

COMUNE DI PETTORANO SUL GIZIO

INDIRIZZI PROGRAMMATICI PER LA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale, in ottemperanza al programma elettorale, ha inteso promuovere la redazione della "Variante Generale al PRG vigente" che vanta oltre dodici anni dalla sua stesura (PRG adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 del 13/11/1995).

La variante al PRG da una parte andrà ad innovare il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione vigenti al fine di renderli strumenti all'avanguardia con i tempi e con le nuove norme dettate da leggi speciali in materia (Leggi regionali, Testo Unico dell'Edilizia, ecc...), dall'altro lato andrà ad intervenire direttamente sul tessuto urbanistico del territorio apportando tutte le modifiche che si renderanno necessarie per la migliore fruizione dello stesso.

2. SITUAZIONE ATTUALE

Il territorio comunale di Pettorano, oggi, si presenta sostanzialmente diviso in due macro - aree, una rappresentata dalla zona del Capoluogo e l'altra rappresentata dalle frazioni.

Il PRG vigente ha ulteriormente contribuito ad accentuare tale divisione, a vantaggio delle frazioni, escludendo di fatto la zona del capoluogo da ogni sorta di intervento espansivo, limitandosi ad individuare aree destinate a particolari servizi (turistici, socio sanitari, ecc...) che, per forma di attuazione e parametri inadeguati, rendono di fatto irrealizzabile tali insediamenti.

Nelle frazioni sono state individuate numerose aree di "espansione", che hanno consentito di incrementare sostanzialmente l'insediato edilizio in forma non intensiva (case unifamiliari). Purtroppo si sono create anche numerose situazioni di disomogeneità a livello di mercato in quanto si è consentito di edificare anche su lotti liberi, destinati alla ristrutturazione, con parametri vantaggiosissimi rispetto ad altre zone.

L'attuale piano regolatore generale nella sua operatività ha consentito di rilasciare ben 329 concessioni edilizie così individuate:

- 264 per interventi di ristrutturazione, ampliamento, riqualificazioni di edifici esistenti;
- 65 per interventi di nuova edificazione.

Gli interventi di nuova edificazione hanno interessato le seguenti zone urbanistiche:

- zona di completamento: 17 concessioni edilizie rilasciate;
- zona di ristrutturazione: 19 concessioni edilizie rilasciate;
- zona case orto: 24 concessioni edilizie rilasciate.

Nella totalità hanno consentito di realizzare un numero complessivo di nuove unità abitative stimate in circa 80/85.

Attualmente il Piano è in fase di saturazione, con pochissime aree ancora disponibili per interventi di nuova edificazione, a fronte di richieste da parte di numerosissimi cittadini di nuove aree edificatori.

L'amministrazione vuole accogliere questa continua e crescente domanda dei cittadini Pettoranesi, dando loro la possibilità di realizzare nuovi insediamenti in aree già urbanizzate e dotate dei necessari servizi e infrastrutture, senza che ciò comporti aggravii di carichi urbanistici per la collettività.

3. PROGRAMMAZIONE

L'intento dell'Amministrazione Comunale è quello di effettuare sul territorio un intervento di riorganizzazione generale e omogeneizzazione del tessuto urbanistico, cercando da una parte di mettere un freno al continuo depauperamento del Capoluogo e dall'altra di completare e valorizzare le aree già urbanizzate delle varie frazioni.

3.1 Capoluogo

In tale programma viene di fatto esclusa l'area del centro storico in quanto oggetto di un recentissimo Piano di Recupero che sta producendo i suoi effetti. Il nuovo PRG potrà solo apportare miglioramenti normativi e regolamentari che andranno ad integrarsi con quelli già in essere, dettati dal PdR.

La zona del Capoluogo (esterna al perimetro del Centro Storico) vedrà intervenire su due aree ben distinte, quella a nord rappresentata dall'insediamento del PEEP e quella ad est rappresentata da diversi insediamenti che vanno dal residenziale al turistico-ricettivo.

Nella prima area si prevederà la possibilità di un ulteriore ampliamento dell'area PEEP e dell'area destinata a servizi.

Nella seconda area troverà giusta collocazione una zona di espansione integrata che potrà accogliere interventi rivolti dalla semplice residenza al turismo. L'area attualmente destinata ad attrezzature socio sanitarie non dovrebbe subire modificazioni, salvo aggiustamenti in sede di elaborazione della variante che potrebbero trasformarla tutto al più in zona per servizi turistici.

Tra il perimetro del centro storico e le aree esterne (Via del Carmine, Via Roma, Discesa di Ponte Rio, ecc..) sarà prevista una "fascia cuscinetto" normata in modo da consentire interventi di recupero e riqualificazione dell'edilizia esistente, nonché di nuova edificazione (come già presenti

nel vigente PRG), con metodologie e caratteristiche compatibili con la zona escludendo, così, interventi impattanti a ridosso del centro storico.

3.2 Frazioni

Per quel che concerne le frazioni, il programma prevede un consolidamento delle aree già urbanizzate e parzialmente insediate mediante fasce di completamento e collegamento tra i vari tessuti urbani presenti.

Gli insediamenti dovranno essere sempre di carattere non intensivo (si dovranno escludere realizzazioni di edifici plurifamiliari tipo palazzine e simili) all'interno di lotti di adeguata metratura.

Si dovranno prevedere aree e spazi per la socializzazione, nonché completare – ove esistenti – e creare aree per lo sport e il tempo libero.

Pettorano sul Gizio, 15/09/2006

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE