

Comune di Porpetto

**ZONE A -
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

arch. Giovanni Mauro



Elaborato modificato

**RELAZIONE.
MODIFICHE.**

INDICE

RELAZIONE.

1. Modifiche	3
2. Vincolo paesaggistico	6

MODIFICHE.

1. Zonizzazione	9
2. Norme di attuazione	10

RELAZIONE.

1. MODIFICHE.

La variante è relativa al piano regolatore particolareggiato comunale delle zone A.

Il piano è vigente dall'anno 2003. Alcune esigenze richiedono la modifica di alcuni punti, sia in zonizzazione che in norme di attuazione.

Le modifiche consistono:

a) nella **zonizzazione** in:

1) creazione di condizioni per il recupero e riuso di un edificio di interesse storico-documentale a Castello, angolo tra via Diaz e via Quiete, suscettibile di una pluralità di destinazioni, tra cui anche quella ricettiva per albergo. Questa suscettività deriva dalla collocazione sul territorio, lungo strada provinciale, non lontano da casello autostradale e funzionale anche ai frequentatori della zona industriale e delle aree nautiche dell'Aussa Corno, e dalla struttura, a L, che permette un affaccio sulla strada e spazi più riservati interni, all'aperto, soleggiati. Appena oltre la zona A vi è un bosco, di cui è prevista nel piano regolatore generale conservata la vegetazione di alto fusto, e quindi valorizzata la stessa zona A. Una struttura ricettiva deve soddisfare un principio di convenienza economico-produttiva, dipendente anche dalla dimensione complessiva delle opere, rapportata alle dotazioni e agli addetti minimi necessari. La variante trasforma perciò una parte della zona A da A7, libera inedificabile, a A3, di ristrutturazione, inserisce una sagoma limite nuova e raccorda questa con altra già esistente. Nella zona A3 il piano già ammette l'integrazione del tessuto urbanistico, che nel caso può concretizzarsi in ampliamento e nuova costruzione. I parcheggi possono essere realizzati anche interrati. Per l'edificio esistente già classificato zona A2 resta ferma la previsione di conservazione tipologica (mod. 1);

2) ampliamento di una sagoma limite, a Porpetto, piazza Plebiscito, in una corte privata, ampia, per permettere la realizzazione di servizi ed accessori. L'altezza è prevista massima di metri 3,5, idonea alla funzione (mod. 2);

3) trasformazione della classificazione di una serie di edifici, a Porpetto, via San Marco, da zona A2, di conservazione tipologica, ad A3, di ristrutturazione. La trasformazione è condotta in relazione alla circostanza che gli edifici, generalmente vecchi e mal conservati, pur rappresentativi di un'edilizia e di un modo di abitare tipico di un tempo, per dimensioni complessive e di singole parti possono non corrispondere alle esigenze di spazio, di altezza interna e di organizzazione dei vani contemporanee. In aggiunta l'avanzare del tempo e l'esposizione ai fattori meteorologici in assenza di interventi fanno degradare le opere, e ne fanno venire meno anche

l'interesse documentale o la suscettività a interventi di conservazione tipologica. Gli edifici peraltro sono interni a una corte privata, e quindi lo stesso interesse a una conservazione rigorosa è affievolito dalla circostanza che essi non sono oggetto di vista pubblica. La variante quindi trasforma gli edifici da zona A2, di conservazione tipologica, a zona A3, di ristrutturazione, dove è ammessa anche l'integrazione del tessuto urbanistico, che nel caso può concretizzarsi in un ampliamento consistente, mediante allargamento e sopraelevazione (mod. 3). Per questo fine la variante introduce anche un'apposita sagoma limite. L'edificio fronte strada resta classificato zona A2, di conservazione tipologica. La corte confina a sud con una serie di edifici residenziali o suscettibili di recupero e ampliamento per uso residenziale. Nel centro della corte stessa vi è un'ulteriore sagoma limite, tra le due serie di edifici, pensata per permettere un riordino e uno sviluppo lineare di servizi ed accessori. Viste le nuove possibilità create mediante zona A3 di un ampliamento consistente degli edifici esistenti nella corte a nord, e valutate l'opportunità di limitare l'impatto visivo delle possibili ulteriori nuove costruzioni o ricostruzioni nella corte al centro, e di rendere effettiva la funzione per cui la sagoma limite era stata qui creata, la variante prevede all'interno della sagoma limite nel centro della corte un'altezza massima di metri 3,5 (mod. 4);

4) completamento di una sagoma limite a Porpetto, via Verdi, unendosi a due già previste, e formandosi così una struttura continua, tipica dell'edilizia storica locale (mod. 5);

5) aggiornamento dello stato di edifici, a Porpetto, via Don Minzoni. Il complesso è quello della ex latteria, acquisito dal Comune e trasformato in centro civico. Le opere erano state realizzate dopo la formazione delle carte di analisi del piano. Con l'aggiornamento delle linee viene adeguata la sagoma limite, e soppressa l'indicazione di raggruppamento edilizio caratteristico, essendo il complesso relativamente isolato rispetto alle cortine edilizie tipiche storiche, e quindi rispetto al tessuto insediativo tipico storico più significativo;

