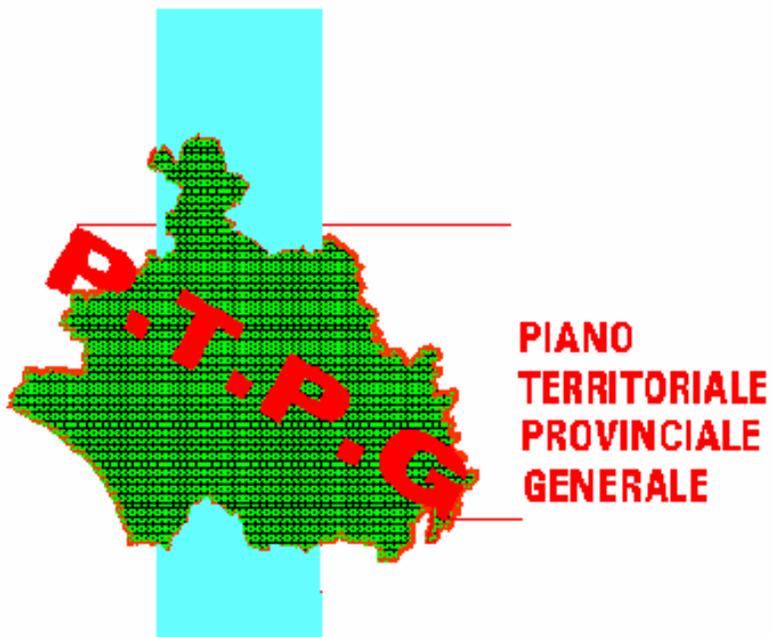




Provincia di Viterbo
Pianificazione Territoriale ed Urbanistica
Servizio Pianificazione Territoriale



INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Aggiornamento Luglio 2006

Indice

Parte I LA COPIANIFICAZIONE	2
3.4.I.01 Criteri.....	2
3.4.I.02 Principi ed obiettivi.....	3
3.4.I.03 Azioni	5
3.4.I.04 Attuazione del p.t.p.g.....	6
3.4.I.05 Conferenza di pianificazione	6
3.4.I.06 Documento preliminare del pucg	7
3.4.I.07 Quadro delle trasformazioni urbanistiche	8
3.4.I.08 Redazione concertata dei P.U.C.G.....	9
Parte II _ PROCEDURE PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI	10
3.4.II.01 Disposizioni strutturali	10
3.4.II.02 Disposizioni programmatiche.....	10
Parte III _ INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	11
3.4.III.01 Indirizzi generali per la stesura del pucg.....	11
3.4.III.02 Criteri per il dimensionamento dei p.u.c.g.	13
3.4.III.03 Criteri per il dimensionamento residenziale.....	15
3.4.III.04 Criteri per la revisione delle previsioni inattuate.....	15
3.4.III.05 Criteri per il dimensionamento produttivo	16
3.4.III.06 Indirizzi per le nuove trasformazioni urbanistiche attuative	16
per i P.U.C.G.....	17
Parte IV _INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI	19
3.4.IV.01 Indirizzi per le aree urbane.....	19
centri storici (zone A).....	19

3.4.IV.02 Indirizzi per i centri urbani aree edificate (zone B).....	21
3.4.IV.03 Indirizzi per le zone di espansione – (zone C).....	21
3.4.IV.04 Indirizzi per i servizi.....	23

Parte V _ INDIRIZZI PER LA GESTIONE DELLE AREE EXTRA URBANE.....

3.4.V.01 Indirizzi per le aree extra – urbane agricole.....	24
3.4.V.02 Trasformazioni e ristrutturazioni fondiari	25
3.4.V.03 Riordino fondiario - recinzioni, verde di decoro.....	25
3.4.V.04 Sistemazione del suolo agrario	26
3.4.V.05 Edilizia agricola – Insedimenti sparsi	26
3.4.V.06 Edilizia agricola – Nuove costruzioni.....	27
3.4.V.07 Edilizia agricola – Annessi rurali.....	27
3.4.V.08 Nuovi insediamenti nel territorio	28
3.4.V.09 Aree montane e forestali	28
3.4.V.10 Corsi d’acqua, laghi e aree fluviali	29
3.4.V.11 Tutela del paesaggio e delle aree di interesse ambientale e storico-culturale	29

Parte VI _ INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL SISTEMA RELAZIONALE

3.4.VI.01 Indirizzi per la mobilità	30
3.4.VI.02 La Rete viaria	32
3.4.VI.03 Traffico.....	33

Parte VII _ ALTRI INDIRIZZI

3.4.VII.01 S.I.T. provinciale.....	33
------------------------------------	----

3.4 Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale

0. premessa

*I seguenti “Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale” costituiscono parte integrante delle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE; in particolare costituiscono **un approfondimento puntuale** del capo 3 “Sistema Insediativo”, il capitolo 3.4 “Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale”.*

Nel presente documento sono riportate delle linee guida, 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.

Parte I

3.4.1.01 CRITERI

1_ Essendo il PTPG, ad eccetto delle materie di competenza provinciale, uno strumento ad efficacia indiretta, le cui previsioni diventano operative nel momento in cui vengono recepite dagli strumenti urbanistici comunali o vengono inserite all'interno di specifici programmi settoriali e progetti

d'intervento, è importante fornire le indicazioni che disciplinano la formazione degli strumenti suddetti.

2_ Queste indicazioni si sostanziano in Norme di Indirizzo, costituite da una serie di disposizioni con valenza di prescrizioni e di direttive, la cui applicazione è necessaria per il raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio che la Provincia si pone, in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale Generale e di altre pianificazioni regionali di settore.

3_ Gli obiettivi provinciali trovano attuazione al momento del recepimento degli indirizzi da parte degli Enti Locali competenti e gli indirizzi per la pianificazione comunale suggeriscono una metodologia operativa in grado di garantire l'omogeneità e la coerenza degli strumenti urbanistici agevolando la successiva istruttoria da parte della Provincia.

3.4.1.02 PRINCIPI ED OBIETTIVI

1_ L'elemento fondamentale per la verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali rispetto al P.T.P.G. è costituito dall'analisi dello stato di attuazione dei Piani Regolatori Comunali che consente di comprendere come ed in quale misura hanno saputo accompagnare le trasformazioni avvenute nel territorio comunale.

In questa analisi, la collaborazione con i Comuni rappresenta il primo passo verso uno degli obiettivi che si propone la Provincia, che è quello della **co-pianificazione**, intesa anche come il contributo della Provincia per qualificare la pianificazione comunale a priori piuttosto che correggerla a posteriori.

2_ L'obiettivo di questi indirizzi provinciali è quello di stabilire alcune regole che garantiscono, nell'interesse della collettività, la qualità del territorio, il suo miglioramento ed il possibile sviluppo

socio - economico, lasciando all'autonomia comunale la possibilità di stabilire le modalità di applicazione di queste regole, sollecitando momenti di copianificazione tra i comuni e con altri enti territoriali (es. Comunità Montane, Autorità di Bacino, ecc.).

Questo richiede una forte responsabilizzazione degli enti locali nella formazione e gestione dei piani urbanistici che tenga presente l'obiettivo generale di assetto territoriale – ambientale .

3_ Le indicazioni provinciali sono rivolte al contenimento della crescita urbana, alla tutela dei grandi spazi aperti e del verde (elementi strutturali), operando prioritariamente sul patrimonio edilizio esistente sia come ristrutturazione che come riqualificazione edilizia ed urbanistica, limitando le nuove urbanizzazioni allo stretto necessario.

4_ I principi e gli indirizzi contengono elementi comuni di tipo prestazionale quali la qualità ambientale (aria, acqua, rumore), la sicurezza rispetto ai rischi ambientali (in particolare il rischio idrogeologico), e requisiti in termini di attrezzature, servizi e infrastrutture, nonché puntare alla valorizzazione e alla localizzazione di funzioni rare nei centri storici in spopolamento (nei sistemi territoriali a bassa densità abitativa), e contenimento delle trasformazioni e modifiche di destinazioni d'uso nei sistemi ad alta densità (es. fascia costiera, bassa Toscana).

5_ Nei sistemi ad elevata vulnerabilità ambientale (costa, ambiti fluviali, ecc..) andranno promosse azioni di recupero, qualificazione e ottimizzazione degli insediamenti esistenti anche attraverso il risanamento delle aree e la ristrutturazione urbanistica.

Per gli insediamenti diffusi andranno potenziate le capacità di fornire attrezzature e opportunità sociali e più in generale una coerente distribuzione delle funzioni sul territorio, valorizzando sia le risorse territoriali che quelle umane.

6_ L'attenzione di questa parte della normativa è rivolta alla formulazione di indirizzi di pianificazione urbanistica nel territorio per ciò che riguarda gli insediamenti residenziali e produttivi fornendo una serie di raccomandazioni, la cui esecutività è affidata agli enti locali competenti.

7_ Questi Indirizzi, rivolti in particolare ai Comuni, dettano i criteri che andranno verificati ed approfonditi nella parte strutturale dei PUCG, da implementare in quella programmatica con lo scopo di qualificare i contenuti di tale processo.

8_ Gli indirizzi individuano e codificano le modalità attuative del P.T.P.G. in coerenza sia con l'impostazione generale dello stesso quale strumento di indirizzo e coordinamento di cui al D.Lvo. 267/2000, sia con i principi ispiratori della L.R. 38/99 che sono, oltre allo sviluppo sostenibile, quelli della sussidiarietà e della co-pianificazione.

Il Piano Provinciale, perciò, indica quelli che sono i requisiti essenziali che il piano comunale deve possedere per garantire uno **sviluppo sostenibile** e compatibile con le indicazioni e scelte a livello regionale e provinciale.

9_ Una delle indicazioni del Piano è quella della riconversione delle previsioni se in contrasto con le invarianti ambientali individuate dal Piano Provinciale, così come il fabbisogno abitativo futuro va valutato congiuntamente a quello pregresso.

10_ Per quanto attiene il rispetto delle "invarianti" ambientali da parte degli strumenti urbanistici comunali, l'indirizzo fornito dal

Piano Provinciale, è quello *che risulta* indispensabile la predisposizione di indagini più approfondite sullo stato dell'ambiente nella fase di analisi per la formazione dello strumento comunale.

Vanno analizzate complessivamente le invarianti strutturali sul territorio che sono: i caratteri fisici, le risorse emergenti puntiformi o diffuse di tipo sia naturale che storiche, gli elementi di fragilità.

In dettaglio sono da prendere in considerazione le analisi relativi alla morfologia, geologia, idrografia di superficie e sotterranea, caratteristiche naturali ed antropiche del paesaggio, elementi naturali di pregio.

11_ La definizione del PUCG si basa su una relazione geologica, una agro – pedologica ed una archeologica e di uso dei suoli (Legge quadro regionale n° 38/99), che "costituiscono parte integrante del piano comunale ed hanno valore di disposizione strutturale".

12_ Il piano comunale deve trarre le conseguenze che derivano dalla relazioni, di cui al punto precedente, attraverso un approfondimento circa la coerenza e sostenibilità delle previsioni urbanistiche che riguardano principalmente la sostenibilità relativa alla fragilità idrogeologica, all'entità degli scarichi rispetto alla capacità dei ricettori, impianti fognanti e di depurazione, ai livelli di inquinamento atmosferico e acustico rispetto a soglie definite accettabili.

13_ Altro elemento di sostenibilità, di cui il piano comunale deve tener conto nelle proprie scelte è quello riferito ai livelli di accessibilità agli insediamenti rispetto alla capacità delle reti infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico.

