



PROVINCIA DI TERAMO

V SETTORE

URBANISTICA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DIFESA DEL SUOLO

INDICAZIONI SULLE MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA L.R. 16 DEL 19/08/2009 "INTERVENTO REGIONALE A SOSTEGNO DEL SETTORE EDILIZIO" PUBBLICATA SUL B.U.R.A. N° 45 DEL 28/08/2009 IN COERENZA CON LE INDICAZIONI E PRESCRIZIONI SUL SISTEMA INSEDIATIVO E PAESAGGISTICO DETTATE DAL VIGENTE P.T.P.

In merito all'applicazione della Legge Regionale n. 16 del 19/08/2009, questo Servizio Urbanistico Provinciale ritiene opportuno fornire ai Comuni le seguenti indicazioni e modalità applicative per un corretto recepimento della stessa, in relazione alla normativa ed alle previsioni insediative del vigente Piano Territoriale Provinciale.

Il presente documento, non esaustivo dell'intera problematica legata al recepimento del cosiddetto "Piano Casa", intende fornire alcune metodologie che rendano il più uniforme possibile la sua applicazione sul territorio provinciale nel rispetto dell'autonomia dei Comuni nell'integrare e declinare le indicazioni fornite dalla Legge.

Art. 2 - Ambito applicativo

Relativamente all'applicazione della norma è opportuno inserire, tra gli edifici a cui non si applicano le disposizioni del titolo I della L.R. 16/2009:

- quelli individuati come manufatti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del P.T.P., meglio identificati nell'elenco allegato alla "Relazione" del Piano Territoriale della Provincia di Teramo;
- quelli ricadenti in aree di interesse bio-ecologico, di cui all'art. 5 delle norme di attuazione del P.T.P.;
- quelli ricadenti in aree a rischio geologico ed idrogeologico, di cui all'art. 6 delle norme di attuazione del P.T.P.

Sono fatte salve e si aggiungono a quelle sopra elencate, le esclusioni definite nella lettera a) e lettera e) del comma 2 dello stesso articolo che attengono materie di competenza di altri Enti.

Art. 3 - Definizione e parametri

Nella definizione dei "nuclei antichi", oltre quelli delimitati ed individuati dagli strumenti urbanistici comunali o delimitati come zone "A" ai sensi del D.M. 1444/68, vanno ricompresi anche i beni urbanistici (centri storici, nuclei e borghi rurali) definiti e individuati dal P.T.P. ai sensi dell'art. 10 della normativa di attuazione dello stesso (meglio identificati nell'elenco allegato alla "Relazione" del Piano Territoriale della Provincia di Teramo). Nel caso di Comuni che hanno approvato il loro P.R.G./P.R.E. adeguandolo al P.T.P., la individuazione di tali nuclei antichi coincide con quelli

riportati nella cartografia di Piano approvato; per i Comuni che ancora non hanno adeguato il loro strumento urbanistico al P.T.P., la individuazione dei nuclei antichi va fatta tenendo conto sia delle indicazioni dello strumento comunale vigente sia di quelle derivanti dalla cartografia del P.T.P. Rimane sempre la possibilità, in capo ai Comuni, di integrare ulteriormente l'elenco dei nuclei antichi.

Si precisa che le distanze minime e le altezze massime dei fabbricati definite dal D.M. 1444/68 sono, comunque, da intendersi inderogabili.

Art. 4 - Interventi straordinari di ampliamento

Il concetto di edificio di modeste dimensioni citato al comma 2 dell'articolo non viene definito in termini quantitativi. Si ritiene congruo definire le modeste dimensioni quando queste siano contenute all'interno di mq 120,00 netti.

Per gli edifici da escludere vale quanto detto in merito all'art. 2.

Nell'esclusione degli interventi per gli edifici ricadenti nelle aree a rischio idrogeologico, vanno tenuti in debita considerazione gli indirizzi dettati dal P.T.P. per gli ambiti di controllo idrogeologico (art. 7) e per quelli di protezione idrogeologica (art. 8). I Comuni che hanno già provveduto ad adeguare il loro P.R.G./P.R.E. alla normativa ed alle previsioni insediative del P.T.P. vale la normativa dettata dallo strumento comunale mentre per gli altri Comuni l'applicazione della L.R. 16/2009 deve tener conto delle limitazioni che i due articoli prevedono.

