

PRG 2014

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL
TOLGAMOA' SCHOFT HOA VALZEGU' ONT BERSNTOL



COMUNE DI CIVEZZANO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI CIVEZZANO

RELAZIONE

Elaborato modificato in base al parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio prot. n.S013-2015-228473 di data 28/04/2015

1[^] adozione
Delibera Consiglio Comunale n. 36 di data 2 ottobre 2014

2[^] adozione
Delibera Consiglio Comunale n. 11 di data 11 marzo 2015
approvazione

Delibera Giunta Provinciale n. ____ di data _____

Comune di Civezzano
Servizio Urbanistica
e Edilizia Privata

via Telvana,9 -38045 Civezzano
tel. 0461.858516 - fax 0461.858952
comune@pec.comune.civezzano.tn.it

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO**

**dott. arch. CLAUDIO GARDELLI
ISCRIZIONE ALBO N° 668**

COMUNE DI CIVEZZANO

VARIANTE PRG - 2014**Indice:**

1.	Premessa	3
2.	La strumentazione urbanistica vigente	3
3.	Obiettivi e finalità della Variante	5
4.	Analisi delle dinamiche territoriali	6
4.1	Andamento demografico	6
4.2	L'attività edilizia	7
4.3	Aree edificabili e potenzialità edificatoria	8
4.4	Analisi del fabbisogno residenziale	11
4.5	Standard D.M. 2 aprile 1968 n.1444	13
5.	Orientamento progettuale, criteri e priorità	15
5.1	Sistema insediativo e fabbisogno di nuove aree residenziali	16
5.2	Revisione degli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi	17
5.3	Centri storici	20
5.4	Sintesi dei contenuti e criteri progettuali	21
6.	Adeguamento del PRG alle disposizioni legislative provinciali	22
6.1	Cartografia	23
6.2	Norme Tecniche di Attuazione	25
7.	Contenuti specifici	25
7.1	Varianti puntuali (schede di classificazione)	25
7.2	Zonizzazione	27
7.2.1	Aree agricole	27
7.2.2	Aree per la residenza	29
7.2.3.	Aree Produttive	31
7.2.4	Aree per attività commerciale e alberghiera	32
7.2.5	Aree per attività di interesse pubblico e verde pubblico	34
7.2.6	Insedimenti storici	35
7.2.7	Adeguamenti ulteriori di carattere normativo	36
8.	Valutazione preventiva del rischio idrogeologico (schede di valutazione del rischio)	39
9.	Verifica interventi su aree gravate da uso civico	40

Allegati:

all. A VARIANTE PUNTUALE N.97

Riperimetrazione riserva locale n.101 in loc. Molino Dorigoni e revisione normativa artt.49 e 49 bis delle Norme Tecniche di Attuazione

all. B RENDICONTAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.6 DELLA L.P.1/2008 E DELLA L.P. 15 DICEMBRE 2004, N.10

Rapporto Ambientale

all. C UNITA' EDILIZIE IN CENTRO STORICO

Varianti puntuali da N.100 a N.112

1. Premessa:

A distanza di circa 10 anni dalla prima adozione del PRG vigente l'amministrazione Comunale di Civezzano, intende adeguare il proprio strumento urbanistico in relazione allo scenario che si è andato delineando a livello provinciale a partire dalla Legge di riforma istituzionale del 2006 ad oggi.

La Variante diviene occasione inoltre per "fotografare" l'attuale assetto territoriale in relazione ai processi di trasformazione intervenuti, con l'obiettivo di adeguare lo strumento urbanistico in base all'esperienza attuativa e gestionale in itinere ed alle dinamiche future, affrontando importanti tematiche di rilievo locale nei limiti stabiliti dalla Legge provinciale e dal PUP evitando scelte di carattere strategico delegate al livello del Piano Territoriale della Comunità.

2. La strumentazione urbanistica vigente:

Il **PRG vigente**, ha permesso l'adeguamento al PUP 2000 e nel contempo ai criteri urbanistici per la disciplina commerciale ai sensi della Legge n.4/2000. In seguito alla prima adozione avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n.08 del 14.05.2004 il Piano è stato **approvato** dalla Giunta Provinciale con Delibera n.1525 di data **28.07.2006**;

Successivamente per esigenze specifiche di interesse pubblico, sono state approvate n. **2 varianti puntuali** elaborate dagli Uffici del Comprensorio C4 (Alta Valsugana Bersntoll) e rispettivamente:

- D.G.P. n.1447 dd. **06/06/2008** - variante puntuale relativa alla definizione dell'area per discarica inerti denominata Valcamino a margine della S.P. n. 71 Fersina-Avisio, ed all'individuazione di un'area a parcheggio pubblico in via Sabbionare nell'abitato di Civezzano;

- D.G.P. n.2357 dd. **02/10/2009** – variante puntuale inerente l'approvazione di un piano guida ai sensi dell'art.43 della L.P.1/2008 con la quale si è individuata un'area per attrezzature e servizi pubblici destinata ad attività scolastica in località Maso Zandonà;

Il Piano Generale a Tutela degli Insedimenti Storici (**PGTIS**), è costituito in gran parte dalla pianificazione del '98 (PRG approvato con D.G.P. n.10777 dd. **02.10.1998**) in occasione della quale si è adeguato lo strumento alla L.P. 1/93 e definita la classificazione delle singole unità edilizie all'interno dei nuclei di antica origine. Con la Variante 2004 (PRG vigente) oltre alla revisione del titolo VI delle norme "*Categorie e criteri di intervento negli insediamenti storici*" è stato individuato e ridefinito il limite dei nuclei storici determinando ad oggi una sostanziale incongruenza tra i 2 strumenti (PRG '98 e PRG 2004). Tale "anomalia" è stata solo parzialmente affrontata nella revisione normativa del PRG vigente

la quale ha dato precedenza alla nuova delimitazione senza risolvere di fatto la presenza in cartografia di zone "ibride" (destinazioni sovrapposte) o prive di destinazione che da tale modifica sono derivate. Sull'argomento si tornerà nella parte dedicata all'approfondimento dei contenuti.

Il PRG vigente, oltre ad adeguare lo strumento urbanistico al PUP 2000 nacque dall'esigenza di permettere all'Amministrazione Comunale un severo controllo dell'espansione edilizia limitandone i possibili effetti negativi sul territorio. Infatti fin dai primi anni del 2000 si registrò un notevole aumento di interesse abitativo per la zona di Civezzano tale da determinare il fiorire di numerose iniziative di carattere immobiliare a fronte di una disponibilità edificatoria molto elevata ed estesa sull'intero territorio ereditata dalla precedente pianificazione. A questo fenomeno contribuì decisamente il potenziamento della viabilità di collegamento con la città capoluogo attraverso la realizzazione del doppio tunnel sotto la collina Est di Trento iniziato nel 2003 ed ultimato nel luglio del 2007.

I principi generatori del PRG 2004 possono essere in estrema sintesi ricondotti al seguente passaggio estratto dalla relazione di Piano: *"Il nuovo Piano Regolatore Generale non comporta modifiche sostanziali al disegno urbanistico del piano precedente. E ciò perché l'assetto territoriale si presenta ormai definito e consolidato dalle scelte operate con gli strumenti di pianificazione urbanistica, adottati successivamente al P.U.P. del 1967. La funzione del P.R.G. non è pertanto quella di ridefinire l'assetto urbanistico, ma di correggere alcune distorsioni, razionalizzare la situazione esistente e individuare gli interventi prioritari, su cui indirizzare le risorse dell'Amministrazione comunale, al fine di orientare e promuovere il processo di qualificazione del tessuto urbano."*

Per quanto riguarda le aree residenziali vi fu pertanto una sostanziale conferma delle scelte già effettuate dalla pianificazione degli anni '90, e la messa in campo di strumenti di controllo quali l'obbligo di pianificazione attuativa esteso a numerose aree edificabili di nuovo impianto, e l'obbligo di potenziamento della viabilità in regime di concessione convenzionata, finalizzati insieme ad altre ulteriori disposizioni, ad aumentare il controllo e la qualità degli interventi.

Nel valutare ex-post gli esiti della pianificazione vigente si possono considerare sostanzialmente riusciti i propositi di limitazione e controllo sopra richiamati, ravvisando piuttosto nelle scelte pianificatorie precedenti e nell'attuazione incontrollata delle stesse ante 2004, i riflessi negativi attualmente percepibili nel paesaggio civezzanese.

La presente Variante oltre a rispettare l'assetto urbanistico-territoriale ormai consolidato intende mantenersi sulla direzione tracciata dal PRG vigente evitando scelte invasive nei vari ambiti territoriali riconoscibili come unità di paesaggio definite, garantendo particolare attenzione alla sostenibilità degli interventi nelle talune situazioni puntualmente interessate da trasformazione.

3. Obiettivi e finalità della Variante

Come accennato in premessa con la presente variante si intende in primo luogo adeguare lo strumento vigente alle sopravvenute disposizioni legislative provinciali in materia urbanistica, che hanno visto nell'approvazione del PUP 2008 e della nuova legge Urbanistica Provinciale 1/2008 i punti di riferimento principale; in secondo luogo, attraverso l'analisi dell'assetto territoriale e delle dinamiche insediative dell'ultimo decennio, verificare l'esistenza di eventuali "emergenze" da considerare in chiave progettuale anche al fine di avallare l'impostazione del Piano rispetto alle previsioni di sviluppo future in una logica di verifica di coerenza interna al piano stesso.

La Variante diviene inoltre occasione per attuare un riordino dell'attuale strumentazione comunale ristabilendo la rispondenza tra PRG e PGIS, rivisitare la cartografia con attenzione allo stato reale dei luoghi determinato in conseguenza all'attuazione di taluni interventi di interesse pubblico e privato, ed infine promuovere l'accoglimento di alcune istanze private che in seguito a preventiva istruttoria dimostrino coerenza con gli obiettivi della Variante.

In estrema sintesi i temi trattati dalla Variante sono i seguenti:

1. Analisi delle dinamiche territoriali, orientamento progettuale e priorità

Al riguardo si è inteso analizzare le dinamiche territoriali degli ultimi 10 anni determinanti le maggiori trasformazioni del territorio, con particolare attenzione all'andamento demografico, all'attività edilizia, alla dotazione di spazi pubblici ed attività collettive in relazione allo standard di Legge ed alla reiterazione di vincolo su aree private. L'analisi ha permesso di individuare e consolidare l'orientamento progettuale in sintonia alle aspettative dell'Amministrazione comunale, l'individuazione delle priorità e dei criteri da assumere nell'introduzione dei contenuti specifici;

2. adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni legislative provinciali:

rientra in questo tema l'aggiornamento della cartografia in *adeguamento alle specificazioni tecniche per l'omogeneizzazione ed informatizzazione dei piani urbanistici approvate con delibera della D.G.P. n. 2129 dd. 22.08.2008, la revisione generale delle Norme Tecniche di Attuazione attraverso l'adeguamento alle disposizioni provinciali*

contenute nella legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008) e relativi provvedimenti attuativi, dal Piano urbanistico provinciale – P.U.P. (L.P. 5/2008) e dalla Del.G.P. n. 2023 dd. 03.09.2010 nonché il recepimento della legge provinciale sul commercio (L.P. 17/2010), ed ai successivi “ Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi degli articoli 11 e 13 della legge citata.

3. Contenuti specifici: la Variante risolve, attraverso la revisione cartografica, numerose “anomalie” in parte ereditate dalla pianificazione precedente come nel caso della diversa perimetrazione dei nuclei storici tra PRG e PGTIS, ed in parte determinate da trasformazioni puntuali nello stato reale dei luoghi. Valutata inoltre la natura e l'entità delle istanze private raccolte in fase istruttoria, in questo contesto vengono ricomprese e trattate alcune varianti puntuali ritenute coerenti con l'orientamento progettuale, ivi comprese quelle interne ai centri storici. Si da inoltre evidenza delle modifiche e integrazioni normative di specifica rilevanza locale.

