



GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE
D.G.R. n. 13-5509 del 19 marzo 2007

Criteri ed istruzioni procedurali e tecniche a cui devono attenersi i rappresentanti regionali che partecipano alle Conferenze di pianificazione di cui agli articoli 31 bis e 31 ter della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

Considerate le deleghe dell'Assessore alle Politiche Territoriali e le competenze della Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica.

Premesso che le modalità di scelta e di partecipazione dei rappresentanti regionali alle Conferenze di pianificazione sono esplicitate agli articoli 1, 2 e 3 del Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 2/R del 5/3/2007.

Constatata la necessità di garantire omogeneità nella trattazione della materia oggetto di discussione in sede di Conferenza di pianificazione da parte di tutti i delegati che in tali Conferenze rappresentano la Regione.

Evidenziato che gli orientamenti oggetto della presente deliberazione devono essere utilizzati anche nelle fasi di supporto e di consulenza alle Amministrazioni Comunali per la formazione degli strumenti urbanistici e loro varianti.

Dato atto che gli orientamenti ed i criteri formulati rientrano tra i principi generali disciplinati dalla l.r. 56/77 e s.m.i. e sue circolari esplicative.

Ritenuto che sia necessario definire criteri ed orientamenti da seguire nelle Conferenze di pianificazione di cui agli articoli 31 bis e 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i. per garantire un comportamento omogeneo e coordinato sotto il profilo procedurale e tecnico da parte dei rappresentanti regionali.

Vista la l.r. 56/1977 e s.m.i. e le sue Circolari esplicative.

Vista la l.r. 7/2005.

Vista la l.r. 1/2007.

Visto il Regolamento approvato con D.P.G.R. del 5 marzo 2007 n. 2/R.

Visto il Documento programmatico per un nuovo Piano Territoriale Regionale approvato dalla Giunta regionale nelle sedute del 14 novembre 2005 con deliberazione n. 30-1375 e del 13 dicembre 2005 con deliberazione n. 17-1760.

La Giunta regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

- di individuare, nel caso di non partecipazione del Presidente regionale o dell'Assessore alle Politiche Territoriali all'uopo delegato, nella Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica la struttura competente a rappresentare la Regione nelle Conferenze di pianificazione mediante i propri delegati secondo le procedure di cui all'art. 3 del Regolamento approvato con D.P.G.R. 5/3/2007 n. 2/R;
- di approvare il documento allegato, contenente istruzioni procedurali e tecniche costituenti orientamento per i rappresentanti regionali delegati a partecipare alle Conferenze di pianificazione di cui agli articoli 31 bis e 31 ter della l.r. 56/77 e s.m.i..

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

CRITERI ED ISTRUZIONI PROCEDURALI E TECNICHE A CUI DEVONO ATTENERSI I RAPPRESENTANTI REGIONALI CHE PARTECIPANO ALLE CONFERENZE DI PIANIFICAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI 31 BIS E 31 TER DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Al fine di garantire un comportamento omogeneo e coordinato sotto il profilo procedurale e tecnico da parte dei rappresentanti regionali che partecipano alle Conferenze di pianificazione di cui agli articoli 31 bis e 31 ter della l.r. 56/1977 e s.m.i. sono di seguito riportati gli orientamenti di carattere generale e le indicazioni procedurali relativi alle modalità da seguire nell'ambito delle Conferenze sopra citate.

1. ASPETTI PROCEDURALI

Al fine di semplificare e nel contempo garantire celerità al procedimento è auspicabile che l'Amministrazione Comunale interessata concordi preventivamente con la Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica della Regione Piemonte (di seguito "Direzione"), la data per la convocazione della 1° Conferenza e trasmetta il materiale idoneo ad illustrare la portata della Variante che intende promuovere.

La partecipazione del dirigente o del funzionario regionale delegato a rappresentare la Regione all'interno delle Conferenze di pianificazione avviene secondo le disposizioni dell'art. 3 del Regolamento n. 2/R approvato con D.P.G.R. del 5 marzo 2007 (di seguito "Regolamento").

