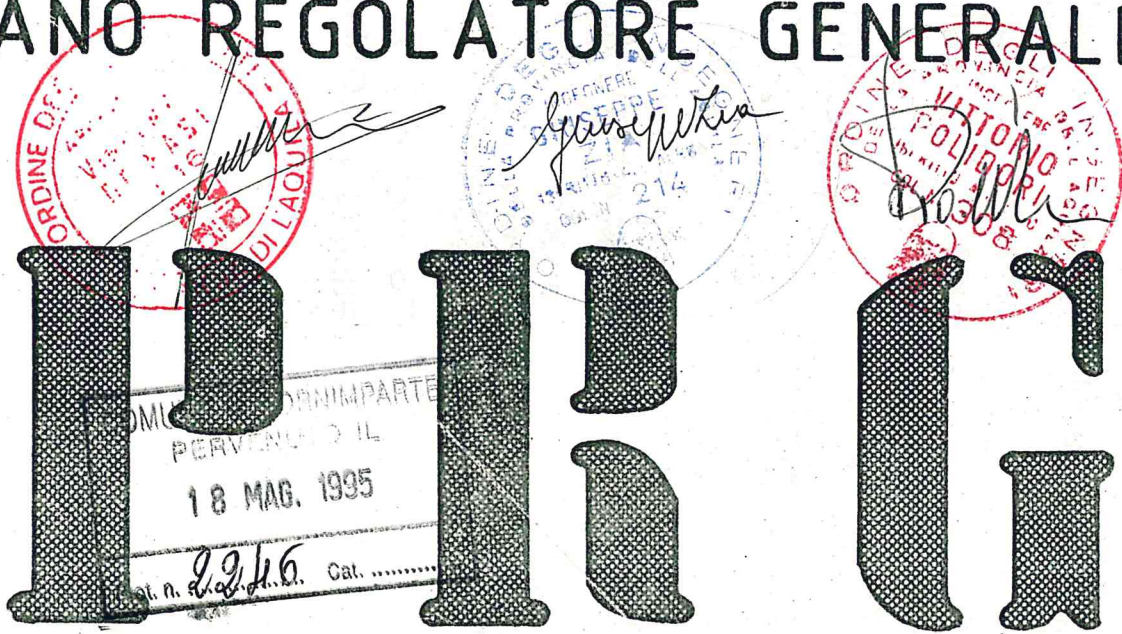


COMUNE DI TORNIMPARTE PIANO REGOLATORE GENERALE

ORIGINALE



LEGGE N.1150 DEL 1.8.1942 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.
L.R. N. 18 DEL 12.4.1983 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

PROGETTISTI INCARICATI

Dott. Arch. V. de Masi

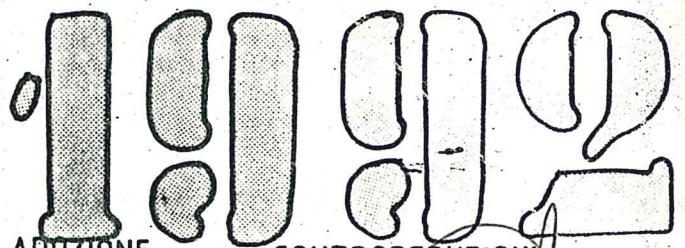
Via Sassa n.15 tel.0862/26537 67100 L'AQUILA

Dott. Ing. V. Polidori

Via De Gasperi n.16 tel.0862/28036 67100 L'AQUILA

Dott. Ing. G. Zia

Via Monte Brancastello tel.0862/316229 67100 L'AQUILA



ADOZIONE - CONTRODEDUZIONI

IL SINDACO

Dott. Giosue' Irace - Prof. Giampaolo Tiberi

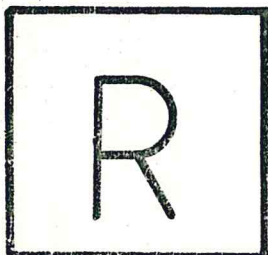
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. Arnaldo De Paolis - Ing. Pasquale Di Prospero

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giuseppina Camilli

ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 18/1/93
CONTRODEDUZIONI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 1/8/94



RELAZIONE

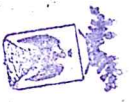
VISTO E RIFERITO CON PARERE
N. 12/1 DEL 11.05.38



IL SEGRETARIO

F. G. CARULLI
IL PRESIDENTE

F. G. DIASCANTO



AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DELL'AQUILA

Approvato con deliberazione consiliare
n. 52 del 28.05.38

esecutiva ai sensi di Legge.

