

INDICE

1. *Premessa*
2. *Gli obiettivi*
3. *I contenuti*
4. *Articolazione della norma*
 - *Disposizioni generali*
 - *Disposizioni inerenti il patrimonio edilizio esistente*
 - *Disposizioni inerenti le nuove costruzioni*
 - *Tutele paesistico ambientali e rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico*
5. *Relazione tra elaborati di variante e PRG vigente*
6. *Gli elaborati del progetto di variante parziale al piano*

1. Premessa

Con convenzione in data 27 Marzo 2008 l'Amministrazione comunale della città di Pineto affidava allo scrivente l'incarico dello "*Studio della revisione generale del Piano Regolatore del Comune di Pineto attraverso la formazione di una Variante Generale ai sensi della Legge Regionale 18/1983 e s.m.i. omissis*"

Iniziata l'attività per la formazione della variante generale al PRG, l'Amministrazione comunale rappresentava l'urgenza di cittadini ed operatori economici per una nuova configurazione del piano per le aree agricole.

Si è deciso quindi di anticipare la redazione di una variante al vigente PRG riguardante le sole aree agricole, lasciando la restante parte del progetto relativo ai tessuti urbani ad una seconda fase progettuale, che ricomprenderà anche il presente lavoro.

Il presente progetto di variante parziale non modifica la perimetrazione delle aree agricole, così come individuate dal vigente PRG e recepisce prescrizioni ed indirizzi derivanti dalla vigente legislazione, nonché dai piani sovraordinati.

2. Gli obiettivi

Gli obiettivi da perseguire, attraverso la variante parziale al vigente PRG relativa alle zone agricole, sono in sintesi i seguenti:

1. Contrastare il fenomeno della dispersione insediativa
2. Salvaguardare, nel paesaggio agrario, i "luoghi" (insieme costituito da forme geomorfologiche, sistemi botanici, pratiche colturali, sedimenti storici, manufatti, ecc.) di maggiore interesse paesistico, ambientale e storico
3. Salvaguardare il patrimonio edilizio rurale di interesse storico e tipologico
4. Sostenere processi di restauro e riuso del patrimonio edilizio rurale di interesse storico e tipologico e del paesaggio agrario circostante
5. Assecondare il normale e corretto svolgimento dell'attività primaria
6. Sostenere l'attività primaria offrendo opportunità di reddito integrativo
7. Conseguire un corretto inserimento nel paesaggio dei nuovi manufatti per le pratiche agricole
8. Offrire un contributo alla diversificazione e qualificazione dell'offerta turistica locale ed al contenimento del consumo di suoli

3. I contenuti

Nell'affrontare la questione dell'ambiente e del territorio extraurbano il piano assume come riferimento, oltre alla vigente legislazione regionale, il Piano Regione Paesistico ed il Piano Territoriale Provinciale e verifica nella specificità del territorio comunale le norme di comportamento definite in termini generali nei suddetti piani d'area vasta.

Il paesaggio agrario, nel quale agli elementi di interesse paesistico-ambientale, quali la vegetazione spontanea, i brani di macchia tipica e gli elementi di interesse geomorfologico ed idrogeologico, si sovrappongono elementi di interesse storico-architettonico, quali i manufatti agricoli diffusi e le tracce dei modi tradizionali di coltivazione, viene considerato nella sua complessità ed in tal senso tutelato e valorizzato.

Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.

La normativa di piano fissa i criteri da rispettare nel caso di nuove costruzioni fornendo, aldilà dei tradizionali parametri edilizi, gli elementi di riferimento per il corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto del paesaggio e fissa altresì i criteri da rispettare negli interventi sui manufatti esistenti, fornendo gli elementi di riferimento per il recupero delle caratteristiche architettoniche e tipologiche conservatesi, al fine di esaltare il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

Restando il recupero di questo importante e quantitativamente rilevante patrimonio edilizio esistente il principale obiettivo da perseguire, gli usi ammessi sono tali da stimolare l'investimento in questa direzione; considerata la riduzione ormai fisiologica e irreversibile degli addetti alle attività agricole, sono ammessi, per gli edifici esistenti da recuperare, usi diversi da quelli primari ma compatibili con l'ambiente circostante, quali turismo rurale, piccole attività di ristoro, ecc..

E' necessario infine riconoscere che il sistema collinare, successione di splendidi contrafforti appenninici che si prolungano fino in prossimità del mare, costituisce una caratteristica cornice di rilevante valore paesistico per la città costiera; questa cornice viene salvaguardata dal piano e vengono limitati gli interventi di trasformazione.

La regolamentazione stilata delle attività in zona agricola costituisce articolazione normativa per il perseguimento degli obiettivi fissati.