4. Analisi delle dinamiche territoriali

4.1 Andamento demografico

L'approfondimento in merito all'andamento demografico si è effettuato attraverso i dati reperibili presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Civezzano verificati con i dati statistici emanati dal Servizio statistica della Provincia. Il periodo di riferimento preso in considerazione va dall'aprile 2004 al settembre 2013.

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO						
ANDAMENTO DEMOGRAFICO DALLA VARIANTE 2004 AL SETTEMBRE 2013						
POPOLAZIONE AL 30-04-2004		3.381				
		abitanti	incremento	famiglie	incremento famiglie	media componenti nucleo
incremento popolazione	2001	3.113		1.247		
	31/12/02	3.213	100	1.282	35	2,51
	31/12/03	3.322	109	1.329	47	2,50
DATO RELAZIONE DI PRG 2004	30/04/04	3.381	59	1.352	23	2,50
	31/12/04	3.484	103	1.388	36	2,51
	31/12/05	3.560	76	1.429	41	2,49
	31/12/06	3.681	121	1.474	45	2,50
	31/12/07	3.760	79	1.500	26	2,51
	31/12/08	3.828	68	1.533	33	2,50
	31/12/09	3.879	51	1.557	24	2,49
	31/12/10	3.909	30	1.575	18	2,48
	31/12/11	3.944	35	1.599	24	2,47
	31/12/12	3.977	33	1.621	22	2,45
POPOLAZIONE AL 30-09-2013	30/09/13	3.997	20	1.631	10	
			616		279	2,49

Il dato relativo all'aprile 2004 deriva dalla situazione dichiarata a quella data nella relazione di PRG 2004 (vigente). Per un quadro più completo dell'andamento demografico, nella tabella soprastante si dà inoltre evidenza dei dati a partire dal dicembre 2001. Nel periodo considerato la popolazione è aumentata da 3.381 a 3.997 abitanti con un incremento complessivo pari a **616 abitanti**. Si può notare un incremento più marcato nei primi anni del decennio considerato, che conferma un fenomeno di migrazione importante dall'esterno sin dai primi anni 2000. L'incremento va costantemente attenuando avvicinandosi al periodo più recente. L'aumento delle **famiglie** è pari a **279** con una media di componenti per nucleo familiare pari a **2,49** in sintonia al dato statistico riferito al territorio provinciale.

Ad oggi la popolazione del Comune di Civezzano ha superato i 4.000 abitanti.

4.2 L'attività edilizia

Per quanto riguarda l'attività edilizia, in considerazione dell'estensione del territorio comunale ed in particolare della presenza di numerosi centri abitati sparsi (località e frazioni), si è ritenuto opportuno svolgere un'analisi dettagliata in grado di mettere in luce le dinamiche insediative in relazione alla localizzazione degli interventi ed alla natura degli stessi. L'esito della ricerca è riportato in sintesi nella seguente tabella:

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-
UNITA' ABITATIVE REALIZZATE -APRILE 2004/SETTEMBRE 2013-

FRAZIONE/LOCALITA'	CENTRO STORICO	ZONE EDIFICATE CONSOLIDATE	ZONE DI NUOVA ESPANSIONE	TOTALE PARZIALE
CIVEZZANO	41	20	47	108
LOC. SILLE – SUSSIE	-	7	-	7
SEREGNANO – COGATTI	17	-	5	22
BAMPI	-	1	16	17
PENEDALLO	-	1	2	3
BARBANIGA	17	2	3	22
BOSCO	9	7	10	26
S. AGNESE	6	4	9	19
TORCHIO	6	3	41	50
OSELLA	-	2	-	2
MAZZANIGO	3	1	-	4
MAGNAGO	-	-	1	1
ORZANO	4	4	1	9
LOC. MOCHENA	-	2	-	2
GARZANO	10	-	2	12
LOC. MASO CELVA	-	1	-	1
LOC. OCCHI	5	-	-	5
LOC. MASO ROSSI	16	-	-	16
LOC. PARNEVALE-CAMPAGNOLE	7	-	-	7
ROVERE'	3	-	-	3
TOTALE	144	55	137	336

Complessivamente si riscontra un incremento pari a **336** nuove unità abitative delle quali 144 realizzate attraverso interventi di recupero all'interno dei nuclei storici, 137 in aree residenziali di nuova espansione (zone C), e 55 in aree residenziali di completamento (zone B).

Nonostante la disponibilità di aree edificabili di nuova espansione (generalmente sottoposte a vincolo di Piano Attuativo), va sottolineato il dato relativo alla realizzazione di nuove unità abitative in centro storico che evidenzia un rinnovato interesse per il recupero delle volumetrie presenti nei nuclei di antica origine, non solo, evidentemente, legato alla domanda interna ma anche ad uno spiccato interesse immobiliare da fuori comune.

Il dato relativo alle aree residenziali consolidate (55 unità) si riferisce esclusivamente a dinamiche di trasformazione del patrimonio esistente legate alla domanda interna, mentre il dato relativo alle aree di nuova espansione, (137 unità) si riferisce principalmente ad iniziative immobiliari per lo più dovute alla domanda esterna.

La localizzazione degli interventi segue sostanzialmente una logica proporzionale alla dimensione dei centri abitati con Civezzano capo fila, peraltro non molto distante dall'insieme dei sobborghi localizzati nella zona orientale del territorio comunale (Torchio, Seregnano, Cogatti) il cui dato letto unitariamente evidenzia complessivamente 77 nuove unità.

4.3 Aree edificabili e potenzialità edificatoria

Di seguito si riportano i dati relativi alle aree edificabili ancora libere nel territorio comunale. In particolare si è individuato il contingente di aree edificabili di nuova espansione "ereditate" dalla pianificazione precedente ancora da attuare, e le aree interne alle zone residenziali consolidate nelle quali per caratteristiche dimensionali è ancora possibile realizzare volumetrie potenzialmente esprimibili nuove unità abitative. Non si è approfondito il potenziale ancora disponibile nei centri storici in quanto, la complessità dell'analisi non avrebbe permesso una valida approssimazione del dato reale. E' comunque facilmente riscontrabile attraverso la diretta conoscenza del territorio la presenza di un considerevole patrimonio edilizio ancora disponibile, che permette di considerare per il futuro dinamiche di recupero e trasformazione quanto meno analoghe al periodo di riferimento analizzato.

L'analisi da evidenza della localizzazione delle aree libere e della relativa SUL (Superficie Utile Lorda) quale parametro determinante l'effettiva superficie abitativa realizzabile, permettendo altresì di individuare con precisione la distribuzione della potenzialità residua sul territorio.

Nella tabella che segue sono individuate le aree di nuova espansione ancora da attuare. La numerazione dei Piani attuativi fa riferimento all'art. 74 delle norme di attuazione dove sono puntualmente descritti i singoli piani. Le zone C si riferiscono ad aree di minore entità soggette a concessione convenzionata.

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-

ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO E ZONE C - (NON ATTUATE)

LOCALITA'	P.A./ZONA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE (mq/mq)	SUL REALIZZABILE (mq)	TOTALE PARZIALE (mq) SUL
S. AGNESE	PA15	C3	1162	0,50	581,00	
	PA16	C3	628,5	0,50	314,25	
	PA17	C3	1538	0,50	769,00	
	PA18	C2	2774	0,60	1664,40	
	ATT. DIRETTA	C3	2357	0,50	1178,50	4.507,15
PENEDALLO	PA14	C3	2542	0,50	1271,00	
	ATT. DIRETTA	C3	1022	0,50	511,00	1.782,00
COGATTI	P.A.12	C3	2529	0,50	1264,50	1.264,50
GENTILOTTI	ATT. DIRETTA	C4	794	0,35	277,90	277,90
TORCHIO	ATT. DIRETTA	C3	810	0,50	405,00	
	ATT. DIRETTA	C4	940	0,35	329,00	734,00
SLACCHE	ATT. DIRETTA	C4	1228	0,35	429,80	429,80
CIVEZZANO	PA2	C1	1618	0,65	1051,70	
	PA5	C4	633	0,35	221,55	
	PA6	C1	9556	0,65	6211,40	
	ATT. DIRETTA	C3	1018	0,50	509,00	7.993,65
ORZANO	PA3	C3	1280	0,50	640,00	640,00
			30.131,50			17.629,00

La localizzazione delle aree di nuova espansione non ancora attuate permette di osservare la distribuzione delle stesse e la relativa potenzialità edificatoria sul territorio. In particolare si evince la sussistenza di un discreto *equilibrio* tra la zona dell'abitato di Civezzano – Orzano in fondo valle e le frazioni in zona pedemontana di S. Agnese, Penedallo, Cogatti. Le aree di nuova espansione si quantificano in complessivi **17.629 mq.**

Analogamente all'indagine svolta per le aree di nuova espansione, la tabella che segue riporta il contingente di aree residuali in zone residenziali consolidate. Anche in questo caso attraverso la specifica localizzazione si evince una estesa e capillare presenza di area edificabili di minore entità distribuite sul territorio per complessivi **11.861 mq.**

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-

AREE LIBERE IN ZONE EDIFICATE CONSOLIDATE

LOCALITA'	P.FON.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE (mq/mq)	SUL REALIZZABILE (mq)	TOTALE PARZIALE (mq) SUL
CIVEZZANO	2354/3	B3	818	0,50	409,00	409,00
	2353/1	B3	505	0,50	252,50	252,50
	118/3	B2	585	0,60	351,00	351,00
	2643/6	B3	1631	0,50	815,50	815,50
	2614/3	B3	774	0,50	387,00	387,00
	106/14	B3	560	0,50	280,00	280,00
	335/3	B3	300	0,50	150,00	
	335/1	B3	398	0,50	199,00	349,00
	2467/10	B3	633	0,50	316,50	316,50
	2467/4	B3	1136	0,50	568,00	568,00
	370/3	B2	828	0,60	496,80	496,80
	106/14	B3	564	0,50	282,00	282,00
	2467/10	B3	640	0,50	320,00	320,00
	2353/1	B3	509	0,50	254,50	254,50
	14/4	B2	564	0,60	338,40	338,40
	ORZANO	2574/4	B3	400	0,50	200,00
GARZANO	3800/2	B3	259	0,50	129,50	
	3800/1	B3	612	0,50	306,00	
	3801	B3	193	0,50	96,50	
	3802	B3	208	0,50	104,00	
	3804	B3	227	0,50	113,50	749,5
BARBANIGA	4018/2	B3	1000	0,50	500,00	250,00
	4018/1	B3	1607	0,50	803,50	
	4017	B3	180	0,50	90,00	893,50
S. AGNESE	4430/1	B3	962	0,50	481,00	481,00
	4548/1	B4	412	0,35	144,20	
	1422	B4	378	0,35	132,30	276,50
	4291/10	B3	686	0,50	343,00	475,30
BOSCO	4954	B3	673	0,50	336,50	336,50
	5135	B3	785	0,50	392,50	729,00
COGATTI	2096/2	B3	609	0,50	304,50	304,50
	2090/7	B3	33	0,50	16,50	
	2090/8	B3	33	0,50	16,50	
	2090/9	B3	33	0,50	16,50	
	2090/10	B3	362	0,50	181,00	
	2090/11	B3	320	0,50	160,00	
	2090/12	B3	320	0,50	160,00	
	2090/13	B3	320	0,50	160,00	
	2090/5	B3	552	0,50	276,00	986,50
SLACCHE	793	B4	788	0,35	275,80	
	792	B4	876	0,35	306,60	582,40
BAMPI	2090/5	B3	552	0,50	276,00	276,00
	2095/1	B3	500	0,50	250,00	250,00

24.325,00

11.861

A conclusione dell'analisi inerente le aree edificabili viene proposta una sintesi comparata tra la situazione rilevata nel 2004 in occasione della stesura del PRG vigente, e la situazione attuale (2014). I dati esposti evidenziano le superfici derivanti dal PRG '98 fornendo un quadro complessivo che abbraccia circa vent'anni.

