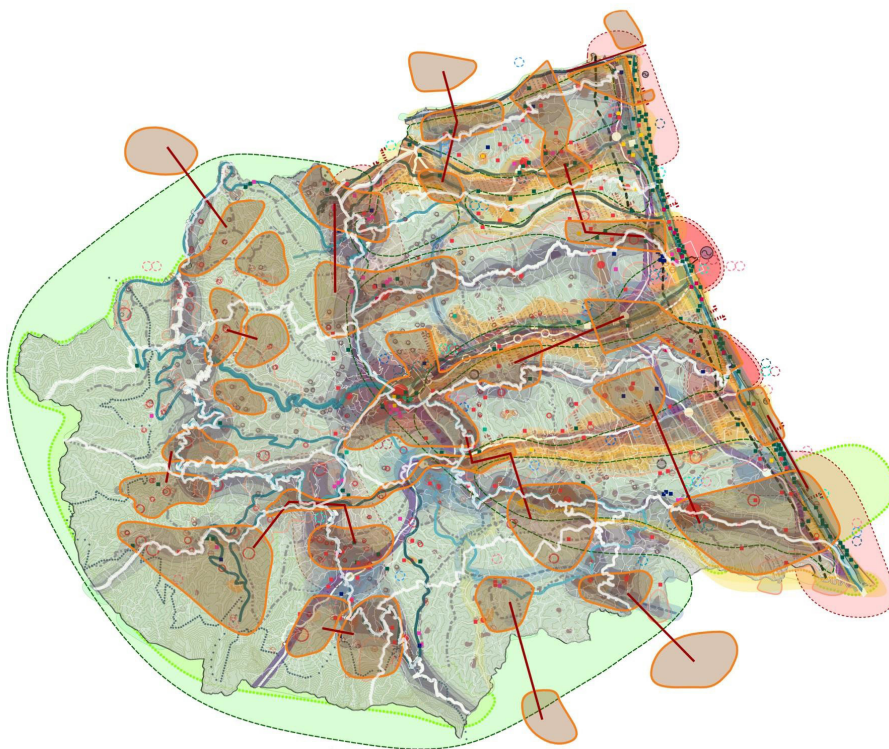




# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE P.T.C.P.



## Modalità di formazione, procedure e contenuti degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti in conformità alle nuove N.T.A. del P.T.C.P.

*Il presente documento è stato redatto dal personale del Settore Pianificazione del Territorio Urbanistica della  
Provincia di Teramo Arch. Giuliano Di Flavio, Arch. Ph.D. Raffaele Di Marcello, Arch. Alfonso Pallini*

Settembre 2018

## Indice

1. Premessa
2. Modifiche alle previsioni del vigente P.T.C.P. o nuovi Piani Regolatori Generali (P.R.G.) o Esecutivi (P.R.E.) sia compatibili che in variante al P.T.C.P.
  - 2.1 Procedimento di adozione - approvazione
  - 2.2 Indicazioni di carattere procedurale
  - 2.3 Indicazioni di carattere documentale
3. Utilizzo e finalita' degli allegati n. 4 e n. 5 al P.T.C.P.
4. Caratteristiche dello Studio di Compatibilità Ambientale

## 1. - PREMESSA

Con la Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 50 del 20 ottobre 2017 si è definitivamente conclusa la procedura di modifica della Normativa Tecnica di Attuazione (N.T.A.) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) che ha innovato ed integrato il corpo normativo del precedente strumento di pianificazione provinciale (approvato definitivamente nell'anno 2001).

La nuova normativa del P.T.C.P. dispone nuove modalità e procedure per l'esame, da parte degli uffici provinciali, della compatibilità al vigente P.T.C.P. dello strumento urbanistico comunale e delle sue varianti parziali soprattutto per ciò che riguarda: la verifica della saturazione delle previsioni dei piani regolatori vigenti; la residua capacità insediativa del Piano Regolatore Comunale; il contenimento del consumo di suolo agricolo; la localizzazione dei servizi pubblici di rango provinciale o intercomunale; l'utilizzo di forme di co-pianificazione nel caso di strumenti urbanistici che prevedano incrementi di utilizzo di suolo o servizi di rango non comunale; la compensazione ambientale; la delimitazione del territorio già urbanizzato.

Gli adempimenti e le procedure delineate dal P.T.C.P. devono essere letti parallelamente a quanto stabilito dalla L.R. 18/83, il cui art. 10 ancora disciplina le modalità di adozione dei P.R.G./P.R.E.

Alla L.R. 18/83 vanno affiancate la L.R. 11/1999 e la L.R. 26/2000 che, a loro volta, hanno introdotto la competenza in capo ai Comuni nell'approvare il proprio strumento urbanistico dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni e pareri dagli Enti preposti alla gestione dei vincoli o Piani sovracomunali.

A queste tre normative regionali principali in campo urbanistico (L.R. 18/1983, L.R. 11/1999 e L.R. 26/2000) si sono negli anni affiancate altre correzioni normative "minori" che hanno modificato o abrogato singoli articoli; tuttavia, il riferimento alla norma base, vale a dire la L.R. 18/83, è sempre fatto nel suo "testo vigente".

