

Premessa

Il territorio di Città Sant'Angelo è compreso tra il corso di due torrenti, a nord il Piomba, a sud il Fino/Saline, e si estende dalla costa -compresa per un piccolo tratto- fino all'interno collinare, per una estensione di oltre 60 KMQ. Il territorio è una collina compresa tra le due valli, con la cresta in parallelo, il lato sud con declivio dolce e il lato nord con un declivio più accentuato, per cui l'urbanizzazione si è sviluppata dal crinale sul versante sud, che è anche esposto al sole, mentre il versante nord è rimasto ineditato.

L'abitato di CSA ha una **conformazione particolare**, che dal centro storico, costruito alla sommità di un colle secondo la consuetudine medievale, si è espanso lungo la serpeggiante strada verso il mare e la pianura, in modo non sempre uniforme e con pause di discontinuità, ma sostanzialmente con una conformazione da **città lineare**. Città lineare che nella parte terminale, a San Martino ha avuto una espansione sul declivio verso la pianura a ventaglio, a forma di conoide. La struttura principale ha avuto alcune appendici: subito a ovest del centro storico il nucleo della Annunziata, su un altro colle, e molto lontano a ovest il piccolo insediamento agricolo di Cipressi. In tempi recenti si è formato con una densissima lottizzazione il nucleo di San Martino basso, tra la strada Lungofino e il torrente e si è colmata la piana di Marina fino alla Adriatica. Dal centro abitato lineare lungo le strade verso la campagna che seguono il declivio verso sud, sono sorte in zona agricola, con normative oggi non condivisibili, residenze non di agricoltori, sparse, dei **filamenti** residenziali, di cui uno consolidato con due file di ville lungo una strada, la Cona, e molti altri minori. Abitazioni prevalentemente monofamiliari che con altre residenze di non agricoltori sparse sul territorio raggiungono il numero di oltre 300.

Nelle vicinanze del **casello autostradale**, che è quello di Pescara nord, particolarmente importante e trafficato, a servizio della città capoluogo, di Città Sant'Angelo, Silvi e Montesilvano e dei comuni interni, si è formata una estesa **città del commercio**, con un outlet, un ipermercato (da 40.000mq) e molte medie strutture di vendita non alimentari, numero ancora in crescita, e grandi aree per parcheggi. Questi insediamenti hanno creato molti posti di lavoro e indotto una immigrazione residenziale di addetti, che ha incrementato il numero di residenti di CSA, di cui molti giovani, e forma una rilevante risorsa per il comune.

Le **attività produttive** si sono localizzate lungo la Lungofino senza una logica formale, ma seguendo le esigenze degli operatori o dei proprietari di aree, e molto all'interno il comune ha previsto un ampio Piano per Insediamenti produttivi **PIP**, che si è nel tempo esaurito, e ancora più all'interno la Provincia ha identificato nella **Piana di Sacco** una vastissima area per insediamenti

produttivi e altro, occupata solo in piccola parte e in modo sparso, che rimane tuttora una *enclave* di pianificazione non comunale.

Un discorso a parte va fatto per le **attività ricettive** che si sono localizzate in modo diffuso sul territorio, ciascuna con propria autonomia, sia nel centro abitato che in campagna.

E' rimasta inedita la vasta area della piana di Marina di oltre 600.000 mq. interclusa tra la Adriatica e il mare e lungo la costa tra gli insediamenti turistici di Silvi e Montesilvano.

I **servizi** primari residenziali sono ben diffusi nel tessuto consolidato e sovrabbondanti rispetto allo standard minimo di 18mq/abitante (DM 1444/1968) e anche rispetto alle indicazioni del PTCP di 24mq/abitante per i comuni con più di 15.000 abitanti.

Il vasto territorio agricolo -il comune ha un'estensione di 62 Kmq.-, è coltivato prevalentemente a viti e olivi: Città Sant' Angelo è città dell'olio e città del vino. Gli insediamenti agricoli non sono molti rispetto alla estensione del territorio. La morfologia è molto complessa perché rispetto al crinale che divide le valli del Piomba e del Fino, che divide in due parti il territorio, la parte nord è più stretta e scoscesa, mentre la parte sud più ampia e declivante è corrugata da molti avvallamenti e percorsa da un reticolo idrico minore, confluyente nel Fino.

Gli abitanti sono ancora in lieve aumento, nel 2016 dello 0,5%, per cui i residenti hanno superato i 15.000. L'albero della popolazione presenta classi da 0 a 25 anni meno numerose delle superiori, e quindi si potrebbe verificare un calo della popolazione a medio termine.