Art. 6 - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente

Al comma 2 del presente articolo, si citano tecniche costruttive di bioedilizia che la normativa nazionale e regionale non definisce.

Per l'individuazione di tali tecniche costruttive si rimanda alla manualistica corrente e, tra le altre, alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" reperibile sul sito www.regione.toscana.it che per esaustività e completezza delle indicazioni riportate permette di avere un quadro delle possibilità di intervento in questa specifica materia.

Si possono individuare alcuni dei criteri fondamentali per l'applicazione del meccanismo premiale che possono essere riassunti nelle seguenti categorie:

- utilizzo di materiali di costruzione riciclabili e biocompatibili certificati;
- corretta esposizione dell'edificio in riferimento all'irraggiamento solare e al ricambio d'aria;
- utilizzo di sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento;
- utilizzo di sistemi di risparmio idrico ed energetico.

Il Comune, in sede di recepimento della presente legge, dovrebbe meglio specificare e dettagliare i criteri sopra elencati e potrebbe modulare il meccanismo premiale in base alla rispondenza del progetto proposto a più indicatori presi a riferimento, in modo da incentivare il ricorso a queste tecniche (per esempio: ad un maggior numero di criteri rispettati corrisponde un maggior incremento volumetrico oppure modulando i criteri per importanza, ad un maggior numero di criteri importanti rispettati corrisponde un maggior incremento volumetrico).

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 2 dell'articolo sono consentiti, dal comma 6, anche su "area diversa" purché a ciò destinata dagli strumenti urbanistici e territoriali vigenti alla data di entrata in vigore della legge.

Appare chiaro che la definizione di "area diversa" coincida con le aree a destinazione residenziale del territorio comunale, ricomprese nell'art. 18 del P.T.P., dove gli strumenti urbanistici consentono già la nuova edificazione o la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Da tale definizione vanno, invece, escluse, nel rispetto della normativa e delle previsioni insediative del P.T.P., le aree che sono classificate:

- di interesse bio-ecologico (art. 5);
- a rischio geologico ed idrogeologico (art. 6);
- di interesse paesaggistico ed ambientale (art. 9);
- archeologiche e di attenzione archeologica (art. 10); per le aree di attenzione archeologica è fatta salva la possibilità, per i Comuni che ne hanno normato la trasformabilità nei loro P.R.G./P.R.E., di utilizzare il trasferimento di volumetria anche per nuovi edifici o interventi su quelli esistenti sempre comunicando il tutto alla competente Soprintendenza;
- sistema dei crinali e visuali da salvaguardare (art. 11) se la normativa di Piano comunale non detta alcuna specifica normativa di trasformabilità dei luoghi;
- Piani d'area a matrice ambientale e paesistica (art. 13) se il Comune non ha provveduto a dotare l'area di uno specifico strumento attuativo che ne abbia approfondito e specificato le tipologie di intervento e di trasformazione;
- Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali (art. 14) se il Comune non ha provveduto a dotarsi del "Piano guida d'area a matrice ambientale";
- insediamenti monofunzionali (art. 19) e comparti da riservare prioritariamente allo sviluppo del sistema del verde urbano (art. 17) in quanto la destinazione urbanistica di tali aree contrasta con l'insediamento di usi residenziali;
- varchi e discontinuità del sistema insediativo (art. 22) e terreni agricoli periurbani (art. 23) per i Comuni che non hanno adeguato il loro strumento urbanistico al P.T.P.; per gli altri, vale sempre l'obbligo del rispetto della normativa dettata dal P.T.P. per la trasformabilità e l'insediabilità di dette aree;
- aree agricole di rilevante interesse economico (art. 24 comma 7).

La possibilità di spostamento di volumetrie su "area diversa" è possibile solo se il Comune, con apposita deliberazione di cui all'art. 12 della Legge, individua gli ambiti omogenei dove è possibile trasferire le volumetrie.

Vanno, comunque, esclusi gli edifici individuati come manufatti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del P.T.P..