Così come recita il punto 2 dell'art. 2 del Regolamento, il rappresentante regionale durante la 1° Conferenza:

- valuta la compatibilità della Variante con i Piani regionali vigenti o adottati, con le politiche ed i programmi regionali di settore;
- recepisce gli obiettivi e i contenuti della Variante che l'Amministrazione Comunale intende promuovere;
- raccoglie, se è disponibile, la documentazione già prodotta anche se soltanto in bozza di studio;
- illustra i criteri sinteticamente riportati al paragrafo 2 del presente Allegato relativamente all'oggetto della Variante in discussione;
- chiede, qualora non ancora disponibili, all'Amministrazione Comunale di provvedere ad inoltrare presso gli uffici regionali la documentazione tecnica necessaria per comprendere il contenuto della Variante, allegando la documentazione fotografica illustrante lo stato di fatto dei luoghi oggetto di Variante.

Il rappresentante regionale, dopo aver partecipato alla prima seduta della Conferenza sul Documento programmatico e anche successivamente alla prima seduta della Conferenza sul progetto preliminare, chiede un incontro di Direzione per valutare le caratteristiche della Variante e stabilire se i contenuti della stessa possono essere d'interesse meramente locale o se invece hanno ricadute su progetti e/o politiche sovracomunali e/o regionali; per situazioni particolarmente complesse e/o per consentire l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria possono essere calendarizzate più riunioni di Direzione. A seguito di tali riunioni viene definito l'atteggiamento da assumere in sede di Conferenza che viene comunicato all'Assessore competente, nei modi previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del Regolamento.

Conclusa la fase di esame del Documento programmatico e avuto disponibilità degli atti relativi al progetto preliminare di Variante adottata dal Consiglio Comunale, il rappresentante regionale attiva, se necessario, la conferenza interna così come stabilito al comma 3 dell'articolo 2 del Regolamento. Per il funzionamento della conferenza interna si fa riferimento alle disposizioni della l.r. 7/2005, articoli 21 e 23 che disciplinano tale istituto procedimentale.

Ai fini della tempistica complessiva delle conferenze, la mancata trasmissione degli elaborati di Variante congiuntamente alla lettera di convocazione della Conferenza da parte

dell'Amministrazione Comunale o l'acquisizione degli stessi in sede di prima seduta, può costituire motivazione per la richiesta di proroga dei tempi della Conferenza di pianificazione come previsto dall'art. 10 del Regolamento, ovvero, per l'abbreviazione dei termini della conferenza interna; tali possibilità saranno da valutarsi da parte del rappresentante regionale in relazione ai contenuti e alla complessità della Variante proposta.

Nei casi in cui si rilevi l'opportunità di fare ricorso ai disposti di cui al comma 8 dell'art. 31 bis della l.r. 56/77 e s.m.i., il rappresentante regionale predispose il testo della proposta di deliberazione della Giunta regionale, come previsto dall'art. 16 del Regolamento.

In ogni caso prima di partecipare alla seduta conclusiva della Conferenza il funzionario delegato riferisce all'Assessore competente il voto che esprimerà in Conferenza.

Per fornire l'assistenza tecnica di cui all'art. 31 bis, comma 10 della l.r. 56/77 e s.m.i., le strutture regionali, su specifica richiesta comunale, sono disponibili a dare supporto per il coordinamento delle date per la convocazione delle Conferenze, ovvero, per mettere a disposizione locali e attrezzature necessarie, qualora l'Amministrazione Comunale non avesse una sede adeguata per lo svolgimento degli incontri. Restano infine operanti le consuete attività di consulenza tecnica delle strutture regionali in risposta ai quesiti che, di volta in volta, dovessero essere formulati dall'Amministrazione Comunale.

2. ASPETTI TECNICI

2.1 Indirizzi generali

Il delegato regionale opera all'interno della Conferenza tenendo presente che le osservazioni alle Varianti ai PRGC devono essere formulate, in linea di massima, secondo i seguenti criteri:

- verifica sullo stato di attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dagli strumenti urbanistici vigenti con particolare riferimento all'ultimo decennio, anche in funzione delle dinamiche demografiche ed occupazionali rilevate in tale periodo all'interno degli ambiti territoriali comunali o intercomunali interessati;
- la necessità di prevedere nuove direttrici di sviluppo urbanistico è giustificata, in linea generale, quando le capacità edificatorie residue contemplate dai piani vigenti risultino in fase di esaurimento o si renda opportuna una nuova riallocazione delle previsioni;
- la previsione di significative espansioni può essere condivisa solo in presenza di evidenti esigenze derivanti dall'attuazione di politiche di sviluppo conseguenti all'inserimento della realtà comunale interessata all'interno di programmi e piani di interesse sovracomunale connessi allo sviluppo delle attività produttive e/o allo sviluppo locale in genere, promossi a livello comunitario, nazionale e regionale.

