



Comune di Orsogna  
Provincia di Chieti



# Variazioni al PRG

comma 2 articolo 77 - L.R. 20 dicembre 2023 n. 58

Relazione sulle modificazioni al PRG vigente

6/12/2025

Progettista:  
arch. Giovina Scioletti

Variazioni approvate con deliberazione  
del Consiglio Comunale N.57 del 19.12.2025  
Pubblicata sul BURAT, Bollettino Ufficiale  
Regione Abruzzo Ordinario n.1 del 07.01.2026,  
entrate in vigore il 22.01.2026.



Supporto Tecnico amministrativo:  
geom. Giulio Saraceni

# **INDICE**

Premessa	pag. 2
Finalità e obiettivi delle modificazioni	pag. 5
Oggetto delle modificazioni	pag. 11
Elaborati con modificazioni di cui all'art.77 L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore	pag. 15
Dossier fotografico: verso il PUC Piano Urbanistico Comunale	pag. 16

## **PREMESSA**

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Orsogna è stato redatto ai sensi della L.R. 12.04.1983, n.18, nel testo in vigore, e disciplina le attività dell'intero territorio comunale. Le trasformazioni urbanistiche del territorio comunale, di tipo fisico e funzionali, dal 2004, hanno seguito l'ambizioso progetto di Piano, sia nelle parti insediate che in quelle a lenta o nulla trasformazione. Inoltre, oltre alla trasformazione urbanistica, lo strumento ha indirizzato anche l'aspetto ambientale, paesistico geomorfologico.

Il PRG vigente da oltre venti anni, è stato deliberato dal Consiglio Comunale n.18 del 26.04.2004 e con pubblicazione sul B.U.R.A. n.15 del 04.06.2004 è stato definitivamente approvato.

Le evoluzioni economiche e sociali, spesso non prevedibili, perché condizionate anche da fenomeni esterni e non solo di livello locale, nonché le richieste della comunità strettamente connesse all'uso del proprio territorio, hanno già prodotto una Variante al Piano vigente dal 2004, la variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.23 del 30.08.2011, pubblicata sul B.U.R.A. n.59 del 28.09.2011. La variante 2011 si ritenne necessaria per accogliere alcune modifiche puntuali senza però stravolgere l'idea di Piano. La legge 18/83 nel testo vigente fino al 20 dicembre 2023, contemplava modifiche solo in formato “Variante”, pertanto anche per piccole modifiche o solo puntuali (a parte quelle consentite dagli articoli da 14 a 14-quinquies della Legge 07.08.1990, n.241, nel testo in vigore) costituivano comunque una “variante” sostanziale, almeno dal punto di vista delle modalità di redazione e restituzione dello strumento urbanistico.

La Regione Abruzzo con la nuova Legge Urbanistica Regionale n° 58/202, che sostituisce la precedente LR n° 18/83 , ha stabilito, attraverso l'articolo 77, comma 2, che non tutte le modifiche costituiscono varianti agli strumenti urbanistici comunali.

Difatti, la “Nuova legge urbanistica sul governo del territorio” approvata dal Consiglio Regionale con verbale n.100/1 del 21.11.2023, pubblicata nel BURA del 20.12.2023, n.50 Ordinario ed entrata in vigore il 21.12.2023, e successive modifiche ed integrazioni con l'art.16 comma 1 lettera f della L.R. 14.02.2024, n.6; art.5 comma 1 lettera c; art. 18 comma 5 della L.R. 14.02.2024, n. 7; artt. 2,5 della L.R. 05.07.2024, n.10, al CAPO II “Misure di semplificazione del sistema dei piani” in TITOLO V “Procedimenti di approvazione” della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, disciplina la variazione dei piani vigenti e dispone che **non costituiscono variante** agli strumenti urbanistici generali ed attuativi:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;*
- c) gli adeguamenti, entro il dieci per cento della superficie territoriale, di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento attuativo;*
- d) le modificazioni del tipo di strumento attuativo, previsto dallo strumento urbanistico generale; la modifica non è applicabile nel caso in cui lo strumento urbanistico generale vigente preveda il ricorso a piani di recupero o a piani attuativi relativi ad insediamenti produttivi;*
- e) le modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale;*

*f) le varianti obbligatorie di recepimento dei piani sovraordinati, di adeguamento alle prescrizioni a seguito di approvazione della microzonazione sismica o a seguito di sopraggiunte modifiche normative, nonché quelle derivanti da provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante;*

*g) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio già interamente urbanizzato alla formazione di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse, ove finalizzate ad interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana;*

*h) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;*

*i) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;*

*j) il cambio di destinazione d'uso in applicazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22.01.2018, n.13 (Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'art.31 del Decreto-Legge 12.09.2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11.11.2014, n.164), purché sia garantito il reperimento o la monetizzazione degli standard;*