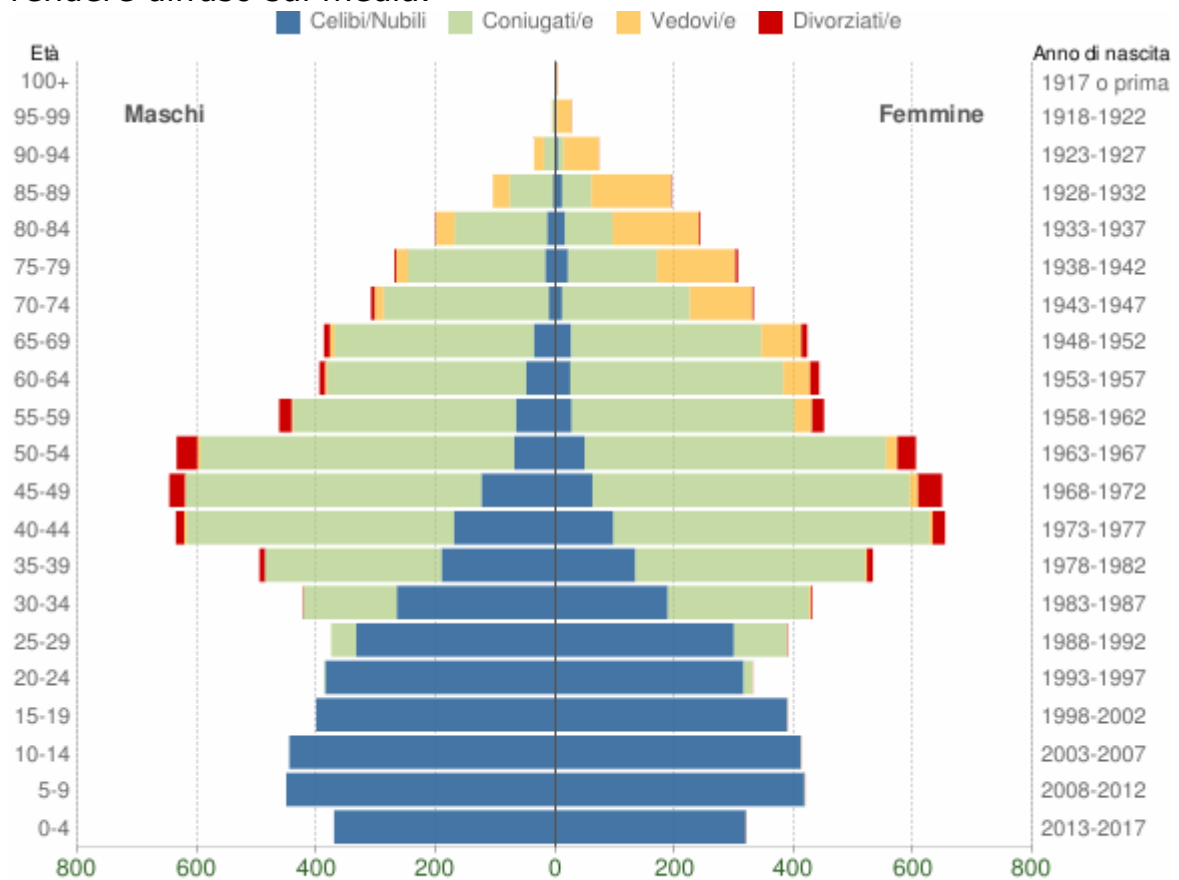
Il PRG di Città Sant'Angelo è quindi uno strumento complesso in sé, per le condizioni legislative in cui si opera, per le condizioni di crisi economica perdurante da un decennio, per la particolare conformazione dell'esistente urbanizzato, per la qualità del territorio di grande produzione agricola, ma anche disseminato da oltre 300 residenze non agricole, per il lungo periodo passato dal vigente PRG e le diverse leggi e normative di ogni livello entrate in vigore in questo periodo oltre le delibere comunali di gestione.

1 Le condizioni socio-economiche in atto

1 A La nuova demografia

- L'albero della popolazione è "a pagoda" e non più triangolare: le classi da 0 a 30 anni sono circa la metà delle classi di 40-70 anni e sono rapportabili alla classi di 70 anni, per cui è in atto un **calo demografico** lento ma progressivo e in successiva accelerazione. Tra 10 anni 3,5-5% della

popolazione in meno, e tra 20 anni 10% della popolazione in meno, salvo accadimenti non prevedibili. Fenomeno che i demografi cominciano a rendere diffuso sui media.



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2017

COMUNE DI CITTÀ SANT'ANGELO (PE) - Dati ISTAT 1° gennaio 2017 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Il Corriere della sera del 14 giugno 2017 ha riportato una analisi del calo delle nascite, che è solo la parte emergente di un fenomeno che è assai più complesso.

- La crisi inizia trent'anni fa, vent'anni prima della crisi economica, quindi è **una crisi sociale** di tipo strutturale e non economica: la popolazione ha fatto scelte diverse dalla famiglia con figli, anche in un'epoca di benessere
- La famiglia in trenta anni si è decomposta da 4 a 2,5 componenti medi (se non meno): per cui 10.000 abitanti trenta anni fa erano 2.500 famiglie, 10.000 abitanti oggi sono 4.000 famiglie con tutto quanto viene di conseguenza. Aumentando il fabbisogno dei **beni legati ai nuclei familiari** come alloggi, mobili, elettrodomestici, ecc da cui 1) la grande produzione di alloggi negli ultimi 30 anni che hanno inseguito questo fenomeno, per cui il mercato immobiliare è stato sostenuto anche dalla risposta a questo fenomeno, 2) il successo dell'Ikea che ha arredato a poco prezzo e con sufficiente qualità di design questi nuovi numerosissimi alloggi, 3) la moltiplicazione dei *devices*

- c) mentre **non sono aumentati i consumi di beni banali**, alimentari, vestiti, ecc. perché non è cresciuto il numero dei soggetti.
- d) Le classi degli oltre 65 anni sono arrivate al 20% e oltre della popolazione modificando la richiesta di servizi mentre le classi delle scuole dell'obbligo tendono a diminuire.

Due considerazioni attuali:

- A) l'immigrazione compensa per percentuali minime il calo della popolazione: nei comuni che hanno forte immigrazione, la variazione è dell' 1%
- B) Il fenomeno di decomposizione della famiglia si è praticamente fermato (troviamo un asintoto a 2,35) quindi sono finiti i fenomeni connessi.

A questo fenomeno si associa l'inevitabile **calo della popolazione scolastica** stimato da uno studio della fondazione Agnelli in un milione in un decennio, da 9 a 8 milioni di studenti (tra 6 e 18 anni), e la conseguente perdita di 55.000 cattedre: per cui negli anni diminuirà il fabbisogno di aule, reimpiegabili per altre attività (aule speciali, attività civiche, tempo scolastico prolungato,..)

1 B Lo stock abitazioni

- Il numero di alloggi ha pareggiato il numero delle famiglie, il numero di vani per persona si attesta oltre 1,5, si riscontra 1,6-1,7 (la proprietà diretta è oltre l'80% e in modo indiretto al 90%). Gli edifici che necessitano di ristrutturazione o che sono in condizioni non abitabili sono diventati una percentuale marginale.

Il patrimonio vuoto, di case abbandonate o invendute diventa sensibile, in alcuni comuni di 15.000-25.000 abitanti si trova già un 10% del patrimonio in edifici nuovi. In provincia di Brescia, dove stiamo preparando il piano di Montichiari, che è la seconda città della provincia, troviamo 132.000 vani vuoti (pari al 10% della popolazione)

La considerazione conseguente espressa in modo estremizzato ma utile a una riflessione è che è molto **ridotto il fabbisogno di residenze** tradizionali.

Parallelamente l'attività immobiliare ha perso molto interesse, perché "il mattone" sembra meno un bene rifugio, e le rendite conseguenti sono molto diminuite. Per l'espansione residenziale bisogna quindi fare valutazioni alternative, che tengano conto delle esigenze espresse dai privati proprietari e dalle imprese attive nel settore.

