

# DIRETTIVE GENERALI DA OSSERVARSI NELLA STESURA DEL P.R.G.

(art.3 comma 7 della L.R. n°15 del 30/04/91)

## RELAZIONE DELL'U.T.C.

### ***PREMESSE***

A Joppolo Giancaxio vige un P.R.G. approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale del Territorio ed Ambiente n°1493 del 28/09/1992. Con nota prot.n°22748 del 22/03/2007, l'Assessorato Territorio ed Ambiente, in relazione all'obbligo dei comuni di dotarsi di nuovi P.R.G., discendente dalla L.R. n°71/78 e s.m.i. e L.R. n°15/91, ha richiesto una relazione dettagliata sullo stato di attuazione dell'iter del nuovo P.R.G.

Considerato che sono trascorsi i termini di validità del P.R.G. e quindi obbligato all'aggiornamento, era stato risposto con nota del 22/05/2007 che, per la carenza di personale, il comune non era in grado di procedere alla revisione e rielaborazione del P.R.G.

Precedentemente, in data 30/04/2007, considerati i costi nascenti dall'affidamento di incarichi professionali esterni all'amministrazione, il comune di Joppolo Giancaxio aveva richiesto un contributo per le spese di revisione generale e rielaborazione del P.R.G.

L'Assessorato Territorio ed Ambiente, con nota prot.n°39551 del 25/05/2007, aveva risposto di non avere fondi nel capitolo per la concessione di tali contributi.

Nelle more dell'ottenimento del contributo per le spese tecniche l'amministrazione comunale, con Determinazione Sindacale n°10 del 20/03/2008, aveva affidato l'incarico di R.U.P. all'arch. Angelo Lupo, nella qualità di responsabile del Settore Tecnico e di progettazione per la rielaborazione del P.R.G., piani attuativi e regolamento edilizio, all'U.T.C., all'Arch. Angelo Lupo e al Geom. Pietro Argento.

Con Determinazione Sindacale n°12 del 20/03/2008 era stato incaricato il Dott. Agr. Fregatane Stefano per la redazione dello studio agronomico forestale per la revisione generale e rielaborazione del P.R.G.

Con Determinazione Sindacale n°11 del 20/03/2008 era stato incaricato il Dott. Geol. Vincenzo Costanza per lo studio geologico ed indagini geognostiche per la revisione generale e rielaborazione del P.R.G.;

Con Determinazione Dirigenziale n°50 del 20/03/2008 era stata incaricata la Cad System S.n.c. per la realizzazione del S.I.T. (Sistema Integrativo Territoriale) per finalità connesse alla revisione generale e rielaborazione del P.R.G.

In data 30/07/09 con prot.n°3831 era stato nuovamente richiesto il contributo per le spese di progettazione, facendo seguito alla comunicazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente prot.n°53214 del 07/07/09.

Con nota prot.n°8864 del 09/02/2011, pervenuta al Comune di Joppolo Giancaxio, il 01/03/2011 con prot.n°854, l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, in relazione agli obblighi di dotarsi di nuovo P.R.G., discendenti dalla L.R.n°71/78 e s.m.i. e dalla L.R.n°15/91, considerato che il comune di Joppolo Giancaxio non aveva fornito da tempo alcuna notizia in ordine all'iter di formazione dello strumento urbanistico, richiedeva relazione urgente e dettagliata sullo stato di attuazione dell'iter di formazione del nuovo piano;

Con nota del 09/03/2011 prot.n°1002 era stata trasmessa la relazione sullo stato di

attuazione dell'iter del nuovo P.R.G., nella quale si specificava che l'U.T.C. aveva trasmesso la relazione di direttive generali redatte dall'arch. Angelo Lupo e condivise dal nuovo tecnico incaricato Ing. Salvatore Impiduglia e che il Presidente del Consiglio aveva convocato la conferenza dei capigruppo consiliari per un esame preliminare della proposta di direttive da adottare;

Il Consiglio Comunale, appositamente convocato, con delibera n°21 del 27/07/2011, ha approvato all'unanimità le direttive generali così come proposte dall'U.T.C.;