*k) la determinazione volta ad assoggettare, all'interno delle aree sottoposte alla pianificazione attuativa da parte degli strumenti urbanistici generali, porzioni di territorio fino a un massimo di cinquemila metri quadrati di superficie territoriale a permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, nel testo in vigore, purché non si pervenga ad interventi di ristrutturazione urbanistica; è fatta salva l'applicazione dell'art.28 della Legge 17.08.1942, n.1150, nel testo in vigore. La fattispecie prevista dalla presente lettera può trovare applicazione per una sola volta all'interno di ciascuna area destinata dallo strumento urbanistico generale a pianificazione attuativa e previa verifica da parte dell'Amministrazione comunale che l'intervento non pregiudichi l'effettiva attuazione della restante area sottoposta a piano attuativo;*

*l) le retrocessioni a zona agricola o verde da precedenti zone con carico urbanistico superiore e gli interventi di desigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo;*

*m) le varianti ai piani attuativi solo nei casi in cui comportano:*

*1) modifiche di destinazione d'uso purché compatibili o complementari ai sensi dell'articolo 13, comma 3;*

*2) ridistribuzione di lotti e/o di cubature lasciando inalterate le perimetrazioni, le quantità edificatorie e le altezze degli edifici;*

*3) modifiche alla delimitazione o suddivisione in comparti;*

*m-bis) il recepimento del comma 10 dell'art.37 della L.R. 14.02.2023, n.10, nel testo in vigore;*

*m-ter) i piani attuativi o loro varianti che prevedono la riduzione del carico urbanistico.*

Pertanto, a conclusione di una ponderata valutazione e condivisione con gli Enti sovraordinati, e vista l'entrata in vigore della nuova LUR della Regione Abruzzo, si è proceduto secondo il nuovo disposto normativo di cui all'art. 77 comma 2 LR 58/2023, visti gli obiettivi comuni tra il nuovo disposto normativo regionale e l'atto di indirizzo, di modifica al PRG vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 30.11.2020.

La LR 58/2018, prioritariamente, mira a promuovere il contenimento del consumo di suolo, il recupero degli edifici e la tutela del territorio al fine di garantire uno sviluppo sostenibile e di favorire l'implementazione ed il rafforzamento delle infrastrutture già presenti sul territorio. L'obiettivo della

LUR è obbligatoriamente allineato al principio del *consumo di suolo a saldo zero* imposto dall'Unione Europea, obiettivo da conseguire entro il 2050, promuovendo il riuso del territorio urbanizzato, il recupero di aree dismesse e la desigillazione di suolo per compensare le nuove costruzioni, evitando al massimo l'impermeabilizzazione di suoli agricoli e naturali.

Con lo stesso obiettivo, ma senza stravolgere il progetto di Piano, la presente modifica al PRG prevede variazioni puntuali senza ridisegnare l'intero progetto. Le modificazioni apportate al PRG ai sensi dell'art. 77 LR 83/2023 che non costituiscono variante, sono state ritenute necessarie per i motivi che seguono:

- correzione errori materiali tavole grafiche indicate al P.R.G. vigente;
- correzione errori materiali delle N.T.A. indicate al P.R.G. vigente;
- riallineamento delle N.T.A. indicate al P.R.G. vigente, in uso, a quanto approvato dalla Provincia di Chieti, Settore Urbanistica (cfr. Prot. n.26912 del 29.04.2010);
- eliminazione di contrasti evidenti all'interno del P.R.G. vigente;
- adeguamenti di limitata entità di alcune zone omogenee del P.R.G. vigente;
- retrocessione a zona agricola o verde o permeabile, di alcune specifiche aree del P.R.G. vigente, da precedenti zone con carico urbanistico superiore e non oggetto di interesse;
- modificazioni per adeguamenti perimetrali su catastale aggiornato a settembre 2024;
- riposizionamento di PRG su supporto digitale.

## **FINALITÀ DELLE MODIFICAZIONI**

Le modificazioni al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Orsogna sono apportate ai sensi dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, recante: Legge Urbanistica Regionale “Nuova legge urbanistica sul governo del territorio” approvata dal Consiglio Regionale con verbale n.100/1 del 21.11.2023, pubblicata nel BURA del 20.12.2023, n.50 Ordinario ed entrata in vigore il 21.12.2023, e successive modifiche ed integrazioni: art.16 comma 1 lettera f della L.R. 14.02.2024, n.6; art.5 comma 1 lettera c; art. 18 comma 5 della L.R. 14.02.2024, n. 7; artt. 2,5 della L.R. 05.07.2024, n.10.

Le finalità delle modificazioni del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.77, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, e che non costituiscono variante, generano da diversi obiettivi:

- avviare la disciplina del suolo verso la Nuova Legge Urbanistica Regionale della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore;
- mettere in coerenza le previsioni per le aree interessate da trasformazioni dello strumento vigente con la reale richiesta di uso del suolo;
- avviare una procedura di revisione progettuale del P.R.G. vigente, in attesa della perimetrazione di cui all'art.8, comma 4, della L.R. 20.12.2023, n.58, nel testo in vigore, in relazione alle attese di riduzione dell'imposta municipale sulle aree edificabili non utilizzate, attraverso la retrocessione a zona agricola o verde;
- limitare la trasformazione delle componenti paesaggistiche prevalenti e delle risorse naturali;
- ridurre il consumo di suolo rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente attraverso la tutela e la valorizzazione di tutti gli spazi indeterminati e la rigenerazione dell'esistente;
- ottimizzare lo strumento regolatore vigente con la minima dissipazione di risorse economiche e territoriali poiché le politiche di pianificazione e programmazione territoriale sia a livello regionale sia provinciale sono orientate a favorire il contenimento del consumo di suolo a fini edificatori anche mediante l'incentivazione degli interventi di riqualificazione e recupero urbano ed edilizio del patrimonio edilizio già esistente;
- tutelare e valorizzare la funzione agricola attraverso la riduzione di consumo di suolo e l'utilizzo agro forestale dei suoli agricoli non ancor antropizzati, privilegiando gli interventi di riutilizzo e di recupero di aree urbanizzate, allineandosi alle politiche di sviluppo territoriale nazionali e regionali;
- assecondare l'oggettiva difficoltà di dar vita ai compatti edificatori, causa l'eccessivo frazionamento dello stesso in diverse particelle o per il disinteresse allo sfruttamento delle caratteristiche edificatorie e per eccessivo carico dei tributi (IMU) su terreni edificabili o con destinazione urbanistica diversa da quella agricola;
- conciliare le esigenze di tutela e di governo del territorio con le esigenze ed i bisogni dei cittadini, derivanti da diritti acquisiti e/o modificati in virtù delle scelte di governo del territorio;
- correggere errori materiali, refusi grafici e discipline non allineate alla normativa vigente;
- correggere atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;

- adeguare, in limitata entità, la localizzazione di aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e opere e attrezzature di interesse generale in funzione della reale necessità e capacità realizzativa;
- adeguare la superficie territoriale dei perimetri delle aree sottoposte a strumento attuativo, entro il dieci per cento della Superficie Territoriale (St), rilevate le reali trasformazioni richieste dalla comunità;
- migliorare la superficie dei piani attuativi;
- migliorare la ridistribuzione dei lotti;
- migliorare la delimitazione o suddivisione in comparti;
- snellire la consultazione delle N.T.A., fermo restando ogni indicazione parametrica e gli indici delle N.T.A. del vigente P.R.G., al momento dell'adozione delle modifiche apportate ed allinearle a quanto approvato dalla Provincia di Chieti, Settore Urbanistica (cfr. Prot. n.26912 del 29.04.2010).

Le tavole grafiche del PRG sono state modificate solo nelle parti attenzionate, pertanto il progetto di tutto il resto del territorio non modificato, cioè non evidenziato da modificazioni, rimane inalterato come da tavole grafiche già indicate al PRG vigente.

L'idea originaria di revisionare il PRG di Orsogna nasce da 3 obiettivi principali ispirati in un momento di difficoltà economica mondiale e cioè con la crisi post pandemica.

Il primo obiettivo è stato generato dalla crisi del covid subito dopo il lockdown quando emergeva la necessità di alleggerire le spese della comunità, visto il periodo di stallo economico. Pertanto, una delle azioni sostenibili era la revisionare del PRG con il ridimensionamento, nel limite della possibilità normativa e delle esigenze reali del territorio, delle aree edificabili per abbattere la pressione fiscale dovuta alla tassazione IMU. Il PRG vigente prevede infatti numerosi comparti, residenziali e produttivi, ad attuazione differita con convenzione, ma pochi di essi sono stati realmente attuati o attenzionati per una possibile attuazione. Non sono state rilevate situazioni di interesse per le zone previste per l'espansione ed inoltre non sono state realizzate le infrastrutture viarie previste per avviare le aree di espansione. Quest'ultimo dettaglio non rappresenta però la causa dell'arresto dell'espansione, rappresentata invece dalla crisi economica ma soprattutto dal calo demografico. Infatti da dette considerazioni emerge l'esigenza di perseguire, nella revisione dello strumento, le reali esigenze della comunità sul territorio per non gravare con le tassazioni IMU. Alla compattazione dell'edificazione consegue una auspicata rivitalizzazione del perimetro già edificato ed urbanizzato che riduce il consumo di suolo eccessivo, soprattutto se non necessario.

