

Rosello e Giuliopoli *Borghi dell'Abete Bianco Appenninico*

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Documento Preliminare di indirizzo alla pianificazione

preordinato all'adozione del PRG



Aggiornamento 31. 01. 2023

Sindaco e Responsabile del Servizio Tecnico: Dott. Alessio Monaco

Responsabile dell'Ufficio Tecnico: Ing. Rocco Michele Carozza

Progettista del PRG: Arch. Aldo Cilli, PhD in Urbanistica

Supporto esperto in materia normativa: Arch. Antonella Guarnieri

Elaborazioni Grafiche del PRG: Arch. Pianificatore Anna Natale

Consulenza Specialistica Geologica: Dott. Geol. Domenico Pellicciotta

Valutazione Ambientale Strategica: Dott. Mauro Fabrizio

Valutazione di Incidenza Ambientale ZSC (già SIC) IT 7140212: Dott. Mauro Fabrizio

Piano di Classificazione Acustica: Arch. Assunta Fagnilli

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

Documento Preliminare di indirizzo alla Pianificazione

Indice del Documento Preliminare

Premessa. Presupposti alla base di tale attività di pianificazione (pagina 3)

Richiamo essenziale ai contenuti del documento di indirizzo alla pianificazione (pagina 4)

Preliminare individuazione di Obiettivi e Azioni a beneficio della stesura dello Scoping della VAS (pagina 6)

Ricognizioni a margine del contesto locale e del contesto territoriale di riferimento (pagina 8)

Cenni storici essenziali (pagina 8)

Focus sul patrimonio storico architettonico identitario (centro storico ed altre emergenze isolate) (pagina 9)

Essenziale ricostruzione del quadro demografico e socio economico locale e di contesto (pagina 11)

Cenni sulla condizione demografica peculiare (pagina 11)

Distribuzione della popolazione sul territorio (pagina 12)

Alcune considerazioni sulla condizione della struttura demografica (pagina 12)

Considerazioni inerenti il bacino territoriale dei servizi di riferimento e il sistema della mobilità (pagina 14)

Perché un nuovo PRG (pagina 17)

Motivazioni alla base della redazione del Nuovo PRG (pagina 17)

Caratteri distintivi delle previsioni del PRG vigente (pagina 17)

Elementi di criticità ascrivibili al PRG vigente (pagina 19)

Caratteri distintivi delle previsioni del PRG vigente

Criticità dello stato della pianificazione locale rispetto ai quadri di pianificazione sovraordinati (pagina 19)

Criticità specifiche dovute all'obsoleto corredo cartografico del Piano (pagina 19)

Valutazione del reale grado di attuazione del PRG (pagina 21)

Valutazione del grado di attuazione delle zone con destinazione residenziale, turistica e produttiva (pagina 22)

Verifica dello stato di attuazione delle aree o strutture per servizi (standard) di previsione del PRG vigente (pagina 27)

Sintesi conclusiva delle motivazioni alla base della redazione del nuovo PRG (pagina 30)

Scelte qualificanti il nuovo PRG : prime considerazioni essenziali esplicative del progetto di zoning (pagina 30)

Primo dimensionamento della sola capacità edificatoria residua come da progetto del nuovo PRG (pagina 35)

Proposta di zonizzazione del territorio comunale. Prospetto di sintesi (legenda dello zoning di PRG) (pagina 37)

Bozza della Tavola di zoning del territorio Comunale (pagina 39)

Dimensionamento del Nuovo PRG (pagina 40)

Essenziale ricognizione del patrimonio abitativo disponibile (pagina 40)

Alcune considerazioni specifiche sul reale fabbisogno di superfici con destinazioni turistico ricettive (pagina 41)

Computo della effettiva potenzialità edificatoria (residua) esplicabile dal nuovo PRG (pagina 43)

Ricognizione della dotazione di standard pubblici esistenti e di previsione (pagina 44)

Computo degli standard già reperibili (fruibili) e di quelli di previsione (pagina 47)

Dimensionamento del PRG (verifica del fabbisogno di standard commisurato al carico urbanistico di previsione) (pagina 49)

Premessa. Presupposti alla base di tale attività di pianificazione

Il Comune di Rosello, sino ad oggi, era dotato di un Piano Regolatore Generale molto datato, essendo stato adottato nel 1972 e approvato definitivamente nel 1977 con Del. di C.R. Abruzzo n. 69/20 dell'11.05.77.

Tra il 2003 ed il 2004, in effetti il Comune aveva dato incarico all'Ing. Fioriti, di redigere un nuovo strumento urbanistico di pianificazione generale del territorio, ovvero un PRE, anche con la finalità specifica e l'urgenza, oltre che di aggiornare la datata (già allora) pianificazione, anche di fornire specifici indirizzi per la redazione di un PIP in località Costa Turcano, a nord dell'abitato di Giuliopoli e di dotare il Comune di un Piano di Recuero del Centro Storico.

Tale PRE, contenente dette specifiche pianificazioni di carattere esecutivo, venne adottato in CC. il 23.07.2004 con Del .n. 12/04 sebbene, tuttavia non venne mai approvato, a causa del mancato recepimento del PRP (2004) per il fatto che con detta nuova strumentazione comunale si introducevano diversi motivi di contrasto con la pianificazione paesaggistica regionale mai realmente affrontati, composti e risolti.

Detta circostanza, in seguito, avrebbe determinato la nullità e reso inefficace proprio il successivo tentativo di pianificazione (realizzazione di urbanizzazioni e preordinate espropriazioni) comunque avventatamente operato dalla Giunta Municipale, ai fini della attuazione della predetta area produttiva e artigianale di Costa del Turcano, in assenza di approvazione definitiva di un PRP redatto consapevolmente in contrasto con le previsioni del PRP, peraltro confermate delle scelte di tutela paesaggistica già operate nel 1999.

Questa oggettiva situazione di stallo ha determinato il fatto che, ancora per anni, l'unico strumento urbanistico legalmente approvato per il territorio del Comune di Rosello, per quanto molto datato e sebbene "scaduto" anche ai sensi dell'art. 10 della LUR, nel frattempo sopravvenuta, rimanesse il PRG approvato nel 1977, ciò con notevoli e comprensibili problematiche e aspetti di criticità puntualmente esaminati, di seguito, nel presente documento e tali da aver determinato l'urgenza dell'Amministrazione Comunale di presentare istanza ai fini di accedere ai benefici previsti dall'Avviso Pubblico di cui al BURA Speciale n. 175 del 6.11.2020, di seguito approfondito, funzionali alla erogazione di contributi regionali nuova sostegno di attività di nuova pianificazione urbanistica.

A tal fine, ovvero per agevolare l'avvio di iter di nuova pianificazione in comuni aventi stesse o simili condizioni di criticità/obsolescenza o completa assenza di piani urbanistici di carattere generale, la Regione Abruzzo ha costituito un fondo, derivato da finanziamenti comunitari e nazionali per la coesione territoriale, finalizzato a sostenere i comuni nell'avvio e attuazione di attività di ri-pianificazione, con il quale si incentivava significativamente, almeno, l'attività di adozione di nuovi strumenti urbanistici.

In effetti, con Nota Prot. n. 1007 del 22 aprile 2021, il competente Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggio (DPC 032) del Dipartimento Territorio e Ambiente della Regione Abruzzo, visto sia il contenuto del comma 2 dell'art. 10 dell'Avviso Pubblico di cui al BURA Speciale n. 175 del 6.11.2020 che il contenuto della Deliberazione G.R. Abruzzo n. 669 del 02.11.2020 recante "*Approvazione Avviso Pubblico per la concessione di contributi ai comuni per la pianificazione urbanistica*", pubblicato sul BURA Spec. N. 175 del 6.11.2020, comunicava gli esiti della graduatoria formata per la concessione del Contributo erogato anche in favore del Comune di Rosello, funzionalmente alla redazione ed adozione del nuovo strumento urbanistico, vincolandone l'effettiva liquidazione del contributo proprio all'adozione.

Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 20.04.2022, avente ad oggetto "*approvazione linee programmatiche revisione strumento urbanistico – pianificazione PRG*", la massima assise civica ha, fra l'altro, impartito specifiche indicazioni funzionali ad orientare il progettista nella pianificazione comunale, come più in dettaglio rappresentato nel seguente paragrafo.

In data 11.04.2022, con Nota Prot. n. 1333, il Comune di Rosello, tuttavia, aveva già inoltrato al competente Dirigente del Dipartimento Territorio e Ambiente ed al Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio (DPC 032). una richiesta di proroga dei termini di adozione del PRG, motivata da alcuni ritardi accumulati nella fase di conferimento degli incarichi di progettazione, dovuti sia ad avvicendamenti problematici nella piccola macchina amministrativa dell'ente che a problematiche indotte dalle concomitanti restrizioni dovute alla pandemia.

In data 14 luglio 2022, in effetti, il Dirigente del Dipartimento e del Servizio DPC 032 notificavano, con pec, a tutti comuni beneficiari del finanziamento ammessi nel secondo elenco della graduatoria predetta, la concessione di una adeguata proroga di 9 mesi entro la quale provvedere alla adozione dello strumento urbanistico.

Pertanto, in tal senso e con la finalità di rispettare tali tempi, l'Amministrazione Comunale di Rosello ha messo in atto una serie di atti propedeutici alla redazione del nuovo PRG dei cui contenuti essenziali si da conto nel presente testo del Documento Preliminare.

Richiamo essenziale ai contenuti del documento di indirizzo alla pianificazione

Il documento di indirizzi approvato in Consiglio Comunale in data 20.04.2022, ha sottolineato, in primo luogo, la necessità che il nuovo strumento urbanistico di Rosello, risultasse coerente, in particolare, con:

- a) le modifiche del quadro normativo urbanistico sovraordinato, anche in considerazione delle recenti variazioni introdotte, in special modo, dalla L.R. 29/20, modificativa della LUR 18/83;
- b) i criteri generali e specifici che rendessero le scelte di piano coerenti con le esigenze di tutela e requisiti di sostenibilità ambientale ed urbanistica, da accertare, nello specifico, nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica, secondo quanto emergesse dal contestuale e connesso processo di V.A.S.. da elaborare ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 152/06, quale sostanziale passaggio di verifica endo-procedimentale dello stesso piano;
- c) i criteri generali e specifici che accerteranno l'incidenza delle eventuali scelte urbanistiche rispetto alle caratteristiche ambientali peculiari della ZSC Abetina di Rosello e Cascade del Rio Verde disciplinata dalle misure generali (DGR 279/2017) e sito-specifiche di conservazione (DGR n. 492/2017), ai sensi di quanto previsto dal comma 3 dell'art 10 del Dlgs. vo 152/06;
- d) le restrizioni imposte da specifici piani di settore, in particolare dalla recente Variante Parziale al PAI redatta dall'Autorità di Bacino per l'Abruzzo, approvata con DPCM del 19/06/2019 pubblicato sulla G.U. n. 194 del 20/8/2019 (nonché del connesso PSDA), per ogni aspetto attinente la valutazione della compatibilità delle scelte di piano rispetto alle classi di pericolosità, specie in considerazione della revisione e dell'aggiornamento operati con riferimento alle *Aree a pericolosità elevata* "P2" ed alle *Aree a pericolosità molto elevata* "P3";
- e) le previsioni e le salvaguardie individuate da strumenti di pianificazione sovraordinata quali quelle previste dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento di Chieti;
- f) il Quadro Conoscitivo del territorio regionale (sistema delle conoscenze condivise), prodotto dalla Regione Abruzzo, quale sfondo di riferimento operativo comune alla base del nuovo Piano Paesaggistico solo adottato, cui riferire scelte essenziali di pianificazione del territorio a scala locale;
- g) con il quadro delle tutele paesaggistiche vigenti (D.lgvo 42/04 o Codice dei beni culturali e del paesaggio) significativamente riferibili alle previsioni del, Piano Paesaggistico Regionale vigente).

Con il Documento di indirizzi inoltre, ovviamente in una fase preliminare e di molto precedente ai primi approfondimenti tecnici, che poi avrebbero parzialmente modificato ed affinato alcune conoscenze di base, specie quelle riferibili ai contenuti specifici della pianificazione vigente, si erano individuate le seguenti ed essenziali scelte di pianificazione:

- redigere, contestualmente al Nuovo PRG, il nuovo Regolamento Edilizio Comunale conforme al RET di cui all'Intesa raggiunta nell'ambito della CUSRAL in data 16.10.2016 Pubblicata sulla G.U. Serie Ordinaria n. 268 del 17.11.2016, oltre che ai sensi di quanto previsto dalla successiva e recente legislazione regionale (L. R. 29/20);
- elaborare, per un corretto dimensionamento del piano, un censimento del patrimonio insediativo rinvenibile alla data di adozione del PRG cristallizzando, in tal modo, lo stock dei volumi abitabili esistenti, effettivamente utilizzati e di quelli ancora utilizzabili, eventualmente assoggettabili a norme funzionali al recupero a fini abitativi, avendo cura di ricostruire qualitativamente, ove possibile, in

assenza di specifici titoli abilitativi, difficilmente rinvenibili a detta degli uffici, le tempistiche nelle quali si sono realizzati alcuni manufatti, almeno dopo il 1983;

- elaborare una proposta di piano che disciplini con attenzione il peculiare territorio non stabilmente abitato, così ricco di valori ambientali e paesaggistici, anche al fine di una sua disarticolazione in diverse sottozone che riconosca oltre agli spazi (pochi), strettamente considerabili come agricoli, e disciplini, compatibilmente con esigenze di salvaguardia ambientale, l'uso antropico del territorio in modo da supportare sostenibilmente la multifunzionalità delle poche imprese agricole ancora rinvenibili, consentendo loro di valorizzare le potenzialità di offerta turistico ricettiva in territorio aperto;
- redigere un PRG che rinvii a successivo e specifico Piano Particolareggiato di Recupero del Centro storico di Rosello e del nucleo storico del borgo di Giuliopoli, delineando essenziali linee guida e criteri di intervento compatibili con le categorie di intervento previste dal DPR 380/01 e tali da definire le destinazioni d'uso ammesse, compatibili con le esigenze di conservazione e tali da incentivare il recupero del patrimonio edilizio storico, in parte già intrapreso, a fini di destinazione turistico ricettiva e di attività di servizio ad essa complementari;
- rinviare a successiva pianificazione di dettaglio, previsioni di conservazione e recupero per una riqualificazione e valorizzazione del borgo, presso il centro storico di Rosello, noto come dei "Pagliai";
- aggiornare e adeguare (eliminare o ridurre, riconducendole alle effettive attuali esigenze) le previsioni che individuavano (oggi improbabili) insediamenti di natura produttiva presso Rosello e altri impianti zootecnici presso Giuliopoli;
- redigere un censimento del patrimonio insediativo rinvenibile in territorio agricolo, ancora effettivamente utilizzabile a fini abitativi, eventualmente assoggettabile a norme che ne consentano un recupero per tali usi residenziali e/o agrituristici, o di insediamento di piccole attività produttive artigianali a supporto della multifunzionalità delle imprese agricole, eventualmente prevedendo varie premialità;
- disciplinare le possibilità di insediamento, previa ricognizione delle aree edificabili ancora inutilizzate, nell'ambito di espansione a "villette" lungo la strada per Agnone/Pescopennataro, con una rielaborazione della normativa della sottozona di completamento idonea a favorire l'attuazione di contenuti interventi a bassa densità nelle porzioni residue inedificate.

Preliminare individuazione di OBIETTIVI e AZIONI a beneficio della stesura dello Scoping della VAS

Successivamente alla definizione degli indirizzi programmatici, e conseguenzialmente ad essa, prima di effettuare specifici e successivi approfondimenti tecnici e di contesto, si è provveduto, soprattutto a beneficio dell'avvio del processo di Valutazione Ambientale Strategica e dell'altrettanto centrale procedimento di Valutazione dell'incidenza Ambientale, alla esplicitazione dei seguenti obiettivi essenziali che ispirano la pianificazione, opportunamente disarticolati in azioni, il più possibile identificate con concreti momenti di attuazione dei primi.

Come ovvio e assolutamente normale, oltre che positivo, il progressivo percorso di affinamento delle previsioni di piano renderà tale prima individuazione, appunto preliminare, come un passaggio assolutamente modificabile, aggiornabile e/o integrabile.

Ed, anzi, sarà proprio la attività di valutazione strategica ad agevolare la definizione più idonea e la individuazione di obiettivi ed azioni mirati, specie individuando quelli meglio esprimibili con indicatori più adeguati a supportare e agevolare le attività successive di monitoraggio del piano, nella eventuale sua fase di attuazione.

Di seguito si riportano puntualmente, appunto, i 5 macro obiettivi delineati e le corrispondenti azioni.

OBIETTIVO 1. DOTARE IL TERRITORIO E LA COMUNITA' LOCALE DI UN NUOVO E IDONEO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA CHE INCENTIVI IL RECUPERO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Azione 1A _ Redigere uno strumento urbanistico agile, in tal modo dotando la comunità di idonea cartografica, sin qui obsoleta, che dischiuda notevoli profili di utilità per i suoi molteplici utilizzi.

Azione 2A _ Armonizzare ed integrare la disciplina del nuovo PRG ai contenuti ed alle nuove definizioni uniformi del nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC), da redigersi contestualmente al PRG ed al quale rinviare per aspetti specifici e di dettaglio che regolamentano la materia edilizia.

Azione 3A _ Incentivare, con scelte di piano, utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio storico esistente, sovrabbondante rispetto ai fabbisogni, tenendo conto di limitazioni derivanti dal substrato geo-litologico e dalla peculiare risposta sismica, escludendo previsioni di espansione, in favore del recupero del patrimonio edilizio esistente.

OBIETTIVO 2. VALORIZZARE IL PATRIMONIO IDENTITARIO DI VALORE STORICO TESTIMONIALE PER PROMUOVERE L'ATTRATTIVITA' COMPLESSIVA DEI "BORGHI TRA GLI ABETI"

Azione 2A _ Caratterizzare con sufficiente livello di dettaglio il patrimonio edilizio storico (quanto a condizioni d'uso e strutturali) al fine di delineare con la disciplina del PRG la successiva redazione di un Piano di Recupero del Centro Storico il quale individuerà con maggior dettaglio categorie di intervento finalizzate ad una riqualificazione funzionale degli immobili.

Azione 2B _ Valorizzazione, tramite un piano di recupero, del piccolo borgo periferico identificabile con i caratteristici manufatti detti "Pagliare", prevedendo un recupero dei caratteri di interesse storico testimoniale con interventi di messa in sicurezza, restauro e allestimento di percorsi e spazi per una fruizione turistica ed allestimento di eventi e mostre).

Azione 2C _ Redigere un Piano del Colore con riferimento alle schiere site in Via dell'Impero, identificabili con residenze di edilizia economica e popolare a schiera caratterizzate da interessante tipologia a schiera.

Azione 2D _ Definire un ambito del nucleo di interesse storico testimoniale dell'abitato di Giuliopoli, da sottoporre alla successiva redazione di un Piano Particolareggiato che ne valorizzi le potenzialità di borgo ospitale, caratterizzato da originalità dell'impianto urbano.

OBIETTIVO 3. SALVAGUARDARE, ESALTANDO, LE PECULIARITA' DEL TERRITORIO AGRICOLO E DI QUELLO CARATTERIZZATO DA NOTEVOLI VALORI AMBIENTALI, ARMONIZZANDO LE PREVISIONI DEL PRG AI VINCOLI ED ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA, PREORDINATI ALLA TUTELA AMBIENTALE (PAI, PDSA, Norme di Conservazione e sito specifiche della ZSC, PRP, PTPC)

Azione 3A _ Individuare, in esito ai risultati di VAS e la VINCA, idonee forme e misure di mitigazione degli impatti delle varie attività antropiche, armonizzando le previsioni di piano con la accurata disciplina del piano comunale appena redatto per l'affrancamento dagli usi civici di incolto, pascolo e legnatico.

Azione 3B _ Fondare le scelte di piano riferibili alla gran parte del territorio comunale non antropizzato, al fine di preservarne i caratteri ambientali e paesaggistici identitari, su progetti concreti di valorizzazione sostenibile delle risorse identitarie del territorio favorendone una rispettosa fruibilità tramite reti integrate di mobilità dolce (rete sentieristica a supporto di itinerari di visita).

