concept da porre alla base della nuova visione per "Lanciano futura" può fare utile riferimento a quello di smart city. Il contenuto specifico di questo neologismo americano si riferisce all'idea (molto diffusa in USA e Canada) di un piccolo organismo urbano "intelligente", ovvero sostenibile, efficiente, inclusivo ed attrattivo. Un luogo in cui assumono massima importanza requisiti di qualità che hanno a che fare con il capitale sociale, culturale ed ambientale. Quindi agevole accessibilità, mobilità efficace ed ecocompatibile, accesso facilitato alla conoscenza e alla pratica di attività di ricerca e sviluppo, elevata produzione culturale, soddisfacente presenza di servizi qualificati, facilitazione agli investimenti (specie quelli relativi alla produzione di innovazione), ospitalità basata sulla possibilità di offrire autentiche esperienze di vita a contatto con le strutture sociali del luogo.

Nel nostro caso, la nuova vision per Lanciano si fonda sulla **centralità geografica del luogo e sull'ipotesi** realistica di una sua proposizione come polo urbano di livello intermedio fortemente caratterizzato dai requisiti di qualità di cui sopra.

La nuova Lanciano dovrà essere:

- agevolmente raggiungibile in auto e in treno, sia dal suo contesto di prossimità che dal sistema delle reti lunghe, nonché dotata di una rete della mobilità locale in grado di consentire agevoli spostamenti di breve e medio raggio in bici o su sistemi di TPL ecosostenibili;

- adeguatamente provvista di strutture per **l'accesso** alla cultura e al sapere in genere, nonché di luoghi in grado di stimolare la ricerca, la conoscenza e lo scambio di informazioni (istituti di ricerca, laboratori, spazi per la promozione e lo scambio di saperi ed esperienze);

- caratterizzata dalla presenza di una pluralità di servizi che ne elevino la vivibilità e la fruibilità da parte dei lavoratori e delle rispettive famiglie, favorendo la nascita di reti sociali molto forti e fondate sulla condivisione di luoghi e momenti che non si identifichino con i soli spazi e tempi del lavoro;

- dotata di un appeal per le nuove localizzazioni residenziali, basato sulla qualità del sistema urbano e del paesaggio **circostante, sulla peculiarità dell'offerta abitativa integrata con il** tessuto insediativo preesistente, sulla completezza dei servizi e sulla varietà delle opportunità in grado di rendere il tempo libero **piacevole e proficuo sotto il profilo emotivo e dell'accrescimento** culturale;

- attrattiva per i nuovi investimenti produttivi e nuove imprese che basano la propria attività su processi ad alta presenza di capitale umano in cui sia preminente il ruolo della ricerca, della sperimentazione, del contatto con la realtà universitaria e con le eccellenze del mondo della cultura e della tecnologia.

La Lanciano come finora descritta si renderebbe particolarmente gradita agli occhi di coloro che apprezzano la vocazione al rispetto **per l'ambiente e alla promozione di attività culturali, risultando** quindi più attrattiva proprio agli occhi dei quadri dirigenti e del ceto imprenditoriale in grado di operare scelte di investimento.

Realizzare il contenuto di questa vision potrebbe rivelarsi una scelta vincente se è vero (come risulta da importanti ricerche

condotte da esperti di più discipline) che la propensione ad investire capitali e ad intraprendere nuove attività produttive in un luogo è sempre più condizionata da considerazioni effettuate sugli indicatori di qualità che esprimono il livello di vivibilità di un organismo urbano. Infatti, maggiori sono gli stimoli, le opportunità, la propensione ad una socialità fatta di legami autentici e qualitativi, più elevata risulta la possibilità di sviluppare progetti imprenditoriali complessi, non fondati unicamente su banali cicli produttivi.

7.2 Qualità dell'insediamento

Condizione imprescindibile per l'attuazione del modello della *Città sostenibile* è la qualità dell'insediamento, sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello delle relazioni sociali.

L'attrattività della nuova città, infatti, è legata alla sua capacità di garantire servizi di pregio ed occasioni di sviluppo, ma fondamentalmente si basa sul riconosciuto livello di qualità delle sue soluzioni urbanistiche.

