



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI DI ESCLUSIONE DI PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE DAL CAMPO DI APPLICABILITA' DELL'ART. 3 e 3bis e 4 DELLA L.R. 22/2015 (Modifiche alla legge regionale 49/2009) – (art.5 L.R. 22/2015)

Le norme di cui alla legge in oggetto operano in deroga, ai sensi dell'art. 1 comma 2, ai piani comunali vigenti fino all'inserimento nel PUC da adottare ai sensi della L.R. 36/'97 di specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica in coerenza alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge in oggetto e tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio locale. Si tratta pertanto di norme a carattere evidentemente transitorio, la cui vigenza è condizionata e limitata dalle iniziative di pianificazione dei comuni. Alla luce della formulazione in itinere del nuovo Piano Urbanistico Comunale, gli elementi ed indirizzi normativi della legge troveranno nel nuovo strumento di pianificazione una disciplina con cui opportunamente articolare e dimensionare le casistiche previste dalla legge stessa in rapporto ai criteri e parametri in essa contenuti in misura più puntualmente aderente ai caratteri urbanistici, territoriali, paesaggistici ed ambientali locali.

Tuttavia, proprio in considerazione del carattere transitorio della legge, della sua natura derogatoria e del fatto che il Comune ha - per converso - intrapreso, dopo l'entrata in vigore della L.R. 49/2009, un complesso e sistematico percorso di rivisitazione del proprio PUC, si ritiene necessario stabilire sin da ora, nell'ottica di una precisa salvaguardia "dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del proprio territorio", sulla base della potestà riconosciuta al Comune in virtù del comma 4 dell'art.5 della legge in oggetto, quali parti del territorio siano da escludere dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4, sulla base di specifiche motivazioni fondate sulle conoscenze territoriali, sugli atti di pianificazione vigenti e sugli indirizzi di programmazione adottati nel periodo compreso tra la prima stesura della legge e la sua attuale formulazione.

La legge prevede, all'art. 5, l'esclusione dal campo di applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 di alcune fattispecie, puntualmente elencate nelle lettere a), c), d), e), f) del comma 1 e b), c) del comma 2, rinviando per le parti di territorio ricadente nell'ambito dei parchi, al comma 3, la possibilità, da parte di quest'ultimi, di prevedere la possibilità di applicazione dei citati articoli di legge, fermi restando il rilascio del prescritto nulla osta e le esclusioni di cui ai commi 1 e 2.

L'elaborato grafico allegato alla presente delibera rappresenta cartograficamente le sopracitate fattispecie che operano per effetto di legge, rappresentando sul territorio:



- le aree sondabili e le aree a dissesto elevato e molto elevato derivanti dal Piano di Bacino
- le aree percorse dal fuoco negli ultimi 15 anni (L. 353/2000)
- tutte le aree già individuate dal PUC come ambiti di conservazione in area urbanizzata in quanto assimilabili alla denominazione di “centri storici”, e gli edifici A1, A2 e A3, nonché le emergenze individuate all’art.11
- gli edifici vincolati per effetto dell’art.10 del D.Lgs. 42/2004
- le aree in regime di conservazione (CE) nell’assetto insediativo del PTCP
- le aree in regime ANIMA nell’assetto insediativo del PTCP situate a meno di 300 metri dalla costa
- le aree ricadenti nel Parco Nazionale delle Cinque Terre

Oltre le parti previste dall’art 5 che vengono escluse per esplicita indicazione della legge stessa, puntualmente riportate nella planimetria allegata, si è ritenuto, in base al citato comma 4, di escludere ulteriormente dal campo di operatività della legge:

- innanzitutto **l’intero territorio collinare** (“area extraurbana”) come individuato nell’ambito della verifica decennale del PUC adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 30/3/2015, riprendendo per la sua identificazione planimetrica, salvo puntuali rettifiche dovute al perfezionamento degli elaborati grafici, la “ricognizione del confine della città” (Paragrafo 3.5.2 della “Verifica decennale del Piano urbanistico e indirizzi per la sua modifica”). Tale scelta ha motivazioni profondamente radicate nelle risultanze delle analisi della situazione del territorio collinare che sono state condotte dapprima nell’ambito della “Variante per la salvaguardia del territorio collinare” adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 10/10/2011 e approvata con Del. C.C. n.27 del 15/7/2013 ed attualmente in vigore, quindi nella citata “verifica”, che ha confermato il quadro analitico della variante. Inoltre, trova fondamento negli indirizzi espressi nell’ambito della “verifica decennale” stessa, nella quale è espresso obiettivo dell’amministrazione costituire un “Parco della Collina” inteso come sistema integrato di progetti di valorizzazione del territorio. Alla lettura di tali atti si rimanda per l’apparato cognitivo, valutativo e di indirizzo che sostiene e motiva la presente decisione, essendo sufficiente in questa sede richiamare sinteticamente uno dei punti cardinali specifici e della “variante colline” e della “verifica decennale” inclusiva degli indirizzi per la modifica del PUC. Uno dei principi fondamentali introdotti dalla “Variante Colline” e pienamente riconfermati negli indirizzi della “Verifica” è infatti quello della “perequazione ambientale”: principio secondo il quale il piano vigente prevede nel territorio collinare una