Azione 3C _ Agevolare, tramite la disciplina di PRG, in coerenza con le norme di settore sovraordinate, la multifunzionalità delle aziende agricole (specie quelle impegnate nella pratica di allevamenti a pascolo), favorendo una vitale differenziazione delle fonti di reddito; incentivando commistione tra attività di produzione agricola, trasformazione dei prodotti tipici di elevata qualità in loco, loro commercializzazione e ricettività agrituristica in sito.

OBBIETTIVO 4. _ DISCIPLINARE IL TERRITORIO CON PREVISIONI IDONEE A VALORIZZARNE LE POTENZIALITA' TURISTICHE ED ELEVARE L'OFFERTA DI SERVIZI

Azione 4A _ Disciplinare il territorio agricolo in modo da individuare varie agevolazioni, per attività finalizzate a tutela e riscoperta (leggasi valorizzazione economica) di pratiche, colture e produzioni tipiche del territorio (attività casearie, coltivazioni di cereali e legumi della tradizione, apicoltura, allevamento bovino e ovino al pascolo).

Azione 4B _ Destinare l'area, prossima alla Riserva Regionale Abetina di Rosello, su cui insiste il vecchio fabbricato in disuso già destinato all'ostello, ad attività turistico ricettive e di servizio a supporto della riserva.

Azione 4C _ Destinare l'area dell'ex asilo nido, coerentemente con la progettazione in atto, finanziata, a polo multifunzionale di servizi alla popolazione, prevedendo idonee aree a standard di servizio.

Azione 4D _ Definire, previa idonea ricognizione e valutazione della funzionalità del patrimonio immobiliare comunale presente nel borgo di Giuliopoli, idonee destinazioni di natura sociale (funzioni di servizio, aggregative e/o ricreative) da attribuire a specifici manufatti ed aree attualmente sottoutilizzati.

Azione 4E _ Delineare norme di piano che agevolino l'attuazione del progetto di valorizzazione turistica sostenibile dei siti identitari di interesse culturale, ambientale e paesaggistico individuati e definiti nell'ambito del progetto di Itinerario culturale <Il Cammino di San Francesco Caracciolo>.

OBBIETTIVO 5. _ DEFINIRE NORME CHE AGEVOLINO LO SVILUPPO DI UNA COMUNITA' ENERGETICA AUTOSUFFICIENTE

Azione 5A _ Individuare aree di proprietà comunale in cui collocare impianti di produzione energetica fotovoltaica al fine di creare condizioni concrete per la costituzione successiva di una Comunità Energetica Autosufficiente, verificandone la insediabilità rispetto ai seguenti tre siti, compatibili con le recenti disposizioni di legge in materia (L. 199/2021 e L. 34/2022), ovvero:

- sito della Piana del Valico, nei pressi dell'impianto già installato (in adiacenza al tracciato della SP 180, presso il Bivio per Agnone, non distante dall'azienda agrituristica lo Scamorzaro);
- sito dell'area produttiva artigianale urbanizzata ma non insediata, nei pressi di Giuliopoli,
- sito coincidente con l'ex campo sortivo di Giuliopoli.

Azione 5B _ Incentivare l'installazione sulle coperture degli edifici pubblici e dei fabbricati anche provati di rilevanti dimensioni (stalle, capannoni agricoli esistenti), di impianti fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile.

Ricognizioni a margine del contesto locale e del contesto territoriale di riferimento

Cenni storici essenziali

Nell'ambito di tale documento non è possibile, ne sarebbe utile, effettuare una accurata ricognizione sulla dinamica evolutiva dell'insediamento storico di Rosello nè una altrettanto dettagliata o esaustiva descrizione del suo patrimonio ambientale e storico culturale.

In primo luogo si forniscono alcuni dati essenziali di carattere geografico e geomorfologico. Il territorio comunale si estende per poco più di 19 km quadrati sui rilievi non particolarmente elevati (la massima quota di Colle Manzo e Colle Castellano supera di pochissimo i 1150 metri di quota s.l.m.) che contornano il piccolo bacino incassato del Rio Turcano, che, verso nord, presso le belle cascate del vicino Torrente Verde, è affluente del Sangro.

Tali elevazioni si spingono verso sud sino al valico di crinale (bivio Agnone – Rosello – Pescopennataro), considerabile quale insellatura (depressione) che unisce o separa il Monte il Campo (bella elevazione che sovrasta, verso ovest Capracotta) e la piccola catena del Monte Luparo, verso est, potendosi considerare anche come la cresta spartiacque che divide il bacino del medio – alto Sangro da quello dell'alto Biferno.

Nessuna trattazione del territorio comunale di Rosello può prescindere dal notare e considerare come assolutamente peculiare, almeno con riferimento, al territorio regionale, la condizione per cui all'interno della medesima realtà amministrativa unica, convivono due distinti borghi storici che ospitano altrettante comunità di dimensioni demografiche confrontabili e che, nei secoli, hanno convissuto in un clima di rivalità e frizioni storiche che vanno, tuttavia, comprensibilmente edulcorandosi, anche proprio in ragione del comune declino demografico attuale che investe entrambe.

Rosello, come si vedrà ha origini altomedievali, mentre Giuliopoli è una piccolissima "città di fondazione" voluta dal Signore Giulio Caracciolo, fratello del più noto San Francesco Caracciolo, venerato a Napoli e in tutto il sud Italia, nonché noto come patrono dei cuochi e fondatore dell'Ordine Minore dei Caracciolini.

Giuliopoli fu fondata, su progetto impostato su una maglia viaria regolare, ancora ben percepibile, a partire dal 1640 sul sito dove preesisteva un castello di epoca normanna poi appartenuto anche alla città di Lanciano.

Nel 1805, per volere del governo napoleonico di occupazione, perse la autonomia amministrativa dalla vicina realtà di Rosello, mai riconquistata, fatto questo che ha generato ed alimentato dei risentimenti e la predetta rivalità che, in qualche periodo della storia recente, ha assunto toni poco fisiologici, peraltro non producendo grandi vantaggi ad alcuna delle due comunità.

Comunità che, oggi, hanno ritrovato una significativa capacità di convivenza determinata:

- da una comune visione di sviluppo sostenibile del territorio che è propria delle nuove generazioni e degli amministratori che, di recente, si sono fatti carico di significative scelte assunte in comune;
- dal fatto che al Vice Sindaco di Rosello, è sempre attribuita, per prassi, il ruolo di Pro Sindaco o maggiorenne (in quanto eletto) della comunità di Giuliopoli;
- dai significativi ed ormai consolidati benefici riconducibili alla attrattività del territorio comunale (Riserva e ZSC dell'Abetina e Riserva e cascate del Rio Verde nel limitrofo comune di Borrello) che produce effetti positivi su tutta la comunità locale.

Tuttavia è utile richiamare alcuni passaggi essenziali della progressiva evoluzione storica dell'insediamento dal periodo protostorico sino a quello alto medievale in cui si rintracciano le prime memorie certe del piccolo luogo abitato di Rosello (solo successivamente, come detto, si ebbe la fondazione del Borgo di Giuliopoli), immerso in un paesaggio significativamente caratterizzato, nonostante le quote altimetriche tutto sommato modeste, dalla presenza di vegetazione boschiva ed estese coperture forestali molto lussureggianti tra le quali spiccano le grandi estensioni di abete bianco che costituiscono un endemismo floristico di pregio assoluto e, perciò, riconosciuto come tale dalla comunità europea, essendo inserito, a pieno titolo, nelle aree di interesse comunitario e di protezione ambientale della Rete Natura 2000.

Le prime notizie che si hanno dell'insediamento, tralasciando la preistoria e l'età neolitica, nei pressi di quello che oggi è il territorio comunale, risalgono sicuramente al periodo alto medievale quando risulta che un piccolo primo nucleo fosse stato fondato in luogo ben difeso dai monaci benedettini dell'Abbazia di San Giovanni in Verde (probabilmente il toponimo ha a che fare con il vicino Rio Verde).

Tuttavia, è solo nel XII secolo che si rintraccia una prima citazione attendibile del castello di Rosello che fu, successivamente, (secolo XVI) Feudo dei Caldora e successivamente (XVII secolo) della famiglia dei De Gesso – Bernardi, e solo a partire dalla seconda metà del '600 degli stessi Caracciolo di Villa Santa Maria.

La storia di Rosello, successivamente a quella che l'ha legata alla Famiglia Caracciolo, ha seguito le vicissitudini storiche, prima dell'intero territorio del centro sud Italia, soggetto al Regno delle Due Sicilie, poi, dopo l'unità d'Italia, patendo, per lo più, significativi fenomeni di emigrazione che ne hanno progressivamente ridotto la popolazione dalle oltre 1.500 unità di metà – fine ottocento a qualche centinaio in questo secondo dopoguerra.

Da un punto di vista urbanistico, si è assistito, già da fine ottocento, al progressivo abbandono e, poi, vero e proprio sempre più importante degrado strutturale della porzione più elevata dell'antico abitato presso e sotto la Torre o Rocca del Castello, sopra il bello sperone roccioso che ancora caratterizza lo sky line del paesaggio rosellano.

Focus sul patrimonio storico architettonico identitario (centro storico ed altre emergenze isolate)

Rosello, per sopravvivere e contrastare in ogni modo possibile quello che sembra (è) un inarrestabile declino demografico oltre che sociale ed economico della sua comunità, dovrà identificarsi, sempre più, non solo quale meta turistica ma quale luogo di elezione della residenza di persone, provenienti anche da lontano, che facciano progetti di vita compatibili con le peculiarità e l'autenticità del luogo scegliendolo proprio in quanto se ne apprezzano la qualità ambientale, le relazioni sociali, la cifra identitaria.

La costruzione di una identità, prima che di una stessa immagine attrattiva richiede che vengano riconosciute, salvaguardate e valorizzate alcune delle testimonianze storiche più rilevanti presenti sul territorio, che non mancano sebbene non vi sia un vero e proprio sistema di beni monumentali riconosciuto.

A Rosello, ad oggi, infatti, non risultano vincolati, beni di pregio storico culturale, non essendo sottoposti a provvedimenti di vincolo, ai sensi della Dlgs 42/04 dalla competente Soprintendenza, dei veri e propri beni ed essendo, dunque, tutelato, ope legis, il solo patrimonio storico.

Tuttavia sono presenti ed assumono notevole valore identitario per la memoria storica del luogo e della sua comunità i seguenti e principali beni architettonici rinvenibili nei due borghi o nei loro pressi:

- la Chiesa parrocchiale vecchia di San Nicola (sulla rocca di Rosello);
- la piccola Cappella del cimitero comunale di Rosello;
- la Chiesa di Santa Maria delle Grazie, presso Rosello (detta santuario della Madonna delle Grazie);
- la Torre circolare in pietra realizzata a guardia del Vecchio Castello di Rosello;
- la Fonte Vecchia (presso la Pineta di Rosello)
- e i ruderi dell'Abbazia di San Giovanni in Verde
- Il Palazzo Caracciolo – De Fornari (in piazza Municipio)
- i ruderi del Borgo storico delle Vecchie Pagliare, nella porzione bassa dell'abitato di Rosello
- la memoria (parecchio deturpata) dell'Antico cosiddetto Castello Caracciolo a Giuliopoli
- la Chiesa Parrocchiale di San Tommaso a Giuliopoli
- l'antico abbeveratoio pubblico a Giuliopoli
- il piccolo monumento coperto dedicato a Padre Pio, a Giuliopoli
- la Villa comunale di Giuliopoli (dove è l'abbeveratoio).

E' da segnalare, infine, come da diverso tempo, si siano conclusi i lavori di valorizzazione (protezione, messa in sicurezza e accessibilità) in funzione di una significativa attività di valorizzazione, dell'edificio (e del piazzale antistante) la Chiesa della Madonna delle Grazie, nota come Santuario.

E' in animo della Amministrazione, in tal senso, un ulteriore intervento di valorizzazione degli spazi attigui che dovrà connotarli come aree per la sosta, il ristoro e l'accoglienza di visitatori, turisti, ciclisti, recuperando l'antica funzione di ospitalità per viandanti degli spazi prossimi alla chiesa.

l'A.C. sta avviando con altri comuni vicini sia in territorio regionale che di quello del confine Molise, di un interessante progetto di promozione del territorio fondato sull'itinerario denominato "Il Cammino di San Francesco Caracciolo".

Assume, inoltre, notevole significato, nella prospettiva della redazione di una Carta del Rischio Archeologico, da redigersi ai fini della definitiva approvazione del presente nuovo PRG, la produttiva interlocuzione avviata con la competente Sovrintendenza Archeologica, Beni culturali, Ambientali e Paesaggistici di Chieti e Pescara, ai fini di individuare, opportunamente, già in questa fase, sugli elaborati del progetto di piano e nella disciplina, facendone menzione in apposito articolo delle NTA, le tre aree di interesse o attenzione archeologica, ad oggi, rinvenibili sul territorio di Rosello che sono identificabili con le seguenti:

- area archeologica, riferibile a significativi ritrovamenti di varie epoche (civiltà italica, romana, insediamenti proto medievali e medievali), rinvenibile presso la porzione in pendio sottostante il centro storico di Giulioporti, con riferimento a buona parte del versante nord est;
- area archeologica, anch'essa riferibile a significativi ritrovamenti di varie epoche (civiltà italica, romana, insediamenti proto medievali) rinvenibile presso la Rocca di Rosello, nei pressi dei resti del castello (ruderi della torre cilindrica);
- area archeologica, riferibile ad alcuni ritrovamenti da datare con più precisione nei pressi della massima elevazione del rilievo cosiddetto La Montagnola.

Essenziale ricostruzione del quadro demografico e socio economico locale e di contesto

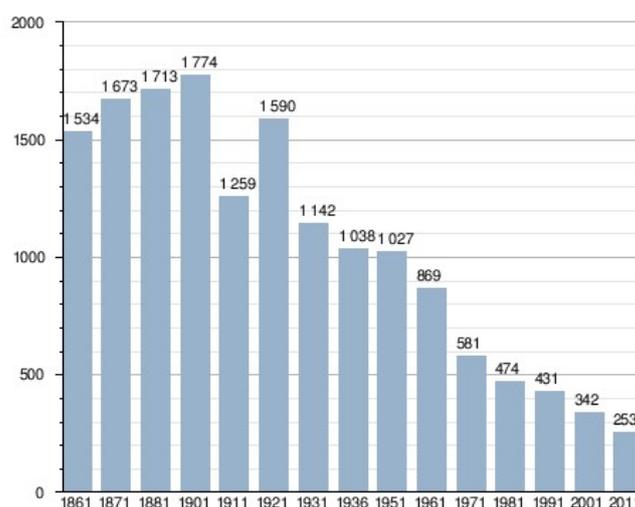
Cenni sulla condizione demografica peculiare

La popolazione del Comune di Rosello, in tutto, ad oggi, cioè considerando il dato anagrafico che, come spesso accade per questi borghi, specie nel periodo invernale, non corrisponde ad effettive presenze stabili sul territorio, ammonta a soli 161 residenti censiti al 30.09.22 (vedi il Focus di seguito), considerando, inoltre, che tale popolazione è destinata a più che raddoppiarsi, rispetto a coloro che risiedono stabilmente nel comune durante tutto l'anno, nel periodo estivo e in quelli di vacanze estive e principali festività e ricorrenze.

La densità abitativa caratteristica del territorio comunale, pertanto, è pari, ormai, a soli 8,34 abitanti per kmq, davvero contenuta se si tiene conto che quella, già modesta, dell'intero territorio regionale è pari a circa 122 abitanti/kmq e che, invece, per contro, quella della Provincia di Chieti, è pari a ben 143 ab/kmq.

Di seguito si riporta una tabella di dati riportante l'evoluzione demografica considerata nei 15 censimenti riferiti a 14 decenni (ve ne furono due tra il 1931 ed il 1936, ma saltò per cause belliche quello del 1941) in cui è stato effettuato il censimento generale della popolazione italiana (dal 1861 al 1911) dall'ISTAT.

Tabella 1_ Dinamica demografica del Comune di Rosello tra il 1861 ed il 2011 (dati ISTAT)



Questo prima messa in forma dei dati demografici (fonte Wikipedia su dati ISTAT) nei periodi censuari ufficiali mostra chiaramente il notevole (inarrestabile) declino demografico subito dalla popolazione di Rosello, a partire dal primo '900 (1901), progressivamente aggravatosi, in special modo nel dopoguerra, ovvero nel periodo compreso tra il 1951 ed il 1981 e che, tuttavia, fa registrare ancora una progressione molto pronunciata della contrazione demografica.

Essa passò dai ben 1.921 residenti ancora nel 1921 ai 431 del 1991. Da allora, nel periodo tra l 1991 e il 2011, sebbene in costante calo, si era assistito ad un relativo rallentamento del trend che tuttavia sembra essere ripreso quanto a significativo decremento specie di recente (anche a causa degli eventi pandemici).

Il declino demografico di questa comunità, al pari di quel che accade per la quasi totalità dei piccoli centri delle aree interne (specie sull'Appennino centro meridionale) pare inarrestabile per diversi ordini di motivi.

D'altra parte, i dati demografici sopra riportati, come quelli di seguito esposti, che descrivono sommariamente la struttura socioeconomica caratteristica della comunità, mettono in luce la peculiare condizione problematica della base economica locale, già segnata dalle dinamiche emigratorie della seconda parte dell'ottocento, della prima e della seconda metà del novecento e oggi, purtroppo, invece, per lo più identificabile con una migrazione selettiva che, cioè, lascia sul territorio solo persone in età avanzata e molto avanzata.

Ciò privando la comunità di persone giovani (in età lavorativa), dunque, essenzialmente, di persone più solarizzate e che difficilmente dopo il diploma o la laurea fanno ritorno qui o vi restano e, perciò, sottraggono a questi territori forza lavoro e, dunque, capacità d'impresa.

Di seguito, si riporta in forma molto sintetica una tabella di dati funzionali ad una essenziale profilazione della condizione socio demografica e socio economica del Comune di Rosello, desunti da diverse fonti statistiche (ISTAT, Cittalia – ANCI IFEL). In particolare, tale seguente focus, come è evidente, consente con estrema efficace essenzialità di restituire la specifica condizione di significativa marginalità socio economica della comunità di Rosello desumibile, come ovvio, dal basso tasso di natalità, da una tendenza nel dato sulla popolazione che tra il 2001 ed il 2016 si è contratta di ben il 22% circa, dall'alto valore dell'età media, dall'indice di vecchiaia, dall'indice di dipendenza, oltre che, anche, dall'esiguo numero di addetti nell'industria, dall'assenza totale di addetti nelle imprese, dal contenuto livello dei redditi.

Con riferimento a tale ultima e specifica condizione, tuttavia, deve valutarsi che non può dirsi affatto disprezzabile, il dato relativo al reddito medio, specie se ragguagliato a quello provinciale e regionale e ciò proprio per l'elevato apporto relativo:

- dei redditi di natura previdenziale che incide significativamente sul reddito complessivo medio della intera popolazione;
- dei redditi riconducibili all'apporto non trascurabile fornito da una quota di addetti all'industria occupati nel vicino polo industriale della Val di Sangro.

Distribuzione della popolazione sul territorio

Molto interessante sembra una più che speditiva analisi della modalità caratteristica di distribuzione dei 161 residenti nei due contesti insediativi del territorio comunale (oltre che in quota minima in territorio aperto) resa possibile dalla collaborazione fornita dall'URP dell'Anagrafe Comunale.

- 101 cittadini residenti risiedono stabilmente entro l'insediamento di Rosello, con l'annotazione che solo 14 abitano stabilmente entro la porzione del nucleo storico dell'abitato, ricompresa nella definizione di centro storico attribuita dal nuovo PRG;
- 46 unità (abitanti) risiedono stabilmente entro l'insediamento di Giuliopoli, considerando che solo 24 abitano stabilmente entro la porzione della porzione più densa e datata storico dell'abitato, ricompresa nella definizione di tessuto storico di Giuliopoli;
- 21 unità risiedono in edifici isolati o piccoli nuclei abitati di natura rurale rinvenibili solo in alcune (non più di due) zone del territorio comunale stabilmente abitate, una non distante dall'abitato del capoluogo, l'altra posta nella porzione più meridionale del territorio comunale, al confine con il Comune di Agnone.