14_ Sul versante della qualità insediativa, il Piano non può non rimarcare la necessità di affrontare il tema, emergente in tutti i paesi europei, del rinnovo urbano che segna il passaggio delle priorità dell'espansione a quelle del recupero edilizio - urbanistico e riqualificazione degli insediamenti esistenti.

15_ I principi generali da seguire per la redazione dei piani comunali saranno quelli della ridefinizione dei perimetri degli aggregati urbani (per tipologie formali ed edilizie), il ridimensionamento del sistema produttivo rispetto alle effettive richieste di aree, la riqualificazione delle aree agricole, la ridefinizione dei vincoli con l'inserimento di standard ecologici, incentivando con misure economiche l'adozione di tecnologie e materiali che consentono la tutela e valorizzazione ambientale.

3.4.1.03 AZIONI

1_ Le azioni che il P.T.P.G. intende intraprendere per realizzare il processo di co-pianificazione sono:

- a) costante dialogo tra i livelli di pianificazione, in cui la condivisione dell'apparato analitico del piano provinciale contribuisce all'implementazione di quelli comunali, realizzando così il sistema delle coerenze per la stesura dei piani;
- b) partecipazione, progressiva, dei Comuni nel processo di approfondimento, aggiornamento dei contenuti del Ptpg con particolare riferimento alla definizione puntuale delle indicazioni di Piano, da svilupparsi a livello dello strumento urbanistico comunale;
- c) partecipazione a progetti e piani strategici promossi dalla Provincia per affrontare problematiche settoriali diverse e relative ad ambiti territoriali sub-provinciali.

2_ Per sostanziare il principio della co-pianificazione, gli Indirizzi tendono ad esplicitare le forme e i modi attraverso i quali si rende

possibile l'avvio di un processo di collaborazione e coordinamento su aspetti di livello sovracomunale.

3_ Gli indirizzi definiscono i requisiti che la pianificazione comunale deve possedere per garantire la sostenibilità dello sviluppo, la compatibilità e la coerenza con la programmazione regionale e provinciale, stimolando il ruolo degli strumenti urbanistici comunali teso a definire un corretto uso del suolo e delle sue risorse, volto alla tutela, valorizzazione delle risorse sia paesaggistiche-ambientali che storico-culturali.

3.4.1.04 ATTUAZIONE DEL P.T.P.G.

1_ Il P.T.P.G. si attua, di concerto con i PUCG, attraverso specifici strumenti e istituti:

- a) Piani Provinciali di Settore con valenza territoriale;
- b) Piani d'Area in attuazione di strumenti di programmazione negoziata;
- c) Accordi di Programma di cui all'art.49 della L.R. 38/99;
- d) Accordi di copianificazione (i quali recepiscono le intese e gli accordi dei vari enti locali operanti nel territorio secondo il principio di sussidiarietà e il metodo della concertazione), aventi per oggetto scelte con ricadute urbanistico-teritoriali di rilevanza provinciale;
- e) Strumenti di salvaguardia e valorizzazione dei Sistemi di Fruizione, intesi come progetti attuativi delle strategie del PTPG. Questi strumenti operano in specifici ove risulta necessario strutturare gli interventi di Piano attraverso una serie di Azioni e Progetti diversificati, quali Progetti Speciali, Piani e Parchi Integrati (vedere linee strategiche).

2_ Sono specificatamente soggette agli Accordi di copianificazione, di cui alla lett. d) del punto precedente, le localizzazioni territoriali, qualora non disciplinate da leggi specifiche di settore, delle seguenti opere:

- ospedali
- sedi per l'istruzione superiore ed universitarie
- grandi strutture di vendita al dettaglio e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., nei Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, e superiore a 2.500 mq., nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
- aeroporti ed interporti
- aree produttive di rilevanza comprensoriale o sovracomunale

- le grandi infrastrutture a rete di scala sovracomunale riguardanti la mobilità (viabilità e ferrovie), le reti tecnologiche ed ambientali, di trasporto dell'energia, ecc.
- discariche ed impianti di smaltimento dei rifiuti.

3_ Le procedure ed i metodi per l'attivazione e l'approvazione degli Accordi di copianificazione saranno disciplinati da apposita deliberazione del Consiglio Provinciale.

3.4.1.05 CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

(comune – regione – provincia), ai sensi dell'art. 32 della LR 38/99 e s.m.i.

1_ la legge urbanistica regionale fornisce delle indicazioni circa i criteri e contenuti della strumentazione urbanistica comunale, ed è articolata in due strumenti: il Piano Urbanistico Comunale Generale (PUGC) e i Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC).

2_ Il Piano Urbanistico Generale a sua volta è organizzato in due componenti: strutturale e programmatica, ed è preceduto, al momento della formazione da un **documento preliminare** di indirizzo del PUGC.

3_ In questa fase prende l'avvio il processo della copianificazione e collaborazione istituzionale, attraverso la convocazione della CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE, da parte del Comune, con la Regione e la Provincia in cui vengono acquisiti i rispettivi pareri sulla compatibilità degli indirizzi comunali rispetto agli strumenti (o indirizzi) della pianificazione regionale e provinciale.

3.4.1.06 DOCUMENTO PRELIMINARE del PUCG

1_ Questo documento deve contenere:

- a) le determinazioni degli strumenti sovraordinati di pianificazione generale (PTRG, PTPG) e settoriale (PTPR, Piani di Bacino, ecc.) e dei provvedimenti di programmazione concertata (PRUSST, Patti territoriali, Contratti d'area, ecc.), per quanto direttamente incidenti sul territorio comunale e la relativa documentazione;
- b) evoluzione storica e strutturale della popolazione, contenente i dati strutturali caratterizzanti il comune, relativi a popolazione, attività economiche, mercato del lavoro, corredati dall'evoluzione storica e l'interpretazione delle tendenze in atto;
- c) analisi conoscitiva del territorio comunale (territoriale-ambientale):

le **relazioni geologica, agro-pedologica, archeologica e di uso del suolo**, richieste per il PUCG ai sensi dell'art.37 della L.R.38/99.

Queste relazioni ed i relativi elaborati grafici, comprendono:

- i principali caratteri geomorfologici ed idraulici del territorio comunale
- le zone di dissesto idrogeologico e di rischio idraulico in atto o potenziale (frane, erosioni, vulnerabilità delle falde acquifere, esondazioni, ecc.)
- le zone sottoposte a vincolo idrogeologico
- la copertura del suolo con particolare riferimento ai valori ambientali e vegetazionali, ai boschi, alle colture agricole
- le aree di pregio ambientale: i parchi e le riserve naturali istituite o proposte, biotopi, ecc.
- indicazioni relative all'assetto agro-forestale del territorio (art.52 L.R.38/99 come modificato della L.R. 8/03)

- i caratteri agropedologici del territorio, con riferimento ai tipi di colture e suscettività produttive, alla situazione fondiaria, all'organizzazione aziendale e produttiva, alle residenze ed ai servizi agricoli
- i beni e i percorsi d'interesse storico, le aree archeologiche vincolate e segnalate, le aree ed i beni sottoposti alle leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) quantificazione patrimonio edilizio esistente, distinta tra legale ed abusiva, contenente:
 - ♦ la definizione degli insediamenti urbani storici aggregati o centri storici e degli insediamenti puntuali secondo l'art.60 della L.R.38/99;
 - ♦ la documentazione delle aree e degli immobili di proprietà comunale e demaniale, delle aree di proprietà di Università agrarie, di enti di sviluppo e di altri enti pubblici e la situazione degli usi civici;
 - ♦ la rappresentazione dello stato di fatto relativo al sistema insediativo comunale, comprendente:
 - la rete infrastrutturale nelle sue specializzazioni funzionali e nelle relazioni esterne
 - la perimetrazione delle aree urbanizzate e dei centri abitati con l'individuazione delle zone territoriali omogenee di cui all'art.2 del D.M.1444/68;
 - ♦ la documentazione dei regimi urbanistici vigenti, piano generale, piani esecutivi, convenzioni, quantificazione del patrimonio edilizio esistente distinto in legale ed abusivo;
- e) relazione sulle linee di sviluppo storico delle trasformazioni territoriali in rapporto alla strumentazione urbanistica, contenente:
 - la relazione di sintesi sulle linee di sviluppo storico in rapporto agli strumenti di pianificazione e relativa cartografia;

l'articolazione del territorio esterno alla perimetrazione delle aree urbanizzate, in base alle risultanze della relazione agropedologica, in aree o paesaggi rurali dai caratteri produttivi, aziendali, insediativi e paesistici differenziati;

- f) definizione, descrizione e quantificazione della struttura dei servizi esistenti, articolati per livelli di funzione urbana strategica;
- g) sintesi della **proposta del piano**, comprendente una Relazione ed elaborati grafici in scala adeguata (rapp.1:10.000, 1:5.000) in riferimento alle finalità delle disposizioni strutturali di cui all'art.29 della L.R.38/99.

In particolare, la Relazione della proposta del piano, deve comprendere:

- a) la descrizione degli obiettivi da perseguire, strategie e principali azioni di piano proposte;
- b) la valutazione e motivazione dei fabbisogni ed il dimensionamento residenziale, produttivo e dei servizi del piano, condotti in riferimento ai criteri della L.R.72/75 e s.m.i. concernente i criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali;
- c) primi lineamenti normativi, distinguendo le disposizioni strutturali immediatamente operative per le parti del territorio in cui si prevede il sostanziale mantenimento dell'assetto urbano esistente, e gli indirizzi per le parti di nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, oggetto di pianificazione esecutiva;
- e) valutazioni generali circa la sostenibilità ambientale e la fattibilità urbanistica ed economica delle trasformazioni proposte.

2_ cartografia in scala adeguata dell'assetto urbano esistente del piano vigente e sintesi della proposta di piano.

3_ Gli elaborati grafici di proposta del piano sono costituiti da almeno due elaborati base:

- a) una o più cartografie in scala adeguata (ad. es. 1:10.000) dell'intero territorio comunale, comprendente la perimetrazione di massima delle aree destinate e destinabili agli insediamenti nelle diverse funzioni, con la rete infrastrutturale e le relative attrezzature per i trasporti;
- b) l'articolazione del territorio extraurbano in aree e luoghi con tutele specialistiche idrogeologiche, storiche, ambientali e paesistiche ed aree appartenenti a paesaggi rurali con caratteri e regimi di tutela ed utilizzo differenziati;
- c) una o più cartografie in scala adeguata (ad es. 1:2.000; 1:5.000), riferite agli insediamenti perimetrati nell'elaborato precedente (capoluogo, centri minori, frazioni, ecc.) distinguendo le parti storiche, quelle consolidate in completamento e le parti in formazione di nuovo impianto o di ristrutturazione, l'impianto dello spazio e delle attrezzature pubbliche (infrastrutture, servizi, verde, parcheggi) esistenti e di previsione, con riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68.

Ulteriori elaborati integrativi possono accompagnare gli elaborati di base della proposta.

5_ Tutti gli elaborati grafici devono **comunque** essere predisposti su **cartografia aggiornata e georeferenziata** e accompagnati da documentazioni fotografiche.

3.4.1.07 QUADRO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

1_ La Provincia ritiene necessario ricostruire storicamente il sistema insediativo provinciale, fortemente articolato, attraverso il riconoscimento delle varie tipologie con le loro trame relazionali differenziate al fine di rappresentare il sistema degli insediamenti urbani e la loro armatura, vale a dire la distribuzione delle attrezzature urbane, dei servizi di interesse generale e dei luoghi della produzione.