Quando la Variante preveda aree di espansione dell'urbanizzato, con riferimento ad ogni destinazione d'uso (residenziale, terziaria, commerciale, produttiva, ecc.) sarà cura del Comune fornire le seguenti informazioni:

- ogni documento atto a dimostrare la necessità delle nuove edificazioni in risposta ad una effettiva domanda insoddisfatta e, viceversa, informazioni sul patrimonio sottoutilizzato già disponibile, con particolare riferimento agli edifici per attività produttive;
- dimostrazione dell'idoneità all'utilizzo urbanistico delle aree sotto il profilo idrogeologico, sismico, ecc.;
- localizzazione e dimensione delle aree in previsione;
- disponibilità, nel PRG vigente, di aree con destinazione analoga non attuate;
- continuità delle aree in previsione con quelle urbanizzate preesistenti;
- presenza, nel PRG vigente, di aree residuali destinate all'agricoltura, inglobate tra le aree urbanizzate;

- usi e caratteri delle aree interessate dalla trasformazione con riferimento al tipo di colture in atto, a quelle tradizionali, alla fertilità, alla presenza di aree ad elevata biodiversità o di interesse paesistico (segnalate da atti pubblici).

Sotto il profilo dell'organizzazione spaziale e funzionale delle nuove previsioni, nonché della qualità urbanistico-architettonica dei nuovi insediamenti proposti, si ricorda la necessità di:

- evitare la formazione di nuovi fronti di urbanizzazione, nuovi ambiti isolati o eccessivamente periferici e marginali favorendo il recupero dei nuclei di antica formazione;
- evitare lo sviluppo lineare lungo le principali strade di collegamento e/o l'attivazione di nuovi ambiti in aree libere non urbanizzate o protendimenti edificati all'interno di aree agricole, in particolar modo per quelle di pregio agricolo, paesaggistico e/o ambientale; le eventuali nuove realizzazioni dovranno essere supportate da idonea viabilità di impianto indipendente o derivata dalla viabilità di scorrimento ed attraverso l'utilizzo ed il ricorso a misure mitigative e compensative che consentano il corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale delle nuove realizzazioni;
- evitare il completamento delle aree già compromesse mediante il ricorso all'aumento di indici di edificazione e/o di rapporti di copertura non coerenti con l'edificato circostante e con le politiche di riqualificazione della qualità architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- evitare la compromissione di aree limitrofe o interne ad ambiti rilevanti per la caratterizzazione paesistica o incidenti su siti ad elevata biodiversità (segnalati o citati in atti pubblici);
- verificare gli impatti che le nuove previsioni determinano sul sistema dei servizi e delle infrastrutture in termini di compatibilità con la situazione in atto o di necessità di previsioni aggiuntive;
- verificare l'opportunità che la previsione di nuove espansioni edilizie, o il completamento di tessuti già costruiti, avvenga mediante l'utilizzo di tipologie architettoniche coerenti per forma, caratteristiche dimensionali, materiali impiegati, rispetto al contesto edificato circostante. In caso di completamento di tessuti edificati gli effetti del compattamento devono comportare o un'adeguata permanenza di aspetti di qualità ambientale preesistenti o una riqualificazione ambientale dell'esistente, prestando attenzione agli esiti dei progetti di trasformazione sulla forma e la funzionalità complessiva dell'insediamento; debbono mantenersi adeguate aree libere per servizi o comunque a verde, anche privato, nel rispetto dei limiti di densità posti dalla l.r. 56/77, da verificare per singolo quartiere o parte di città;
- privilegiare gli interventi di riordino, completamento, densificazione (in coerenza con l'edificato consolidato), limitando le eventuali espansioni dell'edificato alle parti indispensabili per consentire il compattamento e l'adeguata qualificazione dell'intero insediamento. Particolare attenzione andrà rivolta:
 - al ridisegno e alla qualificazione dello spazio pubblico esterno alle aree di più intenso traffico veicolare, che deve diventare l'elemento strutturante e unificante l'insediamento;
 - alla ridefinizione delle zone di interconnessione tra spazi costruiti e aperti;
 - all'inserimento di nuove destinazioni d'uso ed attività che aumentino l'integrazione funzionale complessiva;
- promuovere, in rapporto all'organizzazione urbanistica prevalente degli ambiti in esame e con particolare riferimento alle realizzazioni in contesti urbani di dimensioni rilevanti, il ricorso ad impianti e tessuti edilizi caratterizzati dalla presenza di destinazioni d'uso miste (in particolare per le aree residenziali) per favorire l'integrazione tra destinazioni d'uso compatibili, al fine di garantire la realizzazione di aggregati polifunzionali;
- promuovere la realizzazione di tessuti edilizi che garantiscano l'integrazione con i servizi e con le aree destinate al verde e alle strutture di servizio (parcheggi ed attrezzature di interesse comune), in sintonia con il disegno dello sviluppo del Comune e con le sue caratteristiche specifiche: storiche, morfologiche e paesaggistiche.

