PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI ACQUAROSSA

sezione
DONGIO

VARIANTE ZONA DEL NUCLEO DI ESPANSIONE

relazione di pianificazione e norme di attuazione

bcm **Pianificazione e Urbanistica** Via Orelli 8 6600 Locarno tel. 091 752 13 79 fax 091 752 12 09 GENNAIO 2022

INDICE

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE 1

A. LE ANALISI E GLI OBIETTIVI 3

1. LA STRUTTURA URBANA

2. LE COMPONENTI PUNTUALI 4
2.1 La struttura lungo la strada cantonale
2.2 I singoli edifici
2.3 La fascia di stacco
2.4 La situazione catastale

3. GLI INVENTARI 5

4. IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

B. LA PROPOSTA PIANIFICATORIA 6

1. GLI STRUMENTI

2. IL RAFFORZAMENTO DELL'IMPIANTO URBANISTICO OTTOCENTESCO

3. LE AREE LIBERE PRIVATE 8

4. LE AREE LIBERE PRIVATE AD USO COMMERCIALE 10

5. I PERCORSI PEDONALI PRINCIPALI

6. I POSTEGGI 10

7. LA RIQUALIFICA DELL'ASSE STRADALE VIA CRESPOGNO-VIA ROGER ANDREOLI 12

C. LA VARIANTE 13

1. L'ART. 32 DELLE NORME DI ATTUAZIONE
1.1 La nota introduttiva 14
1.2 Gli edifici da conservare 15
1.3 Le aree edificabili
1.4 Le aree libere private 16
1.5 Le aree libere ad uso commerciale
1.6 Le distanze
1.7 I posteggi
1.8 La Commissione urbanistica

2. LE VARIANTI DI ACCOMPAGNAMENTO 17
2.1 Il nucleo storico di Crespogno
2.2 Il nucleo al Ponte
2.3 Il comparto a sud di Dongio
2.4 Il Piano del traffico 18

3. LA COMPOSIZIONE FORMALE DELLA VARIANTE
3.1 Il Piano grafico della variante
3.2 Le norme di attuazione

4. L'ESAME PRELIMINARE
4.1 Le zone di pericolo e le zone di rispetto dai corsi d'acqua 19
4.2 Gli edifici da conservare
43 Le altezze
4.4 Il comparto a Sud
4.5 I tetti in piode 20
4.6 La deroga per i casi in cui l'onere a carico dei privati è eccessivo
4.7 La concessione della deroga per progetti di impronta moderna particolarmente meritevoli
4.8 Alcuni aspetti normativi 21

5. IL DEPOSITO ATTI

CONCLUSIONE

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

In data 24 Aprile 2007 il Consiglio di Stato approvava la revisione del Piano regolatore della Sezione di Dongio.
La revisione del Piano regolatore prevedeva un cambiamento all'assetto delle zone edificabili. In sostanza le originarie zone residenziali R3 e le zone del nucleo storico (fatta eccezione per il comparto che delimita la Piazza S. Domenico e alcuni nuclei secondari) sono state integrate in un'unica zona definita "zona del nucleo di espansione" (NN).
Il Consiglio di Stato pur approvandone gli obiettivi, esprimeva importanti riserve sugli strumenti attuativi ritenendo la norma troppo generale, l'unitarietà del comparto non doveva comportare l'uniformizzazione delle regole poiché le situazioni e le condizioni restano diverse. Ad esempio la possibilità generalizzata di edificare nuove costruzioni come pure la possibilità di demolizione e ricostruzione non garantivano il consolidamento di questa valenza urbanistica per altro ben descritta nella scheda ISOS dell'inventario degli insediamenti di importanza nazionale al quale il Consiglio di Stato si è richiamato in più occasioni.

Il Consiglio di Stato non intravvedeva nella proposta la volontà di voler avantutto consolidare la "crosta" lungo la strada cantonale, anzi la possibilità di costruire liberamente non avrebbe garantito questa esigenza urbanistica. Il Consiglio di Stato riteneva inoltre che l'aumento degli indici edificatori poneva qualche problema. Va infatti ricordato che per le zone R3 il primo piano regolatore stabiliva un indice di sfruttamento massimo pari a 0,5. Evidentemente l'integrazione della zona R3 con la zona nucleo ha comportato naturalmente un aumento dell'indice di sfruttamento poiché parte dei fondi erano già edificati e l'obiettivo della densificazione ha comportato un aumento importante delle possibilità edificatorie.
Tutte queste argomentazioni hanno portato il Consiglio di Stato alla sospensione dell'approvazione della zona di espansione del nucleo e del relativo art. 32 delle Norme di attuazione invitando nel contempo il Municipio a voler elaborare una variante.
In corrispondenza del cpv. 3 della risoluzione il Consiglio di Stato statuiva quanto segue:

> *3. E' abrogato, per quanto sostituito dalle prescrizioni approvate in questa sede, il Piano regolatore di Dongio ratificato dal CdS con ris. n. 5932 del 5 ottobre 1982 e le sue successive modifiche, ad eccezione dell'inventario degli edifici situati fuori dalle zone edificabili (IEFZE, approvato dal CdS con ris. n. 4208 del 27 agosto 1997),*

Conseguentemente alla risoluzione governativa in corrispondenza della zona di espansione del nucleo proposta in sede di revisione del Piano regolatore e la cui approvazione è stata sospesa, vale il Piano regolatore 1982 e successive varianti.

In data 12 marzo 2013 il Municipio ha presentato una nuova proposta al Dipartimento del Territorio che in data 7 ottobre 2015 ha comunicato il proprio preavviso.
La variante ha introdotto nuovi elementi, in particolare sono stabilite delle line di allineamento lungo la strada e lungo il versante a monte, un maggiore controllo dell'edificabilità con particolare attenzione all'edificazione lungo la strada, una diminuzione importante dell'indice di sfruttamento senza per contro stabilire il divieto di demolizione delle costruzioni esistenti.
Rispetto alla proposta precedente va segnalato lo sforzo per garantire un vuoto tra gli insediamenti lungo la strada cantonale e quelli lungo la strada dei grotti fino al nucleo di Crespogno.

Nell'ambito del rapporto preliminare il Dipartimento del Territorio ha nuovamente sollevato alcune perplessità. Va avantutto premesso che il preavviso cantonale si è particolarmente occupato della zona di espansione del nucleo a monte della strada cantonale, da nord fino al nucleo di Crespogno mentre per il comparto allineato a valle della strada cantonale non sono state espresse considerazioni. A giusta ragione anche perché come vedremo più avanti questa parte di insediamento è in buona parte consolidato e facilmente gestibile anche dal punto di vista normativo.

