

CITTA' DI PINETO



# CITTA' DI PINETO

(Provincia di Teramo)

Area Urbanistica - Assetto del Territorio - Attività Produttive - Servizio Pianificazione

## TRASFORMAZIONI COMPATIBILI DEL TERRITORIO EXTRA - URBANO

Adeguamento a deliberazione C.C. n. 7 del 26.01.2011 "Esame osservazioni e controdeduzioni" e coordinata con parere Provincia di Teramo (Determinazione Dirigenziale n. 41 del 23.01.2012) e con parere Regione Abruzzo (prov. n. 4345 del 29.05.2012).



Elaborato

1

Giugno 2012

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### GRUPPO DI LAVORO

IL COORDINATORE  
Ing. Marcello D'ALBERTO

*Ufficio del Piano*  
**AREA "Urbanistica - Assetto del Territorio - Attività Produttive"**  
*- Servizio Pianificazione -*

COORDINATORE E CO-PIANIFICATORE  
Il Responsabile dell'Area  
Ing. Marcello D'ALBERTO

COLLABORATORE PER LA PIANIFICAZIONE  
L'Istruttore Direttivo Tecnico  
Geom. Paolo GABOLI

COLLABORATORE PER L'INFORMATIZZAZIONE  
L'Istruttore Tecnico  
Geom. Lucio CIRIOLO

### *Consulenti esterni*

Dott. Geol. Giovanni MARRONE  
(Studio delle Invarianti di natura geologica, geomorfologica ed idrogeologica)

Arch. Rosalba D'ONOFRIO  
(Valutazione Ambientale Strategica)

Studio Associato SILVA  
(Definizione dei criteri di salvaguardia delle aree agricole e del paesaggio agrario)

Associazione Dott. ARETUSI G., GUARDIANI S., VALENTINI P.  
(Analisi socio-economica del territorio)

Avv. Luciano SCARAMAZZA  
(Assistenza legale/amministrativa)

Piano Regolatore Generale

## INDICE

1. Premessa
2. Gli obiettivi
3. I contenuti
4. Articolazione della norma
  - Disposizioni generali
  - Disposizioni inerenti il patrimonio edilizio esistente
  - Disposizioni inerenti le nuove costruzioni
  - Tutele paesistico ambientali e rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico
5. Relazione tra elaborati di variante e PRG vigente
6. Procedure di formazione
7. Pareri di competenza degli Enti Sovraordinati
8. Gli elaborati del progetto di variante parziale al piano

## 1. Premessa

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 14.10.2004 avente ad oggetto "L.R. 12.04.1983, n. 18, art. 69, lett. b) e c): Piano di recupero per riutilizzazione patrimonio edilizio rurale abbandonato. Linee di indirizzo e misure di salvaguardia", l'Amministrazione Comunale si è prefissata lo scopo di aderire allo spirito della specifica norma dell'art. 69 della L.U.R. n. 18/1983 e prevedere la possibilità di recupero degli edifici rurali rientranti nelle categorie di cui alle lett. b) e c), il tutto finalizzato alla valorizzazione del territorio extraurbano per finalità turistico-ricettive, attraverso un miglioramento dei servizi e delle infrastrutture.

Nel rispetto delle linee programmatiche, l'Amministrazione in carica per il quinquennio 2004-2009, con deliberazione della Giunta Comunale n. 222 del 23.11.2005 avente ad oggetto "Redazione variante generale al vigente P.R.G. . Linee di indirizzo per conferimento incarico tecnico", diede mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica di costituire, con propria determinazione, l'Ufficio del Piano Regolatore Generale, con ricorso a nomina di professionisti esterni di comprovata esperienza.

Attraverso un percorso amministrativo regolato dalle vigenti norme in materia, è stato costituito l'Ufficio del Piano e il Gruppo di Lavoro internamente l'Area "Urbanistica e Assetto del Territorio", integrato con incarico professionale conferito a professionisti esterni.