2_ Per consentire alla Provincia la costruzione di un quadro aggiornato delle trasformazioni urbanistiche su base provinciale, i Comuni in sede di presentazione del proprio Piano o di Varianti (generali o parziali) per la valutazione di compatibilità con il P.T.P.G. dovranno produrre, in allegato, una sintesi delle previsioni urbanistiche vigenti e proposte (in scala 1:10.000) articolata per gli insediamenti (residenze, attività produttive, terziario, direzionale) e per i servizi (attrezzature, infrastrutture), nonché un riepilogo statistico-informativo, con la caratteristica di bilancio urbanistico comunale.

3_ Il Bilancio di cui al punto precedente, sarà aggiornato ogni 5 anni anche se non siano state elaborate varianti significative allo strumento vigente e comunque in occasione di ogni revisione/aggiornamento della parte operativa del PUCG.

3.4.1.08 REDAZIONE CONCERTATA DEI P.U.C.G.

1_ Il PUCG, in fase di redazione del Documento preliminare, dovrà verificare e concertare le scelte di rilievo intercomunale con lo stato di fatto e le previsioni dei PUCG dei Comuni appartenenti allo stesso ambito sub-provinciale di copianificazione, con particolare riferimento a quelli contermini, anche se appartenenti ad altro ambito.

2_ La concertazione, di cui al punto precedente, dovrà essere specificatamente effettuata per le scelte inerenti le infrastrutture per la mobilità, le aree produttive e comunque per tutti quei servizi che per le loro caratteristiche dimensionali e funzionali assumono un carattere intercomunale.

Parte II _ PROCEDURE PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

3.4.II.01 DISPOSIZIONI STRUTTURALI

1_ Le **disposizioni strutturali** del PUGC, come previsto dall'art. 29 della L.R. 38/99 e s.m.i., sono finalizzate a delineare i cardini dell'assetto del territorio, indicando le trasformazioni strategiche con effetti di lunga durata, con l'obiettivo di tutelare l'identità fisica e culturale del territorio.

Questa analisi viene sviluppata preferibilmente all'interno del Documento preliminare.

2_ Il PUGC disciplina le trasformazioni e utilizzazioni degli insediamenti urbani storici e centri storici, nonché le parti in cui si prevede il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale e dell'assetto urbano esistenti.

Determina inoltre gli indirizzi per la nuova edificazione o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione, anche attraverso demolizioni e ricostruzioni, definendo le dimensioni massime ammissibili, le quantità degli spazi necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni e per l'esercizio delle funzioni (in particolare pubbliche o collettive), nonché le utilizzazioni compatibili e le infrastrutture necessarie, secondo il criterio del massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato, con il minimo ricorso all'urbanizzazione relativa all'edificazione di nuove zone.

3_ Le disposizioni strutturali del PUGC definiscono il sistema infrastrutturale di comunicazione anche sovracomunale, quando le

relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative.

3.4.II.02 DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

1_ Le **disposizioni programmatiche** del PUGC, come previsto dall'art. 30 della L.R. 38/99 e s.m.i., specificano le disposizioni di cui al capitolo precedente, precisando i tempi di attuazione, ed in particolare definiscono i perimetri delle zone da sottoporre a PUOC e quali sono i PUOC da formare e i tempi relativi, i quali ricomprendono obbligatoriamente le aree fortemente degradate all'interno dei centri storici o insediamenti storici puntuali, le aree assoggettabili o da assoggettare a riqualificazione o ristrutturazione urbana, le zone di nuova urbanizzazione.

2_ Le disposizioni programmatiche definiscono inoltre i caratteri delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili su immobili aventi rilevanza territoriale urbanistica, senza l'intervento di un PUOC, specificando le modalità e i termini di attuazione, nonché le destinazioni d'uso, i loro cambiamenti ammissibili e le incompatibilità assolute, gli interventi di urbanizzazione e realizzazione spazi per funzioni pubbliche e collettive da includere nel piano triennale dei lavori pubblici di cui all'art. 14 della L.109/94.

Parte III _ INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

3.4.III.01 INDIRIZZI GENERALI PER LA STESURA DEL PUCG

1_ Lo sviluppo delle attività urbanistiche dei comuni dovrà avvenire secondo un modello logico e cronologico, con la finalità di ricostruire storicamente il sistema insediativo provinciale, fortemente articolato, attraverso il riconoscimento delle varie tipologie con le loro trame relazionali differenziate. All'uopo si forniscono una serie di indicazioni, circa la documentazione da produrre:

- ◆ ricognizione storica che ha portato all'attuale configurazione del territorio comunale, e dello stato di conservazione del suolo e sottosuolo e dell'equilibrio dei sistemi ambientali;
- ◆ articolazione del territorio **non urbanizzato** (relazionata alle caratteristiche paesaggistiche, ambientali e produttive agricole);
- ◆ predisposizione di un'analisi pre-progettuale con l'individuazione dei sistemi edilizi/urbanistici significativi di tipo morfologico e loro perimetrazione:
 - insediamenti urbani storici aggregati o centro storici;
 - fasce di contatto con il centro storico;
 - radiali storiche segnate dalla presenza di manufatti di antica formazione;
 - tessuti edilizi dei primi del '900;
 - tessuti periferici;
 - aree di frangia incoerenti con i tessuti edilizi limitrofi;
 - aree destinate alle addizioni edilizie;

- archeologia industriale;
- ◆ la definizione, per ognuna delle componenti sopra elencate, delle disposizioni relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e alle utilizzazioni compatibili;
- ◆ provvedere alla schedatura del patrimonio edilizio esistente formando un quadro conoscitivo comprensivo di tipologie edilizie, condizioni d'uso, numero dei piani, numero unità funzionali, stato di conservazione e efficienza, condizioni di recuperabilità dei tessuti edilizi;
- ◆ elaborazione della carta della struttura urbana;
- ◆ definizione preliminare della FINALITA' del Piano comunale e dei problemi da avviare a soluzione (breve e medio termine) , nel rispetto delle esigenze di tutela e di un corretto uso delle risorse naturali, ambientali, storico-artistiche, archeologiche;
- ◆ approfondimento e specificazione della disciplina del Piano Provinciale anche, se necessario, attraverso SPECIFICHE RICERCHE con programmi definiti d'intesa con l'Ufficio di Piano Provinciale;
- ◆ valutazione delle dotazioni disponibili riguardo: residenze, servizi, attività produttive, spazi destinati alla mobilità, evidenziandone la reale rispondenza ai relativi FABBISOGNI. Particolare riferimento è da riservare al patrimonio edilizio esistente (centro storico, tessuto urbano consolidato e in via di consolidamento) individuando le aree di recupero e di riqualificazione urbana ed effettuando un bilancio sulla capacità insediativa dei piani vigenti (tale bilancio è definibile come la differenza tra spazi offerti e spazi richiesti, sono anche da evidenziare i casi di previsione di urbanizzazione in contrasto con le esigenze di tutela e di corretto uso del suolo);
- ◆ valutazione dei NUOVI FABBISOGNI, in base al bilancio di cui sopra, di spazi edificabili per le abitazioni, le attività

produttive ed i servizi, nonché la qualificazione delle aree di nuovo impianto che dovessero risultare necessarie dopo aver preso in esame il riuso degli edifici esistenti e le aree urbanizzate di cui al punto successivo (aree di ristrutturazione urbanistica) adottando altresì indici di edificabilità tali da evitare sprechi di territorio, densità eccessive e marcati impatti ambientali;

- ◆ delimitazione puntuale delle AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA e di NUOVO IMPIANTO, definendo, all'interno delle stesse, la viabilità, le piazze, le eventuali prescrizioni di allineamento e di destinazione d'uso dei piani terreni, nonché le volumetrie, le superfici e altezze prescritte;
- ◆ sempre nelle AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, oltre alla dotazione delle aree pubbliche, delle urbanizzazioni e dei servizi, dovrà essere garantito un incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici e delle infrastrutture di livello urbano nell'ambito del settore di città in cui l'intervento si colloca;
- ◆ analisi quantitativa e qualitativa delle RETI IDRICHE E FOGNARIE, comprensive di impianti di adduzione e trattamento, evidenziando le opere necessarie per garantire la qualità delle acque e la loro corretta utilizzazione;
- ◆ analisi della RETE INFRASTRUTTURALE nella quale si evidenzia lo stato di efficienza della stessa, nonché le necessità di miglioramento e di eventuali adeguamenti.

2_ I PUCG sia nella parte strutturale che in quella operativa dovranno caratterizzarsi rispetto a tre tematiche di fondo:

- concepire la propria pianificazione alla luce dei principi che si ispirano alla sostenibilità dello sviluppo, cioè ad una compatibilità tra l'esercizio sul territorio delle attività antropiche e l'uso delle risorse fisico-naturali che ne costituiscono la struttura portante ed, in particolare, porre attenzione nelle scelte di piano al "consumo di suolo",

operando nell'ottica di una tutela attiva del territorio non urbanizzato;

- inserire nei nuovi piani il concetto della sostenibilità delle trasformazioni attivando procedure valutative che consentano di determinare a priori gli effetti e le conseguenze di dette trasformazioni;
- inserire nella progettazione urbanistica norme, regole, criteri di carattere paesaggistico-ambientale.

3_ I Piani dovranno elaborare tecniche di zonizzazione che tendano alla creazione di un disegno compiuto, coerente e funzionale della città e del territorio che relazioni la città di più recente formazione con quella storica e con il paesaggio e il territorio circostante.

4_ Relativamente alle destinazioni d'uso le indicazioni del P.T.P.G. suggeriscono di favorire l'integrazione funzionale tra residenze, terziario e attività produttive compatibili.

Gli standard urbanistici necessari saranno dimensionati in base alla soluzione che comporta i maggiori valori possibili.

Anche per i centri e nuclei storici dovrà essere valorizzata l'integrazione degli usi, con particolare riferimento alla salvaguardia e al recupero delle attività produttive compatibili e all'incentivazione di nuove localizzazioni nel rispetto delle qualità insediative e tipologiche presenti.

5_ Nelle aree extraurbane i PUCG dovranno affrontare la problematica ambientale in cui, dal punto di vista insediativo, la gestione dell'agricoltura viene riproposta come fattore potenziale di sviluppo, con il preciso obiettivo di rendere la funzione produttiva elemento strettamente integrato con le esigenze ambientali.

Tutto il patrimonio edilizio esistente potrà essere considerato utilizzabile non solo per l'uso agricolo, ma anche per quello residenziale, ricettivo e anche commerciale.

La realizzazione di nuove costruzioni potrà essere giustificato quando risultino indispensabili e non esista la possibilità di riutilizzare le preesistenze edilizie che esistono nel fondo agricolo.

3.4.III.02 CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEI P.U.C.G.

1_ Gli obiettivi che si intende raggiungere nella **gestione del sistema insediativo provinciale** sono:

- a) mantenere e rafforzare (ove possibile) i nodi del sistema urbano provinciale equilibrando **e integrando tra loro** le funzioni residenziali, commerciali e di servizio;
- b) subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi ragionevoli di accesso per quelli non presenti;
- c) mantenere la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo, garantendo la permanenza delle coltivazioni;
- d) contrastare l'affermarsi della città diffusa e lineare lungo le strade;
- e) privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti del costruito;
- f) commisurare le aree di espansione all'attività edilizia e alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la

riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, e la ristrutturazione urbanistica.