L'Aquila, li IL PRESIDENTE

F. G. 8051



PER COPIA CONFORME
18 SET. 1998

IL RESPONSABILE DEL SERV. URB. PROV. LE

[Handwritten signature]

Relazione illustrativa sulle caratteristiche del Comune e sui criteri della progettazione.

Il Comune di Tornimparte e' planimetricamente individuato da tre spartiacque, che ne tracciano con evidenza sia la conformazione orografica, sia i confini con i comuni limitrofi.

Orograficamente, il Comune di Tornimparte e' caratterizzato da un'ampia vallata, delimitata a Nord dalla S.S. 17, ad Est dallo spartiacque che individua il confine con il Comune di Lucoli, a Sud e ad Ovest dallo spartiacque che costituisce la quinta meridionale e occidentale del bacino montagnoso di Monte S. Rocco. Detto bacino e' costituito da una serie di pianori e di sistemi montani, che, dai piani di Castiglione con andamento da Nord-Ovest a Sud-Est, vanno a confluire gli uni nei prati di Cerasolo, gli altri al citato Monte S. Rocco.

La vallata stessa e' caratterizzata dall'intersecarsi continuo ed alterno di piccoli sistemi collinari, di valloncelli, di pianori.

Il territorio del Comune di Tornimparte si estende per una superficie di circa 66 kmq. Di tale superficie, 36 kmq circa sono di superficie boscosa, 12 kmq circa sono a superficie coltivata, mentre il resto del territorio e' tenuto a pascoli cespugliati o alberati.

Il patrimonio arboreo e' costituito in prevalenza da boschi di alto fusto (quercie).

Il bacino montano imperniato sul monte S. Rocco, e che costituisce la conclusione orografica meridionale del territorio comunale, appare ben protetto nei confronti dell'azione dei venti dalla presenza dei grandi complessi montagnosi che praticamente lo circondano: a Nord il Gran Sasso, a Est la Maiella, e piu' vicino il

gruppo Sirente-Velino, ad Ovest i monti Reatini (Terminillo), ed infine a Sud i monti Simbruini ed Ernici, le montagne del Parco Nazionale, la Meta.

2 - Situazione particolare relativa all'edilizia

La situazione edilizia di questo Comune e' assolutamente particolare. Negli ultimi anni, e il fenomeno non si e' ancora spento, si e' avuta una notevolissima attivita' edilizia. Le passate Amministrazioni, infatti, hanno incentivato in tutti i modi questo fenomeno. Si e' favorito, pertanto, la propensione alla costruzione di nuove case, e lo si e' fatto in maniera cosciente e determinata.

In estrema sintesi il ragionamento che supportava le precedenti Amministrazioni si puo' sintetizzare come segue:

"Tutti gli altri paesi dell'iterland di L'Aquila si stanno spopolando e le famiglie spostano il loro domicilio e spessissimo anche la residenza nel comune capoluogo.

Nel comune di Tornimparte, invece, c'e' richiesta di realizzare nuove abitazioni, condizione questa indispensabile affinche' la famiglia non decida di trasferirsi nel capoluogo.

Assecondando questa richiesta eviteremo lo spopolamento".

Questo tipo di valutazione e' stato perseguito negli anni passati con molta decisione e qualche volta anche con spregiudicatezza.

Non si e' fatto mistero di questa "strategia", anzi!

E non si puo' dire che questa linea non abbia funzionato. In effetti il perseguire questa strategia ha comportato un sostanziale contenimento della popolazione residente ma ha comportato altre-

si' una edificazione caotica con l'unica costante che si costruiva solo su siti di proprieta' a prescindere dal loro posizionamento.

Questo fenomeno e' facilmente percepibile percorrendo la viabilita', altrettanto caotica, che attraversa e collega le innumerevoli frazioni del Comune. Una ancor piu' chiara evidenziazione di questa caotica distribuzione delle nuove costruzioni nel territorio comunale e' riscontrabile dall'esame della cartografia nella quale si e' riportato con la massima precisione possibile, (in considerazione della non disponibilita' sia di una cartografia aggiornata che di foto aeree) la situazione di fatto.

