

## SOMMARIO

### 1. introduzione

### 2. contenuti ed elementi della variante puntuale al P.R.G. datata agosto 2008/aprile 2009

#### 1. INTRODUZIONE

L'Amministrazione Comunale di Strembo ha conferito al sottoscritto, già redattore del P.R.G., l'incarico finalizzato ad apportare alcune modifiche puntuali alla pianificazione vigente.

La presente relazione illustrativa serve alla comprensione delle variazioni apportate al P.R.G. e a documentare le ragioni delle sue scelte.

Il Comune di Strembo è attualmente dotato di un **Piano Regolatore Generale** che comprende anche il **Piano Generale degli Insediamenti Storici**, approvato con delibera della Giunta Provinciale **n. 5357 dd. 05 maggio 1995**. Il P.R.G. è stato adeguato alla L.P. 16 del 11 dicembre 2005 e la delibera di seconda adozione, così concordata con il Servizio Urbanistica, è in attesa di approvazione definitiva da parte della G.P..

La cartografia utilizzata, in particolare la tavola 3, è quella adeguata alla L.P. 16/2005.

Le variazioni introdotte con la presente pianificazione, derivano, come in seguito meglio illustrato, o da precise richieste dei censiti o per la correzione di alcuni errori formali e/o imprecisioni, che sono emerse nella gestione urbanistica del Comune di Strembo, in questi anni, oppure da puntuali esigenze dell'Amministrazione Comunale.

**NB: In rosso sono riportate le modifiche apportate alla Relazione, per la seconda adozione, a seguito della osservazioni contenute nella Valutazione Tecnica del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio del 22 dicembre 2008 pratica 1301/08-VT n° 98/08**

## 2. CONTENUTI ED ELEMENTI DELLA VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. DATATA AGOSTO 2008/APRILE 2009

Qui di seguito vengono illustrate le variazioni apportate al P.R.G., le quali, al fine di facilitare la loro comprensione sono state evidenziate in rosso e numerate sulla tavola n° 3 dello STATO DI RAFFRONTO:

- 1) Su precisa richiesta della società proprietaria del compendio alberghiero denominato Hotel Cantuccio, è pervenuta una richiesta di cambio di destinazione urbanistica delle due particelle fondiarie (p.f.1273 e p.f. 1272/1) poste a nord dell'attuale albergo, anch'esse di proprietà della società. Il cambio di destinazione prevede che le due particelle sopra citate vengano ricomprese nella destinazione di "aree alberghiere" (articolo 46 delle N.A.) abbandonando la precedente destinazione di "zone residenziali B di completamento" (articolo 41). Il tutto, come risulta dalla richiesta di cambio di destinazione urbanistica, **"finalizzato alla riqualificazione complessiva della struttura alberghiera per adeguarla alle specifiche analisi economiche e delle dinamiche turistiche che portano alla trasformazione della struttura esistente con un aumento del numero dei posti letto e la realizzazione del centro benessere, della piscina coperta, sale riunioni, autorimesse interrato, ecc."**. L'Amministrazione Comunale di Strembo ha valutato positivamente tale richiesta, anche in considerazione che si tratta dell'unica struttura alberghiera esistente nella località. Per il raggiungimento degli obiettivi della riqualificazione si è introdotta anche una variazione dell'indice di fabbricabilità (si veda la modifica in rosso all'articolo 46 delle Norme di Attuazione) portandolo dall'attuale 2,5 mc/mq a 3,00 mc/mq. L'entità grafica della variazione è ben visibile sulla tavola n° 3 dello Stato di Raffronto. **Nell'arco temporale intercorso tra la prima e la seconda adozione della presente variante puntuale, è prevenuta al Comune di Strembo la richiesta di rinuncia da parte della società proprietaria del compendio alberghiero denominato Hotel Cantuccio al cambio di destinazione delle due particelle fondiarie (p.f.1273 e p.f. 1272/1) poste a nord dell'attuale albergo le quali sono tornate alla loro destinazione originaria. E' stata mantenuta la modifica dell'indice di fabbricabilità sopra descritto.**
- 2) I proprietari dei terreni individuati dal vigente P.R.G. come "aree residenziali B di completamento" soggette ad obbligo di