Successivamente la Giunta Comunale, con deliberazione n. 153 del 03.11.2008 avente ad oggetto "Variante al Piano Regolatore Generale. Linee di indirizzo al gruppo di lavoro ed obiettivi programmatici", tra le altre indicazioni ha dato mandato di "elaborare prioritariamente una specifica variante al Piano Regolatore Generale vigente, riguardante l'intero territorio agricolo comunale, in generale l'intero territorio extra-urbano".

Pertanto, si è deciso quindi di anticipare la redazione di una variante al vigente PRG riguardante le sole aree agricole, lasciando la restante parte del progetto relativo ai tessuti urbani ad una seconda fase progettuale, che ricomprenderà anche il presente lavoro.

Preliminarmente l'elaborazione della pianificazione in argomento è stata cura dell'Ufficio del Piano, espressamente dei tecnici interni all'Area "Urbanistica - Assetto del Territorio - Attività Produttive" Ing. Marcello D'Alberto, Geom. Paolo Gaboli e Geom. Lucio Ciriolo, procedere ad una ricognizione di tutto il patrimonio edilizio rurale "abbandonato", il cui lavoro è stato oggetto di presa d'atto da parte della Giunta Comunale con deliberazione n. 154 del 03.11.2008 avente ad oggetto "Piano di utilizzo delle aree agricole e, in generale, di tutto il territorio extra-urbano. Presa d'atto dell'attività dell'Ufficio del Piano Regolatore Generale circa la ricognizione, individuazione e schedatura degli immobili esistenti meritevoli di recupero e riuso".

Il presente progetto di variante parziale non modifica la perimetrazione delle aree agricole, così come individuate dal vigente PRG e recepisce prescrizioni ed indirizzi derivanti dalla vigente legislazione, nonché dai piani sovraordinati.

## 2. Gli obiettivi

Gli obiettivi da perseguire, attraverso la variante parziale al vigente PRG relativa alle zone agricole, sono in sintesi i seguenti:

1. Contrastare il fenomeno della dispersione insediativa;
2. Salvaguardare, nel paesaggio agrario, i “luoghi” (insieme costituito da forme geomorfologiche, sistemi botanici, pratiche colturali, sedimenti storici, manufatti, ecc.) di maggiore interesse paesistico, ambientale e storico;
3. Salvaguardare il patrimonio edilizio rurale di interesse storico e tipologico;
4. Sostenere processi di restauro e riuso del patrimonio edilizio rurale di interesse storico e tipologico e del paesaggio agrario circostante;
5. Assecondare il normale e corretto svolgimento dell'attività primaria;
6. Sostenere l'attività primaria offrendo opportunità di reddito integrativo;
7. Conseguire un corretto inserimento nel paesaggio dei nuovi manufatti per le pratiche agricole;
8. Offrire un contributo alla diversificazione e qualificazione dell'offerta turistica locale ed al contenimento del consumo di suoli.

### 3. I contenuti

Nell'affrontare la questione dell'ambiente e del territorio extraurbano il piano assume come riferimento, oltre alla vigente legislazione regionale, il Piano Regione Paesistico ed il Piano Territoriale Provinciale e verifica nella specificità del territorio comunale le norme di comportamento definite in termini generali nei suddetti piani d'area vasta.

Il paesaggio agrario, nel quale agli elementi di interesse paesistico-ambientale, quali la vegetazione spontanea, i brani di macchia tipica e gli elementi di interesse geomorfologico ed idrogeologico, si sovrappongono elementi di interesse storico-architettonico, quali i manufatti agricoli diffusi e le tracce dei modi tradizionali di coltivazione, viene considerato nella sua complessità ed in tal senso tutelato e valorizzato.

Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.