Al momento, le funzioni spettanti alla Provincia sono elencate all'art. 19 del D. Lgs. 267/2000 e, in materia urbanistica, dal comma 2 dell'art. 20:

*"La provincia, inoltre, ..., predispose ed adotta il piano territoriale di coordinamento che determina gli indirizzi generali di assetto del territorio e, in particolare, indica:*

- a) le diverse destinazioni del territorio in relazione alla prevalente vocazione delle sue parti;*
- b) la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle principali linee di comunicazione;*
- c) le linee di intervento per la sistemazione idrica, idrogeologica ed idraulico-forestale ed in genere per il consolidamento del suolo e la regimazione delle acque;*
- d) le aree nelle quali sia opportuno istituire parchi o riserve naturali."*

I commi 5 e 6 dell'art. 20 del citato Decreto, stabiliscono le relazioni tra l'Ente provinciale e la strumentazione urbanistica comunale nel seguente modo:

*"5. Ai fini del coordinamento e dell'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale predisposti dai comuni, la provincia esercita le funzioni ad essa attribuite dalla regione ed ha, in ogni caso, il compito di accertare la compatibilità di detti strumenti con le previsioni del piano territoriale di coordinamento.*

*6. Gli enti e le amministrazioni pubbliche, nell'esercizio delle rispettive competenze, si conformano ai piani territoriali di coordinamento delle province e tengono conto dei loro programmi pluriennali."*

Il presente documento rappresenta un aiuto ai Responsabili degli Uffici Tecnici Comunali e ai professionisti incaricati di redigere piani regolatori ed ha lo scopo di individuare, in forma chiara ed univoca, le procedure e i documenti necessari nel procedimento di definitiva approvazione del loro strumento urbanistico, pur nel rispetto delle autonome scelte operate dal Comune e dal Tecnico redattore del Piano di poter produrre studi, analisi e documenti aggiuntivi utili alla comprensione delle scelte operate con il Piano.

Il presente documento riguarda:

- a) modifiche alle previsioni del vigente P.T.C.P.;
- b) nuovi Piani Regolatori Generali (P.R.G.) o Esecutivi (P.R.E.) sia compatibili che in variante al P.T.C.P.;
- c) varianti generali, parziali o puntuali ai P.R.G. o P.R.E. sia compatibili che in variante al P.T.C.P.;
- d) varianti ai P.R.G. o P.R.E. riguardanti solo la normativa tecnica di attuazione;
- e) strumenti attuativi o loro varianti (Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Piano di Ricostruzione, Piano E.R.P. ecc...) che producono variante allo strumento generale.

Dall'analisi dell'esperienza accumulata sul campo da parte dell'Ufficio provinciale competente alla gestione dei procedimenti tecnici ed amministrativi, ma anche a fronte delle novità apportate dal nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, emerge la necessità che tali istruttorie siano ulteriormente chiarite nelle modalità e nei contenuti, evidenziando quali sono le necessità operative dell'Ufficio provinciale competente.

Il contenuto del presente documento è da intendersi quale supporto alle attività delle Amministrazioni Comunali e dei rispettivi Uffici Tecnici e non è esaustivo di tutte le problematiche e le attività da svolgere nel procedimento di approvazione dello strumento urbanistico comunale o di sua variante. Pertanto, ogni Amministrazione Comunale valuterà quale altro atto, delibera, documento, analisi, relazione o elaborato tecnico dovrà corredare il proprio strumento urbanistico.

## **2. - MODIFICHE ALLE PREVISIONI DEL VIGENTE P.T.C.P. O NUOVI PIANI REGOLATORI GENERALI (P.R.G.) O ESECUTIVI (P.R.E.) SIA COMPATIBILI CHE IN VARIANTE AL P.T.C.P.**

### **2.1 - PROCEDIMENTO DI ADOZIONE - APPROVAZIONE**

La revisione dello strumento urbanistico comunale, sia esso generale (art. 9 della L.R. 18/83 nel testo vigente) che esecutivo (art. 12 della L.R. 18/83 nel testo vigente), segue il procedimento regolato dall'art. 10 della L.R. 18/83 per la parte che riguarda la fase di adozione, di pubblicazione, di esame delle osservazioni fino all'invio degli atti alla Provincia per l'esame di competenza.

La fase procedimentale di definitiva approvazione, una volta disciplinata dall'art. 11 della citata legge regionale, è oggi regolamentata dall'art. 43 della L.R. 11/1999 (modificato ed integrato dalla L.R. 26/2000) che al comma 2 testualmente recita: "*In particolare sono trasferite ai comuni le funzioni relative all'approvazione dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi e relative varianti, nell'osservanza della pianificazione territoriale sovraordinata.*" e poi al comma 3 afferma: "*L'operatività del trasferimento di cui al comma 1 è subordinata all'approvazione dei rispettivi piani territoriali di coordinamento provinciale.*" condizione quest'ultima esistente nella Provincia di Teramo dove il P.T.P. è stato approvato nell'anno 2001.

In breve, ricapitolando quanto stabilito dalla normativa, la procedura di approvazione dello strumento urbanistico comunale è il seguente:

- l'adozione del P.R.G. o P.R.E. deve essere necessariamente preceduta dall'acquisizione del parere previsto dall'art. 89 del D.P.R. 380/2001;
- inoltre, l'adozione del P.R.G. o P.R.E. deve essere preceduta dall'accertamento della consistenza delle proprietà immobiliari nel territorio comunale appartenenti ai singoli Consiglieri Comunali (art. 35 della L.R. 18/83);
- avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del D.Lgs 152/2006 (eventualmente, per varianti parziali di limitate dimensioni, è possibile avviare la procedura della "verifica di assoggettabilità" alla V.A.S.);
- studio di microzonazione sismica del territorio comunale;
- redazione del Piano comunale di classificazione acustica (L. 447/1995 - D.P.C.M. 14/11/1997 - L.R. n° 23 del 17/07/2007 - D.G.R. n° 770 del 14/11/2011);
- adozione del Piano Regolatore in Consiglio Comunale. L'atto consiliare di adozione deve espressamente riportare nel corpo della delibera l'indicazione se il P.R.G. o P.R.E. contiene variazioni alle previsioni del vigente P.T.C.P.;
- pubblicazione degli atti amministrativi e tecnici per 45 giorni consecutivi presso la Segreteria Comunale per eventuali osservazioni. L'effettuato deposito è contemporaneamente reso noto al pubblico mediante applicazione di apposito avviso sul B.U.R.A., oltre che a mezzo di manifesti murali e su almeno un quotidiano a diffusione regionale (comma 2 dell'art. 10 della L.R. 18/83);
- durante la fase di pubblicazione, il Comune può acquisire i pareri, i nullaosta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti dalle leggi in vigore per la tutela degli interessi pubblici curati da altre autorità attraverso la convocazione di una conferenza di servizi ai sensi della Legge n. 241/1990. In Conferenza dei Servizi non va invitata la