Il secondo obiettivo è stato di adeguare lo strumento urbanistico dal punto di vista tecnico ed informatico: restituire uno strumento su supporto digitale interattivo poiché il Comune di Orsogna ne è sprovvisto, avvalendosi solo di supporti cartacei o su file pdf. Interagire in ambiente informatizzato è un supporto indispensabile all'ufficio tecnico, ai cittadini o di tutti gli addetti al settore se si finalizzano le informazioni alla costruzione di un SIT Sistema Informativo Territoriale ormai usato dalla maggior parte delle amministrazioni comunali. La ritrasposizione del PRG

vigente su supporto in formativo agevola anche la lettura della zonizzazione sulla situazione catastale aggiornata.

Il terzo obiettivo è stata la ferma convinzione di non disperdere denaro pubblico, sia per la pianificazione sia per la programmazione economica per la realizzazione di opere pubbliche previste dal Piano vigente, visto l'approssimarsi dell'approvazione, da parte della Regione Abruzzo, della nuova legge urbanistica regionale.

Ad integrazione dei tre importanti obiettivi che hanno avviato questo tipo di revisione di Piano, si riportano -di seguito- alcuni dati esemplificativi e relativi alla crescita della popolazione del Comune di Orsogna. Il dato della popolazione, nella storia della pianificazione urbanistica, ha strutturato tutta la normativa di settore attribuendo alla crescita demografica la necessità di aumentare le zone edificabili, sia esse residenziali che produttivi. Ma la reale situazione, a livello nazionale, e quindi locale ha, oggi, un'altra condizione numerica con bilanci demografici sempre in percentuali negativi. Benché il Comune di Orsogna si contraddistingue, rispetto ai comuni contermini, ad un tasso di spopolamento meno forte grazie, anche, alla presenza di una corposa, e storica, comunità di stranieri.

L'andamento demografico del Comune di Orsogna, con dati ufficiali ISTAT fino al 2023 è quello riportato nel grafico che segue:

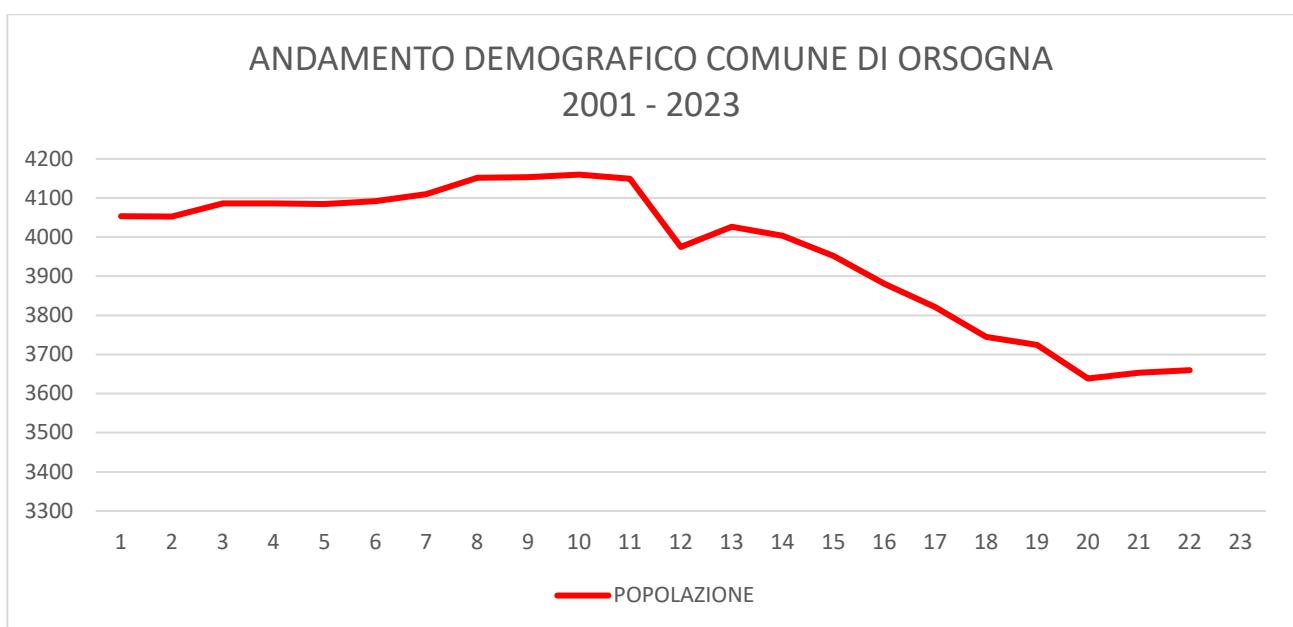


Figura 1 : Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Orsogna dal 2001 al 2023. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno

Dal grafico è possibile evidenziare un calo costante a partire dall'anno 2011, eccezione fatta per gli anni 2013, 2021 e 2022 quando, in valore assoluto, si registra un aumento anche se di poche unità.

