

## *Dimensionamento delle previsioni di Piano*

- 1.** Il PRG deve dimensionare le proprie previsioni secondo ipotesi credibili e attendibili sia rispetto alle dinamiche di sviluppo in corso, registrate anche dal PTCP, sia rispetto alla effettiva domanda di mercato per il sistema residenziale e produttivo (artigianale, industriale, commerciale, terziario). Il PRG parte operativa ripartisce tale dimensionamento.  
In particolare il PRG deve:
  - a) dimensionare le scelte prevedendo una validità temporale non superiore a 10 anni;
  - b) dimensionare gli insediamenti prevalentemente residenziali (zone omogenee B), C) D.I. 1444/68) con riferimento alle dinamiche di mercato e a quelle sociali delle famiglie, con riferimento alla consistenza generale e ai trend di crescita del patrimonio edilizio (stanze e alloggi) effettivamente verificatasi nell'ultimo decennio;
  - c) dimensionare le attività produttive (zone omogenee D) D.I. 1444/68) coerentemente con lo sviluppo produttivo e le dinamiche occupazionali (attivi e addetti nei vari settori di attività) effettivamente verificatesi, con i trend di produzione edilizia per nuovi edifici produttivi (e/o significativi ampliamenti) verificatisi nell'ultimo decennio;
  - d) considerare le dinamiche registrate nelle unità di copianificazione, al fine di definire aree per la produzione di beni e servizi intercomunali, e nelle unità con livello strutturale unitario al fine di definire le aree per insediamenti e servizi;
  - e) relazionare il dimensionamento ai ruoli territoriali assegnati ad ogni Comune dal PTCP.
  
- 2.** Ai fini del contenimento del consumo di suolo, il dimensionamento del nuovo PRG, in relazione alle aree classificate dallo strumento urbanistico vigente (zone omogenee A), B), C), D), F) di cui al D.I. 1444/68), con esclusione delle aree classificate come parchi urbani, deve tener conto della parte inattuata delle previsioni. Non potranno essere previste dal PRG nuove aree fintanto che la superficie attuata risulta inferiore al 55% delle previsioni dello strumento urbanistico vigente; è invece ammesso un incremento di una quota pari all'1% della superficie attuata per ogni punto percentuale eccedente il 55% della previsione complessiva, fino al raggiungimento dell'incremento massimo del 10% della superficie attuata, corrispondente ad una attuazione pari al 65%.
  
- 3.** Il PRG al fine del dimensionamento degli insediamenti deve tendere ad un duplice obiettivo: da un lato la riqualificazione, e cioè il miglioramento delle condizioni di efficienza e di accessibilità degli insediamenti, garantendo il soddisfacimento dei fabbisogni sociali ancora presenti e dall'altro la necessità di affrontare il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente e, in generale, degli insediamenti urbani.  
Il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente deve rappresentare la preconditione per avvalorare ogni proposta di crescita insediativa sia per quanto concerne il dimensionamento residenziale, che quello produttivo. Il PRG non deve considerare tale tema solo sotto il profilo della offerta potenziale, ma definendo criteri che consentano di conseguire operativamente gli obiettivi, anche attraverso strumenti di fiscalità locale ed il superamento delle monofunzionalità delle destinazioni d'uso.
  
- 4.** Il dimensionamento prevalentemente residenziale  
Il dimensionamento prevalentemente residenziale (zone omogenee A), B), C) D.I. 1444/68) deve essere espresso in termini di massima percentuale di accrescimento in relazione al patrimonio edilizio prevalentemente residenziale esistente e nel rispetto delle funzioni compatibili. In particolare:
  - a) per i Comuni appartenenti alla classe della concentrazione la crescita del patrimonio edilizio prevalentemente residenziale non deve superare il 10% di quello esistente;
  - b) per i Comuni appartenenti alla classe della diffusione policentrica la crescita del patrimonio edilizio prevalentemente residenziale non deve superare il 20% di quello esistente;
  - c) per i Comuni appartenenti alla classe della rarefazione la crescita del patrimonio edilizio prevalentemente residenziale non deve superare il 30% del patrimonio edilizio esistente.