Ritenuto positiva la proposta di rafforzare la funzione urbanistica dell'asse stradale il Dipartimento ritiene che l'allineamento posto a monte fosse di preclusione all'immagine paesaggistica dei grotti retrostanti. Il Dipartimento riprende inoltre le riserve sollevate a suo tempo in merito alla possibilità di demolire e ricostruire le costruzioni esistenti il che non corrisponderebbe al principio della conservazione del tessuto storico. Il Dipartimento del Territorio, cosciente della difficoltà, ha invitato il Municipio a voler considerare l'opzione di un piano particolareggiato. Nell'ambito di un incontro con la Sezione dello sviluppo territoriale il Municipio ha espresso le difficoltà nell'individuare una soluzione che consideri da una parte le esigenze dipartimentali e d'altra parte quelle del proprietario privato. D'altra parte si rende urgente individuare una soluzione definitiva che permetta di uscire dall'attuale incertezza giuridica nell'ambito dell'evasione delle istanze edilizie.

A tutt'oggi le diverse varianti hanno considerato tutte le misure necessarie alla gestione del costruito (linee di allineamento, quantità edificatorie ecc). La lettura urbanistica e paesaggistica come pure le osservazioni cantonali evidenziano l'importanza di rafforzare la funzione urbanistica della strada cantonale e allo stesso tempo di garantire un equilibrio tra il vuoto e il pieno verso la struttura dei grotti. In diverse occasioni è stata sollevata la necessità di salvaguardare la profondità degli spazi liberi verso monte rappresentati dai giardini alcuni dei quali iscritti nell'inventario federale dei giardini storici. A tale riguardo l'autorità cantonale ha richiamato l'attenzione sul fatto che Dongio è riconosciuto quale insediamento di importanza nazionale nell'ISOS.
La proposta di allineamento verso i grotti non è condivisa dal DT poiché comporterebbe l'accostamento di tipologie insediative e dal valore storico diverse, i grotti.
Lo spazio interno che rimarrebbe libero tra le costruzioni poste sull'allineamento a monte e le costruzioni poste sull'allineamento alla strada cantonale non è paragonabile all'attuale situazione dove troviamo un ampio spazio che si estende dalla strada dei Grotti fino alla piana sottostante compreso il pendio. La posizione della linea di allineamento a monte, forzatamente dovuta alla presenza del collettore acque luride, genera una situazione del tutto particolare tra la strada dei Grotti e le nuove costruzioni poste sulla piana sottostante. Non è evidentemente pensabile considerare la strada dei grotti quale strada di urbanizzazione poiché questo significherebbe introdurre elementi estranei alla valenza dell'insediamento (posteggi). D'altra parte la linea di allineamento è condizionata dal tracciato del collettore acque luride il che evidentemente obbliga gli edifici ad essere più avanzati rispetto al limite tra il pendio e la pianura, questo comporta inevitabilmente una diminuzione dello spazio verde interno. Lo spazio interno che dovrebbe rimanere libero non potrà mantenere la sua caratteristica di naturalità nella misura in cui dovranno essere previsti gli accessi ai posteggi provenienti dalla strada cantonale.

A. LE ANALISI E GLI OBIETTIVI

1. LA STRUTTURA URBANA

L'area interessata di Dongio ha nel nucleo di Crespogno, dei grotti e di Motto la sua origine.
Il nucleo e i grotti erano posizionati linearmente su uno dei due tracciati che collegavano la Valle di Blenio con Biasca e definivano così i tracciati storici, destro e sinistro, paralleli al fiume Brenno; tracciati collegati tra loro da passerelle e ponti. Crespogno era posizionato sul tracciato sinistro
Nei primi dell'Ottocento, l'infrastrutturazione della nuova strada Cantonale, ha contribuito, forse sarebbe meglio dire caratterizzata, un'evoluzione dell'impianto urbano che ha di fatto "trascurato" il nucleo originario permettendone ancora una lettura nitida.
La strada, costruita tra la montagna e il fiume, ha permesso un'urbanizzazione lineare che ha specularmente tralasciato due fasce parallele vuote tra il vecchio nucleo e il fiume.
Spazialmente l'intero impianto si presenta dunque con un ritmo lineare parallelo che vede differenti protagonisti: la montagna, il vecchio villaggio con i grotti, il primo spazio vuoto, la nuova edificazione parallela alla strada cantonale, il secondo vuoto e infine il fiume.
Questi differenti fasce sono collegate tra loro da percorsi perpendicolari che non sempre hanno uno strutturale carattere pubblico, ma che presentano però un'importanza fondamentale per capire e sottolineare la loro relazione spaziale e funzionale.
L'edificazione sulla strada cantonale ha sviluppato due caratteristiche differenti.
La parte a monte risulta essere più densificata nella prima parte dove la presenza di una piazza alberata (Piazza S. Domenico) segnala una volontà pubblica che non troviamo più fino alla sua estremità, dove appunto è insediato il centro religioso con la Chiesa e l'attuale Casa Comunale/SI. Tra questo insediamento e il fiume si caratterizza il primo grande vuoto che svolge ancora oggi funzioni agricole.
Anche il lato a sinistra nella sua prima parte contrapposta alla piazza alberata, escluso per la presenza di un oratorio privato, vede la presenza di case ottocentesche di diversa qualità che non hanno risentito nessuna volontà pubblica, tanto da ignorare qualsiasi allineamento. Questa irregolarità, però, non ha precluso una sua propria valenza, determinata per l'appunto da giardini complementari alla residenza che fanno da contraltare al disegno deciso sul lato opposto.
Su questo lato il vuoto retrostante, nonostante la sua articolazione molto spesso arricchita da muri a secco, orti, ma anche da depositi, tettoie ecc., non è riuscito attraverso le costruzioni e la loro evoluzione temporale, spesso non della stessa qualità, ad essere coerentemente caratterizzato, risultando oggi di fatto percepibile come un retro funzionale e disordinato. Probabilmente, questa debolezza architettonica è stata provocata anche dal successivo passaggio della vecchia tranvia, oggi smantellata, che affiancava il vecchio tracciato garantendo in tal modo una separazione tra l'edificazione lungo la strada e l'impianto storico grotti/nucleo.
È proprio su questa condizione caotica che lo studio si è concentrato con l'obiettivo unico di ridefinire una forma, una nuova facciata, dai limiti chiari e non particolarmente rigidi (è per questo che non si sono imposte linee di allineamento), al fine di ridare una giusta dignità ad un impianto che potenzialmente possa esprimere nuove e possibili qualità residenziali. La nuova facciata dovrà anche preoccuparsi di armonizzare gli importanti muri in sasso che dividevano perpendicolarmente le proprietà.
Tutte queste qualità dovranno essere trattate complementarmente con la gestione degli spazi delle corti interne e con le aree libere sulla strada, aree libere che andranno rivisitate per la loro funzione di rafforzamento della relazione. Rafforzamenti che a loro volta richiedono una riconsiderazione ed un uso pubblico di antichi percorsi pedonali, predisposti per collegare la strada cantonale con il vecchio tracciato dei grotti e del nucleo.
Aver compattato l'area edificabile sul versante stradale vuol dire aver deciso di salvaguardare la fascia verde longitudinale, distacco che continuerà, per l'appunto, a permettere di continuare a leggere la forma longitudinale dell'impianto originario, nonostante la costruzione di un nuovo e qualificato volto d'affaccio.

Questo processo di trasformazione dovrà essere seguito con estrema sensibilità sia per quanto riguarda i comportamenti, la tipologia e i materiali, ma cosa da non sottovalutare sarà anche la qualità della vegetazione che dovrà evitare soluzioni troppo invasive come si evince dalla foto 12.
Questa possibilità di una doppia qualità dei fronti oggi è probabile e possibile visto che l'attrazione dell'affaccio sulla (sola) strada non ha più quella esclusiva importanza economica e simbolica che poteva avere nell'Ottocento.

2. LE COMPONENTI PUNTUALI

2.1 La struttura lungo la strada cantonale

Come detto in precedenza la struttura urbana ottocentesca lungo la strada cantonale è composta da edifici prevalentemente singoli e raramente allineati l'un l'altro diversamente della Piazza S. Domenico. Questa situazione genera delle condizioni interessanti con degli slarghi tra gli edifici e verso il marciapiede. Questi spazi sono tipici della struttura urbana originaria e non necessariamente deve essere perseguito l'obbiettivo di ordinare tutta l'edificazione lungo un unico allineamento.

2.2 I singoli edifici

Si è proceduto ad una verifica della qualità architettonica e della funzione urbanistica degli edifici nel comparto. Lo sviluppo insediativo ha evidentemente intaccato almeno in parte il patrimonio edilizio originario. Alcuni edifici sono stati sostituiti e in altri casi gli interventi non hanno rispettato il valore tipologico originario. Richiamati gli obbiettivi che s'intendono perseguire e approvati dal Consiglio di Stato pare evidente che la valorizzazione dell'impianto debba poter considerare anche la riedificazione di edifici precari dal punto di vista architettonico ma significativi dal punto di vista urbanistico. In tal senso quindi la proposta pianificatoria dovrà prevedere l'obbligo di mantenimento di quegli edifici che strutturano la strada cantonale. In tal senso si risponde quindi anche alle perplessità sollevate dal Dipartimento del Territorio che contestava la possibilità generalizzata di demolizione degli edifici esistenti.

2.3 La fascia di stacco

Tra gli insediamenti lungo la strada cantonale e il sentiero che collega i Grotti con Crespogno vi è una fascia libera da edificazioni principali. Questo spazio non è unitario lungo tutto il comparto. Il comparto da nord fino al Centro COOP è quello più profondo e che presenta la maggior naturalità anche se nel tempo si sono sviluppate situazioni di disordine con la costruzione di accessori di vario genere. Oltre il centro COOP la fascia è invasa dalla presenza della ex Stazione ferroviaria e dalla ex sede postale. Più oltre lo stacco è particolarmente pronunciato a parziale protezione del retrostante nucleo di Crespogno.

2.4 La situazione catastale

La verifica della situazione catastale ha evidenziato che i mappali nella quasi totalità dei casi si dispongono ortogonalmente tra la strada cantonale e il piede del versante. L'analisi della situazione catastale è di fondamentale importanza poiché rappresenta uno snodo importante nell'approccio alla proposta pianificatoria. Va infatti ricordato che prima della revisione del Piano regolatore i fondi per i quali il Cantone richiede una salvaguardia speciale per loro funzione urbanistica erano assegnati alla zona edificabile, R3. Ne deriva che la proposta pianificatoria debba garantire, nel limite del possibile, le possibilità edificatorie precedenti.

3. GLI INVENTARI

Per la proposta sono stati considerati l'inventario degli insediamenti di importanza nazionale, (ISOS) l'inventario dei giardini e parchi storici oltre che il catasto dei beni culturali censiti e forniti dall'Ufficio dei beni culturali.

4. IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il comprensorio corrispondente alla zona NN merita alcune considerazioni. Le analisi presentate poc'anzi sono strettamente pertinenti agli insediamenti sorti lungo la strada cantonale dalla Piazza S. Domenico fino alla strada che porta al nucleo di Crespogno. D'altra parte le diverse prese di posizione cantonali come pure la variante ripresentata dal Comune si soffermano principalmente su questo comprensorio Il Piano delle zone evidenzia però come la zona NN va a comprendere anche una parte del comprensorio residenziale a Sud a monte della strada cantonale più sud e gli intorni del nucleo di Crespogno. Addirittura una porzione di zona NN è rilevabile anche a sud del nucleo di Motto.
Non è dato di sapere dai diversi documenti per quale motivo ad esempio la zona NN sia stata estesa lungo la strada oltre Crespogno. Fatta eccezione per un edificio notevole il resto dell'edificazione è costituito da case monofamiliari, lungo la strada non è rilevabile nessuna struttura urbanistica organizzata. Qualche perplessità solleva anche la zona NN che contorna il nucleo di Crespogno in particolare sul suo fronte verso valle e verso Sud. Una edificazione in queste fasce sarebbe di pregiudizio per l'emergenza paesaggistica del nucleo. Qualche riflessione andrà quindi posta anche per questi settori.

B. LA PROPOSTA PIANIFICATORIA

1. GLI STRUMENTI

L'integrazione delle diverse strutture territoriali che compongono il comprensorio della variante nell'ambito di una proposta urbanistica unitaria, comportano la necessità di definire delle sottozone. Delegare la gestione urbanistica del comparto ad una regola di carattere generale non permette di raggiungere gli obiettivi stabiliti e in particolare la salvaguardia di quegli elementi strutturanti che caratterizzano il comparto. La definizione grafica di questi elementi permette una maggiore chiarezza applicativa della norma di attuazione.

2. IL RAFFORZAMENTO DELL'IMPIANTO URBANISTICO OTTOCENTESCO

Il piano delle zone definisce gli edifici da mantenere per la loro funzione urbanistica che strutturano l'asse stradale. Per questi edifici sono ammessi interventi di riattamento e di manutenzione. Ampliamenti sono ammessi unicamente in quei casi in cui l'intervento permette l'eliminazione delle superfetazioni. Si tratta quindi di uno stimolo per il proprietario per cui nell'ambito di una rivalorizzazione della struttura originaria possa anche ricavare una possibilità di ampliamento.

A rafforzamento dell'impianto sono ammesse nuove costruzioni in sostituzione di quegli edifici dismessi e estranei alla struttura tipologica ma fondamentali per l'impianto urbano

FOTO A

oppure a completazione dell'impianto urbano.

FOTO B

Le costruzioni accessorie precarie o fuori contesto vanno riconsiderate nell'ambito delle riedificazioni concesse.

FOTO C

FOTO D

Gli spazi liberi di connessione dovranno considerare arredi e tipologie tradizionali.

3. LE AREE LIBERE PRIVATE

A monte della strada cantonale oltre il fronte edificabile è definita un'area privata libera da costruzioni all'interno della quale non sono ammesse costruzioni principali e deve essere gestita in modo estensiva, orti, giardini piccoli arredi della vita quotidiana.

FOTO E

Questa fascia permette di mantenere uno stacco verso il complesso dei grotti e del nucleo di Crespogno. I limiti di questa fascia verso le aree edificabili non sono regolari poiché considera le situazioni catastali nella misura in cui la proposta rappresenta comunque una mediazione tra gli obbiettivi urbanistici e quelli della salvaguardia delle possibilità edificatorie. Si richiama in tal senso la scheda ISOS.
A tale riguardo vanno richiamate alcune eccezioni che non permettono la continuità della fascia di stacco. Oltre alla preesistenza di alcuni edifici sorti tempo fa va richiamato che la situazione catastale non sempre presenta l'opportunità di compattare l'edificazione verso la strada senza dover escludere dei fondi dalle aree edificabili. Ritenuto che le aree libere private erano assegnate alla zona edificabile e sono state riconfermate nell'ambito della revisione del PR 2007 è necessario per alcuni fondi individuare delle soluzioni ad hoc che garantiscano la possibilità edificatoria senza con questo pregiudicare gli obiettivi urbanistici.
Questa fascia di stacco non è prevista in corrispondenza del comprensorio a valle della strada cantonale. Lo stacco è già garantito dalla zona agricola che separa gli insediamenti verso il fiume. Le aree private libere dovranno essere gestite in modo estensivo, orti, giardini e piccoli arredi nel rispetto della tipologia tradizionale.

Le aree libere private sono pure definite lungo la strada cantonale, slarghi, giardini che perpetuano l'impianto originario che ricordiamo è composto in buona parte da strutture singole o contigue ma mai da continuità analoghe alla Piazza S. Domenico.
Non pare opportuno obbligare le costruzioni su un allineamento continuo e unitario lungo il marciapiede.

FOTO F

Queste aree private libere lungo la strada cantonale potranno essere arredate diversamente per la loro relazione con il fronte stradale ritenuta comunque l'importanza di poter riprendere strutture murarie di cinta lungo la strada di carattere tradizionali**.**

FOTO G

4. LE AREE LIBERE PRIVATE AD USO COMMERCIALE

In corrispondenza del centro commerciale è definita un'area area libera a funzione specifica.
La posizione dell'edificio obbliga che i posteggi le aree di servizio e per le forniture siano ubicati nello spazio retrostante. L'uso di quest'area necessita di essere confermata per l'importante funzione relativa alla presenza di un importante struttura di servizio. Questa area permette inoltre di collegare la strada cantonale con la retrostante Via Crespogno attraverso un percorso pedonale previsto dal Piano regolatore.

5. I PERCORSI PEDONALI PRINCIPALI

Sono proposti dei percorsi pedonali che permettono di completare la rete tra il fiume e il comparto Grotti/Crespogno. Verso nord viene rivalorizzato un sentiero già iscritto quale onere a favore del Comune ma che non viene più utilizzato Un nuovo percorso è possibile lungo la facciata Nord del centro commerciale che rappresenterebbe il normale prolungamento del percorso proveniente dal fiume e che delimita a sud la Piazza S.Domenico.

6. I POSTEGGI

In località "Stazione" sono delimitati alcuni posteggi pubblici. La variante diventa l'occasione per un limitato incremento degli stalli. A tale riguardo va ricordato come in generale la Zona di espansione del Nucleo, per la sua composizione urbanistica, limita molto la possibilità di realizzare posteggi.
In tal senso si è proceduto ad una minuziosa verifica del fabbisogno di posteggi in particolare in corrispondenza del comparto a Sud del nucleo di espansione e l'adiacente nucleo di Crespogno (vedi piano allegato alla documentazione). Il Piano evidenzia i posteggi privati esistenti e i posteggi pubblici esistenti.

Qui di seguito si riprende il catasto elaborato:

Mappale	destinazione	fabbisogno	disponibili	mancanti
Comparto Strada cantonale		37	6	31
265	abitat-com	3	0	3
268	abitat-com	3	0	3
877	abitativo	2	0	2
272	abitativo	5	0	5
273-1542	abitativo	7	0	7
275	abitativo-comm	6	0	6
191	abitativo	4	3	1
194	abitativo-comm	7	3	4
Potenziali futuri		0	0	0
Comparto Grotti		5	0	5
130	abitativo	1	0	1
37	abitativo	1	0	1
34	abitativo	1	0	1
42	abitativo	1	0	1
46	abitativo	1	0	1
Potenziali futuri		0	0	0
Comparto Crespogno		28	6	22
57	abitativo	2	1	1
136	abitativo	4	1	3
137	abitativo	1	0	1
138	abitativo	1	0	1
62	abitativo	1	0	1
76	abitativo	2	0	2
77	abitativo	2	0	2
78	abitativo	1	0	1
140	abitativo	1	1	0
143	abitativo	1	0	1
857	potenz.abitativo	1	0	1
65	abitativo	2	2	0
66	abitativo	1	0	1
84	abitativo	1	0	1
89	abitativo	1	0	1
144	potenz.abitativo	2	1	1
149	abitativo	2	0	2
Potenziale futuro	ev. riattazioni	2	0	2
Totale generale		**70**	**12**	**58**

Il bilancio mette in evidenza i seguenti dati:

→ Fabbisogno posteggi 58
→ Posteggi pubblici esistenti 25
→ Deficit 33

La variante prevede un ampliamento del posteggio esistente in località "Stazione" a valle di Via "Crespogno" per un totale di 8 stalli supplementari.

Questo ampliamento risolve solo parzialmente il deficit di stalli che resta pur sempre pari a 25.

7. LA RIQUALIFICA DELL'ASSE STRADALE VIA CRESPOGNO-VIA ROGER ANDREOLI

La "Via Crespogno" si dirama dalla strada cantonale e si divide in due tronchi. Verso Sud raggiunge il nucleo di "Crepsogno". Verso Nord diventa Via "Roger Andreoli" che si congiunge con i posteggi del Centro commerciale. Questo asse stradale merita senz'altro una riqualifica poiché ha una sua centralità rispetto agli insediamenti pedemontani come ad esempio il nucleo di Crespogno o il comparto dei Grotti. D'altra parte in questo comparto vi è la vecchia Stazione ferroviaria e abbiamo la presenza di un'area di svago.
La variante prevede la delimitazione di un marciapiede alberato che di fatto prolunga quello lungo la strada cantonale proveniente da Nord.

C. LA VARIANTE

La variante prevede la modifica del Piano delle zone e delle norme di attuazione, in particolare:

1. L'ART. 32 DELLE NORME DI ATTUAZIONE

L'art. 32 stabilisce le regole urbanistiche e architettoniche per tutti gli interventi nella zona di espansione del nucleo.

Art. 32 - Zona del nucleo di espansione NN

La zona NN comprende il tessuto edilizio ottocentesco sorto lungo la strada cantonale.
Le prescrizioni del seguente articolo devono rafforzare la funzione urbanistica della strada e garantire uno sviluppo dell'impianto lineare garantendo il necessario stacco verso gli insediamenti originari ubicati lungo il sentiero tra il nucleo del Ponte, i Grotti, il nucleo di Crespogno. Il principio viene esteso anche alla frazione di Motto. Le aree libere, orti, giardini e corti devono essere salvaguardati e realizzati nelle loro funzioni e spazialità originarie secondo le tecniche tradizionali.
La zona è destinata a edifici di carattere prevalentemente residenziale, con possibilità di inserire contenuti commerciali o amministrativi, in particolare ai piani inferiori. Sono ammesse attività non moleste. Possono inoltre essere tollerate aziende (artigianali a carattere locale) e laboratori purché poco molesti e rispettosi del grado di sensibilità stabilito per la zona.

1. **Edifici da conservare** Alfine di rafforzare l'impianto ottocentesco gli edifici da conservare segnati in blu nel piano delle zone devono essere mantenuti nella loro struttura tipologica originaria. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione (cambiamento d'uso) degli edifici esistenti, a condizione che ne vengano rispettati il carattere architettonico, la volumetria e le altezze. Devono in particolare essere mantenute o a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati), e la forma del tetto. Gli elementi estranei alla tipologia originaria possono essere eliminati.
   Il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente e della Commissione urbanistica, ha la facoltà di concedere motivate deroghe al presente capoverso per progetti di impronta moderna particolarmente meritevoli. Deroghe sono pure ammesse nel caso di progetti che prevedono la demolizione e la successiva ricostruzione di quegli elementi estranei (aggiunte posticce) alla tipologia originaria.

2. **Aree edificabili** A completazione dell'impianto urbanistico ottocentesco nelle aree edificabili stabilite dal Piano delle zone sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'architettura tradizionale. Il progetto di costruzione deve presentare una buona qualità architettonica; in particolare deve essere considerato il corretto inserimento della nuova costruzione nel contesto del nucleo sia come espressione architettonica che per l'uso di materiali. In caso di accostamento a edifici esistenti le nuove aggiunte devono risultare coerenti con il carattere delle preesistenze Valgono inoltre le seguenti condizioni:
   - altezza massima delle costruzioni:
     - → nel caso di ricostruzione di quegli elementi estranei (aggiunte posticce) alla tipologia originaria l'altezza deve essere in armonia con l'edificio principale,
     - → per gli edifici che si affacciano sulla strada cantonale altezza minima m 9.00 e massima m 10, per gli altri edifici interni altezza minima m 7.00 altezza massima m 10.00. Il Municipio, alfine di garantire un'alternanza delle altezze tra gli edifici di diversa tipologia lungo la strada cantonale e sentito il parere della Commissione urbanistica, ha la facoltà di concedere deroghe;
   - indice di sfruttamento massimo: 1.00;
   - indice di occupazione massimo 40%;

- il tetto delle edificazioni deve essere a falde; in particolare lungo la strada cantonale il tetto dovrà essere a più falde con colmo centrale e con pendenze e sporgenze che riflettono quelle tradizionali. È vietata la formazione di timpani sulla strada cantonale. Tetti piani di limitate dimensioni sono ammessi unicamente nel caso di trasformazione di corpi aggiunti estranei alla tipologia dell'edificio originario o nel caso in cui l'ampliamento dell'unità abitativa esistente non è ragionevolmente integrabile nella struttura architettonica dell'edificio originario. Materiale di copertura piode tradizionali o tegole di cemento grigio scuro;
- la contiguità con gli edifici da conservare (cpv 1) deve permettere la percezione tipologica dell'edificio esistente;
- le recinzioni dovranno esser di tipo tradizionale in legno, ferro, ramina o in pietra; sono vietate cinte in lamiera forata pannelli prefabbricati o in plastica o vetro, possono essere vietate recinzioni verso le aree pubbliche, qualora le opere previste concorrano a ridurre il valore ambientale degli spazi di riferimento;

3. **Aree libere private** Alfine di garantire la qualità paesaggistica e storico culturale dei nuclei di Dongo, dei Grotti e di Crespogno e in corrispondenza del comparto Motto sono definite delle aree private libere. Esse dovranno essere gestite in modo estensivo con giardini, orti, piccoli campi e opere di cinta nel rispetto delle strutture tipologiche tradizionali. Non sono ammesse costruzioni principali e accessorie. Piccole strutture necessarie alla gestione delle aree possono essere autorizzate se correttamente inserite nel paesaggio. Gli edifici residenziali possono essere mantenuti.
   In corrispondenza dei mappali no. 188 e 954 sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dell'ingombro massimo stabilito dal piano delle zone, con modalità costruttive ben integrate con le preesistenze e nel rispetto delle seguenti altezze:
   - mappale no. 188: come l'edificio mappale no. 190A;
   - mappale no. 954: max. m 10.00, minimo m 9.00.

4. **Aree libere ad uso commerciale** Le aree libere ad uso commerciale sono destinate alle esigenze di servizio dei commerci esistenti sul mappale no. 179, quali carico e scarico, o posteggi di durata limitata.

5. **Distanze** Valgono le seguenti distanze:
   a) da un fondo aperto: a confine senza aperture o a ml. 1.50 con aperture;
   b) verso edifici su fondi confinanti:
      - verso un edificio senza aperture a confine, in contiguità,
      - minimo 3.00 metri verso un edificio con aperture;
   c) nel caso di edifici separati da area pubblica non si applica la distanza fra edifici;
   d) per costruzioni accessorie: a confine o a metri 1.50 dallo stesso, ritenuto un minimo di 3.00 da edifici principali con aperture posti su fondi confinanti. È ammessa la contiguità;
   e) la ricostruzione è ammessa nell'ingombro planimetrico e volumetrico originario, gli ampliamenti devono rispettare le distanze stabilite ai cpv. a-b-c-d.

   Deroghe alle distanze fra fondi privati possono essere concesse, se non vi si oppongono interessi generali di inserimento urbanistico o di igiene, con l'accordo scritto del confinante, che si impegna ad edificare in contiguità o ad assumere la maggior distanza al fine di garantire quella tra edifici (l'accordo viene iscritto nel Registro indici).

6. **Il grado di sensibilità** (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado II. Valgono inoltre le indicazioni e disposizioni dell'art. 41.

7. **Posteggi** Per i posteggi valgono le norme dell'art. 39.
   La formazione di autorimesse e di posteggi è ammessa unicamente se non sono compromessi i valori ambientali del nucleo e se non crea pregiudizio alla circolazione (veicolare e pedonale) o all'esecuzione di opere pubbliche.

1.1 La nota introduttiva

La nota introduttiva precisa le funzioni ammesse nella zona e precisa gli obiettivi di carattere urbanistico che s'intendono raggiungere.

1.2 Gli edifici da conservare

Sono gli edifici evidenziati nel piano delle zone che compongono l'impianto ottocentesco e che per la loro funzione urbanistica e qualità architettonica devono essere conservati. Ampliamenti delle strutture sono ammesse nell'ambito di un progetto che comporti un recupero della struttura tipologica originaria in particolare delle aggiunte posticce di vario genere

1.3 Le aree edificabili

Corrispondono alle aree dove sono ammesse le nuove costruzioni. Gli edifici all'interno di queste aree non sono stati reputati meritevoli di essere conservati per mancanza di significato urbanistico oppure perché estranei alla tipologia tradizionale.
Sono definiti diversi parametri e in particolare:

- **La contiguità**

È ammessa di diritto anche la contiguità con gli edifici da conservare proprio allo scopo di rafforzare l'impianto urbanistico creando le opportunità per realizzare corti, cortili, e slarghi che connettono il tessuto urbano. Questa contiguità non deve evidentemente avere impatti sulla struttura dell'edificio da conservare.

- **Le altezze**

È stabilita un'altezza massima alla gronda pari a m 10'00 ritenuto che le facciate sul fronte stradale dovranno avere un'altezza minima di m 9.00. Per gli edifici retrostanti l'altezza minima è stabilita in m 7.50. Facendo seguito alle suggestioni espresse dal Dipartimento del Territorio in sede di esame preliminare viene stabilita la possibilità di deroga alle altezze massime e minime ammesse lungo la strada cantonale in funzione della situazione tipologica dell'edificio e del contesto in cui è ubicato.
La deroga sarà concessa dal Municipio sentito il preavviso della Commissione urbanistica.

- **Gli indici**

Particolarmente difficile risulta essere individuare il parametro più corretto per gestire la densità insediativa. Ricordiamo che il Consiglio di Stato aveva chiesto un contenimento delle potenzialità edificatorie. Un certo contenimento delle possibilità edificatorie è senz'altro giustificato poiché una eccessiva densità porta con se' impatti non facilmente gestibili come ad esempio gli accessi i posteggi ecc.
Per stabilire i parametri edificatori si è dapprima stabilito quale sia la superficie computabile ai fini degli indici. Ricordiamo che tutto il comparto NN è assegnato alla zona edificabile ma che solo una parte è affettivamente edificabile, inoltre ci sono gli edifici da conservare. La proposta prevede di applicare gli indici considerando solo la superficie corrispondente alle aree edificabili.

Questo permette subito di rilevare che le potenzialità edificatorie per i mappali sui quali insiste un edificio da conservare non sono gravate dall'edificazione esistente. Questa proposta riprende sostanzialmente quanto era previsto nel Piano regolatore originario quando la fascia che comprendeva gli edifici da conservare era assegnata alla zona del nucleo storico dove in generale non erano applicati gli indici edificatori mentre la parte retrostante era assegnata alla zona R3.
Rispetto alle varianti precedenti si propone un indice di occupazione massimo pari al 40%. Un indice di occupazione più basso stimolerebbe altezze maggiori ma superfici utili lorde inferiori. D'altra parte non va dimenticata la presenza di fondi di contenute dimensioni fermo restando che deve sempre valere una certa proporzionalità tra dimensione del mappale e possibilità edificatorie.

Si propone infine un indice di sfruttamento massimo pari a 1.00 quindi superiore rispetto alla variante precedente che limitava il valore allo 0.8 nell'ambito però di superfici computabili maggiori poiché erano considerate la superficie complessiva del fondo e non solo quella corrispondente alle aree edificabili. Va ricordato che il Piano regolatore originario a monte della zona nucleo stabiliva un indice di sfruttamento massimo pari a 0.5 e che da un punto di vista giuridico al momento attuale non è applicabile nessun parametro edificatorio.
Il cpv. precisa inoltre una serie di regole relative ad esempio alla tipologia dei tetti lungo la cantonale come pure la gestione degli spazi di connessione tra edifici.

- **La tipologia delle coperture**

È fatto obbligo del tetto a falde. In particolare lungo la strada cantonale i tetti dovranno avere più falde, non viene ammessa la formazione di timpani sul fronte stradale e questo per evitare facciate troppo alte rispetto agli edifici adiacenti.
In casi particolari è ammessa anche la formazione di tetti piani. In particolare nel caso di trasformazione di corpi esistenti che pur essendo estranei alla tipologia originaria della costruzione principale non è ragionevolmente esigibile la relativa demolizione come pure nel caso in cui l'ampliamento della residenza esistente non è oggettivamente integrabile nella struttura e nella composizione architettonica dell'edifico esistente. In ogni caso tali deroghe andranno attentamente analizzate da parte della Commissione urbanistica.

1.4 Le aree libere private

Sono gli spazi di stacco verso il comparto dei Grotti e del nucleo di Crespogno la cui gestione deve avere un carattere estensivo orti e giardini. Sono ammessi piccole strutture necessarie al riparo degli attrezzi. Le aree libere private sul fronte strada per contro dovranno essere gestite per la loro funzione di raccordo tra l'edificazione e la strada.
Il cpv. prescrive anche le possibilità edificatorie per le eccezioni che si rendono necessarie per quei fondi indipendenti che non rientrano nelle aree edificabili e per i quali va garantita la possibilità edificatoria.

1.5 Le aree libere ad uso commerciale

Comprende il comparto a monte dell'edifico commerciale necessario per le esigenze di gestione del negozio e del ristorante. Questa proposta permette di garantire la situazione esistente malgrado questo tassello non è evidentemente paragonabile agli spazi verdi adiacenti. D'altra parte l'assegnazione di questo piccolo comparto alle aree private libere potrebbe comportare problemi nell'ambito di interventi sulla struttura esistente

1.6 Le distanze

Il cpv. definisce le distanze applicabili verso i fondi e verso gli edifici esistenti.

1.7 I posteggi

Viene riconfermato che la formazione di posteggi è ammessa solo nella misura in cui non vengono compromessi i valori tipologici del nucleo.

1.8 La Commissione urbanistica

I lavori svolti per la variante oggetto del presente rapporto hanno permesso di capire che l'applicazione delle regole proposte potrà comportare interpretazioni diversificate in particolar modo da parte dell'utente. Confrontato con queste eventualità il Municipio ritiene necessario poter fare affidamento ad una commissione consultiva la quale sarà coinvolta nei casi in cui si è confrontati con progetti con particolare rilevanza dal punto di vista urbanistico e architettonico.

La Commissione non deve essere intesa come istanza esaminatrice ma come momento di incontro durante il quale le diverse riflessioni devono portare alla elaborazione di un progetto condiviso dalle parti.

Riprendendo anche l'auspicio del Dipartimento del Territorio il Municipio, richiamato l'art. 91 LOC, è stata istituita una Commissione urbanistica composta da un Municipale, due architetti e il Pianificatore. Per economia procedurale la Commissione è stata istituita nell'ambito del regolamento organico comunale in modo che vi sia la possibilità di estenderne le competenze anche agli altri nuclei storici delle diverse sezioni del Comune e ai progetti particolarmente significativi nelle altre zone edificabili. La Commissione sarà poi ripresa nel nuovo regolamento edilizio parte integrante dell'adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale.