2_ La pianificazione provinciale è favorevole al contenimento dell'occupazione di aree a fini dell'espansione urbana, in sintonia con quanto disposto dal comma 4°, art. 29 della L.R. 38/99 in cui, all'interno delle disposizioni strutturali, viene disposto che le trasformazioni del territorio devono avvenire **“secondo il criterio del massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, al fine di determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione ed all'edificazione di nuove zone ed aree”** .

3_ Posto che l'obiettivo del P.T.P.G., così come quello indicato dal PTRG, è quello di migliorare la qualità insediativa, cercando di porre un freno alla diffusione incontrollata e a limitare il consumo dei suoli, i Piani comunali non dovranno essere considerati strumenti che sostanziano esclusivamente il diritto ad edificare, ma dovranno tendere ad incorporare altri diritti e altri compiti in campo ambientale, igienico-sanitario e, in generale, della sostenibilità della città e del territorio.

La riqualificazione si concretizza attraverso un generale miglioramento delle condizioni di efficienza e di accessibilità degli insediamenti, con il soddisfacimento dei fabbisogni sociali presenti mediante un adeguata dotazione di servizi e di verde.

Una particolare attenzione andrà posta all'arredo urbano, curando la progettazione e tutelando gli elementi di qualità culturale e naturale.

4_ Il PTRG stabilisce che l'aspetto delle dimensioni e localizzazioni specifiche degli insediamenti è di competenza delle Province e, soprattutto dei Comuni.

In coerenza con il Piano Regionale, il P.T.P.G. conferma la necessità di sostituire il generico limite del **30%** (L.R. 75/1975), da cui si ricava il fabbisogno delle aree da destinare a residenze e insediamenti produttivi, con una disciplina più puntuale e aderente alla diverse situazioni locali.

5_ I P.U.C.G. dovranno dimensionare le proprie previsioni secondo ipotesi credibili e attendibili sia rispetto alle dinamiche di sviluppo in corso, sia rispetto alla effettiva domanda di nuove previsioni per il sistema produttivo (insediamenti artigianali, industriali, commerciali, terziari). Ad una proposta di modello insediativo deve corrispondere uno futuro scenario socio economico coerente con le indicazioni progettuali.

I criteri generali che si forniscono riguardo il dimensionamento prevedono di:

- dimensionare i PUCG prendendo come riferimento una validità temporale non superiore a 10 anni;
- dimensionare gli insediamenti residenziali con riferimento alle dinamiche strutturali, della popolazione sia in termini di abitanti che in termini di famiglie, nonché con riferimento alla consistenza generale e ai trend di crescita del patrimonio edilizio (stanze e alloggi) relativi all'ultimo decennio;
- dimensionare le attività produttive coerentemente con le dinamiche occupazionali (attivi e addetti nei vari settori), con i trend di produzione edilizia in atto per nuovi edifici produttivi, e/o ampliamenti significativi, verificatisi nell'ultimo decennio.

6_ Per il dimensionamento degli insediamenti gli indirizzi del PTPG tendono ad un duplice obiettivo: da un lato la **riqualificazione**, cioè il miglioramento delle condizioni di efficienza e di accessibilità degli insediamenti esistenti, garantendo il soddisfacimento dei fabbisogni sociali ancora presenti e dall'altro la necessità di affrontare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio, con particolare riferimento ai **centri storici**.

7_ All'attivazione di politiche di incentivazione di uso del patrimonio edilizio esistente il Piano provinciale conferisce una funzione strutturale in quanto capace di fornire una valida risposta al soddisfacimento della domanda insediativa.

8_ La disciplina di tali aree andrà valutata in sede di formazione del Piano comunale, nel rispetto dei principi sopradetti, garantendo un'attenta qualità della progettazione, nonché definendo la gamma delle destinazioni d'uso compatibili.

9_ Il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente rappresenta la precondizione per avvalorare ogni proposta di crescita insediativa sia per quanto riguarda quella residenziale che quella produttiva. I PUCG devono considerare questo tema sotto il profilo della offerta potenziale e dovranno predisporre già nella parte strutturale, politiche di intervento che consentano di conseguire operativamente gli obiettivi di **recupero** del patrimonio edilizio inutilizzato, con particolare riferimento ai centri e ai nuclei storici della provincia.

10_ Il ritorno di interesse verso le zone degradate e marginalizzate, in particolare i centri storici interessati da fenomeni di abbandono, potrà soddisfare un duplice obiettivo: il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente per soddisfare i bisogni abitativi, con una distribuzione commerciale equilibrata, integrata ai tessuti urbani, ed il recupero dei valori storici e tradizionali degli stessi.

In questo quadro i Programmi di Riqualificazione Urbana e di Recupero dovranno essere guidati da una strategia che ha come obiettivo il miglioramento della **qualità insediativa** e chiaramente indirizzata alla ricomposizione e ri-

centralizzazione del tessuto urbano, alla congruenza con la rete di trasporto collettivo, al controllo della qualità edilizia ed architettonica.

3.4.III.03 CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1_ Per la quantificazione della domanda di espansione abitativa vengono fornite alcune indicazioni di metodo, allo scopo di favorire un'omogeneità nei criteri e nei parametri di valutazione da utilizzare per il dimensionamento dei piani comunali.

Per le dimensioni massime degli insediamenti residenziali di nuova formazione prevedibili dovranno essere presi in considerazione i dati di riferimento provenienti dalle fonti statistiche, con particolare riferimento alla dinamica della popolazione e alle quote realizzate per ambito o aggregazione di Comuni nell'ultimo quinquennio, comprensivo dell'edilizia residenziale abusiva condonata.

2_ Le problematiche relative al dimensionamento residenziale vanno affrontate fornendo risposte al mercato in termini di domanda privata solvibile e di offerta pubblica presumibile tenendo conto delle necessità indotte dalle più generali problematiche della riqualificazione urbana.

Nelle percentuali di accrescimento dello stock edilizio vanno indicate le quote da realizzarsi di edilizia sociale commisurata al rapporto esistente tra famiglie ed alloggi in proprietà, alle dimensioni dell'offerta di affitto, alla consistenza del patrimonio abitativo pubblico.

I valori di crescita di cui sopra devono dare concretezza agli indirizzi di contenimento dell'espansione e riqualificazione dell'esistente indicati anche dalla Regione.

3.4.III.04 CRITERI PER LA REVISIONE DELLE PREVISIONI INATTUATE

1_ Il residuo sovradimensionato dei piani comunali non dovrà essere necessariamente "tagliato", ma dovrà interessare il processo di revisione dei PUCG scegliendo in prevalenza le aree già destinate alla trasformazione, senza uscire dal perimetro che l'espansione ha già definito e che la disciplina urbanistica ha, in qualche modo, sancito.

2_ I PUCG dovranno scegliere di restare all'interno delle zone che sono interessate dai processi di pianificazione in atto, applicando in esse una revisione delle previsioni, per arrivare ad una migliore sostenibilità dell'insediamento, attraverso il cambiamento degli indici, delle quantità e destinazioni d'uso, nel senso di ridurre la quota dell'edificazione aumentando la permeabilità dei suoli (verde pubblico e privato). Andranno, altresì, controllate le risultanze dell'edificato all'interno di una visione qualitativa dell'immagine della città.

3_ I "tagli" riguarderanno le aree interessate dalle invariabili ambientali, cioè dal sistema dei vincoli paesaggistici atemporali, e delle zone di elevata tendenza al dissesto e in frana.

La tutela derivante da questi vincoli appartiene, oltre che ai competenti organi statali e regionali, anche agli enti locali che possono esercitarla con i propri strumenti urbanistici. La strumentazione urbanistica comunale dovrà, perciò, esercitare questo potere anche in riferimento alle aree già destinate ad espansione edilizia.

3.4.III.05 CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO

1_ Per il dimensionamento produttivo il Ptpg indica che i Comuni, in presenza di condizioni di reale operatività attuativa, infrastrutture e servizi di supporto sufficienti, possano completare le previsioni ancora inattuate.

2_ La revisione delle previsioni relative al sistema insediativo si rende necessario per selezionare le localizzazioni che assicurino maggiori garanzie operative, anche prevedendo nuove aree in sostituzione o in alternativa a quelle già previste, che potranno essere ridotte, riclassificate o cancellate per non sovradimensionare l'offerta di piano.

3_ La revisione delle aree inattuate, che soprattutto per i Comuni di piccole dimensioni costituisce un tema delicato di copianificazione, dovrà essere affrontata anche attraverso la costituzione di Consorzi intercomunali che consentano di razionalizzare le politiche, condividere risorse e servizi e possibilità di localizzare incubatoi d'impresa.

4_ Qualora venga dimostrata la necessità di nuove zone di espansione produttiva, si ritiene indispensabile che queste vengano attuate garantendo innanzitutto l'adeguamento tecnologico e le reali esigenze di ampliamento. Tutte le nuove previsioni devono essere localizzate in coerenza con l'accessibilità prevista dai piani per queste aree.

5_ Per la pianificazione e il dimensionamento delle nuove infrastrutture per la mobilità, i PUCG dovranno contenere i programmi progettuali concretamente attuabili nel periodo di

validità dei piani, valutandone preventivamente i costi, le risorse programmabili e i finanziamenti disponibili.

L'impegno dei Comuni dovrà essere diretto all'efficienza dell'assetto infrastrutturale, fornendo soluzioni di riequilibrio modale tra la gomma privata e gli altri sistemi di mobilità: mezzi pubblici, pedonale, ciclabile, ecc., finalizzate alla riqualificazione urbana e al riassetto ambientale ed ecologico dei centri della provincia.

3.4.III.06 INDIRIZZI PER LE NUOVE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

1_ Riguardo le trasformazioni urbanistiche relative ai nuovi insediamenti e alla revisione di quelli già previsti, il P.T.P.G. definisce **tre** requisiti di **sostenibilità**:

▶ Concentrazione e integrazione dei nuovi insediamenti.

Si tratta di un requisito che prevede l'edificabilità su un'area minima rispetto alla superficie totale dell'intervento permettendo così di destinare a verde pubblico attrezzato e privato ecologico quella residua (prevalente).

Questa concentrazione delle quote di edificabilità consente il raggiungimento dell'altro obiettivo della sostenibilità relativo alla massimizzazione della permeabilità dei suoli.

Allo scopo di qualificare gli interventi relativi alle nuove previsioni va attuata l'integrazione funzionale onde evitare la formazione di nuovi insediamenti totalmente monofunzionali.

▶ Permeabilità dei suoli.

E' un elemento qualificante ed essenziale che, introdotto nella pianificazione comunale, si caratterizza per la concreta integrazione tra urbanistica ed ambiente in grado di assicurare una qualità che i tessuti urbani devono

necessariamente avere per poter garantire le migliori condizioni delle tre risorse ambientali fondamentali : suolo, aria , acqua e, soprattutto la loro “rigenerazione”.

Questo requisito ha un forte rapporto con il sistema infrastrutturale urbano costituito dalle fognature ed il sistema di smaltimento delle acque piovane.

La sostenibilità delle previsioni dei PUCG dovrà essere valutata con riferimento alla impermeabilizzazione del suolo, all’aumento del fabbisogno idrico e allo smaltimento delle acque, allo scopo di definire la compatibilità con le infrastrutture in essere o di progetto (fognature e depuratori) nonché con la portata dei ricettori finali, per cui è fondamentale il funzionamento e l’efficienza delle reti su cui si dimensionano gli insediamenti.

► Verde privato ecologico.