Fenomeni che si riscontrano uguali in tutte le regioni, quindi di diffusione e rilevanza nazionale, senza differenze sensibili, per cui non è prevedibile un cambiamento nemmeno a tempi medi.

.

1C La crisi economica

La crisi economica interferisce molto nella pianificazione, perché le rendite delle famiglie sono diminuite, il potere di acquisto è diminuito per molti. Contemporaneamente i comuni hanno meno risorse, meno ritorni dallo stato e devono fare i conti con il "patto di stabilità" o "pareggio di bilancio".

Crisi che nessuno prevede sia risolvibile neanche in un periodo di tempo medio.

Conseguenze e azioni nel PRG illustrate nei capitoli successivi.

2 A La cultura urbanistica

Un PRG o in genere uno strumento urbanistico è una **disciplina applicata**, quindi per essere di qualità richiede:

- *l'efficienza*, che vuol dire il sistema infrastrutturale interno materiale e immateriale, i risparmi energetici e di mobilità per un mix funzionale, le dotazioni territoriali
- *la fattibilità*, che vuol dire la messa a disposizione di strumenti semplici, di sburocratizzazione, di ricerca di risorse interne per l'attuazione, di norme che prevedano tempi e fasi di realizzazione
- *l'equità*, requisito fondamentale di ogni pianificazione, proposta dalla legge Sullo (1963) poi mai più prevista da leggi nazionali, oggi rimessa in circolo dal decreto "sblocca Italia", perequazione e/o compensazione previsti dalla legge regionale, visto che nessuna legge nazionale lo prevede.
- *il mix funzionale* che vuol dire che le norme devono essere ampie nelle destinazioni per singolo edificio, ampie per l'azzonamento -salvo speciali zone per la produzione o simili-, secondo la natura stessa della città che nasce dalla mixité, se necessario anche con obblighi per superare resistenze immobiliari che tendono al monofunzionale

la sostenibilità ambientale, che dipende dalla riduzione del consumo di suolo e dal miglior uso del suolo utilizzato o da riutilizzare, dalle norme edilizie, dal riciclo di materiali e rifiuti

la tutela della bellezza che non deve essere un auspicio ma concretizzarsi in scelte per i centri storici, gli edifici e i manufatti isolati di importanza storico-monumentale, il paesaggio nel senso più ampio.

- *il progetto degli spazi pubblici*, che deve riguardare piazze, strade, ed anche ritagli urbani, parcheggi, aree libere
- *la gestione del progetto*, perché il PRG è un progetto redatto in un momento storico ma sia attua diacronicamente, con le regole del "governo" che è una precisa scelta, che riguarda la previsione di aree di espansione, l'assortimento dei servizi, la definizione di oneri/opere aggiuntivi.

Il nostro metodo di lavoro per il progetto vuole rispondere a queste caratteristiche come si illustra in questa relazione.

2 B La **condizione culturale** più diffusa oggi è quella che ha due aspetti di base:

- la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, delle notizie su persone, luoghi, attività,..... anche sulla attuazione del PRG

- la non precisione del perimetro delle definizioni o delle scelte, per cui si parla di cultura liquida, di fluidità, come condizione necessaria del contemporaneo, che interessa anche le modalità di definizione e le regole di attuazione del PRG

Condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell'infinità delle info possibili.

Indicazioni che in urbanistica si declinano:

-in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro una banda passante definita), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti,

- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come metodo di monitoraggio e partecipazione continua.

2 C Anche solo per titoli ci sembra opportuno richiamare alcune **tendenze attuali** della cultura urbanistica, cui il PRG deve rispondere in modo adeguato.

- Si sta diffondendo la cultura del "consumo zero di suolo" con legislazioni diverse nelle regioni, ma con obiettivi simili, che nel caso di CSA vuol dire mantenere l'espansione nei limiti di un perimetro edificato che connetta le diverse aree insediative, senza ulteriori smarginamenti, tenendo conto della particolarità dei fenomeni locali
- La cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici, del recupero delle acque meteoriche,
- L'abbattimento della rendita fondiaria, attuabile al 50% dopo la conversione nella legge 164/2014 (art 16 c 4 d ter e 4 bis) del decreto "sblocca Italia", che incide sulla possibilità di attuazione di nuove espansioni
- La richiesta agli strumenti urbanistici di generare risorse per la loro gestione e attuazione,
- La diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell'attenzione alla natura nel senso più ampio
- L'attenzione alla sostenibilità, al risparmio del consumo energetico, al riciclo delle acque meteoriche, all'uso di materiali riciclabili, e a basso costo di approvvigionamento

- L'attenzione per la qualità degli spazi pubblici

3 Il progetto di PRG

Quindi CSA deve puntare sulle proprie caratteristiche per avere **attrattività** per nuovi residenti e per attività che generino lavoro.

CSA ha molte potenzialità che sono **punti di forza e opportunità**:

- un centro storico molto attrattivo e ben valorizzato come immagine, eventi e manifestazioni (un articolo della rivista Forbes di gennaio ha indicato CSA come il sesto posto migliore al mondo per vivere),
- ha uno svincolo autostradale primario, che garantisce una elevata accessibilità
- una "città del commercio" molto sviluppata, con outlet, Iper, molte medie strutture (cresciute negli ultimi anni), distante dal centro storico e dalla più parte dei centri abitati, e distinta come localizzazione,
- ha una Marina tutta da valorizzare, con la possibilità -al momento in elaborazione- della realizzazione di un porto turistico, con due nuovi ponti previsti per i collegamenti con Silvi e Montesilvano/Pescara
- ha la possibilità di avere una stazione ferroviaria,
- ha nuove infrastrutture in previsione verso il territorio a sud
- ha una vasta ricettività, ancora in aumento con nuove iniziative che stanno recuperando edifici agricoli in abbandono, e il PRG propone norme premiali per la realizzazione
- è città dell'olio e del vino,
- ha una condizione residenziale di buon livello, servizi sufficienti, e l'abitato non è attraversato da strade di traffico
- ha un vasto territorio agricolo completamente utilizzato
- ha diverse aree produttive, di cui due a gestione pubblica: PIP comunale e area a gestione provinciale

Le **criticità** sembrano poche e risolvibili con progetti specifici che il comune dovrà gestire:

- molte case sparse, tra cui il PRG cerca la ricucitura
- Marina, area ad alta problematicità, per cui in molti anni si sono fatti progetti, tutti inattuati. A Marina è dedicata particolare attenzione, perché potrebbe essere un motore di sviluppo se le previsioni si attuassero, in particolare se quella del porto avesse seguito e se la stazione ferroviaria si attuasse. Ma anche allo stato attuale ha una elevata potenzialità che il PRG valorizza prevedendo insediamenti ricettivi, sportivi, per attività congressuali, spa, centri di ricerca, ecc
- Cipressi, frazione lontana dal centro, di poco peso demografico, cui il PRG cerca di dare un incentivo con la previsione di un borgo agricolo, che dovrebbe portare abitanti ed attività

- I problemi delle aree di margine in confine in particolare con Montesilvano, lungo la Adriatica, ove è un complesso di edifici lasciati alla sola struttura da molti anni

Il PRG deve essere strumento rivolto agli abitanti, agli imprenditori, ai lavoratori, agli utenti, ai turisti, e al loro ambiente naturale e antropizzato, gestibile dalla Amministrazione e dagli uffici, in collaborazione con i privati

- per migliorare le condizioni di vita degli abitanti, per poter migliorare/ampliare le case di proprietà, per avere migliori condizioni ecosistemiche e di paesaggio inteso nel senso più ampio, perché la dotazione di servizi, già sufficiente, sia mantenuta in modo adeguato,
- per offrire più opportunità di lavoro e facilitare tutte le iniziative che possono generare lavoro, come ampliamento delle attività esistenti, miglioramento degli indici di fabbricabilità, per il commercio di medie strutture lontane dal tessuto abitato (di interesse territoriale), per le aziende produttive, per il settore ricettivo, per il turismo e per l'agricoltura
- per più qualità del paesaggio, tutela e valorizzazione della rete ecologica comunale, con aree verdi di tutela delle valli fluviali, dei corsi idrici minori e la previsione del mantenimento di corridoi verdi
- per la valorizzazione della agricoltura, che nel PRG si manifesta prima di tutto nella salvaguardia del territorio agricolo
- per l' inserimento di nuove previsioni, come sono quelle indicate dalla AC per il poligono di tiro e la pista di motocross
- per dare nuova vita a Cipressi, con la previsione di un borgo agricolo

Gli **slogan** in epigrafe al piano, indicatori di tendenze sono:

"liberare le energie"

"semplificare le procedure"

"produrre attrattività"

"generare lavoro"

"salvaguardare l'equità tra cittadini"

Liberare le energie: valutare la fattibilità di ogni iniziativa che viene proposta, per ampliamenti produttivi, iniziative culturali, nuove attività, servizi convenzionati, ricettività, anche nuove tipologie residenziali, Da parte di privati ma anche del comune, che vuol dire prevedere norme flessibili, mix funzionale, disponibilità amministrativa, che nel PRG si declina come una impostazione della normativa e con un azionamento che renda attuabili le proposte.

Generare lavoro: accogliere e favorire tutte le iniziative che possono produrre economia positiva e posti di lavoro, tradizionali o innovative, materiali o immateriali. Affermare come positivi lo sviluppo sostenibile, la città ecologica, la difesa del paesaggio, il risparmio energetico,

Semplificare le procedure, nel piano delle regole, per sburocratizzare gli interventi, avendo predisposto format, indicato tipi di interventi attuabili in modo diretto, PDCC invece di PA,

Produrre attrattività: il PRG prevede molti interventi di tipo qualitativo, con previsione di mitigazioni verdi per molti interventi, con nuovi servizi di tipo territoriale (poligono di tiro, motocross e porto turistico), con una quota del bilancio destinata al miglioramento del centro storico

Per l'equità ricavare risorse dalle aree edificabili o dagli interventi a vantaggio di tutti i cittadini, non proprietari di aree o immobili, quelli che il territorio lo vivono, ma non hanno interessi economici

3 1 La struttura urbana

La struttura dell'urbano è caratterizzata dalla aggregazione di tessuti diversi che vanno identificati nella loro specificità per progettare al meglio, perché sono il contesto, perché il progetto lavora sul riconoscimento delle specificità stratificate e immodificabili, e dalla integrazione del nuovo (espansioni e completamenti) con l'esistente:

- centro storico, ben identificato, che deve comprendere anche le aree al contorno e la strada perimetrale, con una normativa analitica
- "borgosotto" l'espansione urbana sul crinale, che deve essere contenuta e normata in modo particolare per la posizione paesaggistica, per non interrompere coni visuali, dal basso verso l'alto ma anche dall'alto verso la valle. Per esempio si può indicare l'obbligo di utilizzo del mattone a vista, di un'altezza contenuta nei due piani, di un tetto in coppi, ecc, perché la qualità del progetto fa parte della definizione urbanistica.
- la "città lineare" che sviluppa lungo un solo asse località di varia denominazione Crocefisso, Madonna della Pace, ecc, ma che è un unico sistema urbano. La caratteristica di una città lineare è di non avere polarità e viceversa di non avere periferie, di essere contenuta tra l'asse principale e strade parallele, di dover avere discontinuità con tagli aperti di valore paesaggistico e ecologico, di prestarsi, praticamente unica nel sistema urbano, a espansioni contenute nel modello lineare, che sono aree di saldatura o cucitura tra parti urbanizzate
- il Conoide alto (S Martino alto) che è un tessuto con particolare conformazione che può avere solo completamenti delle porosità

- S Martino basso, nucleo così denso che non ha altre possibilità che lavorare sull'esistente e se iniziative ci fossero di provvedere alla rigenerazione per settori. Nucleo che ha la necessità di una strada di servizio a valle come alternativa alla Lungofino
- Marina urbana, che come il precedente è un tessuto consolidato senza ulteriori possibilità di espansione
- Annunziata: che costituisce un piccolo nucleo a sé stante, per cui è prevista una espansione in loco, che viene mantenuto separato dalla punta ovest del centro storico, sperati da un corridoio verde inedificabile con funzioni ecologica
- Cipressi, che essendo un piccolo borgo isolato, ha previsioni specifiche per la valorizzazione
- La Cona, che è un insediamento recente, per cui è previsto un ampliamento a ovest, che permette la realizzazione di un anello viario e una migliore qualità urbana
- Filamenti, case sparse lungo strade esterne verso la campagna, per cui la Amministrazione ha chiesto di prevedere delle connessioni possibili con regole molto precise anche di tipo qualitativo territoriale
- Le case sparse che sono moltissime in zona agricola per cui è prevista la possibilità solo di un ampliamento percentuale accorpato

La normativa avrà specificazioni ove necessario per le varie zone.