2. LE VARIANTI DI ACCOMPAGNAMENTO

2.1 Il nucleo storico di Crespogno

La zona del nucleo di espansione contorna il nucleo di Crespogno. Nella parte verso i grotti l'edificazione è di scarsa qualità e comprende edifici originari ristrutturati e nuove costruzioni anni '60. Nel rispetto dell'impostazione generale della variante questa zona può essere assegnata alle aree edificabili. Maggiore attenzione va invece posta alle aree a valle e a sud del nucleo. Lo sforzo per garantire una fascia di stacco e quindi una prospettiva visiva verso il nucleo di Crespogno verrebbe meno se ad esempio il mappale no. 153 fosse liberamente edificabile nella sua parte verso il corso d'acqua. Va ricordato che nei nuclei di Dongio sono ammesse le nuove costruzioni per cui per un discorso di coerenza è opportuno che parte del mappale no. 153 venga vincolato come area libera del nucleo. Sempre a valle del nucleo la zona nucleo viene estesa andando a comprendere i mappali no. 136 e 137. In particolare sul mappale no. 136 insiste un edificio ottocentesco che, fatta eccezione per le terrazze aggiunte successivamente, merita senz'altro di essere protetto e salvaguardato.
L'adiacente strada è un limite urbanistico evidente che contiene il nucleo.
Verso sud, sul versante sinistro del corso d'acqua viene istituita un'area libera privata che permette uno stacco verso il nucleo e l'Oratorio dedicato a S.Giovanni.

2.2 Il nucleo al Ponte

Il nucleo al Ponte è all'inizio del percorso che poi porta ai grotti e al nucleo di Crespogno. In considerazione della sua struttura urbanistica, la presenza di un'antica Nevera ritenuta bene culturale questo insediamento viene assegnato alla zona del nucleo storico. Analogamente ad esempio a Crespogno questo insediamento non è parte dell'impianto ottocentesco lungo la strada cantonale.

2.3 Il comparto a sud di Dongio

Questo comprensorio difficilmente può rientrare nel concetto dell'espansione del nucleo. Per il comparto a sud di Dongio, fatta eccezione per l'edificio esistente sul mappale no.224, che potrà essere protetto puntualmente, non si individuano potenziali di riqualifica. Esso presenta la tipica struttura a case monofamiliare senza nessuna relazione con la strada. Va anche ricordato che l'edificazione è separata dalla strada dalla presenza di un canale che corre lungo tutto il comparto, una sua eliminazione o spostamento non entra in linea di conto. Questa fascia resterà sostanzialmente gestita a verde libera da costruzioni senza dover imporre misure urbanistiche particolari. D'altra parte non è accettabile che il comparto resti in zona del nucleo di espansione godendo delle stesse potenzialità edificatorie assegnate negli altri comparti lungo la strada.

Impossibilitati a definire una continuità edificatoria lungo la strada per la presenza del canale l'edificazione con un IS massimo pari a 1.0 potrebbe generare una intensità insediativa che non trova una sua contestualizzazione urbanistica e sarebbe pregiudizievole per il nucleo di Creposgno poco a monte. La variante prevede l'assegnazione del comparto alla zona residenziale estensiva.
Ciò non di meno in considerazione della particolare valenza tipologica per l'edificio esistente, in corrispondenza del mappale no. 224 vengono prescritte le regole architettoniche stabilite per gli edifici da conservare. Viene quindi proposta una modifica dell'art. 34 NAPR del seguente tenore.

Art. 34 - Zona residenziale estensiva ***(xxx nuovo)***

(….)
Per l'edificazione in corrispondenza del mappale no. 224 vale quanto stabilito dall'art. 32 cpv. 1 delle Norme di attuazione.

2.4 Il Piano del traffico

La variante prevede un ampliamento del posteggio esistete a valle di Via Crespogno in corrispondenza del mappale no. 196. L'ampliamento prevede 8 stalli supplementari.
È inoltre prevista la formazione del marciapiede alberato lungo Via Crespogno e Via Roger Andreoli.

3. LA COMPOSIZIONE FORMALE DELLA VARIANTE

La variante è composta dalla seguente documentazione:

3.1 Il Piano grafico della variante

Il piano grafico della variante definisce:
→ lo stato vigente del Piano regolatore in base alla decisione del CdS 24 Aprile 2007;
→ la variante che definisce:
- il perimetro della zona di espansione del nucleo NN e la caratterizzazione delle singole componenti;
- le varianti di accompagnamento. (nucleo Crespogno, nucleo al Ponte, comparto a Sud di Dongio, ampliamento posteggio e riqualifica Via Crespogno Via Roger Andreoli).

Per una migliore comprensione delle modifiche, richiamata la decisione del Consiglio di Stato del 27 Aprile 2007 che sospendeva l'approvazione della zona di espansione del nucleo mantenendo in vigore il PR 1982, agli atti della variante è allegato anche il PR 1982, piano delle zone e norme di attuazione.

3.2 Le norme di attuazione

Le norme di attuazione sono così modificate:
→ art. 32 nuovo;
→ art. 34 completazione edificio da conservare mappale no. 224.

4. L'ESAME PRELIMINARE

In data 23 Settembre 2020 il Dipartimento del Territorio ha comunicato l'esame preliminare. Sostanzialmente il Dipartimento del Territorio ha preavvisato favorevolmente l'impostazione urbanistica e le regole edificatorie proposte. Nel merito dei dettagli il Municipio ha attentamente analizzato le proposte del Dipartimento nel cui merito si risponde:

4.1 Le zone di pericolo e le zone di rispetto dai corsi d'acqua

Nella varante sottoposta all'esame preliminare erano state riprese le zone di pericolo legate all'alluvionamento e alla caduta sassi e avevano la funzione di evidenziare eventuali conflitti con la variante relativa alla zona del nucleo di espansione. Queste zone di pericolo non erano oggetto della variante.
Il Dipartimento del Territorio conferma che i contenuti della variante non comportano conflitti con le zone di pericolo. In tal senso il documento formale definitivo non riprenderà le zone di pericolo che faranno oggetto di una variante indipendente e che interesserà tutto il comprensorio comunale.
Analoghe considerazioni vanno fatte anche per le fasce di rispetto dai corsi d'acqua in fase di allestimento e che andrà a comprendere tutto il comprensorio comunale.
Transitoriamente vale quanto stabilito dall'Ordinanza federale che nel nostro caso sia per quanto riguarda il riale di Crespogno che quello di Motto non genera conflitti con la variante.

4.2 Gli edifici da conservare

Il Dipartimento auspica l'inserimento di un numero maggiore di edifici da conservare citando ad esempio quello esistente in corrispondenza del mappale no. 205 che delimita a Sud la Piazza S.Domenico. Il Municipio rileva come l'individuazione degli edifici da conservare è il risultato di una attenta e minuziosa valutazione.

Come di potrà evincere dal Piano della variante la quasi totalità degli edifici lungo la strada cantonale sono ritenuti da conservare proprio per la loro particolare funzione urbanistica. L'edificio in corrispondenza del mappale no. 205 se non per le due scale sul fronte Piazza non presenta sia per struttura che per qualità architettoniche quei minimi criteri per assegnarlo alla categoria degli edifici da mantenere. In ogni caso la sua funzione di limite della Piazza è consolidata grazie alla situazione.

