

## *Contenuti generali del PRG rispetto alle trasformazioni urbanistiche*

- 1.** Per la tecnica di redazione del PRG vengono individuate tre questioni tematiche per le quali il PTCP ritiene opportuno fornire direttive specifiche: il meccanismo attuativo, la definizione degli indici di edificabilità, il controllo delle destinazioni d'uso delle aree urbane ed extraurbane.
- 2.** Per l'attuazione delle previsioni, fermo restando quanto stabilisce la L.R. 31/97, il PRG deve definire con una estrema semplificazione la zonizzazione. A tal fine è auspicabile che l'articolazione del PRG in parte strutturale, ma soprattutto con il ruolo, a tal fine determinante, della parte operativa, definisca una effettiva soluzione del problema dell'attuazione delle previsioni di piano, sia nella città consolidata che nei nuovi complessi insediativi.
- 3.** Il PRG deve tendere ad 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. Il PRG deve elaborare tecniche di zonizzazione che tendano a superare valutazioni esclusivamente funzionali per caratterizzarle rispetto ad una attenta lettura analitica dei contesti urbani e territoriali e della loro formazione in termini cronologici e morfologici.
- 4.** Per gli indici di edificabilità, il PTCP, confermando di massima le tendenze in atto, definisce le seguenti direttive:
  - a) l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) per i Comuni appartenenti alla classe della concentrazione non deve superare i 3.500 mq/ha nelle trasformazioni più intensive; mentre l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non deve superare il limite di 1 mq/mq;
  - b) per i Comuni appartenenti alla classe del policentrismo diffuso e per quelli della rarefazione tali indici sono: Ut 2.000 mq/ha e Uf 0,6 mq/mq.
- 5.** Il PRG per le destinazioni d'uso e gli usi compatibili nelle aree urbanizzate, nel rispetto delle LL. RR. 55/87 e 31/97 e successive modificazioni ed integrazioni, deve:
  - a) favorire l'integrazione funzionale tra residenza, terziario e attività produttive compatibili sia nella città consolidata che nelle zone per nuovi complessi insediativi secondo regole generali che assegnino alla residenza (comprese le attività ricettive e alberghiere) un minimo del 40% della superficie realizzabile e al terziario (comprese le attività commerciali al servizio della residenza e l'artigianato di servizio) un minimo del 25%. Ciò assume particolare importanza per i comuni della classe della concentrazione;
  - b) per i centri e i nuclei storici, al fine di un loro recupero funzionale ed economico, facilitare e valorizzare l'integrazione degli usi, con particolare riferimento alla salvaguardia e al recupero delle attività produttive insediate compatibili e all'incentivazione di nuove localizzazioni nel rispetto delle qualità insediative e tipologiche presenti.

In generale non rientrano tra le destinazioni definite compatibili quegli usi che riguardano insediamenti specializzati, come i centri commerciali e direzionali, o le attività la cui produzione di beni e servizi risulta contrastante, a giudizio del PRG, dal punto di vista ambientale o edilizio e/o per le emissioni in atmosfera, per l'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, con le altre forme insediative;
  - c) favorire l'integrazione funzionale tra le attività di produzione e quelle di servizio sia per quanto riguarda le aree produttive di nuova previsione che la riorganizzazione di quelle preesistenti; definendo soluzioni finalizzate a migliorare e preservare le condizioni ambientali ed insediative dell'intorno prevedendo adeguate fasce di rispetto che dovranno essere opportunamente alberate e sistemate;
  - d) prevedere che la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e direzionali, o la ristrutturazione di quelli esistenti, avvenga nel rispetto delle norme statali e regionali in materia e che tali previsioni dovranno essere corredate da studi di valutazione dei flussi di traffico veicolare da esse indotto, rispetto ai quali vanno ridefiniti ed adeguati gli standard di parcheggio;
  - e) prevedere che la localizzazione di nuovi complessi insediativi o l'ampliamento di quelli

esistenti non avvenga a distanza inferiore a metri 800 dagli impianti zootecnici o dalle industrie insalubri e viceversa (comma 6 art. 27 L.R. 24 marzo 2001 n. 27 - PUT).

Il PRG per le attività produttive non compatibili di cui al D.P.R. 17.05.1988 n. 175, al D. Lgs. 17.08.1997 n. 334 e alla L. 21.01.1994 n. 61 deve prevedere, nel rispetto del D.M. 09.05.2001:

- f) l'ubicazione di aree destinate a stabilimenti a rischio di incidente rilevante, definite con le forme della copianificazione di cui all'art. 8, deve avvenire:
  - tenendo conto delle interazioni con gli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili delle aree circostanti e degli elementi puntuali in esse presenti e dei confini territoriali comunali;
  - assicurare requisiti minimi di sicurezza per la popolazione, i centri abitati e le infrastrutture di trasporto e tecnologiche lineari e puntuali;
  - prevedere adeguate fasce di rispetto opportunamente dimensionate e sistemate in relazione alla tipologia industriale ed agli effetti che essa potrebbe produrre;
- g) una specifica normativa che tenga conto delle problematiche territoriali ed infrastrutturali di area vasta e del controllo dell'urbanizzazione, accompagnata dall'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (RIR);
- h) che nel rilascio delle concessioni edilizie e autorizzazioni si deve in ogni caso tenere conto, secondo principi di cautela, degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili esistenti e di quelli previsti;
- i) che gli standard urbanistici necessari devono essere dimensionati in base alla soluzione che comporta i maggiori valori.