Il fenomeno, ha interessato tutte le frazioni, nessuna esclusa. In qualche caso si e' addirittura creato qualche ulteriore nucleo di abitazioni.

Ma un'altra considerazione nasce come immediata conseguenza di quanto fin qui detto. Questa considerazione riveste, a nostro parere, una importanza notevole su tutta la filosofia del P.R.G. e quindi anche del suo dimensionamento.

La tipologia delle abitazioni realizzate ed in corso di realizzazione e' sicuramente fuori da qualsiasi norma riconducibile agli standards urbanistici classici.

In questo comune una famiglia media (padre, madre ed un figlio) costruisce mediamente due appartamenti di minimo 120 mq. E questo in considerazione del fatto che tutte queste costruzioni vengono realizzate in economia diretta sfruttando la notevole capacita' dei residenti che hanno una tradizione consolidata di operai edili. Si costruisce quindi l'abitazione per la propria famiglia e si preparano quelle per i figli che piano piano, negli anni, si completeranno.

Questa la situazione di fatto. Non siamo sicuramente in un regime di speculazione anzi e' precisamente il contrario anche se il risultato e' stato ed e' quello di aver egualmente costruito molto.

Quello che pero' ci deve interessare in questa sede e' se il fenomeno sopradescritto sia in fase di estinzione o se perduri ancora e se sia possibile dare a questo fenomeno delle regole e delle direttrici che lo possano regolare ed indirizzare in maniera meno caotica ed episodica e che possono nel contempo contribuire ad una migliore qualita' della vita e ad un rispetto delle normative urbanistiche vigenti.

Le risposte sono per entrambi i quesiti decise e perentorie:

a) il fenomeno della richiesta di edificazione non e' minimamente in declino anzi i cittadini continuano a premere per poter realizzare quello che, vista anche la difficilissima situazione economica complessiva, considerano ancora l'unico investimento sicuro per le loro famiglie.

Resta altresì assolutamente inutilizzato il mercato delle aree, non ci sono nel Comune aree in vendita. Si costruisce solo su lotti di proprietà perché, come si è cercato di spiegare, l'obiettivo non è quello della speculazione ma quello del soddisfare le esigenze abitative di tutti i componenti la famiglia. Il risvolto sociale di questo fenomeno, che pure ci interessa in questa fase, è che i giovani non abbandonano il Comune quando costituiscono la loro nuova famiglia in quanto i loro genitori hanno, nel tempo, realizzato l'abitazione anche per loro. Per questo la popolazione di Tornimparte è costituita da tanti giovani e da tanti bambini, fenomeno non certo comune ad altri paesi del circondario di L'Aquila.

b) Nasce anche da questa peculiarità l'attuale richiesta di altro tipo di costruzioni che contribuiscano a migliorare complessivamente la qualità della vita. Comincia ad innescarsi una richiesta di aree artigianali, commerciali e direzionali in quanto i giovani vogliono anche produrre nel loro Comune oltre che viverci. Altrettanto succede con richieste di possibilità di realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Questi sono i presupposti che hanno supportato e per qualche verso anche condizionato il P.R.G. che si presenta. Prima di analizzare però le scelte informatrici del presente strumento urbanistico ci sembra opportuno, sia pure brevemente, ripercorrere la storia urbanistica del Comune.

3 - Brevi cenni sulla storia degli strumenti urbanistici del Comune.

Nello sviluppare questo capitolo saremo costretti a trattare più che di strumenti adottati di strumenti urbanistici impostati, in qualche caso anche completati ma mai adottati. Infatti il comune di Tornimparte, a tutt'oggi, non è dotato di alcuno strumento urbanistico se non delle N.U.E. e non ha mai avuto uno strumento urbanistico vigente.

Intorno al 1970 era stato commissionato un P.d.F. che è stato redatto dall'ing. Pierluigi Inverardi ma non è stato mai adottato.