La normativa di piano fissa i criteri da rispettare nel caso di nuove costruzioni fornendo, al di là dei tradizionali parametri edilizi, gli elementi di riferimento per il corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto del paesaggio e fissa altresì i criteri da rispettare negli interventi sui manufatti esistenti, fornendo gli elementi di riferimento per il recupero delle caratteristiche architettoniche e tipologiche conservatesi, al fine di esaltare il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

Restando il recupero di questo importante e quantitativamente rilevante patrimonio edilizio esistente il principale obiettivo da perseguire, gli usi ammessi sono tali da stimolare l'investimento in questa direzione; considerata la riduzione ormai fisiologica e irreversibile degli addetti alle attività agricole, sono ammessi, per gli edifici esistenti da recuperare, usi diversi da quelli primari ma compatibili con l'ambiente circostante, quali turismo rurale, piccole attività di ristoro, ecc..

E' necessario infine riconoscere che il sistema collinare, successione di splendidi contrafforti appenninici che si prolungano fino in prossimità del mare, costituisce una caratteristica cornice di rilevante valore paesistico per la città costiera; questa cornice viene salvaguardata dal piano e vengono limitati gli interventi di trasformazione.

La regolamentazione stilata delle attività in zona agricola costituisce articolazione normativa per il perseguimento degli obiettivi fissati.

#### 4. Articolazione della norma

La norma è strutturata in quattro articoli che contengono:

- disposizioni generali per le aree agricole
- disposizioni inerenti il patrimonio edilizio esistente
- disposizioni inerenti le nuove costruzioni
- disposizioni inerenti le tutele paesistico-ambientali ed il rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico

##### Disposizioni generali

All'interno delle aree agricole sono individuate quelle di rilevante interesse economico che hanno condizioni di maggiore restrizione per la realizzazione di nuove costruzioni.

Al fine di agevolare lo svolgimento di attività turistiche, integrative dell'economia agricola, nel rispetto dei vincoli paesistico-ambientali il piano consente la realizzazione di attrezzature di sostegno alle attività agrituristiche e/o turistiche, quali piccole piscine e campi da gioco; tali interventi sono sempre subordinati al restauro ambientale del paesaggio circostante.

E' comunque sempre preclusa la possibilità di realizzare recinzioni che costituiscono uno dei principali elementi di degrado del paesaggio agrario.

##### Disposizioni inerenti il patrimonio edilizio esistente

Il patrimonio edilizio residenziale extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo comunale, è stato oggetto di un censimento sistematico, sulla base delle cui risultanze è stato suddiviso e classificato in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione.

Ne risulta una classificazione in tre categorie; delle prime due fanno parte edifici costruiti prima del '54 che conservano caratteristiche di interesse storico e tipologico, della terza edifici che hanno perso nel tempo tali caratteristiche ed edifici di costruzione più recente.

In merito alle destinazioni d'uso la normativa prevede:

- possibilità di cambiare la destinazione verso turismo ed artigianato per i fabbricati di maggiore interesse (prime due categorie), con restauro degli stessi e restauro ambientale dell'intorno (dalla ricognizione risulta che questi edifici sono attualmente tutti non più utilizzati)
- i fabbricati più recenti e di minor interesse (terza categoria) vengono mantenuti alla destinazione agricola
- risulta sempre esclusa per tutti l'utilizzazione a semplici fini residenziali

Per i fabbricati di maggiore interesse (prime due categorie) il piano definisce gli indirizzi per il recupero; per i fabbricati di maggior interesse storico e tipologico di prima categoria il piano individua anche un ambito di tutela inedificabile.

Per i fabbricati più recenti e per quelli di minor interesse (terza categoria) viene definita

una normativa edilizia di indirizzo per gli interventi.

Il borgo rurale "Case Colleluori" che costituisce un interessante aggregato edilizio, ha una norma specifica che ne prevede il recupero da definire nei dettagli attraverso un Piano particolareggiato; il fontanile al centro del borgo ed il fabbricato originariamente adibito a luogo per il culto sono individuati come manufatti di interesse pubblico al fine di consentire un intervento di restauro con risorse pubbliche; tale intervento ha anche il fine di stimolare gli operatori privati al recupero e riuso dell'intero complesso.

#### Disposizioni inerenti le nuove costruzioni

Al fine di contenere gli interventi di nuova edificazione nel territorio agricolo nei limiti delle reali necessità legate allo svolgimento dell'attività primaria, la norma introduce uno strumento di verifica preventivo, costituito dal Programma di sviluppo aziendale.