Il superamento di detti valori deve essere motivatamente e adeguatamente dimostrato in termini urbanistici ed ambientali. Gli incrementi di cui sopra non possono comunque superare il 10% delle previsioni edificatorie (comma 4 art. 27 L.R. 27/2000 - PUT).

**5.** Dimensionamento produttivo delle aree destinate alla produzione di beni e servizi.

Il PRG deve integrare le attività di produzione e le attività di servizio, tener conto delle previsioni residue confermandole o rilocalizzandole, senza incrementare le stesse fino al loro esaurimento.

Il PTCP definisce una crescita delle aree per la produzione di beni e servizi (zone omogenee D) D.I. 1444/68) a livello provinciale, per il periodo della sua validità, del 10%.

Tale incremento potrà essere attivato qualora venga dai Comuni dimostrata l'avvenuta utilizzazione, anche a mezzo di piani attuativi adottati, delle aree produttive già previste dallo strumento urbanistico generale, per almeno l'80%. L'utilizzo della quota di crescita avverrà tenendo conto delle reali dinamiche di sviluppo, mediante processo di copianificazione, privilegiando le localizzazioni definite sulla base di studi ed accordi intercomunali con riferimento al modello ed agli ambiti di copianificazione di cui all'elaborato I.6.1.1.

Gli interventi ammessi devono tendere alla salvaguardia del sistema industriale in essere garantendone prioritariamente l'adeguamento tecnologico e le reali esigenze di ampliamento.

E' inoltre ammessa la realizzazione di centri servizi per attività logistiche del trasporto delle merci nonché di parcheggi attrezzati per la sosta dei mezzi pesanti e la loro manutenzione, in rapporto alle dimensioni e qualità degli insediamenti previsti (comma 7 art. 30 L.R. 27/2000 - PUT).

Le previsioni devono essere localizzate tenendo conto della facilità di accesso attraverso le infrastrutture viarie esistenti o previste.

I Comuni, qualora ne ricorrano le condizioni, possono comunque attivare le procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

**6.** Dimensionamento per servizi di quartiere e urbani.

Il PRG deve:

- a) confermare i minimi previsti dalla L.R. 27/2000 - PUT avendo, anche, ben presente la sentenza della Corte Costituzionale, 20 maggio 1999 n. 179;
- b) prevedere che, per gli interventi di trasformazione più consistenti, gli standard regionali siano recuperati totalmente e ceduti gratuitamente all'interno del perimetro di ogni piano attuativo;
- c) definire modalità di acquisizione delle aree di tipo compensativo e non di tipo espropriativo;
- d) prevedere una flessibilità normativa che consenta l'interscambiabilità tra le varie destinazioni d'uso pubbliche senza ricorrere, obbligatoriamente, alle varianti;
- e) prevedere parametri di qualità e di costi di gestione.

Per quanto riguarda le attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, anche ai fini di quanto previsto dall'art. 58 comma 1 L.R. 27/2000 - PUT, (grandi parcheggi, istruzione superiore, università, salute e assistenza, parchi urbani, attrezzature per lo sport e attività culturali, infrastrutture tecnologiche), indicazioni più puntuali potranno ritrovarsi nei rispettivi programmi di settore predisposti dalla Regione e dalla Provincia. La localizzazione di tali servizi dovrà essere oggetto di copianificazione, pertanto sulla base degli eventuali accordi raggiunti il PRG deve individuare i luoghi adatti e definire linee guida sia per le iniziative dei vari settori comunali coinvolti, sia per i soggetti pubblici e privati che potrebbero essere interessati.

Il PTCP, in attuazione delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 30 L.R. 27/2000 - PUT, in sede di copianificazione, e relative intese, nonché sulla base dei Piani di settore regionali o provinciali, individua le aree per le attrezzature e gli insediamenti di interesse intercomunale e le aree destinate ad attrezzature e servizi di rilievo provinciale,