È quindi il ripensamento del sistema urbano esistente, la sua riorganizzazione in chiave funzionale e sostenibile, la riprogettazione del sistema degli spazi per le relazioni sociali, la rifunzionalizzazione del sistema per la fornitura dei servizi alle persone, il disegno delle nuove aree residenziali, che può marcare la differenza nella nuova capacità attrattiva che Lanciano intende sviluppare.

Una città vivibile e sostenibile è la condizione di partenza per la realizzazione di un'offerta di pregio da immettere sul mercato della competitività tra i territori.

7.3 Efficacia delle reti

Il ruolo giocato dal sistema urbano sulla creazione di una nuova capacità attrattiva della comunità locale è evidente e imprescindibile. Ma non è la sola componente capace di **determinare un'offerta vincente nel sistema della competizione geografica.**

La città, infatti, nel nuovo modello di sviluppo della comunità **locale deve poter integrare il suo ruolo con quello dell'intero** territorio nel quale si colloca. Il sistema urbano deve integrarsi con il sistema territoriale di scala più ampia per poter garantire quel livello di qualità della vita che non può prescindere **dall'offerta di spazi per l'attività agricola, per il lavoro di tipo** extraurbano, per il tempo libero collegato alla fruizione **dell'ambiente naturale.**

Questo insieme di spazi, altrettanto importanti per costruire il modello attrattivo ed inclusivo della nuova comunità locale, deve essere nel complesso facilmente fruibile e quindi accessibile. La buona organizzazione di un efficiente sistema delle reti per la mobilità è dunque essenziale, e non riguarda solo la mobilità motorizzata su mezzo proprio, bensì anche la mobilità pubblica in sede propria e la mobilità alternativa.

Il sistema urbanistico/territoriale della nuova città deve assicurare al suo interno un ottimo livello di mobilità, sia in termini di rete **per l'accessibilità** del sistema urbano diffuso, sia in termini di vettori pubblici.

Ma deve anche garantire la connessione del territorio locale con le **"reti lunghe", sia attraverso il sistema del ferro (ferrovia**

sangritana), sia attraverso il sistema stradale (la nuova arteria ad "Y" Val di Sangro-Frisa-A14, che valorizza il ruolo baricentrico di Lanciano).

8. Le quattro dimensioni del progetto

La pianificazione strategica, per sua natura, presuppone una drastica scelta delle direzioni di sviluppo sulle quali puntare per lo **sviluppo di un'area. Dall'insieme delle numerose possibilità che un territorio può presentare si tratta di selezionare poche linee di programma sulle quali concentrare tutti gli sforzi, sia materiali che immateriali, per costruire un programma di sviluppo efficace.**

Nel caso di Lanciano, in accordo con le oggettive potenzialità che il territorio esprime, si opta per la costruzione di un progetto di sviluppo impostato su quattro assi strategici:

- **l'offerta di servizi territoriali di rango elevato;**
- **l'attività turistica;**
- il commercio;
- **l'attività direzionale.**

8.1 I servizi di rango

In stretta relazione con il concetto di *Città sostenibile*, oltre al generale obiettivo di realizzare a Lanciano elevati standard di qualità della vita urbana e delle relazioni sociali, la specifica **dimensione del progetto di sviluppo che punta sull'offerta dei servizi territoriali di rango elevato, può contribuire a caratterizzare l'immagine che Lanciano deve acquisire rispetto al suo territorio di riferimento.**

Un sistema urbano caratterizzato da attrezzature per il terziario, luoghi direzionali, spazi per la logistica, ma anche luoghi ed attrezzature per la produzione e la fruizione degli eventi culturali, in linea con la nuova domanda di mercato che predilige le

situazioni urbane dove le condizioni di vita, anche e soprattutto al **di fuori dell'orario di lavoro, risultano migliori e più stimolanti.**

Oggi, infatti, si investe emotivamente sul proprio futuro (considerando convenienze ben oltre che patrimoniali), quindi si sceglie di risiedere e ci si localizza proprio dove risultano maggiori gli stimoli, le opportunità di relazione e scambio, i contatti umani, oltre che le occasioni che consentono di impiegare qualitativamente e proficuamente il tempo libero, condividendolo in comunità col prossimo.

