

**PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI STORO**

**RELAZIONE FINALE ALLE VARIANTI di
ADEGUAMENTO PERIODICO DEL P.R.G. E
CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO
MONTANO ESISTENTE**

P.R.G. COMUNE DI STORO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO PERIODICO – COMPRENSIVA DELLA PROPOSTA DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO TRADIZIONALE DI MONTAGNA E DEI MANUFATTI SPARSI NON RICONDUCIBILI DAL PUNTO DI VISTA TIPOLOGICO E FORMALE AGLI EDIFICI TRADIZIONALI

PREMESSA

Come precisato nella relazione generale la predisposizione della variante di adeguamento periodico del P.R.G. in vigore è risultata necessaria e urgente in riferimento alle esigenze di modificare alcune scelte urbanistiche del Piano in vigore per soddisfare alcune richieste puntuali formulate da parte sia dei privati sia dall'Amministrazione Pubblica.

Le richieste sono state formulate a seguito anche di un'azione di sensibilizzazione portata avanti dall'amministrazione comunale che ha invitato i cittadini a proporre osservazioni e proposte di modificazione dello strumento urbanistico in vigore soprattutto per avere un quadro complessivo dell'entità e qualità delle richieste già in fase di impostazione delle modifiche per consentire al progettista incaricato di dare una prima valutazione della compatibilità delle stesse in rapporto alle scelte del P.R.G. in vigore, ma soprattutto in rapporto anche alle indicazioni e pareri della Commissione Urbanistica Provinciale formulate nella fase di esame del P.R.G. in vigore.

E' importante sottolineare come le varianti di aggiornamento periodico del P.R.G. si inseriscono in una fase di attuazione dello strumento urbanistico nella quale si è potuto valutare con una certa precisione i punti deboli da correggere, ma anche le scelte da ritenersi non modificabili, in particolare quelle miranti alla riqualificazione paesaggistica ambientale sia del territorio urbanizzato sia di quello artificiale esterno ai nuclei urbanizzati.

Importante, pertanto, è diventata l'analisi puntuale delle richieste sia pubbliche che private per escludere subito quelle che modificavano le situazioni di vincolo previste dal P.U.P. e dal P.R.G. in vigore, in particolare quelle riguardanti la tutela Geoidraulica del territorio e degli insediamenti e le aree di Tutela Paesaggistica Ambientale. Per le aree agricole di interesse primario, secondario e a bosco si è ritenuto indispensabile effettuare una precisazione dei perimetri in alcune parti a seguito dell'introduzione delle nuove previsioni urbanistiche.

E' da precisare inoltre che le varianti proposte hanno comportato alcune modifiche alle Norme di Attuazione in vigore sia per la parte esterna ai centri storici sia per la parte interna ai nuclei di antica origine.

Data la particolare posizione dell'abitato, in rapporto alle infrastrutture viarie esistenti, alle condizioni climatiche e di soleggiamento, alla particolare struttura sociale della popolazione, il paese di Storo con la realizzazione del nuovo P.R.G. aveva scelto di pianificare il proprio futuro non solo in termini quantitativi ma soprattutto in termini qualitativi.

Su queste necessità si era sviluppata sia la ricerca preparatoria, sia tutto il lavoro di impostazione progettuale del P.R.G. al quale si era richiesta una più dettagliata ricerca progettuale e una maggiore consistenza contenutistica.

Le finalità, gli indirizzi di impostazione e le modalità operative per la redazione della variante al PRG di Storo sono state esposte in un incontro avuto con la Commissione di Piano istituita dall'Amministrazione per concordare con il progettista le linee guida da seguire nella predisposizione degli elaborati progettuali.

Si è proposto così di impostare la progettazione secondo i seguenti criteri:

- a) pianificare le varianti in modo da non stravolgere i criteri urbanistici e paesaggistici della precedente pianificazione;
- b) impostare le varianti verificandone la compatibilità paesaggistica delle scelte urbanistiche;
- c) ricercare una metodologia di progettazione che recuperi sia dal punto di vista grafico che normativo la cartografia e le norme di attuazione esistente in scala 1:1000, 1:2000 e 1:10000 "ereditate" dal P.R.G. in vigore cercando di ripetere la simbologia e i toni cromatici che contraddistinguono le destinazioni d'uso del territorio.

Come precisato nel seguito della presente relazione l'Amministrazione ha colto l'occasione della variante di aggiornamento del P.R.G. per impostare la cartografia finale del P.R.G. completamente su base catastale georeferenziata in sintonia con le direttive emanate dalla PAT.

Nella relazione accompagnatoria alle varianti era stato evidenziato anche il grado di attuazione del P.R.G. vigente in particolare il grado di utilizzazione delle aree urbane ed extraurbane del territorio di Storo dal quale erano emerse delle tendenze fortemente indicative per l'impostazione degli obiettivi principali della variante di aggiornamento periodico.

Dall'analisi effettuata si è potuto rilevare come l'utilizzazione del territorio sia avvenuta nel sostanziale rispetto delle scelte urbanistiche e paesaggistico-ambientali proposte dal P.R.G..

Nella variante di adeguamento pertanto si è operato nella direzione di saturare le aree esistenti, intervenendo negli spazi residui in modo da recuperare quella forma e struttura urbana mancante nelle aree di recente edificazione. Questo per riorganizzare il tessuto edilizio delle parti periferiche degli abitati particolarmente visibili.

L'individuazione nel PRG di alcune aree residenziali soggette a Piano di Lottizzazione aveva permesso di salvaguardare le stesse da fenomeni di urbanizzazione disordinata.

E' da precisare che l'introduzione dell'obbligo della lottizzazione in alcune aree specifiche era stato previsto proprio in quelle aree accorpate di notevoli dimensioni e fortemente frazionate che necessitavano di uno studio di utilizzazione complessivo che garantisca uno sviluppo ordinato e intensivo delle aree.

In questa prima fase di attuazione del piano si è potuto verificare questa opportunità nell'utilizzazione delle aree residenziali solamente nella zona situata a Lodrone in aderenza del confine con la provincia di Brescia con risultati complessivamente buoni dovuti principalmente al fatto che l'area risultava di un unico proprietario.

Questa metodologia di attuazione del piano non ha avuto esiti favorevoli nelle altre aree soggette all'obbligo della lottizzazione in quanto non si è attivata quella forma di collaborazione tra i proprietari soprattutto nell'attuazione della riorganizzazione complessiva dell'area.

Ne è derivato come conseguenza il blocco totale delle iniziative edilizie con evidenti disagi per i proprietari che avevano più necessità di realizzare la propria abitazione in tempi brevi.

Nella variante di adeguamento periodico, per cercare di incentivare in qualche modo l'utilizzazione edilizia delle aree, si è proposto di eliminare il vincolo della lottizzazione per stimolare l'attuazione delle iniziative singole sempre e comunque vincolate al rispetto di alcuni

criteri tipologici e architettonici presenti nelle Norme di Attuazione che disciplinano gli insediamenti abitativi di completamento.

Per quanto riguarda invece le aree residenziali ad utilizzazione libera si è rilevato che non sono emersi particolari problemi nella predisposizione delle singole progettazioni anche perché i criteri contenuti nelle norme di attuazione sono risultati di facile gestione e interpretazione sia da parte della Commissione Edilizia sia da parte dell'utente.

Nella variante di adeguamento è stata effettuata anche un'analisi sulla capacità residenziale del P.R.G. per i nuclei abitati di Riccomassimo – Darzo – Lodrone - Storo, evidenziando la potenzialità teorica, il volume realizzato nel periodo di attuazione del P.R.G. in vigore e le nuove previsioni insediative previste.

Ne risulta che la capacità residenziale del P.R.G. in adeguamento periodico ammonta a circa 238.000 mc.

È stata fatta inoltre una valutazione del numero di alloggi costruibili in rapporto alle previsioni rilevate nello studio del dimensionamento residenziale eseguito per i comuni trentini nel periodo 1998-2008 in occasione della proposta di variante del P.U.P. 98 nella quale si prevedeva per Storo un numero di nuovi alloggi pari a 148 inferiore a quello ipotizzato nella variante di adeguamento del P.R.G. che ammontavano a circa 238.

Dagli scenari esposti il P.R.G. risulta sovradimensionato ma rispettoso dei criteri paesaggistico - ambientali indicati nel P.R.G. in vigore miranti al contenimento dell'espansione all'interno della linea ideale determinata dall'attuale forma urbana e soprattutto in aree già provviste delle opere di urbanizzazione. Il dimensionamento residenziale pertanto non era stato fatto secondo i criteri stabiliti dalla circolare 1281 del 23 gennaio 2006 in quanto emanata dopo la 1° adozione del P.R.G., dimensionamento che è stato riproposto nel seguito della presente relazione finale.

Per quanto riguarda il grado di utilizzo del Centro Storico in rapporto alla pianificazione vigente si può affermare che gli interventi finora realizzati si sono sviluppati in sintonia con i criteri generali e puntuali individuati dal P.R.G. per le singole unità minime d'intervento.

Storo, dal punto di vista dell'insediamento delle attività produttive che hanno creato e continuano a creare i presupposti per l'incremento della popolazione residente, svolge un ruolo di privilegio rispetto ai Comuni limitrofi, soprattutto per la qualità e la dimensione delle attività insediate nelle aree disponibili e per la particolare collocazione geografica degli abitati posti a diretto contatto con le aree produttive, che risultano così facilmente accessibili dagli addetti.

Le aree produttive individuate dal P.R.G. sia di livello provinciale sia di livello locale sono state in questi ultimi anni solo parzialmente saturate da interventi produttivi creando una forte richiesta di nuove aree da destinare per tale attività.

E' da precisare che gran parte delle aree produttive inserite a Sud dell'area industriale in località Alleger non sono ancora state urbanizzate sia per la presenza all'interno delle stesse di alcuni interventi singoli non propriamente produttivi, sia per la presenza dell'obbligo della formazione del piano attuativo che in un certo qual modo ha rallentato l'urbanizzazione puntuale.

Recentemente l'amministrazione con la variante puntuale "pattizia" e l'adeguamento del PRG al P.U.P. 2000 ha proposto l'ampliamento dell'area produttiva in direzione dell'impianto di depurazione che consentirà di creare una dotazione e disponibilità di aree più che sufficienti per soddisfare i bisogni del comparto produttivo.

Per quanto riguarda invece le nuove previsioni dei servizi e attrezzature collettive territoriali, in relazione alle previsioni riportate nel D.M. 02/04/1968 n. 1444, nella variante di adeguamento periodico non si era ritenuto di operare la verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti dalla normativa in quanto le previsioni del P.R.G. in vigore, così come evidenziato nella relazione accompagnatoria, risultavano abbondantemente sovradimensionate rispetto agli standard stessi.

Anche la verifica degli standard è stata riproposta nel seguito della presente relazione finale.

A seguito della delibera del Commissario ad Acta n.01 d.d. 24 Marzo 2005 con la quale veniva adottata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Storo, comprensiva della proposta di recupero del patrimonio edilizio tradizionale di montagna, la Commissione Urbanistica Provinciale ha esposto alla Giunta Provinciale un articolato parere nel quale si invitava l'Amministrazione comunale di Storo ad un ulteriore approfondimento per perseguire un effettivo adeguamento del P.R.G. agli strumenti della pianificazione urbanistica provinciale.

Nel parere, la Commissione Urbanistica Provinciale, ha ritenuto comunque necessario evidenziare in senso collaborativi, alcune osservazioni e suggerimenti, proponendo anche alcuni stralci e correzioni, osservazioni che sono state esaminate attentamente per addivenire ad una soluzione finale condivisibile.

Come precisato in altra parte della presente relazione si è colta l'occasione della variante puntuale al P.R.G. per elaborare anche una nuova stesura cartografica e normativa del P.R.G. in vigore integrato con le varianti puntuali già autorizzate secondo i nuovi sistemi di informatizzazione georeferenziati dialoganti con quelli adottati dalla PAT per la stesura del Piano Urbanistico Provinciale, cercando di mantenere l'impianto cartografico originario soprattutto per l'individuazione delle cromie e simbologie che definiscono le varie zoonizzazioni.

È stata operata invece una sostanziale rielaborazione della parte normativa eliminando la PARTE TERZA e tutte quelle norme che compongono il Regolamento Edilizio Comunale già predisposto dall'Amministrazione e che verrà approvato separatamente ma contemporaneamente all'adozione finale del P.R.G..

Le NORME DI ATTUAZIONE parte prima e parte seconda sono state conglobate in un unico fascicolo separando la parte scritta dai riferimenti grafici che sono stati posti tutti nella parte finale delle NORME.

Con la presente relazione finale suffragata anche dagli elaborati grafici e normativi adeguati ai contenuti del parere della CUP, le varianti al P.R.G. in adeguamento periodico possono ritenersi un insieme di provvedimenti e norme urbanistico – edilizie miranti alla riqualificazione e valorizzazione dell'uso delle diverse zone, alzando il livello di qualità del territorio, mediante un'azione di recupero e restauro degli ambienti tradizionali capaci di orientare gli interventi nel senso di una sempre più attenta protezione del territorio anche sotto l'aspetto delle caratteristiche paesaggistiche e della sicurezza dell'ambiente.

DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE IN RELAZIONE ALLE OSSERVAZIONI DELLA CUP

La Commissione Urbanistica nella premessa del parere ha ritenuto la relazione illustrativa "generica e carente in termini di indicazione dei motivi delle modifiche".

Nella presente Relazione Finale dopo un attento esame dei contenuti della relazione accompagnatoria si è cercato di illustrare le motivazioni a sostegno delle varianti introdotte in modo da evidenziare in maniera più precisa quegli aspetti ritenuti dalla CUP esposti in modo generico.

Nella relazione, infatti, sono state descritte le motivazioni e gli obiettivi per la stesura della variante, partendo da un'analisi del quadro di Attuazione del Piano Regolatore vigente, della qualità del territorio aperto (area a tutela ambientale, delimitazione dell'area agricola primaria e secondaria, ecc...) alla qualità del territorio urbanizzato e costruito (centro storico, aree insediative, produttive e infrastrutturali).

Per quanto riguarda la mancata verifica degli standard urbanistici in rapporto all'incremento delle aree residenziali si precisa che non è stata esplicitata nella relazione in quanto la dotazione delle aree destinate ad ospitare i servizi pubblici nel territorio risultavano fortemente sovradimensionate ancora nella stesura del P.R.G. originario. Inoltre con delle varianti puntuali per pubblica utilità erano state individuate nuove aree per servizi pubblici come l'area del Polo Scolastico di Lodrone e la nuova sede del centro di Medicina e sede di Vigili urbani nell'abitato di Storo. Nella presente relazione sono state effettuate le verifiche proposte dalla CUP in merito al rispetto degli standard urbanistici soprattutto in relazione all'aumento delle aree residenziali proposte nella variante di adeguamento.

Si fa presente (peraltro evidenziato nella relazione) che, fra l'entrata in vigore del P.R.G. e le varianti di adeguamento, sono state attuate alcune varianti puntuali di interesse pubblico di notevole valore urbanistico riguardanti le aree PATTIZIE e successivamente l'adeguamento del P.R.G. al P.U.P. regolarmente approvato dalla Giunta Provinciale.

Per quanto riguarda la riduzione dei parcheggi pubblici segnalati nel parere della CUP si evidenzia come nella variante siano state introdotte nuove aree a parcheggio in prossimità dei nuclei storici in particolare quello di Storo e precisamente in prossimità della Famiglia Cooperativa di Storo dell'edificio comunale e nei centri storici di Darzo e Lodrone.

Si presume che la CUP abbia inteso la riduzione dei parcheggi, **l'eliminazione di alcune aree a verde pubblico attrezzato e parcheggi** poste ai lati della strada in località CA ROSSA e in corrispondenza dell'area industriale di Lodrone eliminate perché ritenute superate a seguito della realizzazione del marciapiede lungo la strada esistente che ne ha ridotto la loro funzione originaria.

Si precisa comunque che le aree a verde pubblico e parcheggi poste ai lati della viabilità di servizio delle aree residenziali sature e di completamento sono state quasi tutte mantenute così come previste nel P.R.G. in vigore, nonostante le forti pressioni dei privati che ne chiedevano l'eliminazione. Nella stesura finale comunque sono state reinserite le aree lungo la viabilità interna nell'abitato di Storo presenti nel P.R.G. in vigore.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

CARTOGRAFIA

La cartografia è stata predisposta per la 1° ADOZIONE solo nella scala 1:5000 per avere una visione completa delle varianti su tutto il fondovalle del comune. La cartografia finale è stata predisposta in scala 1:10.000 - 1:2000 e 1:1000 come da convenzione stipulata con l'amministrazione introducendo anche la variante al Rio Lora concordato con il servizio Sistemazione Montana nel piano attuativo di utilizzo delle aree produttive di livello provinciale adottato di recente dall'Amministrazione comunale. I SIC sono stati inseriti nella cartografia del Sistema Ambientale scala 1:10.000. L'Amministrazione comunale per i SIC che interessano gli edifici esistenti appartenenti al patrimonio edilizio tradizionale di montagna ha predisposto uno studio generale di valutazione d'incidenza parte integrante del P.R.G..

L'ESAME DI MERITO

Modifica alla Destinazione d'uso Residenziale di Completamento a Residenziale Saturata.

Le modifiche sono state condivise dalla CUP e pertanto sono state riproposte quasi integralmente nella stesura finale del P.R.G. ad eccezione di alcune aree situate all'ingresso dell'abitato di Storo nelle quali erano state iniziate le costruzioni ma non concluse con conseguente annullamento della concessione edilizia. Per tali aree anche su richiesta dei proprietari, si è ritenuto di ripristinare la destinazione residenziale originaria per consentire di completare le opere iniziate.

Previsione di nuove aree Residenziali di Completamento.

Le nuove previsioni insediative, come precisato nella relazione accompagnatoria al P.R.G., sono state introdotte dopo un'attenta valutazione delle richieste fatte dai Censiti e vagliate anche dalla Commissione di Piano e dall'Amministrazione Comunale. Sono state accettate quelle che rimanevano all'interno e ai margini del perimetro di massima espansione degli abitati esistenti e soprattutto quelle aree già servite dalle opere di infrastrutturazione del territorio (fognature, acquedotti strade ecc..). Inoltre come precisato nella relazione, alcune aree sono state reperite in zone definite di particolare pregio paesaggistico in quanto ritenute a suo tempo aree di riserva per il futuro completamento del tessuto insediativo. Non risulta infatti che le nuove aree residenziali proposte vadano ad intaccare la corretta visione dei nuclei storici in quanto rappresentano di fatto dei tasselli di tessuto urbano da completare e che non hanno alcun riferimento diretto con il tessuto storico di Storo, Darzo e Lodrone.

