



GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGIO

ALLEGATO B

Progetto di legge regionale recante “Disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e di riqualificazione del patrimonio edilizio. Modifiche alle leggi regionali 12 aprile 1983, n. 18 e 15 ottobre 2012, n. 49 e ulteriori disposizioni”.

RELAZIONE

Il presente progetto di legge intende promuovere, nell’ambito delle politiche di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione del patrimonio edilizio, misure tese al miglioramento della qualità della vita delle persone ed al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale, con particolare attenzione alla valorizzazione e alla tutela dei terreni agricoli, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione dei suoli, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree soggette a rischi territoriali. Nel dettaglio, il progetto di legge persegue le suddette finalità introducendo misure che favoriscano la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata da realizzare attraverso l’integrale demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di fabbricati esistenti a prevalente destinazione residenziale, limitatamente a quelli ubicati in zona agricola nei vigenti piani regolatori comunali e non più funzionali all’esercizio dell’attività agricola, in aree caratterizzate da dissesto idro-geomorfologico o in aree suscettibili di instabilità sismo indotta, in aree ad alta valenza paesaggistica, in aree protette o soggette a vincolo di tutela paesaggistica ed infine, in aree individuate dai Comuni negli strumenti urbanistici come non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione comunale. In aggiunta alle suddette finalità il progetto di legge persegue, altresì: 1) il miglioramento del confort ambientale e del risparmio energetico negli edifici nonché la semplificazione degli strumenti della pianificazione di settore anche apportando modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 recante norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo 2) la delocalizzazione delle volumetrie consentita dall’articolo 5, comma 9, lettera b), decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. decreto sviluppo) al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate.

L’articolato del progetto di legge è suddiviso in quattro capi.

Capo I - Finalità generali: comprende il solo articolo 1 il quale espone le finalità del proposto testo legislativo consistenti, come già anticipato in premessa, sia nel miglioramento della qualità della vita delle persone ed al riordino urbano da conseguire favorendo misure di densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata da realizzare attraverso l’integrale demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di fabbricati esistenti a prevalente destinazione residenziale sia nel miglioramento del confort ambientale e del risparmio energetico negli edifici e della semplificazione degli strumenti della pianificazione di settore sia della delocalizzazione delle volumetrie consentita dall’articolo 5, comma 9, lettera b), decreto legge 13 maggio 2011, n. 70

Capo II - Disposizioni in materia di riduzione del consumo del suolo e di riqualificazione urbana: comprende gli articoli dal 2 al 6.



GIUNTA REGIONALE

**DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGIO**

L'articolo 2 del p.d.l. definisce l'ambito di applicazione del Capo II.

In particolare, al comma 1, individua i seguenti fabbricati esistenti a prevalente destinazione residenziale quali beneficiari delle introducende disposizioni in materia di riduzione del consumo del suolo e di riqualificazione urbana:

- a) ubicati in zona agricola nei vigenti piani regolatori comunali e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
- b) ubicati in aree caratterizzate da dissesto idro-geomorfologico e/o in aree suscettibili di instabilità sismica, che non consentono la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) ubicati in aree ad alta valenza paesaggistica, in aree protette o soggette a vincolo di tutela paesaggistica;
- d) individuati dai Comuni negli strumenti urbanistici come non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione comunale.

Al comma 2 vengono individuati i fabbricati comunque esclusi dall'ambito oggettivo.

Il comma 3 demanda ai consigli comunali la facoltà di escludere l'applicabilità delle disposizioni a particolari immobili o zone del proprio territorio nonché stabilire limitazioni alle premialità in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del loro diverso grado di saturazione edilizia.

L'articolo 3 del p.d.l. regola le condizioni necessarie affinché sia configurabile l'intervento di delocalizzazione consentendo la totale demolizione e ricostruzione, con delocalizzazione in altro sito ricadente, all'interno dello stesso comune, in zona di completamento o di espansione, purché dotata di opere di urbanizzazione primaria, nella quale i vigenti strumenti urbanistici consentano l'edificazione tramite intervento diretto. Detto intervento determina, come conseguenza, la perdita di capacità edificatoria dell'originaria area di sedime e del relativo lotto di pertinenza ed il loro asservimento al sito di delocalizzazione, da trascrivere nei pubblici registri, a cura del Comune ed a spese del richiedente il titolo abilitativo.

L'articolo 4 del p.d.l. consente agli interventi di delocalizzazione di beneficiare delle medesime premialità già previste dagli articoli 3 e 4 della legge regionale n. 49 del 2012 da applicare al volume o alla superficie del fabbricato da demolire, in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti, salvi i limiti eventualmente stabiliti dai Comuni. L'ampliamento volumetrico in cui si sostanzia la predetta premialità è riconosciuto nel rispetto delle prescrizioni in materia di distanze ed altezze stabilite da norme nazionali, fatta salva l'applicazione della deroga di cui all'art. 23-bis, comma 1-bis, della l.r. 18/1983.

L'articolo 5 del p.d.l. disciplina il contributo di costruzione, dovuto in base agli articoli 16 e seguenti del d.p.r. 380/2001, commisurandolo esclusivamente agli incrementi realizzati con la previsione dell'eventuale riduzione al 50% e della facoltà per il Comune di stabilire ulteriori riduzioni in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o per il contenimento del rischio radon.

