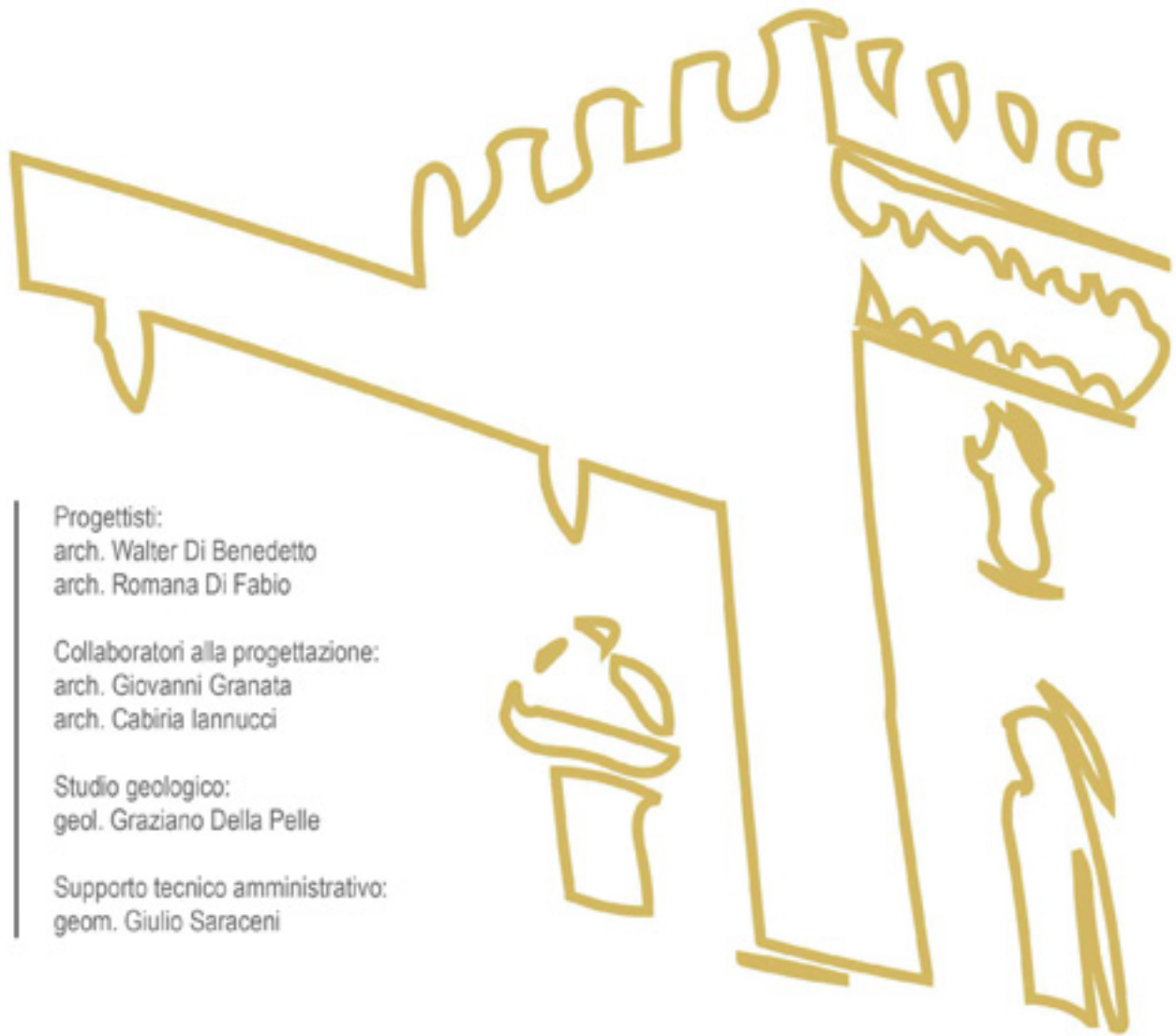




Comune di Crecchio
Provincia di Chieti

Piano Regolatore Generale



Progettisti:

arch. Walter Di Benedetto
arch. Romana Di Fabio

Collaboratori alla progettazione:

arch. Giovanni Granata
arch. Cabiria Iannucci

Studio geologico:

geol. Graziano Della Pelle

Supporto tecnico amministrativo:

geom. Giulio Saraceni

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 16.04.2009
AGGIORNATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 07.11.2011
APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 21.11.2011

IL SEGRETARIO
(Dott.ssa Mariella Colaiezzi)

IL SINDACO
(Dott. Nicolino Di Paolo)

LO STATO DEL TERRITORIO	2
1.1. MORFOLOGIA DEL PAESAGGIO URBANO E AGRICOLO	2
1.2. STRUTTURA INSEDIATIVA	2
1.3. RICERCHE DEMOGRAFICHE E SOCIO-ECONOMICHE.....	3
1.4. IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	4
1.5. ANALISI SPECIALISTICHE	5
1.6. VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO	5
2. IL CONTESTO NORMATIVO COMUNALE E TERRITORIALE	5
2.1. ADEGUAMENTO DEL NUOVO PRG AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	5
2.2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	6
3. IL PROGETTO DI PRG	8
3.1. ELABORATI DEL PIANO	8
3.2. I PRESUPPOSTI SOCIO-ECONOMICI.....	9
3.3. GLI OBIETTIVI DEL PRG.....	9
3.4. I CRITERI PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO	12
4. MOBILITA' E ACCESSIBILITA'	12
5. I SISTEMI AMBIENTALI.....	12
5.1. LE AREE NATURALI PROTETTE	12
5.2. IL PAESAGGIO E IL TERRITORIO AGRICOLO.....	13
5.3. I PARCHI URBANI	14
5.4. SISTEMA DEI PERCORSI E GIARDINI LINEARI.....	14
6. IL SISTEMA URBANO	15
6.1. IL CENTRO STORICO	15
6.2. GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	15
6.3. PERIMETRAZIONE DI CENTRO ABITATO.....	16
7. EDIFICI STORICI, AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA	16
7.1. GLI EDIFICI STORICI SPARSI	16
7.2. LE AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA	16
8. LE FUNZIONI ECONOMICHE.....	17
8.1. ATTIVITA' PRODUTTIVE	17
8.2. RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICI.....	17
9. I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	18
9.1. LE ATTREZZATURE URBANE E D'INTERESSE GENERALE	18
10. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARDS	19
11. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	22

LO STATO DEL TERRITORIO

1.1. MORFOLOGIA DEL PAESAGGIO URBANO E AGRICOLO

Il territorio di Crecchio si sviluppa sulla prima fascia collinare lungo un asse longitudinale nord-sud per un'estensione di 19,36 kmq ad un'altitudine compresa tra 86 e 276 metri sul livello del mare.e confina con i comuni di Ortona, Frisa, Poggiofiorito, Arielli, Canosa Sannita e Tollo.

La morfologia del terreno che presenta soprattutto zone a dosso e crinale con i relativi fossi e poche zone pianeggianti (in corrispondenza della provinciale Marrucina e al confine con il comune di Canosa Sannita) è in gran parte il prodotto dell'erosione del fiume Arielli che lo taglia quasi in due e del torrente Moro che lo affianca da est dividendolo da quello di Ortona.

La caratteristica peculiare del paesaggio comunale è la prevalenza della fitta vegetazione boschiva che si svolge lungo i corsi d'acqua e di colture intensive a vigneto e uliveto con sporadici episodi di seminativo. Si evidenzia la presenza di luoghi molto interessanti dal punto di vista paesaggistico, visuali documentate da un'ampia analisi fotografica condotta su tutto il territorio.

Per un'analisi più dettagliata del quadro geomorfologico si rimanda alla relazione geologica e alle tavole geologiche che costituiscono parte integrante del presente PRG.

1.2 STRUTTURA INSEDIATIVA

La struttura urbana che si svolge principalmente lungo le strade principali presenta degli insediamenti di tipo rurale a carattere sparso o modestamente accentrato, questi ultimi con prevalente denominazione di villa, termine latino che indicava originariamente una residenza di campagna con podere e poi piccoli insediamenti a carattere rurale. L'edificato si presenta a nuclei sparsi di modesta entità (Villa Consalvi, Villa Mascitti, S. Polo, Villa Marcone, Villa Formicone, Villa Baccile, Casino Vezzani), con la presenza di fabbricati rurali sparsi e centri di maggiore importanza come Villa Tucci e Villa Selciaroli che si configurano come punti di riferimento territoriali. Lungo la strada che collega Crecchio ad Arielli, sullo stretto crinale troviamo uno sviluppo insediativo discontinuo (Via Piana) che si conclude con il centro storico.