Questo dettaglio denota la caratteristica del Comune di Orsogna rispetto al comprensorio di appartenenza di essere maggiormente attrattivo anche in virtù dei servizi offerti (presidi ASL, scuole,

presidio carabinieri, servizi commerciali, servizi culturali, ecc.) rappresentando comunque un centro polarizzante rispetto ai comuni confinanti e più piccoli (Arielli, Canosa, Poggiofiorito, Filetto).

Nella tabella che segue si riportano i dati sulla popolazione in valore assoluto:

<b>ANNO</b>	<b>POPOLAZIONE</b>	<b>SALDO</b>
2001	4053	
2002	4052	<b>-1</b>
2003	4086	34
2004	4086	0
2005	4084	<b>-2</b>
2006	4092	8
2007	4110	18
2008	4151	41
2009	4153	2
2010	4160	7
2011	4008	<b>-141</b>
2012	3975	<b>-174</b>
2013	4026	51
2014	4003	<b>-23</b>
2015	3952	<b>-51</b>
2016	3881	<b>-71</b>
2017	3821	<b>-60</b>
2018	3745	<b>-76</b>
2019	3724	<b>-21</b>
2020	3639	<b>-85</b>
2021	3653	14
2022	3660	7
2023	3639	<b>-21</b>
2024	3623	<b>-16</b>

Figura 2 : La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

L' amministrazione comunale, con l'opportunità della revisione dello strumento di pianificazione comunale e della nuova LUR, intende mettere a sistema e porre attenzione su alcuni temi prevalenti che ci avviano alla redazione , obbligatoria entro dicembre 2028, del PUC Piano Urbanistico Comunale che sostituirà definitivamente il PRG Piano Regolatore Generale;

- la valenza del paesaggio naturale dell'intero territorio e delle aree già nel circuito del turismo verde. Il paesaggio collinare è di notevole bellezza per la prevalente coltura vitata con pergola abruzzese che caratterizza l'80% del territorio dell'area marrucina e del Comune di Orsogna. Il paesaggio vitivinicolo è poi rafforzato da sistemi ambientali anche tutelati come quello dei calanchi, del Parco dell'Annunziata, della pineta, della fascia tratturale ancora leggibile attraverso alcuni segni sul territorio;
- la valenza vitivinicola di Orsogna già "città del vino". La realtà produttiva locale rappresentata dalla Cantina di Orsogna, l'attività prevalente vitivinicola e tutto l'indotto sono l'identificazione di un territorio capace di resistere ad ogni stravolgimento economico poiché sempre concentrato sulla coltivazione della terra. La oggettiva corrispondenza tra comunità locale e attività vitivinicola ha costruito l'identità della "città del vino". Inoltre, è opportuno precisare, che questa è la leva che garantisce la limitazione di uso del suolo;
- la valenza di posizione geografica del territorio posta ai piedi del massiccio della Maiella e sull'asse di crinale della Strada Marrucina che porta fino al mare induce a ponderare la localizzazione e il dimensionamento di ogni intervento, sia per la scelta delle aree per una eventuale espansione, sia per il mantenimento di un nucleo originario compatto e vissuto, sia per la programmazione delle reali esigenze, o opportunità, di progetti ed infrastrutture pubbliche, ad uso comunale ma soprattutto intercomunale (riferito all'ottimizzazione dell'utilizzo dei soldi pubblici);
- la valenza artistica, storica ed architettonica di alcuni manufatti già presenti sul territorio: il parco delle Rimembranze con il cimitero monumentale, il teatro comunale "Camillo De Nardis", il Monumento alla Majella sul Belvedere Plinio Silveri, il Convento del Ritiro della Santissima Annunziata, la torre ottocentesca "Di Bene", le arcate di San Giovanni, alcune tipologie a schiera all'interno del cento storico. Tutti gli elementi citati sono elementi di interesse e di concentrazione delle energie e risorse per il rafforzamento culturale della comunità orsognese;
- la valenza del Centro Storico di notevole dignità storica poiché i bombardamenti della seconda guerra mondiale lo devastarono e restituirlo alla comunità come "documento storico" di rappresentanza attraverso azioni di recupero, restauro ed arredo e di rivitalizzazione residenziale, sociale ed economica. Questo tema è particolarmente importante per la memoria storica e la testimonianza delle guerre che hanno dato l'impronta irreversibile alla forma del territorio, anche per la modalità di ricostruzione tipica di quel periodo post bellico;
- la razionalizzazione e miglioramento delle aree produttive dedicate allo sviluppo della piccola e media impresa nell'ottica della sostenibilità e di un forte legame con il territorio. I dimensionamenti legati alle vecchie esigenze non corrispondono più alle reali necessità del territorio per via delle evoluzioni delle attività economiche che si concentrano su attività digitali e per via della notevole pressione fiscale dovute alla tassazione sugli immobili IMU e alle quote TARI. Inoltre anche il decremento demografico rende necessario la riduzione delle ampie previsioni di edificazione ed espansione, soprattutto se ad attuazione differita. La domanda e l'offerta sullo stesso territorio