Nel caso in cui le nuove previsioni siano assoggettate alla stesura di uno strumento urbanistico attuativo, nella definizione del piano esecutivo si dovrà inoltre prestare particolare attenzione:

- alla conformazione geomorfologica del sito al fine di elaborare soluzioni insediative e di impianto appropriate al luogo;
- alla strutturazione insediativa circostante l'area di intervento, privilegiando soluzioni che favoriscano la continuità degli spazi pubblici e della trama viaria tra zone edificate esistenti e di nuova costruzione, ed evitando la formazione di enclaves separate dall'intorno;
- agli elementi storico-ambientali eventualmente presenti nell'ambito di trasformazione, che devono essere il più possibile tutelati e valorizzati dal progetto;
- alla definizione dei margini tra spazio costruito e spazio aperto favorendo la riconoscibilità della forma del bordo urbano;
- per le aree di nuova edificazione, agli aspetti di compatibilità ambientale e di rispetto della natura e specificità dei luoghi, quali la non modificazione del profilo altimetrico e dell'andamento del suolo, la massimizzazione delle superfici permeabili, il riuso del terreno vegetale preesistente, l'utilizzo diffuso di specie arboree autoctone, la non alterazione e la rifunzionalizzazione del reticolo idrografico superficiale.

Rispetto agli indirizzi generali sopra riportati è opportuno formulare ulteriori indirizzi puntuali da tenere in considerazione in rapporto alle singole destinazioni d'uso.

2.2 Aree residenziali

L'analisi delle previsioni relative agli ambiti residenziali e alle destinazioni compatibili con tali zone deve tenere conto di alcuni elementi di riferimento che, sotto il profilo dimensionale, si possono riassumere nelle seguenti indicazioni:

- la previsione di nuove aree deve essere coerente con gli indirizzi per lo sviluppo del territorio definiti a livello di pianificazione sovraordinata vigente o in salvaguardia (Piani territoriali regionale e provinciali, Piani d'Area, Piani paesaggistici, ecc.);
- le nuove previsioni di aree residenziali, turistiche e compatibili con tali destinazioni devono essere valutate in relazione all'avvenuta attuazione o all'effettiva attuabilità residua dello strumento urbanistico vigente;
- la quantificazione dell'incremento delle aree residenziali deve essere riferita per tutti i comuni piemontesi al calcolo della capacità insediativa residenziale, in particolare si dovrà tenere conto:
 - della quantificazione della popolazione residente all'ultimo censimento e del saldo positivo nel decennio;
 - della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente;
 - della volumetria o superficie di pavimento residenziale e/o dei vani, esistenti occupati e non, rispetto al numero dei residenti;
 - del trend quinquennale di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente;
 - dei volumi di tipo agricolo e di tipo residenziale abbandonati recuperabili a fini residenziali;
- nel caso delle aree turistiche, il dimensionamento deve essere riferito alla consistenza concreta della ricettività alberghiera, paralberghiera e di residenza secondaria in rapporto con le indicazioni derivanti dalle banche dati disponibili sulle dotazioni turistico-ricettive comunali.