Lungo la provinciale Marrucina, l'insediamento si presenta discontinuo per tipo di attività e per consistenza dell'edificato, a partire dal confine con Ortona verso Orsogna, si sviluppa l'area produttiva nella quale sono presenti alcune attività di carattere industriale e artigianale, attività presenti in maniera discontinua lungo l'asse Marrucino che si conclude con la cantina sociale di Crecchio a confine con Arielli. L'insediamento residenziale si presenta anch'esso discontinuo con un accentramento corrispondente a Villa Selciaroli che si espande verso l'interno e nella quale sono presenti due edifici importanti; la chiesa e il nucleo scolastico. L'edificato ha uno stato di conservazione buono e diverse nuove realizzazioni.

Dalla Marrucina si dipartono le strade che andando verso l'interno individuano altre frazioni come Casino Vezzani raggruppata attorno ad una piazza sulla quale affaccia la chiesa e edifici storici da recuperare. Vassarella e Casone che sono località minori caratterizzati da raggruppamenti di case rurali e Villa Mascitti anch'essa priva di una connotazione urbana che presenta un centro sociale nell'ex edificio scolastico. Le restanti frazioni che si estendono sulle strade che

collegano la Marrucina al centro storico di Crecchio presentano un edificato discontinuo con addensamenti residenziali storici e episodi sparsi di attività di tipo artigianale, turistico-ricettivo e di trasformazione dei prodotti agricoli.

Via Piana sul crinale che porta al centro storico presenta insediamenti residenziali che si sviluppano prevalentemente sull'asse stradale in maniera discontinua e che si concludono con il centro storico di Crecchio. Sul versante opposto verso Canosa Sannita, la frazione di Villa Tucci presenta un nucleo storico caratterizzato dalla presenza della chiesa, dell'edificio scolastico dismesso e di edifici di interesse architettonico e un'espansione, lungo la provinciale Canosa-Tollo con la presenza di attività commerciali, artigianali e di trasformazione dei prodotti agricoli. Sulla strada che collega il nucleo storico alla nuova espansione si estende il centro sportivo in fase di attuazione.

Infine, fabbricati rurali isolati, spesso in stato di abbandono, sparsi su tutto il territorio, restituiscono il quadro completo della struttura insediativa. L'analisi sulla struttura complessa del territorio e sui singoli fabbricati si è avvalsa di una schedatura puntuale dei fabbricati rurali da recuperare e di una parallela schedatura di edifici di interesse architettonico da tutelare.

Relativamente al problema abitativo Crecchio non differisce da gran parte dei piccoli centri del chietino con analoghe caratteristiche dimensionali e socio-economiche. Ha una situazione demografica sostanzialmente statica, ma ha anche progressivamente innalzato i suoi standard di superficie d'alloggio pro-capite; la struttura della famiglia si è profondamente modificata; la domanda di tipi d'alloggio è più variata, inoltre - e il fenomeno non è da sottovalutare perchè sta emergendo in modo "formale" solo da poco - c'è una quota di domanda legata all'immigrazione.

1.3 RICERCHE DEMOGRAFICHE E SOCIO-ECONOMICHE

Sono state condotte ricerche di base relative alla struttura e dinamica della popolazione, all'andamento dell'economia, alle problematiche residenziali, al turismo, ai servizi sociali e all'istruzione, utilizzando prevalentemente materiale disponibile presso gli uffici comunali e la Camera di Commercio, al fine di ricostruire un quadro aggiornato della situazione esistente, definire le tendenze in atto e valutare i relativi fabbisogni di cui il PRG deve tenere conto.

Dai dati ISTAT e dagli aggiornamenti successivi, attraverso l'anagrafe comunale, si ricava che la crescita demografica negli ultimi anni si è praticamente arrestata; dai 3196 abitanti del 1999 si è arrivati ai 3059 del 2008. Nonostante ciò si rileva un incremento delle abitazioni che interessa in particolare i nuclei urbani di Selciaroli e Villa Tucci e alcune frazioni minori come Villa Consalvi, S. Polo e Villa Mascitti, mentre si accentua il decremento relativo al centro storico.

DISTRIBUZIONE DEI RESIDENTI SUL TERRITORIO NEL 2009		
	n. abitanti	n. famiglie
CENTRO STORICO	114	55
VILLA SELCIAROLI	454	154
S.POLO	268	100
CASINO VEZZANI	158	64
VILLA BACCILE	89	32
VILLA CONSALVI	260	97
VILLA FORMICONE	83	32
VILLA MARCONE	54	23
VILLA MASCITTI	371	114
VILLA TUCCI	758	269
VIA PIANA	450	179
TOTALE	3059	1124

Dalla tabella che ci fornisce i dati sulla distribuzione dei residenti verifichiamo una contrazione dei nuclei familiari, una diminuzione del numero medio dei componenti della famiglia che passa dal 3,3 del 1999 al 2,7 del 2009 e un conseguente aumento dell'indice di invecchiamento che trova ulteriore riscontro nella diminuzione del numero di alunni nella scuola elementare e media.

Appare evidente che i nuclei più importanti per numero di abitanti sono Villa Selciaroli, Via Piana e Villa Tucci pur avendo subito un leggero decremento negli ultimi dieci anni.

Le attività economiche presenti sul territorio relativi ai dati della Camera di Commercio della provincia di Chieti indicano come prevalente il settore agricolo rispetto all'industria e all'artigianato anche se si registra una flessione del settore agricolo e un incremento del settore industriale e artigianale costituito soprattutto dal piccolo artigianato e dal settore delle costruzioni e una tenuta delle altre attività come commercio e terziario.

La distribuzione delle attività e dei servizi sul territorio individuata sulla tavola di analisi mette in evidenza una maggiore concentrazione delle attività artigianali e commerciali sulla provinciale Marrucina e nei nuclei urbani di dimensioni maggiori come Villa Tucci e Villa Selciaroli e una concentrazione dei servizi pubblici nel centro storico.

Dai dati CRESA sul movimento turistico nella provincia di Chieti si rileva una crescita costante degli arrivi tra il 2005 e il 2008 associato però ad un calo delle presenze. Attualmente sul territorio comunale sono presenti tre B&B, due agriturismi e quattro ristoranti.

1.4 IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Le tavole di analisi hanno evidenziato lo stato attuale del patrimonio edilizio e la localizzazione e consistenza dei fabbricati realizzati dal 1999, anno di approvazione del PRG fino ad oggi.

I dati ISTAT relativi al patrimonio edilizio indicano per il 2008 che le abitazioni non utilizzate sono una parte consistente del patrimonio edilizio attuale ed è legato soprattutto al processo di spopolamento che ha interessato la provincia di Chieti tra il 1951 e il 1991 e quindi riguarda edifici in stato di abbandono. Inoltre nella percentuale di case inutilizzate va considerato il 24,4% di case utilizzate solo per vacanza.

A questo dato va aggiunto che circa l'80% del totale dei fabbricati è ubicato nei centri urbani con una percentuale di occupazione intorno all'80%, mentre il restante 20% si riferisce alle case sparse in cui il livello di utilizzazione è più o meno lo stesso. Quindi le abitazioni non occupate sono localizzate su tutto il territorio comunale.

Inoltre la maggior parte delle abitazioni sono di proprietà, per una percentuale che si aggira intorno all'80% e con una superficie media delle abitazioni occupate pari a 115 mq, mentre quella delle abitazioni non occupate risulta inferiore del 15-20%.

Per quanto riguarda l'epoca di costruzione, solo il 36% appartiene al periodo anteriore al 1980 con una crescita costante dal 1980 al 1991 del 20% per ogni decennio, mentre dal 1991 la crescita scende al 9% e rimane più o meno costante fino al 2008.

1.5 ANALISI SPECIALISTICHE

Sono state condotte ricerche relative alle risorse naturali del territorio comunale inteso come risorsa ambientale, paesaggistica ed economica, all'assetto geo-morfologico ed è stato effettuato un rilievo del patrimonio storico-architettonico individuando i fabbricati di un certo rilievo da tutelare.

1.6 VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

Il territorio comunale è interessato da vincoli e limitazioni d'uso volti a tutelare le risorse ambientali, naturalistiche e storiche.

Per quanto riguarda l'assetto dei suoli e l'equilibrio idrogeologico il territorio di Crecchio non appare privo di elementi di criticità affrontati nel nuovo PRG grazie al recepimento dei contenuti del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Con la Tavola dei Vincoli e il recepimento delle relative normative nelle NTA, il nuovo PRG provvederà ad assicurare ogni garanzia circa l'applicazione di politiche attive per una corretta ed estesa tutela del territorio comunale.

Le aree di interesse archeologico situate nelle località di Tavarone, Vassarella e S.Maria Cardetola i beni storico-architettonici individuati sulla tavola dei vincoli del PRG che sono parte integrante del patrimonio ambientale sono sottoposte al rispetto della L. 431/85 e dalla L. 1089/39.

Il PRG individua delle aree boschive destinate a parco territoriale localizzate lungo i corsi dei fiumi Arielli e Moro e del torrente Rifago, vincolate ai sensi della L. 431/85, della L. 70/95 e del RDL 3267/23.

Nel territorio comunale di Crecchio non si rileva la presenza di: Aree Protette, SIC, ZPS, zone APE

Zone sottoposte a vincoli particolari sono le fasce di rispetto della ferrovia Sangritana, delle strade, dell'area cimiteriale, dei metanodotti, degli elettrodotti, degli impianti di depurazione.

2. IL CONTESTO NORMATIVO COMUNALE E TERRITORIALE

2.1. ADEGUAMENTO DEL NUOVO PRG AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato nel 2002 che a sua volta recepisce le indicazioni dei piani sovraordinati: il Quadro Regionale di Riferimento e il Piano Regionale Paesistico, individua degli indirizzi strategici di tutela del territorio che non "deriva da un dettagliato ed assiduo sistema normativo di vincoli e di azioni orizzontali ma da una pianificazione strategica della qualità dello sviluppo compatibile e sostenibile in rapporto al quadro effettivo delle risorse disponibili". Quindi il Piano Territoriale non si pone più come uno strumento di razionalizzazione e controllo dell'espansione ma come strumento per determinare l'uso di tutte le risorse presenti sul territorio.

In ordine alla pianificazione comunale il PTCP individua quattro strutture territoriali di Riferimento per l'applicazione dei criteri per il dimensionamento: Il Sistema Metropolitano Chieti-Pescara, la Rete Urbana Intermedia, la Fascia Costiera e il Tessuto Insediativo Diffuso a cui appartiene il comune di Crecchio.

Il PTCP definisce i criteri per la progettazione dei Piani Regolatori Comunali come segue:

- il PRG dovrà provvedere a una valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale derivanti dalla loro attuazione determinando la situazione prima e dopo il piano, gli effetti e le conseguenze di tali trasformazioni;
- le tecniche di zonizzazione devono superare valutazioni di tipo funzionale e valutare analiticamente il contesto urbano e territoriale e la loro formazione in termini cronologici e morfologici e tendere ad un disegno compiuto che relazioni le varie parti del territorio;
- nelle aree extraurbane coniugare la funzione produttiva con quella ambientale utilizzando il patrimonio edilizio anche per altri usi compatibili e ammettendo la realizzazione di nuove costruzioni solo se indispensabili all'uso produttivo
- il PRG deve garantire modalità e meccanismi di perequazione urbanistica e territoriale;
- il PRG opera preferibilmente all'interno di ambiti già interessati dai processi di pianificazione in atto, applicando una revisione qualitativa delle previsioni e controllando l'edificazione;
- il PRG prevede l'utilizzo di programmi complessi di tipo integrato;
- per gli indici di edificabilità il PTCP conferma le tendenze in atto e suggerisce l'introduzione di parametri tendenti a garantire la permeabilità dei suoli, finalizzando alla sostenibilità ambientale le trasformazioni urbanistiche

In conformità all'art. 24 del PTCP (Territorio rurale – Unità di paesaggio) nelle aree classificate a destinazione agricola, è assicurato il riuso del patrimonio edilizio esistente ed in particolare di quello storico, anche per mezzo di un analitico censimento degli edifici esistenti, che presentano testimonianza storiche di rilievo o edifici abbandonati che si configurano come detrattori ambientali, fissando specifici incentivi normativi per la loro riqualificazione o recupero funzionale.

Il PTCP individua anche i criteri per il dimensionamento residenziale, turistico e produttivo con riferimento ad una validità temporale non superiore ai 10 anni in relazione alle dinamiche strutturali e occupazionali e con l'obiettivo preferenziale della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Il confronto con il Servizio Urbanistico Provinciale attraverso lo strumento della **co-pianificazione** ha permesso di verificare le possibili connessioni, i rapporti dialettici, che si possono e devono porre tra gli strumenti di programmazione e pianificazione di livello superiore da un lato e gli strumenti urbanistici dei comuni dall'altro.

2.2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il comune di Crecchio è dotato attualmente di:

Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 10/2 del 01.03.1999;

Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 21.01.2003;

Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30.08.2006.

Il PRG vigente approvato nel 1999 in sostituzione del precedente PRG approvato nel 1982 non garantisce le linee programmatiche del più recente P.T.C.P. basate su una pianificazione strategica della qualità dello sviluppo compatibile e sostenibile in rapporto al quadro effettivo delle risorse disponibili. Al PRG di nuova attuazione viene richiesta una Valutazione di Impatto Ambientale (VAS) per costruire una politica "sostenibile" partendo dal presupposto che l'uso delle risorse non rinnovabili come il suolo se non regolamentate diventano non sostenibili.

Le scelte attuate dal vigente PRG in ordine alla localizzazione e all'individuazione tipologica degli insediamenti residenziali attuata attraverso l'edificazione a comparto in aree a prevalente vocazione agricola e soprattutto isolate e ai margini dei nuclei urbani principali, si sono rivelate inattuabili, favorendo la tendenza ad una edificazione "sparsa" sul territorio.

Un'altra area inattuata è l'area pubblica di Colonnello destinata a parco urbano che forse richiederebbe una politica di intervento pubblico-privato. Per quanto riguarda il turismo, manca una politica volta ad incentivare i servizi al turismo che oggi si rendono necessari per attivare questo comparto. Inoltre si rende necessario adeguare il PRG al Piano di Assetto Idrogeologico entrato, nel frattempo, in vigore che determina alcune scelte in ordine alla localizzazione degli insediamenti nel rispetto delle caratteristiche geo-morfologiche del territorio.

Riguardo al Piano di Insediamento Produttivo si rileva la mancata attuazione dovuta al problema delle acquisizioni delle aree e alla realizzazione delle infrastrutture a carico esclusivo dell'Amministrazione Comunale.

L'attuale Amministrazione Comunale, con delibera n. 93 del 19.09.2007 ha espresso la volontà di dotare il Comune di un nuovo P.R.G. secondo le seguenti linee programmatiche:

1. redazione del nuovo P.R.G. in co-pianificazione con il Servizio Urbanistico Provinciale;
2. redazione di un nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
3. conferma del vigente Piano degli Insediamenti Produttivi;
4. conferma del vigente Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio;
5. approfondita e sistematica conoscenza del territorio sotto gli aspetti storici, economici e fisici, attraverso il recepimento delle analisi e direttive degli strumenti urbanistici di livello superiore e la concertazione con gli Enti competenti sul territorio;
6. individuazione delle direttive di piano in campo privato e pubblico per lo sviluppo socio-economico del territorio comunale riferito ad un periodo di 10 anni;
7. difesa e valorizzazione del patrimonio ambientale, culturale ed archeologico del territorio;
8. sviluppo del territorio nei diversi tipi di interventi insediativi: residenziali, agricoli, commerciali e turistici;
9. riequilibrio territoriale tra centro storico e frazioni attraverso la localizzazione di centri socio-culturali in edifici pubblici dismessi e il rafforzamento del rapporto di interdipendenza (ad esempio: individuazione di percorsi tematici di collegamento tra le frazioni);
10. individuazione e realizzazione di nuove aree da destinare ad edilizia economica e popolare;
11. individuazione di spazi e strutture pubbliche per forme di svago individuale e collettivo, di pratica sportiva, di vita all'aria aperta;
12. potenziamento delle risorse turistiche con forme complementari di ricettività;

13. salvaguardia del paesaggio agricolo, utilizzazione delle risorse e del patrimonio abitativo esistente;
14. salvaguardia delle risorse ambientali e delle aree a rischio idrogeologico nel rispetto della flora e della fauna locali;
15. sviluppo eco-sostenibile con revisione di sistemi di energia rinnovabile e biomasse da ubicare nelle zone a basso impatto ambientale;
16. individuazione di aree per servizi di telefonia mobile;
17. sistemazione e potenziamento delle infrastrutture viarie.