Tale peculiare distribuzione, unitamente alle considerazioni che verranno svolte a margine della consistenza quantitativa del patrimonio abitativo e della sua condizione d'uso specifica, è molto utile anche perché, anch'essa, rafforza l'idoneità della scelta di non prevedere nuove superfici abitative incrementali.

Alcune considerazioni sulla condizione della struttura demografica

Il declino demografico di questa comunità, al pari di quel che accade per la quasi totalità dei piccoli centri delle aree interne (specie sull'Appennino centro meridionale) pare inarrestabile per diversi ordini di motivi.

D'altra parte, i dati demografici sopra riportati, come quelli di seguito esposti che descrivono sommariamente la struttura socioeconomica caratteristica della comunità, mettono in luce la particolare condizione asfittica della base economica locale.

Di seguito, si riporta in forma molto sintetica una tabella di dati funzionali ad una essenziale profilazione della condizione socio demografica e socio economica del Comune di Rosello, desunti da diverse fonti statistiche (ISTAT, Cittalia – ANCI IFEL).

In particolare, tale seguente focus, come è evidente, consente con efficace essenzialità di accertare e restituire la specifica condizione di notevole marginalità socio economica della comunità desumibile dal basso tasso di natalità, da una tendenza nel dato sulla popolazione che tra il 2001 ed il 2016 si è contratta di

ben il 22% circa, dall'alto valore dell'età media, dall'indice di vecchiaia, dall'indice di dipendenza, oltre che, anche, dall'esiguo numero di addetti nell'industria, dall'assenza totale di addetti nelle imprese, dal contenuto livello dei redditi.

Con riferimento a tale ultima e specifica condizione, tuttavia, deve valutarsi che non può dirsi affatto disprezzabile, il dato relativo al reddito medio, specie se ragguagliato a quello provinciale e regionale e ciò proprio per l'elevato apporto relativo dei redditi di natura previdenziale che incide significativamente sul reddito complessivo medio della intera popolazione.

Tabella 2_ Profilazione essenziale della condizione del tessuto socio economico della Comunità di Rosello

Popolazione residente al 31.12.2021	Estensione territorio	Densità insed. Ab/kmq	Num. famiglie	Reddito medio (dichiaraz.)	% addetti nell'industria sul tot. pop. (2011)	Tasso natalità X 1.000 resid. (2016)	Età media d. pop. (2017)	Variaz. saldo demogr. 2016 su 2015	Indice di vecchiaia %
	Altitudine casa comunale		n. compon. medio per fam.	Reddito medio (residenti)	% addetti nelle imprese sul tot. pop. (2011)				Tasso di dipendenza strutturale %
182	19,23	9,43	112	13.632	16,9	0,0	58,6	- 1,7	900,0
	920		1,62	10.355	7				0,79

Come si può notare dalla premessa stringa che riporta alcuni dati significativi che inquadrano la struttura economica e sociale del territorio, appare chiaro che le prospettive di resilienza, prima che di eventuale sviluppo futuro della comunità, sono da legare ad una improbabile inversione di tendenza del dato demografico che, a sua volta, dipenderebbe da una stabile crescita del tasso di natalità, oltre che da un incremento positivo del saldo migratorio che, per la verità, negli ultimi anni, complice il grosso lavoro di promozione del territorio hanno fatto registrare qualche primo segnale positivo.

In particolare, si è assistito all'arrivo, nella comunità, di alcuni (ancora troppo pochi) nuovi residenti, sia italiani che stranieri, provenienti da grosse aree urbane di rilievo internazionale che hanno individuato questo piccolo borgo come luogo di residenza prescelto per:

- l'ottima qualità dell'ambiente, per i discreti (ma essenziali) servizi presenti o reperibili nel circondario;
 - la grande valenza del patrimonio ambientale del territorio, che custodisce una ricchezza di biodiversità ragguardevole per territori posti a quota relativamente contenuta ma, come pochi altri, significativamente forestati, e che va ben oltre la presenza della pur importantissima Riserva dell'Abetina (che conserva un importantissimo endemismo botanico di rilievo continentale);
 - la salubrità dell'aria, la qualità indiscussa della locale filiera agroalimentare;
 - la recente notorietà del borgo, assunto alle cronache dei mass media per essere stata la comunità che ha donato l'abete al Vaticano per l'allestimento natalizio di Piazza San Pietro.

Rosello, tutto sommato agevolmente accessibile, è attraente anche per un peculiare tessuto sociale che qui consente relazioni autentiche, solidali, fondate su solide radici identitarie.

Da un punto di vista sociale ed economico, può ribadirsi, quindi, come è, peraltro, per la gran parte dei piccolissimi borghi italiani, che la principale risorsa economica della comunità si identifica con:

- i redditi da pensione (per lo più pensioni sociali o da reddito agricolo);
- i proventi derivanti da piccole imprese agricole (ditte individuali) impegnate anche in attività agrituristiche e o di ristorazione;
- i redditi di quei pendolari che risiedono in loco e lavorano in Val di Sangro o in altre zone (anche dell'Abruzzo costiero);

- i redditi, per lo più stagionali ma che vanno stabilizzandosi derivanti da imprese del settore turistico ricettivo e dei servizi connessi.

Tra le poche attività economiche che producono reddito sul territorio sono da menzionare, essenzialmente, almeno sino a tutto il 2020, ovvero prima del periodo pandemico e delle relative restrizioni che hanno ulteriormente fiaccato il tessuto terziario locale, le seguenti e principali:

- una (ormai unica) attività di allevamento di bestiame suino che conta anche alcuni capi di alpaca;
- una attività di produzione e commercializzazione di funghi e di tartufi;
- due attività ricettive di tipo bed&breakfast/affittacamere, di cui una in centro storico a Rosello ed una di recente apertura in territorio agricolo aperto;
- una avviata e nota attività di ristorazione nei pressi dell'ingresso della Riserva;
- un panificio artigianale/forno;
- una piccola attività di vendita di generi alimentari essenziali (pane, lieviti, sali e tabacchi);
- due bar ed un circolo ricreativo sociale per anziani.

Nel centro urbano, inoltre, sono presenti alcuni servizi alla popolazione molto importanti quali una farmacia comunale, aperta ogni giorno, di mattina, e uno sportello del servizio postale aperto tre mattine a settimana.

Da circa due decenni, ormai, purtroppo, come si dirà anche in seguito, il centro abitato di Rosello, come quello di Giulianopolis, proprio per le predette motivazioni di carattere demografico ed, in particolare, a causa del pressochè totale azzeramento della popolazione infantile in età scolare, ha perso la possibilità di offrire ai residenti il servizio scolastico (sia relativo alla scuola dell'infanzia che a quella primaria e secondaria di 1° grado) che prima, storicamente, veniva erogato presso edifici ubicati sul proprio territorio comunale.

Per effetto del complessivo processo di riorganizzazione su base provinciale e territoriale (area vasta del Medio Sangro) decisa dalle autorità scolastiche provinciali e regionali, tuttavia, l'attuale ed esigua popolazione scolastica locale, da diversi anni, ormai, può comodamente usufruire di tale essenziale servizio presso i locali del vicino plesso scolastico di Villa Santa Maria, che dista poco più di venti chilometri e che, dunque, è comodamente raggiungibile, con il servizio di bus scolastici comunali dedicato, in circa 20/25 minuti di tragitto.

Considerazioni inerenti il bacino territoriale dei servizi di riferimento e il sistema della mobilità

Le seguenti considerazioni essenziali derivano dagli approfondimenti e dalle conclusioni cui è pervenuto il progettista che, qualche anno fa, è stato l'autore di due importanti studi accademici e relative pubblicazioni scientifiche che hanno indagato proprio le dinamiche evolutive recenti e la struttura del sistema funzionale del territorio regionale (gerarchie dei centri urbani, capacità di erogazione dei servizi, bacini di gravitazione e mutua accessibilità) con riferimento sia al complessivo sistema insediativo, alla scala regionale (Abruzzo 2020, Quaderni 1 e 2), sia al peculiare bacino territoriale, antropico e di erogazione dei servizi dell'area frentana e del relativo bacino del Sangro.

Ovvero dei territori che accedono a servizi di rango territoriale nella città di Lanciano e, solo in minor misura nei centri di Atessa e Castel di Sangro, o anche nella più vicina realtà di Agnone, in Molise, come già individuato negli allegati della L.R. 143/97).

Da tali studi emerge chiaramente come il territorio e la comunità del medio alto Sangro teatino, ai confini con l'alto Molise, siano parte del piccolo bacino "auto contenuto" di erogazione di servizi di significativa prossimità identificabile con quella che è stata definita *Struttura Minima di Coesione Locale del Medio Alto Sangro* (una distinzione necessaria dal bacino dell'Alto Sangro in territorio aquilano) che, in buona parte, è coincidente con la comunità insediata nell'Unione Montana dei Comuni del Sangro).

Essa, a sua volta, rappresenta uno dei territori confluenti nella media e basa Val di Sangro e che accedono ai servizi di rango territoriale, assimilabili a quelli definiti come essenziali alla scala di bacino sub regionale, dalla Strategia Nazionale delle Aree Interne (accessibilità agevole alle reti lunghe della mobilità, Servizi Sanitari assimilabili a LEA di II Livello e istruzione superiore), erogati dalla città di Lanciano.

E' significativo notare come tutti i comuni abruzzesi e alcuni di quelli molisani siano inseriti nella perimetrazione di una delle più importanti e attive Aree Interne individuate dalla Strategia Nazionale delle Aree Interne, come ambito del Sangro – Trigno - Sinello.

Ancora, deve sottolinearsi come, anche il Comune di Rosello risulti tra quelli (alcune decine) ricompresi nell'area dello storico Patto Territoriale Sangro – Aventino, poi divenuta Patto Sangro – Trigno – Sinello, che ha molto ben operato negli ultimi circa tre decenni in quest'area mettendo a servizio delle comunità locali risorse umane e professionalità qualificate al fine di offrire servizi di progettazione, sviluppo e assistenza ed erogazione di servizi agli enti locali e piccole realtà imprenditoriali.

La presenza efficace di questo attore locale, in un territorio che indubbiamente, più di altri beneficia di risorse economiche e commodities generate dalla presenza di una importante filiera industriale manifatturiera, ha incrementato notevolmente capacità di risposta e coesione delle comunità locali alle notevoli sfide poste dalla competitività dei sistemi produttivi sempre più complessi e globalizzati, producendo o rafforzando e valorizzando un vero e proprio know how locale tale da rendere possibile l'intercettazione di risorse attraverso la partecipazione e risposta a bandi europei e nazionali.

Questo territorio, quindi la comunità di Rosello, come tutto quello del Sangro e più di ogni altro in Abruzzo, risulta fortemente legato, appunto, in termini di prospettive socio economiche e di peculiare struttura occupazionale, alla presenza a mezz'ora di auto dal polo industriale dell'automotive della Val di Sangro, uno dei principali a livello continentale (produzione di veicoli commerciali), dove, oramai, si è sviluppato anche un notevole distretto produttivo ad esso connesso fatto di diverse filiere produttive e di servizi del cosiddetto indotto della grande industria fordista.

Questa circostanza sicuramente rappresenta uno dei punti di forza del sistema economico regionale e consente alla comunità di Rosello e a quelle dei tanti borghi contermini del Sangro di godere di una ancora significativa e stabile possibilità occupazionale sul territorio.

A meno di 60 minuti di percorrenza con mezzo pubblico (per la verità pochissime corse giornaliere con capolinea a Villa Santa Maria) e, soprattutto, di auto, dal capoluogo frentano, difatti, la comunità di Rosello, può avere accesso a:

- una stazione ferroviaria (Fossacesia – Val di Sangro) che consente la connessione tramite mobilità su ferro che con l'hub nazionale di Pescara, sulla dorsale adriatica di trasporto veloce;
- un polo ospedaliero (Lanciano), classificato come LEA di II Livello, per quanto di recente fatto oggetto di un depotenziamento complessivo di alcuni reparti essenziali e meno attrezzato degli ospedali regionali di LEA I di Pescara e Chieti, entrambi ad un'ora di auto;
- un sistema di erogazione di servizi di istruzione scolastica secondaria superiore caratterizzati da una offerta completa di licei e di istituti per la formazione tecnica nelle vicine città di Lanciano e Atesa (45 minuti, verso l'Adriatico) o Castel di Sangro (30 minuti, verso l'interno).

Una lettura più minuta della struttura funzionale del territorio del Medio e alto Sangro, inoltre, consente di rinvenire anche delle polarità urbane di livello gerarchico intermedio che, molto più in prossimità del territorio di cui è parte Rosello, appena fuori da tale bacino di utenza di servizi di elementare prossimità, sono sedi di erogazione di servizi comunque rilevanti, nei quali sono presenti strutture che erogano servizi importanti per le popolazioni più disagiate dei distretti più interni, montani e spopolati come il nostro.

Il centro intermedio di riferimento principale di servizi essenziali nel circondario (Distretto Sanitario di Base con Poliambulatorio, Eliporto Sanitario e Centro di Prenotazione Unico, Ufficio Postale principale, Scuole materne, elementari e medie, sportelli bancari e bancomat, stazioni di rifornimento per autoveicoli, sportelli dell'ufficio dell'acquedotto, negozi di maggiore dimensione per generi diversi da quelli di prima necessità ecc.), infatti, è individuabile nel piccolo centro di Villa Santa Maria (poco più di 1.100 residenti), distante solo 13 km di discreta (ma tortuosa) strada provinciale, percorribili in circa 20 minuti.

Alcune ulteriori considerazioni, inoltre, consentono di collocare meglio Rosello, specialmente al fine di consentire la comprensione di quelle che sono alcune significative caratteristiche proprie della sua, tutto sommato, agevole accessibilità, ovvero la prossimità a grandi aree urbane che, in prospettiva futura, possono confermarsi come suoi principali bacini di afflusso turistico.

Dove per afflusso turistico, nel caso di Rosello, come è stato e verrà ancora detto, deve intendersi, per lo più, una domanda di residenzialità stagionale o saltuaria legata:

- alle speciali relazioni che molti residenti in tali aree urbane intrattengono con i luoghi di originaria provenienza, in ragione delle quali si conservano legami affettivi, parentali, sentimentali con il borgo ed il suo territorio e si verifica il cosiddetto fenomeno del turismo delle radici o di ritorno;
- ad una domanda crescente, specie dopo il periodo pandemico, di immobili nei quali stabilire la propria residenza in età post lavorativa o utilizzabili da coloro, sempre più numerosi, che utilizzano le possibilità fornite dallo smart working, non recidendo completamente i legami con la vita metropolitana, trovando, tuttavia conveniente ed appagante la possibilità di costruirsi un modello di vita alternativo e più a misura d'uomo in situazioni "periferiche" (aree interne) caratterizzate da grande qualità degli scenari ambientali e della vita sociale.

Le grandi città più vicine, considerabili anche, rispettivamente, i principali bacini di utenza turistica, sono:

- Napoli, a due ore di auto via fondovalle scorrimento veloce del Sangro e autostrada A1 con ingresso a Caianello;
- Pescara, a 90 km circa percorribili in parte sulla stessa superstrada del Sangro (di cui 40 km di autostrada A14, dalla quale, perciò, il piccolo centro è raggiungibile in un'ora di auto (dunque comodamente accessibile anche dall'aeroporto internazionale d'Abruzzo).

Ovviamente anche Roma, a meno di tre ore di auto (sia Via Castel di Sangro e Autosole A1 Milano Napoli, sia per Castel di Sangro, Sulmona e A25 (Strada dei Parchi), è considerabile come essenziale e più grande centro di riferimento di alto rango per il proprio bacino di utenza potenziale.

Perché un nuovo PRG

Motivazioni alla base della redazione del Nuovo PRG

Il comune di Rosello è ancora dotato di un datato PRG redatto ed adottato nel 1972 e successivamente approvato solo nel 1977, pertanto considerabile, di fatto, come tecnicamente e legalmente scaduto, in ragione dei circa 45 anni trascorsi dalla sua effettiva entrata in vigore che risale, peraltro, a ben 5 anni prima della entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale.

Può presumersi, non trascurabilmente che, con buona probabilità, non essendovene alcuna memoria presso gli archivi degli uffici comunali, almeno per ciò che è stato possibile rilevare, oltre al predetto tentativo di del 2004 di approvare un successivo PRE che si proponeva obiettivi specifici con riferimento due aree del territorio (Centro storico e area produttiva), nel corso degli anni, possano essere state predisposte ed eventualmente adottate (sebbene forse mai del tutto definitivamente approvate con le necessarie autorizzazioni sovraordinate) anche alcune altre varianti parziali allo strumento approvato nel 1977, che determinarono parziali modifiche alle previsioni di piano.

Modifiche di cui si percepisce traccia, più che altro, in esito ad alcune scelte che hanno consentito, evidentemente, di realizzare degli edifici residenziali e destinati alla ricettività turistica (o altro) in aree diverse da quelle di cui alle zone del PRG vigente.

Con buona probabilità, infatti, nel corso degli anni, pur non avendosi contezza concreta neppure di tali atti, potrebbero essere state redatte delle varianti puntuali o rilasciate, ancor più probabilmente, licenze di edificazione/concessioni edilizie in deroga alle previsioni di piano, evidentemente operate con atti del Consiglio Comunale o del Sindaco pro tempore, che autorizzarono, la edificazione di singoli episodi edilizi di cui si da conto nella relativa tavola *A Stato di attuazione del PRG vigente* e nella seguente e relativa Tabella 4, sempre inerente la valutazione del grado di attuazione del PRG vigente, dal titolo: *Altre zone con edifici residenziali edificati fuori dalle previsioni di PRG,*.

Nel 2004, come detto, invero, vi fu un significativo sforzo di ri-pianificazione confluito nella redazione di una bozza di PRE, solo adottato, caratterizzato da un impianto molto qualitativo e, inoltre, da una notevole attenzione per l'ambito urbano storico del capoluogo di Rosello, sebbene privo di un necessario approccio di compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale, elemento, questo, che ne ha impedito, nei fatti, la definitiva approvazione.

Caratteri distintivi delle previsioni del PRG vigente

Il piano vigente, nonostante una buona fattura, molto accurata, e al suo impianto efficace e di agevole interpretazione, sconta, tuttavia, una anacronistica impostazione del progetto urbanistico ad esso sotteso.

Le sue scelte, ormai del tutto insostenibili sotto una pluralità di aspetti, sono chiaramente da ricondurre, come per tutti i piani redatti in quella fase storica, anche quando si trattò di disciplinare le trasformazioni allora in atto anche in microinsediamenti come il nostro, ad una pluralità di fattori.

In primo luogo ad una allora migliore condizione della struttura demografica, sociale ed economica della comunità locale, meno compromessa e tale da presentare ancora, allora, qualche segnale di vitalità.

In secondo luogo, inoltre, soprattutto, alle prevalenti e diffuse prospettive di sviluppo che in quel periodo pervadevano la cultura, l'accademia, le competenze tecniche e la politica, oltre che il ceto amministrativo tutto, che consentivano di immaginare, ottimisticamente, anche per questi borghi marginali, prospettive di sviluppo sociale ed economico, percepite come di gran lunga migliori di quelle ipotizzabili.

Ciò anche in ragione della rilevanza oggettiva di una lunga e fruttuosa stagione di programmazione dello sviluppo posta in essere dal governo centrale, più che decennale, e destinata a protrarsi, tale da aver prodotto diverse politiche di sostegno accordate, sotto varie forme, in special modo, alle aree montane.

In quegli anni, infatti, all'indomani della istituzione delle regioni e prima del trasferimento ad esse di deleghe e competenze o della organizzazione di strutture e relativa erogazione di risorse, vennero concepite dal governo e fortemente stimolate e promosse, diverse misure di intervento di natura assistenziale in favore delle comunità montane, appena istituite.

Il compito di queste, con il supporto e le risorse messe in gioco anche dalla Cassa per il Mezzogiorno, fu quello di erogare sostegni e agevolazioni concrete alle popolazioni residenti in quelle che, poi, di recente, si sarebbero chiamate aree interne.

