

Capo 3.

Sistema Insediativo

Art. 3.0 **Definizione**

Il Sistema Insediativo comprende edifici e impianti che servono all'abitazione, al lavoro, all'approvvigionamento, alla formazione, allo svago e alla ricreazione, al trasporto e alla comunicazione.

L'aspetto degli edifici, delle centri urbani maggiori e minori testimonia la loro storia e riflette l'evoluzione della società. Un insediamento non è dunque solo un ambiente di vita, ma anche lo specchio della vita sociale, economica e culturale.

La struttura dell'insediamento può presentarsi sotto forma puntuale (insediamento sparso), concentrata (paese, città), o a rete.

Lo sviluppo insediativo locale deve identificarsi con il miglioramento della vita e il coinvolgimento nel processo di riconoscimento dell'uomo nel territorio, nella comunità e nelle risorse, per cui è d'importanza basilare risolvere i problemi legati allo spopolamento, alla perdita dell'identità e alla diminuzione del presidio territoriale.

3.1 **Miglioramento e rafforzamento dei servizi**

Art. 3.1.1 **Criteri urbanistici di localizzazione per le attività commerciali**

a. contenuti

Per le funzioni molteplici che il commercio assolve, la localizzazione, i caratteri organizzativi e le dotazioni infrastrutturali e di servizi delle strutture commerciali assumono un ruolo fondamentale nel determinare la qualità del servizio e il successo economico di una attività, specie in un periodo come quello attuale in cui la concorrenza interna al settore si va accentuando

.Il PTPG, indica che i comuni nella gestione degli spazi commerciali devono adeguarsi ai criteri di programmazione urbanistico-territoriale previsti dalla L.R.3/1999, che sono:

- a) criteri generali;
- b) criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita;
- c) criteri per la localizzazione delle grandi strutture di vendita;
- d) criteri per la viabilità;
- e) criteri per i parcheggi;
- f) criteri per i centri storici;
- g) criteri per i centri di minore consistenza demografica.

b. riferimenti normativi

D.lgs. 114/1998
L.R. 33/1999

Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 3.4. (Migliorare la grande distribuzione commerciale all'ingrosso _ 3.4.2. - 3.4.3.)

Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 3.5. (Migliorare la distribuzione al dettaglio e renderla compatibile con le diverse funzioni di vendita _ 3.5.1.)

c. direttive e azioni di Piano

Il PTPG, fa riferimento L.R. 33/1999 nell'individuazione dei criteri generali per la programmazione territoriale degli insediamenti commerciali, i quali sono da rispettarsi in sede di formazione e/o revisione dei PUCG.

Gli aspetti principali della normativa sono:

a) utilizzazione del territorio nei limiti dello sviluppo sostenibile e nel rispetto degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, che consenta contemporaneamente pluralità di scelte di aree alle imprese, è possibile anche individuare aree comprensoriali tra più comuni al fine di concentrare le suddette aree alle imprese e diminuire la pressione sul territorio;

b) promozione delle componenti produttive del territorio, compatibilmente con la tutela, il recupero e la valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e del territorio rurale e montano, previo studio, ove necessario, dell'impatto ambientale;

c) integrazione e riqualificazione socio-economica-territoriale degli insediamenti produttivi e residenziali;

d) miglioramento delle modalità di trasporto su tutto il territorio regionale;

- d) riequilibrio funzionale dei sistemi territoriali locali identificati dal vigente strumento di pianificazione territoriale regionale, assumendoli come riferimento per le analisi del dimensionamento delle varie tipologie di offerta, in relazione anche alla domanda.

Piano del commercio

L'obiettivo degli Strumenti Urbanistici comunali è quello di dotare il territorio dei servizi commerciali più adeguati alle esigenze della popolazione, rispondenti anche a standards urbanistici validi e congrui rispetto alle logiche economiche, è fondamentale aver presente un quadro dettagliato delle diverse strutture distributive

E' opportuno che il progetto urbanistico della città, espresso dal Piano strutturale, sia preceduto e sostenuto da un attento studio del settore commerciale che valuti le congruità economiche e di mercato e l'adeguatezza di dotazioni infrastrutturali delle strutture di vendita al servizio della popolazione residente e fluttuante.

Di conseguenza, risulta indispensabile che le scelte derivino non solo da indici e standards numerici astratti, ma da un piano di settore (il piano commerciale) e trovino applicazione in normative specifiche (il regolamento per le attività commerciali).

Nell'indicazione di criteri per la previsione di servizi commerciali sul territorio, si deve tenere conto che la loro localizzazione determina risposte diverse che scaturiscono da esigenze differenziate

Localizzazione delle attività commerciali

Considerando il tipo di esercizio (o l'insieme di esercizi) in rapporto alle aree del territorio per la localizzazione di strutture commerciali si determinano evidenti incompatibilità ambientali fra esercizi e zone e dall'altro si evidenziano incongruità di tipo economico.

Va tenuto conto, inoltre, che le tipologie commerciali possono modificare e adattare alcuni caratteri, con riferimento al progetto architettonico, alle dotazioni infrastrutturali e di servizi e ai modi di inserimento nel contesto urbano dell'area in cui si insediano.

Sempre riguardo le localizzazioni, l'indicazione fondamentale è quella di ubicare le strutture commerciali nelle zone urbane; per questo si ritiene che siano da evitare le localizzazioni isolate su assi stradali al di fuori dei centri abitati.

Questa indicazione riguarda soprattutto i singoli esercizi, specie se di dimensione fisica ridotta; per i punti vendita di dimensioni maggiori e per le aggregazioni di punti vendita (più di 5 esercizi) è necessario che vi sia una precisa valutazione di impatto trasportistico e ambientale.

Alcune indicazioni di massima sui criteri di localizzazione e sulle dotazioni di standards ottimali dei diversi tipi di esercizi:

a) Esercizi (tradizionali e specializzati) di generi alimentari:

il posizionamento, nelle zone edificate residenziali, deve essere in connessione con altri esercizi;

le dimensioni minime di singoli esercizi isolati dovranno essere di almeno i 50 mq. di superficie di vendita e devono essere esclusi dalle zone produttive.

b) Esercizi di generi per la casa:

se di piccole dimensioni (<200 mq) devono essere aggregati in nuclei commerciali;
se più grandi possono essere isolati, escludendo comunque la localizzazione in zone agricole o industriali

c) abbigliamento, generi personali, ricreativi e culturali

vale quanto detto per i punti vendita di generi alimentari, ma vanno escluse le localizzazioni isolate.

d) Esercizi di beni strumentali ed atipici

se di piccole dimensioni è auspicabile che siano aggregati in nuclei o assi commerciali, sia in zone di grande flusso che in zone miste.

E' da limitare la loro presenza nei centri storici, mentre è possibile la loro localizzazione nelle zone produttive.

Grandi strutture di vendita

Per la localizzazione delle grandi strutture di vendita, i comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono:

- a) tendere a favorire l'insediamento delle grandi strutture di vendita su aree già dotate delle necessarie infrastrutture;
- b) tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i complessi produttivi dismessi, puntando alla tutela ed alla valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali presenti;
- c) perseguire il riequilibrio urbanistico di aree di frangia costituite da tessuti urbani instabili, da qualificare;

d) prevedere specifiche disposizioni per garantire la necessaria compatibilità e correlazione tra gli insediamenti industriali, artigianali, direzionali e commerciali;

e) garantire la funzionalità della scelta localizzativa rispetto alla rete di funzioni e di servizi di livello regionale esistenti o in corso di realizzazione, quali strutture ospedaliere, strutture universitarie, centri espositivi, poli di interesse turistico, parchi ed aree protette regionali, impianti tecnologici e del trasporto dell'energia;

f) assicurare la ottimale accessibilità da parte dell'utenza, al fine di ridurre la necessità di mobilità;

g) privilegiare la vicinanza alle infrastrutture di livello primario, in particolare agli svincoli stradali ed autostradali, in modo da consentire la massima accessibilità ai complessi stessi;