Si fa presente che le nuove aree introdotte oltre ad essere compatibili con i criteri urbanistici e paesaggistici generali (completamento di aree già fornite dalle principali opere di urbanizzazione primaria; strade, fognature, acquedotti, rete gas, ecc..) soddisfano delle richieste specifiche dei cittadini delle quattro frazioni per la costruzione delle loro abitazioni.

Si fa presente inoltre che dopo l'entrata in vigore del P.R.G. sono state utilizzate diverse aree residenziali per circa 64.000 mc per la costruzione di case d'abitazione singole da parte di residenti e pertanto, come peraltro confermato anche dalle indagini a supporto dei criteri per il dimensionamento dei P.R.G. emanati di recente dalla Giunta Provinciale nell'area di Storo non si sono verificati fenomeni speculativi nel settore edilizio.

C'è da sottolineare infatti anche un crescente interesse al recupero delle volumetrie esistenti nei centri storici anche se spesso frenato dalla difficoltà di operare in un tessuto

fortemente penalizzato dalla suddivisione proprietaria degli immobili che rallentano la tendenza al riuso degli stessi.

Nel parere della C.U.P. viene evidenziato il contrasto tra le nuove previsioni insediative e il consistente patrimonio di aree residenziali non ancora utilizzate.

Si fa presente che gran parte delle aree non sono state ancora utilizzate in quanto vincolate dal vigente P.R.G. all'obbligo della predisposizione di un piano di lottizzazione che ha in pratica congelato le iniziative edilizie per la difficoltà di aggregare le volontà dei singoli proprietari, difficoltà che si è cercato di risolvere in modo quasi provocatorio eliminando il vincolo della lottizzazione "liberalizzandone" l'utilizzazione.

La liberalizzazione dell'uso dei suoli, come peraltro enunciato nella relazione, può portare ad una urbanizzazione disordinata concetto questo ribadito dalla C.U.P. e che in qualità di progettista del P.R.G. ho ritenuto di confermare riproponendo la lottizzazione nelle aree precedentemente gravate da tale vincolo e anche in alcune delle aree di nuova previsione che per la loro dimensione e per il marcato frazionamento fondiario necessitano di un utilizzo razionale, non casuale, mirato ad un'utilizzazione intensiva del territorio destinato all'insediamento riducendo notevolmente le potenzialità di utilizzo immediato delle aree residenziali previste dal P.R.G..

A seguito della comunicazione del Commissario ad Acta di data 18 ottobre 2007 nella quale lo stesso Commissario, preso atto che da più di un decennio le aree residenziali con vincolo di lottizzazione non sono decollate e nella volontà di non creare discriminazione fra i cittadini come già comunicato alla Commissione urbanistica provinciale, ha ritenuto di dover togliere tutti i vincoli di lottizzazione previsti nel P.R.G. di Storo.

Per quanto riguarda l'osservazione della C.U.P. relativa alla "sfrangiamento del tessuto urbano che invade il territorio aperto" si precisa che lo sfrangiamento, inteso come espansione delle aree residenziali oltre il perimetro delle aree sature esistenti, è presente in modo molto limitato solo in alcune parti del territorio di Storo, Darzo e Lodrone motivato dal fatto che alcuni lotti residenziali non raggiungono la dimensione minima prevista dalle Norme di Attuazione e quindi si è ritenuto opportuno apportare queste sfrangiature che però non comportano alterazioni sensibili al tessuto edilizio attuale

Criteria e dati base per il dimensionamento residenziale della variante di adeguamento periodico.

Come illustrato nella relazione generale (da pag. 33 a pag. 40) le aree insediative, considerando anche il parziale utilizzo dei volumi esistenti nel Centro Storico, appaiono sovradimensionate rispetto ai parametri del P.U.P. 87 e ai criteri per il dimensionamento residenziale introdotto nell'appendice della proposta di Variante al P.U.P. del 1998 che valutava il numero di abitazioni prevedibili necessarie nel decennio 1998 – 2007 per una dimensione media di circa 900 mc per abitazione. Il sovradimensionamento emergeva anche nel P.R.G. in vigore se rapportato ai criteri per il dimensionamento residenziale previsto nel vecchio P.U.P.. Come precisato nella presente relazione le nuove aree insediative sono state individuate all'interno del perimetro teorico di massima espansione degli abitati, convalidato anche nel parere della C.U.P. relativo al P.R.G. in vigore e pertanto il rispetto dei parametri del P.U.P. non erano stati considerati prioritari.

Come precisato nei criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei Piani Regolatori Generali emanati di recente dalla Giunta Provinciale con il D.P.G. 1281 del 23/06/2006 il corretto dimensionamento della residenza ha tenuto conto del reale e concreto fabbisogno abitativo, cercando di favorire il "recupero degli edifici esistenti e il buon utilizzo delle aree già urbanizzate".

I criteri non indicano quantità fisse di volumetrie da destinare alla residenza in quanto spesso condizionati da dinamiche locali che orientano processi valutativi secondo le condizioni insediative e abitative proprie della zona.

È comunque importante sottolineare come il dimensionamento spetti ai comuni che dovranno in ogni caso interpretare in maniera corretta i parametri valutativi individuati nei criteri.

Per quanto riguarda il Comune di Storo il fabbisogno abitativo è certamente condizionato da fattori dipendenti essenzialmente dall'andamento demografico con l'incremento del numero di famiglie aventi un numero di componenti superiore a 1 e quindi necessità di tipologie abitative che prevedono alloggi di dimensioni medie di 100-140 mq e la costruzione di case unifamiliari singole da costruire su lotti sufficientemente grandi composte da almeno 2 piani fuori terra più l'eventuale seminterrato o sottotetto da destinare a garage – deposito.

Un altro fattore determinante nella determinazione del fabbisogno abitativo è l'esigenza di controllare la crescita urbana in relazione alla forma degli abitati.

L'individuazione delle nuove aree insediative ha tenuto conto del perimetro di massima espansione degli abitati salvaguardando le aree agricole primarie e secondarie completando il tessuto già provvisto di opere di urbanizzazione del territorio e di servizi di interesse generale.

Per la quantificazione del fabbisogno abitativo è stata seguita la procedura che individua:

- il ruolo territoriale del Centro abitativo di Storo che si caratterizza per essere un centro urbano,
- le dinamiche demografiche in netta crescita soprattutto il numero dei nuclei familiari,
- la domanda di nuove costruzioni che comporta un'utilizzazione volumetrica basata sulle case di abitazione con numero medio di 2 piani fuori terra ,
- la dinamica nella costruzione degli alloggi che risulta in stretta relazione con la crescita delle famiglie,
- le previsioni delle dinamiche future che porta alla richiesta di case di abitazione singole rispetto a quelle di tipo condominiale,
- le condizioni del sistema di depurazione che nel caso di Storo non presenta particolari problemi in quanto gli impianti esistenti si possono ritenere sufficienti a garantire il regolare smaltimento delle acque nere.

IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Le aree residenziali non ancora utilizzate previste dal P.R.G. in vigore consentono la realizzazione di una volumetria residenziale pari a mc 245.000.

Attualmente parte delle aree residenziali previste dal P.R.G. in vigore sono state utilizzate per un totale di mc 64.000, per cui risultano ancora utilizzabili circa mc 245.000–64.000=181.000 mc

Le nuove AREE RESIDENZIALI PREVISTE NELLA VARIANTE di aggiornamento periodico consentono la realizzazione di una volumetria pari a mc 57.000.

La volumetria da considerare per il dimensionamento residenziale è quindi pari a 181.000+57.000=mc. 238.000, volumetria costruibile ad utilizzazione libera a seguito dell'eliminazione del vincolo di lottizzazione su tutte le aree del comune di Storo.

CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

1) Calcolo dell'incremento della popolazione

Differenza tra la popolazione statistica stimata e la popolazione attuale.

- Popolazione stimata al 2010	=	4630
- Popolazione attuale al 2005	=	4563
Differenza	=	+67 unità

2) Calcolo numero medio di componenti della famiglia

Rapporto tra popolazione e numero delle famiglie.

N° famiglie al 2005	=	1778
4563 : 1778	=	2,4 – 2,5 componenti

Da indagini recenti il N° dei componenti delle famiglie è diminuito anche a seguito della presenza di nuclei famigliari monocomponenti. Il numero medio dei componenti famigliari si può collocare nell'ordine di 2,3.

3) Calcolo incremento famiglie al 2010 in base alla popolazione stimata

$$4630 : 2,3 = \mathbf{2013}$$

$$\text{INCREMENTO NUMERO DELLE FAMIGLIE } 2013 - 1778 = \mathbf{235}$$

Numero Alloggi = Incremento Numero Famiglie

n°235 = FABBISOGNO ABITATIVO TEORICO VALIDO nell'ARCO di VALIDITA' del P.R.G. (5 anni)

4) Calcolo incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie

ABITAZIONI PRECARIE NEI CENTRI STORICI:

per Storo e frazioni possono essere stimati altri **15 alloggi**

TOTALE ALLOGGI TEORICI = 15

5) Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dei residenti temporanei

Per residenti temporanei si intendono le persone che alloggiano temporaneamente nei centri abitati del comune per lo svolgimento di lavori nel campo dell'edilizia e di attività produttive.

La stima è stata fatta in modo approssimato sulla base di notizie fornite dal Comune.

Il numero degli alloggi si aggira sull'ordine di **N° 15**

6) Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi come destinazioni a uffici o attività commerciali dei piani terra degli edifici.

Considerato che le nuove aree residenziali e quelle non ancora utilizzate sono previste nelle parti più esterne dei nuclei abitati, l'erosione non risulta significativa.

Si può comunque ipotizzare il N° di alloggi dell'ordine di 10.

N° alloggi = 10

7) Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale.

Storo è un centro che accoglie residenti provenienti dai centri vicini a seguito dello sviluppo dell'attività produttiva sia industriale che artigianale.

Il numero di alloggi si aggira nell'ordine di **N° 20**

8) Vincoli di natura igienico - sanitario ed urbanistico

Storo è una località dove è ben dimensionata la dotazione di infrastrutture igienico – sanitarie.

L'incremento pertanto è da considerare nullo.

9) Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza ed al tempo libero

Storo non è una località turistica e pertanto l'incremento di alloggi può essere considerato nullo.

10) Calcolo del volume teorico complessivo

N° alloggi = **235 + 15 + 15 + 10 + 20 = 295**

Volume teorico = N° alloggi X volume convenzionale

Volume convenzionale riferibile alla casa tipo.

Alloggio ordinario = **120mc** per componente familiare

N° componenti famiglia = **2,3**

Si assume il coefficiente 2,5 in quanto a Storo c'è la tendenza di realizzare gli alloggi con ampi garage, cantine e soffitte.

V = 120mc X 2,3 X 2,50 = 700 mc

Volume teorico da destinare alla nuova residenza e al completamento delle aree esistenti (P.R.G. in vigore) = **700 mc x N° alloggi 295 = 206.500,00mc**

11) Differenza tra volumetria costruibile prevista dalla variante in adeguamento periodico e volumetria derivata dal Dimensionamento Residenziale (circolare 1281 del 23 gennaio 2006)

mc. 238.000 – 206.500 = mc. 31.500

Nell'ipotesi di accettazione del parere della Commissione Urbanistica Provinciale che propone di reintegrare il vincolo della lottizzazione sulle aree residenziali e la previsione di estendere l'obbligo del piano attuativo anche in alcune delle aree di nuova previsione soprattutto nelle zone con marcato frazionamento fondiario, per un'estensione complessiva di mq. 57.200 pari a mc. 85.800, le aree residenziali ad utilizzazione libera si ridurrebbero a mc.238.000 - 85.800 = mc. **152.200**.

Si fa presente che il vincolo della lottizzazione previsto in molte aree residenziali nel P.R.G in vigore ha prodotto un quasi totale blocco dell'utilizzazione delle stesse e pertanto si può ritenere che il vincolo lottizzatorio, se reintrodotta, consentirebbe di non includere parte delle aree residenziali previsto nel calcolo del dimensionamento almeno fino al 2010.

Si ritiene pertanto importante riferire l'incremento delle aree insediative ai nuovi criteri per il dimensionamento dei piani ma ribadire anche che per l'abitato di Storo è importante valutare le scelte urbanistiche anche in funzione della salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico - ambientali del territorio di fondovalle limitando l'espansione residenziale nella direzione del territorio aperto a vocazione agricola.

**VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI
(D.M. 02 APRILE 1968 N°1444)**

Il decreto stabilisce le dotazioni minime inderogabili dei servizi ed attrezzature collettive da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare.

Tali quantità vanno ripartite in:

- 4,5 mq. di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,0 mq. di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile,...) ed altre;
- 9,0 mq. di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 2,5 mq. di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'Art. 18 della legge n. 765) : tali aree – in casi speciali – potranno essere distribuite su diversi livelli.

**DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE
P.R.G. IN VIGORE**

- Popolazione attualmente residente	4266 unità
- Popolazione prevista nel 2006	4516 unità
- Incremento residenti	+250 unità

Attrezzature Sportive

Gli spazi destinati alle attività sportive previste dal P.R.G. risultano pari a mq. 161.500.

La dotazione risulta essere superiore anche agli standard del D.M. 02 Aprile 1968 n. 1444 che prevede 9 mq./ab. :

- popolazione residente	4266 abitanti	= mq./ab.	37,8
- popolazione residente + popolazione insediabile	4516 abitanti	= mq./ab.	35,76

Parcheggi Pubblici

Il P.R.G. prevede l'individuazione di aree da destinare a parcheggio pubblico sia all'interno del centro storico sia all'esterno nelle aree di recente formazione in prossimità delle aree produttive e sportive più significative.

Nell'ambito del centro storico le aree a parcheggio sono ben definite quantitativamente, mentre all'esterno i parcheggi sono stati individuati all'interno delle aree a verde pubblico attrezzato, intesi come spazi a parcheggio alberato ubicati in particolari aree del territorio urbanizzato a lato della viabilità di servizio delle aree stesse.

Tale scelta è derivata dalla necessità di riqualificare lo spazio urbanizzato con l'inserimento di ampie superfici a verde alberato e parcheggi, aumentando così la qualità urbana complessiva.

La quantità di parcheggi riferita al complesso delle aree a verde alberato previste dal P.R.G. dovrà essere determinata nell'ambito della progettazione degli spazi che comunque dovranno attestarsi nell'ordine del 50% del totale.

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico previsti dal P.R.G. risultano circa mq. 33.500 (D.M. = 2,5 mq) :

- popolazione residente	4266 abitanti	= mq./ab.	9
- popolazione residente + popolazione insediabile	4516 abitanti	= mq./ab.	7,3

Aree per l'istruzione

La dotazione di aree per le attrezzature scolastiche dell'obbligo esistente è di complessivi mq. 20.500.

Il P.R.G. sostanzialmente conferma le previsioni attuali in quanto le aree attualmente destinate a tale funzione risultano sufficientemente dimensionate anche per futuri ampliamenti, soddisfacendo anche le previsioni del D.M. (4,5 mq./ab.) :

- popolazione residente	4266 abitanti	= mq./ab.	4,81
- popolazione residente + popolazione insediabile	4516 abitanti	= mq./ab.	4,54

Aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi

Il P.R.G. prevede una dotazione complessiva di mq. 25.500 superiore a quella prevista dal D.M. (2 mq./ab.) :

- popolazione residente	4266 abitanti	= mq./ab.	5,9
- popolazione residente + popolazione insediabile	4516 abitanti	= mq./ab.	5,65

**VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI
P.R.G. VARIANTE PERIODICA**

DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE

- Popolazione residente al 2005	4563 unità
- Popolazione prevista nel 2010	4630 unità
- Incremento residenti	+67 unità

Attrezzature Sportive

Gli spazi destinati alle attività sportive previste dal P.R.G. in adeguamento periodico risultano pari a mq. 161.500 sostanzialmente uguali a quelle del P.R.G. in vigore.

La dotazione risulta essere superiore anche agli standard del D.M. 02 Aprile 1968 n. 1444 che prevede 9 mq./ab. :

- popolazione residente	4563 abitanti	= mq./ab.	35,39
- popolazione residente + popolazione insediabile	4630 abitanti	= mq./ab.	34,88

Parcheggi Pubblici

Il P.R.G. prevede l'individuazione di aree da destinare a parcheggio pubblico sia all'interno del centro storico sia all'esterno nelle aree di recente formazione in prossimità delle aree produttive e sportive più significative.

Nell'ambito del centro storico le aree a parcheggio sono ben definite quantitativamente, mentre all'esterno i parcheggi sono stati individuati all'interno delle aree a verde pubblico attrezzato, intesi come spazi a parcheggio alberato ubicati in particolari aree del territorio urbanizzato a lato della viabilità di servizio delle aree stesse.

Tale scelta è derivata dalla necessità di riqualificare lo spazio urbanizzato con l'inserimento di ampie superfici a verde alberato e parcheggi, aumentando così la qualità urbana complessiva.

La quantità di parcheggi riferita al complesso delle aree a verde alberato previste dal P.R.G. dovrà essere determinata nell'ambito della progettazione degli spazi che comunque dovranno attestarsi nell'ordine del 50% del totale.

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico previsti dal P.R.G. in adeguamento periodico risultano circa mq. 39.100 superiori di circa 5.500 mq. rispetto al P.R.G. in vigore :

- popolazione residente	4563 abitanti	= mq./ab.	8,5
- popolazione residente			
+ popolazione insediabile	4630 abitanti	= mq./ab.	8,44

Aree per l'istruzione

La dotazione di aree per le attrezzature scolastiche dell'obbligo esistente nel P.R.G. in vigore è di complessivi mq. 20.500 aumentato di mq. 4.000 (nuova area scolastica di Darzo) per complessivi 24.500 mq. (D.M. 4,5 mq./ab.) :

- popolazione residente	4563 abitanti	= mq./ab.	5,36
- popolazione residente			
+ popolazione insediabile	4630 abitanti	= mq./ab.	5,29

Aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi

Il P.R.G. in vigore prevede una dotazione complessiva di mq. 25.500 aumentato di mq. 6.000 nel P.R.G. di adeguamento periodico per complessivi 31.500 mq. (D.M. 2 mq./ab.) :

- popolazione residente	4563 abitanti	= mq./ab.	6,9
- popolazione residente			
+ popolazione insediabile	4630 abitanti	= mq./ab.	6,80

CENTRI STORICI

La C.U.P. sostanzialmente condivide la scelta del P.R.G. ad eccezione della scheda 12 dell'isolato 6 di Darzo.