Il quadro strutturale espresso nella rappresentazione schematica del Piano identifica e definisce contenuti ed ambiti territoriali delle strategie del nuovo strumento urbanistico. Ad ognuna di esse corrispondono specifici obiettivi generali espressi nel Piano dalle norme di dettaglio di ciascuna zona omogenea. Le norme di zona sono pertanto lo strumento attraverso cui raggiungere gli obiettivi espressi a livello strutturale con l'individuazione delle strategie.

3. IL PROGETTO DI PRG

3.1 ELABORATI DEL PIANO

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

Il P.R.G di Crecchio è costituito dai seguenti testi:

- Relazione illustrativa
 - Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
 - Relazione geologica
- e dai seguenti elaborati grafici:

ANALISI DI PIANO

A - tavole di analisi

- A.1 Inquadramento territoriale - scale varie;
- A.2 Carta dei nuclei gravitazionali - scala 1:5000;
- A.3 Carta del vincolo idrogeologico - scala 1:5000;
- A.4 Carta dei vincoli ambientali - scala 1:5000;
- A.5 Carta dell'uso del suolo - scala 1:5000;
- A.6 Carta del sistema delle infrastrutture - scala 1:10000;
- A.7 Carta delle reti tecnologiche - scala 1:5000;
- A.8 Carta degli usi civici e degli incendi - scala 1:5000;
- A.9 Carta delle attività sul territorio - scala 1:5000;

A1 - Studio geologico del territorio

- A.1.1 Carta geolitologica - scala 1:10000;
- A.1.2 Carta geomorfologica - scala 1:10000;
- A.1.3 Carta delle acclività - scala 1:10000;
- A.1.4 Carta della pericolosità da frana - scala 1:10000;

PROGETTO DI PIANO

P - tavole studio

- P.1 Piano struttura - scala 1:20000;

P - tavole zonizzazione

P.2 Zonizzazione del sistema insediativo - scala 1:5000;
P.3 Zonizzazione del sistema agricolo-ambientale - scala 1:5000;
P.4 Trasposizione del P.A.I. sulla zonizzazione - scala 1:5000;
tavole zonizzazione (ingrandimenti)
Tavola I – II - III – IV – V – VI Zonizzazione del sistema insediativo - scala 1:2000;
PC - Schede comparti (C)
P.C. Comparti Villa Selciaroli (elaborati n.7);
P.C. Comparto Crecchio-via Piana (elaborati n.6);
P.C. Comparto Villa Tucci (elaborati n.4);
Scheda d'ambito -F- (Colonnello)
Schede d'ambito -FIA- fabbricati di interesse architettonico (elaborati n.15)
Schede d'ambito -EA- turismo ambientale (elaborati n.3)
Schede d'ambito -ER- fabbricati turismo rurale (elaborati n.24)

Delimitazione centro abitato - scala 1:5000;

Elaborati di piano in formato elettronico (PDF)

3.2 I PRESUPPOSTI SOCIO-ECONOMICI

Nel processo socio-economico che si sta avviando e che sarà certamente caratteristico del prossimo futuro, risorse come la qualità urbanistica, la qualità del paesaggio, la natura ancora salva o recuperata e riqualificata, il patrimonio storico- artistico, hanno un ruolo strategico e sono assolutamente cruciali per attrarre (e non perdere) attività e popolazione qualificate. Qualità del contesto socio-economico e fisico, capitale umano, flessibilità e rapidità di risposta in campo produttivo sono ingredienti fondamentali della “nuova economia”. Crecchio ne possiede naturalmente alcuni, si tratta di valorizzarli al massimo, di costruire il futuro su di essi e anche di creare le premesse per svilupparne altri.

3.3 GLI OBIETTIVI DEL PRG

Nel rispetto degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione Comunale e delle linee programmatiche del P.T.C.P. e in base alle scelte scaturite dal confronto con il Servizio Urbanistico Provinciale e dalle analisi effettuate, gli obiettivi di carattere generale del PRG sono così sintetizzabili:

a. Promozione di uno sviluppo innovativo ed equilibrato

Il PRG intende dare risposta a un primo obiettivo di fondo: il territorio di Crecchio deve essere organizzato in vista del nuovo modello di sviluppo a cui si indirizzano la nostra economia e la nostra società in questo scorcio di secolo.

Si tratta di uno sviluppo che più che fondarsi sulla quantità, si propone di riorganizzare e riqualificare quanto esiste già; di valorizzare alcune risorse importanti a lungo trascurate, come quelle ambientali e paesaggistiche; contenere e riqualificare l'urbanizzazione diffusa, tutelare il paesaggio agrario e gli ambienti naturali residui.

Inoltre, le attuali tendenze dell'economia e della società attribuiscono alle risorse culturali di una città e del suo territorio un ruolo strutturale molto importante. La cultura di una comunità urbana, così come il suo patrimonio storico, la sua specifica identità, le caratteristiche del sito in cui sorge sono considerati fondamentali nella sua strategia competitiva sia nell' attrarre risorse (competenze, capitali, nuove funzioni) che nell' esportare prodotti e servizi. Crecchio deve quindi

capitalizzare sulle risorse - uniche ed irripetibili - del suo ruolo storico e della sua tradizione culturale, valorizzando i beni di cui dispone.

b. Tutela e riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente antropizzato

L'ambiente naturale in cui Crechchio si colloca rappresenta una delle sue grandi risorse, di conseguenza va attentamente tutelato e valorizzato, come va tutelato anche il territorio agricolo cercando di evitare l'urbanizzazione diffusa. Il PTCP ha introdotto nel 2002 misure di tutela indirizzate alla sostenibilità delle risorse; il PRG non può che confermarle, anche perché esse rappresentano l'unica garanzia contro un degrado irreversibile. Il PRG introduce però anche forme di tutela e di uso attivo dell'ambiente, prevedendo la realizzazione di una trama di percorsi pedonali e ciclabili che consentono non solo una conoscenza alternativa del territorio nelle migliori condizioni di sicurezza e di salubrità, ma permettono anche di valorizzare una rete di notevole valore panoramico e ambientale.

Quest'ultimo importante obiettivo del PRG di Crechchio mette in luce un intendimento centrale: quello di coniugare la funzionalità di un impianto urbanistico moderno, che tiene conto delle esigenze di rinnovato protagonismo della città rispetto al suo territorio storico, con la tutela e il recupero dell'ambiente agricolo e naturale e un deciso programma di riqualificazione urbanistico e paesaggistico, nello spirito di uno sviluppo sostenibile e durevole.

Riguardo alla necessità di redigere una Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguardante i Programmi e i Piani sul territorio in modo da garantire gli effetti derivanti sull'ambiente dall'attuazione di detti Piani, viene proposta e accettata la verifica di assoggettabilità ai sensi di legge - Art. 12 del D.Lgs n.152/2006 - sugli effetti ambientali del progetto di Piano, evidenziando le ragioni che inducono alla non assoggettabilità alle procedure di VAS poiché non sussistono le condizioni di criticità ambientale. Le analisi volte allo studio degli eventuali impatti ambientali in materia di assoggettabilità sono riportate nel Rapporto Preliminare Ambientale inviato per verifica agli enti preposti (documento allegato al Piano).

c. Riorganizzazione e razionalizzazione degli insediamenti residenziali

Il PRG si pone come obiettivo prioritario la riqualificazione del tessuto esistente, la riorganizzazione del sistema insediativo attraverso il completamento delle zone urbanizzate e l'individuazione di insediamenti unitari attuabili tramite la cessione di aree ad uso pubblico. L'intento del Piano è quello di limitare la sottrazione di territorio agricolo per espansioni edilizie e di perseguire una maggiore qualità della vita introducendo il parametro di densità arborea e di superficie permeabile e prevedendo la commistione tra insediamenti residenziali e aree verdi ad uso pubblico.

d. Recupero di edifici di interesse storico-architettonico

In sede di analisi sono stati localizzati alcuni edifici che presentano accorgimenti costruttivi ed elementi decorativi, prodotto di maestranze che operavano all'interno di una consolidata tradizione costruttiva locale, che rappresentano una manifestazione di cultura da recuperare alla comunità. Una schedatura relativa ad ogni singolo edificio di interesse

storico-architettonico identifica e specifica gli interventi ammessi nel rispetto delle stratificazioni e delle peculiarità architettoniche.

e. Diversificazione dell'offerta turistica

Nella logica di uno sviluppo del turismo e anche di una maggiore fruibilità da parte dei cittadini delle bellezze naturalistiche e storico-culturali presenti sul territorio, il PRG prevede un sistema di percorsi che collega i borghi rurali al Parco dei Mulini, al parco territoriale e alle aree boschive includendo aree di sosta in corrispondenza di punti di visuale sul paesaggio di particolare interesse che si sviluppano di volta in volta o come aree attrezzate con servizi ricettivi o come episodi architettonici di interesse storico-culturale o infine come luoghi legati alle tradizioni eno-gastronomiche. I percorsi che si snodano lungo sentieri che costeggiano i corsi d'acqua e in prossimità dei borghi rurali, includeranno piste ciclabili, pedonali e a cavallo attraversando aree aperte e aree boschive. Lungo i percorsi è prevista la realizzazione di punti di sosta attrezzati, panoramici, di preferenza vicino alle aree archeologiche e in particolare in corrispondenza dei tre servizi turistici ricettivi (schede EA), localizzate ad una distanza opportuna l'una dall'altra e in luoghi di alto valore paesaggistico. Gli interventi ammessi, devono essere compatibili con l'ambiente e rispettare i criteri della bio-edilizia stabiliti nel Regolamento Edilizio.