L'U.T.C., incaricato della redazione del P.R.G., ha provveduto a redigere lo schema di massima che è stato sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, il quale, dopo diversi rinvii, con la delibera n°54 del 19/12/2012, non ha approvato la proposta;

Nel mese di giugno 2013, nel Comune di Joppolo Giancaxio, si sono svolte nuove elezioni amministrative ed è stato eletto un nuovo consiglio comunale. La nuova Amministrazione comunale, scaturita dalle elezioni del giugno 2013, non appena insediata ha dato disposizioni all'U.T.C. di riprendere l'iter di formazione del P.R.G., partendo dalle direttive generali da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;

L'U.T.C. ha provveduto ad aggiornare la proposta di direttive generali, sulla base di quelle già approvate e condivise dall'intero consiglio comunale, in quanto tecnicamente ancora valide ed attuali.

Fatte le suddette premesse, per avere un quadro quanto più completo dello stato dell'iter di rielaborazione del P.R.G, possiamo ad analizzare quali sono le necessità di dotarsi di un nuovo piano regolatore generale partendo, non solo dall'obbligo di dotarsi di nuovo piano in seguito alla decadenza dei termini di validità, ma anche da diverse altre questioni:

- Il periodo intercorso dall'approvazione del P.R.G., ha portato cambiamenti sostanziali che hanno riguardato sia il territorio fisico che le attività economiche.
- Il P.R.G. vigente è stato in parte attuato nelle sue previsioni e non appare dunque più soddisfare le esigenze concrete né dei cittadini, né dell'Amministrazione.
- Bisogna mantenere l'impegno assunto in sede di programma elettorale di portare a termine la revisione generale del P.R.G., per dare a Joppolo Giancaxio un P.R.G. che realmente soddisfi le esigenze della collettività e risolva i problemi legati al territorio, all'edilizia e alle attività produttive, nel massimo rispetto dell'ambiente, lontano da logiche speculative e che abbia costi di urbanizzazione molto contenuti.
- Negli ultimi anni i temi urbanistici sono cambiati e una diversa sensibilità degli amministratori e degli abitanti pone al centro della riflessione pianificatoria questioni che necessitano analisi e progetti nuovi, sulla base di alcune parole chiave: "qualità, sviluppo, competitività, risorse ambientali".
- Infine è emersa la volontà di dotarsi di uno strumento aggiornato e contemporaneo, che coinvolga l'intera popolazione attraverso strumenti di partecipazione.

### ***RUOLO E FUNZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITO COMPENSORIALE***

Per comprendere le tendenze evolutive del tessuto economico Joppolese non si può

prescindere da brevi cenni sulla sua struttura morfologica.

Il Comune di Joppolo Giancaxio sorge alla sinistra del fiume Akragas sulla sommità di un colle contornato da due profondi valloni, a 275 m. s.l.m., ad una distanza di circa 14 km. dal capoluogo.

Il territorio ha una estensione di 1.910 Ha. con una popolazione di 1.224 abitanti, ha caratteristiche economiche di piccolo centro agricolo. La struttura economica si fonda prevalentemente sul settore primario, con produzione di uva, olive, cereali, legumi e il rinomato melone giallo.

Il suo territorio confina, a brevissima distanza, con i territori dei comuni di Raffadali, Aragona, Santa Elisabetta ed Agrigento. Questa realtà è di fondamentale importanza. Infatti l'analisi dei fenomeni economici Joppolesi risulterebbe poco significativa, se non si tenesse degli influssi e delle interrelazioni che scaturiscono dal contatto con l'economia dei paesi limitrofi.

Le bellezze paesaggistiche e storiche del sito, nonché la tranquillità dell'ambiente hanno determinato sempre crescenti flussi di visitatori incentivando la vocazione, invero ancora embrionale, verso il settore turistico-ricettivo che ad oggi rimane a livello di potenziale fluttuante di cui va tenuto debito conto per una razionale pianificazione dello sviluppo urbanistico, specialmente per la felice posizione geografica di Joppolo Giancaxio che rimane al centro rispetto agli altri comuni ad economia fondamentalmente agricola.