In assenza di particolari situazioni locali riconducibili alla promozione di strumenti di programmazione di livello sovracomunale, si ritiene opportuno contenere le previsioni di ampliamento della C.I.R. entro valori che non pregiudichino l'assetto insediativo complessivo preesistente, nel rispetto delle potenzialità delle infrastrutture e del contesto paesaggistico-ambientale.

2.3 Aree produttive

In riferimento alle aree a destinazione produttiva (industriale e artigianale) le seguenti considerazioni rappresentano elementi che possono privilegiarne l'accoglimento:

- recupero e riuso di comprensori produttivi dismessi che non risultino essere in contrasto con il contesto urbano circostante;
- previsioni di aree tecnologicamente attrezzate che garantiscano elevata qualità in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente e di inserimento nei contesti interessati mediante la previsione di misure di tipo mitigativo e compensativo (previsione di alberature, tipologie edilizie di elevata qualità architettonica, organizzazione spaziale che garantisca il ricorso a soluzioni non standardizzate);
- ampliamento di attività già insediate nei casi documentati e motivati dagli effettivi fabbisogni;
- riordino di aree compromesse (accorpamento di aree separate e rilocalizzazione di attività nocive o moleste o insediate in zona impropria o da rilocalizzare in funzione di problematiche di carattere idrogeologico o acustico);
- attivazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica;
- contiguità ad aree esistenti già urbanizzate e previsione di nuovi insediamenti che migliorino la viabilità di accesso e la qualità delle urbanizzazioni primarie e dei servizi pubblici.

In caso di previsione di nuovi insediamenti o di ampliamento di ambiti produttivi già esistenti dovranno essere garantite idonee misure di mitigazione e compensazione, in linea con quanto disposto dalla l.r. 56/77, quali ad esempio la creazione di zone di filtro a verde, piantumazioni, ecc.. Tali interventi mitigativi dovranno ricadere prioritariamente all'interno dell'area d'intervento, o su aree adiacenti di proprietà pubblica o da dismettere alla proprietà pubblica, ed essere contestuali alla realizzazione dei manufatti edilizi.

Allo stesso modo si dovrà verificare l'adeguatezza delle infrastrutture per il trasporto, la mobilità veicolare e lo smaltimento dei rifiuti (solidi e liquidi), la necessità di potenziamento di esse e la possibilità di assunzione dei relativi costi a carico dei soggetti attuatori.

Gli elementi di valutazione evidenziati possono trovare integrazione nella conoscenza delle dinamiche occupazionali, della vicinanza del Comune interessato a poli di sviluppo, del tasso di utilizzo delle aree già previste nello strumento urbanistico vigente.

La previsione di nuovi insediamenti dovrà avvenire in continuità ad aree già esistenti e non potrà quindi determinare la creazione di nuovi poli isolati e la conseguente compromissione di aree agricole ancora integre.

Per il dimensionamento delle nuove previsioni, in assenza di particolari situazioni locali riconducibili alla promozione di strumenti di pianificazione-programmazione e di politiche di livello sovracomunale, si ritiene opportuno limitare l'incremento delle zone produttive alle necessità derivanti dall'ampliamento delle strutture esistenti o per l'insediamento di nuove attività complementari ai cicli di produzione dei distretti produttivi già previsti dalla pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

2.4 Aree commerciali

Gli indirizzi contenuti negli atti di programmazione territoriale e commerciale regionale evidenziano la necessità di mantenere e sviluppare nei piccoli Comuni gli esercizi di vicinato per garantire sul territorio comunale un servizio di dettaglio al consumatore, mentre per i Comuni di medie e grandi dimensioni oltre a questi servizi di dettaglio è data la possibilità di individuare addensamenti e localizzazioni commerciali a condizione che appartengano agli assi di sviluppo commerciale e siano funzionali alla crescita equilibrata dell'assetto della distribuzione del commercio sul territorio regionale piemontese.