**6.** Per la destinazione d'uso e gli usi compatibili delle aree extraurbane, il PTCP riafferma il primario e fondamentale ruolo dell'attività agricola ed individua come preciso obiettivo l'integrazione tra la funzione produttiva e le esigenze ambientali.

Il PRG per le aree extraurbane in sede di recepimento delle aree di particolare interesse agricolo e di quelle boscate secondo quanto disposto dagli artt. 15 e 20 della L.R. 27/2000 - PUT deve:

- a) affrontare e dettare la normativa circa la problematica dell'integrazione tra funzione produttiva e ambientale favorendo lo sviluppo di un'agricoltura sostenibile e a basso impatto, valorizzando le risorse multifunzionali dell'azienda agricola e le colture tipiche, tutelando i suoli ad alta vocazione agricola, salvaguardando le aree boscate, recuperando i territori marginali, localizzando appropriatamente gli insediamenti zootecnici, preservando il paesaggio rurale, facilitando lo sviluppo delle funzioni economiche e l'organizzazione aziendale;
- b) considerare il patrimonio edilizio esistente utilizzabile non soltanto per l'uso agricolo e residenziale, ma anche, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e dell'ambiente circostante e nel rispetto degli standard necessari, per le attività connesse previste dal D. Lgs. 18 maggio 2001 n. 228. A tal fine il PRG compatibilmente con le normative regionali in materia deve, :
  - 1) censire gli immobili sparsi nel territorio aventi valore storico e tipico dell'edilizia rurale sia abitativa che produttiva ai sensi dell'art. 6 della L. 53/74;
  - 2) definire, per gli edifici di cui al punto 1), normative appropriate per la conservazione, salvaguardia e uso individuando quelli per i quali sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) art. 31 L. 457/78 e quelli di cui alla lett. d) art. 31 L. 457/78 compatibili;
  - 3) considerare annessi agricoli solo quegli edifici che rivestono una funzione di dipendenza, supporto ed integrazione all'edificio principale avente destinazione residenziale e che sono ubicati nelle immediate adiacenze di esso;
  - 4) individuare gli edifici agricoli diversi da quelli residenziali e dagli annessi di cui sopra, ove sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 L. 457/78, e per i quali sono consentite variazioni delle destinazioni d'uso comunque compatibili con i caratteri ambientali e del paesaggio rurale.
- c) regolamentare l'edificazione in area agricola, nel rispetto della legislazione regionale vigente, e in particolare deve:

1) delimitare il territorio agricolo, zone "E", in cui è consentita l'attività agricola e la realizzazione di nuovi edifici produttivi e residenziali con i limiti stabiliti dalla L.R. 31/97 e quelli di cui all'art. 36;

2) subordinare la realizzazione di nuovi edifici destinati a residenza, o ad annessi agricoli, o per attività consentite:

- alla non esistenza nel fondo agricolo di preesistenze edilizie che possano essere riutilizzate, la cui volumetria va comunque conteggiata;
- alla dimostrazione, da parte dell'imprenditore agricolo con un piano produttivo aziendale i cui contenuti, sostenuti anche da una relazione tecnico - agronomica, sono fissati dal PRG, dell'indispensabilità per l'uso produttivo, delle nuove costruzioni;
- ad un vincolo di asservimento registrato e trascritto nei modi di legge, dei terreni interessati;
- ad un vincolo di destinazione d'uso ventennale dei nuovi edifici per annessi agricoli o per altre attività connesse;
  - 3) definire normative che regolamentano l'ambientazione dell'edificazione sia essa produttiva che residenziale in relazione ai caratteri definiti dalle singole unità di paesaggio;
  - 4) definire, nel rispetto della D.G.R. n. 7304 del 12.11.1997, la normativa per la realizzazione di serre;
  - 5) definire, anche nel rispetto della D.G.R. n. 1887 del 09.04.1997, la disciplina degli interventi che comportano movimenti di terra, salvaguardando gli elementi che per la loro tipicità costituiscono una lettura del paesaggio connesso all'uso agricolo del territorio.