In questo contesto, per la collettività joppolese, particolare importanza assume la viabilità di collegamento con i paesi vicini che si serve, per gli scambi commerciali, di realtà limitrofe con domanda ed offerta di beni e servizi

Analizzando da vicino la struttura economica del comune di Joppolo Giancaxio possiamo individuare i settori che la compongono, nonché le prospettive di evoluzione di tutto l'apparato produttivo e distributivo dei beni e servizi necessari alla collettività.

Il settore trainante dell'economia joppolese rimane il settore primario dell'agricoltura malgrado le problematiche proprie del settore.

Il settore della produzione di beni si presenta non omogeneo ma può essere analizzato per singoli comparti. Il settore dell'industria edile non ha mai rappresentato un settore trainante dell'economia locale come in altre realtà economiche vicine, ma tale sviluppo è stato strettamente legato al boom edilizio verificatosi in quegli anni, pertanto oggi risulta essere per vari motivi un in crisi.

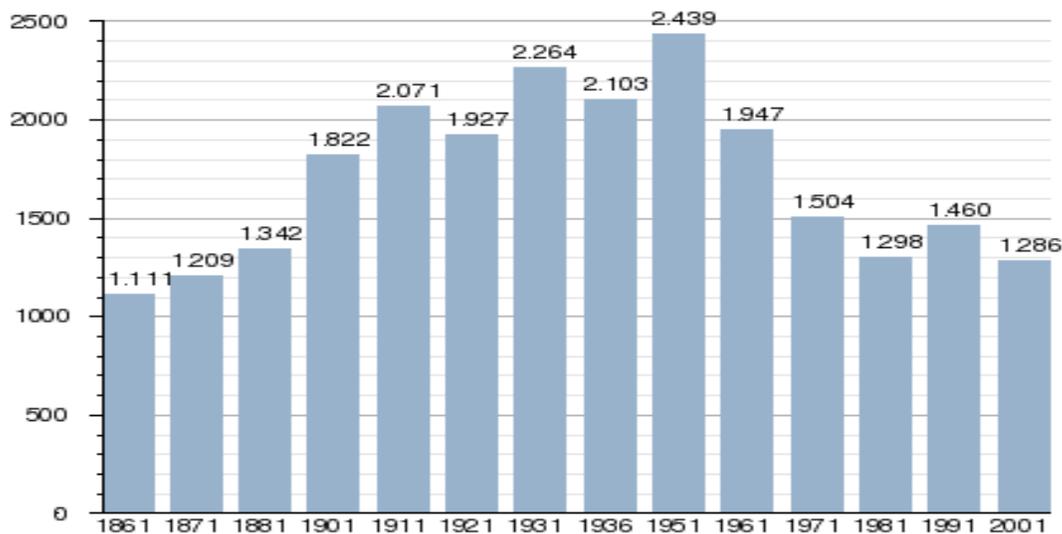
Un comparto del settore secondario, costituito dalla produzione di beni e servizi, è costituito dall'artigianato e dal commercio presente sia in settori tradizionali che in settori innovativi ed appare avviarsi ad uno sviluppo notevole.

Da un punto di vista storico il comune di Joppolo Giancaxio non vanta tradizioni commerciali di rilievo, ne tanto meno ha beneficiato di fattori di avviamento particolarmente favorevoli quali ad esempio la vicinanza ai centri di produzione o la specializzazione in particolari settori merceologici. Si può dire che il commercio e nella fattispecie le rete distributiva al dettaglio di Joppolo Giancaxio, nasce alle sue origini come alternativa alla carente offerta di lavoro.

Questo tipo di fenomeno è riscontrabile nelle aziende commerciali di tipo tradizionale come è il caso dei piccoli negozi di generi alimentari.

Oggi si può rilevare la presenza sul mercato di aziende commerciali che si sono sviluppate a tal punto da essere competitive rispetto a corrispondenti aziende delle vicine città nonché ad attirare flussi di clientela da tutta la provincia provocando indubbi benefici economici indotti su tutta la struttura economica del paese.