4. Articolazione della norma

La norma è strutturata in quattro articoli che contengono:

- *disposizioni generali per le aree agricole*
- *disposizioni inerenti il patrimonio edilizio esistente*
- *disposizioni inerenti le nuove costruzioni*
- *disposizioni inerenti le tutele paesistico-ambientali ed il rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico*

- Disposizioni generali

All'interno delle aree agricole sono individuate quelle di rilevante interesse economico che hanno condizioni di maggiore restrizione per la realizzazione di nuove costruzioni.

Al fine di agevolare lo svolgimento di attività turistiche, integrative dell'economia agricola, nel rispetto dei vincoli paesistico-ambientali il piano consente la realizzazione di attrezzature di sostegno alle attività agrituristiche e/o turistiche, quali piccole piscine e campi da gioco; tali interventi sono sempre subordinati al restauro ambientale del paesaggio circostante.

E' comunque sempre preclusa la possibilità di realizzare recinzioni che costituiscono uno dei principali elementi di degrado del paesaggio agrario.

- Disposizioni inerenti il patrimonio edilizio esistente

Il patrimonio edilizio residenziale extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo comunale, è stato oggetto di un censimento sistematico, sulla base delle cui risultanze è stato suddiviso e classificato in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione.

Ne risulta una classificazione in tre categorie; delle prime due fanno parte edifici costruiti prima del '54 che conservano caratteristiche di interesse storico e tipologico, della terza edifici che hanno perso nel tempo tali caratteristiche ed edifici di costruzione più recente.

In merito alle destinazioni d'uso la normativa prevede:

- possibilità di cambiare la destinazione verso turismo ed artigianato per i fabbricati di maggiore interesse (prime due categorie), con restauro degli stessi e restauro ambientale dell'intorno (dalla ricognizione risulta che questi edifici sono attualmente tutti non più utilizzati)
- i fabbricati più recenti e di minor interesse (terza categoria) vengono mantenuti alla destinazione agricola
- risulta sempre esclusa per tutti l'utilizzazione a semplici fini residenziali

Per i fabbricati di maggiore interesse (prime due categorie) il piano definisce gli indirizzi per il recupero; per i fabbricati di maggior interesse storico e tipologico di prima categoria il piano individua anche un ambito di tutela inedificabile.

Per i fabbricati più recenti e per quelli di minor interesse (terza categoria) viene definita una normativa edilizia di indirizzo per gli interventi.

Il borgo rurale "Case Colleluori" che costituisce un interessante aggregato edilizio, ha una norma specifica che ne prevede il recupero da definire nei dettagli attraverso un Piano particolareggiato; il fontanile al centro del borgo ed il fabbricato originariamente adibito a luogo per il culto sono individuati come manufatti di interesse pubblico al fine di consentire un intervento di restauro con risorse pubbliche; tale intervento ha anche il fine di stimolare gli operatori privati al recupero e riuso dell'intero complesso.

- Disposizioni inerenti le nuove costruzioni

Al fine di contenere gli interventi di nuova edificazione nel territorio agricolo nei limiti delle reali necessità legate allo svolgimento dell'attività primaria, la norma introduce uno strumento di verifica preventivo, costituito dal *Programma di sviluppo aziendale*.

Risultano esclusi da tale procedura soltanto gli interventi di portata molto limitata che potranno avere attuazione diretta.

Attraverso il *Programma di sviluppo aziendale* l'Amministrazione verifica

la congruità di tali programmi e delle eventuali richieste di nuova edificazione, attraverso l'esame della capacità produttiva, del numero e qualità degli addetti, della quantità e tipo dei mezzi d'opera posseduti e delle risorse finanziarie generate dall'attività. In tal modo si può evitare la realizzazione di nuovi edifici con finalità diverse dagli usi primari.

Resta comunque sempre prioritario il riuso dei manufatti esistenti e tutti gli interventi edificatori sono comunque subordinati all'esecuzione di interventi di restauro paesistico ambientale dell'intorno.

La possibilità di realizzare nuove residenze è riservata esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali; la norma ne limita inoltre l'altezza massima a soli ml. 6.50, al fine di contenere il fenomeno purtroppo alquanto diffuso di realizzazione di locali seminterrati che poi nel tempo "emergono" con gravi conseguenza sul paesaggio.

Anche per la realizzazione delle nuove residenze, qualora ammesse, viene definita una normativa edilizia di indirizzo, al fine di conseguire un corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel paesaggio circostante.

I manufatti connessi con la conduzione dell'attività primaria sono consentiti con parametri urbanistico-edilizi fissati dalla vigente legislazione regionale e dal PTP.

Al fine di contenere il fenomeno della diffusione dei manufatti precari legati alla conduzione di appezzamenti piccolissimi, il piano, pur consentendone la realizzazione, introduce limitazioni dimensionali e tipologiche.