Provincia di Teramo - Settore Pianificazione del Territorio e Urbanistica perchè esprimerà il proprio parere in una fase successiva alle osservazioni;

- esame delle osservazioni ed espressione del parere di accoglimento, parziale accoglimento o rigetto con delibera di Consiglio Comunale che approva i nuovi elaborati tecnici modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (si ricorda che la Provincia non esamina più nel merito le osservazioni);
- invio di tutti gli atti amministrativi (delibere di Consiglio Comunale) e degli atti tecnici (relazioni, normative, studi, analisi, cartografie ecc...) che compongono lo strumento urbanistico alla Provincia di Teramo (anche ad eventuali altri Enti qualora il Comune lo ritenga necessario). E' necessario fornire gli atti tecnici anche nel formato digitale;
- la Provincia di Teramo, in un tempo massimo di 180 giorni consecutivi, deve esprimere il parere di competenza che riguarda la sola compatibilità dello strumento comunale alle previsioni insediative e normative del vigente P.T.C.P. La Provincia non si esprime più sul merito delle singole osservazioni pervenute al Comune sulle quali ha piena ed esclusiva competenza il Comune. Il parere di compatibilità della Provincia può sostanzarsi in due differenti modalità:
  - a) con Deliberazione del Consiglio Provinciale, nel caso vada espresso il parere di compatibilità per variazioni alle previsioni del P.T.C.P. (in quanto le variazioni allo strumento di pianificazione provinciale possono essere approvate unicamente dall'organo consiliare, essendo materia di stretta competenza consiliare);
  - b) con Determinazione Dirigenziale, nel caso vada espresso il parere di compatibilità per P.R.G. o P.R.E. che non producono variazioni allo strumento provinciale.

*Questo primo parere della Provincia, può essere reso nella forma "provvisoria" in quanto può contenere tutta una serie di prescrizioni, rilievi ed osservazioni alle quali il Comune dovrà adeguarsi o controdedurre.*

- il Comune adegua il proprio strumento urbanistico alle prescrizioni ed osservazioni formulate dalla Provincia (ed eventualmente da altri Enti), delibera gli adeguamenti in Consiglio Comunale, modificando di conseguenza gli atti tecnici del Piano e li invia di nuovo alla Provincia per la verifica dell'adeguamento. Si sottolinea che l'adeguamento alle "prescrizioni" formulate dalla Provincia relativamente a tematiche riguardanti il P.T.C.P. è da considerarsi obbligatoria visto che le già citate normative nazionale (comma 5 dell'art. 20 del D. Lgs. 267/2000) e regionale (comma 2 dell'art. 43 della L.R. 11/1999) dispongono, la prima, che: *"Ai fini del coordinamento e dell'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale predisposti dai comuni, la provincia esercita le funzioni ad essa attribuite dalla regione ed ha, in ogni caso, il compito di accertare la compatibilità di detti strumenti con le previsioni del piano territoriale di coordinamento."* mentre la seconda richiama i Comuni all'".....osservanza della pianificazione territoriale sovraordinata.";
- all'esito degli adeguamenti e delle controdeduzioni comunali, la Provincia emetterà il parere "definitivo" che terrà logicamente conto delle modalità di adeguamento o della permanenza di contrasti tra previsioni del P.R.G. o P.R.E. con quelle del P.T.C.P.;
- il Comune delibera in Consiglio Comunale la definitiva approvazione del P.R.G. o P.R.E. allegando gli elaborati tecnici definitivi. Con l'art. 43 comma 2 della L. 11/99 (vedasi anche la Direttiva Regionale prot. n° 3518/2000), la definitiva approvazione dei P.R.G./P.R.E. è stata definitivamente trasferita ai Comuni;

- la pubblicazione sul B.U.R.A. dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano sancisce la vigenza effettiva del Piano stesso.

## 2.2 - INDICAZIONI DI CARATTERE PROCEDURALE

Ai fini dell'espressione del parere da parte della Provincia, si invitano i Comuni al rispetto delle seguenti indicazioni di carattere procedurale e documentale al fine di evitare incomprensioni e, soprattutto, dilazione del tempo di esame della pratica che produce inconvenienti sia per gli Uffici comunali che per quelli provinciali. All'atto dell'invio del Piano, adottato e successivamente controdedotto alle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito degli atti, il Comune dovrà:

1. depositare alla Provincia tutta la documentazione amministrativa e tecnica che compone il Piano. Per documentazione amministrativa, si intendono tutte le delibere consiliari finalizzate all'approvazione dello strumento urbanistico (trasparenza amministrativa, procedura V.A.S., adozione, esame delle osservazioni ecc...), le attestazioni comunali, eventuali pareri, nullaosta e altri atti di assenso. Su tutta la documentazione che compone il Piano dovrà essere apposta la dicitura "*Allegato/a alla Delibera di C.C. n° \_\_\_ del \_\_\_*" con firma del Segretario Comunale o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
2. depositare alla Provincia in formato digitale tutta la documentazione deliberata in Consiglio Comunale: gli atti amministrativi nel formato .pdf (delibere, pareri, autorizzazioni ecc...); gli atti tecnici descrittivi nel formato ".pdf" (relazioni, studi, analisi, normative, rapporti ambientali ecc...); gli atti tecnici cartografici sia nel formato ".dwg" o ".shp" che nel formato ".pdf" (tavole ed elaborati). La mancanza di parte di questa documentazione o il deposito in forma diversa da quella descritta determinerà la richiesta di integrazione di documentazione con relativa sospensione dell'iter di approvazione del Piano.