La popolazione è oggi di 1.224 abitanti e, negli ultimi trenta-quaranta anni, ha subito oscillazioni in più o in meno di due-trecento abitanti.



fonte ISTAT - elaborazione grafica a cura di Wikipedia

### ***ANALISI DEL RAPPORTO TRA AMMINISTRAZIONE E CITTADINI A PARTIRE DALLE DOMANDE DI USO DEL TERRITORIO***

Le richieste relative alla attività autorizzativa edilizia e le richieste riguardanti modifiche sulla pianificazione del territorio danno la percezione del rapporto tra le spinte degli interessi individuali e le previsioni di un interesse pubblico non sempre di facile comprensione.

È necessario indirizzare questo rapporto verso una progettualità strategica condivisa, di assi prioritari e di interpretazione dello sviluppo.

Il Comune, nel settore dell'urbanistica, è come un supermercato dove si vanno ad acquistare gli usi di un territorio. Ci si aspetta di trovare la risposta a tutte le domande di consumo, da parte sia dei privati che degli stessi soggetti pubblici e possibilmente a prezzi in offerta speciale.

Quando non si trova un determinato prodotto, si va o si minaccia di andare nel negozio della concorrenza. L'azienda deve perciò stare molto attenta alle richieste della clientela e non riuscendo probabilmente a stare dietro a tutte le esigenze, in quanto tra chi preferisce la qualità e chi ragiona solo in termini di prezzo, deve fare delle scelte sulle strategie di

vendita e quindi in definitiva su quale clientela puntare, magari anche con la presunzione di educarla ad un consumo orientato ad obiettivi specifici.

Questo ragionamento può sembrare semplicistico ma rappresenta in maniera chiara quello che succede nella gestione quotidiana dei problemi di uso del territorio.

Le richieste pervenute in questi anni all'Amministrazione comunale di Joppolo Giancaxio rappresentano un quadro informativo importante, la cui valutazione deve riguardare non soltanto il singolo caso e l'eventuale sua accoglibilità, all'interno degli strumenti urbanistici, ma anche e soprattutto, il ruolo di segnalazione di modifiche tendenziali di carattere più generale.

Una rappresentazione della complessità e dei molteplici contenuti delle richieste, può essere esplicitata attraverso la specifica Tabella seguente, relativa alle istanze presentate dopo l'approvazione della P.R.G. del settembre 1992.

	Fabbricati residenziali	Fabbricati Rurali	Completamento Fabbricati residenziali	Varianti fabbricati residenziali	Mutamento destinazione d'uso	Richieste ai sensi dell'art.13 legge 47/85	Lottizzazioni Programmi costruttivi	autorizzazioni	Cimitero	Insedimenti produttivi
1993	9	6	1	4	1	1	0	1	4	0
1994	6	10	3	2	0	4	1	2	6	1
1995	2	5	2	3	0	5	1	1	1	1
1996	7	1	1	2	0	1	1	4	12	0
1997	2	3	4	2	2	2	0	2	4	0
1998	7	4	3	1	2	0	0	1	2	0
1999	6	2	1	2	0	1	1	2	4	0
2000	8	2	3	1	0	3	1	1	3	0
2001	2	2	0	1	1	1	0	3	1	2
2002	3	0	2	1	0	0	1	4	2	1
2003	1	3	3	1	0	1	0	3	0	2
2004	2	4	1	3	1	0	1	2	3	0
2005	1	8	0	2	0	1	0	4	5	0
2006	0	5	1	2	0	0	0	2	1	0
2007	2	1	2	4	0	1	0	0	2	0
2008	4	0	1	2	0	1	0	1	0	0
2009	2	4	1	0	0	0	0	7	1	1
2010	0	2	2	1	1	1	0	10	1	2
2011	5	2	0	1	1	6	0	6	1	0
2012	5	3	2	0	1	0	1	12	0	2
Totale	72	67	31	35	10	29	8	68	53	12

*N.B. la tabella di cui sopra si riferisce alle richieste e non alle concessioni o autorizzazioni rilasciate che sono di gran lunga inferiori come numero.*

Da questa analisi emerge un quadro abbastanza chiaro sul fabbisogno di nuove aree

residenziali e produttive.