Si propone la scelta enunciata dalla CUP riconfermando la categoria d'intervento "RISANAMENTO" per l'edificio 12 dell'isolato 6 di Darzo, precisando che se dal progetto delle opere si dovrebbe riscontrare la necessità di prevedere degli interventi di demolizione – ricostruzione a causa delle condizioni statiche precarie, questi interventi vengono autorizzati dalla G.P. secondo quanto previsto dalla legislazione in vigore.

PARCHEGGI

Come precisato in altra parte della presente relazione la variante al P.R.G. prevede limitate soppressioni di aree destinate a verde pubblico attrezzato e parcheggi poste all'interno delle aree insediative di Storo a lato della viabilità esistente, e a Ca Rossa e in corrispondenza dell'area produttiva di interesse provinciale a Lodrone in quanto le aree sono state parzialmente utilizzate dai marciapiedi esistenti.

Si fa notare invece che sono state introdotte nuove aree a parcheggio proprio in prossimità del Centro Storico di Storo, di Darzo e Lodrone e prossimità di importanti attività commerciali e servizi pubblici come la Famiglia Cooperativa e l'attuale sede Comunale di Storo per un totale di circa mq. 5.500,00.

AREA PRODUTTIVA

È stata ridotta la superficie dell'area Agricola Speciale (prevista in località Ca Rossa) in quanto la Cooperativa ha già concretizzato l'acquisto dell'area di dimensioni più ridotte.

Per quanto riguarda invece l'individuazione di un sistema viario protetto che si appoggi alla rotatoria evitando l'accesso diretto dalla Strada Statale si precisa che tale proposta è già presente nella variante al P.R.G. e comunque dovrà essere perfezionata al momento dell'esecuzione della rotatoria già progettata e in fase di appalto, in quanto il tracciato del sistema viario proposto risulta quasi interamente indicato nella cartografia, e quindi facilmente realizzabile senza ulteriori varianti al P.R.G..

Si conferma l'ampliamento dell'area produttiva (modifica n°68) in quanto necessaria per l'ampliamento dell'attività produttiva esistente.

Si accetta la soppressione dell'area produttiva (modifica n°97) così come proposta dalla C.U.P. assegnando all'area il vincolo di area agricola primaria. Per quanto riguarda la soppressione dell'area destinata al depuratore di Darzo si propone la destinazione d'uso a verde pubblico attrezzato e parcheggi come per l'area posta a diretto contatto con la strada.

Si propone di confermare la scelta operata con la modifica n°92 in quanto l'attuale area destinata a strada è stata soppressa e realizzata ai margini della nuova area produttiva, scelta convalidata anche dall'accordo dell'amministrazione con i proprietari dell'area ai quali necessita un lotto produttivo omogeneo non attraversato dalla viabilità pubblica.

Per la modifica n°100 si è proposto di modificare la destinazione d'uso dell'area produttiva del settore secondario provinciale individuando un'apposita destinazione d'uso ad area produttiva – multifunzionale.

L'area produttiva multifunzionale è stata individuata anche all'interno dell'area produttiva di livello provinciale situata tra Darzo e Lodrone.

AREE PER CAVE

La discordanza tra il perimetro dell'area a CAVA indicato nella variante e quello previsto nel Piano CAVE della PAT era stato concordato con la PAT ancora nella fase di adozione finale del P.R.G. in vigore per salvaguardare l'utilizzazione agricola primaria del Territorio di Storo.

Si condivide il parere della C.U.P. e del Servizio Minerario riconfermando il perimetro delle aree a CAVA DEL PIANO Provinciale.

All'interno delle aree a CAVE sono state individuate le aree attualmente destinate al recupero dei materiali e le aree per la produzione e recupero dei materiali inerti normate da appositi articoli nelle Norme di Attuazione.

Sono state eliminate invece le aree per cave previste a monte dell'abitato di Darzo e Lodrone in quanto non più attive e non comprese nel piano provinciale.

AREE COMMERCIALI

Si è operato, come suggerito dalla C.U.P. ad adeguare il P.R.G. alla normativa sul commercio, approvato dalla G.P. con deliberazione n.340 del 16/02/2001 e s.m..

Per quanto riguarda la modifica n.59 a seguito di una precisa richiesta della Famiglia Cooperativa di Storo e secondo quanto previsto dalla D.G.P. n.2676 del 31/10/2002 è stata introdotto nel P.R.G. un'area commerciale integrata soggetta a Piano attrattivo.

VIABILITA'

Per quanto riguarda la previsione di una viabilità protetta in corrispondenza della rotatoria di Ca Rossa si fa riferimento a quanto proposto in altra parte della presente relazione.

Per quanto riguarda invece le dimensioni della rotatoria si precisa che l'opera è già stata progettata dalla PAT ed è in fase di appalto e quindi si conferma la scelta fatta.

Il nuovo collegamento tra la Statale del Caffaro e la Valle di Ledro è stato introdotto così come indicato nel P.U.P. 2000 e nell'adeguamento del P.R.G. allo stesso.

Si conferma la scelta dell'eliminazione del potenziamento della strada esistente (modifica n°33 via Rossi) in quanto è da ritenersi conclusa e di difficile attuazione per la presenza di numerosi edifici molto vicini alla sede stradale, ed inoltre risulta già provvista di marciapiede su entrambi i lati della carreggiata.

È stata inserita nel P.R.G. la viabilità minore al servizio della zona di Falerno.

TRASFORMAZIONE IN AREA AGRICOLA DI INTERESSE SECONDARIO DI AREE DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

Si chiarisce che la trasformazione proposta non era in area agricola secondaria ma primaria motivata dal fatto che in origine questa zona, di proprietà privata, aveva una precisa vocazione agricola perduta a seguito del progressivo abbandono.

Si conferma la destinazione d'uso delle aree previste nel P.R.G. in vigore rimandando ad una fase successiva la modifica in area agricola primaria quando vi saranno delle precise richieste dei proprietari.

Su precisa richiesta del proprietario, accettata dal Commissario, è stata ridotta la superficie destinata a verde pubblico attrezzato e parcheggi (modifica n.78)

È stata riproposta la destinazione a bosco, prevista nel P.R.G. in vigore, nell'area indicata nella modifica n.70.

AREA PER POLIGONO DI TIRO

L'area pur essendo circondata da un bosco ben delimitato che potrebbe porsi come barriera di protezione della zona risulta interessata da crolli rocciosi e pertanto è stata stralciata.

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

Il piano di recupero è stato proposto in sintonia con le finalità dell'art. 24 bis della Legge Urbanistica soprattutto perché in tutti gli edifici catalogati nelle apposite schede è permessa solo la residenza non permanente così come definito negli indirizzi normativi di carattere generale del Piano di recupero in conformità a quanto stabilito dall'art. 24 bis della Legge Urbanistica.

Per quanto riguarda l'agglomerato di case sparse di Faserno non si condivide la proposta della C.U.P. di trattarlo come zona insediativa in quanto pur presentando al suo interno molti edifici tradizionali demoliti e ricostruiti e alcune nuove costruzioni realizzate intorno agli anni 60 – 70 che hanno deturpato in modo quasi irreversibile il Paesaggio Montano Tradizionale, rappresenta ancora un tipico insediamento di montagna caratterizzato da edifici sparsi alla pari degli altri insediamenti montani presenti nel Comune di Storo negli Areali A – B - C. Classificare inoltre la zona di Faserno come area insediativa significherebbe garantire anche la residenzialità permanente con tutti i problemi che tale attribuzione comporterebbe per l'amministrazione comunale.

Dall'analisi effettuata nei singoli edifici esistenti negli Areali A-B e C è emerso che molti manufatti hanno subito delle manomissioni strutturali e tipologiche che hanno cancellato in maniera irreversibile le originali caratteristiche architettoniche e funzionali.

Si è preferito pertanto schedare gli edifici in due raggruppamenti distinti e cioè:

- 1) edifici tradizionali di montagna che hanno conservato le caratteristiche architettoniche e tipologico - funzionale originarie nei quali vengono applicate le finalità previste dall'Art. 24 bis della legge urbanistica;
- 2) edifici non riconducibili dal punto di vista tipologico e formale ai manufatti tradizionali.

È stata realizzata per tutti gli edifici inseriti nel raggruppamento 1 e 2 una classificazione delle tipologie insediative e architettoniche e un abaco degli elementi architettonici e funzionali ricorrenti che indirizzano gli interventi edilizi sui singoli manufatti.

Gli edifici appartenenti al raggruppamento 2 sono stati tutti classificati nella tipologia 4.

Questa tipologia architettonica è riferita agli edifici che a seguito degli interventi sia sull'impianto strutturale che distributivo e funzionale hanno perduto in modo irreversibile le caratteristiche originarie.

Trattasi di edifici rurali parzialmente o totalmente demoliti e ricostruiti senza rispettare l'aspetto planivolumetrico e funzionale originario e l'uso di materiali e tecniche di lavorazione tradizionali.

Alcuni di questi edifici parzialmente abbandonati sono ubicati all'interno dell'area a bosco individuata nel P.R.G..

Per questi edifici pertanto risulta difficile se non impossibile identificare o selezionare gli elementi ricorrenti da salvaguardare.

L'organismo architettonico esistente pertanto è da classificare nella sua globalità un elemento di contrasto con l'ambiente per il quale si è cercato di individuare dei criteri generali e gli indirizzi progettuali che riportino l'organismo stesso ad un miglioramento architettonico e formale che attenui l'impatto negativo nel paesaggio rurale.

Come evidenziato nella fase di analisi, questa particolare tipologia architettonica si caratterizza per essere completamente estranea alle tipologie degli edifici tradizionali. Nella

quasi totalità dei casi gli edifici attuali hanno sostituito quelli preesistenti cancellando completamente qualsiasi traccia tipologica funzionale, ponendosi nel contesto paesaggistico – ambientale come elementi di disturbo.

Sono stati previsti pertanto alcuni suggerimenti progettuali mirati a stimolare un'azione di riconversione tipologica architettonica degli edifici che ne attenui l'impatto negativo nel paesaggio rurale esistente.

Sono consentite pertanto tutte le operazioni di definizione degli elementi architettonici e funzionali previste per la tipologia 3.3 e precisamente A1 A2 A3 A4 A5 A6 e A7 degli edifici classificati nel raggruppamento 1 e gli interventi di demolizione e ricostruzione e ripristino edilizio e adeguamento tipologico.

In questi edifici inoltre sono consentite tutte le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento dell'esistente previsti per gli edifici classificati nel raggruppamento 1.

Nel caso di demolizione, ricostruzione e adeguamento tipologico gli interventi devono rispettare tutte le operazioni di definizione degli elementi architettonici e funzionali dell'architettura tradizionale di montagna seguendo anche gli indirizzi presenti nelle proposte grafiche di riferimento.

L'individuazione del raggruppamento 2 di edifici appartenenti alla tipologia 4 distinto da quelli appartenenti al raggruppamento 1 disciplinati dai contenuti dell'Art. 24 bis costituisce uno stimolo al recupero, architettonico – ambientale di molti edifici attraverso alcune norme e criteri che permettono di attuare forme di perequazione miranti alla riqualificazione architettonica degli edifici degradati per un miglior inserimento nell'ambiente esistente.

Si precisa che quasi tutti gli edifici catalogati nei vari areali sono utilizzati dai censiti di Storo per trascorrere le vacanze e il fine settimana nel periodo estivo – autunnale quasi tutti serviti da una rete di acqua potabile mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene quasi sempre mediante dispersione o in fossa di tenuta stagna.

Il piano di recupero prevede, a riguardo, dei criteri e indirizzi specifici per garantire un corretto smaltimento delle acque nere nonché l'individuazione delle caratterizzate planialtimetriche dei locali abitabili.

Alla luce della situazione esistente si può affermare che l'utilizzazione a residenza temporanea di tutti gli edifici rurali fin ora utilizzati non ha comportato conseguenze ambientali tali da rendere necessario un approfondimento sulle capacità del territorio di sopportare ulteriori carichi antropici.

Per quanto riguarda la ricostruzione dei ruderi citati nel parere si precisa che l'edificio A1 – 18 non risulta essere un rudere ma una costruzione ben definita e utilizzata a residenza temporanea. I ruderi A6-1; B1-18 son ben visibili, recuperabili e quindi classificabili nella tipologia 52 con possibilità di recupero totale; mentre i ruderi B3-21-B5-5 sono stati classificati nella tipologia 5.3 che non prevede la loro ricostruzione.

Pertanto si propone di confermare la scelta del Piano.

L'edificio n°18 dell'area A4.2 è ben visibile e in discrete condizioni statiche e pertanto si presta ad un recupero totale (tipologia 51).

Per le perplessità sollevate dal Servizio Geologico (frana di Lodrone) si accetta la proposta di non ricostruzione del rudere classificandolo nella tipologia 5 – 3.

Per quanto riguarda gli edifici ricadenti all'interno dell'area di concessione della miniera di Barite, è stata esclusa la residenza sia temporanea che permanente essendo tutti adibiti a deposito.

OSSERVAZIONI DELLE STRUTTURE PROVINCIALI

SERVIZIO MINERARIO

Sono stati adeguati i criteri paesaggistici (pag 20) e le norme di attuazione (art. 24) a quanto osservato dal servizio minerario.

Così dicasi per l'introduzione totale nel P.R.G. delle aree estrattive, e l'eliminazione delle zone a discarica nelle NORME di ATTUAZIONE e nella Legenda.

SERVIZIO FORESTE E FAUNA

Nella schedatura dell'edificio n.18 dell'Areale A4.2 DOS DELFO è stato classificato RUDERE con tipologia 5.3 che non consente la ricostruzione così come proposto dal Servizio Foreste.

Per quanto riguarda la distribuzione spaziale dell'area a bosco sono stati adeguati i perimetri in accordo con il Servizio Forestale in particolare nelle aree private per le quali è stato autorizzato il cambio di cultura situate a monte dell'abitato di Lodrone – Darzo e Ca Rossa.

SERVIZIO COMMERCIO E COOPERAZIONE

È stato adeguato l'art. 10 bis alla normativa provinciale così come indicato nel parere della C.U.P.

È stato adeguato alla normativa provinciale anche l'Art. 25 e 26 delle Norme di Attuazione.

Con l'Art. 27 è stata disciplinata la zona commerciale integrata soggetta a Piano Attuativo richiesta dalla Famiglia Cooperativa di Storo, nel rispetto della deliberazione della G.P. n. 2676 del 31 ottobre 2002 che individua il comune di Storo quale centro di attrazione sovracomunale all'interno dell'ambito territoriale "M – valle del Chiese" per una superficie pari a mq. 1275 da destinare all'apertura di grandi strutture di vendita nel settore alimentare.

SOVRAINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

È stato integrato l'Art. 6 così come proposto dalla CUP individuando nella cartografia del sistema ambientale e in quella del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale, le cinque aree a tutela 03 - 02 e 01.

Così dicasi per quanto riguarda l'Art. 40 (area di protezione di manufatti e siti o beni di interesse culturale, naturale, paesaggistico e architettonico) corretto secondo le indicazioni della CUP.

AGENZIA PROVINCIALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

L'area per il recupero dei materiali in località ISCHIA già realizzata, è stata adeguata a quella prevista dal Comprensorio. Per quanto riguarda i contenuti dell'Art. 22bis si è fatto riferimento a quelli previsti dalle normative speciali Provinciali di settore.

La zona a cave, come precisato in altra parte della presente relazione è stata adeguata a quella prevista dal Piano CAVE della PAT.

All'interno dell'area a cave è stata individuata un'area per la produzione e recupero di materiali inerti.

La discarica di inerti è stata chiusa. Con D.Leg. 13 Gennaio 2003 n.36 è stato approvato il progetto di gestione con atto di approvazione del Sindaco di data 30/12/2005, nella cartografia la discarica è stata però rappresentata con apposito retino.

TUTELA DELL'ACQUA

Il depuratore di Darzo è stato disattivato. L'area è stata destinata a verde pubblico attrezzato e parcheggi come l'area contigua.

Il comparto PA1 e la relativa normativa sono già individuate nel P.R.G. (variante PATTIZIE) e nel piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale. Nel piano attuativo è stata modificata la numerazione da PA1 a PA7. All'interno del PA7 gli interventi sono quelli previsti dalla Deliberazione della Giunta Provinciale inerente la determinazione della zona di rispetto dell'impianto di Storo.

È stata inserita nella cartografia del P.R.G. la fascia di rispetto della Fossa IMHOFF di Riccomassimo.

Piano recupero masi:

Nelle prescrizioni relative allo smaltimento dei reflui si è fatto preciso riferimento alle norme attualmente vigenti in materia nella Provincia Autonoma di Trento.

La proposta di predisposizione di uno studio che valuti gli effetti della pianificazione sul territorio nel suo complesso per effetto degli scarichi puntuali delle numerose costruzioni rurali di montagna è da ritenersi superata in quanto attualmente l'ufficio tecnico comunale in occasione di ogni pratica edilizia riguardante gli edifici di montagna verifica a norma di legge la corretta tipologia di smaltimento delle acque reflue.

Per quanto riguarda la necessità, in relazione all'aumento delle aree residenziali, di subordinare il rilascio di nuove concessioni edilizie alla presentazione della denuncia o dell'autorizzazione allo scarico, così come previsto dall'Art. 32, comma 1 del T.U.L.P. sopra citato e alla contestuale verifica dell'eventuale saturazione degli impianti di depurazione esistenti al fine di adottare i dovuti provvedimenti.

Si precisa che già attualmente l'ufficio tecnico comunale in occasione di ogni pratica di nuova concessione edilizia o nuovo insediamento abitativo verifica la presenza della domanda di autorizzazione allo scarico.