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-

SITUAZIONE AREE EDIFICABILI RESIDUE

AREE EDIFICABILI PIANIFICAZIONE 2004	SUPERFICIE AREE RESIDENZIALI (mq)	SUP. UTILE LORDA (mq)
RESIDUE DAL PRG '98	56.447	35.433
AGGIUNTE DAL PIANO 2004	25.929	14.703
TOTALE AREE	82.376	50.136

ANALISI AREE EDIFICABILI ATTUALI	SUPERFICIE AREE RESIDENZIALI (mq)	SUP. UTILE LORDA (mq)
PIANI E ZONE C NON ATTUATI	30.132	17.629
ZONE B3 RESIDUE	24.325	11.861
TOTALE AREE	54.457	29.490

Il consumo di suolo effettivamente verificatosi nell'ultimo decennio si quantifica in circa 28.000 mq a fronte di una superficie lorda a fini abitativi (SUL) pari a circa 20,000 mq con esclusione degli interventi di recupero nei centri storici.

4.4 Analisi del fabbisogno residenziale

Si è proceduto nel metodo, con riferimento a quanto disposto dalla D.G.P. n.1281 di data 23-06-2006 ed al relativo documento approvato "Criteri e dati per il dimensionamento residenziale dei Piani Regolatori Generali" e successive circolari integrative.

La seguente tabella riporta la situazione effettiva al 30-09-2013 evidenziando alcuni dati che emergono dal confronto con l'anno 2004. La SUL derivante dall'utilizzo di nuove aree edificabili è pari a **20.646** mq e va riferita esclusivamente alla realizzazione delle **137** nuove abitazioni in quanto quelle ricavate dal recupero delle volumetrie in centro storico (144) così come quelle ricavate dalla trasformazione degli edifici esistenti in zona di completamento (55) non hanno "eroso" il contingente disponibile.

Questo dato, ha permesso di individuare la Superficie Utile Lorda (SUL) dell'alloggio medio e verificarne la coerenza con il metodo di calcolo proposto nel documento allegato alla D.G.P.1281/2006 "Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale e dei piani regolatori" applicando i seguenti parametri:

- Alloggio ordinario: **120** mc/componente nucleo
- incremento per vani accessori: **1,52** (il coefficiente può variare da 1,5 a 2,5)
- Volume/componente nucleo: 120 mc. x 1,52 = **182,40** mc.
- Componenti nucleo: **2,49** (media nel periodo considerato)
- Volume abitazione x nucleo: 182,40 mc. x 2,49 = **454,18** mc.
- SUL alloggio medio: 454,18 mc/3,00 m = **151,39** mq.

La Superficie Utile Lorda media dell'unità abitativa realizzata su nuove aree di espansione, **ricavata dai dati reali**, corrisponde alla superficie lorda media per alloggio ricavata con l'applicazione del metodo di calcolo indicato dalla DGP 1281/2006 nella previsione di un incremento di volume per vani accessori pari a **1,52** in linea rispetto ai valori di riferimento ammessi. In base a tale verifica, nella proiezione 2019 e 2024 si è assunto il dato della SUL/alloggio medio pari a 155 mq..

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-

ANALISI PREVENTIVA FABBISOGNO RESIDENZIALE

ANDAMENTO DEMOGRAFICO	AL 30-04-2004	AL 30-09-2013		AL 31-12-2019		AL 31-12-2024	
RESIDENTI	3.381	3.997		4.584		4.839	
INCREMENTO RESIDENTI	-	616		587		255	
NUMERO FAMIGLIE	1.352	1.631		1.834		1.936	
INCREMENTO FAMIGLIE	-	279	100%	203	73%	102	50%

FABBISOGNO RESIDENZIALE	AL 30-04-2004	AL 30-09-2013	%	AL 31-12-2019	%	AL 31-12-2019	%
SUL (Superficie Utile Lorda) RESIDUA	50.136	29.490		13.587		5.062	
NUM. ALLOGGI RECUPERATI IN C.S.	-	144	44%	68	34%	31	30%
NUM. ALLOGGI REALIZZATI DA NUOVA SUL	-	137	41%	103	51%	55	54%
NUM. ALLOGGI REALIZZATI DA TRASFORMAZIONE ESISTENTE	-	55	16%	32	16%	16	16%
SUL UTILIZZATA PER AUMENTO DEMOGRAFICO E SECONDE CASE	-	20.646		15.903		8.525	
SUL ALLOGGIO MEDIO	-	151		155		155	
TOTALE NUOVI ALLOGGI	-	336		221		111	
ESUBERO RISPETTO ALL'INCREMENTO DELLE FAMIGLIE RESIDENTI (SECONDE CASE)	-	57	17%	18	8%	09	8%
NUMERO ALLOGGI TIPO REALIZZABILI IN BASE AD ESUBERO SUL 2024							33

IN VERDE I CORRETTIVI PERCENTUALI INTRODOTTI

(*) nb.: LA PROIEZIONE AL 2019 ED AL 2024 E' CALCOLATA SU BASE ALLOGGIO TIPO DI 155 MQ SUL/UNITA'

A fronte di 279 nuove famiglie residenti nel Comune, nel periodo considerato si sono realizzate 336 nuove unità abitative con un esubero di 57 abitazioni rispetto al fabbisogno reale. Il dato evidenzia la presenza di una cospicua quota di immobili non occupati (probabilmente ancora invenduti) ed una quota parte di seconde case fenomeno peraltro quest'ultimo piuttosto contenuto nel territorio comunale. Per inciso Civezzano non rientra infatti tra i comuni soggetti alla disciplina degli alloggi per il tempo libero e vacanza come introdotto con l'art.5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n.16 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza".

Attraverso i dati forniti dal Servizio statistica della PAT secondo il modello StruDeL "struttura demografica locale", relativamente all'andamento demografico, si sono assunti i dati in proiezione 2019 e 2024, verificando la "tenuta" del sistema insediativo in relazione alla disponibilità di aree residenziali ed al patrimonio esistente. A tale scopo si è ritenuto opportuno applicare dei correttivi in termini percentuali rispetto alle condizioni verificatesi nel periodo di riferimento prefigurando un utilizzo più consistente di aree libere, a scapito del recupero meno incisivo del patrimonio edilizio esistente nei centri storici.

Nonostante la previsione di uno scenario leggermente più "aggressivo" rispetto al decennio considerato nell'analisi, il risultato della proiezione per il 2019, a fronte di un incremento della popolazione pari a 203 famiglie, evidenzia un avanzo residuo in termini di Superficie Utile Lorda ancora realizzabile di **13.587 mq**, e per il 2024, a fronte di un ulteriore incremento della popolazione pari a 102 famiglie, una SUL ancora disponibile pari a **5.062 mq**.

4.5 Standard D.M.2 aprile 1968, n.1444

Secondo la suddivisione prevista dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 si sono individuate le aree che compongono la dotazione di "spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi" verificandone il rapporto con la popolazione nel periodo considerato. I risultati dell'indagine sono riportati nella tabella seguente:

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-				
DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO				
AREE D.M.1444/68	standard	DOTAZIONE IN PRG 2004	Standard 2004	Standard 2014
Popolazione PRG 2004		3.381		
Popolazione Variante 2013		3.997		
ISTRUZIONE – ATTIVITA' SCOLASTICHE E CULTURALI (Sc)				
attività scolastiche (esistenti)		19.456		
attività scolastiche (di progetto)		19.812		
totale aree scolastiche	4,5	39.268	11,6	9,8
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE				
(Am) Attività amministrative e di carattere sociale		5.791		
(Ar) attrezzature religiose		8.109		
(Sp) impianti sportivi coperti		2.795		
(As) Attrezzature Assistenziali e Sanitarie		3.049		
totale attrezz. int. comune	2,0	16.695	4,9	4,2
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO (Sport, gioco, tempo libero)				
totale verde pubblico	9,0	64.168	19,0	16,1
AREE PER PARCHEGGI (P)				
aree parcheggio (esistenti)		21.585		
aree parcheggio (di progetto)		2.476		
totale aree parcheggio	2,5	24.061	7,1	6,0
TOTALE	18		43	36

Mantenendo invariata la dotazione di spazi pubblici pianificata dal PRG 2004, si può verificare la variazione dello standard in relazione all'aumento della popolazione. Rispetto allo standard di Legge si riscontra una dotazione generalmente elevata che in taluni casi, *in rapporto alle condizioni di vincolo che le destinazioni impongono*, può risultare eccessiva come nel caso delle aree per attrezzature scolastiche e le aree a verde pubblico. Per quanto riguarda queste ultime si è svolto un approfondimento ulteriore individuandone il dimensionamento e la relativa localizzazione. Va precisato che parte sostanziale della dotazione riguarda aree a verde pubblico di progetto che ad oggi non hanno trovato concreta attuazione.

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO gennaio 2014	
AREE A VERDE PUBBLICO	
LOCALITA'-FRAZIONE	PRG 2004
BOSCO	9.911
S. AGNESE	23.995
MAZZANIGO	896
PENEDALLO	644
BARBANIGA	233
MAGNAGO	1.228
TORCHIO-COGATTI-ROVERE'	3.745
SEREGNANO	2.075
BAMPI	214
ORZANO	1.804
CIVEZZANO	19.423
TOTALE	64.168

In tema di aree a verde pubblico, va considerata inoltre la grande quantità di bosco che caratterizza il territorio di Civezzano spesso localizzato nelle immediate vicinanze dei centri abitati. Anche se queste aree ai fini statistici non vanno ad aggiungersi al verde pubblico, la loro fruibilità è immediata da parte della popolazione anche nello svolgimento di attività inerenti lo svago ed il tempo libero. In quest'ottica non va tralasciata la presenza dell'eco-museo dell'Argentario quale progetto intercomunale condiviso con i territori di Trento, Fornace e Albiano, che offre itinerari attrezzati e di interesse culturale anche attraverso il recupero di siti archeologici.

L'attuale previsione di aree a verde pubblico è pari a **64.168** mq, corrispondente ad uno standard di 16,10 mq/abitante, superiore di 7,10 mq/abitante rispetto allo standard richiesto in relazione alla popolazione attuale.

5. Orientamento progettuale, criteri e priorità

Attraverso il quadro conoscitivo elaborato e la lettura critica delle analisi effettuate, vengono esposte alcune considerazioni, seguite dall'individuazione delle priorità e degli elementi di natura progettuale assunti nella Variante.

5.1 Sistema insediativo e fabbisogno di nuove aree residenziali

L'analisi effettuata dimostra come la vigente pianificazione, attraverso il contingente di nuove aree edificabili ancora disponibili e le previsioni di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia in grado di assorbire l'ulteriore incremento demografico prevedibile nel prossimo futuro, assumendo come riferimento dinamiche insediative analoghe all'ultimo decennio. **Questa considerazione conferma l'impostazione programmatica assunta dall'Amministrazione Comunale che con la presente Variante non intende aumentare la dotazione di aree edificabili, cercando tuttavia di favorire l'attività edilizia derivante dalla domanda interna e garantendo le condizioni atte a mantenere vivo l'interesse per il recupero del patrimonio edilizio nei centri storici che ha caratterizzato il recente passato.**

Ciò premesso la Variante mantiene l'assetto urbanistico determinato dalla precedente pianificazione senza dar luogo a previsioni insediative di carattere generale, assumendo tale impostazione per quanto riguarda l'abitato di Civezzano quale centro territoriale principale, e per tutti gli insediamenti minori sparsi nel territorio.

In linea con i presupposti sopra richiamati si sono individuati alcuni criteri atti a definire la sostenibilità di eventuali previsioni progettuali **puntuali** e le azioni di carattere generale attivabili attraverso la revisione normativa.