## 2.3 - INDICAZIONI DI CARATTERE DOCUMENTALE

La nuova normativa del P.T.C.P. ribadisce ed impone con maggior forza prescrittiva che gli studi, le analisi e la documentazione tecnica da prodursi nella redazione del Piano Regolatore, oltre quelle canoniche stabilite dalla normativa vigente o quelle che il tecnico redattore del Piano ritiene necessarie, siano le seguenti:

- elaborato o più elaborati di delimitazione del "**limite del territorio urbanizzato**" inteso come limite delle aree a carattere insediativo previste nei Piani comunali già approvati, come riferimento essenziale per la valutazione di sostenibilità delle decisioni riguardanti l'occupazione di territorio agricolo (art. 17 comma 2bis N.T.A. del P.T.C.P.);
- elaborato o più elaborati con la rappresentazione delle **eventuali modifiche o varianti richieste alle previsioni insediative del vigente P.T.C.P.** (l'elaborato deve riportare la comparazione tra il P.T.C.P. vigente e quello variato) sia riguardanti il sistema ambientale che il sistema insediativo. Si precisa che la perimetrazione delle aree, riportata sulla cartografia del P.T.C.P., è da intendersi indicativa e non prescrittiva: i

Comuni, in sede di formazione e/o di adeguamento dei propri strumenti urbanistici, dovranno precisarne, in ragione della loro scala grafica, il perimetro e le norme di uso e di intervento. La modifica può essere richiesta sia in conseguenza di una nuova previsione insediativa del Piano sia a seguito delle risultanze di studi più particolareggiati fatti sul territorio su tematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, ambientali, paesaggistiche, insediative ecc...;

➤ elaborato o più elaborati rappresentanti la **condizione di attuazione delle previsioni di Piano** (ad esempio: previsione attuata, in corso di attuazione, non attuata) con allegate tabelle dimensionali che riportano la residua capacità insediativa del Piano Comunale vigente differenziata per destinazioni (residenziale; industriale-artigianale; turistica; commerciale; direzionale; servizi pubblici; verde pubblico; parcheggi pubblici) e, possibilmente, per località o frazione comunale (art. 17 comma 3 seconda alinea N.T.A. del P.T.C.P.);

➤ in caso di utilizzazione per nuovi insediamenti urbanistici di suolo agricolo negli ambiti definiti dal P.T.C.P. di "*interesse paesaggistico ed ambientale*" (art. 9), "*varco e discontinuità*" (art. 22), "*terreno agricolo periurbano*" (art. 23) e "*area agricola di rilevante interesse economico*" (art. 24 comma 7), è necessario depositare, oltre allo "Studio di compatibilità ambientale", uno o più elaborati che individuino: 1) la localizzazione e l'estensione dell'ambito interessato dalla nuova previsione insediativa; 2) la determinazione quantitativa, in termini assoluti (mq. o ha.) e percentuali (% sulla St ricadente nel territorio comunale), della superficie da trasformare per verificare la rispondenza alle soglie imposte dallo strumento di pianificazione provinciale;

➤ per le **aree ed oggetti di interesse biologico** (art. 5), costituite da:

- aree di tutela della costa e dell'arenile;
- boschi ed aree boscate;
- aree ripariali e zone umide;
- biotopi;
- unità geomorfologiche e formazioni geologiche (geotopi);
- aree A1 del vigente P.R.P.;

i Comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici sulla base di obbligatorie analisi approfondite devono:

- individuare cartograficamente, sulla base delle indicazioni fornite dal presente articolo, nonché con riferimento a direttive e/o indicazioni di livello comunitario, nazionale, regionale e provinciale, **le singole aree ed oggetti** di cui sopra, distinguendole per tipologia;
- precisare le norme di tutela, d'uso e di intervento, nel rispetto delle prescrizioni, generali e specifiche, relative a ciascuna categoria.

➤ per i **manufatti e siti di interesse archeologico, storico, artistico e documentario** (art. 10) di cui all'elenco allegato al vigente P.T.C.P. così come per gli "elementi focali" e le "visuali da salvaguardare" (art. 11) che richiedono particolare tutela, è necessario:



- precisare a scala adeguata, anche sulla scorta di schede, i perimetri delle aree archeologiche e di attenzione archeologica, dei centri storici, dei nuclei e borghi rurali, nonché la localizzazione dei beni puntuali individuati dal P.T.C.P. comprendendo anche aree esterne ai medesimi ma ad essi pertinenti;
  - individuare con le stesse modalità beni analoghi non individuati dal P.T.C.P. con le relative pertinenze, tenendo anche conto di individuazioni e ricognizioni ad opera di Enti preposti alla tutela, valorizzazione e gestione dei beni stessi;
  - definire cartograficamente ambiti e/o fasce di rispetto adeguati, per garantire la tutela anche percettiva e la fruizione dei manufatti e dei siti;
  - precisarne le norme di uso e di intervento, nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche contenute nella normativa del P.T.C.P.;
- un elaborato che individui, ad una scala grafica adeguata (1:5.000 o 1:10.000), l'andamento dei **"crinali"** da salvaguardare da edificazione (anche di tipo rurale e agricolo) e da trasformazioni in genere. Anche con la medesima cartografia, è necessario individuare gli areali riferiti agli **"elementi focali"** e alle **"visuali da salvaguardare"** da normare negli usi e negli interventi ed, eventualmente, da vincolare;
- i Comuni che sul proprio territorio hanno una previsione di **"Piano d'Area a matrice ambientale e paesistica"** (art. 13), richiamando che in esse sono comprese aree di recupero e restauro ambientale che, per la situazione di degrado in atto, richiedono interventi da parte della pubblica Amministrazione, dovranno delimitare il reale confine dell'area interessata dal Piano d'Area e dovranno individuare ulteriori porzioni di territorio (cave, discariche, boschi degradati, arenili e rive di corsi d'acqua soggetti a erosione, aree dissestate ed aree compromesse dalla esecuzione di opere pubbliche e private) in cui appare necessario ricostituire gli equilibri ambientali, ecologici ed idrogeologici alterati, da sottoporre a recupero e restauro ambientale. Per questi ambiti, i Comuni dovranno formulare le relative proposte di intervento che saranno comunicate alla Provincia per l'inserimento in Piani guida d'Area, per la predisposizione di progetti di dettaglio;
- i Comuni che sul proprio territorio hanno una previsione di **"Corridoio biologico e paesaggistico degli ambienti fluviali"** (art. 14), quali ambiti di previsione di progetti integrati di tutela, di recupero e di valorizzazione di ambienti fluviali e perifluviali a cui attribuire la funzione di corridoio biologico e faunistico, in attesa della redazione e approvazione di Piani guida d'area a matrice ambientale, dovranno prevedere azioni per il mantenimento delle attività agricole esistenti, per la salvaguardia delle aree naturali, per la connessione e il collegamento ciclopedonale con gli abitati, per la valorizzazione degli elementi dell'assetto storico del territorio aperto, come fossi, manufatti in genere, filari di alberi, alberi monumentali isolati o specifiche associazioni vegetali;