Risultano esclusi da tale procedura soltanto gli interventi di portata molto limitata che potranno avere attuazione diretta.

Attraverso il Programma di sviluppo aziendale l'Amministrazione verifica la congruità di tali programmi e delle eventuali richieste di nuova edificazione, attraverso l'esame della capacità produttiva, del numero e qualità degli addetti, della quantità e tipo dei mezzi d'opera posseduti e delle risorse finanziarie generate dall'attività. In tal modo si può evitare la realizzazione di nuovi edifici con finalità diverse dagli usi primari.

Resta comunque sempre prioritario il riuso dei manufatti esistenti e tutti gli interventi edificatori sono comunque subordinati all'esecuzione di interventi di restauro paesistico ambientale dell'intorno.

La possibilità di realizzare nuove residenze è riservata esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali; la norma ne limita inoltre l'altezza massima a soli ml. 6.50, al fine di contenere il fenomeno purtroppo alquanto diffuso di realizzazione di locali seminterrati che poi nel tempo "emergono" con gravi conseguenze sul paesaggio.

Anche per la realizzazione delle nuove residenze, qualora ammesse, viene definita una normativa edilizia di indirizzo, al fine di conseguire un corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel paesaggio circostante.

I manufatti connessi con la conduzione dell'attività primaria sono consentiti con parametri urbanistico-edilizi fissati dalla vigente legislazione regionale e dal PTP..

Al fine di contenere il fenomeno della diffusione dei manufatti precari legati alla conduzione di appezzamenti piccolissimi, il piano, pur consentendone la realizzazione, introduce limitazioni dimensionali e tipologiche.

Le superfici minime aziendali che danno diritto alla realizzazione di nuovi fabbricati, ancorché molto piccole per il sostentamento dell'impresa agricola, sono state mantenute come previsto nella vigente legislazione regionale; i Programma di sviluppo aziendale dovrebbero costituire un valido strumento di verifica delle reali necessità.

### Tutele paesistico ambientali e rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico

Il PRG, in attuazione del PRP, del PTP e del PAI, individua, a seguito di ricognizione, il sistema delle risorse ambientali e culturali del territorio e ne definisce gli indirizzi per la tutela, il restauro e la valorizzazione.

Tale articolato normativo è aggiuntivo rispetto a quello specifico delle aree agricole e si sovrappone ad esso.

## 5. Relazione tra elaborati di variante e PRG vigente

La presente variante parziale interessa esclusivamente le aree extraurbane; le aree urbane conservano quindi previsioni e disposizioni normative del PRG vigente, fino alla successiva adozione della variante generale.

Gli articoli di normativa tecnica, nel numero di quattro, sostituiscono i corrispondenti nella normativa vigente.

In particolare sono definiti per le NTA i seguenti nuovi articoli:

Art. 30 - Aree agricole

Art. 31 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole

Art. 32 - Nuove costruzioni nelle aree agricole

Art. 33 - Risorse ambientali e culturali

## 6. Procedure di formazione

Previo esame da parte della Commissione Urbanistica Comunale in data 18.04.2009 verb. n. 01/2009, il Piano recante "TRASFORMAZIONI COMPATIBILI DEL TERRITORIO EXTRA-URBANO" è stato adottato, in variante al vigente P.R.G., con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29.12.2009.

Esperate le procedure di cui all'art. 10 della L.U.R. 12.04.1983, n. 18 nel testo in vigore, successivamente il periodo di pubblicazione come di norma, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 26.01.2011 si è proceduto all'esame delle n. 23 osservazioni pervenute e relative controdeduzioni, cui il piano allegato è stato adeguato dall'Area "Urbanistica e Assetto del Territorio" del Comune di Pineto.

Nelle more dell'assunzione dell'atto deliberativo n. 7 del 26.01.2011, in data 17.01.2011 al prot. 000866 è pervenuto il parere favorevole del Genio Civile Regionale (provvedimento prot. RA/8306 del 13.01.2011) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della legge 02.02.1974, n. 64.