devono necessariamente coincidere, anche, per non dissipare denaro pubblico per le infrastrutture che rimarrebbero inutilizzate e anche sovradimensionate, ferme restando l'implementazione di quelle realmente necessarie al miglioramento delle aree produttive già esistenti;

- la concentrazione delle attività residenziali per la riduzione del consumo del suolo. Anche in questo caso la disciplina urbanistica finora applicata prevedeva un dimensionamento che non corrisponde più alle reali esigenze di nuove costruzioni. Anche in questo caso la tassazione degli immobili IMU e le quote TARI richiedono una previsione di espansione meno ampia, soprattutto se ad attuazione differita. Inoltre la domanda e l'offerta sullo stesso territorio devono necessariamente coincidere, anche, per non dissipare denaro pubblico per la realizzazione di infrastrutture e reti che rimarrebbero inutilizzate e anche sovradimensionate. Piuttosto è opportuno implementare o aggiornare quelle esistenti.
- la riutilizzazione il patrimonio residenziale esistente contenendo/comprimendo le previsioni di espansione. La compattazione del tessuto edilizio è l'obiettivo principale per la redazione del prossimo ed obbligatorio PUC Piano Urbanistico Comunale;
- la rivitalizzazione dei nuclei rurali. La necessità di sottolineare l'importanza del patrimonio agrario e vitivinicolo è condizionato e migliorato dalla continuità degli usi e tradizioni da esercitare sulla proprietà agricola.
- il miglioramento del sistema di connessione viario sull'intero territorio per semplificare la mobilità e aumentare l'accessibilità generale. Sempre nell'ottica del contenimento del consumo del suolo è necessario concentrare le risorse economiche, sempre più ridotte o anche con finanziamenti dedicati, all'implementazione e rinnovo delle reti viarie esistenti per consentire una sempre migliore vivibilità dell'edificato esistente;
- l'incoraggiamento ad ogni azione di sostenibilità ambientale. La tendenza nazionale ed europea si è concentrata sulla nota "forestazione" urbana. Anche nel caso dei centri piccoli e prevalentemente rurali è necessario non dimenticare la dimensione ecologica al momento di nuova costruzione, pertanto le NTA, così revisionate, dedicano una nuova opportunità in questa direzione introducendo la densità arborea in tutte le sottozone di Piano.

## **OGGETTO DELLE MODIFICAZIONI**

Le modificazioni introdotte con la presente modica al PRG sono rappresentate nelle tavole allegate alla presente relazione:

- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente con modificazioni;
- T 1 - Classificazione del territorio comunale del P.R.G. vigente con modificazioni (Sc. 1: 8,000);
- T 2 – Disegno del suolo dello spazio urbano del PRG vigente con modificazioni (Sc. 1:2.000);
- T 3 - Sovrapposizione Aree Uso Civico su catastale settembre 2024 (Sc. 1:8.000).

Le modifiche apportate sono puntuale e tutte sulla minima riperimetrazione di alcune sottozone, oltre la restituzione a zona agricola di alcune porzioni con attuazione a comparti, sia residenziali che produttive, mai oggetto di interesse e mai attuate, fatta eccezione di alcuni comparti.

Per le rimodulazioni, che non costituiscono variante al PRG poiché minime, ci si è avvalsi o riferiti alle numerose richieste dei proprietari di aree edificabili, raccolte nel corso degli anni, di revisionare erronee o superflue o sovradimensionate delimitazioni (errate poiché non allineate alla ripartizione catastale di proprietà che fortemente condiziona l'attività edificatoria con convenzione) di aree edificabili a fini residenziali o produttivi che non sono più realmente trasformabili o utilizzabili a fini edilizi. Inoltre periodicamente si rilevano, presso gli Uffici preposti, informazioni sulla retrocessione a zona agricola delle aree divenute edificabili ovvero aventi destinazioni d'uso diversa da quella agricola per l'oggettiva difficoltà di dar vita ai comparti edificatori per l'eccessivo frazionamento delle particelle o per l'eccessiva numerosità dei proprietari interessati. Infatti, gli ultimi anni si registra anche una notevole diminuzione della richiesta di titoli edilizi per le nuove costruzioni: calo demografico, aumento della popolazione di invecchiamento, politiche di incentivazione alla ristrutturazione hanno determinato un cambio di rotta nelle scelte abitative o per la produzione.

