

Comune di Porpetto

**ZONE A**

**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE**

≡ **ARCHIUR Srl** UDINE



**(COABITARE SOCIALE)**

- A) RELAZIONE.**
- B) MODIFICHE.**
- C) MODIFICHE DEL PRGC.**
- D) PRPC MODIFICATO.**
- E) PRGC MODIFICATO.**

**INDICE****A) RELAZIONE.**

<b>A 1) PREMESSA</b> .....	3
<b>A 2) INQUADRAMENTO</b> .....	4
<b>A 3) OBIETTIVI, STRATEGIE E CONTENUTI DEL PIANO VIGENTE</b> .....	6
<b>A 4) VARIANTE</b> .....	7
<b>A 4.1) Obiettivi, criteri e contenuti</b> .....	7
<b>A 4.2) Soggetti, modi, fasi, tempi, spese e priorità di attuazione</b> .....	9
<b>A 4.3) Elenco degli elaborati</b> .....	10

**B) MODIFICHE.**

<b>B 1) NORME DI ATTUAZIONE</b> .....	11
---------------------------------------	----

<b>C) MODIFICHE DEL PRGC</b> .....	12
------------------------------------	----

<b>D) PRPC MODIFICATO</b> .....	14
---------------------------------	----

<b>E) PRGC MODIFICATO</b> .....	18
---------------------------------	----

## **A) RELAZIONE.**

### **A 1) PREMESSA.**

Porpetto è comune dotato di **piano regolatore particolareggiato comunale (PRPC)** delle zone **A**, corrispondenti ai nuclei storici, formato di iniziativa **pubblica**.

Il **PRPC** è **vigente** dall'anno **2003**.

Successivamente il piano è stato **modificato** con **una variante** parziale, la **1**.

La variante qui presentata ha per oggetto modifiche delle **norme di attuazione**.

La variante qui presentata ha effetti solo per le parti da essa **dichiaratamente** modificate.

Per il resto valgono il piano **vigente** e varianti altre eventualmente **adottate**.

## A 2) INQUADRAMENTO.

**Porpetto** e le frazioni sono insediamenti di origine **rurale**, **concentrati**, tipici della bassa pianura friulana.

Gli impianti urbanistici sono di matrice **medievale**, ad andamento **sinusoidale**. Le stesse **tipologie** insediative **storiche** sono, nel contesto delle trasformazioni degli ultimi decenni, relativamente **conservate**.

Gli **insediamenti storici**, aventi origine attorno all'anno **1000**, sono localizzati presso **corsi d'acqua**, utili per l'uso umano e l'allevamento di bestiame.

L'impianto è **medievale**, rispondente alla logica del sistema **accentrato**, che a **Porpetto** e **Corgnolo** era caratterizzato dalla presenza di una **cortina** difensiva.

La **ristrettezza** dello **spazio disponibile** e la necessità di **difesa** dell'esterno e di **soleggiamento** hanno motivato in epoca storica una varietà di tipi insediativi per lo più **chiusi** verso strada, ma in alcuni casi **arretrati** o **perpendicolari** a essa, e comunque generalmente **saldati** tra loro.

Gli spazi pubblici sono così costituiti da **strade - canale**, insinuate all'interno di una **cortina** edilizia compatta, allargate presso i **trivi** e **quadri**.

Nel corso dei secoli gli insediamenti si sono evoluti restando comunque **accentrati**, tipicamente con un edificato **continuo lungo strada** e **corte** interna, e poi **rustici** e **orti**.

Presenza molto significativa sono i **corsi d'acqua**: il fiume **Corno** a Porpetto e Castello e la roggia **Corgnolizza** a Corgnolo.

Caratteristica dei nuclei storici è l'elevato **frazionamento** delle **proprietà**.

Il tipo edilizio prevalente in epoca storica è la casa a **2** piani più **granaio**, di larghezza generalmente pari a una stanza, con **scala** generalmente **interna**.

L'unità di **base** è data da **casa** e **corte**, cui di norma sono associati **rustici**.

La **corte** è prevalentemente **allungata**, ha **forme diverse, irregolari**, è limitata dalle vicine, con un **fronte** strada **ridotto** e gli edifici interni allineati a **confine**.

La struttura dei nuclei con gli elementi indicati è già definita in epoca ottocentesca.

Tra le destinazioni d'uso prevale per diffusione la **residenziale**.

Delle opere **agricole** molte sono ora **dismesse** o in via di **dismissione**. **Diffuse** ovunque sono le opere per **servizi** od **accessori**.

In questo contesto sono presenti anche diverse attività **commerciali**, specie nel capoluogo, e alcune attività **artigianali**.

Il valore **storico-documentale** dei singoli edifici è oggi vario.