6) adeguamento della legenda, per inserire la voce relativa all'altezza massima applicata in sagome limite determinate;

b) nelle norme di attuazione in:

1) riduzione dell'altezza, da metri 9 a metri 8. Posto che il piano vigente permette comunque generalmente il mantenimento di altezza esistente se superiore, la sopraelevazione fino a metri 1 per adeguamento di piani esistenti e un'altezza superiore sul confine di proprietà per ottenere congruenza tipologica di coperture, la nuova misura vale principalmente per limitare le nuove costruzioni e gli ampliamenti. Con ciò viene limitato l'impatto visivo di queste opere, e valorizzato l'esistente;

2) estensione dell'obbligo di ricavo di parcheggi al caso di aumento del numero di unità immobiliari, comunque ottenuto, se non per servizi ed accessori;

3) aumento a 1 a 2 dei posti auto minimi per ogni unità immobiliare, precisandosi che l'obbligo non vale per servizi ed accessori;

4) *inserimento di riferimento specifico per limite di altezza previsto in zonizzazione.*

2. VINCOLO PAESAGGISTICO.

Il piano regolatore particolareggiato (Prp) nel suo complesso comprende alcune aree soggette a vincolo paesaggistico per essere nella fascia di 300 metri da lago o 150 metri da corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche. Il lago è il lago di Castello, a Castello. I corsi d'acqua sono:

- a) il fiume Corno e la roggia di Castello, a Castello;
- b) il fiume Corno, a Porpetto;
- c) le rogge Corgnolizza e Avenale, a Corgnolo.

Il Comune non dispone allo stato attuale dell'elaborato di cui alla legge regionale 52/1991, art. 131, comma 12 bis, contenente l'individuazione delle aree non soggette all'autorizzazione paesaggistica. Questo è comunque documento distinto dai piani urbanistici e non previsto dalla legge né a corredo né condizione per la formazione di questi.

La ricorrenza delle condizioni di cui alla Lr 52/1991, art. 131, comma 12, lettera a), è quindi da valutarsi puntualmente.

Preliminarmente è da considerarsi che per principio il Prp tende a promuovere interventi di qualità in tutte le zone A, e non solo in quelle soggette a vincolo paesaggistico. Le norme del piano non si differenziano perciò per aree secondo il vincolo paesaggistico, non già perché non sia dato valore alle aree soggette, ma perché è dato alle altre aree un valore pari a queste.

Ciò premesso, le aree soggette a vincolo paesaggistico sono comunque previste seguire una speciale procedura, idonea a garantirne protezione, dal momento che il Prp stesso, art. 12, comma 3, rinvia esplicitamente al piano regolatore generale (Prg) per quanto da esso non specificatamente disciplinato, e quindi anche per i beni soggetti a vincolo paesaggistico. In particolare il Prg prevede nelle norme di attuazione, art. 22, comma 2, che nei beni soggetti a vincolo paesaggistico *... il progetto è corredato di un programma di sistemazione dell'intera area interessata. Il programma è composto di una parte di stato di fatto, in cui sono evidenziati stato del luogo e contesto territoriale, e di una parte di progetto, in cui è dimostrato come il valore paesaggistico è tutelato, recuperato e sviluppato. Il programma prevede comunque:*

- a) recupero e valorizzazione dei beni di interesse paesaggistico;*
- b) mitigazione di impatto visivo e inserimento paesaggistico delle opere previste. In particolare le opere rispettano criteri di sintonia tipologica e di materiali con opere analoghe tipiche storiche presenti nel contesto territoriale, e sono arredate con verde;*
- c) esclusione od occultamento di depositi all'aperto;*
- d) sistemazione di aree scoperte a vista.*

Il Prp, norme di attuazione, art. 8, comma 1, definisce poi tra l'altro tipologie e materiali costruttivi, anche per recinti verso corso d'acqua.

Lo stesso art. 8, comma 9, prevede inoltre speciali criteri per interventi su corsi d'acqua, tra cui anche le specie arboree e arbustive per la vegetazione ripariale.

Vale la pena di ricordare che il Prg, cui il Prp rimanda, prevede in norme di attuazione, art. 22, comma 2, lettera b), che in area soggetta a vincolo paesaggistico le opere siano arredate con verde, e più in generale, allo stesso articolo, comma 5, che per nuova costruzione, ricostruzione, integrazione e ristrutturazione siano piantati in area scoperta alberi di specie tipica locale di età superiore a 2 anni in quantità minima di 1 per ogni 50 m² di superficie lorda di pavimento, ma non necessariamente superiore con esistenti a 1 per ogni 100 m² di superficie scoperta disponibile, e che gli alberi siano posti prioritariamente in genere presso spazi pubblici.