Altra leva che ha determinato la scelta di revisione del PRG ai sensi dell'art. 77 comma 2 della LR 58/2023 è stata la necessità di inglobare in un unico supporto cartografico ogni "variante specifica" fatta nel corso dei vent'anni di vigenza dello strumento che di fatto hanno modificato alcune aree: alcune varianti sono state sostenute con la 241/90 e con la 162/2010, altre con altri disposti normativi, ma tutti hanno riformulato diversi comparti. Le varianti specifiche che si sono susseguite singolarmente hanno, mano a mano, modificato il tessuto dell'urbanizzato previsto dal PRG del 2004 e dalla Variante del 2010. Dall'archivio storico delle delibere si sono stralciate tutte le varianti di riformulazione dei comparti ed in tutte le delibere si citava la necessità di allinearsi alle reali necessità della comunità locale. Si riportano di seguito alcune delibere di variazione dello strumento, di attuazione comparto con modifiche, a titolo esemplificativo:

- deliberazione 51/2006 attivazione convenzione comparto B4-2)
- delibera consigliare 2/2017);
- deliberazione 80/2017 approvazione del Sotto Ambito 2, Comparto 1) B1.1
- delibera consigliare 22 /2024 attivazione D1-1 e D1-4
- delibera 75/2025 casa funeraria , da agricola a D1

Si riporta a titolo esemplificativo lo stato dell'arte dei comparti previsti del PRG vigente:

### *Comparti residenziali B o C attivati*

Comparto B1 – 1 (in realtà sulla tavola grafica si chiama B 1-2)

Comparto B1 – 2 (in realtà sulla tavola grafica si chiama B 1-1)

Comparto B2 – 3

Comparto B4 – 2

*Comparti residenziali **B** o **C** non attivati*

Comparto B2-1

Comparto B2-2

Comparto da B3-1

Comparto da B3-2

Comparto da B3-3

Comparto da B3-4

Comparto da B3-5

Comparto da B3-6

Comparto da B3-7

Comparto da B4-1

Comparto da B4-2

Comparto da B4-3

Comparto da B4-4

Comparto da B4-5

Comparto da B4-6

Comparto da B4-7

Comparto da B4-8

Comparto da B4-9

Comparto da B4-10

I comparti B0 sono definiti “sospesi”, i comparti C0 sono definiti “sospesi”.

*Comparti produttivi **D** attivati*

Comparto D1 – 2

Comparto D1-1

Comparto D1-4

*Comparti produttivi **D** non attivati*

Comparto D1-3

Comparto da D1 – 5 a  
Comparto da D1 – 6  
Comparto da D1 – 7  
Comparto da D1 – 8  
Comparto da D1 – 10  
Comparto da D1 – 11  
Comparto da D1 – 12  
Comparto da D1 – 13  
Comparto da D1 – 14  
Comparto da D1 – 15  
Comparto da D1 – 16  
Comparto da D1 – 17  
Comparto da D1 – 18  
Comparto da D1 – 19  
Comparto da D1 – 20  
Comparto da D1 – 21  
Comparto da D1 – 22  
Comparto da D1 – 23  
Comparto da D1 – 24

La presenza dei numerosissimi comparti ha di fatto non incoraggiato l'edificazione, risultata inattuabile per l'oggettiva difficoltà per l'eccessivo frazionamento delle particelle o l'eccessiva numerosità dei proprietari interessati.

Con la modifica al PRG, dopo attenta valutazione, alcuni comparti non attuati sono state retrocesse a zona agricola o a verde pubblico al fine di allineare lo strumento sia alle richieste dei cittadini ma soprattutto avviare il processo che imporrà il PUC a partire da dicembre 2028 ai sensi della LR 58/2023.

Per quanto riguarda i vincoli sovrordinati c'era la necessità di avere la possibilità di sovrapporre lo strumento unico zonizzato a quanto preposto dai vari vincoli al fine di migliorare la restituzione complessiva e complessa di tutte le informazioni gravanti su ogni porzione di territorio. Con le tavole T1 e T2 si avrà la possibilità di agevolare la lettura dei vari vincoli, eventuali, sovrapposti o sovrapponibili:

- vincolo idrogeologico regolato dal R.D.L. 30.12.1923, n.3267, dal Regolamento di attuazione n.1126/1926 e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale, nel testo in vigore;
- vincolo ambientale per il Fiume Moro, fiume Arielli e dei Torrenti disciplinato dalla Legge 08.08.1985, n.431, nel testo in vigore.