Molte aree risultano ancora da attuare, forse per problemi legati alla difficoltà di lottizzare (mancanza della cultura della gestione condivisa del territorio, difficoltà oggettive legate ai lotti minimi troppo estesi, costi eccessivi di urbanizzazione per la situazione geomorfologica del territorio, etc.). Questo fenomeno si riscontra principalmente nelle zone produttive che risultano pressoché inattuate anche per gli eccessivi costi di acquisizione delle aree.

Riallacciandoci al mutamento dei temi e della politica urbanistica, bisognerà favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente oggi particolarmente vasto e degradato in quanto abbandonato da decenni.

È chiara l'antieconomicità della previsione di nuove aree di espansione per zone residenziali, sia per l'onere derivante dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sia per il consumo di ulteriore territorio, arrecando un grave danno ambientale e infine, ma non ultimo per il continuo svuotamento del centro abitato, depauperando un grande patrimonio edilizio, già fornito di opere di urbanizzazione.

Abbracciare questa politica produrrà un grande beneficio economico ed ambientale che si riverbererà favorevolmente sulle generazioni future.

Per quanto riguarda le attività produttive in genere bisognerà trovare il giusto equilibrio tra politiche di sviluppo generali ed interessi privati, per favorire la perequazione sociale senza obbligare gli operatori a dovere affrontare costi proibitivi per acquisire le aree.

### ***IL RAPPORTO TRA LA DOMANDA E REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE E LA GESTIONE DEL TERRITORIO***

La gestione di un territorio fortemente urbanizzato è legata alla concreta realizzazione dell'insieme di opere di urbanizzazione, nonché alla loro manutenzione, che rendono realmente coerenti le previsioni del Piano. Nella situazione joppolese tale rapporto è abbastanza critico. Lo sviluppo storico degli insediamenti si è determinato senza un adeguato accompagnamento di opere pubbliche, o acquisizioni pubbliche, in presenza di una politica che ha anche mantenuto molto bassi gli stessi oneri di urbanizzazione previsti dalla Legge n°10/77 (Bucalossi).

Oggi pertanto ci si trova di fronte a problemi complessi di difficile soluzione come la previsione di aree verdi, di viabilità e parcheggi non realizzati.

Ulteriore fonte di problematiche risulta la realizzazione di insediamenti, previsti dal P.R.G., che mettono in crisi la situazione delle infrastrutture di servizio esistenti, quali la viabilità di accesso, la dimensione delle fognature, la mancanza di marciapiedi, l'illuminazione, etc.

Su questo terreno va perciò recuperato un rapporto più deciso tra piano urbanistico, programmi di realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione e interventi insediativi veri e propri, senza dimenticare che i costi finanziari di manutenzione, adeguamento e completamento delle reti esistenti non potranno non essere almeno parzialmente scaricati sui cittadini proprio per la mancanza di adeguate politiche passate di finanziamento.

L'elaborazione strategica, che significa individuare vocazioni future per la città e processi

per perseguire tali vocazioni, nasce, infatti, da una capacità di proposta dell'Amministrazione e dalla messa in rete di confronto con tutti i soggetti potenziali portatori di contributo sulla effettiva praticabilità di tale proposta, a partire pertanto anche dalla capacità di interpretare i limiti e le difficoltà dei processi attuali di governo del territorio.

In estrema sintesi la conclusione di queste riflessioni è la necessità di proporre una visione strategica articolata sugli obiettivi dell'assetto territoriale che possa inquadrare il futuro di Joppolo Giancaxio e che possa essere portata al confronto di tutti gli attori pubblici e privati per condividerla o per modificarla, e quindi per poi realizzarla insieme. Il Comune potrà così non assomigliare più né ad un supermercato dove trovare tra gli scaffali il prodotto che serve, né al vecchio negozio dove si poteva trattare con il padrone per procurarsi comunque la merce desiderata, ma ad un'impresa fornitrice di servizi che tratta i cittadini sia come clienti che come soci, verificando se le richieste sono o possono rientrare tra le strategie generali che ogni comune cittadino ha contribuito a determinare. Importante è la partecipazione a tutti gli strumenti di programmazione comunitari per lo sviluppo di aree e comprensori, riguardanti tutte le attività produttive e residenziali, prevedendo, per quanto possibile nel progetto di piano, le linee di sviluppo ivi contenute.