lottizzazione”, individuate catastalmente con le pp.ffa. 1092/1-1092/3-1092/2-1096-1095-1092/6-1092/5-1092/4-1090/1-1090/2, dopo aver raggiunto al loro interno un accordo di accorpamento delle proprietà e l’individuazione delle servitù che consentono gli accessi alle diverse proprietà, il tutto con atto pubblico a firma del notaio Franceschetti Paolo di Tione, hanno richiesto all’Amministrazione di Strembo di eliminare l’obbligo di preventiva autorizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata così come previsto dal P.R.G. vigente. L’Amministrazione di Strembo ha valutato positivamente tale richiesta, in quanto, di fatto, gli atti presentati hanno portato alla identificazione cartografica di tre aree edificabili, omogenee sotto il profilo della proprietà ed autonome per ciò che concerne l’accesso alla via pubblica (quest’ultimo era uno dei motivi principali che aveva consigliato l’introduzione dell’obbligo della lottizzazione). E’ opportuno inoltre precisare che con l’adeguamento del P.R.G. di Strembo alla L.P. 16/2005, due lotti (indicati con la B1 e B3) sono destinati alla sola residenza ordinaria mentre per il lotto indicato con la B2 è consentita anche la realizzazione di 800 mc. destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze. I due lotti B1 e B3, in particolare il lotto B3, hanno una certa urgenza di procedere alla costruzione della loro prima abitazione indipendentemente dai tempi previsti dall’immobiliare proprietaria del lotto B2. L’Amministrazione di Strembo, dopo attenta valutazione delle motivazioni a supporto della richiesta di variante e visti gli atti notarili depositati presso il Comune di Strembo, ha valutato positivamente la richiesta di eliminare l’obbligo di lottizzazione per le aree in oggetto. Ne consegue che sulla tavola n° 3 è stata eliminata la perimetrazione delle aree e tolto l’asterisco che, richiamando il comma 3 dell’articolo 41 delle Norme di Attuazione, obbligava al preventiva autorizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata.

A seguito delle osservazioni contenute nella Valutazione Tecnica di data 22 dicembre 2008, lo scrivente, dopo attenta valutazione dei siti in oggetto ha redatto una scheda normativa riportata nelle norme di attuazione all’articolo 82, contenente tutte le indicazioni al fine di assicurare una corretta edificazione della porzione di territorio perimetrata. Premesso che l’indicazione dei volumi è puramente indicativa e sarà meglio definita nelle successive fasi progettuali i criteri e le prescrizioni formulate sono così riassumibili:

- Al lotto individuato con la lettera B1 si accede utilizzando la strada comunale esistente che porta ai monti sopra l'abitato di Strembo. Gli accessi all'edificazione del lotto B1, indipendentemente che vengano realizzati due corpi edilizi oppure un solo volume, scelta lasciata alla successiva fase progettuale, non transiteranno sulla strada privata (p.f. 1114/1) e non potranno utilizzare la servitù di passo indicata nello schema di frazionamento depositato agli atti del Comune di Strembo. Dopo attenta valutazione dei coni visuali che si verranno a determinare con la futura edificazione, si è ritenuto che gli assi delle coperture dei nuovi volumi e/o volume siano coerenti con l'andamento del colmo principale dell'edificio esistente (p.ed. 511) ubicato subito a valle delle future edificazioni.



Vista dell'edificio esistente (p.ed. 511) dalla strada comunale di accesso ai monti di Strembo, che si è assunta per determinare gli assi di copertura della futura edificazione sul lotto B1

- Per accedere ai lotti B2 e B3 si dovrà necessariamente utilizzare il tratto di strada privato individuato dalla p.f. 1114/1 che si stacca dalla strada comunale, a valle della

p.ed. 511. Cambiano totalmente i coni visuali che si colgono utilizzando questo tratto di strada privata e per questa ragione ho ritenuto corretto imporre, alle nuove edificazioni sui lotti B2 e B3, assi principali per le coperture in analogia a quelli esistenti sui volumi esistenti (p.ed. 654 e p.ed. 647);



Vista della strada privata (p.f. 114/1) d'accesso ai lotti B2 e B3



Vista delle coperture delle p.ed. 647 e 654 a cui dovranno far riferimento le nuove edificazioni dei lotti B2 e B3



Vista dal lotto B1 degli edifici esistenti p.ed. 511 e p.ed. 654 e 647



Copia del frazionamento di accorpamento delle proprietà e intavolazione delle servitù, allegato all'atto notarile del notaio Franceschetti Paolo

Non si è ritenuto di formulare ulteriori prescrizioni per le edificazioni in oggetto in quanto la norma di zona già contiene tutti gli elementi per una corretta e ordinata edificazione dell'area in oggetto (altezza massima, rapporti edificatori, distanze dai confini, distanze tra fabbricati, quantità di volumi destinati alla residenza di case per vacanze, ecc.).