- i Comuni devono contribuire alla realizzazione dell'articolazione del sistema insediativo e dei servizi e delle polarità delineato dal P.T.C.P. con gli artt. 15 e 16 delle N.T.A. rispettando e dando attuazione alle previsioni ivi contenute;
- ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A., che disciplina l'elaborazione e il dimensionamento dei Piani Regolatori comunali, i Comuni dovranno:
  - a) rispettare l'obiettivo principale del P.T.C.P. individuato nel contenimento del consumo di suolo e nell'evitare la dispersione sul territorio di episodi edilizi isolati – residenziali o produttivi - che determinano eccessivo consumo di territorio ed insostenibili oneri di urbanizzazione e di gestione di infrastrutture e servizi;
  - b) determinare il limite del territorio già urbanizzato, inteso come limite delle aree a carattere insediativo previste nei Piani comunali già approvati;
  - c) prevedere **misure di compensazione ambientale** preventiva secondo valori e parametri che lo stesso strumento urbanistico comunale è tenuto a fissare con riferimento ai contenuti dell'Allegato 4 del P.T.C.P. Tali misure di compensazione terranno conto dell'impatto ecologico e ambientale che ogni nuovo impiego del suolo tende a produrre e dovranno generare nuovo valore ecologico e ambientale al fine di migliorare la qualità percettiva e insediativa, di attenuare gli inquinamenti atmosferici e acustici e di mitigare gli effetti dei picchi climatici. La compensazione ecologica individuata deve essere realizzata all'esterno delle aree di nuova trasformazione, ma all'interno del territorio comunale direttamente interessato o dell'unità insediativa di appartenenza e comporta la cessione gratuita di aree anche non contigue a quelle di nuova trasformazione e il loro equipaggiamento naturale/ecologico.
  - d) il nuovo strumento urbanistico comunale dovrà:
    - d1) individuare e delimitare le aree soggette a particolare disciplina di tutela e di uso, articolando e specificando gli elementi del sistema ambientale;
    - d2) verificare la capacità insediativa dei piani vigenti e la saturazione di essi;
    - d3) analizzare il patrimonio abitativo esistente (centri storici e tessuti consolidati e in via di consolidamento) individuando le aree di recupero edilizio e di riqualificazione urbana;
    - d4) redarre un bilancio infrastrutturale delle previsioni di piano;
    - d5) fare un'attenta valutazione dei nuovi fabbisogni di spazi edificati per abitazioni, attività produttive e servizi e, quindi, la quantificazione delle aree di nuovo impianto che dovessero risultare necessarie, dopo aver prioritariamente considerato il riuso di edifici esistenti e di aree urbanizzate già destinate ad altri usi e dismesse;
    - d6) garantire la permeabilità dei suoli di non meno del 70% della superficie complessiva delle zone di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto mentre nelle aree già edificate di completamento o di recupero dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli di non meno del 50% della superficie complessiva delle stesse;
    - d7) garantire nelle zone di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica la coerenza con gli insediamenti esistenti, la valorizzazione della maglia viaria

urbana esistente, la valorizzazione delle preesistenze costituite da edifici, giardini, orti; la definizione formale dei limiti dell'edificato;

d8) salvaguardare, nella localizzazione delle nuove espansioni residenziali, l'integrità dei territori non "compromessi" da insediamenti e suscettibili di utilizzo agricolo, con preferenza per le zone marginali per l'agricoltura ed evitare l'ubicazione di nuovi insediamenti in aree non contigue a quelle già urbanizzate;

e) i nuovi strumenti urbanistici comunali o le loro varianti generali dei Comuni classificati **Centri Ordinatori, Centri Integrativi o Sistemi multipolari**, al fine di definire la dotazione dei servizi a valenza urbana e sovracomunale, dovranno essere corredati da analisi relative all'ambito del sottosistema o della Unità insediativa di riferimento, finalizzate a definire:

- il ruolo di effettiva polarizzazione ad attrazione sovracomunale del centro, nonché il relativo bacino influenzato;
- l'evoluzione di tale ruolo, sulla base di tendenze in atto e di obiettivi assunti;
- gli eventuali limiti allo svolgimento di tale ruolo e le azioni progettuali da sviluppare per superarli.

➤ ai sensi dell'**art. 18 delle N.T.A.**, che disciplina gli insediamenti residenziali, i Comuni dovranno analizzare, delimitare attentamente e in via definitiva, i sistemi insediativi in rapporto alle categorie stabilite dal Piano Territoriale, escludendo la diffusione sul territorio di episodi edilizi monofunzionali e privi di adeguata connessione. Qualora ritenute necessarie, le nuove urbanizzazioni e la nuova edilizia dovranno comunque soddisfare gli standard più avanzati di ecocompatibilità, di basso impatto ambientale e di uso parsimonioso delle risorse energetiche e idriche (queste prestazioni ambientali potranno essere assimilate a forme di mitigazione ambientale). Relativamente alle categorie del sistema insediativo residenziale individuate dal P.T.C.P., è possibile intervenire nel seguente modo:

- per i tessuti urbani storici i Comuni debbono dotarsi di una disciplina urbanistica esecutiva che, in ragione del significato storico, culturale e funzionale, preveda la tutela, il mantenimento e il recupero dei suoi elementi costitutivi;
- per gli insediamenti recenti consolidati l'obiettivo da perseguire è rappresentato dall'aumento della qualità urbana e dal controllo della complessità funzionale con interventi di manutenzione qualitativa finalizzati all'integrazione degli spazi pubblici e della mobilità, senza aumenti dei carichi urbanistici salvo limitati completamenti;
- per gli insediamenti recenti in via di consolidamento, caratterizzati da tessuti urbani esistenti a debole complessità funzionale, vanno rafforzati gli elementi di struttura urbana esistenti, va completata la dotazione di servizi puntuali e di relazione, perseguita l'integrazione delle destinazioni d'uso;
- per i nuclei ed insediamenti sparsi, vanno precisati i perimetri e va verificata la possibilità di completamento ed escludendo ulteriori espansioni.