Il Servizio opere igienico sanitarie con delibera ha autorizzato il potenziamento dell'impianto di depurazione di Storo, realizzato ed entrato in servizio per 30.000 cittadini equivalenti prevedendo nell'impianto potenziato il recupero delle acque reflue provenienti dal Comune di Bondone, di Condino, di Brione e della frazione di Ponte Caffaro del Comune di Bagolino (BS).

Il Comune di Storo ha ritenuto che l'impianto sia comunque sovradimensionato tant'è vero che con delibera n. 36 del 27 novembre 1998 il Consiglio Comunale ha approvato una mozione ove si manifestano dubbi sull'ampliamento del depuratore e si chiedeva alla PAT un maggior coinvolgimento nelle scelte di pianificazione sul proprio territorio di competenza.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Per quanto riguarda il problema dell'inquinamento acustico il P.R.G. non prevede particolari norme che disciplinano la materia anche se la richiesta di concessione edilizia negli edifici (impone) anche la stesura di una relazione acustica che descrive l'opera e il contenimento dei livelli di rumorosità.

Attualmente il Comune di Storo non possiede una zonizzazione acustica.

È stato inserito nelle Norme di Attuazione delle singole destinazioni d'uso il riferimento alla legislazione provinciale e nazionale in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti acustici proponendo anche la realizzazione di opere di mitigazione acustica a carico del titolare della concessione.

Per quanto riguarda la proposta di condizionare la realizzazione degli edifici a distanza di almeno 30 mt dall'infrastruttura stradale (S.S. del Caffaro) senza alcuna opera di mitigazione passiva, si ritiene di difficile realizzazione in quanto tale disposizione annullerebbe di fatto l'edificabilità delle aree residenziali di completamento previste dal P.R.G..

Si è proposto nelle norme la necessità di realizzare opere di mitigazione passiva all'atto del rilascio della concessione edilizia.

L'area destinata a pista di motocross in località Roversella è già prevista nel vigente P.R.G. ed è compatibile con la struttura sportiva esistente nel sito.

L'area, inoltre, è ubicata ai margini dell'area di particolare pregio in direzione della strada provinciale che porta a Bondone.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

A FREQUENZA INDUSTRIALE 50 Hz

Sono state inserite nella cartografia tutte le linee elettriche con le relative classificazioni.

Non sono state inserite nella cartografia le fasce di rispetto in quanto difficilmente rappresentabili dato il loro sviluppo tridimensionale, mentre nelle Norme di Attuazione si è fatto rimando alle leggi vigenti Provinciali.

Si fa presente che le aree residenziali in località SALETTO e quelle produttive in località sulla LORA attraversate dall'elettrodotto di alta tensione sono oggetto di lottizzazione estesa a tutta l'area perimetrata. Pertanto si propone di lasciare inalterata la possibilità edificatoria dei suoli al solo scopo di recuperare la densità edilizia territoriale, volumetria che però dovrà essere realizzata all'esterno delle fasce di rispetto lasciando all'interno delle stesse solo quelle attività ed infrastrutture compatibili con quanto stabilito dalle vigenti normative in materia.

A RADIOFREQUENZA

Come indicato nel parere della C.U.P. sono state indicate nella cartografia le sorgenti elettromagnetiche fisse a radiofrequenza disciplinate anche dal punto di vista normativo con riferimento alla legislazione provinciale in materia. In località Verdura l'impianto di telecomunicazione è stato scorporato dallo studio per il recupero del patrimonio edilizio montano.

SERVIZIO INDUSTRIA

È stato modificato il tracciato del Rio Lora come previsto nel progetto esecutivo del piano attuativo approvato dal Comune .

Per quanto riguarda le attività previste nel comparto PA1, che nel piano attuativo è diventato PA7, si fa presente che queste sono già state approvate nella variante Pattizia del P.R.G..

Le attività previste nella variante Pattizia saranno incluse anche nelle norme generali per le zone produttive in quanto precedentemente non citate.

Le aree sature introdotte all'interno delle aree produttive del settore secondario di livello provinciale sono state sostituite con le aree multifunzionali disciplinate dall'Art. 17bis delle Norme di Attuazione.

NORME DI ATTUAZIONE

Le Norme di Attuazione sono state riformulate dal punto di vista descrittivo mantenendo inalterati i contenuti opportunamente adeguati alle osservazioni proposte dalla CUP. I riferimenti grafici sono stati riproposti conglobati nella parte finale delle Norme.

In particolare sono state modificate alcune disposizioni relative alla cartografia d'intervento " R2 RISANAMENTO CONSERVATIVO " eliminando la possibilità di effettuare modifiche all'originaria articolazione delle falde e la realizzazione di timpani e controtimpani non compatibili con i caratteri edilizi tradizionali.

È stata eliminata la parte terza delle NORME in quanto proprie del Regolamento Edilizio Comunale predisposto dall'Amministrazione che verrà adottato contemporaneamente all'approvazione del P.R.G..

**Valutazioni tecniche in merito alle
OSSERVAZIONI AL P.R.G. 1°ADOZIONE
PERVENUTE AL COMMISSARIO AD ACTA**

Dopo la 1° adozione del P.R.G. di adeguamento periodico e dello studio per il recupero del patrimonio tradizionale di montagna di data 24 Maggio 2005 sono pervenute delle osservazioni fatte dai privati e dall'Amministrazione in merito alla variante in adeguamento del P.R.G. . E' stato effettuato un approfondimento tecnico da parte del progettista e del commissario a supporto delle decisioni finali attuate in riferimento anche al contenuto del parere della C.U.P..

Le osservazioni sono state classificate, in termini di tipologia, nel modo seguente:

- A) osservazioni alla variante pervenute fuori il termine stabilito dalla legislazione urbanistica vigente;
- B) osservazioni riferite alle varianti adottate rispetto allo strumento urbanistico in vigore che interessano direttamente il richiedente;
- C) osservazioni relative a richieste di nuove previsioni urbanistiche e normative non contemplate nella variante;
- D) osservazioni di interesse pubblico formulate da enti pubblici, da enti di interesse pubblico e dai privati;
- E) osservazioni formulate da amministrazioni pubbliche e dai privati relative a correzioni di errori materiali, cartografici e normativi rilevati nella variante.

Osservazioni di tipo A

Le osservazioni pervenute fuori termine non sono state prese in considerazione in quanto secondo la legislazione in vigore non si rende obbligatorio formulare un giudizio di accettazione o di diniego. Si è ritenuto comunque di dare un parere di fattibilità che può essere di riferimento per una futura richiesta di variante allo strumento urbanistico.

OSSERVAZIONI PERVENUTE N°6.

Osservazione di tipo B

Le osservazioni di tipo B si riferiscono alle varianti cartografiche e normative adottate, per le quali si chiede vengano effettuate delle modifiche che soddisfino particolari richieste del richiedente non contemplate nella proposta progettuale adottata.

Sono state accettate solamente le osservazioni tendenti a non stravolgere i contenuti e gli obiettivi generali dalla variante e in linea con le osservazioni al P.R.G. espresse dalla Commissione Urbanistica Provinciale.

OSSERVAZIONI ACCOLTE N°20

OSSERVAZIONI RESPINTE N°8

Osservazioni di tipo C

Le osservazioni di tipo C propongono in generale l'introduzione nella variante adottata di nuove previsioni urbanistiche sia cartografiche che normative che non possono essere esaminate in quanto comporterebbero di fatto la riapertura dei termini per l'effettuazione delle

osservazioni alle varianti con il conseguente slittamento dei tempi per la stesura e approvazione finale della variante al P.R.G. .

OSSERVAZIONI RESPINTE N°75

Osservazioni di tipo D

Osservazioni formulate dalle amministrazioni pubbliche, da enti di interesse pubblico e dai privati

Considerato che le osservazioni fatte dalle amministrazioni pubbliche o di interesse pubblico potrebbero essere richieste in ogni momento in quanto considerate di pubblica utilità si è ritenuto di esprimere il giudizio di fattibilità anche se pervenute fuori termine. Si è ritenuto inoltre di dare anche una risposta alle osservazioni di carattere generale fatte dai privati.

OSSERVAZIONI ACCOLTE N°4

OSSERVAZIONI CON PARERE GENERALE N°1

Osservazioni di tipo E

Le osservazioni si riferiscono ad errori materiali rilevati negli elaborati grafici e normativi della variante.

Si è ritenuto di esaminare le proposte anche se pervenute fuori termine.

OSSERVAZIONI ACCOLTE N°18

OSSERVAZIONI RESPINTE N°0

Le richieste sono state evidenziate in apposite schede nelle quali sono evidenziate le motivazioni a sostegno dell'accettazione o diniego delle stesse.

I PROGETTISTI

Arch. Firmino Sordo

Arch. Alessandra Sordo

PROVINCIA DI TRENTO
COMUNE DI STORO

**RELAZIONE ALLE VARIANTI di
ADEGUAMENTO PERIODICO DEL P.R.G. DI
STORO**

**IMPOSTAZIONE GENERALE DELLE VARIANTI DI AGGIORNAMENTO PERIODICO
AL P.R.G. IN VIGORE****PREMESSA**

La predisposizione della variante di adeguamento periodico del P.R.G. in vigore è risultata necessaria e urgente in riferimento alle esigenze di modificare alcune scelte urbanistiche del Piano in vigore per soddisfare alcune richieste puntuali formulate da parte sia dei privati sia dall'Amministrazione Pubblica.

Le richieste sono state formulate a seguito anche di un'azione di sensibilizzazione portata avanti dall'amministrazione comunale che ha invitato i cittadini a proporre osservazioni e proposte di modificazione dello strumento urbanistico in vigore soprattutto per avere un quadro complessivo dell'entità e qualità delle richieste già in fase di impostazione delle modifiche per consentire al progettista incaricato di dare una prima valutazione della compatibilità delle stesse in rapporto alle scelte del P.R.G. in vigore, ma soprattutto in rapporto anche alle indicazioni e pareri della Commissione Urbanistica Provinciale formulate nella fase di esame del P.R.G..

E' importante sottolineare come le varianti di aggiornamento periodico del P.R.G. si inseriscono in una fase di attuazione dello strumento urbanistico nella quale si è potuto valutare con una certa precisione i punti deboli da correggere, ma anche le scelte da ritenersi non modificabili, in particolare quelle miranti alla riqualificazione paesaggistica ambientale sia del territorio urbanizzato sia di quello artificiale esterno ai nuclei urbanizzati.

Importante, pertanto, è diventata l'analisi puntuale delle richieste sia pubbliche che private per escludere subito quelle che modificano le situazioni di vincolo previste dal P.U.P. di recente approvazione e dal P.R.G. in vigore, in particolare quelle riguardanti la tutela Geoidraulica del territorio e degli insediamenti e le aree di Tutela Paesaggistica Ambientale. Per le aree agricole di interesse primario, secondario e a bosco si è ritenuto indispensabile effettuare una precisazione dei perimetri in alcune parti a seguito dell'introduzione delle nuove previsioni urbanistiche.

E' da precisare inoltre che le varianti proposte hanno comportano alcune modifiche alle norme di attuazione in vigore determinate in occasione della stesura del P.R.G. sia per la parte esterna ai centri storici sia per la parte interna ai nuclei di antica origine.

Data la particolare posizione dell'abitato, in rapporto alle infrastrutture viarie esistenti, alle condizioni climatiche e di soleggiamento, alla particolare struttura sociale della popolazione, il paese di Storo con la realizzazione del nuovo P.R.G. aveva scelto di pianificare il proprio futuro non solo in termini quantitativi ma soprattutto in termini qualitativi.

Su queste necessità si era sviluppata sia la ricerca preparatoria, sia tutto il lavoro di impostazione progettuale del P.R.G. al quale si era richiesta una più dettagliata ricerca progettuale e una maggiore consistenza contenutistica.

Le finalità, gli indirizzi di impostazione e le modalità operative per la redazione della variante al PRG di Storo sono state espone in un incontro avuto con la Commissione di Piano istituita dall'Amministrazione per concordare con il progettista le linee guida da seguire nella predisposizione degli elaborati progettuali.

Si è proposto così di impostare la progettazione secondo i seguenti criteri:

- a) pianificare le varianti in modo da non stravolgere i criteri urbanistici e paesaggistici della precedente pianificazione;
- b) impostare le varianti verificandone la compatibilità paesaggistica delle scelte urbanistiche;
- c) ricercare una metodologia di progettazione che recuperi sia dal punto di vista grafico che normativo la cartografia e le norme di attuazione esistente in scala 1:500, 1:1000, 1:2000 e 1:10000 "ereditate" dal P.R.G. in vigore cercando di ripetere fedelmente la simbologia e i toni cromatici che contraddistinguono le destinazioni d'uso del territorio; per evitare in questa fase all'amministrazione una spesa notevole nella predisposizione di nuove cartografie, non giustificate dalle varianti proposte.

La formazione della variante al P.R.G. costituisce pertanto una opportunità per risolvere alcuni urgenti problemi individuati nelle richieste specifiche formulate dagli operatori pubblici e privati.

LE MOTIVAZIONI PER LA STESURA DELLA VARIANTE AL P.R.G.

Per definire con una certa precisione il contenuto del programma di lavoro si ritiene utile ripercorrere l'insieme delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad intraprendere la scelta della stesura della variante al P.R.G. in vigore.

Si possono individuare pertanto motivazioni di carattere generale dipendenti cioè da situazioni ed avvenimenti maturati in maniera indipendente dalla struttura stessa del P.R.G. e motivazioni di carattere più specifico legate in maniera più diretta alla natura stessa dello strumento urbanistico.

Le motivazioni sono dettate dalla necessità di avere uno strumento urbanistico che risponda a precise esigenze rilevabili nell'area interessata e dall'urgenza di individuare obiettivi più aggiornati e gestibili per quantificare i fabbisogni nei diversi settori, abitativi, produttivi e dei servizi pubblici, alla luce di previsioni e situazioni legate alla particolare struttura socio-economica e ambientale locale.

Tali obiettivi dovranno comunque garantire il recupero e miglior utilizzo complessivo del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico-ambientale la salvaguardia sostanziale dell'ambito territoriale rappresentato dalla perimetrazione del massimo sviluppo dell'abitato individuato nel P.R.G. in vigore, salvaguardia delle aree agricole, soprattutto quelle d'interesse primario, secondario e quelle parzialmente urbanizzate di fondovalle che rappresentano delle peculiarità paesaggistiche di notevole valore in particolare quelle situate in località Cà Rossa e a valle degli abitati di Storo, Darzo e Lodrone.

LA TUTELA GEOIDRAULICA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI

La stesura delle varianti al P.R.G. in vigore é stata effettuata rispettando le situazioni di vincolo, indicate dal P.U.P. in vigore nella Carta di Sintesi Geologica, parte integrante del piano stesso, adeguamento già attuato con la specifica variante del Novembre 2003.

LE AREE DI TUTELA AMBIENTALE

La stesura delle varianti al P.R.G. in vigore é stata effettuata rispettando la perimetrazione delle aree tutelate già attuata con la variante specifica del Novembre 2003.

GRADO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Dall'analisi sul grado di utilizzazione delle aree urbane ed extraurbane del territorio di Storo emergono delle tendenze fortemente indicative per l'impostazione degli obiettivi principali della variante di aggiornamento periodico.

Si può affermare che l'utilizzazione del territorio sia avvenuta nel sostanziale rispetto delle scelte urbanistiche e paesaggistico-ambientali proposte dal P.R.G..

Analizzando il ruolo del Comune di Storo nell'ambito dell'unità insediativa indicata nel P.U.P. si può affermare che non appare necessario il bisogno di individuare la dotazione di nuove aree da destinare alla residenza in zone non ancora urbanizzate. Si è operato invece nella direzione di saturare le aree esistenti, intervenendo negli spazi residui in modo da recuperare quella forma e struttura urbana mancante nelle aree di recente edificazione. Questo per riorganizzare il tessuto edilizio delle parti periferiche degli abitati particolarmente visibili.

L'individuazione nel PRG di alcune aree residenziali soggette a Piano di Lottizzazione aveva permesso di salvaguardare le stesse da fenomeni di urbanizzazione disordinata.

E' da precisare che l'introduzione dell'obbligo della lottizzazione in alcune aree specifiche era stato previsto proprio in quelle aree accorpate di notevoli dimensioni e fortemente frazionate che necessitavano di uno studio di utilizzazione complessivo che garantisca uno sviluppo ordinato e intensivo delle aree.

In questa prima fase di attuazione del piano si è potuto verificare questa opportunità nell'utilizzazione dell'area residenziale solamente nella zona situata a Lodrone in aderenza del confine con la provincia di Brescia con risultati complessivamente buoni dovuti principalmente al fatto che l'area risultava di un unico proprietario.

Questa metodologia di attuazione del piano non ha avuto esiti favorevoli nelle altre aree soggette all'obbligo della lottizzazione in quanto non si è attivata quella forma di collaborazione tra i proprietari soprattutto nell'attuazione della riorganizzazione complessiva dell'area.

Ne è derivato come conseguenza il blocco totale delle iniziative edilizie con evidenti disagi per i proprietari che avevano più necessità di realizzare la propria abitazione in tempi brevi.

Per cercare di incentivare l'utilizzazione edilizia delle aree si è proposto di eliminare il vincolo della lottizzazione per stimolare l'attuazione delle iniziative singole sempre e comunque vincolate al rispetto di alcuni criteri tipologici e architettonici presenti nelle Norme di Attuazione che disciplinano gli insediamenti abitativi di completamento.

Per quanto riguarda invece le aree residenziali ad utilizzazione libera si può affermare che non sono emersi particolari problemi nella predisposizione delle singole progettazioni anche perché i criteri contenuti nelle norme di attuazione sono risultati di facile gestione e interpretazione sia da parte della Commissione Edilizia sia da parte dell'utente.

Per quanto riguarda il grado di utilizzo del Centro Storico in rapporto alla pianificazione vigente si può affermare che gli interventi finora realizzati si pongono in sintonia con i criteri generali e puntuali individuati dal P.R.G. per le singole unità minime d'intervento.

Storo, dal punto di vista dell'insediamento delle attività produttive che hanno creato e continuano a creare i presupposti per l'incremento della popolazione residente, svolge un ruolo di privilegio rispetto ai Comuni limitrofi, soprattutto per la qualità e la dimensione delle attività insediate nelle aree disponibili e per la particolare collocazione geografica degli abitati posti a diretto contatto con le aree produttive, che risultano così facilmente accessibili dagli addetti.