#### ***STUDI PRELIMINARI ALLA REDAZIONE DEL P.R.G.***

Gli studi preliminari che saranno forniti al tecnico incaricato della redazione del P.R.G. Sono:

- a) Studio geologico sull'intero territorio ed in particolare sulle aree urbane esistenti e d'espansione.
- b) Studio geotecnico in particolare per le principali opere presenti nel P.R.G. per le prescrizioni esecutive (D.M. sulla geotecnica).
- c) Studio agronomico-forestale (L.R. N.15/91 art.3 comma 7).
- d) S.I.T. (Sistema Integrativo Territoriale) che comprende tutte le cartografie territoriali, catastali, vincolistiche su supporto informatico;
- e) Valutazione di incidenza
- f) Consulenza giuridica.

#### ***VINCOLI ESISTENTI NEL TERRITORIO***

Nel territorio di Joppolo Giancaxio esistono i seguenti vincoli:

- a) Vincolo sismico;
- b) Vincolo Idrogeologico;
- c) Vincoli dettati dal P.A.I.;
- d) La riserva Maccalube;
- e) S.I.C. Maccalube;
- f) Vincolo paesaggistico su torrenti e valloni;
- g) Vincolo di interesse archeologico
- h) Vincolo idraulico su torrenti e valloni.

È opportuno intervenire, nel rispetto dei vincoli imposti, per un più organico e razionale sfruttamento delle stesse.

## ***DIMENSIONAMENTO***

È richiesto un dimensionamento per un arco di tempo ventennale, delle aree residenziali e produttive basato su fenomeni reali, indagato approfonditamente, evitando in particolare lo schematico e burocratico rapporto abitanti/vani e cubatura pro-capite di 80-100 mc.

Per quanto riguarda le aree per residenze permanenti:

- a) Studiare l'evoluzione della popolazione sia per abitanti che per famiglie;
- b) Determinare il soddisfacimento abitativo nel rapporto famiglia/alloggio e non vano/abitante;
- c) Determinare la dimensione media degli alloggi in funzione della situazione attuale e delle linee evolutive;
- d) Studiare l'andamento del mercato immobiliare al fine di tenere conto delle esigenze edificatorie per come si manifestano nella concretezza della realtà economica.

Per quanto riguarda le aree per residenze stagionali;

- a) Studiare la situazione del mercato, del reddito delle famiglie locali, delle esigenze del mercato extra-comunale con tendenza turistica.

Per quanto riguarda le aree produttive:

- a) Studiare le linee di condizione di iniziative produttive locali attraverso un complesso di indicazioni specifiche.

In generale il dimensionamento del piano dovrà essere effettuato in modo da consentire una gestione ragionevolmente elastica e la ottimizzazione di fenomeni di rarefazione dell'offerta di aree, cui si connetterebbero fenomeni di aumento dei prezzi.

### ***ZONIZZAZIONE DEL P.R.G. ex D.M. 02/04/68***

**ZONA "A"** La delimitazione dovrà riferirsi alla presenza di valori storici effettivi sia edilizi che urbanistici, da determinarsi con criteri scientifici. sulla base di analisi storico-urbanistiche e delle trasformazioni fisiche che si sono verificate dal dopo-guerra ad oggi.

**ZONZ "B<sub>0</sub>"** dovrà comprendere le zone del centro abitato totalmente edificate caratterizzate da edifici di particolare interesse ambientale.

Le zone libere interne, sia pubbliche che private, dovranno essere totalmente salvaguardate.

Per le zone "A" e "B<sub>0</sub>", dato il carattere di centro storico minore, si ritiene che non si abbia necessità di ricorrere ad un futuro P.P.di R. e pertanto deve essere organizzata una normativa che consenta il rilascio delle singole concessioni per eventuali ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, accorpamenti, sopraelevazioni, uso dei materiali e dei colori, la localizzazione dei servizi. Ovviamente tale normativa dovrà essere opportunamente dettagliata e tale da determinare il rispetto delle prescrizioni legislative vigenti.

**ZONA "B<sub>1</sub>"** Dovrà essere limitata alle zone di completamento e di ricucitura del tessuto urbano, da determinarsi nella misura conforme alle prescrizioni del D.M. 02/04/68. L'indice di cubatura sarà il massimo consentito dalla legge.

Le zone libere interne dovranno essere salvaguardate il più possibile, cercando, nel contempo, di garantire i proprietari di quelle aree che hanno avuto il merito di non avere edificato abusivamente.

In questa zona dovranno essere reperite ed individuate le aree per le attrezzature pubbliche mancanti, anche per le carenze della zona “A” e “B<sub>0</sub>”, in modo che si possa procedere al rilascio di singole concessioni senza l’esigenza di ricorrere a strumenti attuativi. Per le attrezzature delle zone “A” e “B<sub>0</sub>”, si dovranno prendere in considerazione anche edifici idonei allo scopo. La viabilità delle zone “B” dovrà essere prevista in modo da soddisfare le esigenze, senza ricorso ad ulteriori pianificazioni.

Nelle zone “B<sub>0</sub>” e “B<sub>1</sub>” dovrà essere prevista la possibilità di realizzare programmi costruttivi, per l’insediamento di edilizia economica e popolare di iniziativa pubblica e privata, che contemplino il recupero di fabbricati fatiscenti.

**ZONA “C”** Dovranno essere studiate limitate zone “C” ad indice di edificabilità di medio valore, in modo da realizzare un’espansione omogenea del centro urbano. Si dovranno individuare delle zone già servite da rete viaria, idrica, elettrica e telefonica, da trasformare ad edilizia abitativa a limitata densità.

Dovranno essere particolarmente curate le prescrizioni esecutive al fine di ottenere una strumentazione urbanistica che consenta una ordinata edificazione basata sulle singole concessioni.

In aggiunta dovrà essere prevista una zona di utilizzazione turistica, nonché una zona per le residenze stagionali sia dei residenti che di famiglie non residenti, studiando le tendenze che oggi al riguardo si manifestano. In questa zona deve essere prevista la possibilità di costruzione di attrezzature turistico-ricettive.

**ZONA “D”** Dovrà essere condotto un attento studio sull’artigianato, sull’attività commerciale e la piccola industria in modo da valutare se le aree assegnate a questo tipo di attività, in gran parte inattuate, possono soddisfare il fabbisogno relativo ad un decennio.

Si dovranno studiare altresì i motivi per cui tali aree sono rimaste in gran parte inattuate e, se del caso prevedere la possibilità di una pianificazione flessibile anche in aree diverse, al fine del massimo sfruttamento, da parte dei privati, di tutti gli strumenti di programmazione comunitaria.

**ZONA “E”** In relazione alla vocazione produttiva del territorio agricolo, la zona “E” sarà suddivisa in zone nelle quali saranno consentite edificabilità differenziate a seconda delle esigenze. Non dovranno essere trascurate le possibilità offerte dall’agriturismo e dovranno essere individuate le attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

Dovrà essere valutata la possibilità di favorire interventi di conversione colturale, come ad esempio installazione di serre; tutto ciò in stretta correlazione con le risultanze e le eventuali indicazioni dello studio agro-forestale. Particolare attenzione dovrà essere posta per un organico e concertato sfruttamento del PSR 2007/2013, sia da parte pubblica che da parte privata.

**ZONA “F”** Attrezzature pubbliche.

Tutte attrezzature dovranno essere localizzate tenendo conto dei raggi d’influenza e della

accessibilità dalla viabilità esistente o prevista.

Dovranno essere dimensionate sulla base del disposto del D.M. 02/04/68, tenendo altresì conto delle esigenze desunte da specifiche analisi. Pertanto se da un lato dovrà farsi una previsione di attrezzature in grado di soddisfare le esigenze reali dei cittadini, dall'altro lato saranno evitati, i sovraddimensionamenti che si tradurrebbero in eccesso di costi di urbanizzazione.

Dovrà altresì essere curata la netta distinzione tra attrezzature strettamente a servizio dei residenti, da quelle di carattere generale, soprattutto ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondo il disposto della L.R. n°15/91.

In tale ottica dovranno essere inserite le opere programmate nel territorio, facenti parte del programma triennale delle opere pubbliche, chiedendo l'inserimento nel P.R.G.

### ***INFRASTRUTTURE LINEARI***

Infrastrutture viarie extra-urbane: dovrà essere individuata la rete viaria esistente, anche nella sua componente rurale, dovrà esserne eseguita la classificazione sia dal punto di vista funzionale che geometrico e, in relazione all'assetto complessivo del territorio, dovrà essere pianificato l'assetto futuro della viabilità, considerando soprattutto come evoluzione del sistema esistente, più che come invenzione di un nuovo schema. In tal senso la previsione di nuove strade deve scaturire soltanto da imprescindibili esigenze.

Viabilità Urbana: Si ritiene che la rete stradale assumerà un carattere definitivo e dettagliato solo per le aree interessate alle Prescrizioni stesse, mentre per le altre aree interessate di espansione le previsioni di viabilità saranno limitate al massimo, procedendosi nel futuro al dettaglio in sede di strumenti attuativi.

Anche per la viabilità dovranno essere nettamente distinte, ai fini degli oneri di urbanizzazione, le strade a carattere strettamente residenziale, da quelle a carattere generale.

Sottoservizi: nel P.R.G. dovranno essere riportati sia il PARF vigente che le attrezzature per l'approvvigionamento e la distribuzione idrica, prevedendo la loro armonizzazione con le previsioni complesse.

### ***COMMERCIO***

Lo strumento urbanistico generale ed attuativo dovrà individuare:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, le aree in cui possono essere consentiti gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) le aree da destinare a mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso;
- c) i limiti cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali, ambientali e dell'arredo urbano, nonché i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- d) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle medie e grandi strutture di vendita.

Secondo gli indirizzi per gli insediamenti delle attività commerciali riferiti ai diversi ambiti territoriali di cui alla L.R. della L.R. 22/12/1999, n°28 e s.m.i. con particolare riferimento al D.P.R.S. dell'11/07/2000 e s.m.i.

### ***PREVISIONI ECONOMICHE***

Il P.R.G. dovrà contenere lo studio delle previsioni di massima delle occorrenze finanziarie per la sua realizzazione, nonché la giustificazione della economicità degli investimenti proposti, che per le più importanti opere potrà assumere il carattere dell'analisi costi-benefici con metodologia semplificata.

### ***CARATTERISTICHE DELLA NORMATIVA***

La normativa del P.R.G. dovrà avere i caratteri della chiarezza e precisione dispositiva, dovrà contenere tutti i collegamenti con la legislazione pertinente, dovrà chiarire tutti gli aspetti procedurali e le competenze in modo da risultare applicabile in modo semplice ed inequivoco.

### ***PRESCRIZIONI ESECUTIVE***

Sotto il profilo tecnico dovranno essere elaborate a livello di progetto di massima, per definire bene l'assetto di dettaglio del territorio e per consentire un oculato calcolo dei costi di urbanizzazione.

Sotto il profilo urbanistico dovranno prevedere tipologie di insediamento per quanto possibile, in sintonia con i metodi tradizionali.

Sotto il profilo economico dovranno valutare accuratamente e senza sprechi i costi delle opere di urbanizzazione e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sotto il profilo economico-normativo dovranno comprendere l'elaborato di corresponsione dei contributi di urbanizzazione, distinto per zone e sotto zone, in proporzione alle volumetrie costruibili (art.4 comma 2 L.R.n°15/91) e dovranno regolamentare lo scomputo previsto dall'art. 4 comma 3 della predetta legge.

Joppolo Giancaxio, 31/07/2013

Il Responsabile del Settore Tecnico  
Geom. Pietro Argento

L'esperto del Sindaco  
arch. Angelo Lupo