Ciò produsse notevoli investimenti e, più in generale, un clima che fece ritenere, anche a Rosello, che prospettive di sviluppo, delineate entro tale quadro, avrebbero potuto tradursi in un prevedibile incremento di fabbisogni residenziali e, in special modo, di domanda di espansione anche di insediamenti turistici.

Questo determinò scelte di pianificazione tradottesi in un eccessivo sovradimensionamento (peraltro allora molto in voga in sede di redazione di piani urbanistici) tali da prevedere (ampie ma altrettanto improbabili) zone di espansione dei piccoli tessuti consolidati e la possibilità di realizzare insediamenti (su ingenti superfici edificabili e con indici territoriali o fondiari alquanto rilevanti) destinabili sia a residenze turistiche che a villini e, finanche, ad improbabili insediamenti (anch'essi poco verosimilmente attuabili) di tipo produttivo.

Ciò, consentì, dunque, che anche in una piccola comunità come quella di Rosello, la pianificazione urbanistica locale di carattere generale, potesse prevedere:

- significative estensioni di aree da destinare all'espansione dell'insediamento residenziale;
- interi sub ambiti del territorio riservati alla edificazione di superfici residenziali destinabili ad uso turistico (per lo più residenze quali seconde case o case vacanze e non ricettività alberghiera);
- un'area di notevole estensione da urbanizzare al fine di consentire l'insediamento di attività "industriali" o "artigianali" non meglio individuate (poco verosimili in considerazione dei caratteri della base economica locale, anche allora già segnata da una debolissima struttura), difatti, successivamente mai attuata, salvo il predetto tentativo del 2004, poi non approdato ad effetti concreti, di individuare in alternativa ad essa una area produttivo artigianale (peraltro molto sovradimensionata) poco a valle dell'abitato di Giuliopoli.

Elementi di criticità ascrivibili al PRG vigente

Criticità dello stato della pianificazione locale rispetto ai quadri di pianificazione sovraordinati

La condizione attuale della strumentazione urbanistica comunale che disciplina le attività di trasformazione a Rosello, pertanto, è tale per cui il PRG vigente (scaduto), si identifichi con una pianificazione non aggiornata, redatta in un periodo che precede sia la notevole ristrutturazione del quadro legislativo regionale di riferimento (come detto, essenzialmente LUR 18/83), sia l'avvento e la applicazione di importanti strumenti sovraordinati:

- di tutela ambientale e paesaggistica (Piano Regionale Paesaggistico);
- di pianificazione territoriale d'area vasta (Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale);
- piani di settore che regolano le verifiche di compatibilità delle trasformazioni con l'assetto geomorfologico e idrogeologico del territorio (PAI e PSdA);
- di inquadramento della compatibilità degli interventi con la normativa, di recente aggiornata e in continua evoluzione, che disciplina lo studio del territorio sotto l'aspetto delle specifiche risposte a sollecitazioni di carattere sismico (Studi di Micro zonazione Sismica).

Il piano vigente, inoltre, è stato redatto ben prima che a livello regionale, nazionale e, soprattutto, comunitario, venisse concepita, definita e attuata una serie di politiche e che venissero messe a punto conseguenti strumentazioni e procedure funzionali:

- alla valutazione preventiva degli impatti prodotti dalle scelte di pianificazione urbanistica sulla matrice ambientale;
- alla tutela dei valori ambientali e naturalistici del territorio dato che, tra la fine degli anni '90 e i primi anni 2000, è stato possibile, anche sul territorio di Rosello, individuare un Sito di Importanza Comunitaria coincidente con i siti di rinvenimento dell'abete bianco appenninico, successivamente riconosciuti quale Zona Speciale di Conservazione (ZSC) in forza della disciplina riferibile alle misure generali (DGR 279/2017) e sito-specifiche di conservazione (DGR n. 492/2017) come definita e assunta dalla approvazione di tali due essenziali atti regionali.

Il piano, ancora, come tutti quelli concepiti in quel periodo, e comunque prima del varo della legislazione urbanistica regionale, non disciplina affatto il territorio agricolo o a chiara vocazione ambientale e paesaggistica, considerando, come in tantissimi altri casi, le porzioni (di gran lunga prevalenti) del territorio comunale inedificato come una zona bianca (zona franca dall'applicazione di particolari regole) disciplinabile con un semplicistico riferimento alla legislazione nazionale di riferimento, all'epoca costituita ancora dall'impianto della Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/42, poi integrata significativamente dalla LUR Abruzzo 18/83.

Questa impostazione del datato piano vigente, come ovvio, cozza con la necessità ed opportunità stessa di disciplinare armoniosamente il territorio nella sua complessa interezza e di rendere tra essi meglio compatibili i suoi diversi usi, ovvero anche tutelando al meglio le notevoli porzioni di suolo caratterizzate da indiscutibili e diffusi valori ambientali e paesaggistici.

Ciò anche e soprattutto in relazione alla necessità, come detto, di rendere, oggi, il piano adeguatamente coerente alla presenza, rilevante sotto una pluralità di aspetti, di un Sito di Interesse comunitario (di cui si è approvato un Piano di Gestione), riconosciuto e gestito anche dalla Regione Abruzzo quale Riserva Regionale Orientata e che, a seguito della definitiva approvazione degli atti regionali già richiamati, delle misure di conservazione valide nella ZSC (Zona Speciale di Conservazione).

Criticità specifiche dovute all'obsoleto corredo cartografico del Piano

Un elemento sostanziale di criticità della attuale strumentazione urbanistica comunale, risiede, oltre che nella datata impostazione della disciplina, nell'inadeguato corredo cartografico disponibile.

Sotto quest'ultimo aspetto, infatti, deve rimarcarsi che la inadeguata dotazione cartografica a supporto del PRG vigente, praticamente indisponibile, in termini di accettabile interoperabilità e fruibilità, in quanto mai trasferita su supporti digitali né, perciò, agevolmente utilizzabile, comporta:

- enorme difficoltà agli uffici in termini di conoscenza in tempo reale ed aggiornata delle reali trasformazioni che si stratificano sul territorio e connessa, scarsa possibilità di operare attività di monitoraggio periodiche delle trasformazioni;
- nulla possibilità di aggiornamento delle basi, considerando che quelle cartacee originali, anche in comprensibile pessimo stato di conservazione, comportano problematica e limitata consultabilità;
- difficoltà dell'ufficio tecnico dell'ente, nel rilasciare certificazioni di destinazione urbanistica, spesso per non agevole interpretabilità, oltre che attendibilità, dei grafici;
- limitata possibilità di adeguata interazione con piani di settore, piani sovraordinati, piani di tutela, né perciò, possibilità di idonea registrazione di informazioni essenziali da essi derivanti (vincoli).

Valutazione del reale grado di attuazione del PRG

Valutazione del grado di attuazione delle zone con destinazione residenziale, turistica e produttiva

Il fatto che il PRG pre vigente, sia stato concepito nei primi anni '70, ovvero all'interno di un sistema culturale, socio economico, legislativo di riferimento completamente diverso da quello odierno, comporta un necessario superamento delle sue previsioni.

Come può apprezzarsi nelle seguenti tabelle 1 e 2, si osserva chiaramente che le prospettive di crescita demografica ipotizzate nel PRG (ancora) vigente, soprattutto se il riferimento fosse alle connesse previsioni di sviluppo (quindi di insediamento) delle zone turistiche, dell'ambito produttivo e delle stesse superfici di natura residenziale, si siano rivelate, come in tanti casi analoghi frutto di pianificazioni di quel periodo, come del tutto sovradimensionate.

In particolare si osserva, nel complesso, un modesto grado di attuazione dello strumento urbanistico, dovuto proprio scelte di pianificazione ormai anacronistiche ed al sovradimensionamento delle previsioni, dato che:

- l'attuazione effettiva della zona di espansione turistica, è stata solo molto parziale, avendo prodotto la realizzazione di pochi edifici a ciò destinati (in ragione di meno di un ventesimo delle superfici originariamente previste), con assenza, pressochè completa, di attività turistico ricettive e prevalenza quasi assoluta di seconde case (case vacanze funzionali al *turismo delle radici* o a consentire di trascorrere a cittadini nati o originari del borgo, ma emigrati, alcuni periodi di vacanze in loco);
- il grado di attuazione delle zone per le quali si prevedeva "ordinaria" espansione residenziale dell'insediamento, come di quella esplicitamente destinata alla "costruzione di villini", è stata davvero modesta, avendo comportato la realizzazione di soli pochi nuovi fabbricati residenziali (sotto la decina), peraltro con modalità che non hanno dato luogo ad un intervento soddisfacente in termini di correlate urbanizzazioni essenziali;
- non si è avverata, inoltre, alcuna attuazione alla previsione di urbanizzazione e lottizzazione della specifica sottozona destinata dal PRG all'insediamento di attività industriali e produttive nei pressi di Rosello e ciò, comprensibilmente, per assenza completa di una effettiva domanda sia locale, che esterna, in tal senso, al netto del predetto tentativo operato con la sola adozione del PRE del 2004, poi non avveratasi nell'approvazione definitiva e che aveva operato previsioni (anch'esse del tutto eccessive) per l'area nei pressi di Giuliopoli.

L'unico episodio significativo di trasformazione di natura edilizia, previsto tra le aree di espansione dell'insediamento, si è verificato in corrispondenza della edificazione di un piccolo intervento di edilizia residenziale pubblica, nei pressi dell'abitato periferico di Rosello, a non grande distanza da un altro, più datato ed interessante, intervento di edilizia economica e popolare realizzato a fine anni trenta edificando un caratteristico e molto lungo edificio a schiera su pendio (Via dell'Impero).

Tabella 1 _ Grado di attuazione delle previsioni del PRG con riferimento all'abitato di Giuliopoli

Giuliopoli						
Zone del PRG vigente (ambiti insediativi esclusa la zona agricola)	Superfici di previsione in mq	Volumetrie realizzabili di previsione (secondo indice)	Carico Urbanistico di previsione residenti equivalenti teorici di previsione	Superfici previste residue (inattuate) in mq	Volumetrie residue teoricamente realizzabili (secondo indice)	Carico Urbanistico teorico residuo Abitanti equivalenti insediabili
Agglomerato urbano esistente - vecchio centro	31.800 Senza aree standard	--	--	31.800	--	--
Zone parzialmente edificate	12.423	IT 1mc/mq = 12.423	124	2.223	IT 1mc/mq = 2.223	22
Zone per nuovi c. insediativi	18.017	IT 1mc/mq = 18.017	180	18.017	IT 1mc/mq = 18.017	180
Zone a villini	0	--	--	0	--	--
Zone turistiche	13.788	IT 0,5mc/mq = 6.899	69	IT 0,5mc/mq 10.474	IT 0,5mc/mq = 5.237	52
Zone industriali/artigianali	0	--	--	0	--	--
Zona a verde privato	2.142	--	--	1.114	--	--
Altre zone con edifici residenziali edificati fuori dalle previsioni di PRG	1.887	IT 1mc/mq = 1.887 (indice dedotto)	19			
Totale (solo aree edificate/edificabili)	76.028	37.339	373	63.628	25.477	254

A utile commento ragionato della premessa Tabella 1 e delle seguenti Tabelle 2, 3 e 4, che danno conto del grado di attuazione del PRG vigente e relativamente alle quali si osserva che sono state proposte analisi specifiche e differenziate per i principali 4 ambiti edificati rinvenibili sul territorio, ovvero il borgo di Giuliopoli, la realtà insediativa del Capoluogo di Rosello, i due ambiti di prevista espansione turistica in territorio aperto, si possono operare le puntuali osservazioni di seguito riportate.

L'analisi del grado di attuazione del PRG vigente, relativamente all'abitato di Giuliopoli, consente di dar conto immediatamente di un grado di attuazione che, stante le modeste entità di espansione di previsione, la cui esiguità è stata, anche allora, condizionata dalla morfologia e dalla natura dei suoli, risulta alquanto significativo solo con riferimento ad alcune zone di naturale completamento dell'edificato, mentre risultano affatto attuate le previsioni inerenti le vere e proprie zone considerabili o assimilabili a piccoli ambiti di espansione dell'abitato.

Tralasciando di operare considerazioni sul solo ambito del centro storico (agglomerato urbano esistente) che pure ha fatto registrare diversi interventi di "spontanea e disordinata" densificazione del costruito o di altri interventi di sostituzione edilizia, in qualche caso tali da completare significative lacune, si osserva, invece, quanto segue relativamente ad altre sottozone destinate alla residenza.

Per l'abitato di Giuliopoli non si prevedeva la zona di espansione a villini, proprio per ragioni di natura morfologica, inadatte ad una espansione estensiva a bassa densità, mentre a proposito del grado di attuazione delle diverse zone di previsione, con i conseguenti effetti sul carico urbanistico effettivamente verificatosi, rispetto a quello previsto come verificabile in tabella 1, si può notare quanto segue:

- per quanto attiene alla zona cosiddette parzialmente edificate, si è registrato un significativo grado di attuazione, valutabile in circa l'82% delle aree edificabili, come era piuttosto logico attendersi;
- la zona di previsione per nuovi complessi insediativi risulta del tutto inattuata;
- con riferimento alla zona di espansione turistica prevista, si rileva che essa è stata attuata solo in minima misura (il 24% del totale).

Tabella 2 _ Grado di attuazione delle previsioni del PRG con riferimento all'abitato di Rosello (Capoluogo)

Rosello						
Zone del PRG vigente (ambiti insediativi esclusa la zona agricola)	Superfici di previsione in mq	Volumetrie realizzabili di previsione (secondo indice)	Carico Urbanistico di previsione residenti equivalenti teorici di previsione	Superfici previste residue (inattuate) in mq	Volumetrie residue teoricamente realizzabili (secondo indice)	Carico Urbanistico teorico residuo Abitanti equivalenti insediabili
Agglomerato urbano esistente - vecchio centro	24.325 Senza aree standard	--	--	24.325	--	--
Zone parzialmente edificate	45.247	IT 1mc/mq = 45.247	452	17.418	17.418	174
Zone per nuovi c. insediativi	65.828	IT 1mc/mq = 65.828	658	53.275	53.275	532
Zone a villini	19.539	IF 1,5mc/mq = 29.308	293	15.356	23.034	230
Zone turistiche	0	--	--	0	--	--
Zone industriali/artigianali	18.437	IF 0,8mc/mq = 14.750	0	18.437	IF 0,8mc/mq = 14.750	0
Zona a verde privato	4.317	--	--	0	--	--
Zona a pineta	75.850	--	--	0	--	--
Totale (solo aree edificate/edificabili)	173.376	155.133	1.403	128.811	108.477	936

Anche con riferimento all'ambito di Rosello capoluogo, evitando di operare valutazioni, in questa sede meno utili, sull'evoluzione dell'abitato storico, interessato da una attività di riqualificazione del patrimonio esistente e di edificazione dei lotti liberi residuali meno significativa di quella verificatasi a Giuliopoli, si compiono le seguenti osservazioni sul grado di attuazione delle previsioni che riguardano le aree di "completamento" ed espansione dell'edificato.

In primo luogo, come si vedrà, si osserva che una non trascurabile domanda di residenza degli abitanti del capoluogo è stata assolta, in due distinte fasi, dalla realizzazione di due complessi residenziali di edilizia pubblica:

- il primo, un complesso di 16 unità abitative di edilizia economica e popolare, realizzato sul finire degli anni '30 e poi completato nel primo dopoguerra, identificabile con un duplice bell'edificio a schiera, posto in dislivello, composto da alloggi mono familiari che si sviluppano su due livelli, che il PRG vigente ha incluso nella cosiddetta *zona parzialmente edificata*;
- il secondo, realizzato tra la metà degli anni '70 e i primi anni '80, ubicato anch'esso, secondo il PRG vigente, nella *zona parzialmente edificata*, è un complesso costituito da 4 piccole abitazioni quadrifamiliari, poste su due livelli, per un totale di 16 alloggi, successivamente gestito dall'ATER.

Le previsioni del PRG vigente, con riferimento all'ambito del capoluogo apparivano più articolate ed era significativamente prevista una cosiddetta (ben estesa) zona di espansione per villini.

Inoltre, come si vedrà nella successiva Tabella 3, il PRG prevedeva poco a sud dell'abitato due estese zone preordinate alla espansione turistica, del tutto (provvidenzialmente) inattuata, al cui impatto non sarebbe corrisposta effettiva domanda di abitazioni turistiche in senso stretto.

Per quanto attiene il grado di attuazione delle altre tre zone individuate dal PRG si può osservare che:

- con riferimento al complesso delle cosiddette zone parzialmente edificate, si è registrato, un significativo e comprensibile livello di attuazione, valutabile in circa il 62% delle aree edificabili;
- relativamente alla zona di previsione per nuovi complessi insediativi può notarsi che essa sia stata attuata solo in ragione di un ben più modesto 20% circa delle aree edificabili perimetrate;
- con riferimento alla zona di espansione per villini, ancora, si rileva che anch'essa è stata attuata solo nella medesima misura del 20% del totale.

Ciò che è più utile notare è che, nel complesso, con riferimento alle volumetrie connesse ai diversi indici applicabili a tali aree edificabili, sia stato realizzato, in tutto, solo il 31% circa di quelle previste, inclusa la volumetria completamente non attuata e prevista per la zona produttiva e, dato ancor più significativo, si siano, almeno teoricamente, create le condizioni per l'insediamento del solo il 32% circa del carico insediativo di previsione.

Tabella 3 _ Grado di attuazione delle previsioni del PRG con riferimento alle zone ad esclusiva previsione di insediamento turistico

Altri ambiti zonizzati nel territorio comunale (zona destinata a insediamenti turistici)						
Zone del PRG vigente (ambiti insediativi esclusa la zona agricola)	Superfici di previsione in mq	Volumetrie realizzabili di previsione (secondo indice)	Carico Urbanistico di previsione Utenze turistiche teoricamente insediabili di previsione	Superfici previste residue (inattuate) in mq	Volumetrie residue teoricamente realizzabili (secondo indice)	Carico Urbanistico teorico residuo Abitanti equivalenti insediabili
Zona Turistica nord nei pressi dell'accesso alla Riserva	37.305	IT 0,5mc/mq = 18.652	186	37.305	IT 0,5mc/mq = 18.652	186
Zona Turistica sud in località Montagnola/Coste Petrilli	77.250	IT 0,5mc/mq = 38.625	386	77.250	IT 0,5mc/mq = 38.625	386
Totale	114.555	57.277	572	114.555	57.277	572

Come già accennato, la previsione di aree destinate esclusivamente a edificazione per alloggi turistici, non ha dato luogo ad alcuna realizzazione per evidenti motivi di scarsissima remuneratività economica di tali intraprese edilizie e, dunque, per assenza di capitali e progetti di investimento in tal senso.

Il riferimento puntuale è a due estese aree, la prima nelle adiacenze dell'accesso alla Riserva dell'Abetina, la seconda, più a sud, sulla strada per Agnone/Pescopennataro, preordinate ad un improbabile ed eccessivo sviluppo di insediamenti turistici, identificabili, per lo più, con espansioni residenziali per seconde case e residence,

Infine, come accennato, la valutazione del grado di attuazione del PRG ha interessato, come riportato nella seguente Tabella 4, alcune micro zone su cui sono stati costruiti, negli anni, edifici con destinazione residenziale (anche turistica) esterni alle aree zonizzate dal PRG vigente.

In particolare, si tratta di circa 9 singoli casi in cui si è autorizzata la realizzazione di fabbricati su lotti fondiari di proprietà non ricompresi negli ambiti zonizzati dal PRG vigente come zone per nuovi complessi insediativi o zone per villini o zone turistiche ma, invece, a terreni ad essi molto contigui.

