



SETTORE GOVERNO E QUALITA' TERRITORIO
AREA TERRITORIO, CITTÀ, PAESAGGIO

ING. MARCELLO CAPUCCI

ALLEGATO 2

La ricognizione aree escluse da vincolo paesaggistico, ex art 142, comma 2, D.Lgs. 42/2004, in Emilia-Romagna – Indicazioni per l'individuazione.

Aree escludibili dal vincolo paesaggistico, ai sensi del Codice D.Lgs. 42/2004

Per i Comuni che alla data del 6 settembre 1985 erano dotati di strumenti urbanistici, il Codice, alle lettere a) e b) dell'art.142, comma 2, prevede l'esclusione dal vincolo paesaggistico (di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m) delle aree che:

- a) *“erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee A e B;*
- b) *erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;”.*

Per la concreta applicazione della suddetta disposizione, è necessario chiarire tre aspetti non direttamente specificati dal Codice:

1. quali strumenti urbanistici considerare per individuare le esclusioni: soltanto i Piani approvati o anche quelli adottati alla data del 6 settembre 1985;
2. come verificare la rispondenza degli strumenti urbanistici al DM 1444/68, considerando che nel 1985 in Emilia-Romagna operava da tempo la legge urbanistica regionale n.47/78, a cui la maggior parte degli strumenti urbanistici si era già conformata all'entrata in vigore della legge Galasso;
3. come verificare l'effettiva realizzazione delle aree (diverse dalle zone A e B) ricomprese in PPA.

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6049
fax 051.527.6895

Email: urbapae@regione.emilia-romagna.it
PEC: urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it

| | INDICE | LIV. 1 | LIV. 2 | LIV. 3 | LIV. 4 | LIV. 5 | ANNO | NUM | SUB. |
|-------------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|-------|-------|
| a uso interno: DP/_____/_____ | Classif. _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | Fasc. _____ | _____ | _____ |



1. Quali strumenti urbanistici considerare

In merito al primo aspetto, nella raccolta della documentazione da parte dei Comuni, si sono adottati in via preliminare gli orientamenti già assunti e sottoscritti congiuntamente dalla RER e dal MIBACT nell'Accordo sottoscritto il 9 ottobre 2003 dalla Regione Emilia-Romagna, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dall'Associazione delle Autonomie locali Emilia-Romagna, ancora applicabile per le parti non superate dalla normativa successiva.

L'Allegato B dell'Accordo individua i criteri e le modalità che "prioritariamente orientino" i Comuni nella valutazione degli interventi di trasformazione in area tutelata e specifica che l'accertamento delle aree escludibili dal vincolo paesaggistico deve essere effettuato "ora per allora" **anche considerando i piani adottati** alla data del 6 settembre 1985, al fine di dare una più aggiornata lettura della situazione oggettiva dei territori comunali a tale data.

Precisa, infatti, che «... i Comuni dovranno, innanzitutto, avere riguardo delle risultanze degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 6 settembre 1985. Qualora, poi, alla stessa data risultasse adottato uno strumento urbanistico, approvato successivamente ad essa, destinato a dare una rappresentazione più aggiornata degli effettivi ambiti relativi agli agglomerati urbani che presentavano le caratteristiche proprie delle zone A e B, i Comuni dovranno tenere conto, altresì, delle indicazioni di detti piani adottati, in quanto questi concorrono alla ricostruzione dell'effettivo stato del tessuto urbano nel periodo di riferimento».

In coerenza con questo criterio il lavoro di ricognizione attivato si basa sulla fotografia di "ora per allora" della situazione urbanistica dei Piani vigenti ovvero, ove del caso, di quelli adottati e in regime di salvaguardia.

2. La verifica della rispondenza degli strumenti urbanistici al D.M. 1444/1968

Il secondo aspetto critico deriva dalla considerazione che gli strumenti urbanistici vigenti al 1985 sono per la stragrande maggioranza adeguati alla allora vigente Legge urbanistica regionale n. 47/1978, che ha operato l'individuazione delle zone omogenee urbanistiche in modo parzialmente differente da quanto disposto dal D.M. 1444/1968.

