

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI CIVEZZANO

RELAZIONE



P.R.G. DEL COMUNE DI CIVEZZANO

RELAZIONE

<p>PRIMA ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE</p> <p>delibera 14.05.2004, n. 8</p>	<p>PARERE COMMISSIONE URBANISTICA PROVINCIALE</p> <p>delibera 15.09.2005, n. 47</p>
<p>APPROVAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE</p> <p>delibera . . .2006, n. . .</p>	<p>PUBBLICAZIONE SUL BOLLETTINO UFFICIALE</p> <p>dd. , n. . .</p>

<p>arch. Francesco Giacomoni via G. Pecori Giraldi, n. 17 38100 Trento</p>	
--	--

1. PREMESSA

La Legge Provinciale 5 settembre 1991, n. 22, "*Ordinamento urbanistico e tutela del territorio*", ha modificato in maniera radicale i rapporti fra il Piano Urbanistico Provinciale e gli strumenti urbanistici di livello comunale.

Essa, individuando il Piano Regolatore Generale come strumento proprio della pianificazione urbanistica comunale, ha conferito alle Amministrazioni locali maggiore autonomia nella gestione del territorio. Ciò traspare in modo particolare dalle modifiche introdotte alle Norme di Attuazione del P.U.P. dall'art. 50 "*Adeguamento del piano urbanistico provinciale*".

I Comuni, ora che hanno le competenze sui centri storici e sulla tutela ambientale, che possono rapportarsi in maniera dialettica con il P.U.P., nonché individuare e redigere piani attuativi, si trovano carichi di responsabilità, ma anche fortemente stimolati a ripensare i piani urbanistici e ad operare in modo da trasformarli in strumenti agili, efficaci e caratterizzati, più come progetti di intervento, che non come insieme di norme e vincoli.

La modesta dimensione della stragrande maggioranza dei comuni del Trentino e l'insieme di prescrizioni ed indicazioni del piano urbanistico provinciale, spingono a ridefinire il concetto stesso di piano regolatore generale. Questo strumento urbanistico, arrivato dopo la lunga esperienza dei programmi di fabbricazione e dei piani comprensoriali, si trova, infatti, ad intervenire con limitati strumenti operativi, su tessuti urbani fortemente compromessi da scelte precedenti e condizionato dalla necessità di formulare previsioni a breve scadenza, per evitare che i vincoli introdotti perdano la loro efficacia. A tutto questo si aggiunge l'orientamento generale, che spinge a privilegiare la riqualificazione dell'esistente, piuttosto che promuovere la crescita degli insediamenti ed il consumo di territorio. Da queste considerazioni scaturisce la necessità di indirizzare la pianificazione urbanistica verso scelte puntuali, quasi di dettagliato, inquadrare ovviamente in una strategia generale di riordino e qualificazione urbana.

2. I RAPPORTI FRA IL P.R.G ED IL P.U.P.

Il rapporto fra i due livelli di pianificazione territoriale è diventato più dialettico. Le possibilità di precisare, definire o modificare le indicazioni del P.U.P. attraverso la pianificazione comunale sono state ampliate, pur prevedendo la predisposizione di analisi ed approfondimenti specifici per giustificazione di tali operazioni. Il piano regolatore generale è, infatti, fortemente condizionato, oltre che dalle indicazioni e prescrizioni specifiche del P.U.P., dai criteri orientativi della Relazione illustrativa, dai quali è possibile discostarsi "*purché vengano esaurientemente motivate le diverse soluzioni adottate*", come recita il comma 4 dell'art. 1 delle Norme di Attuazione.

I criteri generali per la progettazione degli interventi negli insediamenti minori contenuti nella Relazione illustrativa del P.U.P. si possono considerare riassunti nella seguente frase: sono i P.R.G. *"che possono evitare il sovradimensionamento delle aree edificabili, contrastare la resistenza dei privati ad edificare indipendentemente dai fabbisogni, impedire la formazione di grandi aree di espansione, evitare l'urbanizzazione sparsa, avviare decise azioni per il recupero del patrimonio edilizio degradato"*.

La Relazione illustrativa del P.U.P. mette in evidenza due aspetti tipici della realtà urbanistica dei comuni del Trentino: il primo riguarda la dotazione di servizi, di attrezzature sportive e di verde pubblico, che risulta mediamente sufficiente ed in molti casi sovradimensionata, il secondo riguarda la dotazione di aree edificabili, previste dagli strumenti urbanistici in vigore, che risulta generalmente eccessiva rispetto ai fabbisogni accertati dalle indagini preliminari del P.U.P..

Date queste premesse, appare chiaro che il ruolo del P.R.G. è sostanzialmente quello di gestire le dinamiche del centro abitato puntando prevalentemente sulla razionalizzazione e riqualificazione dell'esistente. Tale orientamento comporta necessariamente un utilizzo ampio e strategico dei piani attuativi, che sono l'unico strumento capace di incidere in maniera sensibile sul modo di fare urbanistica. Ciò comporta un ruolo ed un coinvolgimento diverso da parte delle Amministrazioni locali. Queste devono assumere la regia degli interventi abbandonando la tendenza di delegare a norme e regolamenti il compito di definire l'assetto futuro dell'abitato. Esse, infatti, hanno sempre trascurato la pianificazione particolareggiata attribuendo alla pianificazione generale anche le funzioni della pianificazione attuativa. Ciò ha comportato evidenti conseguenze negative sull'assetto urbanistico generale ed ha reso sempre più complesso l'apparato normativo.

A riguardo va rilevato che la Legge Provinciale 05.09.1992, n. 22, ha modificato le procedure per la formazione dei Piani Attuativi riducendone i tempi di approvazione. Ciò dovrebbe costituire un incentivo per le Amministrazioni comunali ad impiegare in maniera più ampia gli strumenti della pianificazione urbanistica particolareggiata.

Ora che finito il periodo dell'espansione rapida e scoordinata, il piano regolatore generale deve assumere un ruolo più attivo, per configurarsi quasi come un organico programma di interventi, formulato in funzione di concreti obiettivi dell'Amministrazione comunale. Esso deve fondarsi sullo studio dell'assetto urbanistico dei centri abitati, sulla valutazione dei risultati ottenuti dal piano precedente, sull'individuazione delle sue carenze e sull'analisi delle previsioni mancate. Tutto ciò al fine di predisporre una strategia adeguata ed approntare gli strumenti più efficaci per evitare il ripetersi di esperienze negative o di previsioni impraticabili. In sintesi, si deve modificare il modo di fare urbanistica partendo dal presupposto che un centro abitato non è una sequenza di edifici, ma un organismo complesso, determinato da scelte razionali, in cui tutte le componenti concorrono a definire la qualità e la funzionalità dell'insieme. Il piano regolatore generale deve sostanzialmente individuare gli interventi necessari per avviare un processo di riqualificazione, avendo come obiettivi il corretto recupero dei nuclei storici, il miglioramento dell'immagine urbana, la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e la riqualificazione dei servizi, delle attrezzature e del verde, al fine di migliorare la qualità urbana, che è una componente importante della qualità della vita.

3. LA NUOVA CARTOGRAFIA

La redazione del nuovo strumento urbanistico ha offerto anche l'occasione per predisporre una nuova base cartografica più dettagliata e ricca di informazioni, pensata per essere stampata a scala 1:2000. Tale scelta è dovuta dalla volontà di predisporre un piano regolatore molto dettagliato, capace di indicare componenti di modesta dimensione, di proporre interventi anche puntuali sull'assetto urbano e, nel contempo, di evitare interpretazioni in merito ai limiti delle aree edificabili, che non coincidono con le particelle fondiarie.