3 2 La residenza

La tipologia residenziale si è identificata, per semplicità di azionamento e sburocratizzazione, in tre principali modelli

- **Le residenze tradizionali** mono, bifamiliari e i condomini di vario tipo che sono prevalenti
- Le **villе con giardino**, con norme che in origine prevedevano 4.000mq di area minima ciascuna, poi ridotti fino a 1.000, che costituiscono un tessuto vasto o episodi importanti e specifici, per le dimensioni, il patrimonio arboreo, la dotazione di servizi privati (piscina, ecc) identificate in modo specifico
- **L'edilizia economica e popolare**, in ambiti destinati a PEEP

Oltre il tessuto urbano si sono diramate nel tempo espansioni lungo le strade radiali, dovute evidentemente alla trasformazione di lotti agricoli in residenziali, Cona in modo continuo e diversi altri in modo discontinuo. La scelta della amministrazione è di dare una conformazione a questi episodi urbani

- Per **la Cona** si è prevista una fascia di espansione ad ovest, che deve comportare la formazione di una nuova strada -ceduta dagli operatori- che possa formare obbligatoriamente **un anello a senso unico** con la

esistente, per avere una qualità urbana molto maggiore, con alberature, pista ciclabile, marciapiedi, parcheggi. Strade connesse da alcune traverse a senso unico alternato

- Per i **"filamenti"** si sono previste aree di completamento prendendo a riferimento le case esistenti.

In entrambi i casi le norme prevedono condizioni specifiche per le nuove costruzioni: semplicità procedurale con interventi diretti, ma obblighi di alberature, cessione di parcheggi, lotto minimo, volume contenuto, ecc

Per gli edifici esistenti di ogni tipo le norme prevedono la possibilità di ampliamento percentuale sull'esistente **"costruire sul costruito"** a vantaggio dei residenti, possibile salvo i diritti di terzi.

Nel caso delle residenze in zone a "verde privato" è possibile pure l'espansione con la tutela delle alberature esistenti, condizioni per il taglio, con ripiantumazione e pagamento di un onere speciale al comune in termine di alberi da piantare in aree pubbliche.

Per i completamenti si adotta un indice unificato

Le aree di espansione, che sono una scelta che deve tener conto del periodo di crisi indicato sopra, è necessario che abbiano delle motivazioni oltre la semplice edificabilità di un'area: che siano aree di ricucitura del sistema lineare, che forniscano edilizia sostenibile, o con caratteristiche speciali, che diano importanti ritorni pubblici.

Per le aree di espansione residenziale un indice unificato, e il **piano attuativo obbligatorio**, con diversità di esiti: le aree di trasformazione da agricolo a residenza pagano al comune a sensi di legge il 50% del plusvalore dovuto al cambio di destinazione. Questo è previsto in **forme diverse**: per un PA la cessione del 50% della ST, da trasformare con forestazione in corridoio verde, per altri PA la cessione del 50% delle aree edificabili al comune che ne fa proprio patrimonio e viene a disporre di diritti volumetrici propri, per gli altri PA il pagamento del plusvalore.

Per accelerare la gestione: il piano propone che chi deve cedere le aree al comune se lo fa entro un anno dalla approvazione abbia un indice di edificazione premiale o in alternativa che non paghi il volume aggiuntivo oltre il pertinenziale.

Per le aree di espansione a "verde privato" oltre il plusvalore è previsto un onere aggiuntivo come contributo per alberi da piantumare in aree pubbliche su indicazione del comune.

Conformemente agli slogan del piano e la cultura della "società liquida", le procedure saranno prevalentemente dirette, le **destinazioni d'uso**, nelle zone prevalentemente residenziali, **libere** tra tutte quelle compatibili: servizi privati

di uso pubblico, terziario, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ricettivo, con la possibilità di un indice premiale per utilizzo solo ricettivo (con vincolo decennale), e la possibilità di cambi di destinazione d'uso diretti. Il ricettivo se cambia destinazione nel periodo di vincolo può trasformarsi solo in edilizia convenzionata.

3 3 Gestione degli indici

L'indicazione amministrativa è di attribuire ad ogni area un indice pertinenziale contenuto, quello che può permettere la realizzazione di una casa unifamiliare, ma ammettere un indice di edificazione massimo, che può essere differenziato per zone, acquistando dal comune i metri cubi necessari, come concessione edificatoria, pagati a tariffa fissata dal comune con aggiornamento annuale (per es pari agli oneri di urbanizzazione)

Lo standard residenziale da cedere in loco -salvo indicazioni puntuali in azionamento- è ridotto a 10mq/abitante = 100mc che è quello che serve per i parcheggi pubblici e il verde di arredo. La differenza tra gli standard ceduti in loco e lo standard di piano deve essere monetizzata, perché il comune non ha interesse ad avere aree standard disperse a macchie di leopardo sul territorio e perché chi edifica, e cioè i cittadini insediandi, godono degli standard/servizi esistenti, pagati dagli altri cittadini insediati, con oneri o tasse (scuole, centri sportivi, giardini, parcheggi,...)

3 4 Le attività produttive:

- Il **commercio al dettaglio** viene classificato **tra i servizi** non standard, perché lo è di fatto, i distretti commerciali hanno rilevanza sociale, e se così classificato permette l'intervento del comune (acquisizione di negozi vuoti convenzionamenti per l'affitto, trasformazioni, ecc). Modello già sperimentato. Gli esercizi commerciali al dettaglio del centro storico sono esentati dal reperimento dei parcheggi standard.
- Le attività secondarie hanno indici migliorati per RC, interrati che non computano, possibilità di doppi piani, soppalchi, e possibilità di dedicare uno spazio alla vendita diretta dei prodotti
- Gli edifici produttivi dell'area Lungofino vengono compresi in una "**città del commercio**" che comprende l'Iper, le medie strutture al contorno, quelle lungo la Lungofino, e quindi sono trasformabili in medie strutture non alimentari, perché di fatto contigue
- Gli standard sono ridotti al 10% della slp produttiva, mentre sono normati proporzionalmente alla superficie di vendita per le MSV, le GSV e l'outlet.
- Le aree standard delle zone produttive e commerciali devono essere ricavati in loco per almeno l'80% e sono privati di uso pubblico.
- Gli ampliamenti su terreno agricolo pagano lo "sblocca Italia"