Accanto alle scelte a carattere strategico di area vasta è necessario affrontare alcuni aspetti di livello locale e profilo urbanistico individuando criteri di riferimento per la valutazione della localizzazione delle aree a destinazione commerciale e della loro quantificazione e dimensionamento tenuto conto:

- della possibilità di privilegiare il riutilizzo ai fini commerciali delle aree industriali dismesse (nel caso di riutilizzo di edifici di valore storico-documentario esso dovrà avvenire senza alterare le specifiche caratteristiche che li contraddistinguono);
- di consentire, se necessario, la destinazione d'uso commerciale all'interno delle zone a destinazione industriale e terziaria, definendone la percentuale e limitandone l'operatività alla commercializzazione dei prodotti realizzati nelle singole attività ivi insediate.

Si evidenziano inoltre le seguenti considerazioni che possono privilegiarne la positiva valutazione:

- l'ampliamento di attività commerciali e/o l'accorpamento di aree commerciali separate, motivati da effettivi fabbisogni di razionalizzazione dell'offerta commerciale che contemporaneamente propongano opere di miglioramento della viabilità di accesso e/o la qualità delle urbanizzazioni, favorendo l'integrazione paesaggistico - ambientale;
- l'esigenza di dare seguito a politiche di sviluppo commerciale del Comune e del bacino d'influenza supportate da analisi riferite ad ambiti estesi alla scala vasta;
- la quantificazione delle nuove aree a destinazione commerciale e di quelle esistenti venga proporzionata in base alla possibile utenza comunale e a quella dell'eventuale relativo bacino di influenza sovracomunale;
- l'ubicazione delle aree proposte per la destinazione commerciale tenga conto della struttura insediativa del Comune, evitando la compromissione di zone marginali a destinazione agricola;
- la verifica che i requisiti di accessibilità viaria siano commisurati alle dimensioni del nuovo insediamento proposto e alla possibilità di realizzare adeguate zone filtro da destinarsi alla mitigazione paesaggistica, ambientale ed acustica;
- la verifica che le norme di attuazione dello strumento urbanistico in esame contengano prescrizioni in grado di garantire il corretto inserimento della nuova previsione commerciale nei confronti dell'impianto urbano e/o extraurbano esistente;

Per quanto riguarda l'individuazione di soglie dimensionali utili per le valutazioni quantitative il riferimento va posto nelle indicazioni contenute nella Delibera del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24.3.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29,10.1999".

2.5 Aree agricole

Le trasformazioni del sistema della produzione agricola possono determinare il sovrapporsi di attività accessorie correlate all'utilizzo produttivo del suolo, presupponendo, in molti casi, la necessità di prevedere la realizzazione di nuovi manufatti, strutture di servizio, impianti tecnologici di supporto allo svolgimento delle nuove occupazioni.

Per tali motivi, in riferimento anche ai principi di salvaguardia del patrimonio agricolo trattati all'art. 25 della l.r. 56/77, particolare attenzione andrà posta nella verifica dell'ammissibilità di nuove realizzazioni e nell'analisi e individuazione delle modalità costruttive in termini di materiali e tecnologie in grado di consentire il corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale delle nuove previsioni.

Al fine di pervenire ad un equilibrato sviluppo di tali aree si ritiene necessario:

- privilegiare il recupero dei manufatti esistenti in alternativa alla realizzazione di nuovi volumi;
- verificare le modalità realizzative dei manufatti accessori alle attività consentite nelle zone agricole, privilegiando l'utilizzo di tipologie e materiali idonei a consentirne il corretto inserimento all'interno dei contesti interessati, anche ricorrendo alle indicazioni contenute all'interno di guide o cataloghi di buone pratiche o per il recupero dell'edilizia rurale eventualmente predisposti a livello comunale, provinciale o regionale;
- prevedere nei nuovi interventi la valorizzazione di tutti gli elementi di strutturazione storica del paesaggio agricolo (come ad esempio muri controterra e di recinzione in pietra, bealere, filari alberati, strade "bianche" interpoderali, costruzioni di servizio alle pratiche agricole) che devono essere oggetto di particolari accorgimenti di salvaguardia. La trasformazione di questi elementi può avvenire solo se è finalizzata all'introduzione di nuove coltivazioni o pratiche di conduzione e lavorazione del fondo secondo criteri approvati dai soggetti pubblici responsabili dei piani di settore. In ogni caso il progetto di modificazione deve prevedere una nuova sistemazione del sito che valorizzi i caratteri del luogo.