Ciò spinge ad una dimensione specifica del progetto di sviluppo **urbanistico tesa alla fornitura di servizi veramente "integrati", tra il servizio alla persona ed il servizio all'impresa, tra il servizio materiale e quello immateriale, tra la dotazione fisica e la dotazione culturale, tra la produzione della cultura e la sua fruizione, in spazi appositamente "ibridi" e plurifunzionali.**

Nello specifico, le azioni adottate attraverso la Variante di PRG riguardano:

- la previsione di localizzazione del nuovo Polo ospedaliero
- la realizzazione di interventi per il social housing
- **lo spostamento dell'area fiera**
- **la possibilità di creazione della "città degli studi"**
- **realizzazione di servizi per l'automotive**
- realizzazione di nuovi servizi, anche privati, ad alto contenuto innovativo
- introduzione dei **servizi flessibili**, ovvero la messa a disposizione di aree per rispondere alle eventuali esigenze future derivanti **dall'evolversi della città**

8.2 L'attività turistica

Il turismo, nell'attuale congiuntura, è visto sempre più non solo come fenomeno stagionale legato alla villeggiatura o alla fruizione delle risorse naturali e/o culturali di un territorio, bensì come attività economica complessa che investe tutte le manifestazioni **connesse all'attitudine delle persone a muoversi sul territorio** per fare esperienze di vario tipo (e che hanno effetti a vario titolo connessi con la crescita di una economia locale).

Nel caso di Lanciano, **l'offerta** complessiva che la città può dare in termini **di risposta all'attività turistica in senso lato**, è relativa a due distinti flussi che proprio sulla città di Lanciano trovano un loro possibile punto di intersezione e sinergia: il turismo religioso e il turismo naturalistico-paesaggistico.

Il turismo religioso (dal Gran Sasso del Santuario di San Gabriele al Gargano di Padre Pio) viaggia secondo una direttrice parallela **alla costa e trova in Lanciano la specificità del "miracolo eucaristico"**. Esso può contare sulla buona integrazione con **l'offerta** di risorsa culturale in senso lato: il patrimonio storico-monumentale, il sistema dei luoghi religiosi, la tradizione culturale della città.

Il turismo naturalistico (dal costituendo Parco della Costa Teatina ai Parchi Naturali della Maiella e del **Parco Nazionale d'Abruzzo**) viaggia invece secondo una direttrice perpendicolare alla costa e può trovare in Lanciano un possibile snodo logistico e ricettivo, **nonché un'attrazione per il patrimonio storico architettonico e per** le azioni di valorizzazione del paesaggio non solo antropico ma anche naturale.

Rispetto a questo doppio flusso di turisti, la città di Lanciano può predisporre **un'offerta organizzativa e ricettiva che può essere pensata come risposta valida anche a soddisfare tutta l'altra domanda che proviene dai city user e dai pendolari interni**. In particolare, sono previste azioni riguardanti:

- ristrutturazione e/o nuova localizzazione di strutture alberghiere **(privilegiando la microricettività diffusa, il B&B, l'agriturismo)**
- attraverso le NTA si è data possibilità di aumentare gli interventi nel centro storico e pertanto favorire la **"istituzionalizzazione" dell'albergo diffuso nel centro storico**
- realizzazione di infrastrutture e parcheggi per il turismo
- percorsi attrezzati per la fruizione turistica
- previsione di una rete ecologica comunale che sia collegata anche alle risorse territoriali in grado di valorizzare le risorse naturali finora inespresse dal territorio comunale
- percorsi attrezzati per la fruizione naturalistica

8.3 Il commercio

Lanciano come **"centro di scambi e di affari"** rappresenta la terza dimensione dello stesso progetto di sviluppo, più esplicitamente legata all'attività commerciale (che da sempre ha caratterizzato l'area e la comunità locale lancianese). Si tratta dunque di favorire la crescita ed incentivare la nuova localizzazione di luoghi di concentrazione di attività commerciali, centri commerciali al servizio di una dimensione territoriale che supera la stessa **dimensione locale per fare da riferimento all'intera area centrale della provincia di Chieti**.

Sempre più, anche in questo settore, vige la legge dell'integrazione. Alla pluralità di offerta settoriale (che può attrarre il consumatore per la sua intrinseca potenzialità di confronto tra prodotti) si deve aggiungere l'integrazione con altre funzioni che possano arricchire l'esperienza del visitatore e stimolare l'attrattività dell'area commerciale.