Con riferimento alla presenza di strutture di grande distribuzione, si suggerisce di adottare i seguenti criteri dimensionali:

- a) è opportuno che ogni centro abitato con un numero di residenti superiore a 2000 unità sia dotato di un esercizio alimentare despecializzato (supermercato) con una dimensione di almeno 100 mq per 1000 abitanti ma non dovrà superare una superficie di 250 mq. per 1000 abitanti;
- c) queste strutture (salvo i casi di centri senza problemi di traffico e di parcheggi, e dei centri storici, dove i parcheggi devono essere reperiti nelle adiacenze) si devono attrezzare con un parcheggio pertinenziale, con una capienza pari 5 posti auto per ogni 100 mq di

vendita, usabile anche come area di carico e scarico del punto vendita;

- d) sono da limitare al massimo, verificando la loro congruenza ambientale, le localizzazioni di strutture della grande distribuzione in punti isolati, fuori dal tessuto urbano, in quanto attirano esclusivamente un'utenza motorizzata con mezzi privati e comportano perciò una eccessiva necessità di parcheggi, generando un notevole consumo del territorio ed un elevato traffico veicolare;
- e) non deve essere consentita la realizzazione di esercizi despecializzati di generi di largo consumo, né nelle zone agricole, né nelle zone industriali;
- f) è indispensabile che tutte le strutture commerciali ubicate in ambito urbano abbiano una accessibilità pedonale e ciclabile ottimale da ogni direzione, e, per i centri maggiori, un adeguato servizio di trasporto pubblico;
- g) nei centri maggiori è da preferire la realizzazione di più strutture localizzate in modo baricentrico rispetto alla residenza e agli assi di spostamento piuttosto che una struttura unica di dimensioni elevate: sono da preferire, ad esempio, due supermercati di 1500 mq ciascuno rispetto ad un superstore di 3000 mq.;
- h) per quanto riguarda i discounts è necessario che la loro localizzazione sia fuori dai centri storici, dalle zone agricole e da quelle produttive, e che dispongano di una dotazione adeguata di aree di parcheggio e di aree di carico e scarico delle merci, separate tra loro e distinte dagli ingressi pedonali della clientela.

Medie strutture di vendita

Per la localizzazione delle medie strutture di vendita i comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri:

- a) tendere a favorire l'insediamento delle medie strutture di vendita su aree già dotate delle necessarie infrastrutture, anche attraverso l'ampliamento e la trasformazione delle attività già insediate;
- b) tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i complessi produttivi dismessi, garantendo la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali presenti;
- c) perseguire il riequilibrio urbanistico di aree e di tessuti urbani degradati, instabili, da qualificare;
- d) assicurare la migliore accessibilità da parte dell'utenza al fine di ridurre la necessità di mobilità;
- f) favorire l'insediamento di strutture di vendita connesse allo sviluppo della cultura, dell'informazione e delle tradizioni, quali gallerie d'arte, librerie ed esercizi commerciali concernenti prodotti di attività editoriali.

Distribuzione delle attività commerciali sul territorio

Per quanto riguarda la presenza di attività commerciali nel territorio comunale si possono suggerire i seguenti criteri con riferimento alle diverse zone.

Centri storici

Specie nei comuni minori, è necessario mantenere gli esercizi commerciali esistenti e valorizzarne il ruolo sociale e di aggregazione, favorendo la permanenza e il rafforzamento delle attività commerciali o una maggiore presenza nei casi in cui queste sono carenti.

Si deve consentire la possibilità di ristrutturazioni e riorganizzazioni anche con l'unificazione di più fondi e cambiamenti di destinazioni d'uso.

I comuni, nei propri Strumenti Urbanistici, possono prevedere specifiche normative atte a regolamentare la localizzazione delle strutture di vendita nell'ambito dei centri storici, attraverso appositi programmi d'intervento, al fine di riqualificare e salvaguardare il tessuto urbano di antica origine, eliminando fenomeni di degrado e di abbandono, ed individuando i limiti per le zone sottoposte ad obbligo di strumento attuativo.

I programmi di intervento possono interessare tutta o parte dell'area del centro storico, nonché edifici di interesse storico, archeologico o ambientale, e prevedono la razionalizzazione dei sistemi di fruizione dell'area interessata mediante:

- a) interventi infrastrutturali necessari a garantire l'accessibilità prioritariamente attraverso il mezzo pubblico, realizzando adeguati parcheggi al di fuori del centro stesso e provvedendo allo sviluppo dei servizi di trasporto collettivo;
- b) localizzazione e regolamentazione delle aree pedonali o parzialmente pedonalizzate;
- c) effettuazione di studi per valutare la possibilità di inserimento di nuove funzioni extra-residenziali e definire le porzioni di centro storico da considerare immodificabili;

- d) dotazione di specifici standard per i centri storici ritenuti anche poli di attrazione turistica;
- e) determinazione delle tipologie di attività e delle strutture di vendita qualitativamente rapportabili ai caratteri storici, architettonici ed urbanistici del centro storico, nell'ambito delle tipologie previste come compatibili con il contesto.
- f) I problemi di arredo urbano, di pedonalizzazione, di accessibilità e parcheggi, essenziali per la vivibilità dei centri storici e per la vivacità del commercio devono essere affrontati per aree ristrette con progetti concreti di collaborazione tra Enti Locali, operatori commerciali e proprietari immobiliari.

Espansioni urbane

Si tratta di individuare le aree di aggregazione e ricercare attraverso interventi mirati di riqualificare l'offerta dell'area, specialmente per i problemi legati alla mobilità, al traffico ed alla presenza di parcheggi per la clientela dei negozi e delle attività para-commerciali.

- a) Potranno essere consentiti cambiamenti di destinazioni d'uso e nuove realizzazioni commerciali solo nell'ambito di queste aggregazioni commerciali e previa verifica della compatibilità rispetto alla situazione della circolazione stradale.
- b) Gli interventi per queste aree di aggregazione dovranno facilitare la mobilità pedonale e ciclabile e la qualificazione dell'arredo urbano.

Zone produttive industriali ed artigianali

E' necessario che sia adottata una normativa con un'articolazione più dettagliata con riferimento al settore

merceologico ed alle dimensioni dei locali rispetto alla generica destinazione d'uso "commerciale" .

Si tratta poi di escludere da queste zone le strutture della grande distribuzione.

Zone produttive commerciali

Gli Strumenti Urbanistici devono individuare con chiarezza i fabbisogni di nuove superfici commerciali per esercizi della distribuzione moderna e tradurli in specifiche previsioni univocamente determinate. A monte é necessaria una valutazione di congruità di mercato e di previsione dell'impatto commerciale ed economico della struttura .

E' necessario che siano previsti particolari standards di dotazioni di servizi, di parcheggi e di zone a verde. Deve essere previsto un collegamento pedonale e ciclabile con le aree residenziali circostanti; pertanto queste aree commerciali non devono essere avulse dal contesto urbano della città.

Zone rurali ed agricole

La normativa urbanistica e delle destinazioni d'uso deve consentire l'insediamento solo di particolari attività commerciali, collegate all'uso agricolo o ricreativo del territorio, ovvero pubblici esercizi, vendita di prodotti agricoli per l'agricoltura e l'allevamento e di prodotti alimentari solo se connessi alle attività di cui sopra, sempre che esistano fondi già a destinazione commerciale.

Indicazioni per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

I comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, possono prevedere nei programmi di intervento, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo, la realizzazione nei centri storici di:

a) centri commerciali, utilizzando immobili esistenti eventualmente soggetti a recupero edilizio, purché la superficie di vendita non sia superiore a mq. 2.000 ed a condizione che almeno il 50 per cento della superficie sia utilizzata da esercizi di vicinato;

b) medie strutture di vendita destinate a gallerie d'arte, a librerie e ad esercizi commerciali di prodotti di attività editoria

Indicazioni per i comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti

I comuni di minore consistenza demografica con popolazione inferiore a 3.000 abitanti, nei propri strumenti urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri per la tutela e la valorizzazione delle risorse territoriali relativi ai centri:

a) riequilibrio funzionale e valorizzazione dei centri minori in via di spopolamento, attraverso la localizzazione di attrezzature commerciali idonee a superare la monofunzionalità residenziale;

b) riqualificazione ambientale funzionale e morfologica degli insediamenti prevalentemente residenziali ed in particolare di quelli di recente formazione radi e non definiti, prevedendo:
1) il rafforzamento della struttura urbana, mediante una organica dotazione di esercizi e di attrezzature commerciali anche polifunzionali;

2) interventi diretti a migliorare l'accessibilità, prioritariamente attraverso il mezzo pubblico, a realizzare aree per la sosta di

relazione differenziate per le diverse tipologie di esercizi di vendita e zone pedonalizzate;

3) l'individuazione di norme per il riordino delle aree in cui sono collocate le attività e le funzioni marginali, con la verifica di compatibilità di tali funzioni rispetto ai tessuti insediativi;

4) l'individuazione delle aree industriali dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali ai fini del loro recupero;

c) consolidamento e rafforzamento dei processi di valorizzazione del territorio rurale, mediante la realizzazione di servizi e di attrezzature per il sostegno e la commercializzazione della produzione tipica locale.

Funzionalità viaria e dotazione di parcheggi

Per la localizzazione di tutte le strutture di vendita si deve tener conto:

1) dell'esistenza o della previsione di realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria necessarie;

2) della fattibilità degli interventi in rapporto alle caratteristiche geologiche, idrogeologiche ed idrauliche dell'area interessata;

3) dell'esistenza di spazi per i parcheggi in quantità adeguata, e comunque non inferiore alle misure minime di cui all'articolo 19.

Per la localizzazione delle strutture di vendita, i comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono assicurare la funzionalità viaria secondo i seguenti criteri :

a) assicurare il raccordo tra:

- 1) parcheggio e viabilità
- 2) zone di parcheggio, eventualmente diversificate e indipendenti, insistenti sulla viabilità;
- 3) sistemi di accesso interni all'area in cui insistono gli insediamenti commerciali e la viabilità specializzata esterna pedonale, ciclabile o preferenziale, con relativo abbattimento delle barriere architettoniche;

b) relativamente agli esercizi di vicinato, assicurare che nelle zone di espansione e nelle aree soggette a piani attuativi di riqualificazione urbana sia prevista l'apposita zona di parcheggio di pertinenza con le seguenti caratteristiche:

- 1) il raccordo tra parcheggio di pertinenza destinato ai clienti e viabilità pubblica o comunque di accesso sia indipendente e separato da ogni altro accesso;
- 2) il percorso di accesso al parcheggio di cui al numero 1) sia segnalato con chiarezza dalla viabilità principale;

c) relativamente alle medie strutture di vendita, assicurare che, indipendentemente dalla loro ubicazione:

- 1) sia garantito quanto previsto per gli esercizi di vicinato di cui alla lettera b);
- 2) il raccordo fra parcheggio e viabilità sia costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale e l'entrata e l'uscita siano affiancate, divise e segnalate;

d) relativamente alle grandi strutture di vendita, assicurare che, indipendentemente dalla loro ubicazione:

- 1) sia garantito quanto previsto per gli esercizi di vicinato di cui alla lettera b);

- 2) il raccordo fra parcheggio e viabilità sia costituito da almeno due varchi carrabili a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro, anche quando insistono sullo stesso tratto viario;
- 3) sia determinato il flusso veicolare di picco con metodo di calcolo basato su simulazioni dei prevedibili flussi generati o attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte, quali innesti e svincoli a raso, svincoli delivellati, controstrade e/o formazione di viabilità secondaria di raccordo, in relazione agli specifici contesti territoriali esistenti;

I comuni, nei propri Strumenti Urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri:

- a) calcolare ai fini della dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di esercizi commerciali, quella stabilita dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, o, se maggiore, quella stabilita per ciascuna tipologia di struttura di vendita alle lettere f), g) ed h);
- b) reperire i parcheggi all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa;
- c) per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, reperire le aree di parcheggio in sede di strumento attuativo;
- d) consentire il reperimento delle aree di sosta anche in strutture multipiano o ad uso promiscuo, comunque non in sottrazione agli standard ordinari;

e) coordinare la localizzazione delle aree di sosta con il piano del traffico;

f) relativamente agli esercizi di vicinato, assicurare che i parcheggi, reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei, siano dimensionati nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita, con facoltà per i comuni di ridimensionarne la quantità nei seguenti casi:

- 1) ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
- 2) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- 3) interesse pubblico, riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato;

g) relativamente alle medie strutture di vendita, assicurare che:

- 1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni metro quadro di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;
- 2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
- 3) il numero di posti auto sia individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio di sosta

di relazione, con facoltà per i comuni che dispongano di elementi circostanziati sui flussi di utenza riferiti a particolari aree, di ridurre le dotazioni minime dei parcheggi, tenendo conto dei dati oggettivi di analisi, per le seguenti quote:

3.1 la quota parte della domanda di sosta eliminabile tramite l'adozione di adeguate misure di mobilità collettiva;

3.2 la quota parte della domanda di sosta eliminabile inibendo la motorizzazione individuale, in funzione di specifici obiettivi urbanistico-ambientali riguardanti parti della città;

3.3 la quota parte delle domande di sosta che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi;

h) relativamente alle grandi strutture di vendita, assicurare che:

- 1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq. 2 per ogni metro quadro di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non sia diversamente organizzato, ed agli spazi per i portatori di handicap;
- 2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale;
- 3) il numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;

i) relativamente alle zone definite centro storico, o eventualmente in aree limitrofe, assicurare che:

- 1) siano reperiti parcheggi nella misura di 1 mq./mq. di superficie di vendita, in relazione al complesso delle strutture commerciali esistenti e previste, fatta eccezione per gallerie d'arte, per le librerie e per gli esercizi commerciali concernenti prodotti di attività editoriale;
- 2) sia previsto l'obbligo, in caso d'impossibilità di raggiungere le quantità di cui al numero 1) per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle aree di sosta.

La qualità' delle strutture commerciali

Gli insediamenti commerciali di nuova realizzazione ed anche le ristrutturazioni di quelli esistenti, devono assumere auspicabilmente dei caratteri sulla base delle seguenti indicazioni:

a) *progetto architettonico dell'edificio o degli edifici*

E' opportuno che le nuove strutture commerciali a partire dalla soglia dei 200 mq di superficie di vendita presentino caratteri edilizi congrui a quelli degli ambienti in cui si inseriscono, evitando la creazione di blocchi squadrati prefabbricati di tipo industriale.

Saranno perciò da preferire gli edifici a due piani oltre l'interrato di parcheggio, in cui il piano elevato sia destinato

ad attività commerciali, di servizio, ad uffici e a funzioni pubbliche.

Solo alle attività commerciali nelle zone industriali potrà essere consentito l'uso di tipologie edilizie simili a quelle delle altre attività produttive.

Gli edifici dovranno essere dotati di aperture finestrate, in modo da permettere anche un'illuminazione naturale ed avere davanti agli ingressi delle pensiline o dei portici per assicurare la protezione dagli eventi atmosferici agli utenti.

Gli esterni dovranno essere di materiale locale a vista o intonacati con colori non vistosi.

b) Dotazioni infrastrutturali

Salvo i casi delle zone montane e dei centri storici da valorizzare, dove si potrà consentire una ampia libertà e flessibilità di dotazioni, i nuovi edifici e locali ad uso commerciale dovranno rispettare le dotazioni di parcheggio prima segnalate, pari a 5 posti macchina per ogni 100 mq di superficie di vendita con un minimo di due posti auto ad uso esclusivo per ogni aggregazione commerciale.

Per le grandi strutture la cui previsione di parcheggi, secondo le norme urbanistiche, superi i 400 posti auto, almeno un terzo dei parcheggi dovrà essere ubicato al coperto, onde limitare l'impatto estetico e l'occupazione di suolo.