Tabella 4 _ Grado di attuazione delle previsioni del PRG con riferimento alle zone ad esclusiva previsione di insediamento turistico

Altre zone con edifici residenziali edificati fuori dalle previsioni di PRG						
Altre zone con edifici residenziali edificati fuori dalle previsioni di PRG	Superfici edificate extra zonizzazione di PRG in mq	Volumetrie realizzate (secondo indice dedotto)	Carico Urbanistico connesso residenti equivalenti insediati al netto delle utenze turistiche e socio sanitarie	Superfici residuali dei lotti edificati (saturo) extra PRG in mq	Volumetrie residue realizzabili (secondo indice)	Carico Urbanistico teorico residuo Residenti equivalenti insediabili
Giulio poli	1.887	IT 1mc/mq = 3.534 (indice dedotto dal realizzato)	35	0	--	--
Rosello	19.668	14.150 (volumetrie effettive generate da indici diversi)	40	0	--	--
Totale	21.555	17.684	75	0	--	--

In alcuni casi, osservazioni empiriche e conseguenti acquisizioni di carattere deduttivo, a partire dalla valutazione delle volumetrie o superfici lorde realizzate, lasciano ipotizzare che, con buona probabilità dopo il 1983, ovvero dopo la piena vigenza della nuova legge urbanistica regionale, si siano realizzate abitazioni ex novo, fuori dagli ambiti perimetrati nelle zone di PRG, applicando indici fondiari propri delle nuove costruzioni in zone agricole ($I_f = 0,03$ mc/mq), riferiti originariamente a proprietà fondiarie più ampie di quelle poi effettivamente asservite (impropriamente) alle abitazioni realizzate.

In altri casi, invece, probabilmente, si decise di assentire la realizzazione di nuove abitazioni mono e bifamiliari, con le stesse regole di assetto (indici fondiari) previste dal PRG per le zone di previsione di nuovi complessi insediativi o a villini, o per le zone turistiche, sebbene ubicate su lotti fondiari prossimi agli disciplinati, posti fuori da esse, con la conseguenza che ciò ha permesso l'edificazione di volumi più rilevanti.

In tutto, come si vede nella predetta tabella 4, sono stati realizzati con tali modalità, su circa 2,1 ha di suolo, oltre 17.680 mc di nuovo edificato che, considerando solo le volumetrie realizzate non strettamente come concepite per fini turistici (ovvero secondo case), ha generato un effettivo carico di nuovi residenti equivalenti insediati, pari ad almeno 75 unità.

Si nota, inoltre, che tra i premessi volumi edificati al di fuori dalle previsioni del PRG vigente, o in esito, comunque, all'approvazione di varianti puntuali o altri provvedimenti specifici assunti in deroga, di cui non si è trovata, tuttavia traccia all'atto della redazione del presente documento, si rinvengono, al di fuori degli ambiti zonizzati del PRG, ma immediatamente a confine della prevista zona turistica, tutti nei pressi dell'accesso alla Riserva, e tra essi significativamente contigui, i seguenti edifici:

- un fabbricato di 3 piani, oltre un seminterrato, in tutto avente superficie utile lorda di mq 4.450, originariamente destinato a struttura alberghiera e, da anni, invece, riconvertito in struttura socio sanitaria che ospita pazienti con disabilità mentali (Il Quadrifoglio);
- un complesso di 6 bungalow in legno, mono piano, estesi in pianta, ciascuno, per circa mq 100, realizzati su un suolo di proprietà comunale e che fungono da piccola struttura ricettiva per soggiorni eco compatibili nei pressi della riserva;

- un fabbricato di 3 piani fuori terra, oggi in condizioni di degrado fisico, di proprietà del locale fondo parrocchiale, che presenta superficie lorda complessiva di mq 1250 circa, originariamente realizzato per ospitare un ostello turistico, a servizio della vicina area dell'Abetina.

Nel complesso, ai fini del dimensionamento del nuovo PRG, rileva osservare che risultano come attuate, operando una semplice somma delle voci riportate nelle singole e premesse 4 tabelle, escluse le medesime quantità reperibili nel centro storico, con riferimento al patrimonio edilizio esistente, le seguenti superfici, i connessi volumi residenziali e, perciò, a consuntivo, il relativo carico urbanistico complessivo, considerabile come, di fatto, avveratosi e, dunque, il patrimonio abitabile desumibile dai seguenti dati, con esclusione della considerazione delle superfici abitate e abitabili in centro storico; dati ottenuti attraverso computazione per via grafica delle superfici edificabili di piano effettivamente attuate:

- 78.520 mq di superfici edificate complessive nelle varie sottozone;
- 76.202 mc di volumetrie lorde residenziali realizzate totali nelle varie sottozone, ovvero mq 25.400 di superfici residenziali lorde;
- 660 circa nuovi abitanti equivalenti teorici insediati, considerando solo quelli (circa il 42%) generati dalle superfici originariamente destinate a residenze turistiche e che risultano effettivamente abitate da comuni utenze residenziali.

Da questo computo, eseguito con criteri piuttosto oggettivi sebbene non ufficiali né, fatalmente ed intrinsecamente troppo attendibili, derivando da speditiva misurazione per via grafica delle aree e delle superfici lorde reperibili, emerge che sul territorio comunale, al netto delle superfici residenziali rinvenibili nei due centri storici di Rosello e Giuliopoli, vi sia una volumetria complessiva residenziale pari a mc 76.202, che genererebbe, secondo la considerazione dello standard abitativo corrispondente in superficie (30 mq/abitante) una superficie residenziale lorda complessiva di 25.400 mq.

Tale dato, sempre considerando lo standard abitativo pro capite di 30 mq/abitante fissato dal DM 1444/68 e dal PTPC, e valutando che solo una minima parte delle superfici destinate a residenze turistiche realizzate fuori dalla zonizzazione di piano siano computabili come quelle effettivamente residenziali, porta a ritenere che siano state realizzate superfici utili lorde complessive tali da consentire (ma solo in teoria) e, dunque, con eccezione delle superfici reperibili nei due centri storici, l'insediamento di ben 660 residenti.

A tale dato e alle premesse relative considerazioni già sviluppate, può essere opportunamente aggiunto, sebbene con ovvie approssimazioni significative, quello relativo al solo patrimonio immobiliare effettivamente destinato a residenze (patrimonio abitativo), utile anche a compiere la richiesta verifica di dimensionamento specifico rispetto a tale dote, richiesta anche dall'Art. 56 del PTPC vigente.

Il dato relativo al patrimonio abitativo esistente, ovvero alle superfici residenziali idonee ad essere abitate, è computato secondo due diversi metodi.

Il primo, ovviamente il meno preciso e dettagliato, è quello effettuato desumendo le superfici abitative in esito ad una speditiva misurazione delle superfici lorde effettivamente edificate (esistenti), ovvero a quelle rinvenibili su base catastale, con riferimento a tutte le abitazioni realizzate ed esistenti, prescindendo dalla sottozona in cui sono ricadenti.

Tale computo è stato effettuato considerando le superfici lorde rinvenibili a terra opportunamente ragguagliate al numero dei piani degli edifici rinvenibili nel centro storico e nelle altre sottozone di completamento dell'edificazione e di quelle destinate ad espansione (compresi gli edifici, di cui si è detto, edificati fuori da previsioni di zona ma ricondotti in specifiche sottozone residenziali dal progetto di piano).

Si è effettuato, pertanto, il seguente computo, giungendo a stimare la superficie lorda abitabile complessiva come di seguito riportata:

- per l'abitato di Giuliopoli, in tutto, pari ad un dato presuntivo di mq 20.010 circa, di cui ben circa 15.500 mq riferibili alle superficie lorde abitabili rinvenibili nel tessuto storico (75% del totale);
- per l'abitato di Rosello, in tutto, pari ad un dato presuntivo di mq 28.230 circa, di cui ben circa 11.800 mq riferibili alle superficie lorde abitabili rinvenibili nel centro storico (41,8 % del totale).

Pertanto, nel complesso, tale superficie complessiva come stimata quale SUL, sviluppa, in totale, mq 48.240, tale, in tutto, teoricamente da generare un carico urbanistico, in termini di abitanti equivalenti, pari a complessivi 1.608 unità.

Il secondo metodo di calcolo, invece, più ortodosso sebbene, anch'esso, solo relativamente attendibile è quello direttamente operato utilizzando i dati forniti dall'Ufficio Comunale dei Tributi.

In particolare, la stima delle superfici residenziali abitabili ed abitate, riferendosi al solo dato complessivo fornito dagli uffici senza ulteriori specifiche, è il seguente:

- Superficie utenze domestiche senza pertinenze, ovvero sole superfici residenziali: mq 47.399;
- Numero complessivo degli alloggi censiti al 30.11.22: 512
- Numero complessivo delle famiglie residenti censite al 30.11.2022: 112.

La Superficie Lorda residenziale così computata, è, significativamente, solo di poco inferiore in termini di entità assoluta, a quella, più sommaria, computata per via grafica.

Tale entità da luogo ad un computo del corrispondente carico urbanistico teorico ammissibile (massimo) molto simile al precedente, dato che la superficie residenziale di mq 47.399 potrebbe ospitare un monte di ben 1.580 abitanti equivalenti (significativamente comparabile al precedente).

Nel complesso, pertanto, considerando sia la stima molto speditiva del patrimonio immobiliare rinvenibile, si può considerare che la superficie lorda utile residenziale rinvenibile sul territorio comunale sarebbe tale da soddisfare, come si dirà meglio nel seguente ed ultimo paragrafo dedicato al dimensionamento del progetto di piano, considerando il valore dello standard abitativo fissato in 30 mq/abitante, di cui al DM 1444/68, come ribadito anche dal PTPC di Chieti, una popolazione teoricamente insediata di circa 1.590 residenti, peraltro, tale da ritenersi come dato ampiamente verificato, quanto a connesso fabbisogno di standard, come si vedrà meglio in seguito.

Il dato di circa 1.600 residenti teoricamente insediabili nel patrimonio abitativo residenziale censito, è bene ribadirlo, è di molto superiore a quella dei residenti effettivi, proprio, come detto, in ragione del fatto che molte superfici abitative sono utilizzate quasi esclusivamente come seconde abitazioni o case di vacanza solo temporaneamente e saltuariamente abitate.

Si registra, inoltre, che tale dato, tralasciando di considerare quelli riferiti alla popolazione presente prima delle grandi ondate migratorie di fine ottocento (comunque significativamente prossima a detto valore) e sebbene ciò non rilevi a fini pratici, è del tutto comparabile a quello della popolazione residente nel Comune di Rosello, nel periodo di massima espansione demografica nel XX° secolo, registrato nel censimento decennale 1931 (dati ISTAT), ovvero prima del secondo conflitto mondiale e del successivo definitivo avvio dell'irreversibile calo demografico generalizzato e che ha investito anche la comunità locale nel dopoguerra e negli anni del boom economico.

Verifica dello stato di attuazione delle aree o strutture per servizi (standard) di previsione del PRG vigente

La redazione del nuovo PRG, come ovvio, oltre ad essere l'occasione storica per operare una verifica del grado di attuazione delle previsioni relative al patrimonio abitativo residenziale del datato PRG vigente, già rendicontata, è anche il momento di valutazione essenziale del livello raggiunto dalle effettive dotazioni realizzate in rapporto a quelle previste (aree per standard pubblici).

Il presente approfondimento intende dar conto, della effettiva dinamica di attuazione che hanno avuto le previsioni delle aree per servizi originariamente operate dal PRG vigente, funzionalmente al dimensionamento degli stessi commisurato al fabbisogno richiesto dalle previsioni di variante, rinviando ad un passaggio successivo il censimento puntuale dei servizi oggi reperibili effettivamente sul territorio, che da conto, piuttosto, della effettiva dinamica di attuazione che hanno avuto, nelle varie contrade, le previsioni delle aree per servizi originariamente operate dal PRG vigente.

Preliminarmente al computo e alla valutazione dei dati, deve compiersi una considerazione sostanziale e molto significativa: la dotazione previsionale di aree a standard del comune di Rosello è stata operata prima del varo della LUR ma a valle (qualche anno dopo) della Legge Ponte e del DM 1444/68.

Questa circostanza rende le previsioni delle aree per servizi molto attuale e assolutamente comparabile con i metodi ancora oggi in uso per il loro dimensionamento oltre che agevolmente computabili.

Una seconda, non meno rilevante, osservazione dev'essere compiuta circa il fatto che la previsione di aree per standard sia stata notevolmente sovradimensionata in sede di redazione del PRG vigente dal 1977, sia che si consideri la sua eccedenza, in rapporto alla allora maggiore consistenza demografica della comunità locale (oltre 580 residenti nel censimento del 1971) sia, più significativamente, considerando come detta previsione risultasse notevolmente sovrabbondante anche rispetto all'eventuale fabbisogno connesso alle ragguardevoli previsioni di espansione dell'insediamento operate dallo stesso PRG.

Deve osservarsi che buona parte delle aree a standard previste, tuttavia, piuttosto comprensibilmente, non sia stata, di fatto, realizzata, proprio in quanto il trend demografico della comunità locale non ha richiesto un incremento dei servizi né, inoltre, nei 4 decenni trascorsi, non si è avverata l'attuazione delle improbabili previsioni di nuovi insediamenti operate dallo stesso strumento urbanistico.

Ciò nonostante, da un punto di vista essenzialmente quantitativo, deve osservarsi come le attrezzature di interesse comune, siano sovrabbondanti e di molto rispetto al fabbisogno reale connesso alla popolazione residente e come lo fosse stato anche in caso di realizzazione delle previste espansioni, risultando, perciò, come di gran lunga eccedente anche rispetto a quella popolazione non stabilmente residente in loco e che, in alcuni periodi, abita i due borghi essendo indotta dal cosiddetto turismo di ritorno o delle radici.

Qualitativamente, inoltre, è possibile compiere alcune considerazioni specifiche a margine della dotazione di aree per standard pubblici.

E' piuttosto modesta, sebbene già sufficiente a soddisfare i fabbisogni minimi di cui al DM 1444/68, la dotazione di aree a parcheggio pubblico, specie considerando che le aree rinvenibili così destinate non possano considerarsi come spazi idonei originariamente concepiti come tali, ovvero quali stalli di sosta esclusivamente dedicati identificandosi, a Giuliopoli, con lastrici ad uso pedonale riservati a parcheggio.

Si deve osservare, tuttavia, che proprio in ragione della modesta (oggi irrisoria) dimensione demografica della comunità locale, tali aree, tranne che in rare circostanze di notevole afflusso, tale dote comunque soddisfa appieno, normalmente, le esigenze dei residenti.

Discorso a parte come ovvio, invece, dev'essere fatto, ormai come per la generalità dei piccoli e piccolissimi comuni italiani, per la dotazione di aree per l'istruzione.

Da oltre due decenni Rosello, infatti, è praticamente "sprovvista" di popolazione in età scolastica sufficiente o tale da poter consentire la permanenza in loco di strutture per la erogazione di servizi scolastici (né quelli di ordine inferiore quali nidi, materne ed elementari, né quelli della secondaria di primo grado), assolti, per i pochi bimbi ivi ancora residenti, dal polo scolastico della vicina Villa Santa Maria, centro di riferimento del comprensorio dei Comuni Montani del Sangro.

Gli edifici originariamente destinati a plessi scolastici e le relative aree pertinenziali (cortili o giardini), infatti, nel tempo, sono stati riutilizzati o destinati ad altre funzioni pubbliche rilevanti (locali per la pro loco a Giuliopoli, Centro Visite della Riserva e Centro di Educazione Ambientale e, di recente, a Polo Multifunzionale di progetto, a Rosello) e, per ciò che attiene alle aree di loro stretta pertinenza, ad aree a verde pubblico.

E' interessante, come detto, in senso generale, notare come, in molti casi, spazi ed edifici originariamente destinati a servizi pubblici previsti non siano stati affatto realizzati per manifesta carenza di domanda e risorse commisurate alla loro attuazione/realizzazione/attivazione.

Mentre, in altri e diversi casi, anche qualora realizzati, spesso, si sono verificate delle riconversioni della destinazione originaria con riutilizzo degli stessi per altre tipologie di standard, essendo accaduto, inoltre, in qualche caso che le aree di previsione inattuate, siano state riconvertite (di fatto), in aree edificabili (specie nell'ambito del tessuto storico di Giuliopoli).

In tale fase di ricognizione, dunque, si è operato un censimento delle aree per servizi che, come di seguito puntualmente rappresentato nelle due tabelle seguenti, ha registrato la dinamica evolutiva del processo di attuazione o di mancata attuazione dei servizi, riportando i dati (nelle righe) riferiti a ciascuna delle tipologie di servizi di cui al DM (aree per l'istruzione, aree per le attrezzature di interesse collettivo, are per verde attrezzato e per lo sport e aree per parcheggi pubblici), di cui si è registrata nelle rispettive 5 colonne, la specifica condizione:

- aree previste dal PRG vigente;
- aree cui effettivamente è stata data attuazione e oggi fruibili;
- aree cui è stata data attuazione poi non più utilizzate come standard (dismesse);
- aree altrimenti ridestinate sia come standard che con altre destinazioni (dettaglio);
- aree (complessivamente) non attuate come standard tra quelle previste.

Tabella 5 _ Grado di attuazione delle previsioni del PRG con riferimento alle aree per standard (Giuliopoli)

GIULIOPOLI							
Zone per servizi		Previste dal PRG vigente mq	Attuate e oggi fruibili (anche per ridestinazione di altri standard) mq		Attuate ma oggi dismesse mq	Altrimenti ridestinate mq	Non attuate tra quelle previste mq
F1 (A)	Attrezzature per istruzione	3.214	0		3.214	Verde P. Attr. 908	--
						Attr. d'Int. com. 885	--
						Zone edif. li 1.421	--
F2(B)	Attrezzature di interesse comune	1.911	1.535	Da F1 885	--	In edif. 279	858
				da ed. 248		In Verde Priv. 289	
				da PRG. 402		In z. Agr. 290	
F3(C)	Aree verdi attrezzate e per lo sport	1.350	2.258	da PRG 1.350	--	--	--
				da F1 A 908	--	--	--
	Campo di calcio	7.852	--	--	--	7.852	
F4(D)	Parcheggi pubblici	171	0		171	Piazza pedonale 171	171
Totale		14.498	3.793		3.381	4.920	8.881

In tutto, dunque, come si evince dalla premessa Tabella 5, riferita alla ricognizione delle aree per servizi a Giuliopoli e dalla seguente Tabella 6, riferita alla condizione relativa all'abitato di Rosello, si osserva che, rispetto ai 38.438 mq di aree per standard di previsione, che rappresentano una dotazione che si sarebbe rivelata, come detto, di gran lunga sovrabbondante anche nel caso di eventuale piena attuazione della previsione allora formulata dal piano, rispetto al monte previsto di abitanti equivalenti teorici attesi, che le aree per servizi effettivamente realizzate e oggi rinvenibili o, meglio, fruibili, ammontano a ben 16.258 mq.

Un dato, questo, ancora notevolmente sovrabbondante al fabbisogno effettivo in entrambe le due distinte realtà insediative locali di Giuliopoli e Rosello.

Considerando, infatti, il fabbisogno fissato dal DM 1444/68 e ribadito attualmente sia dalla LUR 18/83 sia dall'art. 56 delle NTA del PTPC di Chieti, in 18 mq/abitante, tale dotazione già reperibile, come di seguito

puntualmente censita con riferimento alle singole tipologie di servizi, si può rilevare come esso sia soddisfatto ampiamente sia che ci si riferisca alla mole dei residenti e degli abitanti equivalenti attesi dalle stesse previsioni del PRG vigente, sia, tanto più, come si vedrà, se si considerano le previsioni operate con il presente Nuovo PRG, notevolmente inferiori a quelle quanto a carico urbanistico atteso.