- Le attività ricettive sono riconosciute con possibilità di ampliamento e accorpamento di altri edifici
- L' Outlet ha la possibilità di ampliamento con formazione della strada già prevista in convenzione, corredata da una fascia verde
- L' **asse della Adriatica** è trattato come zona speciale, di trasformazione/rigenerazione terziaria, **B.TERZ** concedendo possibilità di destinazioni terziario commerciali e indici premiali a chi trasforma e accorpa migliorando l'assetto con parcheggi, alberature, allargamento della strada per corsie di ingresso/uscita
- I capannoni dismessi sono riutilizzabili per palestre, locali di intrattenimento, spa, ecc convenzionando con il comune oneri e standard conseguenti
- La logistica ha la possibilità di ampliamento ma deve essere considerata attività di servizio e non di produzione per cui paga oneri di urbanizzazione mediati tra il secondario e il terziario
- Viene mantenuta la previsione del PIP comunale nei termini vigenti
- L'area con gestione della provincia nella piana di Sacco di dimensioni più contenute rispetto a precedenti strumenti urbanistici, è destinata ad attività produttive ecologicamente avanzate APEA.



3 5 I servizi standard

I servizi esistenti soddisfano il fabbisogno, quindi ulteriori iniziative, sono di arricchimento e le indica il comune, visto il programma triennale delle opere pubbliche.

L'amministrazione ha deciso di prevedere nella valle del Saline una pista per Motocross e un'area per un poligono di tiro.

Per gli standard il comune intende procedere secondo queste indicazioni

- La residenza cede in loco come sopraddetto
- Le attività produttive, commerciali, terziarie, ricettive, ecc si devono dotare in luogo degli standard previsti, privati di uso pubblico, in qualsiasi forma (parcheggi a raso, in interrato, su più piani, ecc)

Nei servizi rientrano anche

- l'edilizia popolare, quella sociale
- il commercio al dettaglio,
- il comune ha il potere e la libertà di individuare altri tipi di servizi da considerare tra i primari residenziali e quindi da computare tra gli standard
- i privati possono proporre la realizzazione di qualsiasi tipo di servizio, che deve essere convenzionato con il comune, perché si considerano

i servizi come "di interesse pubblico e generale" invece che come "servizi pubblici"

3 6 Infrastrutture

Le infrastrutture nuove sono i due ponti a Marina, sul Piomba e il Saline, collegati da una **strada** che per la localizzazione delicata -attraversa marina per tutta la sua lunghezza- deve essere disegnata come una **park-way**, con percorso sinuoso, corsie separate a tratti, alberature, ecc perché non diventi una alternativa di scorrimento alla Adriatica.

I due ponti sono fondamentali per l'accesso all'area di Marina, che oggi è servita solo da un sottopasso di altezza ridotta e altri due ingressi di scarsa accessibilità.

Sono previsti due raccordi stradali tra la Lungofino e il comune di Montesilvano, progettati dalla Provincia

E' prevista una alternativa alla SP 49 sotto Madonna della Pace, richiesta dall'Ufficio, di difficile esecuzione considerata la morfologia del territorio, ma ritenuta utile ad alleggerire il traffico sulla provinciale: strada che prevede una fascia di rispetto ampia per evitare che diventi occasione di nuovi insediamenti residenziali.

Un nuovo tratto stradale è previsto a San Martino basso, parallelo alla Lungofino, utile a servire l'insediamento residenziale, raccordando le strade interne disposte a pettine, che sono di calibro molto ridotto, che così hanno uno sbocco, che può permettere una gestione a senso unico della circolazione, senza le attuali difficoltà.

Il comune ha la possibilità di dotarsi di una **stazione ferroviaria** a Marina, che comporta un parcheggio oltre la ferrovia che dovrebbe diventare di interscambio con bus di Pescara, per l'attestazione di chi arriva in autostrada, e per gli utenti del possibile porto turistico.

Il comune conserva la previsione di un secondo svincolo della autostrada più a ovest dell'esistente, per cui l'azzonamento individua un'area di tutela di assoluta inedificabilità.

3 7 Il turismo

E' indubbia la potenzialità turistica di CSA, per le sue molte specificità sopra illustrate. L'incentivo alla attività viene attraverso la possibilità di realizzare attività ricettive di ogni tipo in ogni zona residenziale, oltre che nelle aree a

specifica destinazione, e alla possibilità di attività agrituristiche nelle zone agricole.

Le aree a destinazione residenziale se realizzano in alternativa attività ricettive hanno un indice premiale, con vincolo di destinazione decennale, e in caso di inosservanza, il volume realizzato può essere solo riutilizzato a residenza convenzionata.

Il PRG intende riconoscere le attività ricettive e di somministrazione esistenti nel territorio agricolo.

Il progetto di **Marina** ha ovviamente il ruolo principale, e viene descritto più avanti

E' ovviamente importante la previsione potenziale del **porto turistico**, la cui procedura di approvazione risulta in itinere.

3 8 Cipressi

Un discorso a parte merita la località Cipressi, per la posizione lontana dal centro, i collegamenti stradali non agevoli e la piccola dimensione, per cui è in atto la diminuzione del numero dei residenti e l'invecchiamento dei rimasti. Nel piano si propongono due iniziative che richiedono decisioni politico-amministrative, ma che, se attuate potrebbero dare nuova (e permanente) vita a Cipressi

La prima è la formazione a corredo dell'abitato di un "**borgo agricolo**", un insediamento che dovrebbe essere un modello esemplare del suo genere, realizzato dal comune o in convenzione con privati proprietari delle aree, dove far abitare chi nel comune vuole iniziare una attività agricola, chi -agricoltore- intende realizzare nuove abitazioni, chi è disposto a trasferirsi, unica sede per chi vuole avere attività florovivaistiche, ecc, con normative per tutto il territorio, concedendo sul terreno solo le attrezzature per la gestione dell'attività e non la residenza. Borgo che dovrebbe essere **corredato** da una scuola per agricoltori, da un mercato permanente dei prodotti del territorio (gestione da condividere con i coltivatori dei comuni limitrofi), da un museo degli strumenti agricoli e delle tipicità, dalla sede dei consorzi di produzione dell'olio e del vino, ecc. Un progetto evidentemente da perfezionare, arricchire, ... per cui è fondamentale la regia pubblica, con un commissario incaricato e in collaborazione con le associazioni di settore. *(Come mossa iniziale il comune dovrebbe acquisire un'area, realizzare un capannone per mercato, consorzio gli agricoltori del comune e dei comuni limitrofi, aprire un mercato dei prodotti locali nei fine settimana, adeguatamente pubblicizzato, magari con bus navetta dall'outlet. Se funziona proseguire con una scuola residenziale, e così via).*

L'altra iniziativa è l'industria da insediare nella piana di Sacco che è di interesse pubblico e quindi dovrebbe ospitare **attività produttive ecologicamente sostenibili**, che si possono desumere da altre esperienze nazionali, i cui addetti dovrebbero avere abitazione a Cipressi (con un piano di edilizia sociale, o convenzionato, o...)