## 7. Pareri di competenza degli Enti Sovraordinati

Oltre al parere favorevole del Genio Civile Regionale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della legge 02.02.1974, n. 64, sono stati richiesti pareri di competenza, allegando il Piano adeguato alle decisioni sulle osservazioni pervenute:

- con nota prot. 13904 del 07.07.2011 alla Provincia di Teramo per la verifica della compatibilità al Piano Territoriale Provinciale;
- con nota prot. 14060 dell'11.07.2011 alla Regione Abruzzo per le competenze sul vincolo paesaggistico e la verifica con le disposizioni di cui al Piano Regionale Paesistico.

La Provincia di Teramo ha provveduto all'esame del Piano e, con Determinazione Dirigenziale n. 41 del 23.01.2012 (n. 22 del 26.01.2012) del Settore B13 – "Urbanistica", ha emesso il seguente dispositivo:

1. Ritenere la variante parziale al vigente PRG, del Comune di Pineto ai sensi dell'art. 21 L.R. 18/83 nel testo vigente, Compatibile con le previsioni insediative del vigente P.T. P.;
2. Formulare, per le motivazioni sopra espresse, ai sensi dell'art. 20 L.R. 18/83 nel testo vigente, sulla variante di che trattasi del Comune di Pineto (adottata con atto di C.C. n.61 del 29/12/2009) le seguenti osservazioni:
  - in normativa all'art. 33.6 "Sistema dei crinali e delle dorsali" va specificato che i crinali che sono rimasti in edificati devono mantenere questa caratteristica in modo da preservarne la percezione visiva;
  - in normativa, per le visuali da salvaguardare di cui all'art. 33.6, vanno inseriti ulteriori limiti all'edificazione riguardanti le altezze e le fasce di distacco di eventuali nuovi fabbricati;
  - si precisa, inoltre, che le aree di interesse bio-ecologico e le aree di rischio geologico non possono essere edificate ma possono concorrere alla definizione del lotto minimo di intervento in zona agricola;
3. l'Amministrazione Comunale è invitata a trasmettere a questo Ente copia della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione definitiva della variante di che trattasi.

La Regione Abruzzo – Direzione "Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia" ha espresso il proprio parere FAVOREVOLE con provvedimento n. 4345 del 29.05.2012, con le seguenti prescrizioni:

- adeguamento delle previsioni per le diverse zone agricole, agli usi compatibili con le diverse zone del vigente PRP ed alle prescrizioni di cui al Titolo VII della L.R. 18/83 nel testo in vigore ad eccezione di quanto previsto dalla L.R. 12/99;
- rispetto dell'art. 80 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

Alla stregua dei suddetti pareri l'Ufficio del P.R.G. ha provveduto ad integrare le Norme Tecniche di Attuazione inserendo i seguenti periodi all'art. 30.1 (Disposizioni generali):

"Per tutti gli interventi deve essere comunque verificata la compatibilità con:

- le previsioni del vigente Piano Regionale Paesistico (P.R.P.) e relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.C.) nelle diverse zone;
- le prescrizioni di cui al Titolo VII (Tutela e trasformazione dei suoli agricoli) della L.R. 12.04.1983, n. 18 e s.m.i. ad eccezione di quanto previsto dalla L.R.

03.03.1999, n. 12.

Dovranno altresì essere rispettate le limitazioni di cui all'art. 80 (Tutela delle coste) della medesima L.R. n. 18/1983 e s.m.i..

Le aree di interesse bio-ecologico e le aree di rischio geologico così come individuate dal Piano territoriale Provinciale, non possono essere edificate ma possono concorrere alla definizione del lotto minimo di intervento in zona agricola."

In riferimento alle osservazioni della Provincia di Teramo riferite all'art. 33.6 (Emergenze percettive) delle N.T.A., non sono state apportate modifiche in quanto le stesse sono afferenti a livelli di attenzione implicitamente già contenuti agli artt. 30.3 (Inserimento paesaggistico) e 33.5 (Aree ed emergenze di interesse paesaggistico-ambientale), nonché sulle tavole di piano.