Per quanto riguarda le **varianti puntuali**, nel merito delle quali viene dato opportuno approfondimento nel successivo paragrafo 7, si sono individuate le seguenti priorità:

- individuazione di nuove aree di espansione nei limiti determinati dalla compensazione con altre aree residenziali previste in detrazione;
- possibilità di trasformazione dei luoghi esclusivamente a fronte di un dichiarato interesse pubblico finalizzato alla formazione o potenziamento di infrastrutture a servizio della collettività, con particolare attenzione ai centri storici, e pertanto realizzabile attraverso lo strumento della pianificazione attuativa o tramite concessione convenzionata;

- inserimento paesaggistico e ambientale aderente alle peculiarità del luogo;
- compatibilità con la strumentazione sovraordinata (PUP) e leggi di settore.

La revisione normativa in tema di aree residenziali, in sintonia ai presupposti della Variante, intende favorire le iniziative volte a trasformare ed adeguare il patrimonio edilizio esistente privilegiando questo orientamento rispetto al consumo di nuove aree, introducendo a tal fine una specifica disciplina per gli edifici esistenti nelle zone per la residenza (art.19 N.T.A.). Anche per quanto riguarda la variante normativa viene dato opportuno approfondimento nei contenuti specifici dando evidenza delle modifiche introdotte, a prescindere dalla revisione richiesta per l'adeguamento alla Legge Urbanistica Provinciale.

Nella seguente tabella si anticipano i dati relativi alle superfici edificabili messe in gioco nella Variante e la relativa SUL realizzabile. Segue la tabella di sintesi che evidenzia il **decremento** delle aree in Variante pari a **-1.768 mq.**

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-

AREE EDIFICABILI A FINI RESIDENZIALI IN VARIANTE						
LOCALITA'	P.A./ZONA	P.FON/P.ED.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE (mq/mq)	SUL* REALIZZABILE (mq)
BOSCO	var 4 (EX SCUOLA)		B3	1.048	0,50	524
S. AGNESE	var17 (PA17)		C3	1.521	0,50	760
	var 18 (via dei Credaci)		C3	541	0,50	271
MAZZANIGO	var 20		C4	1.545	0,35	541
PENEDALLO	PA14	pp.ff.4096/1,4095 /4,4095/2	C3	1.042	0,50	521
	var 22		B3	325	0,50	162
COGATTI	var 33 (PA1)		C5	3.456	0,25	864
SEREGNANO	var 56a (EX PA12)	p.fon.2160	C1	2.653	0,65	1.725
CIVEZZANO	var 45 VIA DEGASPERI		C4	1.090	0,35	382
	var 47 VIA FERSINA-AVISIO		C3	446	0,50	223
	Var 90 VIA FERSINA-AVISIO		C4	724	0,35	253
	var 55 a (PA6)		C1	4.036	0,65	2.624

	aggiunta in Variante	detrazione in Variante	differenza
superficie (MQ)	9.175	9.253	-78
SUL* (MQ)	3.220	5.630	-2.410
superficie effettiva (al netto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione all'interno delle aree C5):			
superficie (MQ)	7.485	9.253	-1.768

AREE DI NUOVA PREVISIONE**AREE EDIFICABILI ELIMINATE**

*AI FINI DELLA VALUTAZIONE COMPARATIVA TRA SUPERFICI AGGIUNTE E IN DETRAZIONE SI E' MANTENUTO IL RIFERIMENTO ALLA SUL COME DEFINITA DALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG 2004 (LA VARIANTE PREVEDE IL PASSAGGIO ALLA SN)

5.2 Revisione degli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi

In relazione ai dati emersi dall'analisi, sulla dotazione delle aree pubbliche o riservati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, la Variante apporta un ridimensionamento degli esuberi soprattutto laddove la previsione di trasformazione delle aree appare fuori luogo rispetto al contesto ed alle reali necessità.

Rispetto allo standard richiesto dal D.M. 1444/68, la situazione di Civezzano evidenzia una particolare eccedenza per quanto riguarda le aree a verde pubblico ed una buona disponibilità di aree per attrezzature scolastiche anche in previsione dell'incremento demografico futuro. Analizzando le singole fattispecie emergono alcune considerazioni assunte in fase progettuale:

Verde Pubblico: rispetto allo standard di spazi pubblici attrezzati a parco per lo sport e il tempo libero (con esclusione quindi delle aree marginali alla viabilità, svincoli ecc.) previsto dal Decreto in 9 mq/abitante, si riscontra per il territorio amministrativo di Civezzano, una superficie pari a 16,1 mq/abitante.

A fronte di questo dato la Variante interviene riducendo alcune aree localizzate in adiacenza a strutture sportive e attrezzate esistenti che nel piano vigente trova probabile giustificazione nell'ipotesi dell'eventuale potenziamento delle stesse. Venendo meno la reale necessità di tali previsioni si è intervenuti riportando le aree ad una destinazione aderente allo stato reale dei luoghi. Altre riduzioni di minore entità riguardano adeguamenti allo stato reale in seguito alla realizzazione delle opere previste. La situazione si modifica secondo il seguente quadro:

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-				
AREE A VERDE PUBBLICO				
n. VAR.	LOCALITA'-FRAZIONE	PRG 2004	VARIANTE 2014	differenza
2-3	BOSCO	9.911	3.938	-5.973
7-8-14-16	S. AGNESE	23.995	6.581	-17.414
	MAZZANIGO	896	896	-
	PENEDALLO	644	644	-
	BARBANIGA	233	233	-
53	MAGNAGO	1.228	0	-1.228
16-40b-41	TORCHIO-COGATTI-ROVERE'	3.745	2.389	-1.356
27	SEREGNANO	2.075	421	-1.654
	BAMPI	273	273	
	ORZANO	1.804	1.804	-
	CIVEZZANO	19.423	19.423	-
	TOTALE	64.227	36.602	-27.625

Istruzione -Attività scolastiche e Culturali: anche per quanto riguarda la dotazione di aree per l'istruzione si evidenzia una situazione di ampia disponibilità. Lo standard richiesto dal Decreto è pari a 4,5 mq/abitante a fronte della dotazione territoriale in Civezzano pari a 9,8 mq/abitante. La disponibilità di spazi offerta dalle strutture scolastiche esistenti può ritenersi infatti adeguata e sufficiente al reale fabbisogno, dimostrando altresì una certa flessibilità logistica garantita dalla presenza della grande struttura scolastica di proprietà comunale (attuale sede dell'istituto Oxford) che oltre all'istituto privato accoglie attualmente, la scuola media ed un asilo nido (nel solo paese di Civezzano in attesa della nuova sede in fase di costruzione, gli asili nido sono 2). La situazione attuale vede la presenza sul territorio di un sistema di strutture scolastiche diffuso e diversificato per fasce di età. Le strutture rivolte all'utenza scolastica di fascia inferiore, trovano una collocazione capillare sul territorio potendo contare oltre che sul polo scolastico di Civezzano, dove sono presenti Nido d'infanzia, scuola materna ed elementare, sulle strutture decentrate di Seregnano (scuola elementare), Cogatti (scuola materna e asilo nido), e S. Agnese (asilo Nido).

Le scuole medie, facenti parte dell'Istituto comprensivo di Civezzano-Albiano e Fornace, trovano sufficienti ed adeguati spazi presso la struttura "Ex Giuseppini" già sede dell'Istituto privato Oxford.

A determinare l'ampia disponibilità di aree per l'attività scolastica nella vigente pianificazione, contribuisce la presenza di una vasta area di progetto localizzata nella parte orientale dell'abitato di Civezzano, a monte della scuola materna ed elementare. L'individuazione di quest'area a destinazione scolastica è antecedente gli anni '80; in precedenza la sua destinazione era agricola.

L'adeguamento funzionale delle strutture scolastiche, costantemente attuato dall'amministrazione comunale, anche attraverso interventi di ampliamento o nuova edificazione (come nel caso del nuovo asilo Nido in fase di costruzione) ha saputo garantire la disponibilità di adeguati spazi per l'istruzione, mantenendo sostanzialmente ferma la localizzazione delle scuole.

La Variante individua nel *mantenimento* e rafforzamento della distribuzione dei servizi scolastici-educativi, la strategia più opportuna in rapporto alle risorse disponibili ed alle dinamiche territoriali in atto e future, prestando particolare attenzione nel garantire le potenzialità di trasformazione ed ampliamento delle strutture scolastiche esistenti maggiormente "sofferenti", in relazione al prevedibile incremento di utenza.

La variante prevede il mantenimento dell'area per attività scolastiche di progetto sopra richiamata, in quanto rappresenta la concreta possibilità di ampliamento dell'attuale polo

scolastico principale, ed è strategica nel prevedibile sviluppo futuro dell'abitato di Civezzano in riferimento al più generale sistema di aree libere e spazi di uso pubblico. Va rilevato inoltre che, la conferma dell'attuale previsione urbanistica per l'area scolastica di progetto, non comporta un aggravio alla proprietà privata rispetto all'esercizio dell'attività agricola, qual'era appunto la precedente destinazione. Per le ragioni sopra richiamate, sembra opportuno demandare l'eventuale riduzione di quest'area a revisioni future.

Il potenziamento dell'attuale sistema di aree scolastiche, è previsto anche dalla variante puntuale **n.33 (a-b-c)** nella frazione di Seregnano, che individua un'area soggetta a piano attuativo e la cessione di un'area al Comune da mettere a disposizione alla locale scuola elementare al fine di adeguare gli spazi ricreativi della stessa allo standard minimo previsto dal **DPGP 9 agosto 1976, n. 17-69/Legisl.** *“approvazione delle norme relative agli indici di funzionalità didattica, ai modelli edilizi e alle componenti costruttive per i diversi tipi di scuola in materia di edilizia scolastica”*.

I dati esposti nella seguente tabella evidenziano la dotazione degli spazi pubblici prevista dal D.M. 1444/68 con riferimento al PRG 2004 ed alla previsione in variante.

VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI CIVEZZANO – gennaio 2014-						
DOTAZIONE SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVE, VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO						
AREE D.M.1444/68	standard	DOTAZIONE IN PRG 2004	standard	DOTAZIONE IN VARIANTE 2014	standard	differenza
popolazione		3.381		3.997		616
ISTRUZIONE – ATTIVITA' SCOLASTICHE E CULTURALI (Sc)						
attività scolastiche (esistenti)		19.456		20.968		
attività scolastiche (di progetto)		19.812		19.812		
totale aree scolastiche	4,5	39.268	11,6	40.780	10,2	1.512
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE						
(Am) Attività amministrative e di carattere sociale		5.091		5.791		700
(Ar) attrezzature religiose		8.109		8.109		invariato
(Sp) impianti sportivi coperti		2.795		5.458		2.663
(As) Attrezzature Assistenziali e Sanitarie		3.049		3.049		invariato
totale attrezz. int. comune	2,0	15.995	4,7	19.358	4,8	
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO (Sport, gioco, tempo libero)						
totale verde pubblico	9,0	64.168	19,0	36.602	9,2	-27.566
AREE PER PARCHEGGI (P)						
aree parcheggio (esistenti)		21.585		20.128		
aree parcheggio (di progetto)		2.476		2.476		
totale aree parcheggio	2,5	24.061	7,1	22.604	5,7	-1.457
TOTALE	18		42		30	

	POPOLAZIONE	DOTAZIONE AREE	STANDARD
	num. ab.	mq.	mq./ab.
PRG 2004	3.381	143.492	42
VARIANTE 2014	3.997	119.344	30

	POPOLAZIONE	DOTAZIONE AREE IN VARIANTE 2013	STANDARD
	num. ab.	mq.	mq./ab.
PROIEZIONE 2019	4.584	119.344	26
PROIEZIONE 2024	4.839	119.344	25

Come si evince dai dati, la Variante non interviene con modifiche sostanziali sulle aree per attrezzature di interesse comune né sulle aree parcheggio.