La possibilità di passare facilmente e rapidamente a scale sempre più piccole consente, infatti, di lavorare con grande definizione e di inserire nel P.R.G. numerose indicazioni progettuali in merito al futuro assetto urbanistico, con particolare riferimento ai piani attuativi, favorendo così una maggior integrazione fra i due livelli della pianificazione urbanistica.

La stesura della cartografia di piano è stata eseguita rispettando, per quanto possibile, le indicazioni fornite dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio in merito agli "Elementi e criteri generali per l'informatizzazione".

4. LE NORME DI ATTUAZIONE

Le Norme di attuazione del P.R.G. sono state redatte alla luce della Legge Provinciale 05.09.1992, n. 22, e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché delle Norme di Attuazione del P.U.P..

Esse si discostano in maniera significativa da quelle precedenti, sia nell'impianto generale che nella formulazione delle prescrizioni puntuali. Nella redazione dei vari articoli si è comunque tenuto conto delle norme precedenti al fine di minimizzare i disagi che i cambiamenti talvolta comportano. Le disposizioni condivise sono rimaste inalterate, anche se formulate con un diverso linguaggio. Fra gli obiettivi della revisione del P.R.G. c'era infatti la predisposizione di una normativa più sintetica, precisa, facile da consultare, che non offrisse troppo spazio all'interpretazione.

La modifica più significativa riguarda il modo di computare la densità edilizia. Questa è tradizionalmente definita come rapporto tra volume edilizio e superficie fondiaria. Nel nuovo piano essa diventa il rapporto tra la superficie utile lorda e superficie fondiaria.

Tale innovazione è motivata dall'esigenza di mitigare i condizionamenti esasperati, che le leggi di mercato esercitano sulla progettazione edilizia, spingendola a trarre il massimo beneficio economico dalla volumetria consentita. Nel momento in cui la densità edilizia viene rapportata alla superficie utile, l'attività progettuale si trova in una condizione di maggior libertà espressiva: è possibile comporre il volume edilizio senza il timore di superare la cubatura massima consentita.

Le norme fissano ovviamente dei limiti all'altezza dei locali, al numero dei piani ed all'altezza complessiva del fabbricato, ma questi sono concepiti in modo da lasciare alla progettazione la possibilità di esprimersi e di esercitare la sua funzione con un margine di manovra sufficientemente ampio.

5. CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL P.R.G.

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.

La redazione del nuovo strumento urbanistico ha comunque comportato l'analisi delle dinamiche socio-economiche in atto e l'esame critico del piano precedente, al fine di correggere le previsioni ritenute inadeguate ed individuare una strategia idonea a soddisfare le esigenze della popolazione locale.

Il processo di formazione del piano regolatore è stato fortemente condizionato dalla scelta di formulare previsioni a breve scadenza. Ciò per consentire all'Amministrazione comunale di predisporre dei programmi economici in stretta relazione con la pianificazione urbanistica e di incidere in maniera determinante sulle trasformazioni territoriali. La scelta di limitare le previsioni di piano è motivata anche dalla volontà di evitare il rischio che le previsioni in merito ad interventi pubblici non siano eseguite, con la conseguenza di far decadere i vincoli relativi. A queste considerazioni si aggiunge la consapevolezza, che in una vasta disponibilità di aree edificabili comporta la disseminazione degli interventi sul territorio, determinando effetti negativi sul paesaggio e un incremento della domanda di opere d'urbanizzazione primaria.

Alle motivazioni di natura strettamente urbanistica si uniscono le valutazioni in merito alle dinamiche socio economiche in atto, determinate dalla particolare collocazione geografica del territorio comunale, dalla vicinanza alla città di Trento e dall'orientamento del mercato immobiliare. Negli ultimi anni si è assistito ad una forte domanda di aree edificabili da parte degli operatori nel settore edilizio, che hanno individuato nel Comune di Civezzano le peculiarità urbanistiche favorevoli per trasformarlo in una sorta di periferia del Comune di Trento. Tale processo ha allarmato l'Amministrazione comunale, che ha avviato la revisione del piano regolatore generale proprio con l'intenzione di contenere e controllare rigorosamente questo processo d'inurbamento.

In questa situazione è inevitabile che si debba cambiare il modo di fare urbanistica. Non è possibile adottare i criteri generalmente seguiti dai piccoli comuni, che generano piani fondati su zonizzazioni puntuali fortemente condizionate dalle esigenze dei residenti.

Il nuovo piano regolatore generale prevede, infatti, un utilizzo esteso dei piani attuativi, che consentono di operare nel quadro di un disegno complessivo e di attuare, nell'interesse collettivo, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attraverso lo strumento della convenzione.

Con questa scelta si è voluto interrompere il processo di crescita in atto, impostato prevalentemente sulla viabilità sovracomunale e rurale, che dovrebbero rimanere esterne al processo di urbanizzazione, e caratterizzato dalla progressiva saturazione delle particelle libere, senza una precisa logica insediativa.

La scelta più qualificante del nuovo strumento urbanistico è la decisione di subordinare ogni intervento edilizio all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. Il PRG individua le strade che risultano inadeguate a svolgere in maniera funzionale il ruolo di viabilità urbana, in riferimento alle dimensioni della sezione trasversale, alla mancanza di marciapiedi e di parcheggi pubblici, e prescrive gli interventi necessari per ottenere uno standard minimo di qualità urbanistica.

Tale strategia si fonda sulla delibera della Giunta provinciale 03.02.1995, n. 909 e successive modifiche, che prescrive una larghezza minima di 4,50 m per le strade di servizio delle aree destinate all'insediamento. Se la viabilità esistente non presenta tali caratteristiche tecniche e se è priva di marciapiedi, si può affermare che le opere di urbanizzazione primaria non sono idonee. Ne consegue che si deve applicare l'articolo 90 della Legge provinciale 05.09.1992, n. 22, che recita: "quando le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano idonee e non sia prevista la loro esecuzione da parte del comune entro limiti di tempo compatibili, la concessione può essere rilasciata solo a condizione che i richiedenti si impegnino ad eseguire le opere contestualmente alle costruzioni oggetto della concessione."

Una convenzione fra il Comune ed i privati definirà le competenze reciproche. Se l'Amministrazione comunale intende farsi carico dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i privati dovranno cedere gratuitamente le aree necessarie. Ovviamente ogni contesto urbano presenta delle peculiarità urbanistiche che rendono impossibile un atteggiamento omogeneo.

In merito al dimensionamento delle aree residenziali, si rileva che non è possibile rapportare le previsioni urbanistiche alle dinamiche demografiche del Comune. I centri abitati di Civezzano per la qualità del contesto territoriale e per la loro collocazione in prossimità delle città di Trento e di Pergine, alle quali sono collegati da una strada di prima categoria, sono interessati ad una forte domanda di aree edificabili, che solo in minima parte è riconducibile alle esigenze dei residenti.

Con l'approvazione del precedente PRG, il mercato immobiliare ha investito in maniera considerevole su tutto il territorio del Comune di Civezzano, innestando un processo di crescita che preoccupa notevolmente l'Amministrazione locale, sia per il dinamismo che ha manifestato, sia per gli effetti che può determinare non solo sul futuro assetto urbanistico, ma anche sulla connotazione sociale del Comune.

Il timore principale è che l'abitato di Civezzano perda la sua identità diventando un sobborgo dormitorio del capoluogo provinciale. La gestione di questi processi richiede una chiarezza d'intenti, una strategia generale e delle capacità operative, che spesso i piccoli comuni non possono avere, a causa dei modesti servizi tecnici che dispongono. In queste situazioni, è estremamente importante che l'Amministrazione comunale disponga un strumento urbanistico adeguato alle esigenze, che metta a disposizione gli strumenti necessari per gestire le dinamiche in atto e dia chiare indicazioni per la programmazione delle opere pubbliche.