Riguarda le aree da sistemare a verde privato che risultano utili per garantire la qualità dei nuovi insediamenti.

L’introduzione di questo nuovo parametro sia per i nuovi insediamenti che per quelli già previsti, indica la possibilità di desinare una quota significativa della superficie a verde privato attrezzato con alberi ed arbusti , nonché con attrezzature sportive e ricreative.

Questo offre la possibilità di realizzare nuovi insediamenti fortemente qualificati.

3.4.III.07 LA SPERIMENTAZIONE DI NUOVE MODALITA’ ATTUATIVE PER I P.U.C.G.

1_ La perequazione è un metodo della pianificazione operativa finalizzata alla distribuzione equa dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, a tutte le proprietà immobiliari

comprese in ambiti, anche non contigui, oggetto di trasformazione urbanistica e con caratteristiche territoriali omogenee.

La distribuzione dei diritti edificatori tiene conto delle limitazioni alla edificabilità derivanti da disposizioni speciali sovraordinate o da vincoli non indennizzabili.

I diritti edificatori sono attribuiti, indipendentemente dalle destinazioni d’uso, dal piano urbanistico prescindendo dall’effettiva localizzazione della capacità edificatoria e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità ai fini della dotazione di spazi da riservare alle opere collettive, ed in percentuale del complessivo valore detenuto da ciascun proprietario.

In alternativa all’esproprio il proprietario di un’area vincolata A può richiedere di trasferire i diritti edificatori su un’altra area B edificabile previa cessione o scambio del proprietario dell’area B, l’area vincolata A potrebbe essere ceduta gratuitamente al Comune.

La pratica della perequazione, dunque, si basa su un accordo di tipo convenzionale, che prevede la compensazione tra suolo ceduto o acquisito e diritti edificatori ceduti o acquistati.

2_ I Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC), i cui perimetri sono definiti nel PUCG _ Disposizioni programmatiche, con efficacia definita dalla L.R. 38/99, art. 44 _ provvedono, nel rispetto delle trasformazioni del PUCG, a definire una più puntuale disciplina delle trasformazioni.

I PUOC indicano le possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le tipologie di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la edificazione complessiva consentita e le quote edificatorie attribuite ai proprietari e, ove necessario, anche la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione nel comparto delle infrastrutture, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e di altre opere pubbliche o di interesse pubblico.

3_ Gli immobili, per i quali i Piani Operativi dispongono la trasformazione urbanistica in un periodo di tempo stabilito, sono inclusi in comparti edificatori all'interno dei quali possono essere individuati i sub-ambiti di trasformazione in cui l'amministrazione preveda l'attuazione degli interventi ammissibili mediante modalità perequative (*più praticabile poiché il piano operativo è uno strumento ad appannaggio del mandato di ogni amministrazione*).

4_ Nei comparti vengono attribuiti alla proprietà, sia le quote edificatorie espresse in metri quadri o metri cubi e sia gli obblighi verso il Comune o altri soggetti pubblici aventi titolo, previsti dal Piano Operativo medesimo attraverso apposita Convenzione (L.R. 38/99, art. 48, comma 5).

5_ Le quote edificatorie e gli obblighi di cui al comma precedente sono ripartiti fra tutti i proprietari, riuniti in consorzio, in proporzione alla frazione percentuale, da ciascuno di essi detenuta, del complessivo valore imponibile accertata ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

Nel caso in cui siano inclusi immobili per i quali non risulti accertato tale valore, esso è determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.

6_ L'approccio perequativo che il Ptpg suggerisce a tutti Comuni della Provincia, comporta due diversi meccanismi attuativi: uno riferito agli interventi estensivi negli insediamenti consolidati e l'altro relativo alle aree di nuovo insediamento:

a- negli insediamenti consolidati (città esistente), caratterizzati da diritti edificatori acquisiti gli interventi saranno sostanzialmente quelli del completamento, ed il regime immobiliare dovrà essere quello attuale, governato da un mercato regolato, mentre gli espropri, relativi alle aree strettamente

indispensabili, saranno indennizzati con riferimento ai valori di legge;

b- nelle aree di nuovo insediamento (città da trasformare), dove la perequazione trova un'applicazione più coerente e semplificata, i PUCG dovranno stabilire indici di utilizzazione territoriale omogenei per tipologie di aree, relativi ai vari ambiti di trasformazione, la cui attuazione è subordinata ad unico strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata o congiunta; gli indici prescelti saranno in generale più bassi di quelli usati tradizionalmente, perché relativi ad ambiti di dimensioni consistenti. Nello strumento attuativo si propone di concentrare le volumetrie risultanti su una parte minima dell'area (30/40%) desinando la parte rimanente in prevalenza ad uso pubblico assicurandone la cessione al Comune attraverso modalità compensative.

7_ In entrambi i casi precedenti, l'esproprio, in genere oneroso e conflittuale, non dovrà più essere la regola dell'attuazione del piano, ma solo l'eccezione quando la procedura della cessione con modalità compensative risulta non praticabile.

8_ La soluzione di tipo perequativo dovrà comunque tendere a garantire un identico trattamento delle proprietà coinvolte dai PUCG in relazione alle condizioni di stato di fatto e di quelle derivate dalle previsioni della pianificazione vigente.

9_ Una possibile variante a questo modello, che può essere definito di "perequazione per comparti", potrebbe essere anche quello in cui è possibile che aree esterne al comparto possano concorrere alla trasformazione del comparto.

In questo caso l'edificabilità convenzionale attribuita alle aree esterne di cui si chiede la conservazione (e quindi l'inedificabilità) viene spostata all'interno del comparto.

Il modello può determinare la creazione delle cosiddette "zone miste a valenza ecologica" nelle quali sono previsti due perimetri: uno, più ristretto in cui concentrare le capacità edificatorie della zona (o comparto) ed un'altra zona, più ampia, destinata a verde e da cedere gratuitamente all'amministrazione e la cui edificabilità viene trasferita sulla zona di concentrazione urbanistica.

Quest'ultimo modello dovrà essere usato con estrema cautela ed in presenza di comprovata necessità, e per suo utilizzo sarà necessario ancorare a parametri molto dettagliati le modalità di trasformazione dei suoli, con particolare riferimento alla individuazione del carico urbanistico impresso dal piano strutturale per evitare che in fase di piano operativo i meccanismi convenzionali o meglio l'urbanistica contrattata sia troppo esposta ad un arbitrio dell'amministrazione o ad una eccessiva contrattazione con i privati.

10_ Le procedure e gli strumenti più adeguati allo scopo di cui ai commi precedenti sono da ricercare tra quelli previsti dalla L.R. 38/99: le Società di Trasformazione Urbana (art.47), gli Accordi di Programma (art.49) e Convenzioni (art. 76).

Parte IV **_INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

3.4.IV.01 Indirizzi per le aree urbane centri storici (zone A)

1_ L'obiettivo del miglioramento della qualità insediativa, si realizza anche attraverso il recupero del patrimonio storico, con i suoi valori storici e tradizionali, così come indicati nel QTR.

2_ Sarà necessario che i Comuni provvedano al momento della redazione dei nuovi piani, alla verifica e eventuale adeguamento della perimetrazione delle zone A (ai sensi del DM 1444/68) che dovrà tenere conto dell'estendibilità alle aree che presentino caratteri riconosciuti come "storici" in base ad analisi specifiche e che sono, ormai, entrate nell'immagine della città, e potranno essere articolate in sottozone con una differenziazione delle tipologie di intervento ammissibile.

3_ Questa perimetrazione interesserà sia gli insediamenti storici aggregati (centri storici) che quelli puntuali tenendo conto delle indicazioni fornite dalla Legge Regionale urbanistica (38/99), che definisce i centri storici come organismi urbani di antica formazione che *"hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi*

inedificati” e gli insediamenti storici puntuali come “strutture edilizie comprensive di edifici e spazi ineditati, nonché da infrastrutture territoriali che testimoniano fasi dei particolari processi di antropizzazione del territorio”, ubicati all’esterno delle strutture urbane (poli storici).

4_ I manufatti censiti dovranno essere considerati anche nelle loro pertinenze sia costruite che areali e, in tale ambito, convenientemente tutelati.

5_ La nuova zona A potrà essere articolata in sottozone in modo da poter modulare i tipi di interventi ammissibili.

Le destinazioni d’uso dovranno essere definite tenendo conto dei fattori localizzativi, della tipologia e dimensione, privilegiando quelle preesistenti e vietando quelle in aperto contrasto con la natura e le prestazioni originarie delle strutture urbane.

6_ Nel caso in cui si rendessero necessari interventi sostitutivi (ristrutturazione urbanistica e piani operativi), le nuove funzioni dovranno essere scelte in maniera proporzionale tra quelle di tipo residenziale, terziarie ed artigianali compatibili, verificando anche la possibilità di integrazione con le attrezzature e i servizi mancanti e necessari, sempre dopo aver verificato la compatibilità con la morfologia ed i caratteri stilistici dell’impianto urbano storico.

7_ Poiché la residenza si pone, comunque, come funzione propria e più qualificante all’interno dei centri storici, in particolare nella sua parte più antica, si dovrà favorire al massimo il recupero a fini abitativi, prevedendo anche forme di incentivazione.

8_ Fondamentale sarà l’individuazione e l’attuazione di tutti gli strumenti atti all’effettivo recupero edilizio, basati su un’accurata analisi storico – tipologica del tessuto edificato esistente, che fornisce un quadro esauriente e aggiornabile in grado di consentire un bilancio del patrimonio residenziale sia in termini quantitativi (superfici, alloggi, stanze, ecc.) che qualitativi (stato di conservazione, particolari pregi, ecc.).

9_ L’obiettivo sarà quello di arrivare ad una rifunzionalità ed immissione nel mercato immobiliare degli alloggi, che tenga conto della tutela, valorizzazione e rivitalizzazione del patrimonio edilizio storico, attraverso il recupero abitativo e sociale, nonché l’ammodernamento e riqualificazione delle urbanizzazioni (in particolare l’arredo urbano).

10_ Gli interventi previsti e le forme di incentivazione dovranno trovare riscontro sia all’interno del Piano Urbanistico Comunale Generale, con possibilità di inserimento nel programma pluriennale regionale d’intervento (art. 61, L.R. 38/99), che all’interno di un Piano Urbanistico Operativo Comunale, con efficacia di Piano di Recupero, di cui all’art. 28 della L. 457/78.

11_ Per quanto riguarda gli insediamenti storici puntuali immersi nel paesaggio, sono da prevedere congrue aree di rispetto, debitamente normate, che ne assicurino il mantenimento delle vedute complessive e l’assetto culturale e naturale circostante.

3.4.IV.02 Indirizzi per i centri urbani aree edificate (zone B)

1_ Nella delimitazione delle zone B, gli strumenti urbanistici comunali distingueranno le parti del tessuto urbano "consolidate", comprendenti le prime addizioni ottonecentesche e insediamenti residenziali degli anni '50-'60-'70 definitivamente "sature", da quelle "non ancora stabilizzate" costituite dagli insediamenti successivi e più recenti.

2_ Per le prime sarà necessaria una disciplina di conservazione e salvaguardia, mentre le altre, che vanno ulteriormente suddivise in "ambiti urbani organici", saranno oggetto di specifica normativa, definendo la natura e l'entità degli interventi possibili nonché il grado di riqualificazione e di miglioramento che essi possono offrire all'intero contesto.