Il Prp, zonizzazione, prevede linee di filo fisso e sagoma limite in cui gli edifici devono essere allineati o compresi. Al di fuori di queste linee, salvo opere modeste, non sono previsti edifici. In zona A7 il Prp, norme di attuazione, art. 4, comma 7, lettera e), prevede anche che la vegetazione arborea ed arbustiva affermata sia conservata o ricostituita, mediante impianto di essenze tipiche locali. L'art. 6 prevede un'altezza massima.

Gli edifici di maggiore interesse sono assoggettati a restauro o conservazione tipologica. Gli edifici indecorosi sono previsti demoliti ed eventualmente ricostruiti, eccetto uno, presso corso d'acqua, a Castello, previsto sì demolito, ma non ricostruito. Alcune piccole aree libere, 6, sono previste oggetto di nuova costruzione. Più aree libere, specie presso corsi d'acqua, sono previste inedificabili. Infine vi sono previsioni di servizi ed attrezzature collettive e di complessi o elementi speciali da conservarsi o ripristinarsi.

Con tutto ciò il piano prevede un quadro di interventi rispettoso delle esigenze di conservazione e miglioramento del paesaggio e delle esigenze di una sia pure limitata gamma di possibilità di intervento, prefigurando mediante linee nel grafico e altezza massima e altre indicazioni nelle norme un assetto equilibratamente definito delle aree.

C'è anche da ricordare che in sede di formazione del Prp sono stati analizzati attraverso specifiche tavole: lo stato di frazionamento delle proprietà, lo stato storico, le destinazioni d'uso, il valore storico-artistico ed ambientale, le altezze, lo stato di conservazione e lo stato di utilizzazione di edifici, per tutta la zona A, e con ciò anche le parti soggette a vincolo paesaggistico.

Peraltro in sede di formazione del piano, anni 2002 - 2003, questo è stato sottoposto al parere paesaggistico regionale, reso favorevole, con prescrizioni all'epoca puntualmente riportate e tuttora operative.

Tutto ciò premesso, può evidenziarsi che le aree oggetto di variante soggette a vincolo paesaggistico, dedotte confrontandosi il limite di 300 metri da lago e 150 metri da corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, presente nel Prg, con lo strumento urbanistico vigente al 6 settembre 1985, ed escludendosi quelle che all'epoca erano zona A o B o contigue a zone A e B e interessate da servizi ed attrezzature collettive già realizzate, sono:

a) area di cui alla modifica numero 1. E' un'area senza alcuna relazione né con lago né con corso d'acqua, rispetto ai quali sono interposti edifici;

b) area di cui alla modifica n. 4, estremità verso est. Qui la variante prevede una riduzione di altezza da metri 9 a metri 3,5;

c) area di cui alla modifica n. 5. E' un'area senza alcuna relazione con corso d'acqua, rispetto al quale sono interposti edifici;

d) area di cui alla modifica n. 6. Qui la variante è sostanzialmente un riconoscimento dello stato di fatto, trattandosi di opere del Comune ultimate nell'anno 2003.

Nelle norme di attuazione la variante opera le modifiche già indicate al paragrafo 1, valide per tutto il Prp, e quindi anche per le aree soggette a vincolo paesaggistico.

Le modifiche riducono l'impatto visivo, e migliorano le condizioni di parcheggio.

Da quanto considerato può concludersi che le previsioni della variante non contrastino con la tutela dei beni paesaggistici.

MODIFICHE.

1. ZONIZZAZIONE.

Nella **zonizzazione** le aree perimetrate e numerate sono così modificate:

- 1) zona **A7** cambiata in zona **A3**;
sagoma limite inserita, anche modificandosi altra esistente;
- 2) **sagoma limite** inserita;
numero «3,5» inserito;
- 3) zona **A2** cambiata in zona **A3**;
sagoma limite inserita, integrata con altra esistente;
- 4) **sagoma limite** esistente staccata da altra esistente;
numero «3,5» inserito;
- 5) **sagoma limite** inserita, anche modificandosi altra esistente;
- 6) linee di edifici esistenti inserite;
linee di edifici demoliti soppresse;
sagoma limite ampliata;
trama di **raggruppamento edilizio** esistente soppresa.

Nella **legenda**, dopo la voce di **Sito di importanza comunitaria** è inserita la seguente:

«(n) Altezza massima, metri».

2. NORME DI ATTUAZIONE.

Le norme di attuazione sono così modificate:

a) all'art. 6, comma 2:

1) alla lettera b), **introduzione**, il numero «9» è sostituito con il seguente: «8»;

1a) alla lettera b), dopo il punto 2) è inserito il seguente:

«3) ove prevista una cifra in zonizzazione: l'altezza massima è quella corrispondente alla cifra, valida per la sagoma limite in cui è compresa la cifra;»;

2) alla lettera g):

2.1) nell'**introduzione**, dopo le parole «commerciale e direzionale» sono inserite le seguenti: «, aumento del numero di unità immobiliari, se non per servizi ed accessori,»;

2.2) il punto 1.1) è sostituito con il seguente:

«1.1) in genere: 2 posti auto per ogni unità immobiliare, se non per servizi ed accessori;».