Si è preferito, come detto in precedenza, seguire a costruire secondo quanto previsto dalla "legge ponte". Intorno al 1976 fu conferito un incarico per la redazione di un P.R.G. che fu iniziato mediante un notevole numero di assemblee popolari, di coin-

volgimento della popolazione, non si e' mai pero' arrivati ad una stesura definitiva in quanto le vicende politiche dell'Amministrazione hanno sempre consigliato di sospendere i lavori in prossimita' delle elezioni per evitare che su questo tema si concentrassero facili ed inopportune speculazioni elettoralistiche. Ragionamento sicuramente giusto e corretto solo che, dopo le elezioni, si stentava non poco a riprendere i lavori di pianificazione che venivano ripresi sempre a meta' legislatura per poi essere di nuovo sospesi poco dopo per non esacerbare le elezioni e cosi' via, con un criterio che sicuramente a poco a poco ha veduto con l'urbanistica ma che di fatto ha "governato" questo processo.

Si arriva cosi' al 1986 anno in cui si preferisce stoppare il lavoro del P.R.G. per sostituirlo con uno strumento, forse neanche ineccepibile, come e' quello delle N.U.E. Sulla decisione di utilizzare, per un Comune come quello di Tornimparte, lo strumento delle N.U.E. si e' dibattuto non poco e si sono scontrate due linee di tendenza diametralmente opposte.

Una cosa, comunque, era certa e cioe' che quello delle N.U.E. era sicuramente uno strumento da superare prima possibile.

Proprio su questa linea si e' impegnata l'attuale Amministrazione che ha ripreso l'impegno della redazione di un P.R.G. e che lo ha portato a compimento.

Non sarebbe corretto sottacere che, comunque, la presenza di uno strumento come quello delle N.U.E. ha ulteriormente condizionato la stesura dell'attuale P.R.G..

Si erano infatti innescate aspettative e "certezze" sulla edificabilita' di alcuni lotti (molte sono state, infatti, le costruzioni realizzate e progettate sulle aree ricomprese come edificabili nelle N.U.E.). L'impostazione del P.R.G. ha risentito, ovviamente, di questa situazione anche se obbiettivamente non si e' fatta condizionare piu' di tanto da questo fatto.

Criteri informativi per la redazione del Piano

Nell'affrontare la pianificazione di un territorio come quello del Comune di Tornimparte si sono dovuti e voluti tener presenti alcuni condizionamenti ritenuti ineludibili ed alcune scelte che, concordate con l'Amministrazione, si sono volute porre a base dell'elaborazione.

Si citano, per poi analizzarli nel dettaglio, i principali condizionamenti:

- a) Configurazione orografica del territorio comunale
- b) Eccessiva frammentazione delle frazioni e dei nuclei abitati
- c) Sistemazione di fatto dell'edificato alla data odierna

a) - Configurazione orografica

Non e' il caso di ritornare, in questa fase, sulla descrizione del territorio comunale, ci interessa qui, mettere solo in evidenza, (crediamo che le cartografie siano chiarificative molto piu' di qualunque discorso) come la complessita' orografica ha molte volte comportato scelte che, in una situazione orografica diversa, sicuramente non sarebbero state le stesse. Ci riferiamo a proposte di viabilita', di zonizzazione, di soluzioni di continuita' che forse a prima vista, esaminando la cartografia di zonizzazione, non sembrano completamente conseguenziali.

Un modo di approcciare l'urbanistica assolutamente teorico e/o troppo "scolastico" potrebbe tentare di condannare questo tipo di scelta.

Senza voler assolutamente condizionare o limitare nessuno rispetto alle sue convinzioni e meno che mai al diritto alla critica, ci permettiamo di esporre qui, ma varra' anche per altri punti di questa relazione, il nostro modo di ragionare sullo specifico tema.

In massima sintesi: abbiamo provato a "costruire" uno strumento urbanistico che avesse effettivamente la possibilita' di essere gestito ed attuato dall'Amministrazione con interventi semplici e chiari, che non necessitassero, per poter essere attuati, ne' di una struttura tecnica di notevole livello ne' di atti amministrativi complessi.

Cosa piu' importante ancora, abbiamo cercato di creare un piano che fosse facilmente comprensibile ed attuabile da parte dei cittadini. Solo in questo modo si sarebbe potuto ottenere da parte di quest'ultimi, mai educati al rispetto di un piano urbanistico, la collaborazione e la tutela di un piano che, se non costruito con il contributo di tutti, sarebbe stato vissuto come una imposizione dall'alto non condivisa e non condividibile.