Il patrimonio edilizio ha subito in diversi casi specie negli anni **'60** e **'70** alterazioni e sostituzioni: per esempio **riduzione** della **pendenza** del tetto,

**sfondamento** delle masse murarie con **aperture** notevoli, **sostituzione** di **materiali**, spesso per trasformazione ad uso **commerciale**.

Fatto rilevante è lo stato di **degrado** e/o **abbandono** in cui versano molti **edifici** e molte **corti**.

### A 3) OBIETTIVI, STRATEGIE E CONTENUTI DEL PIANO VIGENTE.

Uno degli obiettivi principali del piano attuativo è **tutela, recupero e riqualificazione dei nuclei storici, e valorizzazione del loro ruolo residenziale.**

Questo avviene tramite la **conservazione** dell'impianto **tipico storico** dei nuclei e dei suoi elementi caratterizzanti, comprendenti spazi aperti spazi chiusi ed edificato.

La conservazione è perseguita tramite le indicazioni di **fili fissi e sagome limite**, indicanti rispettivamente **linee obbligatorie** e **linee di massimo ingombro**, poste in **coerenza** con la struttura tipico storica degli insediamenti. Dove la viabilità è particolarmente stretta, vi sono poi previsioni di arretramento in caso di demolizione.

Il piano attuativo articola il territorio in **sottozone**, da **A1** ad **A7**, da zona di **restauro** a zona **libera inedificabile**, applicando così su ogni area una diversa **previsione di intervento**, congrua con i principi **conservativi** e di **sviluppo**. e in particolare con il valore storico artistico ambientale, e con l'**obiettivo generale**.

Il piano attuativo contiene anche previsioni per zone per servizi ed attrezzature collettive (zone **S**), **viabilità** e **acqua**, per le quali il piano attuativo conferma generalmente lo stato di fatto, e prevede **parcheggi** e adeguamento limitato di **viabilità**, ripetendo generalmente le previsioni di piano regolatore generale comunale.

Per gli aspetti particolari della disciplina urbanistica il piano attuativo prevede in generale **destinazioni d'uso**, interventi **diversi, indici, indicazioni** e **criteri particolari** finalizzati al duplice obiettivo di **salvaguardarne l'insediamento** e **promuoverne** interventi di **recupero**.

Particolarmente utili sono le previsioni per le caratteristiche di **edifici**, derivate dal **contesto** costruito e volte all'**armonizzazione** delle **opere** future.

Obiettivo del piano è comunque di **favorire** concretamente l'**intervento** di **privati** per **recupero** del patrimonio edilizio **esistente**, mediante una disciplina incentivante, articolata e coerente con i principi di conservazione e sviluppo. Le **destinazioni d'uso** e gli **indici** previsti sono congrui con l'obiettivo di **valorizzare il nucleo residenziale**.

#### A 4) VARIANTE.

##### A 4.1) OBIETTIVI, CRITERI E CONTENUTI.

La **variante** al piano attuativo qui **proposta** ha per obiettivo un **adeguamento** del piano stesso a **esigenze** dell'**abitare** come maturate nel tempo.

In particolare, argomento di comune attualità è quello del **consumo collaborativo** (*sharing economy*), che costituisce un modello economico basato su di un insieme di pratiche di **scambio** e **condivisione** di beni **materiali**, beni **mobili** ed **immobili**, **servizi** o **conoscenze**.

È un modello inteso come **alternativo** al **consumismo** classico, **riducendo** l'**impatto** che quest'ultimo provoca sull'**ambiente**, sempre all'interno di un principio di **sostenibilità** ambientale, sociale ed economica.

La riforma organica delle politiche abitative e riordino delle **ATER** (legge regionale **1/2016**), riconosce all'articolo **25** il così detto **coabitare sociale** *quale strumento idoneo a sostenere i valori della solidarietà sociale, civile, economica e culturale e a fornire una risposta integrata e differenziata al bisogno abitativo, di tutela dell'ambiente e di risparmio della spesa pubblica, promuove e sostiene progetti innovativi che realizzano nuove forme del costruire e dell'abitare, in particolare, attraverso un utilizzo condiviso di risorse, spazi e servizi che consentono di ripartire i costi di gestione nell'abitare comune, altrimenti insostenibili per un solo nucleo familiare, rendendo possibile l'accesso alla casa anche in proprietà a persone normalmente escluse dal mercato.*

Con decreto **210/2017** il presidente della Regione ha emanato il regolamento di esecuzione per il sostegno delle iniziative di **coabitare sociale** di cui all'articolo **25** della legge regionale **1/2016**.