correlazione proporzionalmente quantificata tra interventi di ampliamento dell'edificato esistente e interventi di manutenzione ordinaria del territorio. E' un principio finalizzato a far sì che l'attività edilizia sia sempre accompagnata dalla coltivazione e recupero di terreni in misura equamente proporzionata all'entità degli ampliamenti edilizi, in modo da estendere una pratica il più possibile diffusa di manutenzione territoriale in grado di contribuire alla mitigazione del rischio idrogeologico, al recupero di beni territoriali, alla qualificazione dell'ambiente e del paesaggio collinare, riducendone le condizioni di degrado e di abbandono. Tale principio, potenzialmente in vigore nel piano, sarebbe di fatto disinnescato dall'applicazione in area collinare dall' articolo 3, 3bis e 4 della legge, che consentirebbero ampliamenti e mutamenti d'uso in deroga al piano – che per entrambe le tipologie di intervento prevede l'obbligo, proporzionale alle superfici edilizie, di conduzione di fondi - e quindi senza il correlato impegno alla coltivazione e manutenzione. Per questa ragione si ritiene di escludere tutto il territorio collinare dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della legge, confermando la necessità che il contributo alla manutenzione diffusa dei beni territoriali connesso all'attività edilizia costituisca una importante componente per la salvaguardia della collina.

- Sono altresì da riconfermare le esclusioni già previste, sulla base della legge previgente, con la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale (atto n. 40 del 21/12/2009), con particolare riferimento alle aree vincolate dal PUC per **servizi pubblici di progetto**, ai sensi dell'art. 24 delle vigenti norme di conformità e congruenza, per ragioni evidenti di salvaguardia nei confronti della destinazione d'uso pubblicistica delle aree.
- E' parimenti da riconfermare l'esclusione dal campo di applicazione degli articoli 3 e 3 bis nei confronti delle aree di ricomposizione urbana e dei distretti di trasformazione, individuati rispettivamente dagli art. 14 e 16 delle norme di conformità e congruenza del PUC – in analogia con quanto già individuato nell'ambito del citato provvedimento di esclusione precedente – per ribadire la salvaguardia nei confronti di tali aree, interessate da un indirizzo di modificazione radicale dell'assetto urbano; salvaguardia che si esprime nelle norma di PUC vigente con la limitazione al risanamento conservativo degli interventi praticabili nelle more della predisposizione di progetti coerenti con le previsioni di PUC. Ciò per ribadire la necessità di conseguire assetti urbanistici ed ambientali più organici e di migliore qualità e per garantire il conseguimento delle aree destinate ad uso pubblico nell'ambito di progetti più estesi ed ampi rispetto all'intervento sul singolo edificio, come previste nelle cessioni



prescritte dalle pertinenti norme di PUC e dai relativi schemi di assetto.

- Per quanto attiene gli **ambiti di conservazione in area urbanizzata**, vengono confermate le esclusioni analogamente previste con la citata precedente deliberazione, con l'eliminazione dal campo di applicabilità degli articoli 3, 3bis e 4 di **tutti gli ambiti** in tal modo disciplinati **dall'art.12 del PUC** vigente. Così come tutti gli edifici isolati classificati A1, A2 e A3, nonché tutte le emergenze disciplinate dall'art.11 delle norme di conformità e congruenza. La motivazione evidentemente risiede nella necessità di tutelare i centri storici da una possibilità di ampliamento degli edifici, derogatoria rispetto alle regole di conservazione, che ne comprometterebbe l'integrità. Agli ambiti così individuati, vengono in questa sede ad aggiungersi, con identica motivazione, gli ambiti urbani di valore storico che non erano stati identificati dal PUC vigente ma che emergono dalle ricognizioni che sono state sviluppate nell'ambito delle analisi propedeutiche del PUC attuale e rese pubbliche nell'ambito del processo partecipativo per la rivisitazione del PUC vigente (e pubblicate nel sito istituzionale del Comune dedicato al "Piano Urbanistico Comunale Partecipato" nell'ambito degli elaborati cartografici dedicati all'"identità" dei quartieri). Queste individuazioni, innovative rispetto al piano vigente, rientrano nel sistema dei valori storici locali da tutelare ed è per questo che integrano le disposizioni di esclusione in oggetto.

Questo dunque il quadro delle esclusioni previste per effetto del Comma 4 dell'art.5 della L.R. 22/2015.

Deve essere altresì segnalata, nell'ambito delle innovazioni introdotte dalla L.R. 22/2015 (art.11), la limitazione all'applicazione della disciplina del piano casa nella casistica degli interventi **di demolizione e ricostruzione**. In particolare l'art. 8 bis specifica, appunto a limitazione degli interventi di cui agli articoli 6, 7 e 7bis, che tale modalità di intervento è applicabile **solo** "all'interno del territorio comunale nel quale è prevista la demolizione degli edifici oggetto di successiva ricostruzione". Tale disposizione esclude dall'applicabilità di tale norma tutti gli edifici classificati "A" ricompresi o meno in ambiti di conservazione, poiché per essi è esclusa la possibilità di demolizione. Inoltre va sottolineato come negli edifici classificati A2 e A3 ricadenti in territorio collinare e disciplinati all'art.20 comma 8 delle norme di PUC sia espressamente vietata la demolizione degli edifici. Ne consegue, pertanto, che su tali edifici non siano applicabili le disposizioni di cui agli articoli 6, 7 e 7bis. E' necessario precisare che in caso di esposizione a



rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino potranno essere assentiti, per sovraordinati motivi di sicurezza, la demolizione e ricostruzione con rilocalizzazione di tali edifici, senza tuttavia che possano trovare applicazione le premialità previste dalla legge.

Servizio Pianificazione Territoriale

Arch. Daniele Virgilio