Tabella 6 _ Grado di attuazione delle previsioni del PRG con riferimento alle aree per standard (Rosello)

ROSELLO							
Zone per servizi		Previste dal PRG vigente mq	Attuate e oggi fruibili (anche per ridestinazione di altri standard) mq		Attuate ma oggi dismesse mq	Altrimenti ridestinate o ancora in zona agricola mq	Non attuate tra quelle previste mq
F1 (A)	Attrezzature per istruzione	2.245	0		2.245	Ridestinati a CEA 827	--
						Ridestinati a F2 1.207	--
						Ridestinati in edif. 644	--
F2(B)	Attrezzature di interesse comune	5.370	1.244		592	z. In edif. A1 485	3.534
						In altre z. edif 373	
						In z. Agr. 2.676	
F3(C)	Aree a Verde pubblico attrezzato	2.515	2.515		--	--	--
	Zona sportiva	8.851	7.583		--	In z. Agr. 1.265	1.265
F4(D)	Parcheggi pubblici	4.959	1.123	da edif. 296	--	In z. Agr. 603	4.822
				da F1 83			
				da F2 288			
				da PRG 137			
	Ridestinati in edif. 839						
	In Verde di Risp. 3.380						
Altro	Pineta (considerata quale standard ma non computata come tale)	65.849	65.849		--	--	--
Totale		23.940	12.465		2.837	12.299	9.621

Sintesi conclusiva delle motivazioni alla base della redazione del nuovo PRG

Per tutto quanto già argomentato con sufficiente dettaglio si rileva come le motivazioni alla base della necessità di redazione del nuovo PRG risiedano principalmente nelle seguenti:

- urgenza, ormai improcrastinabile, di allineare il piano al quadro legislativo di riferimento corrente ed al quadro della pianificazione sovraordinata;
- necessità assoluta di operare un ri-dimensionamento delle eccessive ed anacronistiche previsioni dello strumento urbanistico, adeguando le scelte di piano alla reale ed attuale condizione insediativa, demografica e socio economica della comunità di Rosello che richiede, per lo più, interventi di idonea normazione di ambiti edificati fuori dalla disciplina di piano e riqualificazione o recupero fisico e funzionale di alcune porzioni dell'insediamento storico consolidato (delineandosi come utile la redazione, a tal fine, di uno specifico Piano di Recupero per il borgo storico de "Le Pagliare") e non già di anacronistiche espansioni di zone edificabili variamente destinate;
- possibilità, sulla scorta delle analisi effettuate, che danno conto di un ottimo livello di dotazione degli standard pubblici, di operare alcuni correttivi, in termini di previsioni, ovvero di prevedere, per lo più, la effettiva realizzazione di superfici destinabili a parcheggi pubblici più funzionali;
- opportunità non rinviabile di dotare il comune di una pianificazione agevolmente utilizzabile (interoperabile), ovvero di una idonea base cartografica su supporti grafici di tipo digitale di agevole consultazione;
- esigenza di pianificare l'intero territorio comunale, disciplinando opportunamente l'ambito rurale e, soprattutto, quello a maggiore presenza di valori naturalistici rilevanti, armonizzando la pianificazione comunale anche alle notevoli salvaguardie ambientali sovraordinate (presenza della ZSC dell'Abetina di Rosello e Cascade del Rio Verde);
- necessità di redazione, contestuale a quella del presente PRG, del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, conforme al Regolamento Edilizio Tipo (unificato).

Scelte qualificanti il nuovo PRG: prime considerazioni essenziali esplicative del progetto di zoning

Il nuovo PRG, pertanto, anche sulla scorta delle indicazioni fornite dalla amministrazione comunale, richiamate nella citata delibera di indirizzi alla pianificazione approvata in consiglio comunale, e come, individuato nel premesso prospetto che delinea obiettivi ed azioni redatto a beneficio del processo di VAS, prende atto, a cinquant'anni dalla adozione dello strumento urbanistico vigente e a quasi 45 dalla sua definitiva approvazione, della mancata e completa attuazione di intere porzioni di zone destinate variamente all'espansione dell'insediamento (residenziale, turistico e produttivo), ormai da ritenersi del tutto irrealizzabile, stralciandone completamente le previsioni operate all'atto della redazione del piano vigente.

Il nuovo piano si limita, perciò, ad effettuare una attenta perimetrazione "veritiera" ed oggettiva dei due tessuti edificati di Rosello e Giuliopoli), riconoscendo un macroambito insediato e un macroambito del territorio aperto (rurale o a vocazione paesaggistico.- ambientale prevalente.

Ciò sebbene si siano rilevati degli spazi ibridi, ovvero, come si è visto, si rinverano alcuni episodi di edificazione isolata, avvertasi in corrispondenza di aree poste fuori dai limiti delle aree individuate dal piano come di completamento dell'edificato o di sua espansione e, dunque, in presenza di evidenti soluzioni di continuità rispetto al tessuto consolidato.

Episodi identificabili proprio con quelle costruzioni probabilmente realizzate in deroga o in variante (puntuale) alla strumentazione urbanistica vigente.

Il nuovo PRG, pertanto, identifica le sue seguenti e relative specifiche sottozone distinte nell'ambito delle quali applicare una disciplina che, in generale, essenzialmente, cristallizza le superfici residenziali lorde esistenti, attribuendo alle relative aree asservite, pertanto, non potenzialità edificatorie aggiuntive, contemplando solo la possibilità di mettere in atto eventuali interventi di ristrutturazione (sostituzione/rigenerazione edilizia) ai sensi del DPR 380/2001 o, al più, consentendo di edificare ex novo solo in limitate situazioni identificabili con spazi del tessuto edificato di completamento riconosciuti come tali da esplicitare solo una limitata potenzialità edificatoria residua.

Il nuovo Piano, perciò, oltre che individuare e perimetrare il centro storico di Rosello e il tessuto storico di Giuliopoli, assimilati del tutto a zone omogenee A di cui al DM 1444/68, e a riconoscere e perimetrare l'ambito delle Pagliare, rinviando, ai fini di una sua riqualificazione, alla redazione di un apposito ed idoneo Piano Particolareggiato di Recupero, individua, definisce e perimetra le seguenti sottozone dell'edificato destinate a funzioni essenzialmente residenziali:

- *Tessuto edificato consolidato saturo* (Rosello e Giuliopoli), identificato con le minute porzioni di tessuto urbano consolidato della prima espansione fuoriuscita dal centro storico, a partire, essenzialmente dal primo dopoguerra;
- ambito della *Cortina edilizia originariamente riservata ad alloggi di edilizia pubblica*, presso Rosello, chiaramente identificato con il duplice e importante edificio a schiera caratterizzato da alloggi monofamiliare che si sviluppano su due piani, che costeggia Via dell'Impero e che si caratterizza come un originale e riuscito intervento di edilizia economica e popolare concepito e realizzato nel periodo tra le due guerre di notevole interesse storico testimoniale e tipologico, pertanto da preservare rispetto ad eventuali stravolgimenti;
- *Ambito dell'intervento recente di edilizia residenziale pubblica*, anch'esso presso l'abitato di Rosello e contiguo al precedente, tuttavia riconducibile ad una pianificazione di edilizia pubblica tipica del secondo dopo guerra ma, anch'essa caratterizzata da un interesse tipologico, da salvaguardare, del complesso delle 4 palazzine quadri famigliari;
- zona di *Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato* che caratterizza le porzioni più recenti dell'edificato sviluppatesi negli ultimi decenni anche in attuazione delle previsioni del PRG vigente e nell'ambito della quale, data anche la densità edilizia più contenuta, si rinvengono alcune lacune individuate come possibili aree di completamento residuale dotate di minima potenzialità edificatoria;
- *Edifici isolati o piccoli nuclei in ambito peri-urbano disciplinati come aree sature*, anch'essi in ambito esterno ai centri abitati perimetrati come tali, ma in situazioni aventi carattere di peri-urbanità.
- *Edifici e/o nuclei insediati a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica (in territorio extraurbano a prevalente vocazione agricola)*.

Proprio con riferimento alle due ultime sottozone degli edifici isolati in ambito periurbano e degli edifici isolati o piccoli nuclei insediati a supporto delle funzione agricola, devono essere operate le seguenti necessarie precisazioni di natura interpretativa ma essenziali nella prospettiva progettuale delineata.

Con riferimento alla sottozona definita come B3 *Edifici isolati o piccoli nuclei in ambito peri-urbano disciplinati come aree sature*, si osserva che tale individuazione di natura progettuale, consente di circoscrivere e disciplinare alcuni episodi più recenti, rinvenibili in prossimità dell'insediamento di Rosello, di edificazione isolata ex novo di piccoli nuclei con destinazione residenziale (non realizzati del tutto conformemente alle originarie previsioni urbanistiche), attuata nell'ambito delle zone di prevista espansione di residenze turistiche o "a villini", per lo più identificabili con seconde case o case vacanza.

La disciplina che si intende adottare per questa sottozona è funzionale a cristallizzare l'esistente rinvenibile entro tali microambiti edificati, attribuendo alle relative pertinenze asservite (o da ritenere, oggi, di fatto, come tali) la qualifica di zone sature, nelle quali non saranno consentiti interventi di nuova edificazione ma solo ristrutturazioni con eventuale ampliamento (per premialità spendibili) dei volumi esistenti.

Con riferimento, invece, ai piccoli ambiti edificati e più isolati rispetto all'insediamento continuo, perimetrati in una sottozona che il nuovo PRG definisce *Edifici e/o nuclei insediati a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica*, va detto che essi identificano edifici, casolari o piccoli nuclei abitati sorti dove erano originariamente manufatti residenziali di tipo rurale (spesso trasformati e ingranditi senza richiamarsi in modo chiaro, certo ed univoco alle norme previsioni contenute nei livelli di pianificazione sovraordinata).

Si tratta di alcune (poche) volumetrie preesistenti o sorte nel dopoguerra, originariamente funzionali alla conduzione dei pochi fondi agricoli rinvenibili sul territorio comunale (per lo più concentrati nella piana

prossima all'abitato di Rosello e in quella, più in quota, rinvenibile presso il confine regionale (bivio per Agnone e/o Pescopennataro).

Anche per essi, il piano prevede una sostanziale cristallizzazione dell'esistente oltre che, compatibilmente con le norme di zona agricola della LUR, come riviste e rese più agevolmente applicabili dalla recente L.R. 29/20, ad esempio in ordine alla possibilità di ricavare più unità immobiliari per ogni fabbricato in presenza di certe condizioni, la possibilità di usufruire di premialità finalizzate a consentire un'agevole ridestinazione, in detti fabbricati, di attività agrituristiche o comunque legate ad una multifunzionalità elevata delle aziende agricole, finalizzata a promuovere la permanenza sul territorio di tali essenziali presidi produttivi.

Presidi che svolgono una essenziale funzione di presidio sociale, economico ma anche ambientale del territorio oltre che di sua promozione, fruibilità e valorizzazione sostenibile, ciò attraverso l'offerta di una ricettività diffusa e la commercializzazione di prodotti della locale filiera enogastronomica di qualità.

Molto interessante, inoltre, sembra il tentativo di disciplinare la restante e prevalente porzione del territorio comunale secondo una visione di pianificazione che, negli ultimi decenni, ha ribaltato convinzioni, consuetudini e attitudini ereditate dagli apparati tecnici dei piani di fabbricazione o di piani regolatori esecutivi, che mancava di applicarsi ad una idonea disciplina del territorio aperto (agricolo).

Una possibilità che, invece, oggi, è ritenuta, anche nell'ambito di questa proposta di piano, come del tutto funzionale ad una opportuna differenziazione degli usi e delle necessità di conservazione delle matrici ambientali e paesaggistiche in esso rinvenibili.

In primis va detto che le previsioni di piano si conformano del tutto alle norme di salvaguardia e conservazione derivanti dalla applicazione del Piano Paesaggistico Regionale vigente e del Vincolo idrogeologico e forestale di cui al RD 3267/23, nonché a tutta la disciplina di conservazione e tutela del paesaggio contenuta nel codice dei beni culturali e paesaggistici (Dlgs 42/04).

Deve specificarsi, inoltre, che tutti gli interventi in zona agricola, come, d'altra parte, quelli eventualmente ammessi in ambito urbano debbano risultare compatibili con tutte le restrizioni derivanti dal PAI, dalle norme che prescrivono particolari cautele in prossimità di scarpate morfologiche e artificiali e ogni altra norma o prescrizione derivante dallo Studio di Microzonazione Sismica del territorio comunale.

Il presente progetto del nuovo PRG di Rosello, infatti, riconosce a fini progettuali (di idonea disciplina degli usi) i seguenti macro ambiti, derivati da una attenta reinterpretazione della carta regionale dell'uso del suolo e dagli approfondimenti del quadro conoscitivo redatti funzionalmente alla elaborazione del nuovo Piano Paesaggistico Regionale (non definitivamente approvato), cui corrispondono altrettante zone (o sottozone) di carattere normativo:

- *Aree forestali comprendenti la ZSC (già SIC) IT 140212 Abetina di Rosello e Cascade del Rio Verde;*
- *Spazi naturali di rilevante valore ambientale paesaggistico;*
- *Ambiti destinabili ad attività agricole varie (coltivi non irrigui, pascolo, aree e manufatti per l'allevamento);*
- *Edifici e/o nuclei insediati a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica;*
- *Edifici recuperabili al fine di destinarli ad attività produttive artigianali strettamente connesse e compatibili con le attività della complessiva filiera agricola;*
- *Aree per mantenimento, sviluppo e riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale.*

Per le Aree forestali, con esclusione dell'area perimetrata entro la ZSC, che è disciplinata, dalle misure di conservazione generale e da quelle sito specifiche previste nel Piano di Gestione approvato in salvaguardia dalle due predette Delibere di G.R. Abruzzo, cui si rinvia, il PRG, prevede solo attività di conservazione e coltivazione compatibile delle ingenti aree forestate, nel rispetto della legislazione sovraordinata (vincolo forestale) funzionalmente alla salvaguardia della biodiversità di questi significativi spazi naturali così variegati e interessanti proprio per la straordinaria convivenza di specie autoctone e biotopi molto interessanti.

Anche per gli ingenti ed estesi spazi naturali di rilevante valore ambientale e paesaggistico che racchiudono il patrimonio molto diversificato dei pascoli di alta quota, dei prati stabili, degli spazi soggetti ad importanti fenomeni di ricolonizzazione naturale, delle aree a macchia mediterranea e del bosco rado, o di spazi coltivati a cereali non irrigui caratterizzati da notevole vegetazione naturale, il piano prevede sostanzialmente, inedificabilità assoluta e ritiene ammissibili solo attività di tipo agricolo.

Ovvero di coltivazione delle aree boscate, di pascolo e di raccolta dei frutti del bosco (con le restrizioni ammesse da altre specifiche normative), che, in buona sostanza, tendono alla significativa conservazione delle caratteristiche ambientali di tali spazi.

Spazi che, è bene sottolinearlo, rappresentano un'importante zona di "cuscinetto", forse la più importante in termini di presenza di biodiversità, che si interpone tra le aree forestali, a maggiore presenza di wilderness, e quelle, comunque, considerabili come antropizzate (sebbene non abitualmente insediate).

La loro preservazione, pertanto, assume un significato strategico anche nella prospettiva di favorire lo sviluppo di quella rete ambientale diffusa che funge da naturale cerniera di connessione tra i grandi serbatoi di naturalità delle aree protette a tutela dei maggiori sistemi montuosi appenninici e gli ambienti fluviali o costieri in cui si rinvengono importantissimi biotopi.

Sono presenti, sebbene in misura piuttosto esigua in termini di superficie e spazialmente ben individuabili, essendo concentrati nelle aree più pianeggianti del territorio comunale poste nei pressi dell'insediamento di Rosello, alcune aree già utilizzate per varie attività agricole (coltivi non irrigui, pascolo, aree e manufatti per l'allevamento), per le quali si prevede il mantenimento di tali usi che non produca significativi impatti sull'ambiente.

Ciò specie con l'obiettivo di contenere possibili effetti impattanti generabili degli allevamenti intensivi, in considerazione della permanenza, sul territorio, anche se in numero estremamente ridotto rispetto a quello originario, di alcuni impianti zootecnici le cui strutture, pertanto, potranno o essere recuperati per fini compatibili con le attività agricole o per massimizzare forme di produzione di reddito tipiche di aziende agricole sempre più multifunzionali o, in alternativa, rimossi con contestuali interventi di bonifica dei relativi siti pertinenziali.

Il Piano, inoltre, ha censito e riconosciuto la presenza di alcuni storici volumi che identificano Edifici e/o piccoli nuclei insediati sicuramente prima del 1983 (buona parte di essi risale verosimilmente a prima del 1967), e per i quali si prevede una specifica destinazione a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica che dunque, è tale da consentire, sempre nel rispetto dei limiti imposti dalla legislazione di riferimento sovraordinata, premialità volumetriche tali da agevolare l'intraprese di imprese agrituristiche.

Il Piano, ancora, in un unico caso identificabile con il sito di Coste del Turcano, quello oggetto del progetto urbanistico di insediamento (PRP solo adottato) di un'area produttiva, poi non concretizzatosi, riconosce nelle grosse volumetrie superstiti oggi inutilizzate, originariamente realizzate per ospitare grandi allevamenti intensivi poi dismessi, dei contenitori da ridestinare, previo intervento di sola ristrutturazione fisica funzionale dei volumi, compatibile con le restrizioni determinate dalla presenza di importanti vincoli di natura idrogeologica dovuti all'area P2 a Pericolosità elevata del PAI, ad attività produttivo artigianali strettamente connesse e coerenti con quelle della filiera agricola ed agroalimentare.

Infine il Piano ha identificato e perimetrato, al fine di definirne apposita disciplina, delle cosiddette *Aree per mantenimento, sviluppo e riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale*.

Il rafforzamento prevedibile di questa domanda e, in special modo, di turismo ambientale e giovanile, specie estivo o di quello identificabile sia con campi estivi o soggiorni prolungati connessi alle diverse esperienze o attività didattiche che si svolgono nell'ambito del CEA, interessando ricognizioni o periodi di studio nella riserva, sia con il classico turismo da comunità (colonie, gruppi scout), è affidato, in termini previsionali, dal presente e nuovo PRG, proprio alla destinazione di tre piccole aree identificate da una sottozona funzionale al *mantenimento, allo sviluppo e alla riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale*.

Si tratta, in dettaglio, come si dirà anche meglio in seguito, di una sottozona unica che consente la permanenza o l'implementazione della destinazione turistica, assecondando lo svolgimento e lo sviluppo delle seguenti attività relativamente ai rispettivi e specifici edifici e alle relative aree pertinenti:

- ristorazione e di ricettività, ubicata nei pressi dell'accesso alla Riserva;
- residenzialità turistica sostenibile in piccoli bungalow in legno;
- funzione ricettiva da ripristinare con riferimento ad un edificio già destinato ad ostello.

Primo dimensionamento della sola capacità edificatoria residua come da progetto del nuovo PRG

La premessa e sintetica esplicitazione delle principali scelte qualificanti il progetto di zonizzazione dell'insediamento, con riferimento essenziale alle predette e ben diversificate sottozone di completamento dell'edificato, che rappresentano e consentono, in termini previsionali, una notevole articolazione della disciplina d'uso del territorio stabilmente insediato, come di quello a vocazione ambientale e più strettamente agricola, consentono di riportare, di seguito, in 3 semplici tabelle, quello che è il carico urbanistico di previsione del nuovo piano.

Come si vedrà si tratta di un carico previsionale non incrementale quanto, piuttosto, riconducibile alla sola eventuale componente di edificabilità residua esplicabile da alcune lacune dell'insediamento e, più nello specifico, da lotti ineditati interclusi rinvenibili nel tessuto meno denso disciplinato dalla sottozona B2.