Per diversificare e incentivare l'offerta turistica e nello stesso tempo per preservare il paesaggio agricolo, il Piano prevede anche di destinare al turismo rurale, i fabbricati rurali abbandonati sparsi sul territorio agricolo.

f. Mantenimento e completamento degli insediamenti produttivi e commerciali esistenti e realizzazione di nuovi insediamenti.

Dall'analisi effettuata si evince che il Piano di Insediamento Produttivo del 2003 non si è mai sviluppato anche a causa della mancanza delle risorse necessarie per realizzare le opere di urbanizzazione. Il Piano conferma la localizzazione del PIP ma cerca di dare avvio all'attuazione incentivando la partecipazione attiva delle risorse pubblico-private con le modalità stabilite nelle NTA.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi esistenti, localizzati in maniera sporadica sul territorio, il Piano prevede una razionalizzazione degli stessi cercando di evitare la commistione tra destinazione residenziale e commerciale.

g. Controllo e sviluppo di servizi e attrezzature pubbliche

Oltre alla conferma dei servizi esistenti, il Piano individua nuove aree destinate a parchi, giardini pubblici, piazze, giardini lineari e quant'altro occorre per determinare un nuovo rapporto tra aree edificate e aree di uso pubblico non edificate. Per l'area pubblica Colonnello si prevede un intervento con un accordo pubblico-privato che permetta il reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione di un parco urbano e di insediamenti residenziali che rispettano i criteri della bio-edilizia.

3.4 I CRITERI PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO

I criteri individuati per la costruzione del Piano in recepimento delle linee guida del PTCP per la redazione del PRG e dalle considerazioni scaturite dalle analisi effettuate sul territorio e dai dati socio-economici, sono:

- valutazione preventiva della sostenibilità ambientale attraverso la verifica di assoggettabilità alla VAS;
- zonizzazione come strumento di scelta qualitativa e non quantitativa;
- riconnotazione funzionale delle aree produttive esistenti;
- applicazione del criterio della flessibilità;
- ridefinizione e razionalizzazione del sistema insediativo esistente;
- individuazione di nuovi strumenti di intervento attraverso forme di partecipazione;
- l'introduzione dei criteri della bio-edilizia e di parametri quali la densità arborea e la permeabilità dei suoli che garantiscono la sostenibilità degli interventi.

4. MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

Riguardo alla viabilità esistente si prevede l'allargamento della sede stradale che fiancheggia la ferrovia in località Selciaroli, a servizio degli insediamenti residenziali di nuova costruzione (zona B3), la messa in sicurezza dell'incrocio tra la SP n. 538 ex statale Marrucina e la strada comunale per Villa Consalvi e la realizzazione di una rotonda in contrada Via Piana in prossimità dell'incrocio per San Romano, di competenza provinciale.

Per quanto riguarda la viabilità di progetto, il Piano prevede la realizzazione di una strada a servizio di una zona residenziale di nuova costruzione (zona B3) in località Villa Tucci, la realizzazione della strada a servizio della zona produttiva di Villa Mascitti e le strade interne ai comparti che saranno realizzate e cedute dai proprietari delle aree appartenenti ai rispettivi comparti. Si prevedono inoltre parcheggi a servizio degli insediamenti esistenti e di nuova realizzazione.

5. I SISTEMI AMBIENTALI

5.1 LE AREE NATURALI PROTETTE

Le aree naturali protette si estendono lungo i fossati che hanno determinato la struttura geomorfologia del territorio, costituita da un sistema di crinali sui quali si è sviluppata la struttura insediativa. Le aree naturali protette sono localizzate lungo il corso del fiume Arielli e dell'affluente Rifago e lungo il corso del fiume Moro. La perimetrazione del parco territoriale in corrispondenza del fiume Moro è stata ridefinita in ragione dell'uso agricolo di alcune aree coltivate a vigneto che, di diritto, entrano a far parte delle zone agricole di pregio.

Il parco territoriale, localizzato lungo il fiume Arielli e il torrente Rifago, si estende lungo i due fossati che determinano il crinale sul quale si sviluppa il centro storico di Crechchio, ed è caratterizzato dalla presenza di consistenti aree boschive di pregio e ingloba il parco urbano dei Mulini e affianca il parco urbano di Colonnello. Le aree naturali non contigue sono messe in relazione da un sistema di percorsi naturalistici che attraversano i borghi rurali e restituiscono un'immagine unitaria del territorio comunale.

Gli interventi ammissibili all'interno delle aree a parco sono volti a promuovere l'accessibilità e la visitabilità delle aree attraverso centri di servizio al parco che devono avere un carattere di reversibilità in recepimento delle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale.

5.2 IL PAESAGGIO E IL TERRITORIO AGRICOLO

L'attività agricola rappresenta il settore trainante dell'economia locale occupando la maggior parte del territorio comunale. Il Piano si pone come obiettivo principale quello di preservare il territorio agricolo, limitando il consumo indiscriminato di suolo agricolo, circoscrivendo le nuove aree insediative a quelle prossime ai centri abitati.

Il tema della regolamentazione delle attività agricole ha, nella costruzione del paesaggio del territorio di Crecchio, una particolare importanza. Oltre ad essere una risorsa economica rilevante, l'agricoltura, in particolare le colture viti-vinicole e a oliveto, hanno un grande ruolo nella definizione dell'assetto paesaggistico.

Nell'ambito degli studi condotti per la redazione del PRG particolare attenzione è stata quindi rivolta all'indagine, descrizione e comprensione del fenomeno, sia sotto il profilo economico che dei caratteri del paesaggio.

Obiettivo dell'indagine è la differenziazione delle aree agricole rispetto alla loro vocazione e la conseguente diversificazione normativa.

Il Piano individua le seguenti zone agricole:

- Zona E1 – zona agricola compromessa.

Le aree individuate ai margini del territorio di Crecchio, che hanno perso la vocazione agricola anche a causa della localizzazione, nei pressi della zona industriale del comune di Arielli, presentano caratteristiche paesaggistico-ambientali tali da configurarsi come zona agricola compromessa, nelle quali il Piano prevede la realizzazione di sedi, depositi e impianti per l'erogazione di servizi di pubblico interesse. Gli interventi ammessi devono rispettare gli indici urbanistici-ecologici riportati nelle NTA.

- Zona E2 – zona agricola normale.

Sono le aree agricole di collina, nelle quali i caratteri ambientali e le condizioni organizzative ed infrastrutturali del territorio e dei fondi favoriscono lo sviluppo produttivo dell'agricoltura.

Al fine di favorire lo sviluppo delle colture agricole sono consentiti gli interventi di nuova edificazione per residenze agricole, la realizzazione di edifici relativi alle strutture produttive aziendali, di serre e di opere infrastrutturali di servizio all'attività.

Per questa zona la destinazione d'uso è di attività agricola e di residenza del coltivatore agricolo a titolo principale. Per gli edifici esistenti, non più utilizzati ai fini agricoli, sono ammesse attività turistico-ricettive rurali (schede d'ambito ER) e ampliamenti della residenza. E' altresì ammessa la commercializzazione dei prodotti agricoli.

È ammesso il riutilizzo ad usi residenziali dei fabbricati dismessi di proprietà del coltivatore agricolo a titolo principale.

- Zona E3 – zona agricola di interesse ambientale.

Si tratta di aree collinari caratterizzate dalla presenza prevalente della coltura vitivinicola e a oliveto e da una rilevante qualità ambientale e paesaggistica dovuta all'alternanza tra superfici boscate ed ambiente coltivato.