Le aree produttive individuate dal P.R.G. sia di livello provinciale sia di livello locale sono state in questi ultimi anni solo parzialmente saturate da interventi produttivi creando una forte richiesta di nuove aree da destinare per tale attività.

E' da precisare che gran parte delle aree produttive inserite a Sud dell'area industriale in località Alleger non sono ancora state urbanizzate sia per la presenza all'interno delle stesse di alcuni interventi singoli non propriamente produttivi, sia per la presenza dell'obbligo della formazione del piano attuativo che in un certo qual modo ha rallentato l'urbanizzazione puntuale.

Recentemente l'amministrazione con la variante puntuale "pattizia" e l'adeguamento del PRG al P.U.P. 2000 ha proposto l'ampliamento dell'area produttiva in direzione dell'impianto di depurazione che consentirà di creare una dotazione e disponibilità di aree più che sufficienti per soddisfare i bisogni del comparto produttivo.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO PERIODICO AL P.R.G.

La fase di ricerca informativa, caratterizzata dalla lettura delle componenti fisiche del territorio comunale e delle dinamiche socioeconomiche della popolazione insediata ha costituito la base per la determinazione e l'individuazione degli obiettivi ispiratori della variante al P.R.G. di Storo, mirati alla conservazione sostanziale del sistema insediativo produttivo e infrastrutturale attuale operando alcuni aggiustamenti motivati da precise richieste locali.

La progettazione delle varianti è stata impostata, così come evidenziato in premessa, secondo i seguenti criteri:

- pianificazione della variante in modo da non stravolgere i criteri urbanistici e paesaggistici individuati nella pianificazione in vigore;
- impostare le varianti verificandone la compatibilità paesaggistica delle scelte urbanistiche;
- ricercare una metodologia di progettazione che recuperi sia dal punto di vista grafico che normativo, la cartografia esistente in scala 1:500, 1:1000, 1:2000 e 1:10000 e le norme di attuazione del piano in vigore cercando di ripetere fedelmente la simbologia e i toni cromatici che contraddistinguono le destinazioni d'uso del territorio opportunamente aggiornati a seguito delle varianti introdotte.

QUALITA' DEL TERRITORIO APERTO

Il territorio aperto, definito dai suoi elementi fisico-naturalistici, è stato distinto nel P.R.G. in vigore in aree a bosco, prato, pascolo, agricola primaria e secondaria, improduttive, secondo il loro particolare utilizzo e il loro valore ambientale.

Le varianti al P.R.G., non dovrebbero comportare alterazioni sostanziali alla valorizzazione dell'uso delle diverse zone mantenendo inalterata la qualità del territorio aperto proponendo alcune modificazioni alle destinazioni d'uso attuali senza alterarne l'aspetto delle caratteristiche paesaggistiche e della sicurezza dell'ambiente

1. Delimitazione delle aree sottoposte a tutela ambientale.

Come precisato nella parte introduttiva, le aree di tutela ambientale individuate dal P.U.P nel territorio di Storo così come recepite dal P.R.G. nella variante del Maggio 2002 sono confermate comprese le aree interessate dagli edifici rurali di montagna che potrebbero essere enucleate dai perimetri individuati dal P.U.P. quanto verranno approvati gli indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio montano, parte integrante delle varianti di aggiornamento.

2. Delimitazione delle aree agricole di interesse primario

La recente variante al P.U.P. ha definito anche l'estensione dell'area agricola primaria nel territorio di Storo.

Sono state confermate quasi interamente le aree agricole di interesse primario individuate dal P.R.G. in vigore ad eccezione di una riduzione in corrispondenza dell'area per cave e discariche per le quali è stato necessario introdurre le aree previste nel Piano Provinciale, e alcune aree situate a Cà Rossa che hanno perso le loro caratteristiche di qualità dei suoli per il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole, sostituite da un'area agricola speciale per l'insediamento di strutture atte al deposito, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli locali gestite da cooperative agricole locali.

Sono state introdotte inoltre alcune aree agricole primarie in località Canton Dell'Asino attualmente abbandonate ma potenzialmente recuperabili dal punto di vista dell'utilizzazione agricola.

Nelle varianti si propone inoltre di introdurre nelle norme di attuazione alcuni correttivi puntuali riferibili all'edilizia sparsa contrassegnata nella cartografia con apposita cerchiatura per consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con cambi di destinazione d'uso e ampliamenti volumetrici senza l'obbligo per i proprietari di essere iscritti all'albo degli imprenditori agricoli.

In sostanza si propone di individuare dei criteri analoghi a quelli introdotti per il riuso e ampliamento degli edifici esistenti nelle aree agricole E4.

**DELIMITAZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO DI
PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO E3**

Sono aree agricole quasi totalmente libere da costruzioni situate all'interno e all'esterno degli spazi edificati e ai margini dei nuclei di antica origine, che assumono un valore particolare dal punto di vista paesaggistico.

Rappresentano infatti delle aree di particolare valore per la protezione visiva dei nuclei storici, in quanto adiacenti alle aree già infrastrutturate.

In tali aree il P.R.G. in vigore vieta qualsiasi nuova costruzione stabile o provvisoria; consentendo invece interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti rivolti ad adeguare le costruzioni alle nuove esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso e la riqualificazione del tessuto urbanistico degradato, inoltre sono consentiti interventi di riqualificazione urbana.

La variante al PRG propone a seguito di alcune richieste specifiche di insediamenti di aree residenziali, la modifica della destinazione d'uso solamente per quelle aree che si configurano come completamento del tessuto edilizio esistente all'interno comunque di quella linea ideale di massima espansione degli abitati di Storo, Darzo e Lodrone, già individuato nel PRG in vigore.

Per gli edifici esistenti si propongono interventi analoghi a quelli individuati nelle zone Agricole parzialmente urbanizzate E4.

DELIMITAZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO DI FONDOVALLE PARZIALMENTE URBANIZZATE E4

Le aree agricole secondarie di fondovalle, parzialmente urbanizzate individuate dal P.R.G. in vigore sono caratterizzate dalla presenza di manufatti che in origine avevano una precisa funzione agricola. Sono ubicate ai margini delle zone pianeggianti di fondovalle e a monte dei nuclei abitati di Storo, Darzo, Lodrone e Riccomassimo.

Dal punto di vista tipologico e architettonico le preesistenze edilizie si caratterizzano per la loro forma e funzione, assimilabili ai masi di montagna, costruiti con materiali poveri quali legno e pietra.

A seguito delle recenti operazioni di trasformazione d'uso realizzate spesso in maniera incongrua, si sono operate delle profonde modifiche dell'assetto paesaggistico ambientale originario.

In queste aree pertanto il P.R.G. in vigore proponeva operazioni di riqualificazione paesaggistico ambientali riferite agli edifici esistenti e all'ambiente circostante per recuperare parzialmente l'immagine originaria dei luoghi.

Il P.R.G. in vigore per tali aree proponeva:

- la variazione d'uso a fini abitativi e l'ampliamento degli edifici esistenti, secondo precisi criteri tipologici;
- ampliamento delle strutture agrituristiche esistenti;
- realizzazione di modeste costruzioni in legno come pertinenza accessorio al fabbricato principale ad uso ricovero attrezzi, legnaia o garage, da realizzarsi secondo precisi schemi tipologici;
- realizzazione dei volumi destinati a garage solamente per le unità abitative esistenti che ne siano sprovviste o non sia possibile la loro realizzazione all'interno dell'edificio. Per la volumetria interamente destinata a garage non è consentito realizzare altri volumi accessori. E' altresì vietata la trasformazione d'uso e l'ampliamento con funzione residenziale degli edifici destinati a garage e deposito legnaia.
- La riqualificazione del tessuto urbanistico degradato, e lavori di sistemazione del verde con modifiche dell'andamento attuale del terreno.
- La realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio e di riordino fondiario. Una particolare cura è stata proposta nelle operazioni di riuso e di trasformazione d'uso degli edifici esistenti che hanno conservato i caratteri tipici dell'architettura rurale. In tali edifici andranno valorizzati l'uso dei materiali, delle tecniche di lavorazione tradizionali, nonché le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie.

Nella fase di attuazione del piano sono emerse alcune perplessità nell'applicazione delle norme specifiche soprattutto per quando riguarda l'entità dell'ampliamento consentito riferito al singolo manufatto che non tiene conto dell'assetto proprietario.

E' stato proposto pertanto una revisione della normativa che consenta di aumentare l'entità dell'ampliamento in modo da consentire una riutilizzazione più funzionale dell'immobile, in riferimento alle singole proprietà.

**DELIMITAZIONE DELLE AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO DI MONTAGNA
E5**

Sono aree individuate nel PRG nel Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale scala 1:2000 che presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario.

Si caratterizzano per la presenza di ampie superfici prative punteggiate di manufatti rurali.

La destinazione d'uso dei manufatti esistenti è prevalentemente agricola salvo diversi fabbricati nei quali è stata attuata una rifunzionalizzazione (con cambio di destinazione d'uso - da agricola a residenziale) che ha determinato, in molti casi, la perdita delle caratteristiche tipologiche originarie (agricole) acquistandone altre di carattere residenziale.

In queste aree l'abbandono dell'edilizia rurale da parte dei tradizionali fruitori è irreversibile, dall'altro il crescente desiderio di utilizzarla come casa di vacanza rende incontrollabili e spesso rovinose le trasformazioni. Il P.R.G. in vigore proponeva alcune linee culturali per il recupero di questi fabbricati limitando le operazioni di riuso solamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria così come imposto dalla Giunta Provinciale in fase di approvazione del P.R.G.

Queste imposizioni hanno finito per congelare qualsiasi intervento di recupero funzionale dell'esistente.

A seguito dei recenti indirizzi e criteri emanati dalla Giunta Provinciale si è proposto di attuare una modifica sostanziale alla normativa che disciplina gli interventi nelle aree E4.

E' stato eseguito pertanto uno studio particolareggiato degli interventi possibili per il recupero del patrimonio edilizio montano secondo quanto indicato dalla P.A.T. con una schedatura puntuale degli edifici e l'elencazione dei criteri e indirizzi generali e specifici come di seguito illustrati.

Si tratta cioè di riuscire a governare il fenomeno spontaneo di trasformazione di questo patrimonio architettonico, affinché il suo riutilizzo, prezioso sia dal punto di vista economico che per la permanenza degli insediamenti, si traduca in un nuovo stile dell'abitare in quei luoghi, anziché in una negazione dei loro caratteri principali.

Con la variante al PRG si è posto più attenzione a precisi valori del contesto (relazioni fra bosco e prato, caratteri costruttivi dei percorsi di accesso, materiali ed elementi costruttivi degli edifici, ecc.) piuttosto che a principi oltranzisti di restauro filologico dei fabbricati, proprio per perpetuare i fondamentali caratteri di memoria storica e della cultura materiale, ma, allo stesso tempo, rendere possibile un uso concreto, in linea con alcune condizioni essenziali della vita contemporanea.

La variante al P.R.G. propone di riportare in questi luoghi il presidio permanente della gente e tramandare nel futuro la struttura profonda del rapporto equilibrato di un tempo fra natura e antropizzazione, che devono essere il traguardo di ogni azione di governo del territorio.

- In tali aree si propone la conferma delle destinazioni d'uso in essere, la pratica della praticoltura, la coltivazione dei campi, escluso il rimboschimento dei prati ; il recupero dei fienili ai fini produttivi primari, agroturistici, turistico - culturali e, per una parte, residenziali non permanenti. Il recupero e le modificazioni planivolumetriche dei volumi esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei Criteri ed indirizzi per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano.

**CRITERI E INDIRIZZI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI
RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO ESISTENTE
NELLE AREE AGRICOLE E5 – E6 – E7**

PREMESSA

Lo studio assimilabile ad un piano particolareggiato ha effettuato un'indagine conoscitiva finalizzata alla realizzazione di una corretta metodologia di analisi ed intervento per il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio rappresentato da quegli edifici di architettura minore esistenti nelle zone di montagna situate nel territorio del comune Amministrativo di Storo.

Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di numerosissime dimore temporanee che testimoniano il rapporto armonico ed equilibrato tra l'uomo e l'ambiente circostante.

E' un patrimonio di valore inestimabile, di importanza fondamentale per la salvaguardia dell'identità storica, culturale e sociale della Comunità locale, che viene spesso dimenticato ed abbandonato ad un fatale degrado.

I masi esistenti nelle aree E5 – E6 – E7 rappresentano un campione significativo dei manufatti tradizionali destinati in origine all'attività agricola e di coltivazione del bosco.

Di qui l'urgenza del recupero di tali organismi edilizi, sviluppando e incentivando nuove forme di attività come ad esempio l'agriturismo, che permettano di operare in montagna evitando l'abbandono ed il degrado continuo del paesaggio rurale.

Oggi il paesaggio rurale così come il patrimonio edilizio rurale godono di una particolare attenzione e considerazione da parte delle comunità locali, interessate non solo dall'aspetto ambientale del problema ma anche culturale, visto che vi è la tendenza a ripopolare in modo massiccio i masi nei week-end.

Questo assalto in massa se non disciplinato rischia di compromettere irrimediabilmente il paesaggio rurale e le caratteristiche tipologiche e formali originarie degli edifici incentivando anche forme di abusivismo edilizio incontrollato da scoraggiare proprio per i pesanti riflessi negativi che tali operazioni hanno sotto il profilo amministrativo.

La mancanza di una legislazione di indirizzo sull'argomento d'altra parte non ha facilitato l'azione delle amministrazioni locali, che spesso si trovano ad operare, nella formazione dei propri strumenti urbanistici, in assenza di una sia pur minima azione di coordinamento che individui delle linee metodologiche d'analisi e d'intervento comuni che favoriscano il corretto recupero delle dimore di antica formazione e del paesaggio rurale complessivo.

E' importante comunque sottolineare come non sia possibile disgiungere il problema del recupero da quello del riuso degli edifici rurali e quindi delle modalità attraverso cui riportare la vita all'interno della realtà rurale proponendo modelli di sviluppo sostenibili che non ne alterino l'identità, pur evitando di trasformarli in sterili "monumenti" fini a se stessi.

Nelle aree montane da molto tempo si è smarrita la sapienza del fare, il senso dei vecchi villaggi, delle abitazioni, delle case sparse, dei masi, il perché di certi orientamenti, dell'organizzazione degli spazi e degli annessi stalle, fienili, depositi ecc.

Si è persa la capacità di lavorare pietra e legno, un tempo a portata di mano e reperibile nel luogo a poco prezzo, ma anche la capacità di considerare importanti la realizzazione di quei dettagli costruttivi come ammorsamenti, incastri, sequenze di montaggio ecc. frutto di una logica costruttiva artigianale spontanea, difficile oggi da condividere alla luce delle nuove tecnologie sempre più portate a standardizzare il prodotto edilizio.

In questo contesto si è realizzata una corretta metodologia di analisi e di intervento, finalizzato ad un recupero e riuso dell'esistente, ponendo l'attenzione più a precisi valori del contesto (relazioni tra prato e bosco, materiali ed elementi caratteristici degli edifici, ecc.) che non a principi di restauro filologico, proprio per perpetrare i fondamentali caratteri di memoria storica e della cultura materiale, rendendo allo stesso tempo possibile un uso concreto, in linea con alcune condizioni essenziali della vita contemporanea.

Lo studio si è proposto pertanto di riportare in questi luoghi il presidio permanente della gente e tramandando nel futuro la struttura profonda del rapporto equilibrato di un tempo tra natura e antropizzazione, che devono essere degli obiettivi di ogni azione di governo del territorio.

Sviluppare nuove forme di attività che consentono di operare in montagna vivendo in montagna, con l'obiettivo di non abbandonarla, non è certo un'azione facile da attuare, ma è uno sforzo che si deve intraprendere per disincentivare l'abbandono e il conseguente degrado, proponendo nuove forme di attività remunerative compatibili con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali.

Anche l'uomo della strada comincia a prendere coscienza della necessità di una differente qualità della vita, in una inversione di tendenza, in una possibile ricucitura dello strappo tra natura e costruito, tra uomo e ambiente naturale. Si deve individuare un altro modo di fare turismo e rispondere anche con adeguati servizi, attrezzature ed iniziative, come sviluppare forme di escursioni a piedi, soggiorni in baite e masi, proposte di agriturismo, itinerari culturali ecc..

Lo studio quindi fissa alcune linee culturali necessarie per riuscire a controllare il fenomeno spontaneo di trasformazione del patrimonio architettonico rurale, in maniera che il riuso diventi prezioso dal punto di vista economico, in quanto permetta la permanenza degli insediamenti rurali sul territorio, ma che diventi anche un elemento stimolante per un nuovo modo di abitare nei luoghi di montagna valorizzandone i caratteri principali.

Lo studio inoltre si è proposto di non prescindere dalla conoscenza e analisi storico culturale e sociale dell'ambiente di montagna per capire l'origine e le funzioni del maso attorno al quale si concentravano le principali attività di chi viveva in montagna.

STORIA DEL MASO NELL'AMBIENTE ALPINO

Lo studio si caratterizza anche per la ricerca storica delle presenze dei masi nel territorio alpino.

Il termine Maso deriva quasi certamente dal latino medioevale “*MANSUM*” che significava “restare” in un determinato luogo, ed è una parola molto in uso nel parlare quotidiano nelle zone alpine e in particolare nelle zone orientali di cui le valli Giudicarie ne fanno parte.

Il Maso rappresenta un'entità minima territoriale indispensabile per garantire il mantenimento e il funzionamento di una unità economica rurale e familiare.

Nel sistema rurale Giudicariense il Maso rappresenta un edificio ben strutturato che assolveva pertanto a precise esigenze funzionali e strutturali, caratterizzandosi come struttura utile e pratica per lo svolgimento dell'attività rurale abituale.

Al termine Maso va associato certamente non solo il fabbricato ma anche l'entità territoriale coltivata nel quale l'edificio veniva collocato.

La collocazione dei Masi nell'ambito del territorio montano avviene quasi sempre nelle zone a monte dei centri urbani di fondovalle e si spingono verso le altitudini maggiori, assumendo dimensioni via via più ridotte in termini di volumetria, con l'aumento della quota nella quale vengono a trovarsi.

La costruzione generalmente in muratura (di sassi) e legno è collocata generalmente nel centro o a valle della proprietà, posizione che garantiva al contadino un risparmio d'energia nel trasporto del fieno.