Nel caso delle aree per attrezzature di interesse comune si evidenzia l'individuazione di una nuova area su terreno di proprietà comunale, per la localizzazione di un centro per attività sociali (Ca) nell'abitato di Bosco (**VAR.1**) e l'inserimento del dato inerente la nuova palestra in prossimità del polo scolastico di Civezzano, computata nel contingente degli impianti sportivi coperti (Sp).

Nel caso delle aree parcheggio la minima variazione riguarda l'inserimento del dato effettivo delle aree parcheggio in seguito all'avvenuta realizzazione delle stesse. Per quanto riguarda le aree destinate a parcheggio pubblico il contingente individuato è formato da aree parcheggio esistenti e solo in piccolissima parte da aree in progetto. A rendere elevato lo standard parcheggio contribuisce in maniera incisiva la vasta area a servizio del centro commerciale nella zona orientale del territorio comunale esclusa la quale il dato evidenziato si avvicinerebbe al minimo. Il tema inerente la dotazione di aree parcheggio è particolarmente delicato in relazione all'assetto territoriale civezzanese caratterizzato da numerosi centri abitati sparsi che spesso soffrono della carenza di tali aree. Se da un lato infatti è auspicabile la formazione di nuove aree parcheggio, soprattutto in considerazione del recupero degli edifici nei centri storici sparsi, dall'altro lato non è scontata l'individuazione di nuove aree compatibilmente alle condizioni di inserimento paesaggistico in luoghi talvolta particolarmente "sensibili".

La verifica del dato complessivo dimostra il rispetto degli standard anche in proiezione 2019 e 2024.

5.3 Centri storici

Gli indirizzi emersi dall'analisi, confermano un vivace interesse per il recupero a fini residenziali delle volumetrie esistenti nei centri storici. E' evidente che tale fenomeno deve essere considerato non esclusivamente rispetto al dato quantitativo, ma anche in termini qualitativi, ovvero, in relazione alla vivibilità all'interno dei nuclei di antica origine ed alla sostenibilità più generale degli interventi.

A tal proposito, il riscontrato aumento delle unità abitative nei nuclei storici, mette in luce l'"emergenza" nella dotazione di aree parcheggio, nonostante gli sforzi dell'amministrazione, nell'intervenire nell'abitato di Civezzano ed in numerose situazioni periferiche. Eventuali modifiche interessanti anche solo marginalmente i nuclei di antica origine, oltre a rispondere a ragioni paesaggistiche, devono essere attentamente

considerate in relazione all'idoneità delle urbanizzazioni ed alla localizzazione di eventuali aree parcheggio.

In termini più generali, la variante affronta la revisione della perimetrazione dei nuclei storici, contestualmente alla revisione del sistema insediativo - infrastrutturale, al fine di rendere coerenti le cartografie di entrambi gli strumenti. Nello svolgere questa operazione si è data precedenza alla perimetrazione dei nuclei storici individuata dallo strumento vigente, in quanto ultimo documento approvato, rivedendo in tal senso la cartografia del '98.

Infine la Variante, qualora ne ricorrano i presupposti, considera la possibilità di modificare la categoria di intervento di talune unità edilizie nei centri storici, per le quali siano state inoltrate le relative istanze da parte dei privati. A tal fine, viene considerata ed approfondita nei contenuti la specifica scheda di rilevazione dello strumento vigente.

5.4 Sintesi degli indirizzi e criteri progettuali

a) criteri generali:

- adeguamento normativo e cartografico alle disposizioni provinciali;
- coerenza delle proposte di modifica con la pianificazione sovraordinata con particolare riferimento al PUP; (aspetto trattato nello specifico dal rapporto ambientale, al quale è dedicata una specifica appendice alla presente relazione);
- coerenza con le linee di indirizzo dello strumento vigente;

b) sistema insediativo – produttivo – infrastrutturale:

- mantenimento del contingente di aree edificabili attualmente disponibile senza previsione di incremento;
- controllo sulla qualità degli interventi, attraverso gli strumenti della pianificazione attuativa o della concessione convenzionata;
- favorire la possibilità di riqualificazione architettonica e funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- revisione delle aree per attrezzature e servizi pubblici, riducendo le situazioni di esubero non supportate da reale programmazione degli interventi;
- favorire l'adeguamento e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente all'attuazione di interventi trasformativi previsti dalla variante;

c) centri storici:

- adeguare il PGTIS '89 per quanto riguarda la perimetrazione dei centri storici, in coerenza con il vigente PRG (2004);

- favorire il recupero del patrimonio edilizio in centro storico, accogliendo le iniziative in grado di apportare un valore aggiunto in termini di adeguamento e riqualificazione degli spazi aperti (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali ecc.);
- modifica delle categorie di intervento di unità edilizie in centro storico attraverso la revisione critica della schedatura dello strumento vigente.
- favorire la permanenza delle attività commerciali e degli esercizi pubblici in centro storico quale valore di interesse collettivo, sociale e aggregativo.

6. Adeguamento del PRG alle disposizioni legislative provinciali:

La variante procede in primo luogo nell'adeguamento del PRG, al Piano Urbanistico Provinciale approvato con Legge Provinciale n. 5 del 27 maggio 2008. Ai sensi dell'art. 20 della L.P. 1/2008, infatti, l'adeguamento alle previsioni del PUP, degli strumenti urbanistici vigenti è prioritaria rispetto ad altre modificazioni.

Tale adeguamento impone di recepire nella pianificazione locale, la definizione di previsioni immediatamente operative, e gli indirizzi e criteri a cui la stessa deve ispirarsi. Le previsioni immediatamente operative rispondono a tutte quelle disposizioni che prevalgono, se più restrittive, sulle previsioni degli strumenti urbanistici in vigore (o soltanto adottati) non compatibili con esse come disposto all'art. 2 della L.P. 5/2008 ed all'art. 48 delle norme di attuazione del piano provinciale (Allegato B della L.P. 5/2008)

Per il territorio di Civezzano, le principali modifiche conseguenti l'adeguamento al nuovo PUP consistono nel recepimento delle invariati, delle aree agricole e delle aree agricole di pregio di cui agli artt. 8, 37 e 38 delle rispettive norme di attuazione.

In tal senso, nelle Norme di Attuazione di Variante (art.40 bis) si è predisposto uno specifico articolo atto a precisare la definizione delle invariati, richiamando puntualmente quelle individuate dal PUP che interessano il territorio comunale di Civezzano già peraltro indicate nella cartografia vigente.

Per quanto riguarda invece le aree agricole del PUP, le stesse sono state riportate nelle cartografie di PRG interpretando la perimetrazione operata dallo strumento urbanistico provinciale con particolare riferimento ai limiti particellari delle mappe catastali costituenti il supporto base della cartografia del PRG. In taluni casi eccezionali tali modifiche hanno comportato una modesta riduzione puntuale delle aree agricole di pregio, laddove lo stato reale dei luoghi palesava una situazione del tutto estranea alla realtà agricola. Si tratta di aree marginali e residuali rispetto al contesto agricolo perlopiù coinvolte in ambito urbanizzato. Tra le varianti inerenti le aree agricole inoltre, si è provveduto ad ampliare le aree agricole di pregio in seguito alla realizzazione di bonifiche agrarie

regolarmente autorizzate dalla competente autorità forestale ai sensi dell'art.34 comma 3 della Legge provinciale 1/2008. La superficie in Variante ad integrazione dell'attuale contingente di aree agricole di pregio supera ampiamente la superficie in detrazione dovuta alle leggere rettifiche sopra richiamate. Rispetto alle modifiche inerenti le aree agricole viene dato riscontro sia nella cartografia di raffronto che nell'elencazione delle varianti puntuali esposte al successivo capitolo 7.

Altro importante aspetto affrontato nella revisione generale della cartografia è rappresentato dalla ridefinizione dei tracciati stradali principali, attraverso l'esatta individuazione degli stessi, tramite la sovrapposizione geo-referenziata tra cartografia di PRG su base catastale aggiornata ed orto-foto versione 2011 fornita dal Servizio Urbanistica della Provincia Autonoma di Trento. I nuovi tracciati individuati non alterano l'assetto delle proprietà demaniali, ma attraverso una più precisa individuazione del nastro stradale hanno permesso una definizione più puntuale delle relative fasce di rispetto. Infine tra gli aggiornamenti cartografici più rilevanti si evidenzia l'inserimento del tracciato definitivo della S.P.

6.1 Cartografia

La legge urbanistica provinciale n. 1/2008 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio" dispone che la Provincia, attraverso il sistema informativo ambientale e territoriale (SIAT), curi la raccolta, l'elaborazione e l'aggiornamento dei dati conoscitivi e delle informazioni relative al territorio e all'ambiente.

La Provincia, con delibera n. 2129 dd. 22.08.2008, ha approvato le "Specificazioni tecniche per l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali nell'ambito del sistema informativo ambientale e territoriale (SIAT) della Provincia Autonoma di Trento".

La corretta informatizzazione dei piani regolatori comunali, attraverso l'unificazione della base cartografica, della parte grafica e della simbologia nonché l'acquisizione diretta delle informazioni nel data-base del SIAT, si configura come strumento indispensabile per assicurare interscambio dei dati e definitiva flessibilità del PUP rispetto al governo complessivo del territorio.

Le specificazioni tecniche comprendono i seguenti elementi:

- l'adozione della doppia base cartografica (nuova carta tecnica provinciale e base catastale);
- definizione della legenda standard, in grado di rappresentare tutte le destinazioni urbanistiche funzionali alla disciplina d'uso del territorio e alle norme di settore;

- il formato di scambio per la gestione dei dati con sistemi GIS, rappresentato dalla sistematizzazione dei dati del PRG in formato ".shp" con una serie di codici predeterminati. I comuni, - come precisa la deliberazione provinciale che approva le specifiche tecniche -, sono tenuti all'adozione delle specifiche stesse nel caso di elaborazione di varianti generali di assestamento al piano regolatore. Considerati i contenuti della variante in atto che interessano l'intero territorio comunale, anche per la presente variante al PRG di Civezzano si rende quindi necessario l'adeguamento alle disposizioni della provincia.

I contenuti del piano, come richiesto dalla deliberazione della giunta provinciale, sono stati rappresentati facendo riferimento alle voci, alla grafia ed ai simboli previsti nella legenda standard elaborata dalla provincia nonché ai relativi codici informativi, mediante l'utilizzo del software "PRGTools".

Sulla carta catastale aggiornata al gennaio 2013, sono state riportate le zonizzazioni delle aree insediate con le simbologie adottate nelle specifiche tecniche.

Nell'adeguamento alle specifiche tecniche della provincia, si è cercato di conservare la suddivisione in zone e le specifiche del piano vigente. Va da sé, tuttavia, che l'adeguamento alle specifiche provinciali non può essere considerato insignificante, poiché comporta in ogni caso la revisione delle vigenti zonizzazioni, ed il raggruppamento di aree omogenee o simili.

Con il supporto della nuova base cartografica catastale, e l'orto foto fornita dagli Uffici Provinciali, si sono ridisegnate le strade sia relativamente alla viabilità principale di attraversamento (strade provinciali) e sia per quanto riguarda la maggior parte dei tracciati di viabilità secondaria (strade locali). Questo ha permesso di individuare con maggior precisione l'interasse stradale e le fasce di rispetto secondo le dimensioni ed i criteri previsti dalla Legge Provinciale in materia.

La revisione della cartografia ha comportato inoltre il ridisegno delle aree agricole attraverso il recepimento della zonizzazione derivante dal PUP e l'individuazione delle aree agricole di pregio.

Si è svolto un lavoro analogo per la revisione della cartografia del piano dei centri storici datata 1989. Con l'occasione si è adeguata detta cartografia alle modifiche inerenti il perimetro dei nuclei storici introdotte dal vigente PRG, riportando coerenza tra i due strumenti, comportanti in passato, inevitabili difficoltà interpretative.