4.3 Le altezze

Il Dipartimento ritiene che l'applicazione rigida delle altezze minime e massime lungo la strada cantonale potrebbe comportare una eccessiva uniformizzazione delle facciate andando a perdere quella che è ritenuta una qualità in particolare la diversificazione delle altezze in funzione delle diverse tipologie degli edifici. A questo riguardo il Municipio condivide l'osservazione dipartimentale per cui in sede di elaborazione definitiva degli atti ha inserito il principio della deroga che dovrà essere giustificata. Si deve ricordare che il Comune di Acquarossa è dotato di una Commissione urbanistica che valuta i progetti nei comparti dei nuclei storici e i progetti di particolare importanza.
La concessione della deroga da parte del Municipio dovrà considerare il preavviso commissionale.

4.4 Il comparto a Sud

L'assegnazione del comparto a Sud alla zona residenziale a carattere estensiva non è di principio osteggiata dal Dipartimento il quale però invita il Municipio a voler adottare quelle misure necessarie per rafforzare la funzione urbanistica del fronte stradale quale continuità dell'impostazione fatta lungo tutta la strada del nucleo. In particolare il Dipartimento ritiene che il cambiamento di zona potrebbe comportare la perdita di un valore architettonico quale quello rappresentato dall'edificio esistente sul mappale no. 224 che meriterebbe di essere tutelato quale bene culturale.
Come già accennato in precedenza il comparto è composto proprio lungo la strada da edifici di recente edificazione senza nessuna valenza tipologica tipica del nucleo e degli insediamenti più a Nord fatta eccezione per l'edificio sul mappale no. 224. Lungo il fronte stradale ubicato sulle proprietà private insiste un canale che non può essere spostato. Considerando che l'edificazione deve mantenere una certa distanza dal canale ne risulta che la ricostruzione del fronte stradale non sarà possibile. Questa profondità è da considerare, senza che esso sia vincolato nel Piano regolatore, alla stregua delle aree libere private predisposte lungo tutto il fronte stradale.

L'edificio esistente sul mappale no. 224 viene tutelato attraverso una modifica dell'art.34 delle Norme di attuazione per cui ogni intervento su questo edificio deve rispettare quanto stabilito per gli edifici da conservare individuati nell'ambito della zona del Nucleo di espansione. L'assegnazione dell'edificio ai beni culturali tutelati non può essere considerata nell'ambito di questa variante ma sarà ripreso in altra sede estendendo le valutazioni a tutto il comprensorio comunale. Non va dimenticato come sia in corso di approvazione una revisione della Legge sui beni culturali che apporta importanti novità in particolare per quanto riguarda la partecipazione finanziaria dei Comuni alla tutela dei beni protetti.

4.5 I tetti in piode

Il Dipartimento inviata il Municipio a voler considerare la possibilità, per edifici di particolare valore, la copertura in piode. Questa richiesta non può essere evasa nell'ambito di questa variante ma potrà essere ripresa nell'ambito della individuazione degli edifici che saranno ritenuti meritevoli di essere tutelati quali beni culturali di interesse locale. Si ricorda che la Legge sui beni culturali stabilisce che la tutela si estende a tutto l'oggetto.
Ne deriva che l'obbligo del tetto in piode non potrà non considerare la valenza complessiva di tutto l'edificio per cui, come già segnalato al punto precedente, questa tematica deve essere estesa a tutto il comprensorio comunale.

4.6 La deroga per i casi in cui l'onere a carico dei privati è eccessivo

La proposta sottoposta al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare prevedeva in corrispondenza del cpv. 9 dell'art. 32 la facoltà del Municipio di concedere una deroga all'applicazione della norma qualora l'onere a carico del privato fosse eccessivo. Il Dipartimento solleva riserve in merito alla legalità di questa norma poiché darebbe al Municipio un eccessivo potere di giudizio.
Ad una attenta analisi effettivamente la proposta così come formulata potrebbe assegnare un eccessivo potere di apprezzamento al Municipio. L'intenzione non era evidentemente quella di poter disporre di piena autonomia nell'applicazione della norma.ma la preoccupazione di diverso confrontare con quelle situazioni comunque rare dove l'applicazione della norma potrebbe effettivamente comportare dei problemi di ordine tecnico/costruttivo. Ma è anche vero che nel caso in cui si porrà qualche situazione particolare che necessita in modo giustificato un approccio particolare sarà comunque possibile per il Municipio coordinatamente con la Commissione urbanistica e la Sezione dello sviluppo territoriale individuare soluzioni nel rispetto della norma.
Nella sua versione definitiva il cpv. in discussione non viene riproposto.

4.7 La concessione della deroga per progetti di impronta moderna particolarmente meritevoli

Il Dipartimento del Territorio non condivide la proposta che prevede che per gli edifici da mantenere il Municipio può concedere deroghe alle prescrizioni in caso di progetti di impronta moderna particolarmente meritevoli. In particolare il Dipartimento segnala che "*il linguaggio architettonico contemporaneo può trovare libera e pregevole espressione anche negli interventi di riattamento e di restauro".*
Il Municipio ritiene di dover mantenere la proposta rivendicando una certa autonomia comunale che comunque non sfuggirà a verifiche e valutazione di persone e istituzioni esperte come ad esempio la Commissione urbanistica e l'Ufficio natura e paesaggio.

4.8 Alcuni aspetti normativi

In relazione alle aree edificabili il Dipartimento del territorio chiede che siano precisati ad esempio il tipo di copertura, i materiali e le modalità di finitura delle facciate analogamente a quanto prescritto dall'art 31 delle Norme che definisce il carattere degli interventi ammessi nel nucleo storico. Va avantutto premesso che per quanto riguarda il materiale di copertura la proposta già richiamava i disposti dell'art. 31. Formalizzare un richiamo generale all'art. 31 pare eccessivo e potrebbe generare qualche problema interpretativo per cui nella sua formulazione definitiva l'art. 32 NAPR oggetto della variante viene completato riprendendo quelle prescrizioni coerenti con gli obbiettivi della modifica pianificatoria come ad esempio le modalità, pendenze e tipo di copertura, il richiamo alla espressione architettonica e relativi materiali. Anche la prescrizione relativa alle opere di cinta è stata aggiornata.

5. IL DEPOSITO ATTI

La variante è stata depositata per consultazione pubblica dal 15 febbraio 2021 al 15 marzo 2021.
Al Municipio sono pervenute tre osservazioni alle quali è stata data una risposta dopo aver avuto l'occasione di incontrare gli istanti.

CONCLUSIONE

Il comparto oggetto della variante è particolarmente sensibile dal punto di vista urbanistico ed ha un ruolo di particolare centralità e di interesse per tutto il Comune. In nessuna altra parte del comprensorio e in particolare del fondovalle ritroviamo una struttura di questa valenza. Dal punto di vista socioeconomico questo comprensorio è molto importante poiché vi ritroviamo le condizioni urbanistiche per sviluppare attività economiche. Con questa variante s'intende quindi poter assestare definitivamente il quadro pianificatorio di un comparto di grande importanza per lo sviluppo del Comune.