3_ Va favorito il soddisfacimento delle esigenze abitative attraverso una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente in genere, nonché va incentivata la ricentralizzazione delle funzioni urbane come una distribuzione commerciale equilibrata e integrata ai tessuti urbani, in congruenza con la rete di trasporto collettivo.

4_ Nei casi di previsione di "completamento", il ricorso allo strumento attuativo (il Puoc con efficacia di Piano Particolareggiato) è da considerarsi utile per fornire migliori garanzie rispetto alle forme di intervento e per il rilascio delle concessioni edilizie.

5_ Gli strumenti urbanistici comunali dovranno indicare in che modo, nelle zone marginali, gli interventi vengono coordinati

ed anche in questo caso è preferibile il ricorso a piani di dettaglio (Puoc) che si pongono come obiettivo primario la riqualificazione e il miglioramento dell'immagine della città.

6_ Per questi interventi andranno considerate le attuali destinazioni d'uso, valutate le reciproche incompatibilità, analizzati i diversi usi del suolo e il loro stato, verificata l'organizzazione viaria e delle reti di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate le aree vuote o dismesse e gli eventuali terreni agricoli tuttora presenti, nonché evidenziati i rapporti di fruizione e visibilità con il territorio ed il paesaggio.

3.4.IV.03 Indirizzi per le zone di espansione – (zone C)

1_ Gli strumenti urbanistici comunali, **specificano puntualmente** le indicazioni fornite dal Piano Provinciale definendo, a scala adeguata, le aree di pertinenza delle strutture urbane e l'intorno territoriale contiguo e relative prescrizioni in riferimento alla disciplina paesaggistica e tutela degli insediamenti storici consolidati; l'ambito preferenziale di completamento e di crescita edilizia.

Gli strumenti urbanistici comunali recepiscono le direttive ed indicazioni del PTRG riferite, in generale, al sistema insediativo ed in particolare alla questione del dimensionamento e localizzazione specifica, di competenza provinciale e, soprattutto, comunale.

In particolare viene stabilito di sostituire il generico limite percentuale, fissato dalla L.R. 71/75, del 30% su cui veniva calcolato il fabbisogno di aree da destinare a

residenze e insediamenti produttivi, con una disciplina più puntuale e precisa rispetto alle diverse realtà locali.

2_ Al fine di garantire una corretta utilizzazione delle previsioni di nuovi insediamenti, il P.P.A. (Programma Pluriennale di Attuazione) andrà corredato da motivazioni aggiornate circa il dimensionamento e la caratterizzazione di tali insediamenti.

3_ La previsione di nuove aree di espansione residenziale deve discendere da una rigorosa disamina della effettiva domanda di residenze, accompagnata da una valutazione delle abitazioni esistenti e non utilizzate, sottoutilizzate e da recuperare, oltre che dell'analisi dell'andamento demografico, con particolare riferimento all'ultimo decennio.

Per questo dimensionamento degli insediamenti residenziali di nuova formazione prevedibili, il Piano provinciale indicherà le dimensioni massime in riferimento alle quote realizzate, per ciascun ambito sub-provinciale o aggregazione di comuni, nell'ultimo quinquennio, comprendendo anche l'eventuale edilizia residenziale abusiva condonata (art. 11 delle Norme del PTRG).

4_ Per tale previsione sarà necessaria la predisposizione di un bilancio urbanistico da parte dei singoli comuni, per cui risulta fondamentale la collaborazione delle amministrazioni comunali intesa come primo passo verso la realizzazione di quella co-pianificazione che è uno dei punti cardine della recente legge urbanistica regionale.

Questa analisi, insieme al quadro sintetico degli strumenti urbanistici comunali, offre la possibilità di delineare le linee di assetto del territorio provinciale, verificando inoltre la capacità insediativa residua dei singoli comuni.

Rispetto ai criteri localizzativi delle aree di espansione dovranno essere individuate secondo criteri di

complementarità e integrazione, sia fisica che funzionale, con la città esistente.

5_ Di norma, vanno escluse le previsioni di nuovi insediamenti residenziali indipendenti o staccati dai centri e nuclei consolidati, e insistenti su porzioni di territorio non urbanizzato.

La loro previsione, assolutamente eccezionale, è, comunque, subordinata ad una serie di condizioni, quali:

- verifica della reale domanda sociale ed economica
- rispetto dei vincoli paesistici e ambientali in genere
- attibilità rispetto alla viabilità esistente che non potrà, in nessun caso, essere incrementata di nuovi tratti rotabili all'esclusivo servizio dell'insediamento
- non impoverimento delle falde acquifere e delle reti di irrigazione
- qualità ed organizzazione spaziale delle tipologie, dei materiali e dell'arredo urbano.

6_ L'aspetto relativo alla qualità dovrà essere preso in considerazione, in ogni caso, per tutti gli insediamenti di nuovo impianto.

7_ Per queste **nuove addizioni** i Piani strutturali indicheranno l'articolazione dei tipi edilizi, i caratteri architettonici e cromatici atti a configurare un ambiente urbano di qualità, tenendo conto dell'obiettivo di limitare al massimo **l'utilizzazione del suolo, tenendo conto della compatibilità ambientale.**

Si tratta quindi di indirizzi che, attraverso la individuazione delle zone che dovranno essere soggette a particolare normativa, tenderanno a salvaguardare l'ambiente e il paesaggio urbano, oltre che a disciplinare gli edifici riguardo le dimensioni, i materiali, gli elementi tipologici

per il rispetto delle tradizioni architettoniche, nonché gli eventuali divieti in determinate zone.

3.4.IV.04 Indirizzi per i servizi

1_ Gli strumenti urbanistici comunali dovranno tendere all'incremento della qualità ambientale funzionale e della dotazione di **servizi** attraverso:

- l'abbattimento dei fattori che favoriscono l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e acustico, oltre che la messa in sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici;
- individuazione e disciplina per il riordino delle aree in cui sono collocate le attività e le funzioni marginali con verifica di compatibilità per il ricollocamento delle attività riconosciute incompatibili;
- il superamento della monofunzionalità di porzioni di tessuti insediativi, che attraverso l'uso sinergico degli strumenti attuativi prefigurano un'articolazione equilibrata dei diversi spazi e delle tipologie edilizie, per la formazione di ambiti urbani armonici finalizzati al miglioramento della qualità architettonica ed insediativa;
- il migliore utilizzo dei mezzi pubblici, collocando i nuovi insediamenti in coerenza con le reti di trasporto;
- individuazione e riutilizzazione delle eventuali aree dismesse o collocate in maniera impropria all'interno del tessuto residenziale, allo scopo di riqualificare gli insediamenti e con indicazione della relativa disciplina di recupero e riqualificazione.

2_ La scelta localizzativa dei servizi pubblici e privati è variegata e si basa su criteri che distinguono tra attività che richiamano un elevato numero di persone (zone centrali, vicino

a stazioni ferroviarie, bus ecc...) e quelle che determinano un basso flusso di persone (in vicinanza alle infrastrutture stradali ed autostradali).

Parte V _ INDIRIZZI PER LA GESTIONE DELLE AREE EXTRA URBANE

3.4.V.01 Indirizzi per le aree extra – urbane agricole

1_ Anche per questa parte del territorio comunale dovrà essere riservata, nei PUCG, particolare attenzione per la sostenibilità delle trasformazioni, tenendo conto che dovrà essere garantito il mantenimento del paesaggio agricolo, tutelando in modo particolare le aree di maggior pregio ambientale, in particolare la vegetazione ripariale, nelle zone fluviali, e il miglioramento complessivo attraverso interventi di forestazione e di protezione ambientale per il risanamento idrogeologico e forestale.

2_ Questa esigenza di programmazione dell'utilizzazione del territorio richiede la conoscenza della risorsa stessa per la quale sarebbe necessaria una conoscenza, a livello provinciale, delle vocazioni delle varie zone del territorio provinciale.

La Legge Regionale 38/99 demanda ai comuni il compito, mediante il PUCG, di individuare le zone agricole a diversa vocazione e suscettività produttiva, attraverso una rilevazione e descrizione analitica delle caratteristiche fisiche del territorio e delle sue potenzialità produttive elaborata sulla base della relazione agropedologica e di uso dei suoli con particolare riferimento:

- a) alla natura fisico – chimica dei terreni, alla morfologia ed alle caratteristiche idrogeologiche;
- b) all'uso di fatto e all'uso potenziale dei suoli finalizzato all'incremento delle sue potenzialità produttive;
- c) allo stato della frammentazione e polverizzazione fondiaria;
- d) alle caratteristiche socio – economiche della zona e della popolazione che vi risiede o che la utilizza.

3_ Queste elaborazioni, insieme alla relazione geologica e archeologica, costituiscono la base per la definizione del piano urbanistico comunale (PUCG) e ne costituiscono parte integrante ed hanno valore di disposizioni strutturali ai sensi dell'art. 37 della L.R. 38/99.

4_ Di norma, la L.R. 38/99 stabilisce che i Comuni suddividano le zone agricole in 4 tipologie:

- a) aree con produzione tipica o specializzata;
- b) aree di primaria importanza per la integrazione agricola – produttiva (presenza di aziende di notevole estensione);
- d) aree, in presenza di insediamenti preesistenti, organizzabili per la formazione di centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate a quelle agricole;
- e) terreni boscati o da rimboschire.

5_ Nei PUCG dovrà essere indicata per ciascuna sottozona ed in riferimento alla colture praticate o praticabili, l'unità aziendale ottimale da determinarsi in base alle indicazioni della L.R. 38/99 e s.m. e i. (art.52. comma 3).

6_ *Per le porzioni del territorio agricolo, caratterizzate da una consistente edificazione perimetrale dal comune, il PUCG può stabilire che queste siano soggette a interventi di risanamento igienico-sanitario e riqualificazione ambientale, con particolare riferimento alle problematiche connesse all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque reflue.*

7_ *Per queste aree dove la pressione antropica ha determinato la perdita del carattere di ruralità sarà necessaria l'elaborazione di Piani di recupero urbanistico.*

Questi Piani, oltre a quanto previsto nel punto precedente, tenderanno al riordino e riqualificazione delle urbanizzazioni con particolare riferimento all'arredo urbano e al verde di decoro.

3.4.V.02 Trasformazioni e ristrutturazioni fondiarie

1_ I Piani di utilizzazione aziendale dovranno contenere, ai sensi della L.R. 38/99 :

- la descrizione dello stato attuale dell'azienda (colture in atto, eventuali abbandoni o degradi);
- la individuazione dei fabbricati esistenti e loro utilizzazione nonché di quelli ritenuti più idonei alle finalità economiche e strutturali del programma;
- la descrizione degli interventi programmati e quelli relativi alla tutela e valorizzazione ambientale;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari al miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo ed al potenziamento delle strutture produttive, con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati;
- la definizione dei tempi e fasi di realizzazione del programma.

2_ Gli strumenti urbanistici comunali assicureranno che il Piano di utilizzazione aziendale, di cui all'art. 57 della L.R. 38/99 risponda ai seguenti requisiti:

- a) presupposti agronomici e/o forestali
 - questi interventi dovranno produrre un reale miglioramento del ruolo delle aziende agricole, della redditività dei terreni, dei costi di gestione, tenendo presente la salvaguardia dell'occupazione per evitare il depauperamento umano della campagna;
 - che gli interventi previsti siano funzionali all'adeguamento delle imprese, agli orientamenti programmatici comunitari e locali,
 - che le dimensioni delle opere siano congrue e rapportate ai risultati realisticamente attesi;
- b) aspetti paesistico-ambientali
 - che l'impatto ambientale delle nuove opere sia sostenibile sotto il profilo paesistico, idrogeologico e della difesa del suolo, in relazione al carattere delle diverse zone agricole;
- c) coerenza e compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore, ed al complessivo assetto economico in cui esse operano.