Dal punto di vista tipologico, le dimore rurali temporanee sono sostanzialmente omogenee, in quanto architettura spontanea fortemente specializzata, di forma semplice a capanna che si prestava ad ampliamenti funzionali laterali e sul retro senza alterarne le caratteristiche architettoniche originarie.

La nascita di queste dimore temporanee nell'ambiente Giudicariense è certamente legata alle vicende storiche europee dei secoli dopo il mille, in particolare dei due periodi più significativi tra il 1100 e il 1350 e ancora tra il 1400 ed il 1600.

Sono queste due fasi della storia che vedono consistenti aumenti di popolazione non solo in Italia, ma anche in Europa, con invece dei periodi di falciatura delle genti colpite da epidemie di peste nel XIV e nel XVII secolo.

Passate queste vicissitudini avverse, le popolazioni sono poi cresciute in maniera costante fino ai primi decenni del XX secolo.

Tale aumento progressivo è stato accompagnato anche da un corrispettivo bisogno non solo di terreni per la coltivazione della segala, dei cereali, ecc., ma anche per l'allevamento del bestiame.

Non potendo disboscare le aree a ridosso dei nuclei abitati per ragioni di sicurezza, sono state quindi utilizzate le aree situate sui terrazzamenti glaciali in quota che garantivano la possibilità di recuperare terreni falciabili nelle vicinanze anche di acqua corrente necessaria per abbeverare il bestiame.

Per il resto della popolazione che rimaneva a vivere a quote meno elevate, il patrimonio edilizio abitativo si arricchì di strutture rurali che raggiungevano dimensioni piuttosto notevoli e che venivano spesso occupate da più nuclei familiari.

Il XX secolo è uno dei periodi storici in cui mutano notevolmente le esigenze e le necessità delle genti locali.

Lo si può suddividere fondamentalmente in due fasi: la prima, che arriva fino alla seconda guerra mondiale, vede ancora un'economia locale basata sull'agricoltura e l'allevamento del bestiame, mentre con la seconda, dal dopoguerra in poi, si assiste ad una rivoluzione che abbraccia tutti i settori, non solo economici ma anche culturali.

L'evoluzione socio-economica subita nel dopoguerra, ha apportato notevoli cambiamenti nel settore produttivo, che hanno influenzato non solo i modi di vita, ma anche i luoghi della residenza, le necessità e la mentalità della gente.

Le grandi trasformazioni sono state chiaramente quelle riferite alla crescita dell'industria, fino agli anni Ottanta, e conseguentemente del terziario, con la perdita di ruolo del settore primario.

La forte flessione subita dal settore agricolo in zona, ha motivazioni che derivano fondamentalmente dalla scarsa produttività del settore rispetto ad altre località; infatti si è assistito alla concentrazione delle attività agricole economicamente più rilevanti nelle aree maggiormente vocate (pianura), con la progressiva marginalizzazione del settore nelle nostre aree.

Il conseguente abbandono dell'agricoltura di montagna, poco produttiva, ha comportato anche la progressiva incuria delle abitazioni in quota, con il conseguente degrado strutturale che ha raggiunto nella maggior parte dei casi un livello preoccupante, tanto da rendere spesso impossibile qualsiasi azione di recupero sia funzionale che strutturale.

In questi ultimi anni però si sta assistendo ad un crescente bisogno, da parte delle popolazioni locali, di recuperare le dimore rurali montane, per conservare così frammenti di storia in cui potersi riconoscere e riportare sul territorio il presidio dell'uomo.

A questo desiderio delle popolazioni locali, si aggiunge anche quello della gente che vive in città, i quali cercano così di acquistare gli immobili adattandoli e trasformandoli in seconde case o case di vacanza, ignorandone però spesso la loro storia ed il loro significato.

Alla perdita di significato che certi progetti di recupero sembrano avere, dovrebbe "andare incontro" una legislazione che indirizzi al ripristino di certe peculiarità e caratteristiche tipiche del luogo, senza peraltro essere troppo vincolistica.

Recentemente la Giunta Provinciale con l'Art. 24 bis della L.P. 5 sett. 1991 n°22 e s.m. ha emesso gli indirizzi generali per il riuso e recupero del patrimonio edilizio montano ai quali è stato fatto riferimento nella predisposizione delle varianti al P.R.G..

OBIETTIVI E FINALITA' DEGLI INDIRIZZI E CRITERI PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO ESISTENTE

Come illustrato in premessa lo studio sul recupero dell'ambiente antropizzato di montagna ha come obiettivo il coordinamento delle politiche urbanistiche comunali in un settore, quello del recupero del patrimonio edilizio montano dove è mancata fin d'ora una volontà precisa di promuovere una gestione territoriale meno conservativa e penalizzante per le comunità locali.

Lo studio fornisce una serie di indicazioni utili per il recupero delle caratteristiche tipologiche dei masi, mediante un lavoro di :

- a) analisi ricerche miranti alla conoscenza della storia e formazione del maso indispensabili per comprendere le destinazioni d'uso iniziali fino alle recenti trasformazioni sempre più finalizzate all'individuazione della struttura rurale come "casa per vacanze".
- b) individuazione dei caratteri dell'areale di riferimento con particolare attenzione al contesto vegetale, all'articolazione dell'uso dei fabbricati (se solo deposito del fieno e ricovero degli animali, oppure manufatti con destinazione miste agricolo e residenziale temporanee, ecc.) alla posizionatura dei fabbricati, e al sistema dei percorsi di accesso.
- c) individuazione delle principali tipologie degli insediamenti rurali, raggruppando la generalità dei fabbricati in tipi di insediamento. Le categorie prevalenti sono infatti legate alla coltivazione permanente dei fondi agricoli e di conseguenza alla dimora stabile, che ha determinato una configurazione tipologica che comprende anche il ricovero degli animali di allevamento e dei prodotti agricoli. Questo tipo di insediamento si colloca in prevalenza nella fascia di territorio vicino ai nuclei urbani di fondovalle. Nella parte di territorio di Storo situato a monte degli abitati la categoria prevalente è legato invece alla dimora periodica, ricovero di animali e lavorazione del formaggio. Queste caratteristiche tipologiche trovano una loro diffusione in territori ben definiti sotto l'aspetto ambientale.
- d) individuazione degli elementi architettonici ricorrenti nell'architettura rurale, in particolare l'uso dei materiali, le tecniche costruttive le forme e più dettagliatamente le finiture delle facciate, le aperture finestrate con contorni in pietra o ritagliate nella muratura, porte e portoni, coperture e aperture in corrispondenza dei sottotetti, recinzioni, muri di contenimento e conformazione degli spazi di pertinenza il tutto catalogato in un abaco contenente annotazioni, schizzi, proposte progettuali esemplificative intese come suggerimenti o raccomandazioni da seguire nelle predisposizioni negli interventi diretti.
- f) individuazione di una normativa semplice ed essenziale che dia dei riferimenti di natura tecnica chiari a tutti gli operatori che intendono eseguire interventi edilizi sulle strutture rurali, in conformità ai contenuti dell'Art. 24 bis della L.P. 5 Settembre 1991 n°22 e s.m..

CRITERI LOCALIZZATIVI DELLE STRUTTURE RURALI NEL TERRITORIO

La necessità di reperire nuovi spazi coltivabili per il mantenimento e sviluppo dell'economia agricola delle comunità rurali situate nel fondo valle ha determinato l'esigenza di recuperare nuovi territori coltivabili per garantire l'allevamento del bestiame nei periodi estivi autunnali a causa della scarsa disponibilità di pascoli nel fondo valle, dove i pochi spazi a disposizione venivano usati per la coltivazione delle materie prime indispensabili per la sopravvivenza delle comunità.

Si è sviluppato pertanto fin dalle origini la necessità di recuperare nuovi spazi da utilizzare per la continuazione della pratica dell'allevamento in zone facilmente accessibili dalle dimore di fondo valle particolarmente soleggiate e non eccessivamente pendenti, possibilmente situate in zone sicure sotto il profilo geologico, in modo da garantire una permanenza stagionale temporanea sia degli animali sia dell'uomo.

Queste aree per lo più collocate nei terrazzamenti posti in sinistra e destra orografica del Chiese e del Palvico si sono via via formate e definite con operazioni di continuo disboscamento e regolamentazione dei corsi d'acqua, creazione della viabilità, sia pedonale che carraia, tanto da caratterizzarsi sotto il profilo strettamente paesaggistico ambientale, per la presenza di vaste aree prative punteggiate dalle dimore rurali inserite, nel contesto con modeste manomissioni dell'andamento naturale del terreno, applicando tecniche di lavorazione basate sul lavoro manuale che ne limitava di conseguenza l'entità.

La bonifica dei terreni da destinare a pascolo ha portato oltre al disboscamento anche all'utilizzo di alcuni massi erratici affioranti per il reperimento del materiale lapideo necessario per la costruzione delle dimore, realizzate per la maggior parte dei casi con basamenti in pietra locale con sovrastante struttura lignea del tetto.

La tendenza a concepire il maso come unità minima funzionale ha spinto nella maggior parte dei casi alla proliferazione degli stessi.

Si può rilevare come le scelte operate in origine nell'individuazione spontanea dei luoghi siano state ben ragionate a dimostrazione di una sempre più presente e oculata gestione del territorio.

La scelta dei pascoli, l'ubicazione delle baite o masi appare determinata in funzione della loro posizione geomorfologica, che ne garantiva la continua permanenza nel tempo di tutte le operazioni d'uso del territorio con evidenti riflessi positivi anche sotto il profilo economico in quanto consentiva per lunghi periodi la conservazione delle attività insediate con semplici operazioni di controllo e manutenzione dei siti e delle dimore nel periodo primaverile e autunnale, momenti nei quali le popolazioni rurali si apprestavano ad iniziare e terminare la loro presenza continua nei territori di montagna.

**INDIVIDUAZIONE DELL'AREALE CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DELLE DIMORE
TEMPORANEE**

Il territorio del Comune interessato dallo studio è quello individuato come aree E5 – E6 – E7 in destra e sinistra idrografica del fiume Chiese e Palvico , che attraversa la valle omonima.

Lungo i versanti laterali della valle, in particolare nelle zone più soleggiate sono presenti in numero elevato le dimore temporanee oggetto del presente studio, dimore che si distinguono e si caratterizzano sia per la loro particolare conformazione planivolumetrica sia per le caratteristiche tipologiche che si differenziano anche se in modo non significativo da zona a zona in funzione delle abitudini delle popolazione presenti nei nuclei abitati del fondovalle e dalla disponibilità delle materie prime rilevabili sul luogo necessarie per la loro costruzione.

METODOLOGIA DELL'ANALISI E DEL PROGETTO DI RIUSO DELL'EDILIZIA MINORE

Come riportato nella premessa, si è voluto concentrare l'interesse nella definizione di una metodologia di riferimento che proponga degli indirizzi normativi pratici basati oltre che su una ricerca storico-tipologica e il censimento degli edifici rurali presenti nell'areale di riferimento appartenente al territorio di Storo.

L'adozione dei criteri metodologici potrà dare un risultato immediato per bloccare questa lenta ma inesorabile "corrosione" delle forme e dei materiali tradizionali, stimolando i proprietari e professionisti incaricati di redigere i progetti degli interventi diretti a porre dei freni alla propria eclettica fantasia e a riscoprire un "linguaggio locale" un tempo dettato e condizionato dai scarsi mezzi e dalle tecniche di lavorazione disponibili.

Le costruzioni di un tempo intrattenevano con il territorio un legame molto più stretto di quanto non avvenga oggi.

Il fatto di essere molto condizionati dalla disponibilità e presenza di materie prime, dell'agricoltura, selvicoltura e pastorizia, e dal reperimento di energie naturali, quali acqua e soleggiamento, si definiva anche un rapporto stretto tra forme e caratteristiche del sito, individuando peraltro un rapporto attivo con il territorio circostante con il quale stabilire una specie di processo simbiotico.

Lo studio dei manufatti non è stato limitato solamente all'individuazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche ma è stata estesa anche al rapporto tra il fabbricato e il suo contesto.

La casa rurale oggi può essere considerata un bene economico separato dalla produzione agricola o zootecnica di un tempo, e lo potrà essere anche in futuro se potranno essere tutelate anche le condizioni di contesto.

La protezione di tutte queste situazioni contestuali è altrettanto importante della conservazione dei manufatti perché sono la ragione della loro stessa esistenza (il sentiero d'accesso ai masi, i terrazzamenti, il rapporto tra bosco e prato, il tipo di vegetazione).

Riportare peraltro la presenza dell'uomo in questi luoghi spesso abbandonati o lasciati in uno stato di precarietà sempre più accentuato, significa anche mantenere sul territorio una presenza fondamentale che potrà essere di stimolo per un allontanamento dalla rovina e dal dissesto.

Si è cercato di scovare e riconoscere i principali caratteri costruttivi della casa rurale e del contesto nel quale è inserita, in particolare i ritmi degli elementi edilizi e l'organizzazione distributiva e strutturale.

Per procedere concretamente nella proposta è stato necessario chiarire alcuni atteggiamenti mentali che fin ora hanno frenato il riuso dei manufatti rurali incentivando spesso il ricorso all'abusivismo edilizio.

Si deve pertanto riconoscere che riportare l'uomo a rigenerare le case rurali di montagna la vita quotidiana dei nostri tempi, impone alcune presenze tecnologiche e certi modi d'uso perseguibili solo con limitate introduzioni innovative ecologicamente compatibili con l'utilizzazione di materiali ecologicamente riconosciuti nell'ambito della bioarchitettura.

In linea generale è ragionevole garantire una base di dotazioni tecnologiche essenziali come energia elettrica ottenuta con impianti solari evitando gli elettrodotti aerei, approvvigionamento d'acqua potabile con possibilità di eseguire vasche d'accumulo igienicamente compatibili, garantire un corretto smaltimento dei liquami con vasche a tenuta stagna o a dispersione se le condizioni geologiche locali lo permettano, il tutto preservando la

naturalità antropica del territorio e la tutela assoluta da ogni tipo d'inquinamento mantenendo nel tempo quella omogeneità paesaggistica che ancora oggi è riconoscibile.

Come illustrato e puntualizzato nella premessa, l'obiettivo che ci si è proposto è quello di formulare una linea guida illustrata e visualizzata con elementi grafici di riferimento, esemplificazioni degli interventi possibili più ricorrenti sulle strutture edilizie rurali della valle, in particolare quelli relativi alla realizzazione di locali interrati, modifiche alle dimensioni dell'altezza dei locali, delle superficie finestrate, in funzione delle normative igienico sanitarie.

CATALOGAZIONE DEGLI EDIFICI RURALI

Per una corretta individuazione degli interventi possibili sui manufatti è stata fatta una catalogazione degli edifici, secondo quanto previsto dalla Legge Provinciale.

<u>CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO ESISTENTE</u> <u>SCHEDA DI CATALOGAZIONE</u>	<small>AREALE</small> A.1	<small>EDIFICIO</small> 1
---	-------------------------------------	-------------------------------------

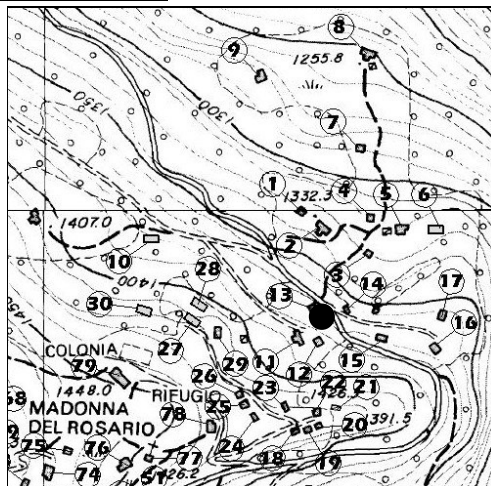
DATI GENERALI

COMUNE DI :	<u>STORO</u>	LOCALITA' :	<u>FASERNO</u>
C.C. :	<u>STORO</u>	P.ED. :	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO CARTOGRAFICO (SCALA A VISTA)



CENSIMENTO PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO ESISTENTE SCHEDA DI RILIEVO	AREALE	EDIFICIO
	A.1	1

ANALISI

1. tipologia Funzionale	- Baita di Alpeggio/ MALga/ MULino/ FUCina/ SEgheria	FBA	FMA	FMU	FFU	FSE
2. Epoca di costruzione	-data (aaaa)/ anteriore 1860 (EA)/ 1860-1945 (EB)/ dopo 1945 (EC)		EEA	EEB	EEC	
3. Uso attuale	- AGricolo/ ARTigianale/ ABitativo/ Turistico-Ricettivo/ di SErvizio	UAG	UAR	UAB	UTR	USE
4. Grado di utilizzo	- in uso TEmporaneo/ in uso PErmanente/ in ABbandono	GTE	GPE	GAB		
5. Caratteristiche edificio	- tipo Costruttivo (Pietra/ legno a Blockbau/ legno a Telaio/ legno in Assito/ Misto pietra/legno)	CCP	CCB	CCT	CCA	CCM
	- Volume (Ampliamenti/ Superfetazioni)	CVA	CVS			
	- Elementi in aggetto (Poggioli, Ballatoi, Scale, Camino, Forno)	CEP	CEB	CES	CEC	CEF
	- Tetto (a Capriate/ con Trave di colmo/ a Volta)	CTC	CTT	CTV		
	- Manto di copertura (Scandole/ Pietra/ Lamiera/ Cemento/ COTto/ pAstica)	CMS CMC	CMP CMO	CML CMA		
	- Accessori tetto (Comignoli/ Parabolica/ PaNnelli/ Abbaini/ Velux)	CAC	CAP	CAN	CAA	CAV
	- Serramenti fori (Legno/ Alluminio/ Pvc/ Ferro)	CSL	CSA	CSP	CSF	
	- Finiture intonaco (a raso Sasso, Civile) e legno (Tinteggiatura)	CFS	CFC	CFT		
	- Particolari di pregio (Fori, Travi, Affresco, fOcolare aperto, Intagli)	CPF	CPT	CPA	CPO	CPI
6. Tipologia architettonica	- OOriginale	TOR	TMO	TTR	TAL	
	- MODOdicata (grado leggero): interventi su finiture facciate, materiali serramenti, manto di copertura - TRAsformata (grado medio): interventi su elementi parziali quali tetto, facciate, fori - ALterata (grado notevole): interventi su struttura originaria quali tipo costruttivo, volume, tipo facciate, tipo fori, tipo tetto					
7. Stato conservazione	- BUono (necessita solo interventi di manutenzione) - DIscreto (necessita interventi su parti di edificio) - CAttivo (necessita interventi su intera struttura)	SBU	SDI	SCA		
8. Pertinenze	- a Verde Aperto/ a Verde Recintato	PVA	PVR			
	- Posto Auto/ AUtorimessa	PPA	PAU			
	- Manufatto di Servizio/ Deposito Attrezzi / LEgnaia/	PMS	PDA	PLE		
9. Reti tecnologiche	- Acqua (Rete potabile/ Vasca accumulo/ Sorgente/ Assente)	RAR	RAV	RAS	RAA	
	- acque Reflue (Rete fognaria/ Vasca imhoff/ a Dispersione/ Assente)	RRR	RRV	RRD	RRR	
10. Viabilità	- accesso Area (Comunale/ Forestale/ Sentiero/ Pista/ Assente)	VAC	VAF	VAS	VAP	VAA
	- accesso Edificio (Comunale/ Forestale/ Sentiero/ Pista/ Assente)	VEC	VEF	VES	VEP	VEA
11. Legislazione (vincoli)	- individuazione Bene Ambientale (articolo 94 L.P.n.22/91)	LBA				