La zona a parcheggio dovrà essere contornata e suddivisa da airole e siepi alberate.

E' necessario che per i futuri insediamenti sia prevista la presenza di un'area a verde pubblico attrezzata per l'infanzia

e con panchine e sedili da inserire nei pressi degli ingressi e nelle adiacenze delle aree di parcheggio, per offrire anche all'utenza pedonale la possibilità di sosta e attenuare la distesa cementificata dei parcheggi.

Nella zona dei parcheggi dovranno poi essere inserite una o più isole per i rifiuti di tutte le specie per le quali viene effettuata, da parte del Comune o di altri enti, la raccolta differenziata.

Si tratterà poi di prevedere attraverso convenzioni tra Amministrazioni locali e gestori dell'insediamento commerciale la possibilità di utilizzare il parcheggio nei periodi di chiusura degli esercizi (serali, giorni festivi, eventuali periodi di ferie) per spettacoli, manifestazioni e fiere. Obiettivo di questi interventi é quello di recuperare le estese aree a parcheggio ad un uso pubblico e sociale esteso e qualificato.

c) Inserimento nell'ambiente circostante

Le Amministrazioni Locali e i progettisti delle strutture commerciali dovranno aver cura di inserire le strutture commerciali nel modo meno violento rispetto all'ambiente paesaggistico, urbano, sociale ed economico circostante. Questa regola deve essere riferita alla dimensione dell'intervento, alla tipologia edilizia, agli aspetti esteriori, alle aree a parcheggio e servizio, alla viabilità.

Dovranno essere indicati con precisione gli interventi previsti per mitigare gli effetti negativi dell'insediamento commerciale con riferimento agli aspetti del traffico, del paesaggio e dell'occupazione di una vasta area.

Dovrà essere predisposta una cartellonistica e delle insegne di direzione, di accesso e di orientamento di dimensioni ridotte, chiare e consone ai diversi punti nei quali vengono esposti.

Si dovrà limitare l'impatto visivo dell'insediamento con airole alberate nei luoghi più esposti alla visibilità usando specie arboree tipiche del luogo.

Dovranno essere evitati muri e/o terrapieni di cemento armato a vista.

Il ruolo del commercio su aree pubbliche

Con riferimento agli altri canali di vendita è da sottolineare il ruolo svolto dal commercio su aree pubbliche, sia nella forma dei mercati giornalieri o settimanali, o delle fiere a più lunga cadenza, che rappresenta non solo una struttura distributiva molto concorrenziale, ma anche un luogo sociale per le comunità locali ed un elemento di attrazione turistica.

Si tratta perciò di strutture di vendita complesse che, ove esistenti, vanno salvaguardate e tutelate, con particolare attenzione agli aspetti della accessibilità veicolare e pedonale, ai parcheggi e all'arredo urbano, e, dove mancano, promosse, studiando la localizzazione, dimensione e necessità di infrastrutture in relazione alle esigenze degli utenti, degli operatori e del contesto urbano.

Per i mercati e le fiere più grandi (con più di 30 banchi) è indispensabile la presenza di servizi igienici per i visitatori e gli operatori e di parcheggi nelle vicinanze, con una capienza di posti auto a rotazione pari al numero dei banchi.

Per i comuni maggiori e con una popolazione più concentrata vi è l'opportunità di creare dei mercati giornalieri alimentari coperti, di frutta verdura, alimentari vari, carne, pesce, piante e fiori, ed inoltre con spazi riservati ai produttori propri locali.

La localizzazione di questi mercati deve essere individuata in punti centrali della vita sociale del comune e in strutture architettoniche originali.

Per le zone con forte addensamento di popolazione, distanti dai mercati centrali, è da prevedere la possibilità di realizzare mercatini di quartiere di 10/15 banchi alimentari ed extralimentari i più centrali possibili favorendo anche l'accessibilità veicolare

E' opportuno pensare a modifiche ed estensione dei tradizionali orari dei mercati per evitare la concorrenza nell'uso del suolo pubblico tra parcheggi e mercati nelle ore di maggior frequenza delle aree centrali, quelle mattutine.

3.2 Rafforzamento e valorizzazione delle diversità ed identità dei sistemi insediativi locali.

Art. 3.2.1 Rivitalizzazione / Riqualificazione / Recupero dei centri storici

a. contenuti

Il centro storico, costituisce la parte più antica di un nucleo urbano, e rappresenta nell'ottica della L.R. 38/1999 una risorsa.

In questi decenni, il centro storico ha conosciuto uno stato di degrado: spopolamento lento e continuo, invecchiamento della popolazione residente e dismissione di alcune attività commerciali, sono i principali indicatori di un malessere diffuso, soprattutto in molti centri minori della provincia.

Dal punto di vista urbanistico, la divisione in zone del territorio comunale stabilita dal decreto ministeriale 1444 del 1968, individua il centro storico nella "zona A", che è definita come "...la parte di un territorio interessata da agglomerati di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale ...", essa costituisce un luogo di *memoria* al quale un'intera comunità locale fa riferimento.

Si definisce come centro storico un sistema organizzato, costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti. Esso si presenta come un organismo urbano individuato che si compone di organismi edilizi, anch'essi individuati: gli edifici. Da un punto di vista sociale e politico rappresenta un patrimonio della collettività di cui andrebbe salvaguardato il valore etico-civile che si manifesta nell'architettura degli edifici, nella tessitura degli

isolati, nell'articolarsi gerarchizzato dei suoi elementi (strade, piazze, edifici) ed infine nel disegno urbano complessivo che lo caratterizza.

La presa di coscienza del valore del tessuto urbano storico, parte dagli anni '60 con la "Carta del restauro" (presentata al II congresso internazionale del restauro del 1964); questo estendeva il concetto di restauro del singolo manufatto edilizio di pregio all'edilizia cosiddetta minore e all'intero organismo urbano antico. La nuova esigenza della conservazione e del riuso dei nuclei urbani antichi, aveva portato anche, agli inizi degli anni '70, ad esperienze di edilizia residenziale pubblica attraverso il recupero di essi.

Negli ultimi decenni nei centri minori (spesso fatiscenti e non rispondenti agli standard urbanistici ed edilizi), si sono verificati flussi di abbandono a causa delle nuove residenze e dei nuovi servizi costruiti nelle periferie e nelle zone di espansione in genere.

La legge 457 del 1978, introduceva un nuovo strumento urbanistico: il piano di recupero. Si trattava di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, applicabile a specifiche zone dove "...per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.." (art.27).

L'esperienza degli ultimi anni evidenzia una maggiore complessità di approccio: l'intervento pubblico è sempre più spesso affiancato da quello privato, e le politiche di intervento nei centri storici sono messe in relazione al contesto locale e ambientale, oltre che a nuove dinamiche sociali (aumenta la sensibilità di calibrare l'intervento in un contesto locale definito).

L'intervento di riqualificazione, non tiene più solamente conto della necessità di contrastare l'esodo, della popolazione residente, dai centri storici, ma guarda anche alla posizione geografica e alla dimensione del centro urbano: ogni intervento è calato in una sua realtà esclusiva, la sensibilità progettuale va legata al luogo e al contesto.

Negli anni '90 la legislazione italiana, vede nascere una nuova tipologia di strumenti urbanistici e pianificatori: i *programmi complessi*.

In questo periodo, dopo vari insuccessi di una gestione principalmente pubblica di interventi di recupero e riqualificazione, emerge la convinzione che la realizzazione di un progetto non è solo che lo stadio iniziale della vita di un'opera pubblica, la questione principale è soprattutto la gestione.

Il *programma integrato d'intervento*, istituito con la Legge 179 del 1992, è caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, da un "mix" delle risorse pubblico-private e da un forte coinvolgimento di soggetti privati, i quali contribuiscono non solo a finanziare la realizzazione di un intervento, ma anche a gestirlo nel tempo.

Le esperienze recenti di progettazione integrata in Italia, sono legate sia, a piani di recupero che, a programmi integrati di iniziativa statale, regionale e comunitaria.

La scelta di intervenire nella parte più antica della città è motivata, in generale, dalla volontà di recuperare un ruolo dominante del centro storico, in modo che esso possa rappresentare il "fulcro della città", con attività sociali, culturali, artigianali, produttive e turistiche.

b. riferimenti normativi

"Carta del Restauro", 1964

D.M. 1444/1968

L. 457/1978

L. 122/1989

D.lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della strada", (art. 36, Capo II)

L.R. 30/1999, art.20

L.R. 38/1999

D.G.R. 1642/2001

D.C.R. 131/2002

Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo: Morfologia insediativa, servizi, residenza. punto 1.1.1 (rivitalizzazione dei centri storici minori)

c. direttive e azioni di Piano

La L.R. 38/1999 prescrive che il PTPG fornisca obiettivi ed indicazioni per il sistema insediativo e per il sistema dei beni culturali ed ambientali (art.18).

Inoltre, L.R. 38/1999, presenta un'intera parte, il Titolo V (artt.59 e 60), dedicata alla tutela e al recupero degli insediamenti urbani storici; particolare attenzione è rivolta all'edilizia storica minore.

Indicazione del Piano Provinciale sarà quella di inserire gli interventi di recupero nei centri storici, in ambiti di riqualificazione urbana più ampi.

All'uopo i comuni potrebbero promuovere interventi misti, sulla linea dei Programmi Integrati di Intervento, dove il pubblico cede edifici dismessi o aree di sua proprietà a bassa locazione oppure opera degli sconti sulle concessioni e sulle autorizzazioni necessarie per l'edificazione. Il privato da parte sua realizza le opere che poi andrà a ristrutturare e gestire in forma esclusiva o

partecipata; il tutto secondo una logica di concertazione e cofinanziamento tra pubblico e privato.

Un'altra importante indicazione che il PTPG intende fornire è quella del coinvolgimento attivo del settore commerciale tradizionale e di qualità, che con la presenza di negozi e botteghe può svolgere nei piccoli centri un ruolo molto forte di qualificazione dei fronti viari e delle aree pedonali.

L'indicazione di PTPG suddetta prende spunto dalla L.R. 30/1999, intitolata "*Disciplina relativa al settore commercio*", la quale vuole recuperare il negozio di vicinato.

Tale legge stabilisce che "I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere specifiche normative atte a regolamentare la localizzazione delle strutture di vendita nell'ambito dei centri storici, attraverso appositi programmi d'intervento, al fine di riqualificare e salvaguardare il tessuto urbano di antica origine, eliminando fenomeni di degrado e di abbandono..."(art. 20).

La L.R. 30/1999 indica che nel rivitalizzare il sistema commerciale e distributivo, si può anche prevedere la realizzazione dei centri commerciali, utilizzando immobili esistenti eventualmente soggetti a recupero edilizio, con la condizione che almeno il 50 per cento della superficie sia utilizzata da esercizi di vicinato.

Il PTPG indica che nei piani di intervento per la riqualificazione e la salvaguardia del tessuto urbano dei centri storici, i Comuni possono escludere l'insediamento di attività che non siano tradizionali e/o qualitativamente rapportabili ai caratteri storici, architettonici ed urbanistici dei centri medesimi (ex D.C.R. 131/2002).

A livello urbanistico uno dei maggiori problemi che i centri storici devono affrontare è quello del traffico, che negli ultimi anni ha assunto dei ritmi sempre crescenti. In merito alla problematica dei parcheggi il PTPG indica a tutti i comuni della provincia che non possiedono nessuna regolamentazione in materia ma riscontrano

problemi di traffico viario di contemplare nella redazione o adeguamento dei loro strumenti urbanistici, i seguenti indirizzi:

- l'obiettivo generale è quello di migliorare la circolazione e quindi dovrebbe essere agevole consentire l'accesso al centro storico, ma dovrebbe essere scoraggiato il suo attraversamento; si impongono allo scopo l'individuazione di itinerari di scorriemento esterni all'abitato o l'individuazione di sensi unici;
- all'interno del centro storico, sarebbe auspicabile il recupero di spazi stradali alla pedonalità, localizzando i parcheggi, possibilmente al ridosso dei centri storici;
- come criterio generale e riguardante tutta l'area urbana i Comuni, dovranno effettuare, in relazione ai fabbisogni individuati, le necessarie scelte di localizzazione e di dimensionamento dei parcheggi; stabilire le priorità di intervento e i tempi di attuazione; dettare se del caso disposizioni per regolamentare la circolazione e lo stazionamento dei veicoli nelle aree urbane.
- all'interno dei centri storici, in particolare, i comuni si prefiggono l'obiettivo di individuare le zone di rilevanza urbanistica, dove proibire la sosta gratuita, regolamentare la sosta, istituire zone a 30 (assi viari a bassa velocità, ove è tutelata l'incolumità del pedone ed è scoraggiato l'attraversamento);
- soddisfare al meglio la domanda di parcheggio senza incidere sulla qualità dell'ambiente;

Il PTPG indica che gli interventi di recupero nel centro storico, partendo dall'esigenza di risanamento degli edifici, dovranno comunque dare il giusto rilievo alla valorizzazione delle relazioni tra le diverse parti del tessuto edilizio, in particolare attraverso la qualificazione dei percorsi di avvicinamento e di attraversamento, delle corti interne, delle piazze, delle aree di sosta e di parcheggio, anche con riguardo ai relativi elementi di arredo urbano.

Gli interventi di recupero dovranno, altresì, valorizzare l'eventuale presenza di attività non residenziali e di servizio, anche attraverso un attento studio dei modi di caratterizzazione degli affacci delle stesse attività su percorsi o spazi pubblici o semipubblici.

A tal fine, gli interventi di recupero nel centro storico, secondo gli indirizzi del PTPG si uniformano ai seguenti criteri generali di progettazione:

A) interventi sugli edifici da conservare

- eliminazione delle superfetazioni degradanti;
- modificazione delle aggiunte improprie, qualora sia possibile una loro possibile integrazione nel processo di riqualificazione dell'edificio;
- riconfigurazione planimetrica di corpi minori appartenenti all'edificio da recuperare interni all'unità edilizia, nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici dell'intero organismo edilizio;
- salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo, nei suoi aspetti di sviluppo storico, garantendone la permanenza della figuratività e della consistenza materica, nel rispetto delle strutture preesistenti per quanto concerne sia la tecnologia esecutiva che i materiali tradizionali impiegati;

- definizione del progetto, del relativo capitolato d'appalto e delle procedure esecutive con metodologia di lavoro commisurata alle vecchie tecniche costruttive, escludendo possibilmente, metodi e parametri moderni;

- necessità che ogni richiesta di intervento sia accompagnata da un'accurata indagine diretta, ed, eventualmente, documentaria nonché da un rilievo stratigrafico architettonico, strutturale, costruttivo, distributivo e tecnologico con dettagliata elencazione e analisi storico-critica sia delle fasi di crescita, sviluppo, involuzione, alterazione, rifusione, frazionamento, sia delle aggiunte sincroniche e diacroniche succedutesi nel tempo in elevazione e in profondità.

Negli interventi di recupero del centro storico, secondo gli indirizzi del PTPG, appare di particolare interesse lo studio:

- di soluzioni modificative per la restituzione di parti alterate, finalizzate al recupero di valori estetici e tipomorfologici in parte manomessi o cancellati;

- di soluzioni innovative, volte a far progredire l'idea culturale del recupero in presenza di edifici storici fortemente alterati o già ampiamente demoliti, tali da portare ad un nuovo organismo, coerente rispetto alla tipomorfologia dell'organismo originario irrimediabilmente compromesso, ovvero a soluzioni progettuali che si pongono in rapporto dialettico rispetto all'organismo preesistente.