3.9 Territorio agricolo

Il territorio agricolo è normato dal presente PRG, ma il comune dispone di uno studio agronomico e sull'uso dei suoli molto analitico, non adottato, che costituisce un potenziale riferimento per l'utilizzo delle aree agricole (e diventerebbe vincolante se adottato), utilizzabile salvo perfezionamenti da apportare se il progetto per Cipressi fosse condiviso.

Le residenze esistenti, che per la massima parte non sono legate all'agricoltura, ma sono ville, villini o simili (quantitativamente circa 300), possono ampliarsi per una percentuale contenuta della loro slp se realizzata legittimamente e se non hanno usufruito di altro ampliamento in piani precedenti.

Nella zona agricola sono riconosciute le attività esistenti di tipo ricettivo e di somministrazione esistenti, se legittimamente costruite, in quanto ritenute compatibili.

Non sono riconosciute e quindi sono in contrasto di piano le attività di tipo produttivo, deposito, o altro.

3 9 Marina mare

L'area di circa 600.000mq viene divisa, in conseguenza della sua storia di pianificazione e delle proprietà, in settori, salva la fascia costiera di 300metri che rimane demaniale.

Uno è quello dei sei palazzi costruiti e del relativo piccolo centro commerciale, riconosciuta allo stato attuale senza ampliamenti.

Per i settori A e D del vecchio piano, si pongono due alternative (applicando la formula "liberare le energie"): la realizzazione di residenze unifamiliari, purchè allineate, dotate di parcheggi uniformi, di alberature, di altezze omogenee, cioè un insediamento con una qualità di aspetto edilizio e ordine urbanistico, o in alternativa la possibilità di realizzare attività ricettive dotate di servizi (congressi, spa, campi sportivi, ecc) con un indice premiale importante; in entrambi i casi con piano attuativo obbligatorio.

Alla vasta parte centrale viene attribuita una cubatura fissa di 50.000mc per tutte le destinazioni turistico, ricettive, sportive, di benessere, per centri ricerca, ecc con esclusione della residenza e del commercio di medie o grandi

strutture, da attuarsi anche per parti, con un master plan di riferimento, con la trasformazione a pineta pubblica della fascia compresa tra la nuova strada e la ferrovia, e di parte della residua superficie, fino al 50% della superficie territoriale complessiva.

E' prevista la realizzazione della stazione ferroviaria, corredata da un parcheggio, e dall'edificio di servizio di cui di seguito. La dimensione di queste attrezzature sarà determinata su iniziativa del comune in funzione della capacità del porto, che al momento è indeterminata.

Nell'ipotesi, che il piano auspica della realizzazione del porto turistico, nell'area accanto al parcheggio previsto per la nuova stazione ferroviaria è prevista la possibilità di realizzare un capannone di servizio agli utenti del porto, per boxauto, magazzinetti, ecc e per gli addetti per la riparazione, ecc, e/o per la vendita dei prodotti utili, vendita che potrebbe anche essere estesa ad altri esercizi commerciali lungo la Adriatica (zona B.TERZ) o negli spazi esistenti oltre ferrovia.

3 10 Verde pubblico e di arredo

Formazione della pineta a Marina, sopra descritta.

Ambiti fluviali di tutela della vegetazione per tutto il corso dei due fiumi, individuati oltre la fascia di rispetto di legge (Galasso) in ampliamenti dovuti alla conformazione del terrazzo morfologico.

Alberature obbligatorie in tutte le aree di nuova edificazione alla Cona e nei filamenti.

Alberature obbligatorie lungo le strade dove il calibro lo permette e in particolare lungo al SP 49, asse portante della città lineare.

Alberature obbligatorie nelle aree libere pubbliche e private.

Mitigazioni obbligatorie per depositi, distributori di benzina, autolavaggi, spazi di vendita all'aperto, parcheggi di ogni tipo

Mantenimento di fasce aperte nell'edificato, come collegamento tra aree aperte a nord e sud dell'edificato consolidato, tra Centro storico e Crocefisso, tra centro storico e Annunziata, ai lati del cimitero, che collegano i due versanti del sistema collinare

formazione di un corridoio verde a est dell'Outlet che si collega a sud con la fascia di tutela del Saline/Fino, tramite un sistema alberato esistente (corredo vegetazionale di un piccolo corso d'acqua), a nord recupera parte dei terreni della scuola della provincia e prosegue fino alla cresta collinare con l'area

prevista in cessione dal PA: corridoio verde alberato che ha l'obiettivo di collegare la valle con la cresta collinare.

Una fascia forestata è prevista alla base del Conoide (S Martino alto), in corrispondenza alla fascia di rispetto autostradale ridotta da 60 a 30 metri, considerato il dislivello, per cui i proprietari dirimpettai possono acquisire metà della profondità come edificabile, a condizione che forestino in modo omogeneo l'altra metà, zona B.AUTO.

E' prevista la tutela delle alberature esistenti nella zona a "verde privato", dove il consolidato è formato da ville con ampi giardini, con condizioni per il taglio, la piantumazione e la compensazione.

3 11 Qualità

La qualità edilizia non si norma con il piano (anzi in genere non si norma): in termini urbanistici si genera e giudica nel rapporto tra un edificio e il contesto. La difficoltà e soggettività del giudizio può essere mediata dalla nomina della commissione paesaggistica, da nominare, composta da sindaco/assessore delegato, dirigente dell'UTC e tre/cinque membri esperti.