L'ibridazione delle funzioni, il disegno di nuovi luoghi commerciali più inclusivi, l'organizzazione programmata delle nuove localizzazioni per settore merceologico e specializzazione dell'offerta, sono tutte direzioni di programma che possono rendere riconoscibile ed attrattivo il nuovo sistema commerciale dell'area lancianese. In particolar modo:

- tramite la maggior possibilità di intervento offerta dalle NTA nell'ambito del centro storico, seppur consapevoli della necessità di altrettante *azioni delle politiche di governo e di marketing della città*, si favorisce la realizzazione del "centro commerciale naturale" nel centro storico
- creazione di aree attrezzate per il commercio e l'artigianato

8.4 Il direzionale

Completa il progetto (e la relativa vision) una quarta dimensione legata all'attività direzionale. Non più intesa solo come mera prestazione di servizi istituzionali (sede del tribunale, sede di uffici provinciali, ecc.), bensì connessa ad un nuovo concetto di direzionalità, più vicino all'immagine della città sostenibile di cui si è detto.

Dunque, attività di elaborazione delle informazioni, di alta formazione (anche connessa alla presenza dell'Università),

fornitura di servizi di rango elevato legata alla specifica caratterizzazione del sistema produttivo (automotive e altro), anche e soprattutto in relazione fisica e virtuale con le aree di sviluppo della bassa Val di Sangro. A tal proposito sono stati previsti:

- previsione di nuovi poli integrati per le funzioni direzionali (Villa Martelli e basso Sangro)
- centro direzionale per il trasporto su ferro
- possibilità di creazione di un centro logistico in Val di Sangro
- **flessibilità nell'offerta dei servizi per** permettere la realizzazione di servizi mirati alle attività presenti nel territorio

9. La variante strategica

9.1 Caratteristiche della Variante

Quella che viene qui chiamata "variante strategica" è la variante generale al nuovo PRG.

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 si assume 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.

La nuova "variante strategica" al PRG si caratterizza pertanto nel:

1. riempire di contenuti specifici le grandi aree destinate a funzioni strategiche dal PRG Vigente, indicando quali localizzazioni (e con quali meccanismi di implementazione) possano utilmente essere in esse previste;
2. introdurre nuovi elementi di progetto nello schema di assetto del PRG, in coerenza con le linee strategiche individuate nei precedenti documenti strategici;
3. proporre modalità di utilizzo alternativo (in chiave strategica) delle eventuali quote di insediabilità teorica non utilizzate nel programma di edilizia concertata e/o non attivabili in relazione ai meccanismi premiali previsti dal PRG;

4. definire nel dettaglio i criteri per il disegno di assetto urbanistico delle nuove aree residenziali previste dal PRG Vigente, allo scopo di aumentare il livello qualitativo dei nuovi insediamenti (nel passaggio alla fase attuativa), specialmente in relazione alle esigenze di sostenibilità ambientale;

5. specificare la distribuzione e la programmazione sistemica **dell'offerta dei servizi, puntando a garantire la sua efficacia** complessiva in chiave strategica e la qualità specifica dei suoi singoli elementi;

6. rendere più rapidamente attuabili alcune previsioni insediative **del PRG, segnatamente quelle relative all'offerta di edilizia sociale e di spazi per l'artigianato, attraverso la semplificazione del** sistema di attuazione;

7. individuare meccanismi di attuazione che rendono più agevole la rifunzionalizzazione in chiave economica del patrimonio architettonico ricompreso nel centro storico;

8. ridefinire il meccanismo della perequazione per renderlo più **facilmente applicabile e per consentire l'utilizzo in chiave tattica** delle cubature messe in gioco;

9. affrontare il tema della messa in sicurezza del territorio, attraverso una attenta verifica delle modalità di intervento nelle zone di espansione, la predisposizione di un piano per **l'emergenza, la disciplina della localizzazione delle antenne di** radiofonia, ecc.;

10. definire una valorizzazione delle proprietà disponibili e/o acquisibili al patrimonio comunale.

In sostanza, la nuova "variante strategica" si caratterizza per la capacità di trasformare uno strumento essenzialmente tecnico in

un vero progetto di sviluppo urbanistico, coerente con la "visione" di prospettiva posta dall'Amministrazione Comunale e capace di garantire attuabilità "tattica" alle strategie di sviluppo assunte per il disegno programmatico alla scala territoriale.

9.2 I contenuti della variante

1. Semplificazione dell'assetto Normativo

- realizzazione del nuovo impianto relativo alle Norme Tecniche di Attuazione. Più semplificato e orientato a favorire la flessibilità dell'azione di Piano per una sua più favorevole attuazione;
- semplificazione dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- divisione tra standard minimo e standard aggiuntivo;
- regole operative per l'avvio della manovra perequativa;
- modalità di intervento nel centro storico (in attesa del Piano Attuativo);
- diversa regolamentazione delle aree "AP" (residenziale a tutti gli effetti);

2. Nuova previsioni localizzative di tipo strategico:

- previsione ambito per insediamento nuovo Ospedale
- previsione ambito per delocalizzazione polo Fieristico
- previsione ambito per la nuova "città degli studi"

3. Favorire l'attuazione del "residuo" di Piano:

- predisposizione di schede in allegato alle NTA, suddivise per singolo intervento, atte a favorire l'attuazione degli ambiti di

trasformazione pregressa che per dimensioni territoriali e scarsa dotazione infrastrutturali risultano ancora inattuate

4. Interventi di razionalizzazione della rete stradale:

- recepimento delle previsioni del PGTU

5. Azioni volte al contenimento del consumo di suolo

- stralcio di previsioni di espansione produttiva nella zona del basso Sangro

- inserimento nella struttura normativa di azioni volte alla riduzione del consumo di suolo

6. Valorizzazione paesaggistica degli interventi

- introduzione della *Valutazione di impatto paesistico* dei progetti in ambiti per i quali le caratteristiche territoriali, morfologiche e paesaggistiche necessitano di tutela e valorizzazione

7. Introduzione dello schema strutturale

- realizzazione dello *Schema strutturale comunale* in linea con la riforma urbanistica nazionale e con le teorie più evolute dell'azione urbanistica che permette di eliminare, o meglio, "ammorbidire" la rigidità del Piano Regolatore Generale caratterizzandolo non più come uno strumento rigido e meramente "zonizzativo" dell'assetto dei suoli, ma come uno schema che tiene conto di molteplici temi e non sia puramente autoreferenziale nelle scelte ma che consideri le dinamiche territoriali e sociali, le molteplici esigenze territoriali e che offra la flessibilità come punto inevitabile per l'attuazione del Piano.

8. Valorizzazione della rete ecologica

- per la prima volta nella storia urbanistica della città, è stata introdotta, tramite la predisposizione di uno ***schema strutturale***, lo ***schema di assetto della rete ecologica comunale*** in cui sono previste azioni di valorizzazione e tutela del patrimonio esistente e la previsione di nuove aree atte a favorire tale rete;
- previsione di percorsi ciclopedonali per favorire i collegamenti tra le varie aree che compongono la rete ecologica

9. Flessibilità di Piano

- nell'impianto normativo sono stati introdotti indici premiali e misure flessibili per l'attuazione di comparti di trasformazione/completamento
- introduzione dei cosiddetti "servizi flessibili", ovvero aree a disposizione della comunità per realizzare servizi che in futuro, in base all'evoluzione dell'impianto urbano e socio-economico della città, si rendano necessari.

10. Risparmio energetico

- introduzione di norme atte a favorire azioni legate al risparmio energetico
- introduzione di meccanismi di premialità per il raggiungimento di ottimi standard di rendimento energetico e misure finalizzate al risparmio energetico

9.3 Il processo partecipativo

In fase di costruzione della presente Variante al PRG, l'amministrazione comunale ha attivato un "processo di ascolto" in cui si è sollecitato il contributo da parte dei cittadini e delle istituzioni volto a riempire di nuovi contenuti le linee strategiche

individuate in precedenza tramite i documenti programmatici, tenendo presente che:

- le proposte collaborative sono state avanzate da tutti i soggetti (pubblici e privati) aventi titolo;
- il ricevimento di una proposta non impegna in alcun modo **l'Amministrazione Comunale che può prenderla in considerazione** 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;
- **tale manovra promossa dall'amministrazione si configura come** una variante generale strategica, pertanto in questa fase si è deciso di tenere conto delle proposte generali e riferite esclusivamente a ***caratteri strategici generali***, le richieste specifiche, riferite ai singoli casi e che comportano oltre alla modifica delle NTA, anche degli elaborati cartografici, saranno prese in considerazione in sede più opportuna e pertanto nella **fase delle osservazioni a seguito dell'adozione della Variante.**

Sulla base di quanto detto, sono pervenute al comune **53** proposte che sono state prioritariamente prese in considerazione nella scelta delle strategie di Piano.