L'articolo 6 del p.d.l. configura l'intervento in questione come ristrutturazione edilizia prevedendo l'acquisizione del preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo o alla valutazione del rischio nei casi di aree caratterizzate da dissesto idro-geomorfologico o ad alta valenza paesaggistica, protette o soggette a vincolo di tutela.



GIUNTA REGIONALE

**DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGIO**

I commi 2 e 3 stabiliscono, rispettivamente, che il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire nel quale sono specificate le condizioni per la delocalizzazione e che con delibera di Consiglio il Comune provvede alla retrocessione in area agricola del lotto di pertinenza dell'edificio esistente oggetto di demolizione, nel caso ricada in zona urbanisticamente edificabile.

Capo III - Modifiche alle leggi regionali 12 aprile 1983, n. 18 e 15 ottobre 2012, n. 49 e ulteriori disposizioni in materia urbanistica): comprende gli articoli da 7 a 14.

Gli articoli 7, 8 e 9 del p.d.l. introducono modifiche rispettivamente agli artt. 6-bis, 8 e 10 della l.r. 18/1983, al fine di adeguare le procedure di pubblicazione dei piani (fase di adozione e di approvazione) alle vigenti disposizioni in materia di amministrazione digitale (CAD) nel rispetto delle disposizioni sulla trasparenza amministrativa di cui al d.lgs 33/2013.

Si prevede, infatti, che tutte le pubblicazioni siano effettuate nei rispettivi siti istituzionali della Regione, delle Province e dei Comuni interessati, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente", sotto sezione "Pianificazione e governo del territorio", mentre l'avviso di avvenuto deposito, per la fase pubblica di partecipazione dei portatori di interesse, deve essere pubblicato su un quotidiano on line a diffusione regionale, sul BURAT e negli Albi Pretori telematici degli enti interessati.

Inoltre l'art. 9, modificando l'art. 10 comma 6 della l.r. 18/1993, precisa, in conformità con quanto chiarito dalla giurisprudenza amministrativa (cfr. sentenza TAR L'Aquila 226/2013; sentenza Consiglio di Stato n. 2369/2014), che la Provincia si esprime, nell'ambito del procedimento di formazione dei piani regolatori, sul "non contrasto" al Piano Territoriale in luogo della "conformità" allo stesso, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 43, comma 5, della LR 11/1999.

Gli articoli 10 e 11 del p.d.l. in coerenza con l'articolo 9, modificando, rispettivamente l'art. 20, comma 4 e 75, comma 2, lett. e), della l.r. 18/1993, dispone, anche in questi casi, che la Provincia si esprima, nell'ambito del procedimento di formazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica, sul "non contrasto" al Piano Territoriale.

L'articolo 12 del p.d.l. sostituisce l'art. 87 della l.r. 18/1983 ridefinendo gli attori ed il processo di formazione dei piani di settore relativi alle aree industriali.

In particolare al comma 4 stabilisce che Piani Regolatori Territoriali (P.R.T.) delle Aree e Nuclei di Sviluppo Industriale sono redatti, anche su proposta della Provincia competente per territorio, dall'Azienda Regionale delle Attività Produttive (ARAP) o dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara ed è adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale; lo stesso comma e quello successivo indicano le modalità di pubblicazione e partecipazione nel processo di formazione del piano.

Il comma 6 delinea il processo di approvazione, stabilendo, in particolare, che i Comuni interessati deliberano il proprio parere sul nuovo P.R.T. o sulla sua variante e lo trasmettono alla Provincia, la quale dopo avere acquisito i necessari pareri nell'ambito della conferenza di servizi, lo approva con delibera di Consiglio Provinciale.

Al comma 7 vengono stabilite le modalità di pubblicazione del piano approvato.

Infine, il comma 8 stabilisce che le modifiche puntuali dei Piani Territoriali vigenti che non alterino il perimetro esterno ed i carichi urbanistici dei P.R.T., non sono considerate varianti. Tali modifiche sono adottate dall'Azienda Regionale delle Attività Produttive (ARAP) o dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara, che sono tenuti a motivare congruamente in ordine alla necessità delle nuove scelte, e sono trasmesse alla Provincia competente per territorio



GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PAESAGGIO

L'articolo 13 del p.d.l. sostituisce il comma 1-bis dell'articolo 2 della legge regionale n. 49/2012 al fine di precisare che, solo nel caso di delocalizzazione di un insieme di fabbricati, i comuni possono procedere anche attraverso interventi di recupero urbano.

L'articolo 14 del p.d.l. al comma 1, introduce nuove disposizioni finalizzate al miglioramento del confort ambientale e del risparmio energetico negli edifici, individuando, per gli edifici di nuova costruzione, gli extraspessori non computabili ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie utile coperta di un edificio di nuova costruzione, fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di distanze.

Il comma 2 precisa, altresì, che gli extra spessori ammessi non rientrano nel calcolo per la determinazione delle altezze massime ammesse per i fabbricati, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici.

Capo IV- Disposizioni finali: comprende gli articoli 15 e 16

Gli articoli 15 e 16 del p.d.l. contengono rispettivamente la clausola di invarianza finanziaria e l'entrata in vigore della legge.

Il Dirigente del Servizio
Dott.ssa Iris Flacco

Il Direttore Regionale
Arch. Pierpaolo Pescara

Il Componente la Giunta
Arch. Nicola Campitelli