E' possibile inserire in norma una premialità -di solito 3% della slp- per chi promuove concorsi di architettura, sia di idee che di progettazione, con il patrocinio del comune che può nominare i commissari.

4 1 Risorse

Il piano genera risorse per la propria attuazione.

La prima, normale, sono gli oneri di urbanizzazione

La seconda sono i contributi che pagano le proprietà il cui terreno cambia destinazione da agricolo ad altro, pari al 50%, da stimare, del plusvalore, in applicazione della L. 164 del 11 novembre 2014, art. 16 c 4 d ter e 4 bis.

La terza sono i contributi che i privati che vogliono costruire oltre l'indice pertinenziale, pagano al comune per la concessione di diritti edificatori.

La quarta sono le aree che il comune riceve dai piani attuativi che cedono il 50% dell'area invece di pagare il plusvalore.

La quinta sono le monetizzazioni che i lottizzanti pagano per le aree standard non ceduto in loco.

Risorse che il comune deve prevedere di **utilizzare** in un apposito capitolo di **attuazione del PRG**

Cosa fa il comune delle risorse e delle aree acquisite o dei diritti volumetrici relativi.

Compensazioni per chi demolisce edifici abbandonati nel territorio, come gli allevamenti dismessi, i rustici abbandonati, le case abbandonate, le inclusioni nel centro storico incongruenti, ecc, definendo dei parametri tra la slp demolenda regolarmente esistente e accatastata, e la concessione di nuovi volumi. Per questo il comune può provvedere ad adottare propri piani di lottizzazione e frazionamento.

Una destinazione particolare deve essere il **centro storico**, per il quale deve essere destinata una quota significativa dei proventi provenienti dalla gestione del piano: i fondi accumulati in apposito conto, devono essere gestiti da apposita commissione al fine del miglioramento qualitativo, funzionale, infrastrutturale. Gli interventi possono essere ad ampio ventaglio, ma tutti "hard", di tipo fisico materiale: restauro di facciate, eliminazione/sostituzione di interventi incoerenti, demolizione di superfettazioni, finanziamento per la formazione di camere di albergo diffuso, finanziamento di nuovi musei interattivi (i "borghi più belli d'Italia" o "luoghi e itinerari legati a San Michele Arcangelo", o), ampliamento dei parcheggi lungo la strada perimetrale, nuovi ascensori,....

4 2 Gestione

Il piano è un progetto fatto in un momento preciso, adottato, approvato e valutato in modo sincronico, ed è per sua natura uno strumento imperfetto.

La attuazione è diacronica: in modi non prevedibili nella successione, che non dipendono dal comune, ma da una serie di variabili esterne. Attuazione che deve essere compresa nelle previsioni di piano senza prevedere a priori la possibilità di varianti che ne rompano la conformazione, che per questo è necessariamente ampia.

Importante è che il comune valuti l'istituzione di un **ufficio di gestione** del piano, che non solo valuti le proposte, ma susciti le iniziative, prepari le convenzioni, gestisca i diritti volumetrici, sia il facilitatore delle iniziative, ecc monitori quanto avviene e suggerisca eventuali correttivi. In particolare sembrerebbero utili un commissario per il borgo agricolo, e uno per il centro storico, oltre alla commissione paesaggistica.

5 Dati quantitativi

Superfici ricavate a computer (margine di errore 2%)

Aree residenziali esistenti	- mq	2.044.057		
Aree verde privato esistenti	- mq	568.426		
Ricettivo	- mq	163.031		
Produttivo	- mq	1.320.000		
Produttivo compatibile con agricolo	- mq	121.547		
PA residenziali in attuazione	- mq	140.250	mc stimati	43.828
Nuovi PA residenziali	- mq	164.375	mc min	41.094
			mc max	164.375
			media mc	102.734
Nuovi PA verde privato	- mq	122.578	mc min	12.257
			mc max	61.289
			media mc	36.773
Filamenti e Cona,			mc stimati	30.000

Gli ampliamenti sono calcolati come media tra l'indice minimo e massimo delle zone omogenee: si tratta comunque di valori stimati perché non è possibile prevedere l'utilizzo di indici aggiuntivi, né le quantità che saranno utilizzabili per altre funzioni compatibili.

Totale nuovi volumi residenziali calcolati come media tra l'indice minimo e massimo delle relative zone omogenee **mc 213.335**, oltre a quelli stimati per il completamento dei PA in attuazione e delle aree edificabili nei filamenti e alla Cona, per un totale di **abitanti teorici** stimati pari a **2.133**.

Non si calcolano i potenziali ampliamenti della residenza esistente in quanto ritenuti un aumento del comfort abitativo e non una nuova capacità .

Gli abitanti (arrotondati) risultano 15.000 censiti + 2.100 in aumento. Per un **totale di 17.100**

Aree per servizi:

-
- attrezzature civiche mq 88.347
 - istruzione dell'obbligo mq 46.041
 - parcheggi mq 88.257
 - verde parchi e giardini mq 247.545

- verde per sport mq 161.943 da cui sottrarre 110.000mq per attrezzature intercomunali,
- totale: mq 522.133

Queste quantità comprendono anche attrezzature di livello intercomunale come il poligono di tiro e l'area per motocross, che quindi devono essere sottratti considerando per verde e sport 50.000mq

Non si considera anche la attrezzatura sanitaria, Villa Serena, mq 146.288, in quanto attrezzatura privata.

Gli standard ceduti obbligatoriamente dai PA di nuova previsione sono 10mq/abitante, per un totale di 21.330mq

Lo standard esistente è 34,80 mq/abitante

con le previsioni di piano il nuovo totale delle superfici per standard risulta mq 543.463 per uno

standard di piano 31,80mq/abitante

Lo standard di piano è quindi arrotondato a 30mq/abitante.

6.Stima degli introiti possibili

1 – Oneri di concessione. La realizzazione del massimo della capacità edificatoria rispetto ai diritti pertinenziali, comporterebbe 172.413 mc onerosi per concessione.

2 – Oneri di urbanizzazione per aree da monetizzare: 42.660 mq

3 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione normali

4 – Pagamento del 50% del plusvalore per cambi di destinazione da agricolo ad altro

5 – Oneri per cambi di destinazione.

L'attribuzione di valori a queste voci dipende dalla gestione che l'amministrazione Comunale deciderà di attuare.

.....
Paolo Favole 11 giugno 2017/revisione 19 giugno 2017/revisione aprile 2018
.....