E' quindi la zona più tipica del paesaggio del territorio di Crecchio di cui è necessario salvaguardare i caratteri, regolando in modo attento i cambi di coltura verso le attività vitivinicole in relazione alla riduzione delle superfici boscate, sia in relazione alla stabilità dei terreni, sia alle caratteristiche del paesaggio. La realizzazione della nuova edificazione agricola, dove possibile, deve avvenire in modo da non modificare l'equilibrio esistente e non può interessare aree che risultino attualmente boscate. Per questa zona la destinazione d'uso è di attività agricola e di residenza del coltivatore agricolo a titolo principale. Per gli edifici esistenti, non più utilizzati ai fini agricoli, sono ammesse attività turistico-ricettive rurali (schede d'ambito ER) e ampliamenti della residenza. E' altresì ammessa la commercializzazione dei prodotti agricoli.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni per residenze del coltivatore agricolo a titolo principale con un indice ridotto rispetto alle zone agricole normali (E2). È ammesso il riutilizzo ad usi residenziali dei fabbricati dismessi del coltivatore agricolo a titolo principale.

Non sono ammessi impianti produttivi di trasformazione dei prodotti agricoli né impianti di allevamento zootecnico.

5.3 I PARCHI URBANI

Il parco dei Mulini che si estende lungo il corso del fiume Arielli ha già avuto completa attuazione nella definizione della perimetrazione e nell'individuazione di punti di sosta e di servizio recuperando le strutture di antichi mulini, esempi di archeologia rurale perfettamente inseriti nell'ambiente e nel paesaggio circostanti. Perché il parco non rimanga un episodio isolato e per restituirgli il giusto valore, il Piano prevede il suo inserimento in un sistema più ampio di verde che comprende i parchi territoriali, le aree archeologiche, le zone boschive e i corridoi verdi collegati da un sistema di percorsi naturalistici.

Anch'esso collegato al sistema dei percorsi, il parco urbano situato in località Colonnello, è interessato da un intervento di compartecipazione pubblico-privato che prevede la realizzazione di un parco eco-sostenibile in corrispondenza dell'area d'istruzione scolastica e a servizio della stessa e più in generale a servizio pubblico.

5.4 SISTEMA DEI PERCORSI E GIARDINI LINEARI

Il Piano pone tra gli obiettivi principali la valorizzazione del territorio dal punto di vista naturalistico e delle presenze archeologiche e monumentali prevedendo l'istituzione di percorsi naturalistici e storico-culturali. Il sistema dei percorsi, esistenti e di nuova previsione, attraversa l'intero territorio comunale collegando i borghi rurali al parco dei Mulini e alle aree boschive; le bellezze naturali e paesaggistiche agli edifici rurali da recuperare al turismo e a episodi ricettivi di turismo ambientale creando un sistema integrato. Lungo i percorsi, sia pedonali che ciclabili, che attraversano aree scoperte e aree boschive, sono previste aree di sosta in corrispondenza sia di luoghi panoramici con ampie visuali verso il paesaggio circostante, sia di edifici di interesse storico-architettonico o borghi rurali, sia di esercizi ricettivi.

Nell'obiettivo di ridisegno del sistema del verde integrato al sistema delle infrastrutture, il Piano prevede la realizzazione di un giardino lineare che fiancheggia il tracciato ferroviario della Sangritana in corrispondenza del centro abitato di Villa Selciaroli e che si pone come barriera e area filtro e prevede la messa a dimora di essenze arboree autoctone.

6. IL SISTEMA URBANO

6.1 IL CENTRO STORICO

Il PRG, per la zona individuata nelle tavole di Piano come zona A (centro storico) si attua a mezzo di specifico Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio di cui si recepisce la normativa. Il centro storico di Crechchio che conserva una struttura medievale su crinale rappresenta un polo di attrazione turistico avvalorato dalla presenza del Castello sede di attività culturali tra cui la presenza del museo. Inoltre si evidenzia una concentrazione delle attività commerciali e terziarie e delle funzioni amministrative comunali. Il Piano si relaziona al centro storico tramite interventi esterni volti a riqualificare l'intorno, come la realizzazione del parco ecosostenibile in località Colonnello.

6.2 GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

La morfologia del territorio costituita da un sistema di crinali ha determinato lo svolgimento del sistema insediativo sulle strade principali che seguono la direzione dei crinali.

- Zona B1 – completamento di borghi rurali

Sono le zone residenziali più antiche dei borghi in cui sono ancora riconoscibili alcuni caratteri tipici dell'edificazione di borgo (tipologie edilizie, trattamento degli spazi aperti, uso dei materiali) ed in cui sono ancora possibili interventi di riordino, di ridefinizione dei volumi, di nuova edificazione coerenti con i caratteri tipici del borgo.

- Zona B2 - zone di completamento lineare e nuclei sparsi

Si tratta di aree che si sono sviluppate lungo le direttrici principali o in estensione dei borghi rurali sulle strade di crinale a fronte di una ridotta estensione in senso trasversale alle strade, preclusa da fattori geomorfologici. Le aree interessate, dotate di opere di urbanizzazione primaria, sono caratterizzate dalla ripetizione della tipologia di casa isolata su lotto mono o bifamiliare, tipica della casa rurale, con relativi annessi e la presenza di orti e giardini a contorno di ambiti agricoli che mantengono il loro carattere di semi-naturalità.

Il piano prevede una razionalizzazione delle zone di completamento delle frazioni, sia del tessuto esistente che delle nuove edificazioni, con l'intento di qualificarle come centri urbani dotandole, dove possibile, di forme diverse di attrezzatura urbana (giardini pubblici, attrezzature sociali, attrezzature sportive, parcheggi ecc...)

- Zona B3 - zone di completamento a basso indice.

Sono aree localizzate ai margini del tessuto edilizio esistente e dotate di urbanizzazione primaria, che si configurano come occasione di ridisegno urbano in senso qualitativo, espresso attraverso delle regole di costruzione relative al basso indice di edificabilità, alla tipologia, all'uso dei materiali e al sistema del verde, criteri puntualmente definiti nelle NTA.

- Zona B4 - zone di conservazione e completamento dell'edilizia economica e popolare.

Il Piano si limita a definire i criteri d'intervento sulle aree esistenti. Eventuali interventi di nuova costruzione potranno realizzarsi in zone pubbliche o private, la cui localizzazione sarà definita in ordine a scelte più generali di edilizia sociale.

- Zona C - zone di espansione e di connessione urbana e per la formazione di nuove polarità urbane

La scelta di localizzare le zone di espansione nei centri urbani di maggiore consistenza edilizia, evitando di intervenire nelle singole frazioni per le quali è preferibile conservare il carattere rurale dei borghi, scaturisce dalla considerazione di concentrare l'espansione nei vuoti più consistenti dei centri maggiori (Villa Selciaroli, Via Piana e Villa Tucci), dove è necessario confermare e definire le connessioni e le polarità urbane.

Si presentano due casi: quello che realizza la ricucitura dei tessuti edilizi frammentati e quello che concorre alla definizione di margini urbani.

Le zone di espansione urbana sono definite attraverso delle schede-progetto in cui è specificata la consistenza e localizzazione delle aree di cessione per la realizzazione di servizi pubblici, in applicazione dei criteri della perequazione urbanistica.

6.3 PERIMETRAZIONE DI CENTRO ABITATO

La perimetrazione del centro abitato è stata ridefinita in funzione della qualità urbana esistente espressa dalla presenza di infrastrutture di base e servizi aggiuntivi (marciapiedi, parcheggi, illuminazione) e alla consistenza dei fabbricati come stabilito dall'art. 4 del D.Lgs. n. 285/92.

7. EDIFICI STORICI, AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

7.1 GLI EDIFICI STORICI SPARSI

Sono fabbricati d'interesse storico architettonico, presenti nelle zone omogenee (B1-B2), testimonianza di un patrimonio architettonico legato alle antiche tradizioni costruttive locali.

Il PRG individua i singoli edifici specificando gli interventi ammessi, che tendono a preservare l'integrità della struttura e degli elementi architettonici in una opportuna schedatura (schede d'ambito FIA).

7.2 LE AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

Le aree d'interesse archeologico esistenti nel territorio comunale, in particolare:

1. resti di villa romano-bizantina in località Casino Vezzani-Vassarella;
2. abitato italico-romano in località S. Maria Cardetola;
3. resti di villa romana in località Tavarone;
4. resti di abitato e santuario italico in Villa Mascitti, nei pressi di Villa Caldari;
5. area del Parco della Duchessa e Castello Ducale;
6. area della Chiesa di S.Maria da Piedi e zone limitrofe;
7. contrada San Polo;
8. contrada Colle Leone-Villa Baccile.

vengono confermate nella perimetrazione e valorizzate dal PRG come patrimonio culturale, testimonianza delle antiche origini del comune di Crecchio, episodi nodali nel sistema dei percorsi naturalistici e storico-culturali di progetto.