Va precisato che solo ad avvenuto esaurimento delle previsioni espansive degli insediamenti sarà ammissibile la previsione di ulteriore crescita che, comunque, deve garantire il rispetto dei criteri e delle prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 17 delle

N.T.A. del P.T.C.P. La delimitazione cartografica degli insediamenti deve essere fatta anche per le aree che il P.T.C.P. classifica "insediamenti monofunzionali";

- ai sensi del nuovo art. 18bis delle N.T.A, i Comuni devono perseguire la **qualità ambientale e paesaggistica degli insediamenti** e, in base al sistema in cui ricadono (ambito costiero, vallate fluviali, centri urbani collinari e centri urbani montani), devono orientare la pianificazione comunale al rispetto degli indirizzi, delle direttive e dei criteri dettati dal presente articolo;
- l'eventuale previsione di **nuove aree monofunzionali**, di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.T.C.P., dovrà fondarsi su una idonea documentazione del bisogno fornita dal Comune; dovrà essere verificata sulla base delle disponibilità residue all'interno delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei comuni appartenenti allo stesso Sistema Territoriale complesso o alla stessa Unità insediativa (ed essere ratificata in sede di Conferenza di Pianificazione); dovrà verificare la condizione che sia stata utilizzata almeno il 75% della superficie fondiaria disponibile all'interno del Sistema Territoriale Complesso o della Unità insediativa di riferimento. E' sempre facoltà del Comune proporre la retrocessione delle superfici in precedenza previste dal P.R.G./P.R.E. ma non utilizzate, per una superficie pari agli ampliamenti necessari;
- sono ammissibili insediamenti produttivi industriali ed artigianali di livello comunale solo nel rispetto delle seguenti condizioni di cui all'**art. 21 comma 8** delle N.T.A. del P.T.C.P.:
  - verifica della disponibilità di aree entro gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale, nell'unità insediativa di riferimento o nel sistema territoriale complesso;
  - considerazione delle aree industriali ed artigianali totalmente o parzialmente utilizzate dei comuni facenti parte del Sistema Territoriale Complesso o dell'Unità Insediativa di riferimento di cui prevedere la saturazione;
  - preferenza per aree già impegnate da impianti produttivi dismessi o abbandonati, che possano essere utilmente recuperate ad uso produttivo;
  - rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'art.19 commi 3. e 4.;
  - possibilità di integrazione con i tessuti residenziali per attività artigianali e deposito di interesse locale compatibili con i caratteri locali dell'insediamento;
- ai sensi del nuovo **articolo 21bis**, i Comuni devono individuare nello strumento urbanistico comunale delle aree pubbliche, a basso valore ecologico, da destinare ad interventi di miglioramento ambientale ed ecologico al fine di risarcire il territorio del maggior consumo di suolo. Le aree di deposito verde individuate dal Comune costituiscono ambito di localizzazione degli interventi compensativi concordati con l'Amministrazione sulla base di apposito regolamento comunale;
- all'interno dell'**art. 22** delle N.T.A. per gli ambiti classificati "**varchi e discontinuità**", è stato inserito il comma 5 che disciplina la progettazione del limite dell'abitato, del

passaggio tra l'edificato e le aree agricole. In tali situazioni, è ammessa la sottrazione di aree libere da destinarsi a nuovi insediamenti solo in fase di nuovo strumento urbanistico comunale o di variante generale nel rispetto, comunque, delle attenzioni ambientali previste per tali aree dal P.T.C.P. Gli eventuali nuovi insediamenti urbanistici vanno concentrati in continuità con i tessuti urbani esistenti, con una occupazione di suolo inferiore al 5% della superficie territoriale del varco e discontinuità di riferimento. Quantità superiori di suolo impegnato non eccedenti il 10% della superficie territoriale sopra definita, vanno verificate sulla base di uno Studio di compatibilità ambientale;

- negli ambiti definiti "**terreni agricoli periurbani**" di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.T.C.P., in quanto ambiti aventi funzione di riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana, i Comuni hanno l'obbligo del rispetto delle seguenti condizioni:
  - produrre una "Carta dell'uso agricolo del suolo" ed effettuare ricognizioni dettagliate in ordine a tutti i suoli agricoli presenti nel territorio comunale definendone le potenzialità, gli attuali usi e le valenze;
  - precisare il perimetro dell'ambito e le norme di uso e di intervento;
  - consentire la sottrazione di terreni agricoli peri-urbani per nuovi insediamenti urbanistici solo in fase di nuovo strumento urbanistico comunale o di variante generale e solo al fine di arrestare la dispersione insediativa e per il riordino della struttura urbana diffusa e la stabilizzazione degli attuali margini urbani, con azioni di ricucitura della rete urbana, delle attrezzature, delle aree a verde e delle funzioni residenziali e produttive attorno agli insediamenti esistenti. Gli eventuali nuovi insediamenti urbanistici devono essere concentrati in continuità con i tessuti urbani esistenti, con occupazione di suolo inferiore al 5% della superficie territoriale del terreno agricolo periurbano di riferimento. Quantità superiori di suolo (comunque non superiore al 20% della superficie territoriale sopra definita), vanno verificate sulla base di uno Studio di compatibilità ambientale;
  - non sono ammessi impianti produttivi agricoli o zootecnici di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo;
  - è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali e di annessi per unità aziendali di superficie superiore ad ettari 5. L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi sulla base di positiva verifica di compatibilità paesistica ed ambientale;
  - riconvertire alla destinazione residenziale o per attività connesse con l'agriturismo e la ricettività rurale il patrimonio edilizio rurale esistente, quando non più funzionale agli usi agricoli;
- per il **territorio agricolo** (art. 24 delle N.T.A.), si evidenzia che la normativa non è stata modificata per cui rimangono le norme previgenti che prescrivono:
  - nuovi interventi edificatori saranno ammessi unicamente per la realizzazione di residenze per l'esercizio dell'attività agricola per le esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale impegnati nella conduzione del fondo