2.6 Aree per servizi pubblici

L'analisi relativa a tali aree, verificata la rispondenza dimensionale degli standard, si deve orientare verso la valutazione della qualità e localizzazione degli spazi previsti e sul loro stato di attuazione a livello comunale, ciò in relazione anche alle normative connesse alla disciplina degli espropri che stabilisce la caducità del vincolo a standard e scoraggia azioni di tipo reiterativo.

La fruibilità dei servizi pubblici è funzionale a garantire elevati livelli prestazionali dell'organismo urbano, in relazione alle finalità di integrazione tra le varie destinazioni d'uso e all'innalzamento del livello della qualità della vita degli individui (residenti e non) che interagiscono all'interno e all'esterno del sistema urbano.

Nell'ambito della valutazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e sulla base dei principi sopra richiamati è opportuno considerare:

- lo stato di attuazione delle aree a servizi già previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
- la localizzazione delle aree pubbliche, privilegiando l'individuazione di ambiti direttamente fruibili dagli utilizzatori, sconsigliando, in linea generale, la previsione di aree per attrezzature di interesse generale marginali e residuali o problematiche sotto il profilo geomorfologico o idrogeologico;
- la presenza di fabbisogni pregressi che potrà essere risolta attraverso l'utilizzo di sistemi perequativi;
- la normativa relativa alle aree a servizi dovrà contenere, oltre alle normali indicazioni sulle modalità attuative e sulla entità degli ambiti, specifiche indicazioni riguardanti la qualità e il dimensionamento delle eventuali strutture da realizzare, nonché indicazioni per la progettazione e realizzazione delle aree a verde e per lo sport;
- particolare attenzione dovrà essere posta per il raggiungimento di una elevata qualità della struttura pubblica sia in termini edilizi-architettonici, sia in termini di corretto inserimento paesaggistico;
- salvo progetti specifici di qualificazione ambientale ad hoc, occorre perseguire la possibilità di applicare per ogni nuova area di espansione urbana misure compensative quali, ad esempio, la realizzazione ed il mantenimento di aree di superficie analoga da destinarsi ad opere di qualificazione ambientale, con riferimento ad ambiti pregiati (fascia fluviale, fascia pedemontana, ecc.) o, in assenza di risorse ambientali preesistenti, di forestazione urbana con essenze autoctone di lunga permanenza.

2.7 Rete infrastrutturale

Le valutazioni relative al sistema infrastrutturale devono tener conto dei diversi livelli di importanza del sistema della mobilità (strutture di rilevanza statale, regionale, provinciale, comunale) e degli strumenti di programmazione degli interventi.

Rispetto alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore che hanno già ottenuto il consenso degli enti interessati, il piano comunale deve recepire le indicazioni in essi contenute, provvedendo a definire i tracciati di dettaglio che minimizzino gli eventuali impatti e le interferenze con gli ambiti già edificati.

Relativamente alla viabilità di livello comunale le nuove previsioni dovranno garantire l'adeguata connessione tra le varie parti dell'organismo urbano, prevedendo anche indicazioni inerenti ai requisiti progettuali (piantumazioni, materiali, arredi, impianti di illuminazione) che garantiscano il raggiungimento di elevati standard di qualità urbanistica.

Lungo i nuovi assi di scorrimento dovranno essere individuate soluzioni adeguate affinché gli accessi alle aree urbane o da urbanizzare contigue siano limitati soltanto alla viabilità pubblica.

Particolare attenzione andrà posta inoltre in caso di previsione di nuove circonvallazioni dell'abitato, in modo da verificare la presenza di adeguate indicazioni vincolistiche e normative che impediscano la possibilità di utilizzare tali nuovi assi come percorsi di impianto per nuove realizzazioni edilizie.

Oltre agli aspetti relativi alla viabilità si dovrà verificare la presenza di una disciplina normativa e di indicazioni cartografiche riguardanti la rete delle urbanizzazioni primarie esistenti e in progetto così come definite all'articolo 51 della l.r. 56/77 s.m.i., anche in riferimento alle reti per la distribuzione dell'energia e alle reti telematiche.