3.4.V.03 Riordino fondiario - recinzioni, verde di decoro

1_ Nel caso di recinzioni esistenti costituite o associate a elementi vegetali, si devono vietare tagli o sostituzioni salvo casi di estrema limitazione nelle attività produttive, malattie o senescenza e per interventi di potatura e manutenzione, assicurando comunque il ripristino con elementi vegetali autoctoni.

2_ Nei casi di realizzazioni ex-novo si dovrà assicurare la creazione di rivestimenti vegetali, almeno lungo le strade e gli spazi pubblici.

3_ Gli strumenti urbanistici dettano norme volte a promuovere i progetti di riordino che prevedano il ripristino o la creazione di siepi con uso di specie locali.

Dovrà essere perseguita inoltre il raggiungimento della finalità di tutela del verde non direttamente connesso alla produzione agricola, nelle sue varie forme, compresi i lembi di bosco poderale.

4_ Gli strumenti urbanistici comunali conterranno prescrizioni tese a potenziare la vegetazione di decoro con uso di specie arboree indigene e con la creazione di nuovo parchi e giardini.

3.4.V.04 Sistemazione del suolo agrario

1_ Gli strumenti urbanistici comunali disciplineranno affinché:

- le sistemazioni di suolo agrario e le opere connesse (sistemi di scolo, di irrigazione, di contenimento) siano realizzate in modo da evitare manufatti troppo vistosi e rilevanti (o comunque in modo non armonico con il paesaggio).

A tal fine andranno promosse quelle sistemazioni che, in concomitanza con l'apertura o adeguamento di fossi, prevedano anche l'impianto di siepi e/o alberature;

- nelle aree coltivate, anche in abbandono, vanno mantenute alcune forme tipiche (anche se non sempre adeguate alle moderne tecnologie) come i terrazzamenti in muratura (in special modo quelle a gradoni successivi con colture

arboree), i ciglioni inerbiti, le scoline percorse dalle cavadagne, i fossi, ecc.;

- nelle opere di ristrutturazione fondiaria si mantengano (pur in microaree), ove vi siano le condizioni, anche piantagioni a ritocchino, con i loro viottoli in contropendenza, le sistemazioni a cavalpoggio e a girapoggio.

3.4.V.05 Edilizia agricola – Insediamenti sparsi

1_ Nel caso di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione, gli strumenti urbanistici comunali debbono prevedere:

- il divieto di introduzione di materiali e colori non in uso localmente;
- l'obbligo di conservazione delle forme originarie e dell'aspetto esterno, anche in presenza di necessarie modifiche funzionali di adeguamento tecnologico (impianti elettrici e di riscaldamento, servizi igienici, ecc.);
- il rispetto degli elementi tipici e tradizionali, quali scale esterne, portici, archi, logge, finestre e imposte, coperture, pozzi, recinzioni, cancelli, ecc.;
- l'uso di materiali quali il legno, la pietra, il laterizio, in alternativa ai materiali nuovi.

2_ *Al fine di favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo*, gli strumenti urbanistici comunali censiscono gli edifici rurali attraverso apposite schede e dettano regole dettagliate ai fini della conservazione, del recupero e delle trasformazioni degli stili e dei volumi di questi edifici (anche di quelli di non

articolare pregio architettonico) allo scopo di salvaguardare l'equilibrio del paesaggio storico agrario.

3_ Gli strumenti urbanistici comunali finalizzano gli interventi di risanamento conservativo e restauro alla sistemazione di situazioni degradate, al ripristino di immobili in disuso e ruderi in genere, nonché ad eliminare le superfetazioni antiestetiche e anomale, a ricostruire opere preesistenti, che presentano una parte consistente ancora visibile, attraverso la documentazione storica riferita alla specifica opera.

Disciplinano, inoltre, gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in epoca recente e privi di legami stilistici con quelli tradizionali, per evitare ulteriori contrasti con le tipologie dominanti nella zona.

3.4.V.06 Edilizia agricola – Nuove costruzioni

1_ Sono di norma da vietare le baracche, le capanne, gli ovili, i pollai, ecc. sparsi nei campi, in particolare se costruiti con materiali di rimedio come assi, lastre di metallo e di plastica, ecc.

2_ Gli strumenti urbanistici comunali dovranno contenere prescrizioni affinché le nuove costruzioni locali siano ispirate alle tradizioni locali in grado di evitare rotture disarmoniche con le tipologie dominanti.

Nei casi in cui ciò non sia possibile (es. depositi di gas, impianti idrici, ricoveri agricoli, ecc.) deve essere richiesta la realizzazione di una protezione visuale preferibilmente attraverso l'uso di barriere verdi.

Le serre andranno assoggettate a una disciplina particolare che prevedano il divieto alla loro realizzazione nelle zone di

protezione paesistica ed assicurando che l'autorizzazione venga concessa solo nei casi in cui sia documentata la funzione produttiva e venga prevista la realizzazione di filari di alberi sempreverdi, in modo da non recare pregiudizio al soleggiamento, nonché l'utilizzazione di materiali tali da limitare la riflessione della luce, nei limiti posti dalla necessità dell'illuminazione interna.

3_ Per gli impianti sportivi, quali piscine, campi da tennis e simili, con i relativi parcheggi, gli strumenti urbanistici comunali dispongono affinché la loro realizzazione non comporti danni al panorama, prevedendo accorgimenti idonei quali la creazione di fasce di verde, evitando gli sbancamenti e i piazzali di cemento o asfalto, e che sia di norma legata allo sviluppo di attività agrituristica.

4_ Per ulteriori dettagli si rimanda anche alle **NORME TECNICHE** art.3.2.5

3.4.V.07 Edilizia agricola – Annessi rurali

1_ Gli strumenti urbanistici comunali disciplinano gli **annessi rurali**, anche rispetto ai materiali ed elementi tipologici confacenti a un più congruo inserimento ambientale, insieme agli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale.

2_ La disciplina riguarda anche, in coerenza con il Piano Provinciale, la **trasformabilità del paesaggio rurale e del patrimonio edilizio esistente**, assicurando il mantenimento e la manutenzione delle caratteristiche

architettoniche sia degli edifici di pregio che altri manufatti presenti in ambiti rurali costituenti memoria storica.

3.4.V.08 Nuovi insediamenti nel territorio

1_ Gli strumenti urbanistici comunali favoriranno, in linea di massima, il completamento delle aree già edificate e definiranno ambiti territoriali riservati all'agricoltura e alle attività connesse, in modo tale da limitare la sottrazione di spazio all'attività primaria.

2_ Per limitate porzioni di aree, caratterizzate dalla presenza di insediamenti organizzabili in piccoli centri rurali, può essere consentita l'edificazione a bassa densità purché inserita in un PUOC e di dimensione tale da consentire il mantenimento della vocazione rurale delle aree.

3_ Fermo restando quanto disposto dalla L.R. 38/99, per le eventuali nuove unità insediative gli strumenti urbanistici comunali dovranno tenere conto di elementi valutativi sia tecnici che economici quali: tipo di suoli, disponibilità di acque, esposizione tale da assicurare la riduzione e la dispersione degli inquinanti nell'aria, facilità dei trasporti, valutazione degli impatti ambientali, sociali ed economici, sia sul sito che nelle aree circostanti.

4_ In particolare andranno valutati una serie di elementi che vanno dal reale interesse e dalla necessità delle nuove espansioni al rapporto esistente con i servizi e attrezzature, dalla verifica di alternative più valide alla previsione di sviluppo per tutta l'area nel suo insieme.

5_ E' necessaria una valutazione dell'impatto degli insediamenti sull'attuale assetto e sugli orientamenti produttivi

del settore agricolo, soprattutto in rapporto agli effetti salutistici e paesaggistici che si attendono dallo sviluppo delle nuove tipologie produttive e alla valorizzazione qualitativa negli interventi di rilancio del settore primario.

6_ Un ulteriore elemento di indirizzo è quello di assicurare che i nuovi insediamenti siano progettati secondo criteri di risparmio delle risorse e di sostenibilità ambientale prevedendo per il ciclo delle acque lo stoccaggio dei reflui e il recupero, preferibilmente, con tecniche di fitodepurazione, che consentono riutilizzi di tipo non potabile o con rilascio ai corpo ricettori di acque di buona qualità.

7_ Aree specifiche per eventuali complessi turistici e turistico-residenziali potranno essere programmati previo un'attenta valutazione della compatibilità con il paesaggio e precisando estensione, volumi, altezze, stili architettonici e rapporto tra costruito e spazi verdi, prevedendo, inoltre, una percentuale da destinare a spazio pubblico.

3.4.V.09 Aree montane e forestali

1_ Gli strumenti urbanistici comunali dovranno tendere allo sviluppo delle vocazioni e funzioni che sono proprie delle aree montane-forestali, oggi in parte trascurate, quali: protezione del suolo e stabilità dei versanti, regimazione delle acque e influssi climatici, conservazione della flora e della fauna, azione igienico-sanitaria derivante dall'assenza di importanti fenomeni di inquinamento e dall'azione depuratrice dell'aria.

2_ La tutela di queste risorse andrà commisurata con quelli che sono gli usi più importanti che sono la utilizzazione economico-produttiva (legname, pascolo, allevamenti zootecnici, raccolta dei frutti spontanei e assortimento di qualità _ es. castagne) e l'uso ambientale a fini ricreativi, turistici e sportivi.

3_ Allo scopo di esaltare l'efficienza delle risorse boschive, gli strumenti urbanistici comunali provvederanno a introdurre norme di salvaguardia contro i pericoli derivanti dalla mancanza di una politica forestale volta a migliorare la qualità ed a consolidare la consistenza estensiva dei boschi.

4_ Va sviluppata anche la prevenzione ed il controllo rispetto alla diffusione degli incendi, in massima parte dolosi e colposi.

5_ Va sottolineato il fatto che si dovrà tenere presente come le zone forestali e montane si prestino in modo particolare alla possibilità di istituzione di parchi e riserve naturali ai diversi livelli previsti dalla L.R. 29/97.

3.4.V.10 Corsi d'acqua, laghi e aree fluviali

1_ Negli alvei, compresi tra gli argini esterni, e in prossimità delle rive dei laghi andrà previsto il divieto degli scarichi e depositi, nonché le baracche e le capanne, gli orti e le serre, le stalle, i parcheggi e i campeggi, il traffico motorizzato e tutte le opere che comportino dissodamenti del terreno e movimenti di terra e che, quindi, inducono una maggiore erosione in caso di piene.

2_ Gli strumenti urbanistici comunali provvederanno a tutelare i corsi d'acqua, i laghi e le aree fluviali e potranno consentire,

solo se realizzati in modo compatibile, i punti attrezzati per la sosta ed il ristoro, le apparecchiature per la raccolta dei rifiuti (di dimensioni limitate), la strumentazione scientifica, la sentieristica pedonale e ciclabile, la segnaletica.

3_ Anche le attività e le competizioni sportive, andranno disciplinate insieme all'attività balneare, all'equitazione, alla pesca ed ad ogni altra attività ricreativa; mentre saranno previsti incentivi per gli interventi volti alla eliminazione di ogni forma di degrado e il recupero ambientale, alla realizzazione di nuove piantagioni di alberi ed arbusti, nonché al consolidamento delle ripe e delle arginature mediante l'uso di materiali legnosi, pietrosi, arborei, con l'esclusione delle gabbionature e murature in cemento.