Numero	Data Arrivo	Num Protocollo	Cognome/rag. Sociale	Nome
ISTANZE CARTACEE				
1	41990	63717	D'orsogna	Teresa
2	21/08/2013	42233	Frentana Costruzioni SRL	
3	16/04/2009	NP	Scaglione	Renato
4	05/06/2013	28816	Caporrella	Anna Maria; Rita; Sabia Liliana
5	14/03/2013 27/03/2013 10/06/2013	14141 16762 29750	Europa gestioni immobiliari SPA (gruppo poste italiane)	
6	14/06/2013	30564	Taraborrelli, Sammacicca, Mancini	Nicola, Pietrina, Maria Giuseppa
7	13/06/2013	30295	Pantaleone	Loredana
8	24/05/2013	26971	Spera, Cipolla	Federico, Adriana
9	23/07/2012 03/10/2012	37525 49681	Fabrizio	Francesco, Alessandro
10	16/04/2013	20060	Provincia di Chieti	
11	19/01/2011	2705	Della Croce	Casimiro
12	12/10/2012	52082	Silvi	Letizia
13	08/10/2012	50941	Angelucci	Antonio
14	10/09/2013	45784	ANXA SPORT VILLAGE	
15	20/09/2013	48145	Masciangelo	Maria Laura
16	23/09/2013	48303	ASD Arcieri Anxanon	
17	31/10/2013	55560	Nasuti	Camillo
18	08/06/2012	28673	Di Cosmo	Antonio
19	21/11/2013	59368	Diversi proprietari	
20	16/01/2014	2852	D'ambrosio	Norma
21	31/12/2013	65585	Anecchini	Nicola
22	18/02/2014	9061	Pasquini	Carmine
23	10/03/2014	12854	Ciancio	Elisabetta
24	04/04/2014	17547	Peppi, Coletta	Luciano, Augusta
25	22/06/2015	36909	Circolo Tennis Lanciano; Anxa Sport Village; Ruscello; Centro Sportivo Martelli	
26	19/06/2015	35607	Olivieri	Fiorenzo
27	22/05/2015	28663	Di Battista Franceschini Franceschini	Maria Giovina Maria Pia Antonella
28	08/04/2015	18683	Olivieri	Fiorenzo
29	31/03/2015	17658	Tecnomar S.R.L.	
30	31/03/2015	17657	Marfisi	Bruno
31	18/02/2015	9558	Iasci	Danilo

32	13/02/2015	8613	AGRO Studio - Della Croce	Casimiro
33	18/02/2015	9544	Del Bello	Filippo
34	24/02/2015	10619	Di Paolo Salvatore Salvatore	Santina Rosa Maria Giuliana
35	04/03/2015	12338	Fantini Fantini	Sergio Amedeo
36	16/03/2015	14197	Giancristofaro Giancristofaro Giancristofaro Giancristofaro	Maria Concetta Giampietro Anna Gabriella
37	29/12/2014	65123	Crognale	Domenico
38	29/12/2014	65125	Marfisi	Walter
39	24/10/2014	53964	Gaeta	Domenico
40	14/08/2012	41769	Iasci	Maria
41	16/04/2014	19680	Caporale	Alex
42	15/12/2014	63097	Paolucci	Angelo
43	22/04/2014	20317	Paolucci	Angelo

ISTANZE PORTALE PRG ASCOLTO				
44-48	17/07/2012 7/10/2012		Del Bello	Giuseppe
49-50- cartella	29/09/2012		Hotel excelsior srl	
51 - cartella	31/10/2012		Casalus SAS	
52	07/03/2012		Europa Gestioni Immoibliari S.p.A.	
53-54	21/05/2013		De Cristofaro	Ermanno
55-56	05/07/2013		Di Campli	Giuseppe
57			Anxa Village	
58			ASD Arcieri Anxanon	
59-60			Masciangelo	Maria Laura
61-62	23/10/2013		De Michelis	Silvia Isabel
63-64	26/10/2013		D'alicarnasso	sandro