## 8. Gli elaborati del progetto di variante parziale al piano

Il presente progetto di variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale è costituito da elaborati concernenti le indagini ed analisi preliminari, dal progetto di piano e da un rapporto preliminare per la Valutazione Ambientale Strategica.

Gli elaborati grafici sono relativi all'intero territorio comunale; le aree extraurbane sono rappresentate alla scala 1/5.000 ed alla scala 1/10.000 al fine di avere un quadro d'insieme.

Le cartografie di base sono state fornite dall'Area "Urbanistica e Assetto del Territorio" del Comune di Pineto.

Gli studi preliminari sono costituiti da:

- a) Analisi urbanistica e storico culturale a cura dell'Area "Urbanistica e Assetto del Territorio" del Comune di Pineto;
  - b) Analisi geologica, geomorfologica ed idrogeologica, a cura del Geol. Marrone;
  - c) Studi paesaggistici, a cura dello Studio Silva;
  - d) Analisi socio-economica, a cura dei Dott. Aretusi, Guardiani e Valentini;
  - e) Verifica di assoggettabilità a VAS a cura dell'Arch. D'Onofrio.
- L'Avv. Scaramazza ha fornito consulenza per gli aspetti legali.

Gli elaborati di progetto comprendono le tavole di "Disciplina d'uso del suolo" e le norme tecniche, oltre alla presente relazione.

L'elenco degli elaborati, adeguati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 26.01.2011, è il seguente:

### Ricognizione, individuazione e schedatura degli immobili esistenti meritevoli di recupero e riuso (Elaborati a cura dell'Area "Urbanistica e Assetto del Territorio"):

- 1 – Inquadramento territoriale;
- 2 – Individuazione fabbricati su aereofotogrammetria 1998;
- 3/a – Individuazione fabbricati su foto aerea I.G.M. 1954 (Scerne – Piane Vomano – Colle Morino);
- 3/b – Individuazione fabbricati su foto aerea I.G.M. 1954 (Capoluogo – S. Maria a Valle – Mutignano – entroterra);
- 4 – Inquadramento urbanistico;
- 5 – Planimetria delle aree agricole;
- All. "A" – Caratterizzazione catastale degli edifici rurali;
- All. "B" – Schede degli edifici in aree agricole;

### Progetto di Piano

- 1 – Relazione Illustrativa (modificata in esito ai pareri della Provincia di Teramo e Regione Abruzzo);
- 2 – Norme Tecniche di Attuazione (modificata in esito ai pareri della Provincia di Teramo e Regione Abruzzo);
- 3 – Disciplina d'uso del suolo – Tutela delle risorse ambientali e culturali;
- 4 – Disciplina d'uso del suolo – Rischio Geologico, geomorfologico ed idrogeologico;
- 5 – Disciplina d'uso del suolo "Nord" – Tutela delle risorse ambientali e culturali;
- 6 – Disciplina d'uso del suolo "Nord" - Rischio Geologico, geomorfologico ed idrogeologico;
- 7 – Disciplina d'uso del suolo "Sud" – Tutela delle risorse ambientali e culturali;
- 8 – Disciplina d'uso del suolo "Sud" - Rischio Geologico, geomorfologico ed idrogeologico;
- 9 – Studi Paesaggistici – Analisi della componente paesaggistica ed indirizzi di gestione delle attività rurali;
- 10 – Studi paesaggistici – Le componenti del paesaggio;
- 11 – Studi paesaggistici – Le unità di paesaggio;
- 12 – Verifica di assoggettabilità alla VAS;
- 13 – Relazione socio-economica sul territorio agricolo;
- 14 – Carta geologica;

15 – Carta geomorfologica;  
16 – Carta idrogeologica;  
17 – Carta delle acclività;  
18 – Carta dei vincoli preesistenti;  
19 – Carta della pericolosità geologica;  
All. "0" – Relazione Geologica.