Questo regolamento, all'articolo **7**, specifica che per **coabitare sociale** (co-housing) *si intende un modo di vivere improntato alla socialità, alla partecipazione e alla collaborazione che, generalmente, presenta alcuni tratti caratteristici, quali:*

- a) *i destinatari finali (co-housers) adibiscono a dimora abituale le unità abitative sulla base della condivisione di un determinato stile di vita che pone al centro il valore fondante dell'apertura al dialogo e alla socialità, la cooperazione, il rispetto per l'ambiente, nonché il risparmio, che si raggiunge attraverso la condivisione di spazi, beni e servizi (saving by sharing) a fronte della rinuncia di alcuni spazi privati;*
- b) *il progetto di realizzazione è seguito congiuntamente da tutti i futuri co-housers che condividono le scelte relative al luogo in cui andare a risiedere, alla progettazione dell'immobile, alla distribuzione degli spazi privati e di quelli comuni, con la possibilità per questi ultimi di essere utilizzati aprendosi al territorio circostante;*

*c) la gestione della struttura può avvenire anche ad opera dei co-housers stessi.*

Il **coabitare sociale** è, come sopra cennato, **ispirato** ai principi del consumo collaborativo, e dunque alla condivisione di spazi, beni e altro.

Infatti, proprio la **coabitazione sociale** mira ad un utilizzo condiviso di risorse, spazi e servizi che consenta di ripartire i costi di gestione nell'abitare comune, altrimenti insostenibili per un solo nucleo familiare.

I **destinatari** di queste iniziative sono generalmente persone escluse dal mercato, come **anziani, disabili**, singoli con **minori, famiglie monoreddito** e altre persone o nuclei familiari in **difficoltà**.

Il **Comune** è destinatario di un **finanziamento regionale** per realizzare un intervento di **coabitare sociale**, destinato ad avere luogo mediante **recupero** di un complesso edilizio esistente nel nucleo storico di **Porpetto** capoluogo.

Tra le varie **previsioni** del **PRPC** del nucleo storico di Porpetto capoluogo vi è quello di uno standard di **parcheggio stanziale** di **2 posti** auto per **ogni unità** immobiliare.

Alla luce dei possibili destinatari dell'iniziativa, pare ragionevole considerare che nel complesso edilizio del **coabitare sociale** vi saranno automobili non già nella popolazione di **2** per ogni unità immobiliari, bensì di **1** automobile ogni **2** unità immobiliari.

In ragione di questo, la variante qui presentata interviene sulle **norme di attuazione** per modificare il numero minimo di posti auto per ogni unità immobiliare previsti per **parcheggio stanziale** nelle zone **A** per interventi di **coabitare sociale**, riducendolo da **2** a **0,5**.

**Resta** fermo lo standard rapportato al volume, di **1 m<sup>2</sup>** per ogni **10 m<sup>3</sup>**.

Notevole è la circostanza che l'intervento comporta il **recupero** di un **complesso** edilizio in stato di **non occupazione** e in **degrado**.



#### **A 4.2) SOGGETTI, MODI, FASI, TEMPI, SPESE E PRIORITÀ DI ATTUAZIONE.**

L'**attuazione** dell'intervento è prevista avere luogo ad opera del **Comune**.

La **fase** di attuazione del **PRPC** e dell'intervento previsto dalla variante qui presentata è **unica**.

Il **tempo** previsto può essere di anni **4**.

La **spesa** prevista di massima, per l'intervento previsto dalla variante qui presentata è di euro **800.000**.

L'**intervento** previsto dalla variante qui presentata è **prioritario**.

**A 4.3) ELENCO DEGLI ELABORATI.**

La variante è composta dal fascicolo:

- A) RELAZIONE.**
- B) MODIFICHE.**
- C) MODIFICHE DEL PRGC.**
- D) PRPC MODIFICATO.**
- E) PRGC MODIFICATO.**

**B) MODIFICHE.**

**B 1) NORME DI ATTUAZIONE.**

Le **norme di attuazione** del **PRPC** sono così modificate:

- a)** all'articolo **6**, comma **2**, lettera **g)**, punto **1.1)**, alla **fine** è inserito il periodo seguente: «Per interventi di coabitare sociale di cui alla Lr 1/2016, articolo 25, lo standard di posti auto per ogni unità immobiliare è ridotto a 0,5;»;
- b)** all'articolo **11**, comma **1**, la lettera **a)** è sostituita con la seguente:
  - «a) in zone A:
    - 1) in genere: dai proprietari;
    - 2) nell'area di Porpetto capoluogo, via Roma, distinta in catasto al foglio 11, particelle 102 e 103: dal Comune;».

### C) MODIFICHE DEL PRGC.

Le **modifiche** delle norme di attuazione del **PRPC** proposte dalla variante qui presentata comportano **modifiche** delle norme di attuazione del **piano regolatore generale comunale (PRGC)**, per realizzare coerenza.

Le **modifiche** consistono, come nel **PRPC**, nella **riduzione** del numero minimo di **posti auto** per ogni **unità immobiliare** previsti per **parcheggio stanziale** nelle zone **A** per interventi di **coabitare sociale**, da **2 a 0,5**.