Tabella 7 _ Dimensionamento del Nuovo PRG: computo della potenzialità edificatoria e del carico urbanistico residuo di previsione (Ambito urbano di Giuliopoli)

Zone del PRG vigente (ambiti insediativi esclusa la zona agricola)		Superfici di previsione come da nuovo PRG (mq)	Indice di utilizzazione fondiaria di progetto del nuovo PRG I = mq/mq	Superficie Utile lorda di previsione del nuovo PRG (mq)	Carico Urbanistico teorico di previsione del Nuovo PRG n. abitanti equivalenti
A2	Tessuto storico di Giuliopoli	28.587	--	--	--
B1	Tessuto edificato consolidato saturo	10.217	--	--	--
B2	Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato	(1) 8.932	UF 0,30/mq Applicabile al 25% della superficie (1)	670	22
Totale sole aree ricadenti in zone destinate a residenza di PRG (solo aree edificabili)		47.736 (8.932)	--	670	22

Tabella 8 _ Dimensionamento del Nuovo PRG: computo della potenzialità edificatoria e del carico urbanistico residuo di previsione (Ambito urbano di Rosello)

Zone del PRG vigente (ambiti insediativi esclusa la zona agricola)		Superfici di previsione come da nuovo PRG (mq)	Indice di utilizzazione fondiaria di progetto del nuovo PRG I = mq/mq	Superficie Utile lorda di previsione del nuovo PRG (mq)	Carico Urbanistico teorico di previsione del Nuovo PRG n. abitanti equivalenti
A2	Centro storico di Rosello	34.755	--	--	--
B1	Tessuto edificato consolidato saturo	11.108	--	--	--
B1.1	Cortina edilizia originariamente riservata ad alloggi di edilizia pubblica	3.241	--	--	--
B1.2	Ambito dell'intervento recente di edilizia residenziale pubblica	3.938	--	--	--
B2	Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato	16.624	UF 0,30/mq Applicabile al 25% della superficie (1)	1.247	42
B3	Edifici isolati o piccoli nuclei in ambito peri-urbano disciplinati come aree sature	14.887	--	--	--
Totale sole aree ricadenti in zone destinate a residenza di PRG (solo aree edificabili)		84.553 (16.624)	--	1.247	42

Tabella 9 _ Dimensionamento del Nuovo PRG: computo della potenzialità edificatoria e del carico urbanistico residuo di previsione dell'intero ambito urbano relativamente alla sola zona B2 che può generare una minima nuova edificabilità

Totale sole aree ricadenti in zone destinate a residenza di PRG (solo aree edificabili zona B2)	mq 25.556	UF 0,30/mq Applicabile al 25% della superficie (1)	mq 1.917	n. AE = 64
--	------------------	---	-----------------	-------------------

Le tabelle, molto semplici, danno conto (come si evince dalle colonne), per ciascuna delle righe che rappresentano le diverse sottozone degli ambiti insediativi con destinazione residenziale, delle superfici edificabili complessive classificate nelle diverse sottozone del progetto di piano, dei corrispondenti indici di utilizzazione fondiaria (pari a 0 tranne che nel caso della sottozona B2), delle connesse superfici lorde utili edificabili (anch'esse azzerate per tutte le sottozone, con esclusione di quella B2) e del connesso carico urbanistico da esse (essa) generato che, dunque, si identifica con quello (molto teoricamente) attendibile dalla attuazione della predetta sola sottozona.

Come detto e come verificabile, infatti, dalle premesse Tabelle 7, 8 e 9, si evince che nessuna sottozona di previsione del PRG è tale da fornire un contributo, in termini di nuove previsioni di edificabilità, e che solo la sottozona B2 *Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato*, per una minima quota residuale empiricamente (sebbene del tutto speditivamente) ricondotta alla entità sommaria di un 25 % dell'ammontare complessivo di dette aree.

Tale superficie che conserva, dunque, una minima edificabilità potenziale contribuisce a formulare una previsione di solo carico urbanistico residuo potenzialmente esplicabile, pari a mq 1.917 di superfici Utili Lorde eventualmente ancora realizzabili (ma poco verosimilmente, in effetti, realizzabili) che potrebbero generare un carico urbanistico teorico atteso corrispondente a soli 64 (42 +22) nuovi abitanti equivalenti.

Un dato assolutamente inferiore a quello dell'incremento massimo ammesso ai sensi delle previsioni del PTPC, come si vedrà nel seguente paragrafo specifico.

Questi residenti teorici devono essere considerabili come stabilmente residenti sul territorio, posto che si è ampiamente rappresentata la condizione peculiare di questo insediamento e della sua comunità, caratterizzata dalla enorme disponibilità di superfici residenziali utilizzate solo in minima parte dai residenti effettivi e, invece, a disposizione di un ingente numero di residenti saltuari, stagionali e temporanei assimilabili a particolari tipologie di "turisti".

Proposta di zonizzazione del territorio comunale. Prospetto di sintesi (legenda dello zoning di PRG)

Ambito urbano: Zone destinate alla residenza

Zona A _ Centro storico (Art. 13)

Sottozone:

- A1. Centro storico di Rosello (eventualmente assoggettabile a Piano di Recupero) (Art. 13.1)
 - A1.1 Ambito "i Pagliai" da assoggettare a Piano di Recupero (13.1.1)
- A2. Tessuto storico di Giuliopoli (eventualmente assoggettabile a Piano di Recupero) (Art. 13.2)

Zona B _ Completamento dell'insediamento (Art. 14)

Sottozone:

- B1. Tessuto edificato consolidato saturo (Rosello e Giuliopoli) (art. 14.1)
 - B1.1. Cortina edilizia originariamente riservata ad alloggi di edilizia pubblica (Rosello) (art. 14.1.1)
 - B1.2. Ambito dell'intervento recente di edilizia residenziale pubblica (Rosello) (art. 14.1.2)
- B2. Completamento a bassa densità del tessuto urbano consolidato (art.14.2)
- B3. Edifici isolati o piccoli nuclei in ambito peri-urbano disciplinati come aree sature (art.14.3)

Altre destinazioni in Ambito urbano (centro storico e ambiti di completamento residenziali) (Art. 15)

- VP. Aree inedificate destinate a Verde Privato (art.15.1)
- VR. Aree inedificate destinate a Verde di Rispetto (art.15.2)
- PC. Area destinata a Pineta comunale (art. 15.3)

Ambito extra urbano: territorio non antropizzato di pregio ambientale o a residua vocazione agricola

Zona E _ Territorio agricolo e ambiti di valenza ambientale e paesaggistica (Art. 16)

Sottozone:

- E1. Aree forestali comprendenti la ZSC (già SIC IT 140212) Abetina di Rosello e Cascade del Rio Verde (art.16.1)
- E2. Spazi naturali di rilevante valore ambientale paesaggistico (art.16.2)
- E3. Ambiti destinabili ad attività agricole varie (coltivi non irrigui, pascolo, aree e manufatti per l'allevamento) (art.16.3)
- E4. Edifici e/o nuclei insediati a supporto della multifunzionalità agricola e/o della ricettività agrituristica (art.16.4)
- E5. Edifici esistenti riutilizzabili per l'insediamento di attività produttive artigianali complementari alle attività agricole (art. 16.5)
- E6. Aree per mantenimento, sviluppo e riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale (art.16.6)

Aree e strutture per servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo

Zona F_ Aree e strutture per servizi pubblici e altre dotazioni di interesse collettivo (Art. 17)

Sottozone:

- F1. Polo multifunzionale (di previsione) (art.17.1)
- F2. Attrezzature di interesse comune e altri spazi aggregativi di uso collettivo (anche all'aperto) (art.17.2)
 - F2.1. Impianti cimiteriali comunali (art. 17.2.1)
- F3 Aree attrezzate a verde o per il gioco e lo sport (art.17.3)
 - F3.1 Aree a verde pubblico attrezzato (art.17.3.1)
 - F3.2 Aree attrezzate per lo sport e il gioco (art.17.3.2)
- F4. Parcheggi pubblici (art.17.4)
- F5. Altre dotazioni e/o funzioni o servizi di interesse collettivo anche di rilievo sovra locale (art.17.5)
 - F5.1 Centro di Educazione Ambientale e Centro Visite della Riserva (art.17.5.1)
 - F5.2 Struttura Socio Assistenziale (art.17.5.2)
 - F5.3 Aree per impianti tecnologici (sottostazione metano, centrale elettrica, parco fotovoltaico) (art.17.5.3)

Altre aree o ambiti variamente disciplinati o soggetti a restrizioni

Vincoli, aree e fasce di rispetto (Art. 18)

Zona Speciale di Conservazione (già S.I.C. IT 140212) Abetina di Rosello e Cascate del Rio Verde (art.18.1)

Area di attenzione archeologica ai sensi del Dlgs 42/04 (art.18.2)

Area di Rispetto Cimiteriale di cui all'art. 338 RD 1265/34 (art.18.3)

Aree di attenzione per scarpate morfologiche (art.18.4)

Fasce di rispetto stradale di cui al Dlgs 285/92 (art.18.5)

Fasce di rispetto degli elettrodotti (art.18.6)

Fasce di rispetto del metanodotto (art.18.7)

Area di rispetto degli impianti ad emissione di onde elettromagnetiche (art.18.8)

Beni tutelati ope legis ai sensi del co. 1 dell'art. 10 del Dlgs 42/04 (art.18.9)

Dimensionamento del Nuovo PRG

Essenziale ricognizione del patrimonio abitativo disponibile

La consistenza del patrimonio immobiliare e delle superficie residenziali del Comune di Rosello, funzionale a procedere al dimensionamento del nuovo PRG, ai sensi dell'art. 56 del PTPC, è desunta, oltre che per via grafica speditiva), come detto, soprattutto, dai dati TARI forniti dall'Ufficio Comunale dei Tributi ed a tali dati ci si affida per procedere alle verifiche connesse al dimensionamento del nuovo PRG.

Da tali ricognizioni si rileva che, la superficie residenziale complessiva soggetta ad imposta comunale sui rifiuti, ovvero il patrimonio abitativo (almeno saltuariamente) abitato, sebbene non stabilmente abitato, ammonta, con riferimento alle sole superfici residenziali (ovvero al netto di pertinenze e annessi) a mq Superficie utenze domestiche senza pertinenze: mq 47.399.

Dallo stesso ufficio tributi, emerge inoltre, sempre con una certa ed ineliminabile quota di approssimazione, il dato relativo al numero di alloggi, pari a ben 512 che, come ovvio, tiene conto di tutti gli alloggi (unità abitative residenziali) assoggettate a tale tipo di imposizione e all'interno del ci monte complessivo, pertanto, sono computati un significativo numero di alloggi che, sebbene abitati, non lo sono stabilmente ma solo saltuariamente ovvero nel periodo estivo, in quelli di vacanza o nei fine settimana).

Sempre lo stesso ufficio, inoltre, ha fornito il dato utilissimo relativo al numero effettivo di famiglie residenti effettivamente sul territorio comunale, pari a 112, tale da consentire di stabilire una davvero esigua dimensione, del numero medio di componenti per famiglia, peraltro in significativa contrazione, pari a 1,43.

Dalla considerazione del dato sulle superficie residenziali censite a livello locale, dunque, tenendo conto del dato della popolazione residente, che, se riferito al 30 settembre 2022 è pari a sole 161 unità, discende che la superficie residenziale media pro capite caratteristica (e realistica) attribuibile a ciascuno dei residenti di Rosello, sia pari a circa ben mq 294, dato, dunque, che risulta di gran lunga superiore allo standard di superficie residenziale media pro capite fissato dal DM 1444/68 e mutuato come tale anche dal PTPC di Chieti vigente (standard di superficie abitativa).

Esso risulta, infatti, significativamente "falsato" dalla grande disponibilità di alloggi (512) di molto sovrabbondante rispetto alle strette esigenze dei residenti (161) e delle famiglie residenti in loco (112).

Il dato della consistenza esuberante del patrimonio abitativo premesso è la motivazione di base ma anche la conferma della idoneità delle scelte adottate dal nuovo Piano in ordine all'assenza di previsione di nuove aree di espansione insediativa, proprio in quanto il patrimonio abitativo esistente (disponibile), ovvero in condizioni di effettiva utilizzabilità risulta già notevolmente sovradimensionato rispetto al reale fabbisogno, computato tenendo conto delle superfici residenziali effettivamente disponibili e secondo gli standard previsti dalle norme sovraordinate.

Questa condizione è ricorrente, caratteristico dei piccoli comuni interni (demograficamente considerabili come "comuni polvere"), nei quali le decennali e prolungate dinamiche di spopolamento e progressivo decremento demografico imputabile a saldi naturali demografici molto negativi, scarsamente compensati da saldi demografici migratori positivi, è tale da determinare un progressivo assottigliamento della popolazione cui non corrisponde (almeno nel medio breve periodo) una contrazione di superfici abitative (nominali).

Rispetto a queste ultime, anzi, spesso, come anche nel caso di Rosello, si assiste ad un loro modesto incremento che rende progressivamente più elevata tale dotazione pro capite attribuibile alla vocazione tipica di tanti borghi piuttosto performanti in termini di turismo delle radici.

Ciò sebbene non si possa ravvisare una vera e propria dinamica turistica o la effettiva capacità di attrarre nuovi residenti, fenomeni che, a Rosello, fanno registrare qualche timido segnale positivo recente, per effetto della qualità ambientale del luogo e per la presenza di una buona dotazione di servizi.

Rosello si identifica con un luogo attrattivo per quel particolare pendolarismo di proprietari di immobili che non risultano, di fatto, più come residenti ma che appena possibile frequentano il paese abitando temporaneamente queste residenze, come case per i fine settimana o per le vacanze, in qualche modo

utilizzate quali presupposto per il cosiddetto “turismo periodico delle radici” o anche, considerate quali beni rifugio di investimenti affettivi (ben più che di investimenti di natura strettamente economica).

Alcune considerazioni specifiche sul reale fabbisogno di superfici con destinazioni turistico ricettive

Un utile ulteriore passaggio di riflessione molto speditivo, a partire da altri dati essenziali, può riguardare proprio la considerazione della consistenza effettiva di superfici residenziali con specifica destinazione turistico ricettiva.

Il PRG pre vigente, approvato definitivamente nel 1977, nei primi anni ‘70 (1972, data di adozione), come si è visto, in linea con le tendenze di pianificazione dell’epoca adottate per comuni montani inseriti in programmi di sviluppo delle comunità montane, finanziati dalla Cassa per lo sviluppo del Mezzogiorno, prevedeva, in modo del tutto sovradimensionato, ma coerente con logiche e previsioni di tipo socio economico allora ritenute più verosimili, un significativo monte di superfici residenziali destinabili alla funzione turistico ricettiva.

Ciò peraltro, intendendo con essa, non già, comprensibilmente, in detto contesto specifico, la destinazione turistica di tipo alberghiero o para alberghiero ma una più ordinaria destinazione a villini, residenze turistiche di tipo privato o residence, di fatto realizzate secondo localizzazioni e regole di assetto di previsione, solo in limitatissima parte, come si è visto.

Tali previsioni, del tutto in linea con modelli che andavano affermandosi in quegli anni, erano finalizzate ad assolvere ad una ipotetica domanda di turismo stagionale o del fine settimana, inteso tuttavia, per lo più come luoghi di residenza attrezzati per seconde case o “case vacanza”.

Un’idea di sviluppo che verosimilmente trasse ispirazione dalle dinamiche, allora in crescita, di una più strutturata domanda di turismo invernale (legato alla risorsa neve) verificatasi tra la fine degli anni ‘60 e i primi anni ‘70, nel vicino bacino sciistico di Capracotta (Prato Gentile) o anche sul modello di più improbabili insediamenti turistici fondati sull’attrattiva sciistica in estate e sulla fruizione della natura in estate, come è stato per il vicino comprensorio di Valle del Sole a Pizzoferrato (anch’esso mai veramente decollato se non quale zona di villeggiatura in seconde case).

Oggi, la domanda di turismo è notevolmente cambiata e, in queste aree, essa si è fortemente ridotta, identificandosi, per lo più, con un turismo delle radici o, in qualche caso, con la capacità minima, ma non da sottovalutare, di attrarre nuovi residenti che abitino stabilmente nel territorio, attivando quell’importante attività di progressivo riuso e riqualificazione fisica e funzionale del notevole patrimonio abitativo disponibile e in disuso, che, specie nei tessuti storici o in corrispondenza di abitazioni rurali isolate, spesso, necessita di significativi interventi di ristrutturazione (e relativi investimenti di capitale).

Attualmente l’economia turistica del territorio comunale di Rosello e Giuliopoli è, di fatto, assorbita, per lo più, come è per la maggior parte dei piccoli borghi dell’alto Sangro teatino e, più in generale, per i piccoli centri montani dell’Appennino centro meridionale, dalla elevata domanda di ristorazione e, più in generale, di quella che vuole fruire dei prodotti di qualità della filiera enogastronomica tipica locale.

Tale domanda, che si concentra in estate, nei fine settimana e nei canonici periodi di vacanza (ponti festivi) è soddisfatta, oggi, dalla qualificata presenza di tre note attività di ristorazione che possono garantire un numero di coperti complessivo di circa 80, costituendo anche una discreta realtà da un punto di vista occupazionale, a livello locale, assicurando produzione di reddito sul territorio, con benefici che si riverberano anche su alcune aziende impegnate nelle produzioni agricole di nicchia.

La presenza, invece, di una limitata, vera e propria domanda di ricettività turistica (residenziale), tuttavia non disprezzabile e che va crescendo negli ultimi anni, essendo legata anche al buon numero di visitatori della Riserva Regionale dell’Abetina (dotata di un eco museo e centro visite), della vicina Riserva Regionale delle Cascate del Verde (medesima ZSC), alla prossimità con i centri di Agnone e Capracotta (anche qui, turismo culturale ed ambientale), è soddisfatta dalla presenza di tre strutture ricettive, una del tipo Hotel, una del tipo B&B, l’altra assimilabile ad agriturismo, che assicurano un numero di posti letto pari, in tutto, a 40.

Il rafforzamento prevedibile di questa domanda e, in special modo, di turismo ambientale e giovanile, specie estivo, o di quello identificabile sia con campi estivi o soggiorni prolungati connessi alle diverse esperienze o

attività didattiche che si svolgono nell'ambito del CEA, interessando ricognizioni o periodi di studio nella riserva, sia con il classico turismo do comunità (colonie, gruppi scout), è affidato, in termini previsionali, dal presente e nuovo PRG, proprio al mantenimento, alla valorizzazione o alla riqualificazione di tre piccole aree identificate da una sottozona funzionale al *mantenimento, allo sviluppo e alla riqualificazione di strutture ricettive di supporto al turismo ambientale*.

In particolare si tratta, in dettaglio della sottozona che conferma la destinazione turistica assecondando lo svolgimento e lo sviluppo delle seguenti attività:

- eventuale, contenuto, ampliamento della struttura "Casa del Pastore" che eroga attività di ristorazione e di ricettività, ubicata nei pressi dell'accesso alla Riserva;
- manutenzione straordinaria ed eventuale contenuto ampliamento dei piccoli volumi residenziali turistici (bungalow), di proprietà comunale, rinvenibili presso l'ingresso della riserva, in adiacenza alla struttura socio sanitaria ed assistenziale il Quadrifoglio;
- ristrutturazione fisica e funzionale e ripristino della originaria funzione ricettiva dell'edificio già destinato ad ostello e di proprietà della locale parrocchia.

Computo della effettiva potenzialità edificatoria (residua) esplicabile dal nuovo PRG

Il nuovo PRG, come detto, elimina tutte le premesse previsioni di espansione (relative superfici edificabili) e si limita a ritenere come edificabili per eventuali nuove costruzioni unicamente alcuni piccoli ambiti residuali della sottozona B2 di completamento, puntualmente computati come evidenziato nelle premesse tabelle 7, 8 e 9, oltre che nei grafici a corredo del progetto di dimensionamento del nuovo piano.

Come detto, la scelta di eliminare ogni previsione di nuova edificazione è frutto di una precisa e condivisa indicazione della amministrazione che, tiene conto di alcune essenziali circostanze già ben esposte:

- l'effettiva condizione della struttura demografica locale e della relativa scarsa potenzialità socio economica della comunità;
- l'assenza di domanda di nuova edificazione ormai consolidata che, in esito a quanto accaduto e censito nell'ultimo ventennio, fa ritenere come alquanto remota la eventuale possibilità di nuove edificazioni;
- la ridondanza significativa del patrimonio abitativo già disponibile, come appena accertata, che, piuttosto renderebbe urgenti ed utili strategie di recupero strutturale e funzionale delle volumetrie esistenti e spesso in condizioni di non essere, attualmente, come realmente abitabili.

Di seguito, prima di procedere alla successiva e rilevante attività di ricognizione della dotazione di standard pubblici esistenti e di previsione, per comodità di esposizione e riepilogo, al fine di richiamare dati già adeguatamente rappresentati, si ripropone la seguente Tabella di sintesi (già proposta come n . 9 a pagina 35) dove sono riepilogati i dati relativi al dimensionamento del nuovo PRG derivante dal computo della potenzialità edificatoria e del carico urbanistico residuo di previsione dell'intero ambito urbano relativamente alla sola zona B2 che può generare una minima nuova edificabilità.