Le superfici minime aziendali che danno diritto alla realizzazione di nuovi fabbricati, ancorché molto piccole per il sostentamento dell'impresa agricola, sono state mantenute come previsto nella vigente legislazione regionale; i *Programma di sviluppo aziendale* dovrebbero costituire un valido strumento di verifica delle reali necessità.

- Tutele paesistico ambientali e rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico

Il PRG, in attuazione del PRP, del PTP e del PAI, individua, a seguito di ricognizione, il sistema delle risorse ambientali e culturali del territorio e ne definisce gli indirizzi per la tutela, il restauro e la valorizzazione.

Tale articolato normativo è aggiuntivo rispetto a quello specifico delle aree agricole e si sovrappone ad esso.

5. Relazione tra elaborati di variante e PRG vigente

La presente variante parziale interessa esclusivamente le aree extraurbane; le aree urbane conservano quindi previsioni e disposizioni normative del PRG vigente, fino alla successiva adozione della variante generale.

Gli articoli di normativa tecnica, nel numero di quattro, sostituiscono i corrispondenti nella normativa vigente.

In particolare sono definiti per le NTA i seguenti nuovi articoli:

Art. 30 - Aree agricole

Art. 31 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole

Art. 32 - Nuove costruzioni nelle aree agricole

Art. 33 - Risorse ambientali e culturali

6. Gli elaborati del progetto di variante parziale al piano

Il presente progetto di variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale è costituito da elaborati concernenti le indagini ed analisi preliminari, dal progetto di piano e da un rapporto preliminare per la Valutazione Ambientale Strategica.

Gli elaborati grafici sono relativi all'intero territorio comunale; le aree extraurbane sono rappresentate alla scala 1/5.000 ed alla scala 1/10.000 al fine di avere un quadro d'insieme.

Le cartografie di base sono state fornite dal servizio cartografico regionale.

Gli studi preliminari sono costituiti da:

- a) Analisi urbanistica e storico culturale a cura dell'UTC
- b) Analisi geologica, geomorfologica ed idrogeologica, a cura del Geol. Marrone
- c) Studi paesaggistici, a cura dello Studio Silva
- d) Analisi socio-economica, a cura dei Dott. Aretusi, Guardiani e Valentini
- e) Verifica di assoggettabilità a VAS a cura dell'Arch. D'Onofrio

L'Avv. Scaramazza ha fornito consulenza per gli aspetti legali.

Gli elaborati di progetto comprendono le tavole di "Disciplina d'uso del suolo" e le norme tecniche, oltre alla presente relazione.

L'elenco degli elaborati è il seguente:

Analisi urbanistica e storico culturale

- Elab. 1 Inquadramento territoriale
- Elab. 2 Individuazione dei fabbricati su aerofotogrammetria 1998
- Elab. 3 Individuazione dei fabbricati su foto aerea IGM 1954 - Nord
- Elab. 4 Individuazione dei fabbricati su foto aerea IGM 1954 - Sud
- Elab. 5 Inquadramento urbanistico
- Elab. 6 Planimetria delle aree agricole
- Elab. 7 Caratterizzazione catastale degli edifici rurali
- Elab. 8 Schede degli edifici in aree agricole

Analisi geologica, geomorfologica ed idrogeologica

- Elab. 1 Carta geologica
- Elab. 2 Carta geomorfologica
- Elab. 3 Carta idrogeologica
- Elab. 4 Carta dell'acclività
- Elab. 5 Carta dei vincoli preesistenti
- Elab. 6 Carta della pericolosità geologica

Studi paesaggistici

- Elab. 1 Analisi della componente paesaggistica ed indirizzi di gestione delle attività rurali
- Elab. 2 Le componenti del paesaggio
- Elab. 3 Le unità di paesaggio

Analisi socio economica

- Elab. 1 Relazione

Progetto di PRG

- Elab. 1 Norme tecniche di attuazione
- Elab. 2 Disciplina d'uso del suolo – tutela delle risorse ambientali e culturali – Scala 1/10.000
- Elab. 3 Disciplina d'uso del suolo – rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico – Scala 1/10.000
- Elab. 4 Disciplina d'uso del suolo “Nord” – tutela delle risorse ambientali e culturali – Scala 1/5.000
- Elab. 5 Disciplina d'uso del suolo “Sud” – tutela delle risorse ambientali e culturali – Scala 1/5.000
- Elab. 6 Disciplina d'uso del suolo “Nord” – rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico – Scala 1/5.000
- Elab. 7 Disciplina d'uso del suolo “Sud” – rischio geologico, geomorfologico ed idrogeologico – Scala 1/5.000
- Elab. 8 Relazione

Verifica di assoggettabilità a VAS

- Elab. 1 Rapporto preliminare