Modifiche alle tecnologie ed ai sistemi costruttivi degli organismi edilizi da recuperare, sono ammessi soltanto in casi documentati e necessari, purché l'innovazione sia consapevole e rispettosa dei manufatti esistenti.

Per ogni intervento di recupero di edifici in muratura in zona sismica si deve fare riferimento a quanto previsto dalla N.T. di cui al D.M. LL.PP. 24/1/86, alle "Raccomandazioni" del "Comitato per la prevenzione del Patrimonio monumentale dal rischio sismico" del 17/6/86 ed al D.M. LL.PP. 20/11/87 contenente le N.T. per la progettazione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

B) interventi sulle aree libere, pubbliche o private, sugli assi viari e piazze

- conservazione e ripristino dei giardini di valore storico architettonico e ambientale e, comunque, di tutte le aree di pertinenza di edifici storicamente significativi;

- sistemazioni integrate "pubblico-privato" di spazi pubblici, sulla base di soluzioni unitarie, atte a definire idonei interventi di arredo e di riqualificazione della spazialità urbana (piani del colore, illuminazione pubblica, pavimentazioni, insegne ecc.);

- recupero dei tracciati stradali preesistenti di valore storico-documentario e ripristino degli allineamenti storicamente certi dei fronti edilizi;

C) interventi infrastrutturali su complessi edilizi ed urbani

In relazione alle opere infrastrutturali, si indica la reintegrazione morfologica degli spazi storici oggetto di intervento, anche attraverso la definizione di soluzioni tecniche idonee a ridurre l'impatto visivo e il degrado fisico dei manufatti storici da parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Al riguardo, è auspicabile che si pervenga, anche attraverso il coordinamento con gli enti concessionari per i servizi pubblici, alla definizione di soluzioni tecnologiche basate sull'integrazione tra diverse utenze impiantistiche (ad esempio "tunnel tecnologici"), che garantiscano in ogni caso la conservazione delle pavimentazioni originali, intervenendo soltanto in contesti urbani già soggetti ad alterazioni dei manufatti e delle sedi stradali.

Gli interventi sulle opere infrastrutturali devono, possibilmente, contribuire a ridurre il degrado apportato ai tessuti storici dall'installazione di opere di urbanizzazione a rete quali, l'adeguamento alle nuove normative sulla sicurezza degli edifici (impianti telefonici, elettrici, di condizionamento, termici, VV.FF), la collocazione di apparecchiature di controllo dell'accesso delle automobili ai centri storici e dell'inquinamento atmosferico.

Art. 3.2.2 Recupero del patrimonio edilizio esistente

a. contenuti

Secondo la L.R. 38/1999 il PTPG persegue obiettivi territoriali ed individua elementi fondamentali dell'assetto del suo territorio in merito al sistema insediativo, ed in particolare: recupero del patrimonio edilizio in relazione al contesto culturale, infrastrutturale, insediativo ed ambientale.

Per recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende quell'insieme di interventi edilizi che riguardano opere edili esistenti e definiti nei commi *b)*, *c)*, e *d)*) dell'articolo 3 ex D.P.R. 380/2001:

b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

b. riferimenti normativi

D.P.R. 380/2001
L.R. 38/1999

Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 2.3. (Migliorare l'utilizzazione del patrimonio abitativo _ 2.3.1. – 2.3.2.)

c. direttive e azioni di Piano

La regione Lazio, secondo il D.P.R. 328/2001, esercita la potestà legislativa concorrente in materia edilizia, mentre i comuni disciplinano l'attività edilizia.

La Provincia, non può agire direttamente sull'attività edilizia in senso stretto, può però indirettamente dare indicazioni ai comuni in sede di formazione del proprio strumento urbanistico, al fine di diminuire la pressione insediativa sul territorio ancora non urbanizzato e di migliorare qualitativamente il sistema insediativo.

Si vuole riutilizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero dell'edilizia degradata e dismessa.

Art. 3.2.3 Modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o dismessi

a. contenuti

Traendo ispirazione dal D.M. 22 ottobre 1997, per modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o dismessi si intende quell'insieme di azioni volte a rinnovare i caratteri edilizi ed incrementare la funzionalità del contesto urbano: accrescendo la dotazione dei servizi di vicinato (di quartiere), del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti; migliorare la qualità abitativa

ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale.

b. riferimenti normativi

D.M. 22 ottobre 1997

Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 1.1. (Rafforzare l'organizzazione urbana provinciale _ 1.1.1. riordino delle periferie urbane; recupero di aree dismesse)

c. direttive e azioni di Piano

Per elaborare soluzioni progettuali di modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati compatibili con le valenze del contesto d'intervento, appare necessario partire dalla lettura e dall'analisi tipo-morfologica degli oggetti edilizi che caratterizzano tale contesto e dalle relazioni che lo strutturano.

Obiettivi generali da perseguire sono, da una parte, il rispetto e la valorizzazione dei caratteri geomorfologici, idrogeologici e paesaggistici, nonché delle preesistenze storico-architettoniche e ambientali caratterizzanti il sito, dall'altra, la valorizzazione e la qualificazione delle relazioni (percorse carrabili e pedonali, visuali prospettiche e punti di vista), degli spazi urbani e dei modi d'uso (forme di abitare e di socialità) caratterizzanti il contesto.

Il perseguimento di tali obiettivi deve consentire l'instaurarsi di interazioni tra l'intervento di modificazione e l'intorno, rappresentato dalle aree e dai tessuti edilizi limitrofi a quelli d'intervento, in grado di avviare processi di riqualificazione anche di quelle parti non interessate direttamente dall'intervento.

Il progetto di riqualificazione, ed in particolare le diverse possibili alternative d'intervento (dalla ristrutturazione conservativa alla

demolizione/ricostruzione sino alla nuova edificazione interstiziale) devono essere rapportate alle caratteristiche e alle qualità del luogo, sia esso un'area consolidata con caratteri da valorizzare o una periferia moderna degradata o una zona abusiva da qualificare.

A riguardo si evidenzia il problema connesso alla definizione di appropriate metodiche di analisi del contesto di supporto alla progettazione, specificamente riferite ai tessuti moderni degradati, in genere privi di una diffusa e stratificata presenza di elementi invarianti qualitativamente significativi da salvaguardare e valorizzare: il degrado morfologico e ambientale rende più complessa l'analisi, proprio per la difficoltà di cogliere segni e valenze sedimentati, valori riconoscibili e rappresentativi da assumere come riferimento progettuale per impostare una pertinente ipotesi di riqualificazione.

E in questa direzione, dovranno essere approfondite le questioni legate ai possibili modi con cui il progetto di riqualificazione può interagire con il contesto, tenute presenti le caratteristiche morfologiche e d'uso degli edifici e degli spazi urbani, le relazioni funzionali e percettive tra le diverse parti, il disegno architettonico, i materiali e le tecnologie, le forme di abitare e di socialità.

Art. 3.2.4 Rafforzare l'integrazioni tra le funzioni nel sistema urbano provinciale

a. contenuti

Mantenere e rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale equilibrando e integrando tra loro le funzioni residenziali, commerciali e di servizio. In sede di nuova formazione o revisione di strumento urbanistico il comune tiene possibilmente conto della

mixité (integrazione tra funzioni diverse urbane) come principio progettuale, al fine di limitare le situazioni dell'assenza di servizi.

b. riferimenti normativi

D.M. 22 ottobre 1997

c. direttive e azioni di Piano

Obiettivo generale è l'individuazione di soluzioni innovative dal punto di vista tipo-morfologico finalizzate all'integrazione tra funzioni residenziali e attività extraresidenziali, tali da evitare la frammentazione e la tipizzazione delle soluzioni insediative alla scala edilizia.

Tale obiettivo mira a perseguire un superamento della tradizionale separazione e specializzazione funzionale tra attività residenziali e attività extraresidenziali attraverso la definizione alla scala urbana di livelli di interrelazione e fruizione integrata.