Zone del PRG vigente (ambiti insediativi esclusa la zona agricola)	Superfici di previsione come da nuovo PRG (mq)	Indice di utilizzazione fondiaria di progetto del nuovo PRG $I = \text{mq}/\text{mq}$	Superficie Utile lorda di previsione del nuovo PRG (mq)	Carico Urbanistico teorico di previsione del Nuovo PRG n. abitanti equivalenti
Totale sole aree ricadenti in zone destinate a residenza di PRG (solo aree edificabili zona B2)	mq 25.556	UF 0,30/mq Applicabile al 25% della superficie (1)	mq 1.917	n. AE = 64

Ricognizione della dotazione di standard pubblici esistenti e di previsione

Il carico insediativo incrementale (per l'esattezza residuale), come riportato nella precedente Tabella riproposta anche a pag. 43, peraltro, come detto, è verosimilmente sovradimensionato rispetto alla effettiva domanda di edificazione che esprime, oggi, il tessuto demografico e la relativa struttura socio economica locale, ma sostanzialmente conforme ai criteri di dimensionamento previsti dal contesto normativo sovraordinato,

Il dato relativo alla superficie abitabile media pro capite che si registra nella realtà di Rosello, come detto, risulta essere notevolmente più elevato di quello di cui al DM, oggettività risultante come del tutto aderente alla situazione effettiva della realtà locale.

A seguire, invece, si riporta, nella seguente Tabella 10, il prospetto dettagliato relativo alle singole aree destinate a standard, effettivamente reperibili, ovvero delle aree di cui alle singole sottozone da F1 ad F4 di PRG, sostanzialmente conformi alle previsioni di cui al comma 2 dell'art. 3 del DM 1444/1698 che, di norma, prescrive di considerare per il calcolo del fabbisogno degli standard le singole sottozone:

F1: Aree per l'istruzione;

F2: Aree per strutture di interesse comune;

F3: Aree per il verde pubblico attrezzato, per lo sport ed il gioco;

F4: Aree per parcheggi pubblici.

Si nota, per la verità, come detto, come ormai, ovunque, nei piccoli comuni, sia assente ogni struttura funzionale ad erogare servizi per l'istruzione (F1), ciò in ragione della peculiare e stagnante condizione della struttura demografica comunale e della conseguente assenza di strutture scolastiche, in ragione di una popolazione infantile molto esigua che soddisfa la propria domanda di istruzione, come già prospettato, presso i plessi scolastici del vicino polo intercomunale di Villa Santa Maria.

In luogo del dato relativo alle aree per l'istruzione, dunque, si è riportato nell'ambito della specifica sottozona F1, il dato previsionale relativo al Polo multifunzionale in fase di progettazione (fondi PNRR), nel quale saranno riunite alcune funzioni di pubblico servizio e di interesse comune (compresi spazi per l'aggregazione e il tempo libero aggiuntivi), e che coincide con il vecchio edificio scolastico che sarà ristrutturato.

Tabella 10 (Verifica aree a standard: esistenti, previste dal PRG vigente e di quelle previste dal nuovo PRG)

Località	Tipologia di Servizi	Servizi rinvenibili e fruibili		Servizi di previsione del nuovo PRG		Totale esistente e di previsione per singole tipologie di servizi (e per località) (3)	
		(1)	(2)	(2)	(3)		
ROSELLO	(A)_ Aree per l'istruzione	0	---	---	---	---	
	(B)_ Altr. di Int. Comune	mq 2.848	mq 2.144	mq 2.144	---	B = mq 4.992	
	(C)_ Aree Verdi Attrezzate	1. Aree Verdi Attrezzate	mq 2.515	mq 289	mq 289	---	C1 = mq 2.804
		2. Aree/Impianti sportivi	mq 7.583	---	---	---	C2 = mq 7.583
	(D)_ Parcheggi	mq 1.221	---	---	---	D = mq 1.221	
	(E)_ Altre dotazioni (E1 + E2)_	mq 9.879	---	---	---	E = mq 9.879	
Totale	mq 14.167 (mq 24.046)	mq 2.433	mq 2.433	mq 2.433	mq 16.600 (mq 26.479)		
GIULIOPOLI	(A)_ Aree per l'istruzione	0	---	---	---	---	
	(B)_ Altr. di Int. Comune	mq 940	---	---	---	B = mq 940	
	(C)_ Aree Verdi Attrezzate	mq 2.258	---	---	---	C = mq 2.258	
	(D)_ Parcheggi	---	mq 235	mq 235	---	D = mq 235	
	(E)_ Altre dotazioni	mq 2.272	---	---	---	E = mq 2.272	
	Totale	mq 3.198 (mq 5.470)	mq 235	mq 235	mq 235	mq 3.433 (mq 5.705)	
TOTALE	mq 17.365 (mq 29.516)	mq 2.668	mq 2.668	mq 2.668	mq 20.033 (mq 32.184)		

Nella precedente Tabella 10, in particolare, sono riportate, in dettaglio, ovvero con riferimento specifico alle due località abitate del territorio comunale di Rosello e Giuliopoli:

- sia le aree effettivamente già rinvenibili e fruibili sul territorio;

- sia quelle (opportunamente distinte) rinvenibili e realizzate (fruibili), già previste dal datato PRG vigente;
- sia quelle di previsione del presente nuovo PRG.

I precedenti approfondimenti, dunque, hanno consentito, oltre al mero dato quantitativo, di valutare il grado di attuazione delle previsioni del datato PRG vigente, anche con riferimento alle aree per standard.

Si sono valutate alcune opzioni.

Si è ritenuto di non computare, ai fini della quantificazione della quota di standard corrispondente alla relativa sottozona F2, essendo stati computati come impianti, o entro altre voci, le seguenti e peculiari tipologie di servizi :

- Impianti tecnologici riferibili alle reti di distribuzione elettrica e del gas metano (ubicati peraltro, per lo più, in territorio aperto, presso il valico per Agnone);
- i due impianti cimiteriali presenti sul territorio comunale, entrambi utilizzati, sebbene il Comune sia ancora privo di un apposito Piano Cimiteriale, sebbene considerati dalla normativa opere essenziali assimilabili a urbanizzazioni di tipo primario;
- l'area identificabile con la Pineta, presso Rosello, come effettivamente realizzata per effetto della lungimirante previsione di piano, su una significativa estensione di circa 7,5 ettari, per la quale si concepisce una specifica sottozona di piano preordinata alla sua salvaguardia, cura ed eventuale migliorata fruibilità compatibile con l'esigenza di preservazione.

La seguente Tabella 11, di seguito proposto, ha registrato puntualmente le aree e gli spazi (i locali) destinati alle attrezzature di interesse comune proprio in ragione della rilevanza che tali aree ed attrezzature assumono in ragione della esiguità della struttura urbana e della stessa comunità, dato che in essi si erogano servizi di prossimità significativi o si esplicano funzioni rilevanti in ambito territoriale, ben oltre il solo e limitato bacino di utenza locale.

Tabella 11_ Focus sulla tipologia specifica e la dimensione effettiva delle aree e strutture destinate ad attrezzature di interesse comune (quelle già effettivamente fruibili e previste dal Nuovo PRG)

Località	Tipologia specifica dei servizi e/o attrezzature	Aree aggregative effettivamente rinvenibili/fruibili (1)	Servizi previsti o mutuati dalla Variante al PRG (4)
Ambito ROSELLO (D)_ Attrezzature di Interesse Comune Computate ai fini della verifica degli standard	Municipio	mq 312	---
	Sportello Postale	mq 180	---
	Farmacia comunale	mq 45	---
	Sale pubbliche per att. aggregative	---	---
	Luoghi di culto	mq 951	---
	Oratorio e casa parrocchiale	mq 510	---
	Ambulatorio medico	mq 60	---
	Polo multifunzionale in progetto	---	mq. 2.144
	Anfiteatro attiguo al CEA	mq 790	---
Totale	mq 2.848	mq 2.144	
Ambito GIULIOPOLI (D)_ Attrezzature di Interesse Comune Computate ai fini della verifica degli standard	Delegazione Municipale	mq 138	---
	Locali ad uso della pro loco	mq 153	---
	Aree aggregative all'aperto	mq 344	---
	Luoghi di culto	mq 235	---
	Ambulatorio medico	mq 70	---
	Impianti tecnologici	---	---
	Totale	mq. 940	---
	mq. 3.788	mq 2.144	

Un passaggio specifico, identificato con la seguente ed essenziale Tabella 12, ha computato l'estensione delle aree destinate ai due impianti cimiteriali e ad alcuni impianti tecnologici rinvenibili sia nei pressi dell'abitato di Rosello che in territorio aperto (Bivio Agnone/Pescopennataro, località *Lo scamorzaro*).

La quantificazione delle aree destinate ai due impianti cimiteriali e ad alcuni impianti tecnologici, come quella relativa alla Pineta o alle premesse dotazioni di interesse collettivo di rilievo sovra locale, non viene

computata, come detto, nel bilancio complessivo della dotazione di aree per standard pubblici come strettamente intesi ai sensi del DM 1444/68, quale fabbisogno di servizi commisurato al carico urbanistico complessivo di previsione del PRG.

Tabella 12 _ Computo delle aree destinate ad impianti cimiteriali ed impianti tecnologici (esclusa la Pineta di Rosello) non computate nelle aree a standard

Dotazioni e Impianti tecnologici (non computati come standard) (E1)	(Località Valico bivio per Agnone e Pescopennataro)	
	Sottostazione Gas Metano	mq 2.231
	Cabina trasformazione ENEL	mq 124
	Loc. Rocca di Rosello	
	Impianto di radio trasmissione sulla sommità della Rocca	mq 90
	Impianti cimiteriali comunali	
	Cimitero Comunale Rosello	mq 2.661
	Cimitero Comunale Giuliopoli	mq 2.272
	Altro (presso Rosello)	
	Spazio Aggregativo all'aperto presso lo slargo del monumento ai caduti	mq 530
	Totale	mq. 7.908

Una ulteriore Tabella 13 (seguinte), di approfondimento, infine, ha registrato la rilevanza quantitativa e qualitativa che assumono, non solo a beneficio della piccola comunità di Rosello, alcune dotazioni di interesse collettivo di rilievo sovra comunale quali quelle identificabili con:

- la struttura che eroga servizi socio assistenziali a pazienti con gravi disabilità (il Quadrifoglio);
- il Centro visite della Riserva Regionale dell'Abetina di Rosello e il connesso spazio riservato al Centro di Educazione Ambientale (sede di campi scuola, convegni, iniziative di formazione).

Tabella 13_ Computo delle aree destinate a dotazioni di interesse collettivo di rilievo sovra locale

Altre dotazioni di rilievo sovra locale (E2)	Abitato di Rosello	(sola Superficie Utile lorda edifici)
Altre dotazioni di interesse generale (non computate come standard)	Attrezzature Socio Assistenziali (Centro per la degenza e riabilitazione Il Quadrifoglio)	mq . 2.020
	Centro Visite Riserva Regionale Abetina di Rosello e Centro di Educazione Ambientale	mq. 2.223
	Totale	mq. 4.243

Computo degli standard già reperibili (fruibili) e di quelli di previsione

La complessiva dotazione di standard rilevata già al 30.09.2022, ammonta, dunque, a mq 17.365 totali, ovvero corrispondendo ad una dotazione pro capite teorica, già rinvenibile e fruibile, al netto delle previsioni di questo nuovo piano, di gran lunga sovrabbondante rispetto al fabbisogno richiesto, considerando il numero dei residenti effettivi a quella data (161), ovvero pari, pro capite, di oltre 107 mq per abitante.

In particolare si rinvencono, in totale (cioè sia considerando l'abitato di Rosello che quello di Giuliopoli):

- *aree per attrezzature generali di interesse comune (sottozona F2) = mq 3.788, pari a mq 23,7 pro capite, di gran lunga superiore al fabbisogno minimo richiesto dai residenti attuali censiti, pari a mq 322 (mq 2/ab. x 161 abitanti) ;*
- *aree per verde pubblico attrezzato (sottozona F3) = mq 4.773, pari a mq 29,6 pro capite, a fronte del corrispondente fabbisogno minimo richiesto dai residenti attuali censiti, pari a mq 1.449 (mq 9/ab. x 161 abitanti), peraltro al netto della superficie di mq 7.583 riferita agli impianti sportivi la cui computazione porterebbe il valore pro capite dello standard per verde pubblico e aree per lo sport a ben 76,7 mq;*
- *aree per parcheggi pubblici (sottozona F4) = mq 1.221, pari a mq 7,51 pro capite a fronte del corrispondente fabbisogno minimo richiesto dai residenti attuali censiti, pari a mq 725 (mq 4,5/ab. x 161 abitanti);*

Dati che, come si osserva, sono considerabili come notevolmente più elevati se si considera anche la significativa dotazione di attrezzature di interesse comune e di significative strutture che erogano servizi di rilevanza sovra comunale.

In particolare, tuttavia, si osserva che:

- non sarebbe comunque verificata, per quanto già argomentato con riferimento alle aree per servizi scolastici, come non più richiesto, peraltro, la quota di standard, posto che tale mancata verifica, in considerazione delle premesse caratteristiche demografiche strutturali, è ampiamente derogabile, vista anche la riorganizzazione del sistema dell'istruzione su base di area vasta che consente di assolvere a beneficio dei residenti, i servizi scolastici, in idonee strutture accorpate e concepite per assolvere i bisogni di popolazioni studentesche di dimensione sovra comunale;
- pur essendo ampiamente assolto il fabbisogno di aree per parcheggi (1221 mq > 725 mq), non si rinvencono ancora idonee aree riservate a parcheggi pubblici nell'abitato di Giuliopoli.

Il progetto di piano, pertanto, a partire da questi dati, assolutamente positivi, opera solo le seguenti due scelte:

- computazione nel novero degli standard, della previsione, del tutto coerente con le scelte del presente nuovo PRG, inerente la previsione del nuovo Polo Multifunzionale di servizi pubblici, già finanziato e da realizzarsi presso l'abitato di Rosello;
- previsione di una nuova, contenuta area a parcheggi pubblici presso l'area di Piazza Spaventa a Giuliopoli.

In ragione di queste due scelte di piano si aggiorna il premesso prospetto di quantificazione della dotazione dei servizi, che diviene, a tal punto, con le quote incrementalmente aggiunte, il seguente riferibile alla dotazione di standard pubblici di previsione complessiva, come di seguito riportata:

- *aree per attrezzature generali di interesse comune, compreso il del polo multifunzionale (sottozona F2 = mq 5.932, tale da soddisfare il fabbisogno pro capite di mq 36,8, ben superiore a quello richiesto);*
- *aree per verde pubblico attrezzato di cui alla sottozona F3 = mq 5.062 (al netto della considerazione dell'impianto sportivo comunale) tale da soddisfare il fabbisogno pro capite di mq 31,4, ben superiore a quello richiesto);*
- *aree per parcheggi pubblici (sottozona F4 = mq 1.465, tale da soddisfare il fabbisogno pro capite di mq 9,04, ben superiore, ovvero pari al doppio, di quello richiesto.*

Si può concludere, quindi anche il passaggio di tale valutazione qualitativa, comunque effettuata verificando quanto richiesto dall'art. 56 del PTPC, tenendo conto dei fabbisogni specifici richiesti, di norma, per le diverse tipologie di servizi, dal DM 1444/68, come esse fossero già ampiamente sufficienti a garantire il fabbisogno attuale corrispondente a quello richiesto dal numero dei residenti censiti al 30.09.2022.

La realizzazione prevista di tutte le predette aree, dunque, considerando anche quelle di previsione relative all'incremento della quota di parcheggi pubblici, come quelle relative al nuovo polo multifunzionale, soddisfa appieno i requisiti minimi richiesti sia dal DM 1444/68 che dall'art. 56 del PTPC.

Essa soddisfa più che ampiamente, cioè, il fabbisogno complessivo commisurato sia al numero dei residenti attuali sia a quello richiesto dal fabbisogno previsionale complessivo, come desunto dal computo anche dell'eventuale carico urbanistico aggiuntivo connesso alla (poco verosimile) edificazione possibile nelle modestissime aree di completamento residuo, come già determinate.

Di seguito, quindi, si riporta la seguente Tabella 14 di riepilogo della dotazione complessiva di standard già rilevati e fruibili sommando ad essa quella incrementale di previsione, con esplicitazione del totale generale previsto dal PRG che verifica il fabbisogno corrispondente generato dal carico urbanistico totale di previsione.

Tabella 14_Determinazione della dotazione di standard pubblici di previsione della presente Variante

Verifica dello stato di attuazione (incremento) degli standard pubblici nel decennio 2014-2020		
	Totale superfici a standard esistenti (realizzate) al 30.09.2022	Abitanti equivalenti =1ab/18mq
	mq 17.365	964
	Totale superfici a standard ex novo previste dal presente PRG	Abitanti equivalenti=1ab/18mq
	mq 2.668	148
	Totale complessivo della dotazione di standard prevista dalla Variante	Abitanti equivalenti=1ab/18mq
	mq 20.033	1.112

Come ovvio, e come più volte già prospettato, questa dote di standard previsionale è tale da soddisfare ampiamente anche la domanda di servizi che si rinvia in particolari periodi dell'anno nei quali alla popolazione effettivamente residente in loco si somma (pressochè raddoppiandosi) quella identificabile con i residenti stagionali, ovvero coloro che per legami di varia natura, o perché proprietari di seconde case, fanno ritorno al borgo natio, dando vita ad una forma particolare di domanda (che, sebbene non turistica in senso stretto, come già argomentato) è tale, tuttavia, da generare una domanda importante di spazi collettivi da fruire in termini soddisfacenti.

Dimensionamento complessivo del PRG (verifica del fabbisogno di standard richiesto dalle previsioni di incremento del carico urbanistico)

La premessa determinazione del carico urbanistico di previsione, già effettuata considerando la modesta potenzialità edificatoria esplicabile dalle piccole e poche aree di completamento residue e la verifica del dato previsionale funzionale inerente la dotazione di standard, appena effettuata, consente di pervenire al risultato essenziale del dimensionamento complessivo del presente nuovo PRG, secondo i seguenti ed agili passaggi di computo.

La popolazione residente nel comune di Rosello al 30.09.2022 era di 161 unità. in considerazione di quanto previsto dallo specifico art. 56 del PTPC di Chieti, quella previsionale ammissibile non dovrebbe superare, al massimo, il 50% della popolazione residente, ovvero un dato pari al seguente computo: $161 \times 50\% = 80$.

L'incremento previsionale della variante, come si è visto, invece, da luogo ad un numero di abitanti teorici, ancora eventualmente insediabili, pari a sole 64 unità, che rappresenta solo il 40% della attuale popolazione e, inoltre, solo l'80% della predetta quota incrementale ammessa, ribadendo che tale quota "incrementale". peraltro, è ritenersi come virtuale, essendo generata, in effetti, solo dalla edificabilità potenziale riferibile alle uniche superfici residuali della sottozona B2 di completamento e non già, come chiarito, da previsioni considerabili come di natura davvero incrementale, solitamente connesse a nuove aree di espansione.

Lo stesso Articolo 56 del PTPC, inoltre, recita che l'incremento del patrimonio immobiliare residenziale di previsione non debba eccedere il 50% del patrimonio immobiliare esistente, come censito. E' implicita, a tal punto, per tutto quanto sin qui premesso, come anche questa condizione sia del tutto verificata ed ampiamente.

Il dimensionamento complessivo del nuovo PRG, quindi, al fine di verificare la congruenza tra carico urbanistico di previsione complessivo e fabbisogno di standard ad esso connesso richiesto, è determinato (operato) nel modo che segue, ovvero secondo tre essenziali passaggi riportati ai rispettivi seguenti punti:

1. Residenti al 30.09.2022 = 161(1)

2. Totale abitanti insediati e insediabili di previsione = 225 = 161 + 64* (2)

3. Corrispondente fabbisogno di Standard = mq 18/ab. X 225 = mq 4.050 (3)

*(residenti teoricamente insediabili sul totale delle aree residue computate in Tabella 9)

ed, inoltre, considerando lo standard ai sensi del DM 1444/68:

La verifica della dotazione degli standard di previsione del PRG, pertanto, è più che ampiamente soddisfatta considerando, come detto, che la quota pro capite di standard di previsione richiesta ai sensi dell'art. 56 del PTPC, similmente a quella minima computabile ai sensi del DM 1444/68, è notevolmente inferiore sia rispetto a quella già rinvenibile e fruibile, sia a quella prevista dal presente progetto di nuovo PRG.