6.2 Norme Tecniche di Attuazione

Le norme di attuazione hanno il compito di esplicitare i contenuti della pianificazione e di definirne gli aspetti giuridici. Le norme della variante al P.R.G. di Civezzano riprendono i contenuti della pianificazione vigente, salvo gli aggiornamenti necessari per adeguare il Piano alle specifiche norme provinciali e di settore.

Come già accennato in precedenza, l'intero apparato normativo è stato aggiornato alla nuova disciplina provinciale della legge e del piano urbanistici (LL.PP. 1 e 5 del 2008) e relativi provvedimenti attuativi.

Considerato comunque che l'emanazione di queste fondamentali leggi provinciali ha prodotto svariate modifiche alla materia urbanistico-edilizia, per adeguare la disciplina comunale a quella sovraordinata si è resa necessaria una significativa rivisitazione delle norme di attuazione del PRG.

Nel successivo paragrafo, vengono evidenziate le varianti normative più significative inerenti le singole zone di PRG. Per quanto riguarda le varie ed ulteriori modifiche ed integrazioni si rimanda al testo di raffronto allegato.

7. contenuti specifici:

Si da conto in questa parte degli aspetti progettuali specifici della Variante sia per quanto concerne la cartografia e sia per quanto riguarda la normativa. A tal fine viene proposta una sintesi delle varianti puntuali, fornendo per ciascuna una sintetica motivazione.

7.1 varianti puntuali

Come innanzi accennato la Variante diviene occasione per attuare una revisione complessiva della cartografia, risolvendo diverse "anomalie" riscontrate nel vigente Piano, adeguando talune situazioni allo stato reale dei luoghi, ed introducendo alcune varianti in accoglimento di istanze private.

Per semplicità di comprensione le varianti puntuali vengono suddivise nelle seguenti categorie:

- a)** rettifiche e adeguamenti ai sensi dell'art. 34 della L.P. 1/2008;
- b)** cambio di destinazione urbanistica di aree per attrezzature e servizi pubblici;
- c)** varianti di interesse pubblico;
- d)** adeguamenti allo stato reale e/o conseguente ad approfondimento scientifico/analitico;
- e)** modifiche puntuali di interesse generale in coerenza ai criteri di Variante;
- f)** varianti su unità edilizie interne ai centri storici.

a) Rettifiche e adeguamenti ai sensi dell'art.34 della L.P. 1/2008

L'art. 34 della L.P.1/2008 *"Rettifica delle previsioni del piano regolatore generale e del piano territoriale della comunità"* ai commi 1 e 3 prevede quanto segue: "

1. *Non richiedono la procedura di variante al piano regolatore generale la correzione di errori materiali presenti nelle norme di attuazione, nelle rappresentazioni grafiche e negli altri elaborati del piano e gli adeguamenti conseguenti agli elaborati redatti allo scopo di eliminare previsioni contrastanti tra loro.*

3. *Non richiedono la procedura di variante al piano regolatore generale, inoltre, l'adeguamento delle rappresentazioni grafiche e degli altri elaborati del piano regolatore a seguito dell'approvazione di piani, di programmi e di progetti costituenti varianti ai piani regolatori in forza di legge o dell'avvenuta esecuzione di opere concernenti infrastrutture da potenziare o progettate o dell'avvenuta trasformazione di aree boscate in aree agricole in seguito ad autorizzazione della competente autorità forestale; in tal caso le aree trasformate sono soggette alla disciplina delle aree agricole di pregio prevista nell'articolo 38 dell'allegato B della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5 (Approvazione del nuovo piano urbanistico provinciale), ferma restando la possibilità del comune di prevedere una disciplina diversa con apposita variante al piano regolatore generale compatibile con la destinazione agricola dell'area. In tal caso i comuni adeguano d'ufficio e tempestivamente gli elementi del piano, dandone notizia nell'albo comunale e trasmettendo copia degli elaborati alla Provincia e alla comunità.*

Le varianti proposte riguardano pertanto adeguamenti cartografici in ragione di piani attuati, o di opere pubbliche realizzate la cui esatta definizione cartografica comporta un riordino delle aree limitrofe alle stesse con l'attribuzione della destinazione urbanistica più coerente al contesto. Taluni casi riguardano inoltre bonifiche agrarie già autorizzate dalla competente autorità forestale.

b) Cambio di destinazione urbanistica di aree per attrezzature e servizi pubblici

Si tratta di aree soggette a vincolo espropriativo che non vengono riconfermate per mutate previsioni programmatiche di interesse pubblico (ivi comprese eventuali previsioni di potenziamento stradale). Queste varianti derivano dall'analisi svolta al precedente punto 4.5 e sono state definite attraverso un lavoro analitico di ricognizione sulle caratteristiche di ogni area, in relazione alla programmazione a medio e lungo termine degli interventi pubblici da parte dell'amministrazione comunale.

c) Varianti di interesse pubblico

Riguardano aree per lo più di proprietà comunale sulle quali l'amministrazione individua la destinazione urbanistica più opportuna per l'attuazione di interventi volti ad adeguare opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse locale.

d) Adeguamenti allo stato reale e/o conseguente ad approfondimento scientifico/analitico

Ricomprensione le modifiche puntuali introdotte per adeguare la cartografia allo stato reale dei luoghi, in base agli accertamenti svolti sul posto ed alle verifiche inerenti le specificità del luogo quali confini catastali, omogeneità delle aree in base a limiti fisici e culturali. Si tratta per lo più di aree di modesta entità analoghe alle varianti richiamate al precedente punto 6.1.a) ma che non possono rientrare in queste ultime.

e) Modifiche puntuali di interesse generale in coerenza ai criteri di Variante

Sono Varianti puntuali perlopiù derivanti dall'accoglimento di istanze private, che l'istruttoria ha dimostrato coerenti agli indirizzi ed ai criteri assunti dalla Variante.

f) Varianti riguardanti unità edilizie interne ai centri storici

Come richiamato in precedenza, la Variante considera alcune situazioni puntuali riguardanti i centri storici. In particolare vengono individuate alcune Unità Edilizie modificandone la categoria di intervento.

Queste varianti vengono illustrate in dettaglio nello specifico allegato alla presente relazione (ALLEGATO C).

7.2 Zonizzazione

Per le diverse zone si richiamano le varianti maggiormente significative, dando altresì evidenza delle relative modifiche normative.

Le varianti più significative, trovano ulteriore approfondimento nel documento di rendicontazione urbanistica (rapporto ambientale – ALLEGATO B) ed all'art.74 delle Norme di Attuazione, dove sono precisati gli indirizzi progettuali per le nuove aree a destinazione residenziale.

7.2.1 Aree agricole

La Variante intende tutelare le aree agricole quale risorsa territoriale, al fine di salvaguardare le produzioni, le vocazioni e la stessa identità territoriale. A tal fine la Variante non intende erodere superfici a destinazione agricola se non in casi di eccezionalità, qualora venga dimostrata la sostenibilità della previsione in relazione a quanto disposto dalla Legge Provinciale, e la coerenza con i criteri assunti dalla Variante stessa. A tal proposito il tema delle aree agricole è stato oggetto di rapporto ambientale nell'ambito della procedura di rendicontazione urbanistica prevista all'art.6 della Legge Provinciale 1/2008.

Varianti puntuali in zone agricole

La Variante prevede l'individuazione di 3 fattispecie di zona agricola, due delle quali derivanti dal Piano Urbanistico Provinciale (aree agricole di pregio di cui all'art.38, ed aree agricole di cui all'art.37 delle NTA del PUP), ed una atta a ricomprendere tutte le aree agricole rimanenti (ex aree agricole di interesse secondario ed ex aree agricole di interesse primario residue) definite *aree agricole integrate di interesse locale*. Tale scelta è stata preliminarmente concertata con il Servizio Agricoltura, e segue una valutazione generale in merito alle specificità delle aree agricole presenti nel territorio di Civezzano in base alla quale non si sono rilevati elementi significativi atti a giustificare ulteriori suddivisioni e la formulazione di una disciplina normativa degli interventi diversificata.

Vengono di seguito richiamate le varianti puntuali maggiormente significative, che prevedono l'individuazione di nuove zone agricole, nelle tre diverse fattispecie innanzi richiamate, tralasciando di trattare le varianti "in detrazione" in quanto già considerate nella disamina delle varianti puntuali relative alle diverse zone o comunque approfondite, nel caso delle aree agricole derivanti dal PUP, in sede di rapporto ambientale.

La previsione di nuove aree agricole di pregio riguarda alcune situazioni derivanti da interventi di bonifica regolarmente autorizzati dall'Autorità Forestale e si riferiscono alle seguenti **VARIANTI: 88, 92, 93, 94, 95, e 96**. Come già evidenziato al paragrafo 7.1.a, queste varianti rientrano nelle fattispecie previste all'art. 34 della L.P. 1/2008. Sono state altresì individuate alcune ulteriori aree agricole di pregio, in base ad accertamento sullo stato dei luoghi, atto a verificare l'ammissibilità di alcune istanze private; si tratta delle **VARIANTI 87 e 113**.

L'individuazione di nuove aree agricole rientranti nella fattispecie prevista all'art.37 del PUP, denominate in Variante "*aree agricole di interesse primario*", deriva da eventuali operazioni di mero aggiornamento cartografico, conseguenti l'esatta definizione di opere pubbliche realizzate o di adeguamento alla nuova mappa catastale, in virtù delle quali viene attribuita, alle superfici interessate da modifica, la destinazione più coerente al contesto. Non vi sono in tal senso **VARIANTI** significative.

La previsione di nuove aree agricole integrate di interesse locale, riguarda superfici di maggior entità rispetto alle aree agricole di interesse primario, laddove la Variante introduce modifiche di destinazione perlopiù limitrofe ai centri abitati in contesti estranei all'agricoltura specializzata. Si tratta di aree che nella vigente pianificazione sono individuate con destinazione residenziale e produttiva (**VAR. 56a, 91a, 91c**), o destinate a verde pubblico (**VAR.2, 3, 7, 8, 16, 34a, 53**). Altri casi particolari riguardano regolarizzazioni in seguito ad opere pubbliche realizzate quali parcheggi e viabilità (**VAR. 26e, 26f, 29, 44, 81**). Due varianti esulano dai presupposti sopra richiamati e più precisamente:

- **VAR. 83** in loc. Monte Gallina trattandosi di cambio di destinazione di un'area a BOSCO, della quale si è appurata l'omogeneità con l'adiacente area agricola integrata di interesse locale;
- **VAR. 86** in loc. Garzano, dove in base agli approfondimenti svolti in sede di sopralluogo si è potuto accertare l'esatta definizione delle zone agricole omogenee riscontrando l'unitarietà della parte oggetto di variante con l'adiacente agricola di interesse locale, rispondente a precisi limiti fisici e catastali aderenti all'assetto delle proprietà.

Normativa zone agricole

La variante normativa per le aree agricole recepisce sostanzialmente tutte le disposizioni provinciali in materia. Per quanto riguarda i limiti di intervento disciplinati dal PRG vi è una sostanziale riconferma della normativa pre-vigente. Degno di nota è la riduzione del limite minimo di superficie aziendale per il richiedente gli interventi in zona agricola al fine di incentivare le eventuali iniziative da parte di giovani imprenditori del settore (**art. 33**

comma 6) e l'individuazione di nuclei edilizi sparsi dove, diversamente da quanto disposto dallo strumento vigente, in presenza di edifici non più utilizzati a fini agricoli, è possibile insediare una nuova unità abitativa anche laddove attualmente non ne siano presenti (**art.31 comma 8**). La Variante prevede un solo caso di questo tipo (**VAR.48**) che riguarda la località "Maso Mattonari" nella parte più meridionale del territorio di Civezzano, ma si tratta evidentemente di un criterio che può essere esteso ad altre situazioni ove siano presenti le idonee opere di urbanizzazione primaria.