A tal fine, il progetto di modificazione, piuttosto che il risultato di una somma di parti distinte, deve porsi come obiettivo l'interazione tra le parti, la complessità e l'integrazione piuttosto che la specializzazione degli elementi costitutivi, l'unicità delle soluzioni insediative piuttosto che la loro tipizzazione.

Il progetto di modificazione con integrazione funzionale deve, altresì, arricchire e graduare gli spazi di transizione fra gli ambiti a destinazione sociale e gli spazi ad uso esclusivo, esplicitando le categorie architettoniche "interno/esterno" e "privato/pubblico" attraverso la definizione di morfologie urbane e di tipi edilizi studiati ad hoc anche innovativi.

Art. 3.2.5 Limitare e razionalizzare la dispersione insediativa (edificazione in zona agricola)

a. contenuti

L'insediamento sparso si presenta sotto forma di edifici isolati o piccoli gruppi di essi disseminati fuori dal perimetro edificato previsto dallo strumento urbanistico comunale in modo più o meno regolare.

Come si evince dalla TAV. 3.4.1 e 3.4.2 questo tipo di insediamento è caratterizzato non solo da destinazioni d'uso consone al territorio agricolo quali aziende agricole e relative pertinenze ma anche da residenze non direttamente connesse con l'attività agricola.

Inoltre, emerge dalla TAV. 3.4.1 e 3.4.2 che la totalità del tessuto residenziale fuori dai limiti dello strumento urbanistico non risulta essere coperto dalle opere di urbanizzazione quali rete idrica potabile e rete delle fognature.

In questo modo ampie zone del territorio agricolo, soprattutto a ridosso dei centri urbani maggiori, risultano fortemente compromesse sia da un punto di vista urbanistico (destinazione d'uso non corretta, indice di fabbricabilità non sempre rispettato) che da un punto di vista ambientale (concentrazione di prelievo acqua da falda tramite pozzi artesiani e concentrazione di scarico di acque reflue)

b. riferimenti normativi

D.P.R. n. 357/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e

seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche);

D.P.R. n. 120/2003 (Regolamento recante modifiche ed integrazioni al D.P.R. n. 357/97, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche).

L.R. 29/1997
L.R. 38/1999

Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 1.2. (Limitare la dispersione insediativa _ 1.2.1. – 1.2.2.)

Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 2.2. (Migliorare la qualità edilizia diffusa _ 2.2.3. Limitazione dei volumi e delle altezze massime degli edifici)

c. direttive e azioni di Piano

Il PTPG, prevede diversi indirizzi, a seconda della compromissione dello spazio agricolo-rurale.

Nel caso in cui l'edificato sparso, ricadente nella zona E, secondo il DM 1444/1968, come individuabile dalla TAV 3.4.1 e TAV 3.4.2., al di fuori dell'involuppo delle zonizzazioni urbane, e non servito da acquedotto pubblico e/o rete fognaria si applicano i seguenti indirizzi.

l'indicazione che il Piano esprime è quella di "riqualificare" quelle situazioni insediative che sono a ridosso dei centri abitati o dove oramai il territorio non urbano (in zona E) risulta compromesso, intervenendo con la realizzazione delle mancanti opere di

urbanizzazione (acquedotto, fognature, smaltimento dei rifiuti, ecc.) necessarie. Il Comune in sede di strumento urbanistico generale, perimetra le aree da "riqualificare" ed individua la forma più appropriata per riqualificare la suddetta area compromessa.

Riguardo alla nuova edificazione in zona agricola, il Piano segue strettamente le indicazioni della LR 38/1999: è d'obbligo procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, mentre la nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad essa connesse.

Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30 mila metri quadri.

È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

Nel caso dell'esistenza di un Piano di Utilizzazione Aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo, in caso di necessità, si può andare in deroga alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

Nelle zone agricolo-rurali non compromesse, come individuate dalla TAV.....; ricadenti in aree protette, SIC o ZPS, l'unità aziendale minima è di 30.000 mq.

Riguardo alla nuova edificazione in zona agricola ricadente all'interno di un' area protetta o all'interno di un SIC o ZPS , ai sensi della normativa vigente, il PTPG non prevede la possibilità di deroga per il Piano di Utilizzazione alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti ad intervento di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

Nel rispetto delle indicazioni di cui sopra l'edilizia rurale, nelle sue connotazioni morfologiche e formali deve rispettare criteri qualitativi edilizi ben definiti. Il nuovo edificato, di tipo residenziale e di tipo accessorio a servizio del fondo, deve rispettare le seguenti caratteristiche:

- a. riferimento a tipologie edilizie tradizionali;
- b. altezza non superiore a due piani fuori terra (distacco terra-gronda sei metri)
- c. impiego di materiali e tecniche costruttive locali e tradizionali riguardo al manto di copertura, alle finiture esterne, ed ai serramenti (porte e finestre);

Nelle Aree Protette, comprese nello Schema regionale dei Parchi e delle Riserve, dal punto di vista delle trasformazioni territoriali, urbanistiche ed edilizie, in assenza di Piano per il Parco, valgono le norme dell'art. 8 della LR 29/1997.

Nei SIC e ZPS, tutti gli interventi di trasformazione territoriale, urbanistica ed edilizia sono sottoposti alla procedura della valutazione d'incidenza.

3.3 Miglioramento della qualità insediativa ed edilizia

Il PTPG vuole dare delle indicazioni, anche a carattere sperimentale che i comuni, in sede dei propri strumenti di gestione dell'insediamento, prende in considerazione al fine di migliorare le caratteristiche insediative ed edilizie. Queste indicazioni riguardano aspetti differenti che vanno dal miglioramento della qualità fisica e sociale, a quella ambientale.

Queste indicazioni sono rivolte soprattutto all'edilizia pubblica (sia residenziale che non residenziale), ove il benessere sociale ed ambientale sono dei requisiti cogenti.

Art. 3.3.1 Incremento della qualità insediativa

a. contenuti

La condizione di degrado ambientale della periferia moderna, pur amplificata dalla separazione funzionale, può essere ricondotta anche alla mancata o alla insufficiente qualità morfologica e relazionale dello spazio urbano, determinata principalmente dalla ripetizione seriale e tipizzata di edifici isolati e dalla riduzione dello spazio urbano a semplice distacco di risulta dai fabbricati, a spazio informe ed opaco privo di spessore e sprovvisto di potenzialità sociali.

Se la città storica (presentando tuttavia problematiche diverse) , con i suoi muri, le sue vie, le sue piazze, si qualifica per una strutturazione compatta e chiusa dello spazio urbano, chiaramente riconoscibile per caratteri architettonici, per configurazione spaziale e rappresentatività, la periferia moderna, viceversa, si caratterizza

per una apertura e indeterminatezza spaziale priva di identità, che inibisce ogni possibilità di socializzazione.

b. riferimenti normativi

D.M. 22 ottobre 1997

Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 2..2. (Migliorare la qualità edilizia diffusa)

c. direttive e azioni di Piano

Incremento della qualità insediativa assicurando la disponibilità di spazi naturali (anche all'interno di aree protette) o seminaturali fruibili per fini multipli: didattica, educazione ambientale, sport, tempo libero.

Obiettivo generale di questo tema di sperimentazione è, pertanto, lo studio delle problematiche connesse alla progettazione e realizzazione di spazi urbani esemplari per qualità morfologica e architettonica, per capacità di inserimento e dialogo con il contesto, per opportunità relazionali.

Sia che si operi attraverso una rilettura o una possibile evoluzione dei modelli della tradizione (la piazza e la strada), sia che si elaborino innovative forme di spazio urbano per concezione e identità, lo spazio urbano, luogo dove si intrecciano abitudini personali e quotidiane ed espressioni di socialità, dovrà essere pensato nella sua globalità, come un "vuoto" che abbia la stessa pregnanza di significati e la stessa importanza del "pieno".

Ciò non significa che lo spazio urbano debba essere strutturato necessariamente in modo unitario, ma in ogni caso dovrà essere dato il giusto rilievo alla morfologia e architettura degli edifici e degli

elementi urbani, quali le pavimentazioni, i rivestimenti, l'arredo urbano, le piantumazioni e il verde, ecc., nonché alle interazioni, gli scambi e alle reciprocità instaurabili tra lo spazio così delimitato e l'edificato.