In **aggiunta** la variante di **PRPC** modifica le norme di attuazione del **PRGC** per prevedere il **coabitare sociale** e l'intervento del **Comune**.

Le modifiche del PRGC sono le seguenti.

Nelle **norme di attuazione** del **PRGC**:

- a) all'articolo **2**, periodo **1°**, lettera **e)**, dopo le parole «attrezzature collettive,» sono inserite le seguenti: «coabitare sociale,»;
- b) all'articolo **4**:
  - 1) alla sezione **A)**, dopo il comma **3** è inserito il seguente:  
«4. L'immobile sito a Porpetto capoluogo, via Roma, distinto in catasto al foglio 11, particelle 102 e 103, è destinato a coabitare sociale.»;
  - 2) alla sezione **B)**, comma **6**, lettera **a)**, alla **fine** è inserito il periodo seguente: «Per interventi di coabitare sociale di cui alla Lr 1/2016, articolo 25, lo standard di posti auto per ogni unità immobiliare è ridotto a 0,5;»;
  - 3) alla sezione **C)**, dopo il comma **5 ter** è inserito il seguente:  
«5 quater. Nell'immobile sito a Porpetto capoluogo, via Roma, distinto in catasto al foglio 11, particelle 102 e 103, l'intervento di coabitare sociale è realizzato dal Comune, anche mediante esproprio.».

Le modifiche sono possibili in ragione della legge regionale **21/2015**.

La legge regionale **21/2015** istituisce tra l'altro le così dette **varianti** di livello **comunale**, varianti che seguono procedure **semplificate**, cioè che si esauriscono a livello **comunale** (capo II).

All'articolo **16**, comma **8**, la legge regionale sostituisce il comma **1** dell'articolo **63 quater** della legge regionale **5/2007**, e prevede che *Fino all'entrata in vigore del PTR, nell'attuazione dello strumento urbanistico generale comunale, il PRPC o altro strumento urbanistico attuativo può apportare modifiche secondo le indicazioni dello strumento generale e comunque nei limiti previsti dal capo II della legge regionale n. 21/2015, per le varianti di livello comunale.*

Tra le varianti di livello comunale la legge comprende, all'articolo **7**, comma **1**, lettera **f)**, quelle preordinate a *modificare le norme tecniche di attuazione che disciplinano le zone e le categorie urbanistiche previste nell'assetto azzonativo degli strumenti urbanistici vigenti, a condizione che si rispettino i carichi insediativi, gli obiettivi e le strategie, nonché gli indici di edificabilità, i rapporti*

*di copertura massimi previsti negli strumenti stessi e i criteri tipologico insediativi previsti per le zone A, Bo e altre a esse assimilabili.*

Le modifiche di **norme** tecniche di **attuazione** del PRGC **rispettano** le condizioni indicate.

**D) PRPC MODIFICATO.**

**ARTICOLI 6, 11.**

(Parole in rosso barrate: sopresse).  
(Parole in verde sottolineate: inserite).

## **Art. 6. Interventi diversi e indici.**

### **1. In zone A1 e A2:**

**a)** gli edifici esistenti possono essere integrati per dotazione di servizi ed accessori richiesti dalle esigenze dell'uso, fino al 10% di volume e 10% di superficie coperta, e comunque per non più di  $m^3$  200 in volume e  $m^2$  100 in superficie coperta. L'integrazione può avvenire anche in zone A3, A4 e A6, e anche in zona S se le zone A1 e A2 sono ivi comprese;

**b)** l'integrazione è realizzata tale che siano comunque rispettate la vista da spazio pubblico e la tipologia storica dell'edificio;

**c)** in restauro, risanamento conservativo e conservazione tipologica l'altezza degli edifici non può superare la preesistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di interesse storico-artistico o di pregio ambientale;

### **2. In zone A3, A4 e A6 gli interventi rispettano gli indici seguenti:**

**a)** indice di fabbricabilità fondiaria, computato su tutte le zone A, esclusa zona A7: massimo  $m^3/m^2$  3, salvo che:

**1)** in ristrutturazione senza demolizione in genere e in ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di raggruppamento edilizio caratteristico può mantenersi il volume esistente e realizzarsi integrazione fino a  $200 m^3$  per ogni unità funzionale. L'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile ai fini dell'indice di fabbricabilità per destinazioni d'uso residenziale e alberghiera;

**2)** le opere esistenti destinate a usi non previsti all'art. 5, comma 1, lettera a), possono essere recuperate e integrate per motivate esigenze fino al 10% di volume e 10% di superficie coperta per ogni unità funzionale, ma in volume non oltre la misura ottenibile in applicazione dell'indice di  $3 m^3/m^2$  o della possibilità cui al precedente punto 1), purché:

**2.1)** non producano inquinamento atmosferico se non ridotto o poco significativo, previo parere favorevole dell'Ass competente;

**2.2)** non producano rumore in ambiente esterno superiore al limite previsto per aree di tipo misto;

**2.3)** non sia aumentata la superficie per usi compresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale;

**b)** altezza: massima m 8, salvo che:

**1)** è possibile:

**1.1)** mantenimento di altezza esistente se superiore;

**1.2)** sopraelevazione fino a m 1 oltre l'altezza esistente per adeguamento di altezza interna di piani esistenti;

**1.3)** realizzazione di altezza superiore sul confine con edifici altri esistenti per ottenere congruenza tipologica di coperture, purché non sia superata l'altezza di edifici classificati zona A1 uniti o aderenti;

**2)** per opere di trasformazione planivolumetrica, ampliamento e nuova costruzione l'altezza media non può comunque superare quella di edificio compreso in zona A1 distante meno del doppio dell'altezza di questo. A distanza maggiore l'altezza può essere incrementata della misura corrispondente all'eccedenza di distanza;

**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;

**c)** distanza da strada: secondo filo fisso e sagoma limite, e norme relative;

**d)** distanza da confine di proprietà: secondo codice civile, salvo filo fisso e sagoma limite e norme relative;

**e)** distanza tra edifici: secondo filo fisso e sagoma limite e norme relative. In ogni caso è da rispettarsi una distanza di opere non costituenti suo ampliamento da edificio presente in zona A1 pari al doppio dell'altezza di questo, o pari a esistente se inferiore. La distanza da edificio presente in zona A1 non è applicata nel cono di visuale occlusa determinato dalla proiezione di edificio classificato zona A1 su edificio esistente classificato diversamente da zona A4 o A5, fino all'altezza di questo;

**f)** densità fondiaria, per nuova costruzione: massima 15 abitanti per ogni 1.000 m<sup>2</sup>. Il numero di abitanti è dedotto dal numero di posti letto;

**g)** superficie per parcheggio, privato, per nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenziale, commerciale e direzionale, *aumento del numero di unità immobiliari, se non per servizi ed accessori*, e ampliamento con aumento di superficie utile, fino a 200 m di percorso, minima:

**1)** stanziale: 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup>, ma non meno di:

**1.1)** *in genere: 2 posti auto per ogni unità immobiliare, se non per servizi ed accessori. Per interventi di coabitare sociale di cui alla Lr 1/2016, articolo 25, lo standard di posti auto per ogni unità immobiliare è ridotto a 0,5;*

**1.2)** per struttura ricettiva alberghiera: 1 posto auto per ogni camera;

**2)** di relazione:

**2.1)** di superficie utile artigianale: 10%;

**2.2)** di superficie utile direzionale: 30%;

**2.3)** di superficie di vendita commerciale al minuto: 30%;

**2.4)** di superficie utile di opera di interesse collettivo: 80%.

**3.** Ove nel lotto siano presenti edifici classificati zona A4 o A5 le possibilità di nuova costruzione e integrazione in assenza di demolizione o altro intervento ivi previsto sono ridotte del 50%.



**Art. 11. Attuazione.**

1. Il Prp è attuato:

~~a) in zone A: dai proprietari;~~

a) in zone A:

1) in genere: dai proprietari;

2) nell'area di Porpetto capoluogo, via Roma, distinta in catasto al foglio 11, particelle 102 e 103: dal Comune;

b) in zone S e per viabilità e acqua: dal Comune o da enti, istituzioni riconosciute o privati convenzionati.

Resta salva per il Comune la possibilità di intervento in sostituzione di proprietari inerti, dopo ingiunzione e diffida, direttamente o mediante l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale.

**E) PRGC MODIFICATO.**

**ARTICOLO 4.**

(Parole in verde sottolineate: inserite).

## **ART. 2. PIANO PARTICOLAREGGIATO.**

1. *Il Prp è formato per ambiti unitari corrispondenti a:*
  - a) in genere: perimetro di Prp;*
  - b) in zone F2 e F4: area intera di zone F2 e F4;*
  - c) per allevamento a carattere industriale: area di opere e loro pertinenze.*