Per questi motivi si sono evitate, nella stesura del P.R.G., tutte quelle indicazioni e prescrizioni che in linea teorica avrebbero potuto anche attenuare o addirittura eliminare alcune "imprecisioni" o, per meglio dire, alcune imperfezioni ma che, oggettivamente, sarebbero rimaste sulla carta come dimostrazione di conoscenza tecnico-disciplinare, ma in quanto tali quasi certamente inattuate.

Con questa filosofia e sulla base di questo tipo di scelta abbiamo affrontato anche gli altri condizionamenti.

b) - Eccessiva frammentazione delle frazioni e dei nuclei abitati

Si e' cercato, dove credibile e dove possibile, di ricompattare quelle frazioni e quei nuclei che credibilmente presentavano queste caratteristiche.

Non lo si e' fatto sempre ed addirittura alcune volte si e' scien-temente evitato di farlo perche' sia i redattori del Piano che, ovviamente, l'Amministrazione sono stati e sono convinti che una pianificazione che tentasse di colpo di sradicare, o di modifica-re sostanzialmente, tradizioni ed abitudini consolidate da gene-razioni ed ancora oggi, alle soglie del 2000, funzionanti e con-divise dalla popolazione di ogni fascia di eta', non avrebbe avu-to nessuna prospettiva di attuabilita'.

Sappiamo benissimo come la "teoria urbanistica" potrebbe facil-mente condannare alcune delle scelte che si sono attuate. Sappia-mo benissimo che questo non e' piu' il periodo dei piani di sola espansione e che altre sono le tendenze ultime della disciplina urbanistica.

Ma abbiamo gia' detto e lo ripetiamo che si e' voluto predisporre uno strumento urbanistico governabile e gestibile nella partico-lare situazione del comune di Tornimparte.

Si sono volutamente, quindi, evitate dotte e teoriche prese di posizione che poi, in quanto tali, sarebbero rimaste esclusiva-mente sulla carta e cosa ancor piu' grave, avrebbero complicato, forse, la governabilita' del piano. Si e' proceduto, in buona so-stanza, con molta umilta' e molta pazienza ma prevedendo ed indi-cando soluzioni possibili, semplici, coerenti con la situazione socio-economica del Comune.

Non abbiamo creduto, in sintesi, che una popolazione mai educata, nel campo dell'edilizia, al rispetto di uno strumento urbanistico si sarebbe potuta adattare ad una normativa piu' vincolante ed a processi piu' complessi di quelli proposti che, comunque, sono stati indicati nel pieno rispetto di tutte le normative vigenti.

c) - Sistemazione di fatto dell'edificato alla data odierna

Consequente a quanto detto in precedenza si e' provveduto con questo strumento a render possibile la regolarizzazione urbanistica dell'edificato a tutt'oggi. Per i motivi esposti in precedenza non e' stato semplice il raggiungimento di questo obiettivo.

Le situazioni erano tante e molto dissimili fra loro, un notevole numero di casi particolari. Si poteva affrontare il tema considerando ogni situazione fine a se stessa; si e' scelto invece di riconsiderare tutte queste singole e diversificate situazioni integrate con tutto il contesto del P.R.G..

Crediamo' di esserci riusciti nella stragrande maggioranza dei casi. Non ci sembra un risultato da poco.

Probabilmente nella fase delle controdeduzioni alle osservazioni questo difficile ma basilare capitolo della pianificazione potra' ed andra'ulteriormente definito. Ce lo aspettiamo e ne abbiamo tenuto conto.

DIMENSIONAMENTO

Per quanto detto in precedenza e per quanto si esporra' nel presente capitolo il dimensionamento del P.R.G. di Tornimparte va verificato, secondo i redattori dello strumento urbanistico, tenendo conto delle considerazioni che seguono:

- 1) Standard dimensionale per abitante come da Decreto Ministeriale.

Per comuni come quello di Tornimparte non si ritiene possibile utilizzare lo standard classico di mc 100 per abitante. Questo standard infatti e' non solo nei fatti ma anche "di diritto" superato.

Se si raffrontano, infatti, i dati del censimento ISTAT in riferimento alla composizione della famiglia media, si ha che, secondo il 10^o censimento generale della popolazione - Anno 1961 Dati Generali Riassuntivi Volume IX - Roma 1969 -, la famiglia media era costituita da n. 4,3 componenti.

Sempre secondo l'ISTAT 13^o censimento generale della popolazione e delle abitazioni - Anno 1991 Primi risultati Roma 1991 - la famiglia media e' costituita da n. 2,8 componenti.