In sintesi, come schematicamente illustrato nella Tavola 1, per effettuare una ricognizione formale che non penalizzi tutti i Comuni dell'Emilia-Romagna che legittimamente si erano adeguati alla legislazione regionale, ai sensi della L.R. 47/1978 andrebbero escluse dal vincolo paesaggistico, oltre alle zone A e B, anche:

- la parte delle zone D interessante il territorio totalmente o parzialmente edificato, con superficie coperta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria e densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq;



- le zone G frammiste o contigue agli ambiti urbani consolidati (zone A, B e parte delle D come qui sopra specificate).

| DM 1444/68, art. 2 | | LR 47/78, art.13 |
|---|---|---|
| A) le parti del territorio interessate da <u>agglomerati urbani che rivestano carattere storico</u> , artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi | ↔ | A) le parti del territorio interessate da <u>agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico</u> , artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi; |
| B) le parti del territorio <u>totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A), con superficie coperta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria e densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq</u> | ← | B) le parti del territorio <u>totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale o turisticoresidenziale;</u> |
| C) le parti del territorio destinate a <u>nuovi complessi insediativi</u> , inedificate o che non raggiungono i limiti di superficie e densità delle zone B) | ↔ | C) le parti del territorio destinate a <u>nuovi insediamenti residenziali o turistico - residenziali;</u> |
| D) le parti del territorio destinate a <u>nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;</u> | ← | D) le parti del territorio <u>totalmente o parzialmente edificate</u> e quelle da destinare a <u>nuovi insediamenti</u> a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica; |
| E) le parti del territorio destinate ad <u>usi agricoli</u> | ↔ | E) le parti del territorio destinate ad <u>usi agricoli;</u> |
| F) le parti del territorio destinate ad <u>attrezzature ed impianti di interesse generale.</u> | ↔ | F) le parti del territorio destinate ad <u>attrezzature pubbliche di interesse generale;</u> |
| Gli <u>spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi</u> non sono una zona omogenea, ma definiti in quantità minima per ciascuna delle zone di cui sopra (artt. 3, 4 e 5) | ✗ | G) le parti del territorio necessarie ad assicurare agli <u>insediamenti la dotazione minima e inderogabile di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.</u> |

Tavola 1 - Raffronto delle definizioni delle zone territoriali omogenee del D.M. 1444/1968 e della L.R. 47/1978

3. Come verificare la concreta realizzazione delle aree ricomprese in PPA

Un ultimo aspetto rilevante attiene il Piano Pluriennale di Attuazione (PPA) ed in particolare la verifica della effettiva realizzazione delle zone in esso contenute.

Si precisa che il PPA non è un piano urbanistico, ma è lo strumento di collegamento tra la parte urbanistica ed economica, poiché contiene il bilancio dei finanziamenti e delle spese che saranno effettuate per la realizzazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Esso ha validità di 3 e massimo 5 anni e delimita le aree e le zone - incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione - nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni (art. 13 Legge 10/1977).

Ai fini del nostro lavoro, l'oggetto di ricognizione nei PPA sono le zone che il Decreto definisce "C" e "D", cioè le previsioni che vanno ad attuazione attraverso un apposito strumento attuativo. In tali casi l'attuazione del PPA avviene attraverso l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi, che si attesta tramite:



- la stipula della convenzione urbanistica per i Piani attuativi particolareggiati di iniziativa privata;
- la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione per i Piani attuativi di iniziativa pubblica.

La concreta realizzazione degli interventi previsti dai PPA dipende quindi dai tempi di validità del Piano Urbanistico Attuativo approvato nell'arco di validità del PPA.

È dunque in questo arco di validità, che per legge non può superare i dieci anni, che va attestata l'individuazione delle previsioni concretamente realizzate nelle aree, diverse da quelle "A" e "B", incluse nei PPA vigenti al 6 settembre del 1985.

INDICAZIONI DI SINTESI

L'individuazione delle aree escluse per legge nella Tavola dei Vincoli deve quindi essere opportunamente accompagnata da un documento conoscitivo che espliciti almeno:

- lo strumento urbanistico di riferimento per l'individuazione delle stesse, nonché il riferimento legislativo in forza del quale lo strumento è stato adottato/approvato; qualora si trattasse di uno strumento solo adottato è necessario anche verificare ed attestare che le aree individuate siano state effettivamente riconfermate tali e quali in fase di approvazione;
- la legenda e la conseguente individuazione delle zone omogenee da escludere in base alla metodologia sopra esposta;
- l'individuazione delle singole aree attraverso stralci cartografici sulle tavole dello strumento vigente/adottato alla data del 6 settembre del 1985;
- la verifica sostanziale del rispetto dei parametri di densità e superficie coperta, di cui al DM 1444/1968, per le zone omogenee classificate come "D" di completamento di cui alla LR 47/1978.