Il precedente piano regolatore generale, approvato con deliberazione della Giunta provinciale 02.10.1998, n. 10777, è caratterizzato dalla presenza di numerose aree per l'edilizia residenziale, con indici di fabbricazione particolarmente elevati (nella stragrande maggioranza dei casi: 2,5 mc/mq), sulle quali è possibile intervenire senza la mediazione dei piani attuativi, che sono l'unico strumento capace di garantire un minimo di logica urbanistica ed un disegno d'insieme.

Il mercato immobiliare, data la situazione favorevole, si è rapidamente attivato. Nei primi cinque anni di gestione del piano sono stati autorizzati ben **50 interventi** di

nuova edificazione (sono esclusi gli ampliamenti di volume) per un totale di **99.308 mc** fuori terra, che hanno aumentato il **numero degli alloggi di 229 unità**.

La stragrande maggioranza dei fabbricati è costituita da tipologie unifamiliari o bifamiliari, realizzate da residenti e caratterizzate da una notevole dimensione (numerosi sono gli edifici unifamiliari superano i 1.000 mc). Ciò fa presupporre che sia predisposti per un secondo alloggio. Diversamente, gli interventi gestiti dalle immobiliari sono caratterizzati appartamenti molto piccoli. La volumetria media risulta pertanto di 433 mc.

Nel luglio dell'anno 2000, la nuova Amministrazione comunale, visti gli effetti del nuovo piano sull'assetto urbanistico dei centri abitati, ha eseguito con sollecitudine una variante puntuale alle Norme di Attuazione al fine di ridurre l'indice di fabbricazione delle zone residenziali di completamento consolidate "A" da 2,5 a 2,0 mc/mq. Tale variazione ha ridimensionato in maniera considerevole le potenzialità del piano nell'ambito dell'edilizia abitativa: la stragrande maggioranza delle aree residenziali situate all'esterno ai centri storici è classificata di completamento consolidate "A".

La tabella sottostante elenca le aree residenziali individuate dal vecchio piano regolatore che sono ancora libere, evidenziando con colore giallo quelle che hanno subito la riduzione dell'indice fondiario ad opera della precedente variante.

La superficie delle aree potenzialmente edificabili supera i 61.000 mq. Il volume costruibile supera i 114.000 mc. Tale potenzialità non solleverebbe eccessivi problemi amministrativi se il Comune di Civezzano fosse soggetto solo alle dinamiche socio-economiche interne: il volume disponibile sarebbe considerato come riserva da utilizzare in un lungo intervallo di tempo. Contrariamente, vista la situazione in atto precedentemente illustrata, si prospetta un rapido esaurimento delle superfici inedificate con notevoli ripercussioni sull'assetto demografico, a cui sono correlati i problemi d'ordine gestionale che preoccupano l'Amministrazione comunale.

AREE RESIDENZIALI ANCORA INEDIFICATE INDIVIDUATE DAL PRECEDENTE P.R.G.

Numero area	Superficie	Indice fondiario	Volume edificabile
01	1.692 mq	1 mc/mq	1.692 mc
02	1.155 mq	2mc/mq	2.310 mc
03	1.016 mq	2 mc/mq	2.032 mc
04	646 mq	2 mc/mq	1.292 mc
05	1.321 mq	2 mc/mq	2.642 mc
06	1.689 mq	2 mc/mq	3.378 mc
07	617 mq	2 mc/mq	1.234 mc
08	1023 mq	2 mc/mq	2.046 mc
09	553 mq	2 mc/mq	1.106 mc
10	1.004 mq	2 mc/mq	2.008 mc
11	4.246 mq	1 mc/mq	8.492 mc
12	2.750 mq	2 mc/mq	5.500 mc
13	601 mq	2 mc/mq	1.202 mc
14	932 mq	2 mc/mq	1.864 mc
15	2.180 mq	2 mc/mq	4.360 mc
16	925 mq	2 mc/mq	1.850 mc
17	1.774 mq	2 mc/mq	3.548 mc

18	1.372 mq	2 mc/mq	2.744 mc
19	804 mq	2 mc/mq	1.608 mc
20	928 mq	2 mc/mq	1.856 mc
21	660 mq	2 mc/mq	1.320 mc
22	2.436 mq	2 mc/mq	4.872 mc
23	612 mq	2 mc/mq	1.224 mc
24	935 mq	2 mc/mq	1.870 mc
25	2.561 mq	2 mc/mq	5.122 mc
26	2.363 mq	2 mc/mq	4.726 mc
27	1.527 mq	2 mc/mq	3.054 mc
28	2.703 mq	2 mc/mq	5.406 mc
29	1.521 mq	2 mc/mq	3.042 mc
30	1.185 mq	2 mc/mq	2.370 mc
31	894 mq	2 mc/mq	1.788 mc
32	1.078 mq	2 mc/mq	2.156 mc
33	2.823 mq	2 mc/mq	5.646 mc
34	509 mq	2 mc/mq	1.018 mc
35	701 mq	1 mc/mq	701 mc
36	1.236 mq	2 mc/mq	2.472 mc
37	614 mq	2 mc/mq	1.228 mc
38	459 mq	2 mc/mq	918 mc
39	1.039 mq	2 mc/mq	2.078 mc
40	1.694 mq	1 mc/mq	1.694 mc
41	1.085 mq	2 mc/mq	2.170 mc
42	760 mq	2 mc/mq	1.520 mc
43	665 mq	2 mc/mq	1.330 mc
44	1.628 mq	2 mc/mq	3.276 mc
45	724 mq	2 mc/mq	1.448 mc
46	425 mq	2 mc/mq	850 mc
47	903 mq	2 mc/mq	1.806 mc
TOTALI	61.269 mq		114.248 mc

114.248 mc : 3 m = Superficie utile lorda 38.083 mq

Il nuovo PRG ha ridotto di circa 4.822 mq la superficie delle aree residenziali individuate dal precedente PRG, sulle quali era possibile edificare circa 7.950 mc. Tale operazione è dovuta a specifiche richieste dei proprietari o a precise scelte di piano. Queste ultime riguardano: un'area in località Maso Osella, situata su un terreno privo di idonee opere di urbanizzazione, decentrato rispetto ai centri abitati, con morfologia particolarmente acclive, ed un area in località Bosco, che il vecchio piano indicava come edificata, ma che in realtà non lo è mai stata, e che ricade in area agricola primaria del PUP, dove non è consentita l'edilizia residenziale.

Le aree residenziali del vecchio PRG, riconfermate dal nuovo piano, hanno pertanto una superficie complessiva di circa **56.447 mq**. Su di esse è possibile edificare, secondo gli indici precedenti, circa **106.298 mc**. Se trasformiamo questo volume in superficie utile lorda, come prevedono le nuove norme di attuazione, otteniamo **35.433 mq** (106.298 mc : 3 m = 35.433 mq).

Le possibilità d'intervento nell'ambito dell'edilizia residenziale non si esauriscono ovviamente con queste aree. Ad esse devono essere aggiunte le possibilità offerte:

- dalle aree edificabili previste nelle tavole dei centri storici;
- dagli aumenti di volume degli edifici esistenti;
- dagli interventi di recupero del patrimonio edilizio dei centri storici.