8. LE FUNZIONI ECONOMICHE

8.1 ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il PRG individua delle sottozone delle aree produttive come segue: zona industriale-artigianale esistente (D1), zona artigianale esistente e di completamento (D2), zona artigianale (D3) e zona di trasformazione dei prodotti agricoli (D4), nel rispetto della diversificazione esistente sul territorio e delle norme che regolano le diverse zone omogenee.

Il Piano non ha strumenti in sé per quantificare e caratterizzare la domanda espressa e potenziale poiché i livelli di analisi esorbitano dalla scala locale e, in larga misura, vanno oltre le possibilità di iniziativa comunale.

In sintesi il Piano individua i seguenti criteri:

Riqualificazione delle zone produttive esistenti

Il Piano prevede una riconversione degli edifici produttivi dismessi a nuovi usi compatibili con il sistema socio-economico e in funzione delle richieste espresse.

Per le aree produttive e commerciali esistenti si prevedono degli ampliamenti di piccole dimensioni e nell'immediato intorno in funzione della crescita evolutiva in atto.

Interventi relativi alla zona produttiva di Villa Mascitti

Il Piano prevede la realizzazione di un'area produttiva leggera consentendo interventi più agevoli di comparti e sub-comparti attraverso forme di partecipazione tra pubblico e privato in cui L'Ente comunale si fa carico della realizzazione della viabilità a servizio dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria

Mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici

Per garantire la salubrità delle zone residenziali adiacenti a quelle produttive, sono stati previsti appositi filtri e barriere di verde (cortine alberate).

Inoltre il Piano indirizza verso l'uso di fonti energetiche rinnovabili, introduce i parametri di densità arborea e permeabilità dei suoli in ottemperanza delle indicazioni del PTCP sulla sostenibilità ambientale.

8.2 RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICI

In considerazione del valore e dello sviluppo delle risorse presenti sul territorio di Crecchio, rappresentate dalle bellezze naturali e paesaggistiche, dalle tradizioni eno-gastronomiche, dalla presenza di aree archeologiche e edifici di interesse architettonico nonché dal paesaggio agrario ancora in parte conservato e di edifici rurali sparsi, il turismo rappresenta un'opportunità da non sottovalutare.

A tal proposito il Piano prevede un collegamento tra le varie risorse su elencate attraverso dei percorsi, in parte esistenti, che consentono la conoscenza del territorio in tutti i suoi aspetti. Elementi portanti della struttura dei percorsi sono gli edifici rurali sparsi, in stato di abbandono, che vengono recuperati ad un uso turistico-ricettivo attraverso degli incentivi in accordo con gli indirizzi del PTCP, gli agriturismi e le attività ricettive già presenti sul territorio (schede d'ambito ER).

Allo scopo di rafforzare il sistema dei percorsi e di ribadire i criteri di sostenibilità ambientale, il Piano prevede la realizzazione di strutture ricettive localizzate in aree strategiche dal punto di vista paesaggistico e ambientale seguendo i criteri della bioedilizia (schede d'ambito EA)

La volontà implicita nelle scelte di Piano è quella di differenziare l'offerta turistica creando una sorta di albergo diffuso riqualificando e valorizzando il patrimonio esistente.

9. I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

9.1 LE ATTREZZATURE URBANE E D'INTERESSE GENERALE

La scelta operata nella classificazione dei servizi previsti e nella loro localizzazione trova ragione nelle valutazioni compiute sulla struttura urbana, sulla natura dei centri minori, sulle esigenze di miglioramento della qualità urbana.

La reiterazione del vincolo su aree già soggette ad esproprio ai sensi del Piano vigente deriva quindi da una valutazione qualitativa della diffusione sul territorio comunale di servizi e attrezzature, necessità ampiamente dimostrata dalle analisi dei servizi. Il Piano individua inoltre alcune aree ove localizzare servizi e attrezzature di particolare rilevanza o che, a seguito delle scelte operate, si debbono rilocalizzare.

Verde attrezzato

Il Piano prevede la formazione di alcune aree verdi attrezzate diffuse all'interno della struttura urbana con caratteri e dimensioni differenziate che integrano la rete dei servizi esistenti e contribuiscono ad innalzare la qualità della vita urbana. I giardini non sono considerati entità separate, ma sono inseriti in un sistema di collegamenti, percorsi ciclo pedonali e giardini lineari.

Queste aree, intese come punti di aggregazione socio-culturali sono distribuite equamente sul territorio comunale in considerazione delle diverse esigenze emerse in fase di analisi e, in alcuni ambiti, come integrazione alle aree attrezzate per lo sport che vengono riconfermate.

Riqualificazione delle attrezzature esistenti

Nell'adeguamento delle dotazioni in termini di attrezzature urbane si è considerato con la dovuta attenzione il riuso dei contenitori pubblici inutilizzati, in particolare gli edifici scolastici localizzati nelle frazioni e inutilizzati o utilizzati in parte, il cui riuso come contenitori sociali, punta a rafforzare l'aggregazione nei centri urbani minori.

Il Piano individua inoltre alcune edifici privati dismessi ove localizzare servizi e attrezzature di particolare rilevanza o che, a seguito delle scelte operate, si debbono riutilizzare.

Zona di proprietà pubblica: area Colonnello

L'area di proprietà comunale situata nelle immediate vicinanze del centro storico, perimetrata su un lato da una strada comunale, sul lato opposto da una strada provinciale e adiacente al polo scolastico, si configura come un'area verde coltivata ad uliveto su cui insistono due fabbricati in stato di abbandono con relativi annessi.

La proposta di piano per l'area 'Colonnello' è quella di realizzare un'area ecosostenibile circondata dal verde pubblico collegato al parco dei mulini, al parco territoriale e al sistema del verde urbano attraverso una rete di percorsi naturalistici e ciclopedonali, allo scopo di coniugare la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesistico con una gestione tecnologicamente avanzata, creare nuovi spazi per il tempo libero a contatto con la natura in un luogo prossimo al centro cittadino, all'area scolastica e ad altre aree naturali di pregio. Si è provveduto alla redazione di una apposita scheda-progetto in cui si definiscono la perimetrazione, i parametri e i criteri costruttivi.

10. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARDS

Dimensionamento residenziale

Per il comune di Crechchio appartenente alla struttura del Tessuto Insediativo Diffuso, il PTCP stabilisce che l'incremento del patrimonio edilizio non dovrà essere superiore al 50% di quello esistente e suggerisce di verificare la consistenza del patrimonio edilizio esistente attraverso i dati ICI, che nel territorio di Crechchio non sono attendibili in quanto la maggior parte degli alloggi risultano fabbricati rurali esentati da tale imposta. In alternativa ai dati ICI sono stati presi in considerazione i dati TARSU definiti inattendibili dalla stessa Amministrazione che ha in corso un procedimento di verifica. Assumendo come parametro la *superficie utile media a destinazione residenziale*, si è ritenuto necessario procedere ad un'indagine a tappeto della reale dotazione del patrimonio edilizio esistente considerando il numero medio dei piani pari a 2,5 e moltiplicandolo per la superficie utile di ogni fabbricato a destinazione residenziale ad esclusione dei fabbricati rurali e considerando 30 mq di superficie edificabile/abitante come stabilito dal PTCP.

Dal dimensionamento si evince che l'incremento del patrimonio edilizio non supera il 50% di quello esistente così come definito nella tabella di calcolo.

Verifica degli standard

Oltre alle aree a servizi esistenti e confermate, il nuovo Piano vincola a servizi (verde attrezzato e parcheggio), aree per un totale complessivo di 152.052,80 mq, che soddisfa pienamente gli standard di 18 mq/ab stabilito dal D.M. 1444/68.

Il problema del rispetto delle quantità di legge quindi non si pone. La verifica voce per voce rispetto alla capacità insediativa teorica è riassunta nella tabella di seguito allegata. Il valore teorico di abitanti assunto per la verifica deriva dal calcolo della capacità insediativa.