Anche attraverso un auspicabile coordinamento con gli enti concessionari per i servizi pubblici, potranno, inoltre, essere definite soluzioni tecnologiche basate sull'integrazione tra diverse utenze impiantistiche ovvero soluzioni diverse atte a facilitare la gestione e la manutenzione delle infrastrutture a rete.

Un ulteriore problema che potrà essere affrontato nella progettazione e realizzazione degli spazi pubblici è dato dai modi con cui graduare il rapporto tra questi spazi e l'automobile, ormai parte della vita quotidiana: a tal fine potranno essere sperimentate forme innovative di relazione tra spazio urbano, automobile e residenza, nonché di strutturazione degli spazi di movimento e sosta per l'automobile atte a qualificarne la fruizione e percezione.

Art. 3.3.2 Miglioramento della qualità ambientale anche attraverso la bioarchitettura

a. contenuti

Vi è una stretta relazione tra processi di degrado urbano e degrado ambientale descritto nelle diverse forme d'inquinamento (dell'aria, dell'acqua, del terreno e da rumore); il superamento di tale degrado vuol dire soprattutto l'eliminazione o almeno la riduzione dei fattori inquinanti, anche attraverso l'approfondimento delle metodiche progettuali e delle soluzioni costruttive, sia per gli aspetti insediativi che per quelli tecnologici.

In alcuni casi, molti problemi di disagio abitativo sono dovuti, da una parte, allo scadimento della qualità abitativa in quanto tale, dall'altra, alla incompatibilità ambientale dei centri urbani, ovvero alla non salubrità del sito e dell'immobile.

b. riferimenti normativi

D.M. 22 ottobre 1997
Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 2..2. (Migliorare la qualità edilizia diffusa)

c. direttive e azioni di Piano

Il miglioramento della qualità ambientale può essere perseguito in fase di progetto, sia esso di recupero edilizio che di nuova costruzione, sulla base della valutazione della condizione esistente o di quella prevedibile, in relazione: alla quantità dei rifiuti; alla contaminazione delle acque; alla contaminazione dell'atmosfera; ai rumori; al consumo di energia; al consumo di risorse naturali; agli effetti sugli ecosistemi.

In fase di realizzazione e gestione dell'intervento dovranno, altresì, essere attentamente valutati gli eventuali effetti indesiderati o le nocività indotte dai prodotti di costruzione utilizzati, anche in rapporto alle fasi di ciclo di vita degli stessi.

Compatibilmente con le caratteristiche dell'intervento sono riportate alcune delle possibili soluzioni da prendere in considerazione:

Miglioramento della Qualità Ambientale

Acustica - 1) Alloggio: orientamento e distribuzione dell'alloggio; isolamento acustico verso l'esterno e tra gli alloggi.

Organismo edilizio: isolamento acustico e/o schermatura verso l'esterno; morfologia.

Complesso insediativo: sistemi di schermatura e/o separazione delle fonti di rumore.

Aria - 2) Alloggio: sistemi di ventilazione e ricambio naturale; controllo delle emissioni di sostanze nocive dai materiali.

Organismo edilizio: orientamento; morfologia e assetto delle singole parti (alloggi, scale, atri).

Complesso insediativo: schermatura delle fonti inquinanti (uso del verde come filtro).

Sistema urbano: strategia di separazione delle funzioni; sistemi di schermatura delle fonti inquinanti.

Rifiuti - 3) Alloggio: sistemi di pretrattamento dei rifiuti organici; predisposizioni per la raccolta differenziata e riduzione del volume dei rifiuti.

Art. 3.3.3 **Ecologia urbana**

a. contenuti

L'importanza di questo tema è motivato dal ruolo rilevante che ricoprono i consumi energetici del settore edilizio rispetto ai consumi energetici globali, tenendo presente che questi vanno considerati non solo per gli effetti che producono sul consumo di risorse e in termini di dipendenza energetica, ma anche per gli effetti ambientali.

I consumi energetici civili (riscaldamento invernale, raffrescamento estivo, illuminazione artificiale, servizi igienico-sanitari, elettrodomestici, etc.) rappresentano a livello comunitario, la parte più consistente del totale dei consumi energetici finali.

Sia in Italia che negli altri Paesi comunitari il 70-80% dei consumi energetici civili sono prodotti dalla climatizzazione degli ambienti.

L'organizzazione fisica e funzionale delle città, le caratteristiche tipologiche e tecnologiche dell'edilizia, la densità insediativa, l'organizzazione degli spazi aperti e collettivi, la localizzazione delle attività, le tecnologie e i modi di trasporto, sono i fattori che condizionano i consumi energetici urbani, incidendo considerevolmente sul bilancio energetico globale, anche in termini di spesa.

Considerando, poi, che negli ultimi anni la nuova, domanda si è andata via via spostando dalla quantità alla qualità, sia per quel che riguarda la residenza come pure il settore terziario e gli edifici destinati ad attività produttive, la riqualificazione energetica degli edifici va considerata in termini operativi,

integrata ad interventi di recupero complessivo (adeguamento funzionale, strutturale, normativo...).

b. riferimenti normativi

D.M. 22 ottobre 1997
Schema P.T.R.G., Sistema Insediativo, punto 2.2. (Migliorare la qualità edilizia diffusa – 2.2.3. Limitazione dei volumi e delle altezze massime degli edifici)

c. direttive e azioni di Piano

Il PTPG, promuove presso i comuni, l'adozione di tecniche costruttive finalizzate al risparmio delle risorse ed energetico.

Compatibilmente con le caratteristiche dell'intervento, questo tema considerando anche uno solo dei seguenti aspetti, purché lo studio sia coerentemente affrontato nel rispetto delle problematiche dei diversi livelli d'intervento (dall'alloggio al complesso insediativo):

Risparmio delle Risorse

Acqua

Alloggio: dispositivi per la limitazione del volume d'acqua ad usi domestici; dispositivi per il recupero di acque grigie.

Organismo edilizio: dispositivi per il recupero delle acque grigie; dispositivi per il recupero delle acque meteoriche; ottimizzazione della distribuzione idrica.

Complesso insediativo: recupero e gestione delle acque meteoriche.

Energia

Alloggio: riduzione delle perdite di calore; controllo della ventilazione naturale; controllo dell'ombreggiamento; controllo dell'illuminazione naturale; dispositivi di limitazione dei consumi elettrici e di riscaldamento; sistemi di captazione, attivi e passivi, dell'energia solare; sistemi di riscaldamento non convenzionali.

Organismo edilizio: riduzione delle perdite di calore; controllo della ventilazione naturale; controllo dell'ombreggiamento; controllo dell'illuminazione naturale; dispositivi di limitazione dei consumi elettrici e di riscaldamento; sistemi di captazione, attivi e passivi, dell'energia solare; sistemi di riscaldamento non convenzionali; morfologia, orientamento e distribuzione degli spazi.

Complesso insediativo: morfologia, orientamento e distribuzione degli organismi edilizi, delle aree verdi, degli specchi d'acqua; sistemi di riscaldamento non convenzionali.

Art 3.3.4 Indicazioni edilizie ed urbanistiche del Piano Energetico Provinciale

Il PTPG, recepisce come Piano di settore tutte le indicazioni edilizie ed urbanistiche inerenti il Piano Energetico Ambientale della Provincia di Viterbo, approvato con DCP 41/02.

3.4 Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale

Gli “Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale”, sono contenuti in un documento allegato e costituiscono parte integrante delle NORME di ATTUAZIONE; in particolare costituiscono un approfondimento puntuale del capo 3 “Sistema Insediativo”.

Nel documento citato sono riportate le linee guida, anche in merito a procedure e contenuti progettuali, che i comuni dovranno seguire nella redazione dei loro strumenti urbanistici, una volta che il PTPG entrerà in vigore.