Credo non ci sia bisogno di dimostrare, in quanto oggettivo e noto a tutti, che nel contempo non si e' ridotta la dimensione media delle abitazioni

Anzi a voler essere meticolosi si puo' affermare che questa e' sicuramente aumentata.

Ne consegue che mentre nel 1968 (anno in cui e' stato emanato il D.M. 2 aprile 1968 che appunto fissa in 100 mc lo standard di piano per abitante) in un appartamento di circa 120 mq lordi vivevano 4,3 "abitanti" (e da questo scaturiva appunto lo standard

di 25 mq per abitante = con 80 mc; che poi veniva portato a 30 mq = 100 mc comprendendo le destinazioni non specificatamente residenziali).

Oggi nello stesso appartamento vive una famiglia media di 2,8 "abitanti".

Ne consegue che per questo semplicissimo ragionamento (peraltro confortato dal supporto dell'ISTAT) lo standard per abitante viene modificato in base all' equazione: $4,3 : 2,8 = 100 : x$ e quindi x , cioè lo standard per abitante, risulta essere = 153.6 mc. Ma questo calcolo di una semplicità elementare non basta a definire lo standard per abitante in maniera coerente con la situazione di Tornimparte bisogna infatti tenere ancora conto di:

2) Usi e costumi locali in merito alle abitazioni

Ci sono in merito a questo punto almeno oltre due considerazioni da tenere in debito conto per poter effettuare la verifica del dimensionamento del presente P.R.G. e cioè:

a - la pressoché costante abitudine di non utilizzare al massimo della potenzialità edificatoria i lotti edificabili.

b - la assoluta impossibilità di utilizzare tutti i lotti indicati come edificabili.

Entrambe queste considerazioni, che sono state verificate e documentate, sono il classico esempio di quanto già asserito in precedenza, cioè della inesistenza nel Comune di qualsiasi tensione speculativa. In merito al primo punto, infatti, si può tranquillamente affermare che di norma non interessa ai cittadini del Comune la potenzialità edificabile complessiva del terreno su cui intende realizzare il proprio intervento, terreno che come si è detto è sempre (tranne modestissime eccezioni) di proprietà. Una volta verificata la possibilità di soddisfare le proprie

esigenze residenziali non si tiene conto della ulteriore potenzialita' del lotto. Molto spesso, addirittura, si costruisce nel centro del lotto proprio per evitare eventuali ripensamenti e perche' non si vuol rinunciare al giardino-orto intorno alla costruzione. La percentuale stimata relativamente a questo inutilizzo di edificabilita' e' stimabile per difetto nel 15-20% del totale.

Per quanto riguarda il punto b) indicato in precedenza, bastano poche parole per evidenziare quello che e' oggettivamente un fenomeno a tutti noto.

Un fenomeno che si verifica in tutti i Piani regolatori specialmente in quelli relativi a Comuni del tipo di Tornimparte e quindi si verifica anche nel caso in questione.

Non tutti i lotti indicati come edificabili sono nelle condizioni di essere edificati.

La situazione catastale complessa (in questi Comuni sono moltissimi i terreni indivisi o divisi bonariamente), la titolarita' di molti di questi da parte di famiglie emigrate da generazioni e che difficilmente rimpatrieranno, la notevole esiguita' di alcuni di essi tale da non consentire alcuna edificazione, etc. etc., non renderanno possibile la loro edificazione. Ovviamente non tutte queste situazioni sono note mentre e' noto il fenomeno.

Il P.R.G. comprende, pertanto, in un suo dimensionamento ipotetico, una percentuale che di fatto non e' corretto computare come reale potenzialita'. Anche in questo caso, sempre con una stima sicuramente in difetto, si puo' valutare questa percentuale pari almeno al 10-15%.

Sulla scorta di tutti i punti espressi in precedenza appare corretto, per una realistica valutazione del dimensionamento, procedere come segue:

Allo standard per abitante di 153,6 mc/ab., così come scaturisce dall'equazione di cui al punto 1 del capitolo relativo al Dimensionamento, si deve sommare ancora almeno un 30% relativo a quanto esposto ai punti a) e b) del punto precedente il che porta lo standard a 199,68 mc/ab che in cifra tonda viene arrotondato a 200 mc/ab.