Il vecchio piano regolatore generale (in vigore fino all'approvazione della presente revisione) consente pertanto di costruire sulle aree ancora libere **354 appartamenti di 100 mq**. Se a questi sommiamo quelli realizzabili con gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico, con gli aumenti di volume dei fabbricati esistenti e con l'utilizzo delle aree di completamento interne ai centri storici, è realistico ipotizzare una potenzialità insediativa superiore a **400 nuovi alloggi**.

Nella valutazione complessiva del nuovo strumento urbanistico, si deve considerare anche la precedente variante alla normativa, che non era altro che un anticipo della strategia insediativa del presente piano. Tale variante ha ridotto le possibilità edificatorie di circa il 20%, abbassando l'indice di fabbricabilità delle aree di completamento consolidate.

Viste le potenzialità edificatorie del piano precedente, il nuovo PRG si è posto come obiettivo qualificante il contenimento dello sviluppo residenziale. La decisione di sostituire negli indici urbanistici il rapporto fra volume edilizio e superficie fondiaria (mc/mq) con il rapporto superficie utile lorda e superficie fondiaria (mq/mq), ha offerto l'occasione per ritoccare verso il basso la densità edilizia. Una riduzione delle possibilità edificatorie è stata ottenuta anche ripristinando nel nuovo PRG il principio di subordinare le potenzialità insediative alla superficie del terreno disponibile.

Il piano precedente, infatti, consentiva un aumento di volume abnorme agli edifici esistenti non classificati storici: aveva elevato a 3,00 mc/mq l'indice di fabbricabilità della stragrande maggioranza di essi. Tale facoltà riguardava anche l'edilizia unifamiliare, che interessa gran parte delle aree di recente edificazione.

La riduzione degli indici di fabbricabilità è motivata dalla volontà di salvaguardare l'identità e le peculiarità del Comune di Civezzano e, in termini più generali, di tutelare un contesto ambientale e paesaggistico di notevole valore, che un processo di urbanizzazione rapido e incontrollato rischia di sconvolgere, specialmente se caratterizzato da interventi di tipo intensivo, che riproducono inevitabilmente l'immagine delle periferie urbane. Una minor densità edilizia, oltre a riproporre tipologie più vicine alla tradizione locale, consente di dotare gli edifici di spazi verdi privati, che tanto concorrono a migliorare il decoro urbano.

Il nuovo piano regolatore generale, oltre a prevedere una serie di interventi di adeguamento della viabilità e di qualificazione urbana, individua alcune aree residenziali. Queste, pur essendo la risposta ad alcune esigenze locali, sono concepite come l'occasione per avviare un nuovo processo di gestione urbanistica basato sulla regia comunale e sul coinvolgimento diretto dei privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nelle situazioni più complesse l'edificazione è subordinata ad un piano di lottizzazione, in modo da poter disciplinare con una specifica convenzione i rapporti fra l'Amministrazione comunale ed i lottizzanti. Tale strumento di pianificazione attuativa è stato ovviamente esteso anche alle aree residenziali, previste dal piano precedente, che necessitano di un intervento coordinato e che possono contribuire a qualificare il sistema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le potenzialità edificatorie delle nuove aree edificabili sono illustrate nella tabella seguente. Le dimensioni sono modeste, specialmente se si considera che un terzo della superficie è costituito da particelle di proprietà comunale, che l'Amministrazione intende utilizzare per soddisfare le esigenze abitative della popolazione residente e per moderare la pressione del mercato.

PIANO REGOLATORE GENERALE - Settembre 2004
PREVISIONI DI NUOVE AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Numero area	Superficie	Indice fondiario	Superficie utile
01	1.199 mq	0,35 mq/mq	420 mq
02	849 mq	0,35 mq/mq	297 mq
03	919 mq	0,35 mq/mq	322 mq
04	1.280 mq	0,35 mq/mq	448 mq
05	8.879 mq	0,60 mq/mq	5.327 mq
06	10.444 mq	0,50 mq/mq	5.222 mq
07	553 mq	0,60 mq/mq	332 mq
08	879 mq	0,50 mq/mq	439 mq
09	740 mq	0,50 mq/mq	370 mq
10	464 mq	0,50 mq/mq	232 mq
11	611 mq	0,50 mq/mq	305 mq
TOTALI	26.817 mq		13.714 mq

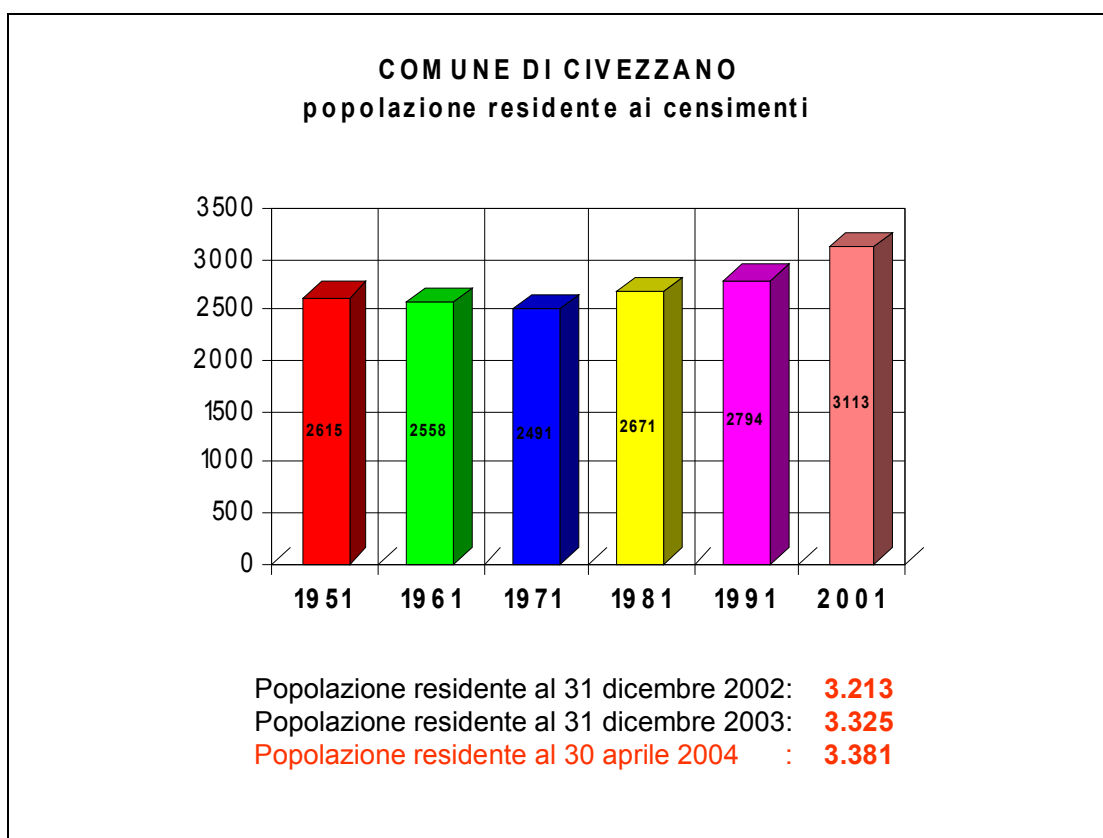
Le aree residenziali individuate dal nuovo PRG sono 11 con una superficie complessiva di **26.817 mq**. Su di esse è consentito edificare **13.714 mq** di superficie utile lorda. L'area di proprietà comunale è la più estesa. Essa copre ben di un terzo della superficie totale: **10.444 mq**.

Se consideriamo che la variante 2000 alle norme di piano ha ridotto il potenziale volume residenziale di circa il 20% e che la presente revisione generale ha ulteriormente abbassato gli indici di fabbricazione, si può affermare che le previsioni del nuovo PRG, valutate in termini volumetrici, **non modificano sostanzialmente il dimensionamento residenziale del piano approvato nel 1998**.

Tale impostazione si presenta certamente anomala nel panorama della pianificazione urbanistica trentina. Generalmente, dopo qualche anno di gestione i piani regolatori sono soggetti ad interventi di variante per adeguarli alle nuove esigenze della comunità locale e per adattarli ad eventuali programmi dell'Amministrazione comunale.

Nel Comune di Civezzano i problemi relativi alla gestione del territorio sono apparsi subito complessi e di difficile soluzione. Lo strumento urbanistico metteva a disposizione un notevole patrimonio di terreni edificabili, ma non offriva efficaci strumenti di controllo e di orientamento degli interventi. Si è subito avvertito che le dinamiche socio economiche potevano determinare la rapida dequalificazione dell'assetto urbanistico ed il degrado ambientale. La revisione dello strumento urbanistico è scaturita pertanto dall'esigenza dell'Amministrazione comunale di poter svolgere un ruolo centrale, di poter indirizzare gli interventi con la pianificazione attuativa e di poter collaborare con i privati nell'attuazione di un articolato sistema di opere di urbanizzazione.

L'andamento della popolazione residente, rappresentato in maniera sintetica dal grafico sottostante, illustra chiaramente quanto siano forti le pressioni del mercato immobiliare sul territorio di Civezzano.



Fra il 1971 e il 1981 La popolazione residente è cresciuta di 180 unità.
 Fra il 1981 e il 1991 La popolazione residente è cresciuta di 130 unità.
 Fra il 1991 e il 2001 La popolazione residente è cresciuta di 319 unità.

Nel 2002 la popolazione residente è cresciuta di 100 unità.
 Nel 2003 la popolazione residente è cresciuta di 120 unità.
 Nei primi 4 mesi del 2004 la popolazione residente è cresciuta di 56 unità.

Dal questi dati emerge chiaramente quanto sia importante la gestione delle dinamiche in atto. Se si considera il numero di alloggi in fase di costruzione è facile ipotizzare una crescita della popolazione intorno alle duecento unità all'anno, anche perché le nuove abitazioni sono occupate prevalentemente da coppie giovani.

6. GLI INSEDIAMENTI STORICI

Le **aree consolidate di origine storica** coincidono con gli insediamenti storici. Questi sono stati oggetto di uno specifico studio e censimento da parte del precedente strumento urbanistico, che ha definito le categorie d'intervento delle singole unità

edilizie ed ha formulato le norme che indicano le modalità con cui devono essere gestiti gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi liberi.

La revisione del piano regolatore generale non ha modificato le previsioni relative alle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio di origine storica. Le tavole in scala 1:000 del precedente PRG sono pertanto parte integrante della presente revisione e ad esse devono riferirsi tutti gli interventi interni alle aree consolidate di origine storica.

Le norme che disciplinano gli interventi interni alle aree di protezione degli insediamenti storici non sono state oggetto di varianti sostanziali o, comunque, tali da cambiarne i contenuti e le finalità.

Durante la gestione del piano erano stati evidenziati dei passaggi della normativa che potevano offrire spazio ad interpretazioni diverse ed era stato rilevato il carattere eccessivamente discorsivo del testo, che non facilitava la gestione e sollevava quesiti in merito all'interpretazione.

Considerando che il testo delle Norme di attuazione è stato riscritto integralmente, si è deciso di riformulare anche la parte relativa agli insediamenti storici, in modo da conferire una maggior organicità e sinteticità a tutta la normativa e, nel contempo, correggere i passaggi che hanno sollevato problemi nell'ambito della Commissione edilizia.

7. LE AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE

Le aree edificate, che comunque presentano particelle intercluse idonee ad accogliere nuovi fabbricati, sono state oggetto di un'attenta analisi, con l'intento di verificare la qualità dell'assetto urbanistico e l'efficienza della rete infrastrutturale al fine di individuare eventuali interventi capaci di migliorare la qualità complessiva dell'insediamento.

I nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla mancanza di un disegno d'insieme, l'edificazione è avvenuta per saturazione progressiva degli spazi liberi, sulla base delle norme edilizie, utilizzando la rete stradale tradizionale inadeguata per dimensioni e caratteristiche tecniche alla viabilità meccanizzata.

I tali situazioni il piano indica gli interventi necessari per attribuire nel tempo uno standard minimo di qualità alle opere di urbanizzazione e prevede che, in occasione di ogni operazione edilizia, sia ceduto al Comune il terreno necessario per eseguire le opere previste.

Queste operazioni saranno disciplinate da una concessione convenzionata, che è sempre prevista quando l'intervento comporta un aumento del carico urbanistico, vale a dire quando aumenta il traffico automobilistico, il numero degli alloggi o il numero dei parcheggi.

Nell'ambito delle aree edificate il nuovo PRG prevede interventi di modesta dimensione, finalizzati sostanzialmente a soddisfare qualche richiesta puntuale, su terreni posti in stretta relazione con le aree già edificate.

Nell'individuare le aree libere il piano si è cercato di introdurre alcuni concetti dell'urbanistica perequativa, al fine di garantire una distribuzione più equa dei costi e dei benefici dell'intervento. Quando l'ambito d'intervento presenta i requisiti necessari

per attuare operazioni di riordino urbano, il piano subordina l'edificazione dell'area alla cessione del terreno necessario alla realizzazione di tali opere.

Gli effetti positivi di questa disposizione si manifesteranno fin dai primi interventi e saranno proporzionali alle dinamiche del mercato edilizio. L'Amministrazione comunale si troverà nelle condizioni per poter progettare gli interventi di qualificazione delle infrastrutture senza dover ricorrere ad espropri forzosi, che sono sempre fonte di contrasti ed ostacoli.

8. LE AREE DI ESPANSIONE

Le aree residenziali di espansione previste dal nuovo PRG si configurano come modesti ampliamenti, ad esclusione di due vaste zone individuate in funzione di una precisa strategia dell'Amministrazione comunale, che intende farsi carico dell'assetto futuro dell'abitato di Civezzano, promuovendo due interventi forti, capaci di strutturare il contesto urbano e di caratterizzarlo anche dal punto di vista dell'immagine complessiva.

La prima area è situata a monte del centro storico, a ridosso della zona per servizi dove sono collocati il centro scolastico e le attività amministrative. La posizione è strategica, l'area costituisce la cerniera fra il nucleo antico, le aree di nuova edificazione e la zona sportiva. Trattasi di un sito con notevoli potenzialità, sia per ampliare la zona con i servizi, sia per realizzare parcheggi pubblici in funzione del centro storico e della zona sportiva, sia per potenziare la zona residenziale e caratterizzarla in termini di spazio urbano, sia per riorganizzare il sistema viario in funzione di una futura pedonalizzazione della piazza e per meglio servire l'edificazione situata a monte dell'abitato.

La soluzione, che poteva soddisfare tutti gli interessi e distribuire in maniera equa costi e benefici, è stata individuata in un piano attuativo pensato nella logica dell'urbanistica perequativa. Una parte dell'area è destinata all'ampliamento dei servizi, una parte a parcheggio pubblico e una parte alla residenza. Tutte queste funzioni sono organizzate attorno ad una strada di progetto, che permetterà di accedere ai servizi ed alle aree residenziali senza attraversare il centro storico.

L'operazione avrà la regia dell'Amministrazione, i privati dovranno cedere al Comune le aree destinate a funzioni pubbliche e ridistribuire la proprietà residua in proporzione alla quota iniziale secondo logiche funzionali all'impianto urbanistico, che sarà definito dal piano attuativo sulla base delle indicazioni contenute nelle norme di attuazione. . (Questa previsione è stata stralciata su richiesta della Commissione Urbanistica Provinciale)

La seconda area è situata all'estremità est dell'abitato di Civezzano a valle della strada provinciale. Questa, essendo di proprietà comunale, consente all'Amministrazione di progettare gli interventi sulla base di un programma concreto, formulato in funzione di precise esigenze della comunità locale, privilegiando l'interesse collettivo e ponendo particolare attenzione anche agli aspetti formali ed alla qualità urbana. Le potenzialità sono estremamente interessanti specialmente nella particolare situazione del Comune di Civezzano, che vede il proprio territorio interessato da un mercato immobiliare di dimensioni sovracomunale.

E' opportuno rilevare che le condizioni di partenza e la dimensione dell'area offrono un'ottima occasione per puntare con decisione su un progetto ambizioso, che sappia

coniugare i principi fondamentali dell'urbanistica con la buona architettura, e mostrare che è possibile realizzare qualcosa che non faccia rimpiangere il prato perduto.

9. LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Il Comune di Civezzano, come del resto tutti i comuni del Trentino, presenta una buona dotazione di servizi ed attrezzature e soddisfa ampiamente gli standard minimi previsti dal piano urbanistico provinciale. La rapida crescita della popolazione residente e lo sviluppo edilizio, dovuto alla particolare collocazione territoriale, hanno comunque suggerito di integrare la situazione esistente in modo da poter mantenere il livello attuale anche nell'immediato futuro. La volontà di migliorare l'immagine e la qualità urbana delle aree di nuovo insediamento ha portato ad individuare aree per il verde pubblico ed i parcheggi, che potenzieranno ulteriormente la dotazione di attrezzature.

Con il piano attuativo n. 1, situato a ridosso del complesso scolastico, sono state create le condizioni per ampliare abbondantemente l'area di pertinenza della scuola. La destinazione specifica sarà individuata nel tempo, in relazione alle necessità che emergeranno dalle dinamiche sociali del comune. In questo momento essa costituisce comunque un utile spazio all'aperto da attrezzare per le funzioni didattiche.

La grande area di nuova edificazione situata ad ovest del centro storico, fra la vecchia strada di accesso al paese ed il versante della montagna, si è sviluppata senza un disegno d'insieme, seguendo le esigenze individuali, che hanno portato ad una rapida saturazione delle particelle disponibili. Fortunatamente l'area centrale è stata preservata dall'edificazione ed ora costituisce un'occasione unica per realizzare un vasto parco pubblico. Questo non dovrà essere solo funzionale allo svago ed al tempo libero, ma dovrà caratterizzare e dare identità a tutto l'edificato che lo circonda.

Il parco pubblico non esaurisce gli interventi di qualificazione di quest'ambito urbano. Esso offre anche l'occasione per realizzare una bretella stradale destinata a deviare il traffico motorizzato dal centro storico, condizione necessaria per un suo recupero integrale. Completano l'intervento di riassetto urbano i parcheggi pubblici, previsti al margine del nucleo antico, indispensabili per liberare gli spazi centrali dalle automobili, condizione necessaria per avviare un intervento esteso di arredo urbano.

A ridosso dell'abitato di Cogatti è stato individuato un altro parco pubblico. Tale attrezzatura manca nei tre centri abitati, ormai uniti in un continuo edilizio, di Bampi, Cogatti e Seregnano. La posizione baricentrica mette il parco nella condizione di servire tutta l'area edificata. Il problema principale è attuare anche una rete di marciapiedi in modo da favorire i collegamenti pedonali fra gli spazi di verde attrezzato e gli edifici residenziali.

In adiacenza al verde attrezzato è previsto un vasto parcheggio pubblico finalizzato anche a soddisfare le esigenze del nucleo storico. La disponibilità di spazi per la sosta delle automobili ed il potenziamento della strada per Seregnano consentono di precludere al traffico motorizzato la parte centrale dell'abitato di Coatti. Tale possibilità permetterebbe di realizzare un piccola isola pedonale migliorando sensibilmente la qualità urbana.

10. LE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Il nuovo piano urbanistico provinciale ha potenziato in maniera considerevole l'area produttiva di livello provinciale, situata al limite del territorio comunale dove inizia quella del Comune di Pergine. L'edificazione è subordinata alla progettazione di in piano di lottizzazione che dovrà garantire un'urbanizzazione razionale e la massima mitigazione degli impatti ambientali ed in modo particolare quelli inerenti il contesto paesaggistico.

Il PUP prevede lungo le rive del rio Silla una fascia di protezione che frazioni tutte le particelle fondiarie situate lungo il margine est dell'area produttiva. Tale scelta risulta particolarmente penalizzante: la superficie esterna non può essere funzionale alle attività produttive e, nel contempo, non è sufficientemente ampia da giustificare un'attività agricola.

Considerato che le barriere verdi sono lo strumento migliore per mitigare l'inquinamento acustico e l'intrusione visiva di manufatti nel contesto paesaggistico e che la vegetazione lungo i corsi d'acqua svolge un ruolo primario dal punto di vista naturalistico, si è deciso di inglobare la fascia di protezione prevista dal PUP nell'area produttiva, prescrivendo ai lottizzanti di utilizzarla per ridurre al minimo gli impatti ambientali. In questo modo le singole attività produttive potranno ridurre gli interventi di inserimento ambientale sugli spazi di loro pertinenza, perché il problema è stato affrontato a livello generale nella fascia lungo il rio Silla.

La scelta di inglobare nell'area produttiva anche l'area di protezione del corso d'acqua presenta il vantaggio di distribuire equamente fra tutti i lottizzanti gli oneri relativi alla salvaguardia ambientale e di evitare che in futuro vi sia un uso improprio dei terreni situati lungo il rio.

La cessione dell'area di salvaguardia al Comune crea inoltre i presupposti per poter realizzare un percorso ciclabile fra la Valsugana e la valle di Cembra ad integrazione del piano generale dei percorsi ciclabili.

L'area produttiva di Civezzano unita a quella di Pergine formano un complesso di notevole dimensione. Questa situazione potrebbe giustificare la creazione di un centro servizi alle imprese, dove concentrare le funzioni di interesse generale (uffici bancari e postali, ristorante e mensa per i dipendenti, foresteria per autotrasportatori, servizi di assistenza informatica, sale riunioni, servizi di sorveglianza, uffici di attività complementari, ecc.). La vicinanza dello svincolo della strada statale favorisce per questa funzione l'area produttiva di Civezzano.

All'estremità del territorio comunale in prossimità del raccordo fra la statale della Valsugana e la provinciale n. 83 di Piné è situato il centro commerciale di Civezzano. Poco lontano da questo, alcuni privati hanno richiesto di insediare una nuova struttura commerciale. Le particelle fondiarie interessate ricadono nelle aree agricole di interesse primario individuate dal piano urbanistico provinciale. Considerata la mancanza di realistiche soluzioni alternative di minor impatto ambientale, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere la richiesta, anche in considerazione del fatto che al Comune di Civezzano è stata assegnata una superficie di 1.000 mq per le attività commerciali al dettaglio. (Questa previsione è stata stralciata su richiesta della Commissione Urbanistica Provinciale).

11. LE PREVISIONI VIABILISTICHE

Le previsioni relative alla viabilità sono sostanzialmente finalizzate a potenziare la rete viaria esistente. Il piano regolatore ha individuato numerosi tratti che necessitano di essere adeguati alle esigenze attuali, specialmente all'interno delle aree di nuova edificazione. Va comunque specificato che nel concetto di adeguamento non rientra solo la larghezza della sede stradale, ma anche gli elementi complementari come le rotatorie ed i marciapiedi. Questi dovrebbero essere realizzati lungo tutte le strade urbane, in modo da formare una rete capillare di percorsi pedonali separati dal traffico motorizzato.

Due sono le previsioni di piano relative a nuovi tracciati stradali. La prima riguarda la variante della Val Camino, già progettata dalla Provincia Autonoma di Trento, destinata a deviare il traffico indotto dalla zona del porfido fuori dalle zone abitate e, nel contempo, di ridurre sensibilmente la distanza fra le cave e la statale della Valsugana. *La seconda riguarda la strada comunale, individuata a monte del centro storico di Civezzano, destinata a liberare il nucleo antico dal traffico diretto alle aree residenziali ed all'abitato di Orzano, creando le condizioni per pedonalizzare la piazza davanti alla chiesa. (Questa previsione è stata stralciata su richiesta della Commissione Urbanistica Provinciale).*

Una terza e più modesta bretella stradale era stata prevista fra l'estremità ovest del centro storico di Civezzano e le aree residenziali poste alla base del monte Calisio. La sua funzione era di ridurre il traffico motorizzato che ora attraversa il nucleo di Covelo. Tale previsione ha trovato una notevole ostilità da parte di alcuni residenti nelle immediate vicinanze ed è stata stralciata in occasione della seconda adozione, anche perché non rientrava fra le opere pubbliche ritenute prioritarie dell'Amministrazione comunale. L'area destinata a quest'opera è stata pertanto individuata come verde privato, in modo da mantenere aperta la possibilità di riproporla in futuro.

Nella cartografia di piano sono individuate anche alcune rotatorie, finalizzate a rendere i flussi di traffico più fluidi e meno pericolosi. Quella prevista fra il centro commerciale e l'area industriale è motivata dall'esigenza di rallentare e distribuire il traffico in corrispondenza dell'incrocio, che si presenta particolarmente congestionato e destinato a peggiorare con la realizzazione della nuova area produttiva. In questo contesto urbano si dovrebbero applicare i principi della gerarchia stradale, ovvero portare tutti gli accessi delle attività commerciali e produttive sulla viabilità comunale, vietandoli su quella provinciale, che dovrebbe essere destinata al traffico di transito.

Un'altra rotatoria è prevista sulla strada provinciale in corrispondenza del bivio che porta nell'abitato di Civezzano, dove esiste un semaforo che regola gli attraversamenti. Questa è la tipica situazione in cui la rotatoria può svolgere perfettamente la sua funzione con notevoli vantaggi sia per il traffico che per la sicurezza.

12. GLI STANDARD URBANISTICI

Il P.U.P. divide i servizi e le attrezzature di interesse pubblico in tre classi e per ogni classe adotta uno standard base:

- spazi pubblici attrezzati (al coperto e all'aperto)	6 mq/ab
- attrezzature sportive	4 mq/ab
- parcheggi pubblici	3 mq/ab

Il P.U.P., considerate le diversità socio-economiche di numerosi contesti territoriali, prevede per alcuni Comuni standard urbanistici sensibilmente maggiorati.

E' importante rilevare che dalla classificazione dei servizi sono escluse le scuole, per le quali valgono gli standards vigenti.

Il Comune di Civezzano, in base ai parametri per il dimensionamento dei servizi forniti dal P.U.P. nell'Appendice H "*Elementi del dimensionamento dei servizi per unità insediativa*", deve dotarsi di spazi per i servizi secondo le quantità illustrate dalla seguente tabella.

CIVEZZANO: STANDARD DEI SERVIZI SECONDO IL P.U.P.	
SERVIZI	SUPERFICIE MINIMA
spazi pubblici attrezzati: al coperto	2.800 mq
spazi pubblici attrezzati: all'aperto verdi	5.600 mq 9.900 mq Totale = 15.500 mq
spazi equipaggiati per attività sportive	16.400 mq
parcheggi pubblici	10.400 mq

Tali quantità sono da intendersi come valori minimi necessari per i diversi tipi di servizi considerati.

L'indicazione relativa alle attività sportive costituisce invece un criterio orientativo di soglia da non superare.

La dotazione di attrezzature sportive, sempre in base all'Appendice H, dovrebbe essere al massimo quella di livello 2, ovvero le attrezzature di base (campi da bocce, tennis, pallavolo, pallacanestro, tamburello, ecc.) e le attrezzature di medio livello (campi de football sub-regolamentari, ecc.).

La dotazione di spazi per i servizi scolastici deve invece essere superiore a quella stabilita dal D.M. 02.04.1968.

La quantità complessiva di 4,5 mq/ab, fissata dal decreto ministeriale, è stata ripartita fra i vari ordini scolastici in modo da facilitare il conteggio e la verifica nei centri più piccoli, dove non è presente l'intero arco scolastico dell'obbligo. Il Comune di Civezzano è dotato: dell'asilo nido (1 sezione), della scuola materna (5 sezioni), della scuola elementare (2 sezioni), della scuola media (3 sezioni).

STANDARD PER IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI SCOLASTICI	
SCUOLE	STANDARD
asilo nido	0.30 mq/ab
scuola per l'infanzia	0,70 mq/ab
scuola elementare	2,00 mq/ab
scuola media dell'obbligo	1,50 mq/ab
TOTALE = 4,50 mq/ab	

Il P.R.G. suddivide le "Aree per attrezzature e servizi pubblici" in:

- aree per attrezzature e servizi pubblici al coperto;
- aree a verde pubblico;
- aree a verde pubblico sportive;
- aree per parcheggi pubblici.

Le scuole ed i relativi spazi di pertinenza sono comprese fra le aree per attrezzature e servizi al coperto.

La popolazione residente al 31.12.2003 era di 3.325 abitanti, quella turistica di circa 432 abitanti (55 in strutture alberghiere e 377 in alloggi privati o seconde case). La popolazione presente sul territorio comunale nei momenti di punta raggiunge pertanto le 3.757 unità.

CIVEZZANO: POPOLAZIONE PRESENTE NEI MOMENTI DI PUNTA - ANNO 2003	
popolazione residente	3.325 ab
popolazione turistica	432 ab
TOTALE = 3.757 ab	

Le aree destinate a **servizi scolastici**, comprensive delle superfici individuate dal PRG per soddisfare le esigenze future determinate dal consistente incremento della popolazione residente, presentano una superficie complessiva di **31.626 mq**. Se dividiamo questa superficie per la popolazione residente, che è la sola a fruire di questo servizio, otteniamo **9,2 mq/ab**, standard di gran lunga superiore a quello nazionale di **4,5 mq/ab**.

STANDARD DEI SERVIZI SCOLASTICI	
PREVISIONI P.R.G.	PREVISIONI D.M. 02.04.1968.
9,5 mq/ab	4,5 mq/ab

Si deve rilevare che nel computo delle superfici destinate alle strutture scolastiche è stata inserita anche l'area della scuola media superiore (Istituto Oxford) di ben 19.598 mq. Senza questa superficie lo standard si riduce a 3,6 mq/ab, quantità decisamente inferiore ai 4,5 mq/ab previsti dal decreto ministeriale.

Tale situazione non è comunque attribuibile ad una pianificazione poco lungimirante, ma alla volontà di evitare la reiterazione dei vincoli su due particelle fondiarie. Una parte dell'area per servizi pubblici del precedente piano è stata infatti stralciata e classificata area agricola di interesse secondario. Quando le condizioni demografiche richiederanno un potenziamento delle strutture scolastiche, l'Amministrazione comunale potrà ripristinare la precedente destinazione con una variante per opere pubbliche.

Le **aree per attrezzature e servizi pubblici al coperto**, con l'esclusione delle aree per servizi scolastici, presentano una superficie complessiva di circa **13.635 mq**. Essa è sufficiente per **soddisfare abbondantemente lo standard previsto dal P.U.P. di 2.800 mq** di spazi pubblici attrezzati coperti.

Le **aree per attrezzature all'aperto**, ovvero gli spazi destinati alle attività collettive che si svolgono all'aperto come: parco pubblico, parco giochi, mercato, piazza, ecc., esclusi quelli a carattere prettamente sportivo, presentano **una superficie complessiva i circa 35.884 mq contro i 15.500 mq previsti dal P.U.P.** (6.600 mq all'aperto + 9.900 mq verdi).

CIVEZZANO: SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI DAL P.U.P.	
attrezzature e servizi pubblici al coperto	13.635 mq
attrezzature e servizi pubblici all'aperto	35.884 mq
TOTALE = 49.519 mq	

Lo **standard del P.R.G. relativo agli spazi pubblici attrezzati** (al coperto e all'aperto) riferito sia alla popolazione residente che turistica, risulta pertanto di **13,2 mq/ab** ($49.519 \text{ mq} : 3.757 \text{ ab} = 13,2 \text{ mq/ab}$) contro i 6,0 mq/ab previsti dallo standard base del P.U.P..

Per meglio interpretare questi dati, è opportuno tener presente che il P.U.P. nel calcolo degli standard non considera la popolazione turistica.

STANDARD DEGLI SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	
PREVISIONI P.R.G.	PREVISIONI P.U.P.
13.2 mq/ab (residenti + turisti)	6,0 mq/ab (residenti)

Le **aree per attrezzature sportive**, comprendenti sia quelle esistenti che quelle di progetto, presentano una **superficie complessiva di circa 25.635 mq contro i 16.400 mq previsti dal P.U.P.**

Lo **standard del P.R.G. relativo alle attrezzature sportive**, riferito sia alla popolazione residente che turistica, risulta pertanto di **6,8 mq/ab** ($25.635 \text{ mq} : 3.757 \text{ ab} = 6.8 \text{ mq/ab}$) contro i 4,0 mq/ab previsti dallo standard base del P.U.P..

STANDARD DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE	
PREVISIONI P.R.G.	PREVISIONI P.U.P.
6,8 mq/ab (residenti + turisti)	4,0 mq/ab (residenti)

L'elevata disponibilità di aree per attrezzature sportive è dovuta alla decisione di ampliare il campo da calcio, situato nelle vicinanze dell'abitato di S. Agnese, per adeguarlo alle dimensioni regolamentari e di qualificare il sito come centro sportivo di livello comunale. La necessità di avere un impianto idoneo alle esigenze dei tornei calcistici è destinata ad aumentare nel tempo, dato l'incremento della popolazione giovane, dovuto all'espansione edilizia ed all'insediamento di numerosi nuovi nuclei familiari. Il campo da calcio esistente a monte del centro storico di Civezzano è destinato a continuare la sua funzione, come spazio per gli allenamenti e per lo svago quotidiano.

I **parcheggi pubblici**, esistenti o di progetto, individuati in cartografia presentano una **superficie complessiva di circa 12.879 mq contro i 10.400 mq previsti dal P.U.P.**

Nel conteggio sono stati considerati solo quelli funzionali al sistema urbano nel suo insieme, e che non si configurano come pertinenze di servizi o attrezzature pubbliche. Si deve tuttavia rilevare che il Comune di Civezzano è composto di numerose frazioni sparse sul territorio, nelle quali il bisogno di spazi per la sosta dei veicoli a motore si manifesta con modalità diverse. Nei centri abitati situati nella parte montana del territorio comunale la domanda di parcheggi è certamente modesta rispetto a quella che si registra in prossimità del centro storico di Civezzano. Tale disomogeneità non traspare dai dati in esame che rappresentano la media del territorio comunale.

Lo **standard del P.R.G.** relativo ai parcheggi pubblici, riferito al totale della popolazione residente e turistica, risulta pertanto di **3,7 mq/ab** (12.879 mq : 3.757 ab = 3,7 mq/ab), contro i 3,0 mq/ab previsti dal P.U.P..

STANDARD DEI PARCHEGGI PUBBLICI	
PREVISIONI P.R.G.	PREVISIONI P.U.P.
3,7 mq/ab (residenti + turisti)	3,0 mq/ab (residenti)

Va specificato che le strade e gli spazi pubblici, impropriamente utilizzati come parcheggi, non sono stati presi in considerazione. Uno degli obiettivi del P.R.G. è infatti quello di restituire a questi spazi la loro funzione originaria di luoghi per la vita di relazione e di individuare idonee aree per il parcheggio.

13. I VINCOLI SUL TERRITORIO COMUNALE

I vincoli previsti dal .P.U.P. sul territorio comunale sono stati trasferiti sulla cartografia di piano cercando di ridurre al minimo le interpretazioni. Queste sono comunque inevitabili quando si passa dalla cartografia topografica a quella catastale. Oltre gli errori di rilevazione, comprensibili se si tiene conto del periodo storico in cui è stato eseguito il catasto, si deve tener presente che le previsioni del piano urbanistico provinciale fanno riferimento agli elementi morfologici del territorio, mentre quelle del piano regolatore generale si fondano sulle proprietà fondiarie. Nel definire i limiti dei vari vincoli è stato pertanto adottato il criterio di seguire i perimetri delle particelle fondiarie fino a quando queste non si discostassero eccessivamente dalla individuazione topografica.

I siti di importanza comunitaria si presentano estranei alle principali scelte urbanistiche del nuovo P.R.G. Essi interessano vaste superfici di boschi e pascoli dismessi soggetti ad un rapido processo di rimboschimento naturale, interessati solo marginalmente da fenomeni turistici. Il comune di Civezzano, anche se presenta un territorio rurale e montano di elevata qualità paesaggistica e numerosi siti di interesse ambientale e storico, non punta sullo sviluppo dell'economia turistica. Il piano regolatore generale, infatti, ha messo al centro della sua azione il controllo e la gestione dello sviluppo residenziale, ed in particolare quello indotto dalla vicinanza della città di Trento. Si può pertanto considerare irrilevante l'incidenza delle scelte di piano sui siti di rilevanza comunitaria.

INDICE

1. Premessa	Pag. 1
2. I rapporti fra il P.R.G. ed il P.U.P.	Pag. 1
3. La nuova cartografia	Pag. 3
4. Le Norme di Attuazione	Pag. 3
5. I criteri di impostazione del P.R.G.	Pag. 4
6. Gli insediamenti storici	Pag. 10
7. Le aree di recente edificazione	Pag. 11
8. Le aree di espansione	Pag. 12
9. Le aree per attrezzature e servizi pubblici	Pag. 13
10. Le aree per attività produttive e commerciali	Pag. 14
11. Le aree per attività produttive e commerciali	Pag. 15
12. Gli standard urbanistici	Pag. 16

Adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n. in data

IL SINDACO

.....

Il Consigliere designato

Il Segretario comunale

.....

.....

Approvato dalla Giunta provinciale, sentito il parere della Commissione Urbanistica Provinciale, con deliberazione n. in data

Publicato sul Bollettino ufficiale della Regione n. in data

Il Segretario comunale

.....

Visto: IL SINDACO

.....