(art. 70 della L.U.R. n° 18/83), di manufatti connessi alla conduzione del fondo (art. 71 della L.U.R. n° 18/83) e di impianti produttivi agricoli e zootecnici (art. 72 della L.U.R. n° 18/83);

- la realizzazione di manufatti riferita a nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende o ad aziende oggetto di compravendita dopo la data di definitiva approvazione del P.T.C.P. (30/03/2001), dovrà rispettare, fatta salva l'applicazione di eventuali norme più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali, le dimensioni minime aziendali che per i "comuni della costa e aree di sviluppo economico ed urbanistico" non deve essere inferiore a 3 (tre) ettari mentre per i comuni "collinari interni e della zona montana o svantaggiati" rinvia integralmente alle indicazioni di cui all'art. 70 della L.U.R. 18/83 (1 ettaro);
- nel frazionamento di aziende, le dimensioni minime aziendali devono essere rispettate anche per l'azienda residua;
- i Comuni nella normativa degli strumenti urbanistici comunali possono disciplinare i casi relativi a frazionamenti o trasferimenti di aziende agricole conseguenti alla stipula o definizione di atti pubblici di natura ereditaria (successioni, divisioni, donazioni e simili) e rettifiche di confini;
- in ogni proprietà, potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni nucleo familiare avente titolo di imprenditore agricolo a titolo principale, facendo salva la possibilità che, nel caso in cui nella stessa azienda agricola ci siano più famiglie coltivatrici a titolo principale, siano realizzabili più unità abitative una per ogni famiglia (nel rispetto della volumetria massima consentita in zona agricola derivante dall'applicazione dell'indice edilizio);
- si ricorda che il concetto di "unità aziendale" non è riferito all'area asservita al fabbricato e capace di contenerne la volumetria residenziale, bensì è da riferirsi all'intera estensione di fondi rustici facenti capo ad un'unica proprietà, anche se non contigui;
- la sottrazione da aree agricole di rilevante interesse economico da destinarsi a nuovi insediamenti urbanistici è consentita, previa giustificata motivazione, solo in fase di nuovo strumento urbanistico comunale o di variante generale. Eventuali nuovi insediamenti urbanistici devono, comunque, essere concentrati in settori specifici e ridurre al minimo l'occupazione di suolo comunque inferiore al 30% della superficie territoriale. Resta ferma la possibilità di localizzazione di insediamenti di rilevante interesse comunale e sovracomunale in relazione a programmi, piani e norme di settore;
- al fine di consentire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali destinati ad usi residenziali e non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola sulla base delle ricognizioni di cui alla lettera c) dell'art. 68 della L.R. 18/83.

La necessità di ricorrere all'istituto della Conferenza di Pianificazione è rimessa agli **artt. 1bis e 15** delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P. ed è disciplinata dal Regolamento delle Conferenze di Pianificazione approvato dalla Provincia di Teramo.

### 3. UTILIZZO E FINALITA' DEGLI ALLEGATI N. 4 E N. 5 AL P.T.C.P.

La nuova formulazione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P. prevede l'inserimento di due nuovi allegati: l'allegato n° 4 "*Abaco opere di compensazione*" e l'allegato n° 5 "*Indirizzi per la riqualificazione paesistico-ambientale del territorio provinciale*". Entrambi i documenti, costituiscono aiuti per le Amministrazioni Comunali che stanno redigendo un nuovo P.R.G./P.R.E.

Infatti, i Comuni che redigono il nuovo strumento urbanistico o lo variano, se necessario, devono utilizzare quanto contenuto nei due allegati ai sensi degli articoli 9 comma 7 e 17 comma 2ter per l'allegato n° 4 e dell'art. 18bis comma 2e per l'allegato n° 5. L'utilizzo delle indicazioni dei due allegati è materia di verifica da parte della Provincia.

Più in particolare:

- **l'allegato n° 4 "*Abaco opere di compensazione*"** vuole essere uno strumento di supporto tecnico ai piani urbanistici di scala locale in attesa della redazione del Progetto Strategico "Rete Ecologica" (in corso di redazione da parte della Provincia) per la individuazione delle misure di compensazione in presenza di ciascun intervento di trasformazione del territorio riguardante aree edificabili o destinate alla viabilità. Questo Abaco propone una serie di interventi di compensazione che tengono conto delle criticità emergenti e diffuse che connotano oggi il territorio provinciale, ma non hanno la pretesa di essere esaustive e dovranno essere, comunque, implementate dal Progetto strategico "Rete Ecologica" o dai Comuni attraverso la redazione di un apposito Regolamento che definisca per tipologie di trasformazioni, gli interventi di compensazione da prevedersi all'interno degli strumenti urbanistici attuativi e la stima delle aree da destinare alle misure di compensazione. L'allegato, tramite schemi grafici, immagini di opere realizzate e descrizioni sintetiche, fornisce un ventaglio di scelte possibili per compensare le opere di trasformazione del territorio; tali opere sono raggruppate nelle seguenti classi:

1. De-impermeabilizzazioni e rinaturalizzazioni;
2. Barriere antirumore;
3. Fitodepurazione / Ecosistema filtro;
4. Interventi di deframmentazione;
5. Rinaturalizzazione corsi d'acqua;
6. Tipologie vegetazionali.