- vincolo archeologico, tratturale e paesaggistico ai sensi dell'art.28 del D. Lgs.22.01.2004, n.42, nel testo in vigore; dal "Piano Tratturi" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.100 del 31.10.1988; L.R. 29.07.1986, n.35, art.5; codice del paesaggio 42/2004 nel testo in vigore;
- vincolo sismico di cui al D.M. 14.01.2008, nel testo in vigore;
- vincolo PAI Piano Stralcio di Bacino ai sensi della L.R. 12.04.1983, n.18, della Legge 18.05.1989, n.183, della L.R. 16.09.1998, n.81 e della Delibera della G.R. n.1386 del 29.12.2004, nei testi in vigore;
- vincolo uso civico ai sensi della L.R. 28/12/2022, n. 47, nel testo in vigore. Per tale tema si restituisce una tavola aggiornata, la tavola T3.

Tutti i vincoli fanno riferimento a planimetria da sovrapporre al progetto di Piano, pertanto il nuovo supporto digitale agevolerà l'operazione di sovrapposizione e restituzione delle informazioni tematiche.

Altro tema affrontato nella modifica al PRG è per gli animali di affezione. È stata inserita un'area preposta a "Cimitero per animali di affezioni", ma la sua attuazione è concessa in ogni zona appartenente alla *zona agricola A* come da L.R. 07.05.2007 n.9, nel testo in vigore; nel D.D.R. 31.12.2014 n. DG 21-167 di applicazione nella Regione Abruzzo del Regolamento (CE) n.1069/2009.

Un altro obiettivo che ha generato detta variante è stata la necessità di correggere alcuni errori materiali riscontrati negli elaborati grafici e scritti, se ne riportano alcuni a titolo esemplificativo:

- erronea numerazione dei capitoli e dei titoli nelle NTA (molti titoli mancanti , molti capitoli mancanti – es Cap. VI, Cap XII, XIII, XIV);
- erronea battitura altezza degli edifici (16,50 metri in zona B anziché 9,50 metri);
- erronea indicazioni normative delle zone E0 indicate sulle tavole a cui non corrisponde un articolo delle NTA;
- erronea denominazione delle zone B0 e C0 o corrispondenza di disciplina senza riferimento normativo;
- elementi di discordanza tra elementi della legenda e l'articolato delle NTA.

Con la modifica al PRG ogni elemento mancante o errato o con complessa interpretazione è stato integrato e riallineato al fine di semplificare la restituzione di ogni informazione, supportati anche da materiale in formato dwg .

## **ELABORATI CON MODIFICAZIONI DI CUI ALL' ART.77 DELLA L.R. 20.12.2023, N.58, NEL TESTO IN VIGORE**

Gli elaborati prodotti e riportanti le modifiche di cui all'art.2 delle presenti N.T.A. sono i seguenti:

- Relazione sulle modificazioni al PRG vigente;
- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente con modificazioni;
- T 1 - Classificazione del territorio comunale del P.R.G. vigente con modificazioni (Sc. 1:8.000);
- T 2 – Disegno del suolo dello spazio urbano del PRG vigente con modificazioni (Sc. 1:2.000);
- T 3 - Sovrapposizione Aree Uso Civico su catastale settembre 2024 (Sc. 1:8.000)

La relazione include il percorso e le motivazioni delle modifche.

Le NTA sono strutturate come le NTA allegate al PRG vigente ma include correzioni, integrazioni e la necessaria numerazione degli articoli, dei titoli e dei capitoli. Gli indici urbanistici e le definizioni NON sono state cambiate, ma corrette nelle parti errate, integrate nelle parti mancanti, semplificate nelle parti ripetitive. Gli articoli riferiti alle ADUP, B0, C0 sono state eliminate.

La tavola T1 “Classificazione del territorio comunale del P.R.G. vigente con modificazioni (Sc. 1:8.000)” riguarda l’intero territorio ed è stata redatta, orientata e composta di legenda allo stesso modo e scala della tavola corrispondente allegata al PRG vigente e cioè “P1 – Classificazione del territorio comunale – scala 1:8.000”.

La tavola T2 “Disegno del suolo dello spazio urbano del PRG vigente con modificazioni (Sc. 1:2.000)” riguarda la parte di territorio edificato e compatto ed è stata redatta, orientata e composta di legenda allo stesso modo e scala della tavola corrispondente allegata al PRG vigente e cioè “P3 – Disegno del suolo dello spazio urbano – scala 1:2.000”.

La tavola T3 “Disegno del suolo dello spazio urbano del PRG vigente con modificazioni (Sc. 1:2.000)” riguarda l’intero territorio su catastale aggiornato a settembre 2024 con sovrapposizione dei terreni gravati da usi civici e relativa legenda esplicativa. Essa non ha corrispondenza con tavole allegate al PRG vigente, ma è ad integrazione di esso.

## **DOSSIER FOTOGRAFICO**

