Art. 11 – Condizioni generali di ammissibilità degli interventi

Va sottolineato che una delle condizioni, tra le tante, di ammissibilità di un intervento secondo la L.R. 16/2009 è quella della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria anche in rapporto al maggior carico urbanistico che si determina con gli ampliamenti degli edifici esistenti o con lo spostamento di volumetria. Ciò sta a significare che ad ogni intervento edilizio (ampliamento o nuova edificazione) dovrà corrispondere una dotazione o un aumento proporzionale dello standard urbanistico, con particolare riferimento alla urbanizzazione primaria (soprattutto verde e parcheggi pubblici) tale da soddisfare il nuovo carico urbanistico determinatosi con l'applicazione della presente legge.

Art. 12 - Ambito applicativo

Giova ricordare che, nel caso i Comuni decidano di avvalersi delle norme di cui alla Legge in oggetto o di escludere l'applicabilità degli articoli 4 e 6 della stessa o, ancora,

di stabilire limiti differenziali alle possibilità di ampliamento degli edifici, le valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale devono tenere conto delle indicazioni e prescrizioni del Piano Territoriale Provinciale.

Indicazioni di carattere generale

Come norma di carattere generale e nel rispetto della normativa regionale vigente, i Comuni che dovessero decidere di applicare la presente Legge Regionale anche per edifici ricadenti entro il territorio agricolo devono rispettare il limite massimo di volumetria per edificio che la L.R. 18/83 ha stabilito in mc. 800 (limite ripreso e confermato dalla normativa del P.T.P.).

Sono fatte salve le competenze sul rispetto di vincoli che fanno capo ad altri Enti (per esempio: Parco Nazionale Gran Sasso-Laga per interventi all'interno dell'area Parco; Regione Abruzzo per interventi che interessano il P.A.I.; Genio Civile Provinciale per la rispondenza alla normativa sismica ecc...).

I Comuni che nel termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. 16/2009 (termine che scade il 26/12/2009) non provvedono, con delibera di Consiglio Comunale, a decidere di avvalersi delle norme della presente legge o che non provvedono a individuare gli ambiti omogenei per consentire interventi su area diversa, non potranno usufruire dei benefici della presente legge.

Rapporti con l'attività di progettazione della Provincia

La Provincia di Teramo, nell'ambito delle sue attività istituzionali, sta portando avanti alcune progettazioni che hanno ricadute territoriali e che, per certi versi, interagiscono con le finalità e le modalità di applicazione della L.R. 16/2009. Nello specifico si ha:

- Progetto Borghi - "Progetto strategico di recupero e valorizzazione dei borghi montani": i Comuni nel cui territorio sono individuati i nuclei e i borghi rurali devono coordinare le modalità di applicazione della L.R. 16/2009 con le finalità e gli obiettivi che il progetto si pone, evitando trasformazioni urbanistiche ed edilizie tali da far perdere l'identità ai luoghi e modificarne sostanzialmente la struttura. In tali ambiti, pertanto, si potranno permettere solo quegli interventi che si pongano in continuità con le finalità della L.R. 16/2009 (miglioramento della qualità architettonica e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) nel rispetto delle indicazioni che il progetto strategico arriverà a formulare.
- Campo Aperto - "Studio di fattibilità per la valorizzazione economico-turistica del territorio provinciale attraverso il recupero delle masserie": i Comuni, nel recepimento delle indicazioni della L.R. 16/2009, dovranno tener conto della presenza sul territorio provinciale di questi esempi di architettura rurale (masserie) che rivestono un valore, oltre che storico-architettonico, anche testimoniale in quanto depositari delle tradizioni locali. Su di essi, il recepimento della L.R. 16/2009 non deve produrre alcuna alterazione, sia della tipologia edilizia che della forma del manufatto, che ne possa compromettere i caratteri distintivi. Pertanto, i Comuni che hanno provveduto a classificare gli edifici rurali presenti sul loro territorio possono utilizzare le finalità della legge solo per interventi di trasformazione su edifici che non presentano valenze storico-architettonico-testimoniali.

Il Dirigente
Arch. Francesco Antonelli



L'Assessore
Arch. Vincenzo Falasca