7.2.2 Aree per la residenza

La Variante persegue il mantenimento di una contenuta ed equilibrata espansione residenziale sul territorio e nelle varie frazioni che lo caratterizzano. Sulla base delle analisi sull'andamento demografico e sulla disponibilità residua di aree edificabili, la variante non aumenta l'attuale potenzialità edificatoria, chiudendo il bilancio relativo alle aree residenziali con un dato negativo ovvero in DECREMENTO (vedi punto 5.1). Le poche aree significative individuate al fine di nuovi interventi edilizi, derivano da previsioni progettuali programmate in ragione di un rilevante interesse pubblico o in accoglimento di proposte di iniziativa privata coerenti con i criteri individuati dalla Variante. In tutti i casi la Variante impone, attraverso approfondimenti progettuali di dettaglio, un elevato controllo sulla qualità e sulla sostenibilità degli interventi. La Variante interviene inoltre sulla normativa al fine di incentivare l'attività edilizia e la risposta al fabbisogno abitativo attraverso l'utilizzo del patrimonio esistente.

Varianti puntuali in aree per la residenza

Vengono di seguito richiamate le varianti puntuali che riguardano le aree per la residenza ivi comprese le aree a "verde privato" e "parcheggio privato", tralasciando quelle che non comportano variazioni significative in termini quantitativi.

- nuove aree residenziali sono previste con le VARIANTI **4, 18, 20a, 20b, 20c, 22a, 23, 33a, 33b, 33c, 45a, 45b, 45c, 47c, 52, 79a, 79c, 90b**.
- aree a verde privato con le VARIANTI 5b, 6b, 14, 21, 24, 27, 30a, 32, 37, 40a, 41, 42a, 47a, 47b, 50, 54, 90b.
- aree parcheggio privato con la VARIANTE **114**.

Normativa aree per la residenza

La normativa disciplina gli interventi in aree residenziali agli articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19. La disciplina di intervento sulle specifiche zone viene sostanzialmente confermata,

attraverso la riproposizione degli indici urbanistico-edilizi dello strumento vigente. Le variazioni all'indice di edificabilità, riscontrabili nel nuovo testo, sono dovute al passaggio dal sistema di computazione delle superfici dall'attuale Superficie Utile Lorda (SUL) alla Superficie Netta (SN) per adeguare lo strumento alle nuove definizioni date dalla Legge Provinciale. Con il nuovo sistema di calcolo delle superfici a fini edificatori, si è determinata una notevole semplificazione rispetto al sistema precedente, ulteriormente perseguita con l'eliminazione di alcuni indici non più attuali (numero massimo dei piani e rapporto di copertura emergente).

Nelle aree residenziali è confermata la suddivisione tra zone B e zone C, distinguendo tra le zone già urbanizzate e consolidate e le zone di nuova espansione ove l'attuazione è subordinata al rilascio di concessione convenzionata, o alla redazione di un piano attuativo.

Alle zone C viene aggiunta la fattispecie **C5**. Sono aree che interessano parti di territorio che richiedono operazioni di riqualificazione infrastrutturale al fine di conseguire un miglioramento della qualità insediativa, ove assumono particolare valenza urbana le previsioni di interesse pubblico. Per queste aree il PRG, attraverso le schede allegate alle presenti norme, fornisce degli approfondimenti progettuali indicativi, finalizzati ad evidenziare la natura degli interventi di interesse pubblico;

La Variante, attualmente, individua una sola area C5, riferita ad un intervento di natura pubblica-privata finalizzato a riqualificare la struttura scolastica di Seregnano, prevedendone altresì la possibilità realizzativa di intervento a fini residenziali (var. 33a – 33b - 33c).

Viene introdotto il nuovo **articolo 19** inerente la disciplina degli interventi sempre ammessi sugli edifici esistenti finalizzato a favorire l'adeguamento e la riqualificazione del patrimonio esistente anche fuori dai nuclei di antica origine riducendo la "pressione" sulla trasformazione urbanistica di aree libere.

La nuova disciplina affronta il tema della possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, individuando sostanzialmente due fattispecie di intervento:

- ampliamento in elevazione finalizzato al recupero dei sottotetti a scopo abitativo;
- ampliamento laterale attraverso la realizzazione di volume annesso alla volumetria in essere.

In entrambi i casi vengono individuate le condizioni ed i limiti entro i quali può essere ammesso l'intervento.

Nelle aree a verde privato viene data la possibilità di realizzare volumi interrati esclusivamente finalizzati a parcheggio.

7.2.3 Aree produttive

Il tema delle aree produttive più di altri richiede risposte veloci e l'introduzione di criteri di flessibilità per quanto riguarda le attività insediabili e l'utilizzo degli immobili esistenti. A tal fine, nei limiti consentiti dagli strumenti sovraordinati e dalla Legge Provinciale in materia di aree produttive, nonché in relazione alla disciplina commerciale, la Variante apre a tutte le possibilità operative contemplate dalla strumentazione sovraordinata per zone produttive, senza l'imposizione di ulteriori vincoli.

Varanti puntuali in aree produttive

La variante prevede la riduzione di un'area produttiva di interesse locale in località Sille-Parnevale **-VAR.91a-**. Tale variante puntuale deriva dalla richiesta congiunta dei proprietari che non hanno alcun interesse ad attuare il piano ivi previsto (PA10). La previsione rimane invariata su parte dell'area che obiettivamente ha maggiore probabilità di trasformazione definendo per la stessa il nuovo limite di piano **-PL6-** e le relative opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione degli interventi. Le modalità di intervento ed i relativi indici trovano riscontro all'art.74 attraverso la relativa scheda di approfondimento. Una seconda variante puntuale riguarda l'individuazione di un'area produttiva per la lavorazione di materiale estrattivo, in località Valcaminio presso l'omonima discarica **-VAR. 64 e VAR. 65a, 65b, 65c-**. Contestualmente all'individuazione di quest'area, va considerata l'eliminazione dell'area produttiva individuata dallo strumento vigente (PA11) prevista con la **VAR. 82**. Quindi a fronte della precedente individuazione dell'area produttiva generica, non meglio definita in mancanza dei limiti esatti determinati dalla nuova viabilità provinciale, viene previsto il mantenimento in loco dell'attività specifica, inerente la lavorazione di materiale inerte, sull'area dove attualmente sono collocati i macchinari relativi all'attività di discarica. La variante, nel regolarizzare la situazione in essere, attua "un'apertura" rispetto alla possibilità di insediare un'attività, esclusivamente legata alla lavorazione del materiale inerte, apportando un miglioramento rispetto all'attuale previsione. L'intera zona viene inoltre regolarizzata, eliminando la sovrapposizione della duplice destinazione (bosco-discarica) propria del piano vigente e con l'esatto inserimento del limite della discarica in recepimento della pianificazione di settore **-VAR.61 e VAR.69-**.

Riguarda le aree per attività produttive anche la **VAR.90b**, relativa alla riduzione della zona produttiva di interesse locale situata in adiacenza a via Fersina-Avisio, a favore di un'area a destinazione residenziale C4. La variante rivede la scelta effettuata nel piano

vigente, che ad oggi appare piuttosto azzardata sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, in quanto offre la possibilità di insediare in loco una nuova attività produttiva, estranea rispetto al sistema delle aree produttive nel territorio. Nel definire il nuovo assetto delle aree interessate dalla variante viene mantenuta una parte a destinazione produttiva, adiacente l'area di distribuzione carburanti, adeguata a rispondere ad eventuali esigenze di ampliamento e riqualificazione di quest'ultima.

Normativa aree produttive

La variante normativa per le aree produttive viene adeguata alla Legge Urbanistica Provinciale ed all'allegato 6 delle disposizioni attuative. In relazione alle possibilità previste dalla disciplina sull'attività commerciale, nelle 2 aree produttive di interesse locale rispettivamente in località Sille e in via Fersina Avisio, viene data la possibilità di un utilizzo "multifunzionale" purché all'interno del medesimo insediamento sia prevalente l'attività produttiva. Non si è ritenuto di individuare cartograficamente l'area in questione in quanto individuabile in maniera univoca nel territorio e nella cartografia.

In proposito si riporta l'estratto del Testo coordinato, *Allegato parte integrante alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013 come modificato dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 678 di data 09 maggio 2014* relativo ai "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17" (Disciplina dell'attività commerciale) dove al punto 7. "Attività ed esercizi commerciali nelle aree produttive del settore secondario" si riporta quanto segue:

"Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale il piano regolatore generale può individuare zone con carattere multifunzionale nelle quali sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio. Le zone con carattere multifunzionale possono inoltre essere individuate dal piano territoriale della comunità come compatibili all'insediamento delle grandi strutture di vendita con le procedure di localizzazione stabilite con riferimento a tale tipologia commerciale".

7.2.4 Aree per attività commerciale e alberghiera

Il settore commerciale nelle realtà territoriali periferiche a centri di elevata attrattività come nel caso di Civezzano è evidentemente legato alla domanda locale o ad eventuali settori di nicchia. La Variante intende favorire l'insediamento di nuove attività commerciali ed il mantenimento/consolidamento di quelle esistenti. A tal fine recepisce

la disciplina sulle attività commerciali delineata dalla Legge Provinciale in materia, riservando particolare attenzione alle sollecitazioni provenienti dal territorio.

Le aree per attività alberghiera vengono eliminate laddove richiesto dai proprietari, registrando una sostanziale apatia di tali attività a fronte del mantenimento di un vincolo onestamente troppo restrittivo nella disponibilità del bene privato.

Varianti puntuali aree commerciali e alberghiere

Non vi sono varianti cartografiche inerenti le aree commerciali. Degna di nota è l'individuazione con specifico cartiglio di immobili in cui vige l'obbligo del mantenimento al piano terra di attività commerciale e/o esercizio pubblico quali bar, ristorante, nei limiti e criteri stabiliti dalla vigente legislazione in materia di commercio. Tale indicazione riguarda esclusivamente situazioni puntuali in centro storico laddove è stata eliminata la destinazione alberghiera prevista dal piano vigente; oltre che nella cartografia, il citato obbligo, viene richiamato nella relativa scheda dell'unità edilizia interessata all'interno del piano dei centri storici. Tale obbligo deriva dalla volontà di andare incontro alle istanze dei proprietari di detti immobili che non vedono più nell'attività alberghiera concrete opportunità di continuità e sviluppo, e nello stesso tempo garantire il mantenimento di attività di tipo commerciale o di esercizio pubblico in generale, in alcuni di detti edifici del centro storico riconoscendo alle stesse un valore di riferimento per la collettività di tipo sociale e aggregativo. Dette previsioni riguardano le seguenti varianti: **VAR.103a e 103b, VAR.104a e 104b, VAR.109a e 109b.**

Normativa aree commerciali e alberghiere

La variante normativa recepisce la legge provinciale che disciplina le attività commerciali rispettando l'impianto normativo dello strumento vigente. A parte la completa revisione dell'**art.21**, l'insediamento delle attività commerciali, laddove possibile, è disciplinato all'interno delle specifiche norme di zona.

Anche in tema di attività alberghiera l'**art.20** viene rivisto ed integrato in adeguamento alla disciplina provinciale in materia, salvaguardando la compatibilità tra attività alberghiera ed aree residenziali.

7.2.5 Aree per attività di interesse pubblico e verde pubblico

La Variante verifica la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici esistenti e di progetto con attenzione alla loro distribuzione sul territorio. A fronte di una situazione più che soddisfacente in termini quantitativi, in grado di rispondere agli standard's richiesti dal

D.M.1444/68, la Variante attua una generale revisione dei contingenti suddivisi per tipologia funzionale, finalizzata a razionalizzare le previsioni evitando di reiterare il vincolo su proprietà private laddove non concretamente sostenibile.

Varanti puntuali aree di interesse pubblico e verde pubblico

La cartografia evidenzia una serie di varianti puntuali nella previsione di eliminare la destinazione a vocazione pubblica delle aree a tal fine individuate nello strumento vigente. A parte il caso della **VAR. 4** relativa ad una struttura scolastica dismessa in loc. Bosco, le aree con destinazione pubblica ovvero a verde pubblico, sono ricondotte alla destinazione agricola originaria, aderente allo stato reale dei luoghi. La cartografia riordina e integra le tipologie funzionali inerenti le funzioni pubbliche secondo la casistica definita nella legenda tipo unificata edita dal Servizio Urbanistica della PAT. In tal senso alcune varianti sono frutto di una ricognizione delle opere di infrastrutturazione presenti sul territorio quali rete acquedotto, telefonia ecc. o regolarizzazioni conseguenti l'avvenuta realizzazione delle opere pubbliche (parcheggi ecc.).

Le varianti significative, che introducono nuove aree di interesse pubblico sono le seguenti:

- **VAR.1** in loc. Bosco: prevede un'area di interesse pubblico per attività di carattere civile-amministrativo (cartiglio -ca-). L'Amministrazione comunale intende in futuro realizzarvi un centro civico a servizio della cittadinanza locale, in grado di dotare l'attività associativa locale di adeguati spazi ed insediarvi un alloggio da gestire a canone moderato con finalità di carattere sociale. Il terreno è di proprietà comunale. Interessando un'area attualmente a destinazione agricola individuata dal PUP, la variante è trattata nel rapporto ambientale nell'ambito della rendicontazione urbanistica.

- **VAR. 49** in Civezzano: prevede l'individuazione di un'area a verde pubblico in luogo dell'attuale destinazione agricola di interesse secondario. Si tratta di un'area di proprietà comunale che l'amministrazione ritiene interessante per dotare la zona residenziale di recente espansione di uno spazio pubblico nel quale dar luogo ad un'area verde, attrezzata con arredo per il gioco, ed alcuni posti auto. Si ritiene particolarmente importante mantenere un'area libera, all'interno del contesto abitato di questa zona ad elevata densità edilizia, e prevederne il possibile collegamento con il centro storico attraverso un percorso pedonale di progetto.

- **VAR. 78a e 78b** in Civezzano: si tratta della previsione di un percorso pedonale di progetto in grado di collegare la parte bassa del centro storico di Civezzano (via Roma) con la parte alta (via Castel Telvana) in prossimità delle strutture scolastiche Materna ed

Elementare. Il percorso "ricalca" la suddivisione particellare della mappa catastale che evidenzia l'esistenza anche in passato di tale collegamento, che diventerebbe alternativo alla viabilità mista (veicolare-pedonale) interna al centro storico, garantendo altresì un percorso in totale sicurezza per il transito di anziani e bambini alle strutture di interesse pubblico attuali e future.

Normativa aree di interesse pubblico e verde pubblico

La variante normativa che disciplina le aree per attrezzature e servizi pubblici non viene interessata da particolari modifiche se non la revisione dovuta in adeguamento alla Legge Provinciale ed al PUP. In particolare l'**art.29** (aree per opere di infrastrutturazione) viene integrato e reso più esplicito in relazione alle modalità di intervento.

L'**art. 27** relativo alle aree a verde pubblico, è interessato da una modifica atta a permettere maggiore flessibilità di intervento, nel caso di aree interne ai centri abitati, permettendo di destinare parte dell'area ad uso parcheggio, sino ad un massimo pari al 50% della stessa, più in sintonia rispetto ad eventuali esigenze specifiche localizzate.

7.2.6 Insediamenti Storici

La Variante, nei presupposti iniziali, non affronta il tema degli Insediamenti Storici se non per quanto riguarda la cartografia, al fine di riportare coerenza tra le pianificazioni. Tuttavia, considerate le peculiarità degli abitati sparsi nel territorio di Civezzano, è inevitabile che la proposta di talune varianti puntuali, ancorché marginali rispetto ai nuclei di antica origine, vadano in qualche modo ad interessare quest'ultimi. La Variante, tra gli elementi valutativi inerenti la sostenibilità delle trasformazioni puntuali inerenti anche solo parzialmente i centri storici, attribuisce particolare interesse alla presenza ed alla qualità delle opere di urbanizzazione, ed all'opportunità di adeguare le stesse contestualmente all'attuazione degli interventi relativi alle nuove previsioni di trasformazione (quali nuove aree parcheggio, rettifiche ed ampliamenti stradali, illuminazione). In questo quadro la Variante si pone l'obiettivo di favorire e mantenere vivo l'interesse manifestato in passato rispetto al recupero delle volumetrie in centro storico a fini abitativi.

La Variante, per quanto riguarda gli insediamenti storici, interviene inoltre ad adeguare alcuni importanti aspetti cartografici e normativi e con l'occasione introduce alcune varianti puntuali relative ad Unità Edilizie la cui categoria di intervento appare oltre modo limitativa rispetto alle possibilità di recupero ed all'interesse storico architettonico che le stesse rivestono.

La presente relazione propone una sintesi dei contenuti in Variante che riguardano i nuclei storici, in quanto strettamente connessi all'insieme delle trasformazioni più generali proposte dalla Variante stessa, e comunque attinenti le dinamiche territoriali esaminate, gli obiettivi assunti e le azioni proposte.

Trattandosi di porre mano ad uno strumento a se stante, le varianti cartografiche puntuali e le modifiche al titolo VI delle NTA relativo a "*categorie e criteri di intervento negli insediamenti storici*" vengono raccolte nell'**allegato C** alla presente relazione.

7.2.7 Adeguamenti ulteriori di carattere normativo

Il testo normativo dello strumento vigente è stato completamente rivisto ed aggiornato, con il recepimento della vigente legislazione urbanistica provinciale e delle modifiche ad eventuali ulteriori Leggi di settore.

Demandando per ogni dettaglio al nuovo testo normativo ed alla versione di raffronto si, evidenziano di seguito alcuni aspetti di maggiore rilevanza.

- **Art.3 "Piani Attuativi"**: in materia di piani attuativi si è ritenuto opportuna l'introduzione di un nuovo articolo, facendo esplicito riferimento alla Legge Urbanistica Provinciale, eliminando contenuti e riferimenti ad oggi superati dalle nuove disposizioni.

- **Art.6 "Indici Urbanistico-edilizi, definizioni e parametri"**: questo articolo è stato completamente rivisto ed integrato recependo le definizioni introdotte dalla legislazione provinciale.

Ha richiesto particolare attenzione la ridefinizione dell'indice di densità fondiaria (IF), basato sul computo della Superficie Netta (SN) anziché della Superficie Utile Lorda (SUL) previsto dallo strumento vigente. La modifica permette di superare il possibile equivoco generato dalla duplice definizione di SUL presente sia nella normativa "locale" che nella normativa provinciale con criteri di computazione differenti. In secondo luogo, si escludono definitivamente dal computo della superficie le parti riferibili all'involucro edilizio favorendo le tecnologie costruttive volte al risparmio energetico. Per definire la SN, si è mantenuto il riferimento alla definizione della SUL individuata dalla Provincia, apportando alla stessa le superfici in detrazione, e "ritoccando" gli indici del testo vigente per le singole zone, ponderati sulla base dell'analisi di casi concreti oggetto di concessioni rilasciate.

- **Art.10 "Tipologie commerciali, definizioni e criteri generali"**: questo articolo sostituisce quasi integralmente il precedente recependo le nuove disposizioni provinciali in materia di attività commerciali con particolare riferimento al D.G.P.n.1339 di data 01 luglio.

L'impianto normativo rimane il precedente, in quanto all'art.10 viene dato spazio alle definizioni e criteri generali, mentre le possibilità di localizzazione delle attività commerciali è definita nell'articolato di ogni singola area.

- **Art.38** "*Aree a servizio della viabilità*": con la revisione cartografica e la ridefinizione dei tracciati stradali si sono individuate alcune aree adiacenti la carreggiata stradale delle arterie principali, attribuendo alle stesse una nuova destinazione di zona. Si tratta di superfici facenti parte del demanio strade, esterne al corpo stradale. Contestualmente alla revisione dei tracciati stradali si è provveduto alla definizione della fasce di rispetto stradale, attraverso l'individuazione dei limiti esterni delle strade, ottenuto dalla sovrapposizione tra mappa catastale e orto foto.

- **Art.45** "*Invarianti*": Tra i principali elementi di novità del Piano Urbanistico Provinciale, vi è la definizione delle INVARIANTI. Nel nuovo testo normativo è sembrato opportuno dedicare un apposito articolo a questo tema, richiamando le definizioni generali della Legge e le invarianti, e specifiche individuate nel territorio di Civezzano dalla pianificazione sovra ordinata.

- **Art.49** "*Riserve provinciali, riserve locali e loro protezione*": si è provveduto al riordino della normativa attraverso la definizione della disciplina di intervento all'interno delle riserve provinciali e locali e dedicando uno specifico articolo ai "siti di importanza comunitaria" (art.49 bis). La variante normativa, coinvolge in parte il lavoro specialistico svolto per la definizione della **Variante n.97**, riguardante la ri-perimetrazione della **riserva locale n.101 denominata "Molino Dorigoni"**. Nell'ambito dell'approfondimento scientifico, affidato a un professionista specializzato, è stato rivisto ed adeguato il testo normativo con riferimento alla Legge provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura L.P. 23 Maggio 2007 n. 11 "*Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette*" e definita la disciplina di intervento all'interno della riserva locale n.101; La **Variante n.97**, viene trattata nell'**allegato A** alla presente relazione.

- **49 bis** "*Siti di importanza comunitaria*": nuovo articolo atto a richiamare le definizioni della Legge provinciale in materia, e le aree presenti nel territorio di Civezzano.

- **Art.54** "*Tutela e pericolosità nell'uso del suolo*": questo articolo fa il punto sulla disciplina ed uso del suolo in relazione ai fattori di pericolo rilevabili attraverso la strumentazione provinciale. La materia non richiede specifiche a livello locale, ragione per cui è rimandata in toto alla normativa provinciale. Coerentemente a tale impostazione, si è reso opportuno eliminare il titolo VII "**CARTA DI SINTESI GEOLOGICA DEL TERRITORIO PROVINCIALE**" ed i 4 articoli in esso contenuti.

8. VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Con riferimento alla delibera della G.P. n. 1984/2007 ed agli elaborati del PGUAP – “Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche”, è stata affrontata la valutazione preventiva del rischio idrogeologico generato dalle singole variazioni di destinazione urbanistica.

A tal proposito si è predisposto un apposito elaborato, riportante la sovrapposizione delle aree interessate da variante con la carta della pericolosità idrogeologica del PGUAP “VALUTAZIONE PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO GENERATO DALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE” TAV. A e TAV.B) che va letto unitamente alla **scheda di sintesi allegata**, che evidenzia, per ogni variante puntuale, l'eventuale aumento del Rischio derivante dal cambio di destinazione urbanistica.

Sull'insieme delle varianti puntuali proposte, si riscontrano 2 situazioni di aumento del rischio con passaggio, ad R3 e precisamente:

- **VAR. 6a**: riguarda una piccola porzione di edificio in zona per servizi pubblici, sulla quale si sovrappone l'area di pericolo “MODERATO”. Trattandosi di una situazione esistente e consolidata sino dagli anni '80, l'aumento del rischio è determinato dalla rappresentazione cartografica dell'uso del suolo fornita dal PGUAP che in corrispondenza dell'area interessata dalla variante non segue con precisione l'esatto limite tra zona agricola e residenziale.
- **VAR. 59a: S T R A L C I A T A** in base a parere PAT -prot.S013-2015-2284/(PRAT.2054) di data 28/04/2015.

9. VERIFICA INTERVENTI SU AREE GRAVATE DA USO CIVICO.

La presente variante al PRG non modifica la destinazione urbanistica delle aree gravate dal vincolo di uso civico ubicate nel comune catastale di Civezzano. La verifica è stata effettuata attraverso il sistema cartografico informatizzato adottato dal Comune per la gestione territoriale.

Civezzano, marzo 2015

arch. Claudio Gardelli