**7.** Il PTCP promuove e sostiene, fino all'entrata in vigore di una nuova disciplina legislativa regionale in materia, la valorizzazione delle produzioni vinicole ed olearie tipiche del territorio provinciale. A tal fine, qualora nell'area dell'azienda non vi siano edifici o quelli esistenti siano insufficienti a sostenere l'attività produttiva o di trasformazione, le aziende singole o associate, possono richiedere l'individuazione o la classificazione all'interno dell'azienda di un'area produttiva agricola "DE" (assimilata all'area omogenea D) D.I. 1444/68) finalizzata alla realizzazione di edifici da destinare esclusivamente a cantina o frantoio per la lavorazione dei prodotti propri dell'azienda.

La definizione di detta area e del relativo progetto devono avvenire col processo di copianificazione di cui all'art. 8.

I requisiti necessari alla formulazione di tale richiesta sono:

- per la cantina:
  - una superficie aziendale minima di ha 10 di vigneto specializzato ricadente nelle aree di produzione dei vini DOC, DOCG; che la trasformazione delle uve e l'imbottigliamento del vino avvenga all'interno della zona di produzione;
- per i frantoi:
  - una superficie aziendale minima di ha 20 di oliveto specializzato in produzione DOP; che le olive provengano dalla stessa zona di produzione.

Elemento indispensabile per la valutazione della richiesta è la predisposizione di un Piano aziendale redatto da un tecnico abilitato e approvato dal Consiglio Comunale dal quale risultino, oltre ai requisiti di cui sopra, anche la motivazione e dimostrazione della necessità di individuazione di un'area produttiva agricola.

Il Piano aziendale dovrà inoltre:

- a) descrivere e documentare la situazione attuale dell'azienda sia in termini produttivi che in relazione allo stato economico-finanziario, occupazionale e di mercato;
- b) descrivere e quantificare l'attività produttiva e quella di trasformazione che si intende perseguire attraverso un piano pluriennale di durata non inferiore a dieci anni e modificabile dopo il primo triennio annualmente;
- c) descrivere, localizzare e dimensionare tutti gli edifici esistenti, utilizzati e non, presenti nell'azienda e le relative superfici fondiari collegate, specificando l'attuale destinazione d'uso;
- d) localizzare, e dimensionare, attraverso un progetto corredato di tutti gli elaborati necessari, l'area da classificare, gli interventi edilizi privilegiando quelli di recupero, trasformazione o di ampliamento degli edifici esistenti e quelli di nuova realizzazione, tenendo conto:

- degli aspetti territoriali, ambientali e paesaggistici definiti dal PTCP e dal PRG e di qualunque altro vincolo esistente nel territorio interessato;
  - degli aspetti geologici, idrogeologici, orografici;
  - del sistema infrastrutturale viario esistente;
  - che gli interventi edilizi devono essere realizzati rifacendosi ai caratteri tipologici, costruttivi e dei materiali propri dell'edilizia rurale del luogo;
  - che deve essere garantito l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la disponibilità dell'energia e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- e) prevedere, con apposito atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto a spese del richiedente, che:
- l'interessato si impegna a realizzare gli interventi previsti dal Piano aziendale e a non alienare separatamente dagli edifici la superficie fondiaria alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
  - il territorio produttivo è assoggettato a vigneto o oliveto per tutto il periodo di esistenza dell'azienda e comunque per un tempo non inferiore a venti anni;
  - la destinazione d'uso produttiva degli edifici a cantina o frantoio è vincolata per tutto il periodo di esistenza dell'azienda e comunque per un tempo non inferiore a venti anni;
  - il non rispetto di quanto contenuto nel piano aziendale è assoggettato a sanzioni che il Consiglio Comunale definisce nell'atto di approvazione.
- Il Comune, qualora approvi il Piano aziendale, preso atto della sottoscrizione dell'atto d'obbligo, verificate tutte le condizioni di cui sopra, provvede alla specifica variante al PRG parte strutturale, localizzando l'area produttiva agricola e convalidando gli interventi edilizi in essa contenuti, anche avvalendosi delle procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98. Qualora il PRG non sia adeguato alla L.R. 31/97 è possibile procedere con la variante di cui all'art. 30 comma 3 lett. d) L.R. 31/97 compensando le superfici ed il volume corrispondente con le zone omogenee di tipo D.

I nuovi insediamenti turistici assimilati a zone omogenee C) o i nuovi impianti produttivi turistici assimilati a zone omogenee D) o F) (D.I. 1444/68), di cui all'art. 3 della L. R. 53/74 come integrata e modificata dalle LL.RR. 8/94 e 33/94, previsti dal PRG o dalle sue successive varianti, sono sottoposti alle limitazioni che regolamentano la localizzazione di dette zone omogenee, l'indice di utilizzazione territoriale massimo ammesso è di 830 mq/ha, esso va conteggiato nel dimensionamento del PRG come regolamentato dal successivo art. 20 o, in caso di varianti ai sensi dell'art. 30 lett. d) L.R. 31/97 compensato con le modalità di cui alla D.G.R. 8330 del 23/12/1997.