*Restano salve le previsioni di cui al comma 2, le norme specifiche di zona e la possibilità di formare un Prp di iniziativa privata anche ove non espressamente previsto se proposto dall'unanimità dei proprietari, e un Prp unico per ambiti di Prp indicati distinti, armonizzandosi viabilità e servizi ed attrezzature collettive.*
2. *In area di Prp previgente valgono a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni tipologiche, allineamenti e altre prescrizioni urbanistiche ivi previste. Resta salvo che:*
  - a) il Prp previgente:*
    - 1) se valido: può essere modificato mediante variante;*
    - 2) se decaduto di validità:*
      - 2.1) non può essere modificato mediante variante;*
      - 2.2) può essere sostituito con Prp nuovo, nelle zone in cui il Prp è obbligatorio o se il Prp nuovo è formato di iniziativa unanime dei proprietari;*
    - 3) se decaduto di validità dopo essere stato formato di iniziativa privata e le opere di urbanizzazione non sono state iniziate: è inapplicabile;*
    - 4) può essere revocato motivatamente. Dopo la revoca sono applicate le altre previsioni di Prg, senza necessità di soppressione o modifica del perimetro di Prp previgente nel Prg. Dopo la revoca:*
      - 4.1) il Prg è comunque attuato:*
        - 4.1.1) mediante Prp nuovo:*
          - 4.1.1.1) in zone A, C, D2, D2H2, F2, F4 e H2;*
          - 4.1.1.2) per allevamento zootecnico a carattere industriale;*
          - 4.1.1.3) in area comunque compresa in perimetro di Prp previsto;*
        - 4.1.2) mediante intervento diretto in zone, per opere e in aree diverse da quelle di cui al punto 4.1.1);*
      - 4.2) in assenza di perimetro di Prp previsto:*
        - 4.2.1) in genere:*
          - 4.2.1.1) se la revoca è totale: il Prp nuovo è formato per l'area di Prp previgente, limitatamente alle zone o aree in cui il Prp è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro di Prp previgente nel Prg;*
          - 4.2.1.2) se la revoca è parziale: il Prp nuovo è formato per l'area corrispondente alla parte revocata, limitatamente alle zone o aree in cui il Prp è obbligatorio, senza necessità di modifica del perimetro di Prp previgente nel Prg;*

**4.2.2)** *per allevamento zootecnico a carattere industriale: il Prp è formato comunque per l'area di opere e loro pertinenze;*

- b) ove non contrastanti né con obiettivi, strategie e strategia di piano di Prg né con riserve regionali eventuali: Prp nuovo e variante possono mantenere destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici previsti o applicati dal Prp previgente di iniziativa privata diversi da quelli di Prg. Il mantenimento di destinazioni d'uso, indici e standards urbanistici può essere anche parziale, ove da ciò non derivi un incremento delle entità fabbricabili complessivamente previste dal Prp previgente;*
- c) Prp nuovo, variante e interventi diretti di iniziativa privata non possono comunque ridurre la quantità complessiva di spazi per servizi ed attrezzature collettive rispetto a Prp previgente di iniziativa privata, se non per adeguamento a previsioni viarie specifiche del Prg;*
- d) il perimetro di Prp previsto ove presente vale per Prp nuovo e variante generale;*
- e) eventuali previsioni di Prg diverse da Prp previgente possono essere applicate direttamente dal Comune in ogni tempo per servizi ed attrezzature collettive, coabitare sociale, viabilità, sicurezza geologico-idraulica, storia, arte, ambiente, igiene e sanità, impianti per la telefonia mobile e ponti radio;*
- f) se non previsto diversamente nel Prp previgente: per indici edilizi ed urbanistici valgono le definizioni del Prg vigente al momento della formazione del titolo per realizzazione di opere.*

*In caso di contrasto tra perimetro di Prp previgente riportato dal Prg e perimetro di Prp approvato o adottato vale per tutti i fini il perimetro di Prp approvato o adottato.*

- 3. Le previsioni di cui al comma 2 per Prp previgente valgono anche per Prp approvato dopo l'adozione del Prg, adeguamento a Lr 52/1991. Dopo l'approvazione del Prp il perimetro di Prp previsto vale sia come perimetro di Prp previsto che come perimetro di Prp previgente.*
- 4. Le zone S eventualmente previste dal Prg entro il perimetro di Prp di zona fabbricabile sono computabili per lo standard per servizi ed attrezzature collettive tipico di zona fabbricabile.*
- 5. La convenzione per Prp può prevedere mantenimento di proprietà e gestione di opere di urbanizzazione da parte di privati.*
- 6. In assenza di Prp dove il Prp è previsto possono realizzarsi solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, colture agrarie e recinzioni di fondi, salvo norma specifica diversa, integrativa.*
- 7. Il Prp può rettificare e integrare le previsioni grafiche del Prg per servizi ed attrezzature collettive, viabilità, ferrovia e acqua.*
- 8. Il Prp può modificare motivatamente il Prg, nei limiti di cui alla legge regionale 21/2015, capo II. Le modifiche del Prg mediante Prp di iniziativa privata sono comunque rimesse alla valutazione del Comune. Il Prp modificante la zonizzazione di Prg è corredato di grafici indicanti la classificazione in zone e le simbologie eventuali delle aree oggetto di modifica, coerenti con la classificazione in zone e le simbologie del Prg*