PREVISIONE PRG

1. Tipologie di Intervento Indirizzi normativi di carattere generale	- Manutenzione Ordinaria/ Manutenzione Straordinaria/ ReStauro	IMO	IMS	IRS		
	- Ristrutturazione Edilizia/ Risanamento Conservativo/	IRE	IRC			
	- Demolizione Ricostruzione – Ripristino edilizio adeguamento tipol.	IDRR				
2. Destinazione d'uso	- AGricolo/ ARTigianale/ ABitativo/ Turistico-Ricettivo/ di Servizio	DAG	DAR	DAB	DTR	DSE
3. Ampliamento volume	- Malga/ AgriTur / Segheria/ FUCina	AMA	AAT	ASE	AFU	
4. Legislazione (vincoli)	- Individuazione Bene ambientale (articolo 94 L.P.n.22/91)	LIB				
5. Indirizzi normativi di carattere specifico.	<p>TIPOLOGIA 4</p> <p>Gli interventi ammessi sull'edificio e sulle pertinenze sono quelli indicati negli indirizzi normativi di carattere generale e specifico.</p>					

L'ABACO DEI COMPONENTI ARCHITETTONICI PIU' RICORRENTI

L'elencazione degli edifici più caratteristici rilevati nel contesto delle singole entità territoriali Comunali è stata completata con l'individuazione degli elementi architettonici e funzionali più ricorrenti in quanto il senso di un'architettura tradizionale rurale è individuata anche dai materiali usati, dalla loro aggregazione costruttiva, dalle forme più ripetute, dalle aperture, dall'uso degli spazi di pertinenza. L'abaco pertanto è composto da una serie di schizzi e disegni che esemplificano i componenti architettonici e funzionali più significativi e ricorrenti, con l'aggiunta di note illustrative che possono indirizzare le successive operazioni di recupero e riuso nel rispetto e salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie.

L'abaco rappresenta un insieme di elementi progettuali necessari a definire gli Specifici indirizzi normativi che dovrebbero disciplinare e guidare gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione degli edifici esistenti.

Le trasformazioni d'uso richieste si possono così riassumere :

- 1) adeguamenti funzionali da adottarsi con modeste variazioni strutturali, sia interne che esterne, in particolare la sostituzione dei solai in legno deteriorati modificando se necessario anche l'imposta nelle murature, compatibilmente con il rispetto sostanziale delle aperture esterne, che dovranno coincidere il più possibile con la posizione originaria.
- 2) necessità di prevedere alcune operazioni mirate a rendere l'edificio idoneo anche sotto il profilo igienico sanitario. La realizzazione dei servizi igienici, generalmente ricavati all'esterno, devono trovare una loro collocazione all'interno della struttura. E' importante che questi locali possano essere realizzati completamente interrati con aerazione naturale tramite bocche di lupo o artificiale con aerazione forzata.
- 3) individuazione dei criteri precisi per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue, da attuarsi anche con sistemi non tradizionali (allacciamenti ad acquedotti pubblici o privati), predisponendo delle vasche di accumulo collaudate dal punto di vista igienico, da riempire in maniera periodica. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere si propone la creazione di una vasca a tenuta stagna o perdente solo nel caso ne sia accettata con perizia geologica l'inesistenza di falde acquifere nella zona.
- 4) individuazione dei requisiti idonei di aereoilluminazione e altezza minima dei locali, rapportati alla tipologia degli interventi negli edifici di montagna da considerare di particolare pregio ambientale dove sia possibile derogare ai requisiti d'illuminazione naturale e dall'altezza minima dei locali su parere del medico igienista del distretto territorialmente competente. E' indispensabile valutare la rideterminazione dei parametri in funzione anche dell'obbligatorietà di conservare alcuni elementi tipologici che caratterizzano le costruzioni rurali di montagna, come le dimensioni esistenti delle aperture finestrate.

ABACO DEGLI ELEMENTI RICORRENTI DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO

A	<i>ELEMENTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI RICORRENTI</i>
A.1	Caratteristiche strutturali degli edifici
A.2	Aperture, contorni, ante d'oscuro, serramenti esterni e inferriate
A.3	Elementi strutturali e formali delle coperture, manti di copertura e lattonerie, finestre in falda, abbaini e comignoli, pannelli solari e fotovoltaici
A.4	Elementi compositivi e finitura delle facciate, tamponamenti lignei, ballatoi esterni e scale esterne
A.5	Ampliamenti volumetrici
A.6	Assetto organizzativo e funzionale, spazi da destinare a servizi igienici, cavedi perimetrali di aerazione.
A.7	Sistemazione e pavimentazione degli spazi di pertinenza, recinzioni e muri di contenimento.
B	<i>REQUISITI IGIENICO SANITARI</i>
B.1	Igiene edilizia e requisiti degli ambienti interni.
B.2	Approvvigionamento idrico.
B.3	Sistemi di smaltimento dei reflui.
C	<i>VIGILANZA</i>
C.1	Vigilanza

INDIRIZZI NORMATIVI

Gli indirizzi normativi generali e specifici riferiti agli elementi più ricorrenti evidenziati nell'abaco dell'edilizia rurale minore, costituiscono la struttura normativa parte integrante delle Norme di Attuazione del PRG di Storo; struttura rapportata alle specifiche analisi effettuate nei territori caratterizzati dalla presenza di edifici rurali. L'obiettivo principale dello studio e della normativa è quello di evitare il costante abbandono dei masi, attuando delle operazioni di recupero funzionale senza alterarne la qualità tipologica ed architettonica.

La normativa individua gli indirizzi di carattere generale e gli indirizzi specifici così definiti :

INDIRIZZI NORMATIVI DI CARATTERE GENERALE

- Gli indirizzi normativi di carattere generale contengono obiettivi, ambiti di applicazione delle norme e criteri di applicazione dell'abaco.
- Gli indirizzi normativi si applicano nell'ambito delle aree agricole E5 – E6 – E7 di montagna.
- L'abaco visualizza con schizzi e grafici, i componenti più in uso nell'edilizia rurale minore delle zone di montagna dettando alcuni suggerimenti normativi di carattere generale e specifici e potrà essere aggiornato, ed integrato in occasione della revisione dello strumento urbanistico comunale con cadenza bimestrale.
- L'applicazione dei criteri dovrà avvenire in modo non prescrittivo offrendo la possibilità a proprietari e progettisti di esercitare un legittimo diritto di libertà espressiva che si concili con il dovere di rispettare le forme collettive più ricorrenti.

L'aspetto vegetazionale e il paesaggio rurale.

Sarà di norma curata la vegetazione colturale esistente più significativa e sarà ammessa la scelta di essenze arboree autoctone di nuovo impianto coerenti con il contesto. Sarà in ogni caso curato il mantenimento e il ripristino del paesaggio rurale in particolare, per quanto riguarda, i sentieri, i muri in pietra locale, i terrazzamenti, il tipo di recinzione, e ogni altro elemento che costituisce un'emergenza paesaggistica di rilievo.

Destinazione d'uso degli edifici.

Negli edifici esistenti nelle aree E5 – E6 - E7 individuate dallo strumento urbanistico verrà consentito la modifica della destinazione d'uso attuale prevedendo anche quella residenziale non permanente.

E' sempre consentita comunque la reintegrazione della destinazione agricola.

Criteria da attuarsi nella predisposizione degli interventi diretti, analisi, rilievo e progetto.

I progetti dovranno essere corredati di :

- planimetrie di riferimento urbanistico in scala adeguata con individuazione dell'immobile e con i nomi delle località, dei toponimi, dei sentieri e delle strade circostanti il sito.
- Documentazione fotografica dell'ambiente in cui l'edificio è inserito, con particolare riguardo agli edifici adiacenti, di tutte le facciate dell'edificio anche interne, dei particolari di carattere architettonico, decorativo e ambientale, dei locali interni significativi.
- Rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1 :50 costituito da : piante di tutti i piani, compresa la copertura ; il piano terra dovrà essere esteso alle aree libere di pertinenza (eventualmente con stralcio in scala 1 :100), disegni di tutte le facciate, sezioni in numero sufficiente alla destinazione dell'edificio e riferite all'andamento del terreno per una estensione adeguata per la comprensione della morfologia del luogo e del più vasto contesto. Sul rilievo dovranno essere indicati i materiali delle strutture e delle finiture dell'edificio e delle aree libere e gli eventuali elementi caratteristici, quali volte, archi, elementi decorativi ecc., e le destinazioni di uso in atto.
- Individuazione planimetrica della proprietà
- Progetto esecutivo in scala 1:50 con piante di tutti i piani comprese le coperture, sezioni e prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione geografica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e indicazioni delle finiture interne ed esterne comprese sistemazioni delle aree libere.
- Relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, degli usi previsti e dei provvedimenti per la conservazione e il ripristino delle aree di pertinenza con i relativi manufatti.

Gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e ristrutturazione devono essere rivolti alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici e degli elementi architettonici e decorativi riscontrati, alla riproposizione delle tecniche e dei materiali originari, alla proposta di tecnologie impiantistiche naturalistiche e compatibili, alla preservazione e ripristino dell'ambiente circostante naturale e/o antropizzato comprese le infrastrutture e i manufatti della tradizione locale.

Criteria di applicazione degli indirizzi normativi.

Gli indirizzi normativi di carattere generale sono intesi come elementi di riferimento indicativi e non impositivi nell'elaborazione dell'intervento diretto.

INDIRIZZI NORMATIVI SPECIFICI

La creazione della normativa è quello di dare dei riferimenti di natura tecnico progettuale il più precisi e adattabili all'utente sia esso proprietario del bene sia esso progettista che deve organizzare gli interventi sui manufatti edilizi esistenti.

Con riferimento alla categorie di elementi architettonici e funzionali più ricorrenti descritti nell'ABACO, è stato costituito un quadro di proposte che individua gli indirizzi normativi specifici distinti in:

- elementi ricorrenti
- elementi di contrasto
- indirizzi normativi

Le procedure per l'applicazione degli indirizzi normativi specifici sono quelle individuate nelle norme di carattere generale.

CONCLUSIONE

La stesura degli indirizzi normativi e proposte progettuali per il recupero delle dimore temporanee di montagna del comune di Storo vuol essere un manuale capace di coordinare gli interventi di riuso per soddisfare l'esigenza di un nuovo modo di abitare la montagna. C'è sempre più nei comuni la volontà di elevare il livello qualitativo della domanda di rivitalizzazione dell'ambiente e riuso delle costruzioni rurali che punteggiano il territorio montano, ciò non significa una rincorsa all'urbanizzazione selvaggia dove spesso le ricchezze turistiche hanno avuto facilmente ragione delle deboli economie montane, soprattutto dove gli esodi sono stati più intensi e le tradizioni locali più impoverite.

La necessità di far rivivere l'ambiente montano e il patrimonio edilizio rurale si scontra spesso con l'esistenza e l'applicazione di normative che fatte e studiate per disciplinare l'uso edilizio delle costruzioni situate nei centri urbani aggregati di fondovalle, hanno finito per regolamentare anche l'uso e le trasformazioni del patrimonio edilizio di montagna frutto di un distillato secolare di saggezza, spesso legato al vincolo produttivo con l'economia agricola e all'ecologia delle risorse umane e materiali.

Ne è derivato che il recupero, nonostante i vincoli e la tutela spesso passiva è stato praticato dai progettisti e committenti, inventando spesso tattiche di elusioni normative e ricorso all'abusivismo di necessità che ha finito per snaturare le caratteristiche paesaggistico ambientali dei luoghi e dei manufatti tradizionali.

Il patrimonio edilizio disponibile nel territorio montano del comune di Storo ha la necessità di essere strappato ad un destino di rapida e sicura ruderizzazione mediante accurati e riguardosi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e ristrutturazione che non siano eccessivamente permissivi, ma nel contempo non siano nemmeno eccessivamente conservativi e imbalsamatrici, favorendo anche l'introduzione di nuove tecnologie compatibili con la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e ambientali delle preesistenze e rispettose delle tradizioni locali.

La metodologia del recupero degli edifici e del paesaggio rurale è intesa come un'insieme di riferimenti e indirizzi correttamente interpretabili e adattabili alle diverse situazioni presenti nel territorio in alternativa alla predisposizione di una normativa che preveda tutto, ma che poi risulta quella che più si presta ad essere male interpretata.

DELIMITAZIONE DELLE AREE A BOSCO E6

Sono aree occupate da boschi di qualsiasi tipo e destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione e conservazione del bosco. I perimetri delle aree a bosco indicati nella cartografia in scala 1:10.000 e 1:2.000 del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale del P.R.G. in vigore sono state lievemente modificate in funzione anche delle mutate condizioni di vincolo.

DELIMITAZIONE DELLE AREE A PASCOLO E7

Sono destinate prevalentemente al pascolo e alla promozione e sviluppo della zootecnica.

I perimetri delle aree a pascolo indicati nella cartografia in scala 1:10.000 del sistema insediativo e produttivo del P.R.G. in vigore sono state riconfermate, così dicasi per le norme specifiche di attuazione.

DELIMITAZIONE DELLE AREE IMPRODUTTIVE E8

Il P.R.G. definisce aree improduttive quelle in cui per ragioni altimetriche topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono normalmente essere svolte attività che comportino insediamenti stabili.

E' stata confermata la delimitazione del P.U.P. e del P.R.G. in vigore.

DELIMITAZIONE DELL'AREA DI PROTEZIONE DI SITI O BENI DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE E ARCHEOLOGICO

Sono stati riconfermati gli elementi ed i siti tutelati dal Servizio Beni Culturali ai sensi della Legge N.1089/1939, su cui si possono eseguire solo opere di restauro e risanamento sotto la vigilanza dei competenti organi provinciali o statali.

DELIMITAZIONE DELLE AREE PER CAVE E DISCARICHE

Nella variante al P.R.G. sono state riproposte e introdotte parzialmente le aree destinate ad attività estrattive e di deposito di rifiuti inerti così come previste nel Piano Provinciale e disciplinate dalle Leggi specifiche in vigore ad esclusione di quelle ubicate nelle aree agricole primarie del P.U.P., ritenute di particolare valore paesaggistico-ambientale.

QUALITA' DEL TERRITORIO COSTRUITO

Il P.R.G. in vigore proponeva come territorio costruito l'insieme degli organismi insediativi urbani che si sono generati per associazione di svariate funzioni e che dal punto di vista figurativo avevano assunto delle forme urbane spesso differenziate tra loro anche dal punto di vista delle tipologie edilizie.

Come evidenziato nella relazione introduttiva del P.R.G., la ricerca della qualità del territorio costruito è stata sottovalutata dalle amministrazioni precedenti e dagli operatori del settore edilizio.

Gli interessi maggiori erano stati quelli di concentrare gli sforzi nella ricerca di una sempre maggiore attenzione nella definizione figurativa dei manufatti edilizi trascurando gli interventi che migliorassero la qualità dell'insieme del territorio costruito in particolare nelle zone di recente espansione edilizia.

Una soddisfacente qualità urbana si poteva trovare solamente nelle parti più antiche del territorio costruito, caratterizzate da una notevole complessità del territorio urbano, generata dalle molteplici attività svolte dai cittadini residenti e visualizzate in particolare negli edifici dalle caratteristiche tipologiche determinate dalle esigenze funzionali e nelle piazze, strade ed aree pertinenziali coltivate ad orto, qualità mancanti quasi completamente nelle recenti periferie.

Questa mancanza di qualità urbana nelle periferie era stata determinata anche dalla mancanza di coordinamento tra la pianificazione dei centri storici e quella del territorio esterno.

Nel caso di Storo, Darzo, Lodrone e Riccomassimo il territorio costruito, costituito dai nuclei storici, dalle aree di recente espansione sia residenziale che produttiva e dal nucleo dei servizi posti, parte nel centro storico e parte nelle aree situate tra il centro storico e la zona di recente espansione residenziale, il P.R.G. in vigore proponeva una riqualificazione con un'operazione di ricomposizione del tessuto urbano complessivo attraverso una serie di norme e modalità di intervento miranti al:

1. riuso degli edifici e delle aree libere pubbliche e private inserite nei nuclei di antica origine, che partendo da un'analisi puntuale delle caratteristiche architettoniche tipologiche e funzionali esistenti, ne indirizzano il loro recupero, attraverso una intelligente protezione del loro valore, disciplinandone l'uso e gli interventi secondo quanto previsto dalla legge provinciale di settore e da una serie di suggerimenti e proposte progettuali riferite alle singole unità minime, che certamente incidono positivamente nella riqualificazione architettonica del singolo bene e del paesaggio urbano complessivo, innovazioni miranti a qualificare il tessuto storico rendendolo più consona ai bisogni della vita moderna. La riqualificazione del tessuto edilizio, urbano, commerciale e produttivo era stata proposta in alcune aree di particolare valore per la loro speciale posizione nell'ambito dei nuclei, attraverso la predisposizione di progetti di arredo, e progetti di riqualificazione urbanistica, tendenti a riportare questi ambienti ad un uso collettivo; il progetto di riqualificazione urbanistica mirava a descrivere le modifiche all'assetto urbanistico dell'area interessata, anche relativamente alle unità edilizie private e le relative aree di pertinenza, motivate da ragioni di carattere pubblico e di riqualificazione ambientale..