3.4.V.11 Tutela del paesaggio e delle aree di interesse ambientale e storico-culturale

1_ Nelle aree culminanti e di crinale poste all'interno delle zone paesistico-panoramiche gli impianti di uso pubblico, quali ripetitori televisivi, per telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, per il controllo degli incendi, ecc., nonché gli impianti sportivi dovranno essere posizionati in modo tale da arrecare il minor danno possibile dal punto di vista paesistico e panoramico, ricorrendo anche ad opportune schermature.

2_ Gli strumenti urbanistici comunali dovranno contenere la precisazione, attraverso analisi più approfondite, dei perimetri delle "aree di protezione paesistica, ambientale e/o storico-culturale" individuate nel Piano Provinciale _ Sistema Ambientale.

3_ Per tali aree si renderanno necessarie l'esplicitazione di una serie di norme di attuazione che disciplinino:

- le aree di rispetto intorno ai monumenti storico-artistici, che consentano la tutela del quadro ambientale circostante il singolo monumento o il complesso monumentale, la cui ampiezza potrà variare in base alle diverse situazioni;
- i monumenti storico-agrari, per assicurare la conservazione di tutti gli elementi qualificanti il paesaggio agrario, nonché il recupero di opere deteriorate sia per cause naturali che per incuria o interventi scorretti e per le quali saranno ammesse solo le opere necessarie purché nel rispetto delle forme tradizionali;
- i giardini ed i parchi storici, attraverso specifiche norme;
- le aree di rispetto nei siti di importanza storica e di testimonianza di episodi ed eventi particolari;
- le aree adiacenti ai centri storici poste in zone panoramiche, allo scopo di salvaguardare un equilibrato rapporto tra centro, campagna ed aree di periferia urbana;
- le fasce di protezione fluviale e lacuale;
- le zone termali intese nel complesso delle risorse idro-termali, delle emergenze ambientali e storico-archeologiche, che costituiscono un sistema complesso ed integrato, salvaguardando la possibilità di un uso pubblico dei beni.

4_ All'interno degli strumenti urbanistici comunali, una particolare attenzione dovrà essere posta rispetto ai Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) e la Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), costituiti da aree di notevole interesse ambientale ove sono presenti habitat nonché specie floristiche

e faunistiche notevoli, la cui conservazione è da ritenersi prioritaria.

Parte VI _ INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEL SISTEMA RELAZIONALE

3.4.VI.01 Indirizzi per la mobilità

1_ Il tema dell'organizzazione della mobilità assume, nel Piano Provinciale, un ruolo prioritario che si concretizza attraverso un modello funzionale in grado di consentire la connettività tra le varie parti del territorio cercando una rete provinciale capace di inserirsi in maniera efficace nella rete nazionale.

2_ La proposta del Piano Territoriale Provinciale Generale, prevede la realizzazione di un sistema che si realizza selezionando gli interventi sulla viabilità di livello superiore e quelli di livello locale copianificati con i comuni interessati, privilegiando l'adeguamento e potenziamento dell'esistente piuttosto che la realizzazione di nuove strade che possono dar luogo a situazioni di impatto ambientale e costi maggiori.

3_ In questo modello viene attribuito un ruolo determinante al trasporto su ferro, realizzabile attraverso il miglioramento e completamento delle linee che possono portare ad un incremento della competitività cercando di attrarre una parte consistente degli spostamenti che attualmente si realizzano con l'utilizzo

del mezzo privato, il tutto accompagnato dal potenziamento delle linee di trasporto collettivo su gomma. (..)

4_ L'indicazione è quella di attribuire al servizio ferroviario funzioni d'asse portante del sistema a rete per quanto riguarda i collegamenti sulle distanze medio-lunghe, mentre in ambito locale le integrazioni saranno garantite attraverso il trasporto pubblico su gomma.

Per quest'ultimo l'obiettivo da porsi è quello dell'adeguamento della rete viaria della provincia, comunque classificata, in particolare per quanto riguarda le esigenze legate alla sicurezza, (razionalizzazione incroci a raso e accessi alla viabilità locale), al superamento dei punti critici e alle caratteristiche ambientali.

5_ Le stazioni ferroviarie costituiscono, quindi, i nodi privilegiati per l'interscambio modale treno/bus/mezzo privato ed è qui che vanno assicurati i servizi seguenti:

- aree di sosta per veicoli privati
- fermata delle autolinee
- punti di informazione e vendita titoli di viaggio
- servizi di ristoro. (..)

6_ I principi generali riferiti al sistema della mobilità provinciale si applicano attraverso la pianificazione urbanistica comunale che deve garantire la loro applicazione e in modo tale da presentare le caratteristiche di:

- _ garanzia dell'efficienza dei trasporti (creazione di una rete infrastrutturale e di servizi efficaci e di qualità);
- _ miglioramento dell'efficienza ambientale (rete infrastrutturale e servizi che tenga conto della sostenibilità ambientale);
- _ creazione di nuove opportunità territoriali in cui la rete ed i servizi contribuiscono alla integrazione del sistema della mobilità con quello insediativo.

7_ Per il raggiungimento di questi obiettivi risulta strategica la riduzione del traffico derivante dall'uso del mezzo privato a favore di un sistema multimodale in cui predomina il mezzo pubblico diminuendo i fattori che generano l'inquinamento atmosferico ed acustico.

8_ Risulta importante la realizzazione, anche a livello comunale, degli strumenti pianificatori di settore, che sono in grado di articolare tra loro gli obiettivi specifici del soddisfacimento della domanda pregressa, dell'integrazione modale, dell'innalzamento dei livelli di sicurezza e comfort con costi economici e sociali il più possibile ridotti.

9_ Particolare attenzione andrà posta alla questione localizzativa delle sedi infrastrutturali, che determina la necessità che il Piano comunale garantisca la loro integrazione con la struttura della città.

L'obiettivo della riduzione del traffico determinato dai mezzi privati trova già nel Piano strutturale alcuni elementi fondamentali come la scelta di privilegiare le varietà funzionali degli insediamenti per ridurre le distanze e quindi i tempi di percorrenza, come la localizzazione di nuove funzioni residenziali all'interno della città o nelle zone periferiche in cui è garantita l'accessibilità attraverso i mezzi pubblici.

10_ Determinante per l'incentivazione all'uso del mezzo pubblico è la realizzazione di parcheggi in prossimità dei nodi di interscambio modale.

Al fine di raggiungere l'obiettivo della salvaguardia dell'ambiente, andranno definiti i requisiti qualitativi che lo

riguardano individuando gli elementi stradali che determinano l'impatto ambientale insieme alla conoscenza, il più possibile dettagliata, dello stato dell'ambiente per individuarne i valori irrinunciabili da salvaguardare (a prescindere dal progetto), insieme ai condizionamenti dovuti dalla sussistenza dei vincoli di varia natura nonché dall'analisi dei rischi.

3.4.VI.02 La Rete viaria

1_ Ogni previsione, all'interno degli strumenti urbanistici comunali, di apertura di nuove strade o di modifica sostanziale del tracciato esistente, dovrà essere preceduta dall'esame dei seguenti punti:

- funzione della strada (economica, turistica, sociale, di raccordo, di interesse locale, di controllo del territorio, di servizio, antincendio, ecc.), tenendo presenti le funzioni dirette (es. persone o merci) ed i risultati indotti (es. sviluppo turistico della zona);
- tipologia di fruizione distinto in grado e caratteristica d'uso (qualità e qualità dei fruitori, uso continuo o stagionale, riservato o pubblico), numero degli abitanti serviti nei centri e nelle case sparse, legami con le attività economiche, previsioni di intensità di traffico;
- caratteristiche del tracciato: rapporto con il rilievo (strada di fondovalle, di crinale, di versante), con il suolo e sottosuolo, con relative influenze sulla stabilità del terreno, opere di sostegno e di manutenzione, nonché rapporto con l'ambiente, in termini di compatibilità;
- prevenzione dei rischi: limitazione al traffico, attrezzature antincendio, protezione dai rumori, dalle polveri e dagli agenti inquinanti, mantenimento e difesa delle visuali panoramiche;

- misure atte a favorire la continuità degli ecosistemi, con particolare riguardo agli eventuali movimenti della fauna selvatica.

2_ Gli strumenti urbanistici comunali disporranno che:

- sia tutelata la panoramicità delle strade di crinale, limitando le eventuali nuove costruzioni che presentano un'altezza superiore al livello stradale, siano conservati i boschi di margine (con le necessarie precauzioni antincendio), nonché le alberature di decoro e le recinzioni con siepi o muri;
- ove possibile, siano piantate siepi e/o alberature a protezione della fauna selvatica e con funzioni di filtro per le polveri e gli inquinanti;
- la viabilità di servizio (strade forestali, aziendali, interne alle aree protette) dovrà, di norma, essere realizzata senza pavimentazione bituminosa, attraverso l'uso di materiali e tecniche eco-compatibili, e priva di manufatti in cemento a vista;
- sia ridotto l'impatto derivante dall'interruzione di vie di transito della fauna selvatica.

3_ Gli strumenti comunali dovranno, altresì, assicurare che le grandi arterie vengano realizzate con tutte le precauzioni necessarie per evitare il degrado dell'ambiente, l'inquinamento chimico ed acustico, la installazione di impianti antiestetici, il proliferare di costruzioni di servizio, di opifici, nonché di segnaletica vistosa.

A tal fine andranno valutati ed evitati:

- ▷ franamenti
- ▷ formazione di scarpate nude
- ▷ distruzioni del verde

- ▷ apertura di cave
- ▷ alterazione della rete idrografica
- ▷ deterioramento paesaggistico e incendi
- ▷ inquinamento da gas e da rumore
- ▷ allontanamento della fauna
- ▷ rottura o interruzione di ecosistemi
- ▷ distruzione di fitocenosi di particolare valore.

3.4.VI.03 Traffico

1_ I Piani Urbanistici Comunali dovranno contenere prescrizioni da articolare all'interno del Regolamento Edilizio, che prevedono il riordino del **traffico** veicolare integrato con il trasporto pubblico, distinguendo la rete della viabilità in :

- strade di scorrimento per il traffico di attraversamento eliminando o regolamentando gli spazi destinati al parcheggio in sede stradale, riducendo gli effetti derivanti dagli inquinamenti di tipo acustico e atmosferico attraverso la creazione di idonee infrastrutture o barriere;
- strade di quartiere con funzioni di collegamento all'interno dei centri abitati, regolamentando il parcheggio e la sosta fuori della carreggiata;
- strade locali di servizio agli edifici per lo spostamento pedonale origine e destinazione degli spostamenti veicolari;
- individuazione dei parcheggi da realizzare prioritariamente a servizio della sosta sulle strade di scorrimento;

Parte VII _ ALTRI INDIRIZZI

3.4.VII.01 S.I.T. provinciale

Il PTPG, come tutti i PUCG comunali, per loro natura, prevedono la gestione di una complessità di dati molto ampia, sia di tipo geografico che documentale.

I comuni nella predisposizione, revisione e aggiornamento dei loro strumenti di pianificazione, si rapportano con il S.I.T. (sistema informativo territoriale) della provincia, al fine di:

_ costituire una banca dati condivisibile a livello locale e provinciale, per gestire in modo ottimale l'informazione e quindi pianificare in modo coordinato.

_ scambiare informazioni elaborate su uno standard comune, stabilito dal S.I.T. provinciale