- 3) La modifica introdotta alla scheda n° 94 di Rilevazione degli insediamenti storici – Edifici Storici Isolati, si configura come correzione di un **errore materiale**. A seguito del ritrovamento di foto storiche dell'edificio in oggetto, che sono state riportate sulla nuova scheda si è desunto che l'andamento del colmo, diversamente da come imposto nella scheda vigente “lungo la linea di massima pendenza” (est/ovest), era rivolto sull'asse nord/sud. La scheda è stata quindi rivista introducendo il nuovo andamento del colmo, inoltre la documentazione storica ci ha consentito di introdurre una parte progettuale per la corretta ricomposizione tipologica e volumetrica del fabbricato;



Una delle foto storiche dalle quali si è potuto desumere il “reale” andamento della copertura e l'impianto strutturale ligneo

- 4) E' stata introdotta su richiesta dell'Amministrazione Comunale di Strembo la modifica alla scheda n° 73 di Rilevazione degli insediamenti storici – Edifici Storici Isolati.

La posizione del fabbricato e l'ampia area verde di proprietà comunale che lo circonda rende di indubbio interesse per l'Amministrazione Comunale, l'ipotesi di procedere ad una ricomposizione volumetrica del fabbricato, oggi concesso in affitto ad un privato. Pur non essendo definita l'ipotesi di destinazione futura è certo che la ricomposizione volumetrica dovrà, così come fissato nella scheda, procedere alla demolizione di tutti i manufatti accessori (tettoie e baracche) aggiunti nel corso degli anni, anche con la possibilità di eventuali ampliamenti volumetrici a seguito di reali e dimostrate necessità dell'Amministrazione.

Recependo l'osservazione puntuale contenuta nella Valutazione Tecnica alla prima adozione di data 22 dicembre 2008, si è aggiornata la scheda n° 73 apportandovi le seguenti modifiche:

- è stato rilevato il fronte principale dell'edificio, le quote e gli ingombri dei cantonali in muratura sono riportati nello schema grafico allegato alla scheda "situazione rilevata";
- come si potrà osservare dalla nuova documentazione fotografica (marzo 2009) la tettoia a nord dell'edificio rispetto alla rilevazione originaria (settembre 2002) è già stata ricomposta seguendo di massima la pendenza della falda a nord del corpo principale;
- E' stata introdotta la possibilità di sopraelevare di cm. 50 l'attuale copertura, fermo restando il mantenimento dei cantonali in muratura con la sola modifica della quota di appoggio della copertura, a fronte della **demolizione totale del volume accessorio posto a monte del manufatto originario e la realizzazione della perfetta continuità** della falda a nord così come ben evidenziato nello schema grafico definito "proposta d'intervento".

Con i vincoli e la soluzione proposta, l'intervento riporterà, formalmente, il manufatto nelle tipologie tradizionali di zona. La proprietà pubblica dell'edificio fa supporre che l'intervento saprà prestare la massima attenzione al riuso dei materiali di finitura esterna e alla sua sistemazione complessiva.

- 5) La viabilità all'interno del centro storico di Strembo evidenzia un problema serio nella parte iniziale della Via Acquedotto, unica

arteria di collegamento tra centro storico e la zona residenziale, verso il monte, di recente espansione. Qui di seguito riporto la documentazione fotografica del contesto in questione.



Foto dell'imbocco di Via Acquedotto dal centro storico



La strettoia di Via Acquedotto - sullo sfondo la zona residenziale



Il vigente piano dei centri storici, non prevede la potenzialità della viabilità e si limita ad indicare la sola demolizione di parte del fabbricato (di fatto non consentendo operazioni di esproprio da parte dell'Amministrazione).