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE				
(superficie catastale dei fabbricati moltiplicata per 2,5 volte - altezza media dei fabbricati)				
FRAZIONI	ZONA B1	ZONA B2	ZONA B3	ZONA B4
CASINO VEZZANI	1.787,40	6.042,77	0,00	207,48
VASSARELLA	0,00	2.397,45	0,00	0,00
VILLA TUCCI	3.879,74	29.616,65	0,00	201,15
VILLA MASCITTI	1.440,18	12.945,97	382,65	0,00
VILLA SELCIAROLI	4.802,30	34.878,23	703,69	0,00
VILLA CONSALVI	2.873,11	12.699,14	715,25	0,00
VILLA MUCCHIARELLI	3.369,98	1.052,42	0,00	0,00
VILLA BACCILE	2.000,51	978,00	0,00	0,00
VILLA FORMICONE	1.509,40	1.137,35	0,00	0,00
VILLA MARCONE	2.531,62	517,14	0,00	0,00
SAN POLO	0,00	17.182,92	0,00	0,00
CRECCHIO-VIA PIANA	6.065,85	21.430,79	0,00	783,75
Tot. mq.	30.260,08	140.878,83	1.801,60	1.192,38
SU mq.	75.650,20	352.197,08	4.504,00	2.980,96

SU Tot. mq.	435.332,24
--------------------	-------------------

SUPERFICI FONDARIE RESIDUE						
FRAZIONI	ZONA B1	ZONA B2	ZONA B3	ZONA B4	ZONA C1	ZONA C2
CASINO VEZZANI	0,00	9000,19	6120,60	549,79	0,00	0,00
VASSARELLA	0,00	3936,77	0,00	0,00	0,00	0,00
VILLA TUCCI	1232,85	52061,59	6131,03	503,84	0,00	17972,93
VILLA MASCITTI	595,31	19536,00	11037,85	0,00	0,00	0,00
VILLA SELCIAROLI	5099,13	68412,58	54088,56	0,00	36003,00	5900,00
VILLA CONSALVI	547,40	9476,28	7581,03	0,00	0,00	0,00
VILLA MUCCHIARELLI	1252,00	1272,28	0,00	0,00	0,00	0,00
VILLA BACCILE	2062,84	2053,58	0,00	0,00	0,00	0,00
VILLA FORMICONE	421,10	1475,77	0,00	0,00	0,00	0,00
VILLA MARCONE	1365,53	1839,77	0,00	0,00	0,00	0,00
SAN POLO	0,00	19187,33	5088,62	0,00	0,00	0,00
CRECCHIO-VIA PIANA	6098,49	592,52	6430,94	3546,00	45898,35	0,00
Tot. mq.	18674,65	188844,66	96478,63	4599,63	81901,35	23872,93
Indici	luf (0,33 mq/mq)	luf (0,50 mq/mq)	luf (0,33 mq/mq)	luf (0,50 mq/mq)	lut (0,20 mq/mq)	lut (0,40 mq/mq)
SU (Sup. x luf) mq.	6224,26	94422,33	32156,33	2299,82	16380,27	9549,17

SU Tot. mq	161032,18
-------------------	------------------

ABITANTI ESISTENTI = 3059
 ABITANTI INSEDIABILI = $161.032,18 / 30$ (mq x ab) = 5368
TOT. 8427

STANDARDS DA VERIFICARE = 8427×18 mq/ab = 151.686,00 mq

VERIFICA DEGLI STANDARDS								
ABITANTI INSEDIABILI	STANDARDS 1444/68 18mq/ab SUPERFICI MINIME PER LEGGE				STANDARDS SUPERFICI ESISTENTI E DI PROGETTO			
8.427,00	INTERESSI COMUNI 2,0 mq x ab	PARCHEGGI PUBBLICI 2,5 mq x ab	VERDE PUBBLICO E ATTREZZ. SPORTIVE 9,0 mq x ab	ISTRUZIONE 4,5 mq x ab	INTERESSI COMUNI 2,0 mq x ab	PARCHEGGI PUBBLICI 2,5 mq x ab	VERDE PUBBLICO E ATTREZZ. SPORTIVE 9,0 mq x ab	ISTRUZIONE 4,5 mq x ab
	16.854,00	21.067,50	75.843,00	37.921,50	8.158,12	10.131,91	122.163,48	11.599,29
TOTALE	151.686,00				152.052,80			

STANDARDS ESISTENTI			
INTERESSI COMUNI 2,0 mq x ab	PARCHEGGI PUBBLICI 2,5 mq x ab	VERDE PUBBLICO E ATTREZZ. SPORTIVE 9,0 mq x ab	ISTRUZIONE 4,5 mq x ab
8.158,12	1.260,00	101.105,48	11.599,29
122.122,89			

STANDARDS DI PROGETTO			
INTERESSI COMUNI 2,0 mq x ab	PARCHEGGI PUBBLICI 2,5 mq x ab	VERDE PUBBLICO E ATTREZZ. SPORTIVE 9,0 mq x ab	ISTRUZIONE 4,5 mq x ab
0,00	8.872,00	21.058,00	0,00
29.930,00			

I parcheggi pubblici e le aree verdi attrezzate da realizzare sono previsti in parte a carico dell'ente pubblico e in parte a carico dei privati perché ricadenti all'interno delle zone C.

Dimensionamento produttivo

Il PRG conferma la perimetrazione del PIP e prevede solo ampliamenti di dimensioni contenute delle aree produttive esistenti sparse sul territorio.

Dimensionamento turistico

Il PRG promuove e incentiva le attività private di riuso del patrimonio abitativo e immobiliare esistente favorendo una ricettività diffusa sul territorio in coerenza con quanto previsto nella programmazione regionale e provinciale.

11. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il dimensionamento degli interventi da ricomprendere nel P.P.A. è calcolato sulla base dei seguenti criteri indicativi:

- a) analisi della situazione di fatto dei vari tipi di dimensionamento e della dinamica demografica e socio economica;
- b) individuazione delle capacità insediative residuali dello strumento urbanistico generale e dei fabbisogni di infrastrutture e servizi, in relazione ai carichi di utenza attuali e futuri.

La valutazione dei costi necessari per l'attuazione del Piano comprende:

- aree a verde pubblico;
- aree a parcheggio;
- viabilità in ampliamento e di progetto.

Si precisa che le aree a servizi di interesse comune (verde pubblico, parcheggi, viabilità ecc..) all'interno delle zone di espansione a comparto non rientrano nei costi di Piano in quanto sono a carico dei privati.

Si riportano di seguito le tabelle sulla stima dei costi di Piano.

VALUTAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Aree a verde pubblico			
zona	Estensione mq	Costo al mq in funzione del tipo di opera da realizzare comprensivo dell'esproprio del lotto €/mq	Costo dell'opera
Villa Tucci (zona in prossimità del comparto n.4)	970,00	35,00	33'950,00
Stazione di Crecchio	900,00	35,00	31'500,00
Villa Baccile	290,00	35,00	10'150,00
San Polo (zona Centro abitato)	1825,00	35,00	63'875,00
Strada a servizio della zona artigianale di Villa Mascitti	1768,00	35,00	61'880,00
Villa Selciaroli (zona Chiesa)	2735,00	35,00	95'725,00
TOTALE			297'080,00

Aree a parcheggio			
zona	Estensione mq	Costo al mq in funzione del tipo di opera da realizzare comprensivo dell'esproprio del lotto €/mq	Costo dell'opera
Villa Tucci (zona cooperativa)	1170,00	30,00	35'100,00
Parco dei Mulini	2317,00	35,00	81'095,00
Via Piana (zona cimitero)	2385,00	35,00	83'475,00
TOTALE			199'670,00

Strade di Nuova Costruzione – Ampliamenti			
zona	Estensione mq	Costo al mq in funzione del tipo di opera da realizzare comprensivo dell'esproprio del lotto €/mq	Costo dell'opera
Villa Tucci (zona cooperativa)	2589,00	30,00	77'670,00
Ampliamento strada comunale Bivio S.C. per Villa Consalvi - S.P. ex S.S. n°538 "Marrucina"	300,00	30,00	9'000,00
Strada a servizio della zona artigianale di Villa Mascitti (comprensiva dei sottoservizi)	11215,00	85,00	953'275,00
TOTALE			1'039'945,00

Realizzazione Area Colonnello
Per l'Area Colonnello non si prevedono costi per l'attuazione dell'area in quanto le opere di urbanizzazione saranno realizzate dai privati che interverranno nell'area

COSTO COMPLESSIVO DEL PIANO

SPESE PER LA REALIZZAZIONE:	1'536'695,00
------------------------------------	---------------------

Le opere pubbliche che l'amministrazione comunale prevede di realizzare per il triennio sono le seguenti:

- Urbanizzazione area artigianale (Villa Mascitti);
- Realizzazione parco eco-sostenibile nell'area Colonnello;