Con le varianti puntuali si propone di confermare la filosofia del riuso introdotta nel P.R.G. in vigore cercando di adeguare la normativa in modo da risolvere alcune problematiche emerse nella valutazione degli interventi diretti.

Si propone comunque la riconferma delle aree soggette a progetti di arredo e di riqualificazione urbanistica previste nel P.R.G. in vigore.

2. completamento delle aree di recente espansione già edificate definite "Insediamenti abitativi esistenti saturi", caratterizzate dalla presenza di edifici a prevalente uso residenziale sorti ai margini dei nuclei di antica origine creando forme insediative senza un disegno urbano ordinato di riferimento.

In queste unità ambientali il P.R.G. in vigore prevedeva pertanto interventi di riqualificazione architettonica e paesaggistico-ambientale da attuarsi mediante congelamento delle possibilità edificatorie nei lotti di pertinenza delle costruzioni esistenti indicando criteri e norme che favoriscano la riqualificazione architettonica e funzionale degli edifici e del verde pertinenziale, prevedendo anche modificazioni planivolumetriche non legate al rispetto di indici urbanistici che consentano anche il recupero abitativo del sottotetto.

Dalle richieste dei censiti sono emerse alcune particolari osservazioni alla metodologia introdotta nel P.R.G. e pertanto si è proposta la conferma delle scelte operate apportando alcune modifiche alla normativa per consentire ulteriori interventi riqualificativi.

In considerazione delle nuove costruzioni realizzate nelle zone residenziali di completamento è stata modificata anche la destinazione d'uso da residenziale di completamento a zona satura.

3. Riconversione a fini residenziali di alcune aree attualmente occupate da attività produttive spesso rumorose e incongrue anche dal punto di vista tipologico e architettonico con il tessuto urbano circostante. In queste unità ambientali erano previsti interventi di riqualificazione urbanistica da attuarsi mediante una serie di incentivi che spingevano i proprietari a collocare le attività produttive in aree specifiche previste nel territorio comunale, "liberando" così l'area dalle volumetrie incongrue con il paesaggio urbanizzato circostante, e consentendone il recupero a fini abitativi da sviluppare e ordinare secondo i criteri previsti nelle aree residenziali di completamento e nelle norme generali per le zone degli insediamenti abitativi.

Per evitare che l'urbanizzazione casuale di queste aree porti al degrado del paesaggio urbano complessivo, si proponeva che l'utilizzo avvenisse mediante predisposizione di piani di lottizzazione con precise indicazioni in ordine al dimensionamento della viabilità di accesso, del verde collettivo, degli spazi destinati a parcheggio, delle tipologie edilizie e delle volumetrie, oltre che della loro corretta ubicazione e orientamento all'interno dell'area, permettendo così la valorizzazione complessiva del nuovo spazio edificato, distinto per qualità ambientali da quelli esistenti.

Sono state totalmente riconfermate le scelte del P.R.G. in vigore.

Nell'area attualmente occupata dalla sede dell'Agrinovanta è stato tolto il vincolo della lottizzazione.

4. completamento dei lotti rimasti ancora liberi all'interno del tessuto urbano di recente urbanizzazione potenzialmente ancora edificabili dal punto di vista edilizio, individuandone il limite massimo di espansione in direzione delle aree a territorio aperto. Il P.R.G. consentiva di convalidare nei limiti imposti dai criteri di corretto uso del territorio le aree residenziali previste dal piano di fabbricazione precedente, contenendone l'estensione all'interno di un perimetro virtuale determinato dalle costruzioni esistenti già servite dalle principali opere di urbanizzazione del territorio e cercando di definire anche la forma urbana che si distingue dal paesaggio che caratterizza il territorio aperto. Nelle aree di completamento nelle quali non si era ancora inserito il processo di urbanizzazione, causato, nella maggior parte dei casi, dall'eccessivo frazionamento fondiario dei suoli che ne ha impedito il formarsi, l'utilizzo era stato subordinato alla predisposizione di un piano attuativo di lottizzazione.

In queste aree si è operato nella direzione di contenere al massimo la loro estensione per favorire il recupero delle volumetrie esistenti nei nuclei compatti di antica origine e il completamento delle aree parzialmente urbanizzate.

Per evitare che un'urbanizzazione casuale di queste aree portasse al degrado del paesaggio urbano complessivo, si proponeva che l'utilizzo avvenisse mediante la predisposizione di piani di lottizzazione con precise indicazioni in ordine al dimensionamento della viabilità di accesso, del verde collettivo, degli spazi destinati a parcheggio pubblico, delle tipologie edilizie e delle volumetrie, nonché alla loro corretta ubicazione all'interno dell'area, in modo da permettere la valorizzazione complessiva del nuovo spazio edificato, distinto per qualità ambientali da quelli esistenti.

Dall'esame delle richieste dei censiti è emersa la tendenza di eliminare totalmente il vincolo della lottizzazione nell'utilizzazione delle aree fortemente frazionate, per favorire l'accorpamento e l'utilizzazione spontanea dei suoli.

Si è proposto pertanto l'eliminazione del vincolo della lottizzazione ad esclusione dell'area situata in località Quadroelle quasi interamente di proprietà comunale.

Per quanto riguarda la richiesta di nuove aree insediative va rilevato come queste siano ubicate nella quasi totalità all'interno della linea che definisce la massima espansione dei nuclei intaccando in modo limitato le aree e territorio aperta in direzione delle aree agricole primarie.

Il numero, la dimensione e la localizzazione di tali richieste pertanto non determina uno scardinamento degli obiettivi fissati nel Piano Regolatore in vigore sia di ordine paesaggistico che urbanistico in quanto non determinano una spinta all'urbanizzazione selvaggia di aree a vocazione agricola poste all'esterno del perimetro dell'abitato esistente. Le aree interessate dalle nuove previsioni insediative inoltre sono già servite dalle principali opere di urbanizzazione e sostenibili anche in base ai reali bisogni della comunità di Storo.

IL DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA: IPOTESI URBANISTICHE E FABBISOGNO ABITATIVO

Per la verifica del dimensionamento delle aree residenziali previste dal piano, accanto alle previsioni fondate su stime e dati relativi alle trasformazioni demografiche delle popolazioni stabilite sono state formulate alcune ipotesi di carattere più propriamente urbanistico. Queste sono basate sia sull'osservazione di tendenze in atto, che su scelte progettuali che in questo contesto vale la pena di riassumere attraverso l'impiego di alcuni sintetici richiami.

In primo luogo è opportuno tenere conto che la variante del P.R.G. così come previsto nel Piano in Vigore dovrebbe porsi come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente, e indicare propriamente la necessità di tale recupero nei nuclei storici, dove esso attualmente risulta abbandonato e sotto utilizzato. La verifica inerente il dimensionamento tiene pertanto conto anche di una valutazione delle potenzialità abitative reperibili nei centri storici, considerando che in molti casi si presentano in quantità affatto trascurabili, e che qualitativamente sono in grado di rispondere alla domanda abitativa nel rispetto delle moderne esigenze dell'abitare.

CAPACITA' RESIDENZIALI DEL P.R.G. AGGIORNATO

Il volume destinato dal P.R.G. alla residenza, calcolato in base alle aree presenti in cartografia e ai relativi indici di edificabilità è stato ricavato tenendo distinte le aree sature da quelle di completamento, inoltre il computo è stato suddiviso spazialmente tra le quattro macrozone attraverso le quali si è inteso suddividere il territorio comunale, così come calcolate nel P.R.G. in vigore.

AREE DEL CENTRO STORICO

Dall'analisi della disponibilità reale degli alloggi nei centri storici di Storo, Darzo , Lodrone e Riccomassimo eseguita in occasione della stesura del P.R.G. si è rilevato che il numero degli alloggi potenziali costruibili risulta di circa 82. Nel periodo di validità del P.R.G. si è riscontrato una tendenza molto forte al recupero delle volumetrie disponibili nel centro storico.

Si può affermare con una certa approssimazione che gli alloggi ricavati nel centro storico ammontano a circa il 20% di quelli disponibili e pertanto il numero di alloggi potenzialmente ricavabili ancora nel centro storico risulta di circa 60.

LE AREE SATURE

Il volume teorico complessivo di ampliamento nelle zone sature nel P.R.G. in vigore risultava pari a 131370 mc..

Dall'indagine effettuata nel periodo di validità del P.R.G. è emerso che gli ampliamenti previsti sugli edifici ricadenti nelle aree sature sono da considerarsi quasi nulli, e pertanto non verranno presi in considerazione nel calcolo delle capacità residenziali del P.R.G..

Si precisa inoltre che molte aree residenziali di completamento sono state utilizzate e di conseguenza sono state trasformate in aree sature.

LE AREE DI COMPLETAMENTO

Il volume teorico destinato dal P.R.G. in vigore alla residenza nelle aree di completamento, risultava pari a 353.000 mc. Tale valore veniva ridotto di un coefficiente correttivo complessivo pari al 45%; in questo modo si ottenevano 158.800 mc. realmente disponibili.

Si precisa che il volume teorico destinato alla residenza nelle aree di completamento era stato calcolato al netto del volume esistente in dette aree, in quanto l'esistente faceva sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti superficie volume.

Dall'analisi delle aree di completamento utilizzate per la costruzione di case, nel periodo di validità del P.R.G. si è riscontrato che la tendenza all'utilizzazione della volumetria disponibile è decisamente aumentata attestandosi su una percentuale pari a circa il 70% contro il 45% ipotizzato dallo stesso P.R.G..

Pertanto nel calcolo della volumetria disponibile si dovrà tener conto di questa nuova tendenza all'utilizzazione sempre più intensiva delle volumetrie disponibili, con una riduzione invece delle dimensioni dei lotti a causa anche dell'alto costo dei terreni edificabili.

La disponibilità attuale di aree di completamento risulta così definita:

Aree di completamento di nuova previsione

Ricomassimo	= mq	//
Lodrone	= mq	23000
Darzo	= mq	16000
Storo – Cà Rossa	= mq	16000
Totale		= mq 55000

Aree di completamento del P.R.G. già utilizzate

Ricomassimo	= mq	1200
Lodrone	= mq	21000
Darzo	= mq	17000
Storo – Cà Rossa	= mq	22000
Totale		= mq 61200

- A) Volume realizzabile nelle aree di completamento del P.R.G. in vigore con ipotesi di utilizzo al 70% secondo la tendenza verificata nell'utilizzazione recente:

$$= mc \ 350000 \times 70\% \qquad \qquad \qquad = \ 245000 \ mc.$$

- B) Volume realizzato nelle aree di completamento previste dal P.R.G. in vigore trasformate in zone sature con ipotesi di utilizzo al 70% secondo la tendenza verificata nell'utilizzazione delle aree:

$$= mc \ 61200 \times 1.5 \ mc/mq \ = \ mc \ 91800 \times 70\% \qquad \qquad \qquad = \ 64200 \ mc.$$

- C) Volume realizzabile nelle nuove aree residenziali di completamento previste nella variante di adeguamento periodico con ipotesi di utilizzo al 70% secondo le tendenze in atto:

$$= mc\ 55000 \times 1.5\ mc/mq = mc\ 82500 \times 70\% = 57750\ mc.$$

La capacità residenziale del P.R.G. in adeguamento periodico per i nuclei abitati di Riccomassimo, Darzo e Storo risulta pertanto la seguente:

$$\mathbf{A - B + C = mc. 238490}$$

**NUMERO DI ALLOGGI COSTRUIBILI PER UNA IPOTESI DI MC. 1000
COMPRESIVI DEGLI SPAZI DESTINATI A GARAGE E CANTINA FUORI TERRA E
PER UN ELEVATO RENDIMENTO EDIFICATORIO (70%)**

$$\text{Volumetria} = mc. 238400 : 1000 = N^{\circ} \text{alloggi } 238$$

Dallo studio del dimensionamento residenziale eseguito per i comuni trentini per il periodo 1998 – 2008 in occasione della proposta di variante al P.U.P. del 1998 risulta che il numero di nuove abitazioni prevedibili nel Comune di Storo ammonta a 148

$$N^{\circ} 148 > 238.$$

Dagli scenari appena esposti il P.R.G. risulta sovradimensionato ma rispettoso dei criteri paesaggistico-ambientali indicati nel Piano in vigore, miranti al contenimento dell'espansione all'interno della linea ideale determinata dall'attuale forma urbana.

Sinteticamente si può affermare che considerando la capacità di piano espressa dai vari scenari (aree esterne ai centri storici e centri storici) si evidenzia un certo grado di correttezza nel dimensionamento del piano.

5. Il P.R.G. prevedeva anche un miglioramento funzionale della viabilità di accesso e di attraversamento degli abitati, sia veicolare che pedonale. Erano stati previsti infatti alcuni percorsi pedonali lungo le strade principali che attraversano gli abitati di recente formazione che collegano tutti i luoghi più significativi caratterizzati dalla presenza delle principali strutture pubbliche (scuole, istituti di credito, municipio, attività commerciali e strutture produttive). Molti dei miglioramenti funzionali proposti nel P.R.G. sono stati realizzati e pertanto si è provveduto ad adeguare la cartografia eliminando le indicazioni progettuali. All'interno dei nuclei abitati, per garantire una più immediata utilizzazione delle aree residenziali, sono state introdotte anche le fasce di rispetto lungo la viabilità di progetto e da potenziare più contenute rispetto a quelle indicate nella tabella C, che comunque non compromettono la realizzabilità della viabilità veicolare e pedonale. Per quanto riguarda la viabilità extraurbana si propone :
 - il mantenimento del tracciato di collegamento con la Val di Ledro passante in prossimità del centro sportivo di Storo, individuando anche i due nodi principali di smistamento del traffico veicolare ;
 - l'introduzione del nuovo tracciato di circonvallazione in galleria a monte dell'abitato di Darzo così come previsto nel P.U.P. di recente approvazione.
6. Il P.R.G. individuava alcune aree da destinare a parcheggio pubblico concentrate quasi interamente all'interno dei nuclei storici, in particolare nelle aree oggetto di riqualificazione urbanistica che si propone di riconfermare.

Il P.R.G. inoltre individuava anche delle aree a verde pubblico attrezzato e parcheggi, destinate esclusivamente alla conservazione e/o alla realizzazione del verde urbano a fruizione collettiva, nonché alla realizzazione di parcheggi alberati ; all'interno di queste aree erano consentite opere di arredo del verde, giardini, viali di passeggio pedonale, nonché le opere necessarie a rendere fruibile il verde, come chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per il deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali aree erano ubicate :

- ai lati della viabilità di servizio alle aree residenziali esistenti e di completamento previste negli abitati di Storo, Darzo, Lodrone, per consentire di riqualificare dal punto di vista paesaggistico ambientale e funzionale gli spazi privi di qualità urbana. L'utilizzo prevalente di queste aree dovevano comunque essere quello a parcheggio alberato per consentire di assegnare alla strada o al viale una precisa identità formale, in particolare per la fascia di rispetto tra la strada e gli edifici, che spesso rimane uno spazio utilizzato in maniera casuale e discontinua ;
- in prossimità delle aree cimiteriali di Storo, Daone e Lodrone ;
- In prossimità delle aree sportive in particolare quella situata in località "Grilli", che consente la realizzazione di ampi parcheggi e spazi alberati in destra orografica del Chiese, collegati all'area sportiva con un percorso pedonale di attraversamento del fiume. Tale soluzione permettevano di riservare l'area sportiva esclusivamente per la realizzazione delle strutture, collegate tra loro da percorsi pedonali e ciclabili, riducendo gli spazi parcheggio a quelli indispensabili per la sosta dei veicoli di servizio.

Nella Variante al P.R.G. si propone pertanto la sostanziale conferma di tali scelte urbanistiche.

7. Il P.R.G. proponeva anche la riqualificazione dell'immagine urbana relativa alle aree produttive, in particolare quelle esistenti a valle degli abitati di Storo, Darzo e Lodrone, calate in un territorio a prevalente vocazione agricola e quindi particolarmente importanti sotto il profilo paesaggistico, proposta riconfermata anche nella variante.

CONCLUSIONI

Come illustrato nelle considerazioni fatte precedentemente il P.R.G. di Storo individuava un sistema organizzativo complessivo caratterizzato da una articolazione calibrata delle funzioni nel nucleo di antica origine e nel territorio di recente urbanizzazione, tutto in funzione di un equilibrato rapporto tra previsioni urbanistiche e tutela delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del luogo urbano.

L'insieme delle norme e scelte urbanistiche hanno dato una nuova configurazione urbana al territorio, individuando in maniera precisa e realizzabile gli interventi da fare ed indicando con criteri guida di riferimento le operazioni di trasformazione del territorio in un arco di tempo futuro abbastanza lungo.

Si era puntato infatti alla riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti più consolidate del paese, il centro storico, con previsioni specifiche riferite all'edificato ed alle aree pertinenziali, sia pubbliche che private, e della parte più periferica del paese comprendente le aree di nuovo insediamento residenziale e produttivo, il cui sviluppo ordinato creava un nuovo aspetto paesaggistico futuro del territorio.

Di proponeva pertanto di favorire un ritorno delle popolazioni locali a gestire il proprio territorio investendo in qualità ambientale molto più remunerativa in quanto richiede minori investimenti in attività trasformatrici pesanti ed un ritorno al rigenerarsi di quel tessuto sociale preesistente fondato sulla espressione della civiltà del vivere insieme, della solidarietà ed il rafforzamento di quell'identità comunitarie che sono state le ragioni principali della costruzione dell'ambiente tradizionale che noi spesso cerchiamo di imbalsamare e mummificare, ma che non dobbiamo dimenticare, era il frutto di un'operazione trasformativa dell'ambiente perfettamente coerente con le ragioni di vita della comunità.

Le varianti di aggiornamento periodico, pertanto, correggono ed adeguano le scelte del P.R.G. in vigore cercando però di salvaguardare i principi informativi del P.R.G. puntando a favorire quelle trasformazioni ambientali coerenti con gli obiettivi prefissati di tutela delle caratteristiche ambientali del luogo urbano.

IL PROGETTISTA

Arch. Firmino Sordo