*vigente. L'inserimento eventuale di simbologia di Prp previgente anche sostitutiva senza modifiche di perimetro di Prp previsto non costituisce modifica del Prg. La soppressione eventuale di simbologia di Prp previgente rispetto a Prp revocato non costituisce modifica del Prg.*

**8 bis.** *Il Comune può prescrivere la realizzazione o il completamento di opere di urbanizzazione circostanti l'ambito di Prp.*

**8 ter.** *Il Prp può essere convenzionato e attuato per comparti.*

**9.** *Il Prp approvato costituisce Prp previgente, indipendentemente da perimetro di zonizzazione.*

## ART. 4. ZONA A - DI NUCLEO TIPICO STORICO.

### A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere e attività rispettano le destinazioni d'uso seguenti:
  - a) residenziale;
  - b) artigianale:
    - 1) (soppresso);
    - 2) produttiva di beni di consumo alimentari, dell'abbigliamento e artistici, non insalubre né molesta;
  - c) alberghiera;
  - d) direzionale, eccetto dancing e discoteca;
  - e) commerciale al dettaglio;
  - f) servizio o attrezzatura collettiva connessa con le destinazioni di cui alle lettere altre;
  - g) servizi di interesse residenziale;
  - h) agricola, eccetto allevamento zootecnico, se non per consumo o uso proprio, e per agriturismo, previa verifica dell'Aas;
  - i) viabilità.

Le destinazioni d'uso residenziale e alberghiera sono vietate in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero e integrazione fino a 200 m<sup>3</sup> di unità funzionale residenziale o alberghiera esistente.

*Le destinazioni d'uso di cui al periodo primo, lettere f) e i), non costituiscono vincolo espropriativo, e se non sono previste come obbligo non generano superfici computabili ai fini degli standards urbanistici del piano regolatore generale comunale.*

2. Le destinazioni d'uso esistenti non previste al comma 1 possono essere mantenute, purché:
  - a) non producano inquinamento atmosferico se non ridotto o poco significativo, *previo parere favorevole dell'Aas competente;*
  - b) non producano rumore in ambiente esterno superiore al limite previsto per aree di tipo misto;
 salvo applicazione del Rd 1265/1934, articoli 216 e 217, per usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, e salvo quanto previsto al comma 3.
3. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:* sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale o artigianale produttivo di beni di consumo artistici non insalubre né molesto.
4. L'immobile sito a Porpetto capoluogo, via Roma, distinto in catasto al foglio 11, particelle 102 e 103, è destinato a coabitare sociale.

### B) Indici.

1. In restauro e conservazione tipologica l'altezza degli edifici non può superare la preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di carattere storico-artistico o di pregio ambientale.

2. In ristrutturazione *con trasformazione planivolumetrica*, integrazione e nuova costruzione l'altezza media degli edifici non può superare l'altezza degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale circostanti, e la distanza da edifici di carattere storico-artistico circostanti non può essere inferiore a quella intercorrente tra volumi esistenti.
3. Le opere aventi o assumenti una destinazione d'uso di cui alla sezione A), comma 1, rispettano l'indice di fabbricabilità fondiaria seguente:  $m^3/m^3$  3, o pari a esistente + 200  $m^3$ /unità funzionale. L'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile ai fini dell'indice di fabbricabilità per *destinazioni d'uso residenziale e alberghiera*.
4. Per nuova costruzione la densità fondiaria non può comunque superare 15 abitanti per ogni 1.000  $m^2$  di superficie fondiaria.
5. Le opere esistenti destinate a usi non previsti in sezione A), comma 1, possono essere recuperate e integrate per motivate esigenze fino al 10% del volume e 10% della superficie coperta per ogni unità funzionale, ma di volume non oltre la misura ottenibile in applicazione del comma 3, purché:
  - a) non producano inquinamento atmosferico se non ridotto o poco significativo, *previo parere favorevole dell'Aas competente*;
  - b) non producano rumore in ambiente esterno superiore al limite previsto per aree di tipo misto;
  - c) non sia aumentata la superficie per usi compresi nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe, se non di servizio residenziale.
6. *Le opere sono dotate della superficie per parcheggio, per ristrutturazione con demolizione, ampliamento con aumento di superficie utile o nuova realizzazione, per aumento del numero di unità immobiliari se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al dettaglio a commerciale al dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di percorso di m 400 in genere e m 200 per destinazione d'uso commerciale al dettaglio, minima seguente:*
  - a) *stanziale: 1  $m^2$  per ogni 10  $m^3$ , ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori. Per interventi di coabitare sociale di cui alla Lr 1/2016, articolo 25, lo standard di posti auto per ogni unità immobiliare è ridotto a 0,5;*
  - b) *di relazione:*
    - 1) *per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;*
    - 2) *di Su artigianale e agricola: 10%;*
    - 3) *di Sv commerciale al dettaglio: 60%;*
    - 4) *di Su direzionale: 30%;*
    - 5) *di Su di servizio o attrezzatura collettiva:*
      - 5.1) *per nuova realizzazione o ampliamento: 80%;*
      - 5.2) *per recupero: 40%;*
    - 6) *di Su di servizi di interesse residenziale: 30%.*

*Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti alla data del 18 giugno 2003 per destinazione d'uso anche successiva commerciale al dettaglio non trovano applicazione.*

7. *La superficie di vendita di esercizio commerciale non può superare m<sup>2</sup> 200, o l'esistente se superiore.*
8. *La superficie di pavimento di destinazione d'uso agricola non agrituristica e di destinazione d'uso artigianale produttiva non può superare m<sup>2</sup> 100, o pari all'esistente + m<sup>2</sup> 20.*

### **C) Disposizioni particolari.**

1. Il Prp garantisce la salvaguardia delle caratteristiche storico-artistiche e ambientali esistenti. In particolare il Prp:
  - a) assicura la salvaguardia di edifici e complessi di carattere storico-artistico e di pregio ambientale;
  - b) indirizza il recupero e l'evoluzione degli insediamenti in coerenza con la struttura tipica storica;
  - c) promuove la compattezza del tessuto urbanistico attraverso la saldatura delle preesistenze edilizie;
  - d) assicura l'omogeneità dell'edificato attraverso previsione di dimensioni, forme e materiali tipici storici o con essi coerenti.
2. Il Prp classifica gli immobili e prevede un'articolazione degli interventi secondo le categorie seguenti:
  - a) zona A1: edifici o complessi di carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale *suscettibili di interventi di restauro*;
  - b) zona A2: edifici o complessi di interesse documentale particolarmente rappresentativi di tipologie storiche locali *suscettibile di interventi di conservazione tipologica*;
  - c) zona A3: edifici o complessi tipici storici o recenti, privi singolarmente considerati di specifico interesse *suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione. La demolizione è ammessa in caso di precarietà statica o difformità da caratteristiche tipiche storiche. In ogni caso è da garantirsi la reintegrazione del tessuto insediativo tipico storico più significativo*;
  - d) zona A4: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificato circostante, ma suscettibili di ricostruzione con esso coerente;
  - e) zona A5: edifici generalmente di limitata consistenza incompatibili per caratteristiche con l'edificato circostante, e insuscettibili di ricostruzione con esso coerente;
  - f) zona A6: aree libere prive di particolare interesse ambientale suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante;
  - g) zona A7: aree libere di pregio ambientale o necessarie a protezione e *valorizzazione* di edificato di particolare interesse circostante.
3. Il Prp rispetta la classificazione in zone A1 e A7 propria del Prg, salvo riclassificazione di opere minori esistenti o modifica di perimetri per adeguamento *allo stato e suscettività di opere o aree. Il volume degli edifici esistenti è comunque compreso nel calcolo dell'indice di fabbricabilità esistente.*
4. Ampliamento e nuova costruzione sono ammessi:



- a) in zona A1 e in zona A2 per dotazione di accessori *richiesti dalle esigenze dell'uso* non altrimenti realizzabili, e comunque per non più del 10% di volume e superficie coperta esistenti;
  - b) *(soppressa)*;
  - c) in zone A3, A4 e A6 per saldatura e completamento del tessuto urbanistico esistente.
5. *In tutte le zone sono comunque ammesse:*
- a) *opere interrato;*
  - b) *opere di servizio e arredo non costituenti edificio.*
- 5 bis. *Gli impianti tecnici e tecnologici esterni agli edifici:*
- a) *sono posti possibilmente non prospicienti spazio pubblico. I pannelli solari:*
    - 1) *se su tetti a falde: sono installati aderenti o integrati al tetto;*
    - 2) *sono vietati su facciate.*  
*Per i serbatoi vale la norma di cui al comma 5 ter;*
  - b) *se prospicienti spazio pubblico: sono posti retrostanti ad elementi potenzialmente coprentine la vista diretta, se ciò è compatibile con le esigenze tecniche e funzionali;*
  - c) *se comunque visibili direttamente da spazio pubblico: sono colorati tali da essere mimetizzati rispetto allo sfondo. La norma non vale per i pannelli solari.*
- 5 ter. *I serbatoi e simili sono posti interrati, seminterrati e resi non visibili o visibili il meno possibile direttamente da spazio pubblico o interni a edificio.*
- 5 quater. *Nell'immobile sito a Porpetto capoluogo, via Roma, distinto in catasto al foglio 11, particelle 102 e 103, l'intervento di coabitare sociale è realizzato dal Comune, anche mediante esproprio.*
6. In assenza di Prp sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, senza alterazione di volumi esistenti e di morfologia tipica storica.