Con la variante puntuale si è introdotto l'obbligo per Amministrazione di predisporre un piano di recupero di iniziativa pubblica volto alla ridefinizione dell'intervento tipologico dell'edificio in funzione del potenziamento della viabilità (il tratto di via Acquedotto è evidenziato con la simbologia prevista in legenda per il potenziamento della viabilità). Questo comporta che gli interventi sul fabbricato (parti da demolire e quelle da ricostruire e l'allargamento della viabilità) sono rimandati allo studio esecutivo di dettaglio che definirà, per ogni parte del fabbricato, le tipologie d'intervento ammesse, il tutto sotto la regia attenta dell'Amministrazione di Strembo.

- 6) Sono state poi apportate alcune integrazioni alle Norme di Attuazione frutto dell'esperienza maturata in questi anni nella gestione urbanistica del Comune. Le modifiche sono state evidenziate in rosso nella nuova stesura di data agosto 2008/ aprile 2009 e di seguito sono brevemente illustrate.

Su richiesta del Comune di Strembo è stato modificato il comma 17 dell'articolo 11 consentendo la costruzione dei volumi legnaia-ricovero attrezzi, per altro consentiti nelle aree agricole primarie e secondarie, anche per i ruderi che siano stati oggetto di ricostruzione;

Il Signor Mase' Gilberto, proprietario di un fabbricato a destinazione artigianale distinto dalla p.ed. 475, nei tempi previsti per le osservazioni alla prima adozione del P.R.G. aveva sollevato il problema legato all'introduzione del lotto minimo per gli edifici artigianali ricompresi nelle aree produttive del settore secondario, senza precisare che il parametro era riferito solo agli interventi di nuova edificazione. L'osservazione venne accolta dal Commissario ad Acta, ma il problema sollevato dal Mase' Gilberto non venne mai precisato, certamente per una svista, all'interno della norma. Con la presente variante si introduce il comma 8 all'articolo 44 che chiarisce la possibilità di ampliare gli edifici esistenti, in zona artigianale e industriale, indipendentemente dal raggiungimento del lotto minimo.

Per concludere l'elencazione delle osservazioni è opportuno precisare che nel dicembre 2007 è pervenuta al Comune di Strembo la richiesta da parte del Signor Mase' Erminio, residente a Mantova, di apportare una modifica alla p.ed. 98 –p.m. 2 attualmente censito come edificio soggetto ad interventi di tipo **“C” Ristrutturazione Totale**, al fine di consentire un aumento volumetrico per rendere abitabile il sottotetto.

Il P.R.G. vigente non consente aumenti di volume sugli edifici del centro storico e per tanto la richiesta non può essere accolta.

La C.E.C. si è data una norma comportamentale, nel caso di edifici in fattispecie, che consente la realizzazione di abbaini per accedere al tetto (uno per unità immobiliare). Di tale facoltà potrà avvalersi anche il Signor Mase' Erminio.

La realizzazione del balcone sul prospetto sud, come proposta nella domanda di variante, deve essere valutata formalmente e paesaggisticamente dalla C.E.C..

La **variante puntuale** al Piano Regolatore Generale di Strembo datata agosto 2008/aprile 2009 **è costituita dai seguenti elaborati:**

tavola 3                      nuova tavola del sistema insediativo e produttivo e della zonizzazione in scala 1:2880 del centro abitato su base catastale adeguata alla L.P. 16/2005 – aprile 2009;

tavola 3 **di raffronto**      tavola di raffronto nella quale sono state evidenziate puntualmente le modifiche apportate alla cartografia del P.R.G. vigente adeguata alla L.P. 16/2005- aprile 2009;

tavola 4                      pianificazione del centro storico – interventi ammessi in scala 1: 720 su base catastale sulla quale è stata inserita la perimetrazione del piano di recupero di iniziativa pubblica volto alla ridefinizione dell'intervento in funzione del potenziamento della viabilità – aprile 2009;

Scheda n° 94                nuova scheda di Rilevazione degli insediamenti storici- Edifici Storici Isolati in sostituzione della precedente, integrata con gli schemi progettuali e le foto storiche rinvenute;

Scheda n° 73                nuova scheda di Rilevazione degli insediamenti storici- Edifici Storici Isolati in sostituzione della precedente con una l'integrazione alla parte progettuale evidenziata in rosso;

Norme di Attuazione di data agosto 2008/aprile 2009;

Relazione illustrativa di data agosto 2008/aprile 2009;

**dott. arch. ALDO MARZOLI**