Inoltre, fino all'approvazione del progetto della "Rete ecologica provinciale", si propongono due modalità di calcolo per stimare la dimensione minima dell'area da destinare alla misura di compensazione per ogni intervento di trasformazione del territorio proposto dai Comuni all'interno del Piano Regolatore: il primo riguarda i "*Criteri di mitigazione e compensazione per il Quadro di Sostenibilità dell'AQST Expo 2015-Regione Lombardia. Criteri di mitigazione e compensazione per lo sviluppo locale della Rete Ecologica Regionale*". Il secondo "*Criterio sintetico proposto nel PTCP di Mantova*" di cui all'allegato D-Linee Guida metodologiche.

I comuni, da parte loro, potranno prevedere con un apposito regolamento la quantificazione economica delle opere di compensazione, quale misura

integrativa da affiancare alle modalità di calcolo delle superfici da destinare ad interventi compensativi.

➤ **L'allegato n° 5 "Indirizzi per la riqualificazione paesistico-ambientale del territorio provinciale"** definisce degli indirizzi per la riqualificazione del territorio provinciale che potranno essere di riferimento ai comuni per la individuazione degli interventi necessari al fine di salvaguardare, promuovere e valorizzare il paesaggio e le reti ecologiche della Provincia di Teramo. In attesa che il Progetto Strategico "Rete Ecologica e Paesaggio" sia predisposto dalla Provincia di Teramo, si individuano buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistica ed ambientale del territorio provinciale rivolte ai comuni e finalizzate:

- A) al potenziamento della rete ecologica;
- B) alla riqualificazione degli insediamenti urbani;
- C) alla riqualificazione degli insediamenti produttivi;
- D) all'inserimento paesistico ambientale delle infrastrutture lineari.

Per ciascuno di questi macro indirizzi si sono individuate delle categorie di intervento. Si è proceduto, dunque, alla stesura di tabelle esplicative suddivise in tre colonne: *finalità*, che si vogliono perseguire; *azioni*, che si intendono promuovere e *interventi*, per rendere tangibile l'obiettivo preposto. Da queste tabelle i Comuni possono attingere indicazioni per la riqualificazione dei loro territori e possono aggiungere ulteriori forme di intervento che saranno oggetto di verifica da parte della Provincia.

#### **4. CARATTERISTICHE DELLO STUDIO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

In più articoli delle nuove Norme Tecniche di Attuazione (art. 9 commi 6e e 7; art. 22 comma 5; art. 23 comma 4) si fa riferimento all'utilizzo dello "**Studio di compatibilità ambientale**" quale strumento utile a verificare la fattibilità paesaggistico ed ambientale di un intervento di trasformazione del territorio delineato ai sensi dell'art. 8 del Piano Regionale Paesistico. Al fine di rendere agevole la redazione di tale importante documento, si riportano i contenuti di tale studio che devono descrivere tutti quegli aspetti che servono ad inquadrare l'intervento in un ambito sufficientemente ampio tale da poter evincere le proposte di modificazioni che si apportano al paesaggio, il relativo inserimento e le misure di mitigazione dell'eventuale impatto con il paesaggio stesso.

##### **Per la descrizione e la valutazione dello stato di fatto ante operam:**

- 1) descrizione dell'aspetto fisico, morfologico ed insediativo dell'ambito dell'intervento (estesa ad un areale significativo), della conformazione planimetrica ed altimetrica, della presenza di particolari fenomeni geomorfologici o della presenze di valori che caratterizzano il paesaggio e di ogni altro elemento utile alla comprensione dello stato dei luoghi;
- 2) descrizione del paesaggio naturale, vegetale, agrario in relazione al tipo di coltivazione ed alle sue potenzialità di utilizzo;



- 3) individuazione dei punti di vista panoramici particolari e degli angoli visuali che valorizzano la zona sia su ambienti naturali sia su quinte architettoniche;
- 4) descrizione dell'ambiente antropico e del paesaggio urbano esistente, delle trasformazioni in atto e di quelle dettate dagli strumenti di pianificazione, della compromissione degli ambienti e stima dei carichi urbanistici esistenti;
- 5) descrizione delle eventuali emergenze (beni storico-architettonici-archeologici isolati o insiemi di particolare valore quali sky-line dei centri storici);
- 6) valutazione della compatibilità dell'intervento rispetto alle categoria di tutela derivanti dagli strumenti di pianificazione sovracomunali;
- 7) descrizione e valutazione dello stato di conservazione del paesaggio, dello stato del degrado e delle criticità irreversibili;
- 8) altre analisi e valutazioni.

**Per la descrizione e la valutazione dello stato post operam:**

- 1) inserimento dell'intervento a livello di morfologia del paesaggio e di impatto visivo;
- 2) stima del consumo di suolo e sua valutazione qualitativa (aree occupate da nuovi fabbricati, da infrastrutturazione, da opere di impermeabilizzazione del suolo, ecc.);
- 3) perdita di patrimonio boschivo e vegetazionale;
- 4) modifiche temporanee e definitive di aspetti morfologici;
- 5) modifica di visuali libere e/o prospettiche di particolare interesse naturalistico-ambientale;
- 6) rapporto con il costruito con riguardo alle emergenze architettoniche o a quinte di particolare interesse architettonico;
- 7) rapporto dell'intervento rispetto alle preesistenze;
- 8) valutazione del rapporto e delle interferenze tra intervento e presenza di corsi d'acqua o di aree di pregevole valore agricolo;
- 9) sintesi dell'impatto e dell'inserimento dell'intervento nel sistema territoriale di riferimento.

Nell'eventualità che l'intervento proposto vada a modificare in termini peggiorativi gli aspetti del paesaggio o altri parametri sopra elencati oppure proponga interferenze significative con elementi sensibili del territorio, occorre prevedere:

- a) simulazione degli elementi di mitigazione dell'impatto o per la totale eliminazione degli effetti;
- b) localizzazione alternativa o modifica del tipo e della estensione dell'intervento.