

# COMUNE DI MEZZOCORONA

## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



# VARIANTE GENERALE

## AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Dicembre 2004

# RELAZIONE

<b>Il Consiglio Comunale</b> <b>DELIBERA DI PRIMA ADOZIONE</b> Consiglio Comunale n° 1 dd. 10.01.2005 IL PRESIDENTE _____ IL SEGRETARIO _____ <b>DELIBERA DI SECONDA ADOZIONE</b> _____	<b>I Progettisti</b>  Dott. Arch. Alberto Mioni    Dott. Arch. Roberto Ferrari
<b>La C.U.P.</b>	
<b>La Giunta Provinciale</b>	<b>Il Consulente</b> Dott. Arch. Luciano Corradini



**COMUNE DI MEZZOCORONA**  
**Provincia Autonoma di Trento**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**DELLA VARIANTE GENERALE 2004**

**RELAZIONE**

**DICEMBRE 2006**

## Indice

### 1. Introduzione

- 1.1. La Variante come nuovo PRG
- 1.2. Gli obiettivi del nuovo PRG
- 1.3. Gli inputs tecnici del progetto
- 1.4. I materiali del PRG
- 1.5. La struttura della Relazione

### 2. Le disposizioni generali

- 2.1. I parametri numerici di base per l'edificazione
- 2.2. Le condizioni che caratterizzano i modi d'uso del suolo e le possibilità di edificare
- 2.3. La qualificazione e la regolazione dell'attività costruttiva
  - 2.3.1. *Le tipologie edilizie*
  - 2.3.2. *Gli interventi edilizi*
  - 2.3.3. *I provvedimenti in materia di edificazione con criteri ecologici*
- 2.4. Le modalità di attuazione del PRG

### 3. La zonizzazione, ovvero il sistema insediativo

- 3.1. I servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse generale (**elenco A**)
- 3.2. Le zone prevalentemente residenziali
  - 3.2.1. *Gli insediamenti prevalentemente residenziali di antica formazione*
  - 3.2.2. *Gli altri insediamenti prevalentemente residenziali nel fondovalle*
  - 3.2.3. *L'insediamento prevalentemente residenziale di Monte*
  - 3.2.4. *I piani attuativi prevalentemente residenziali e/o misti (**elenco B**)*
- 3.3. Le zone per attività produttive
- 3.4. Le zone agricole
- 3.5. Gli altri grandi spazi liberi: aree silvopastorali e suoli sterili o improduttivi
- 3.6. Le aree riservate ai grandi impianti tecnologici

### 4. Il sistema infrastrutturale

### 5. Il sistema ambientale

- 5.1. La gestione di edifici particolari meritevoli di attenzione (**elenco C**)
- 5.2. La difesa e la valorizzazione del verde urbano
- 5.3. La protezione dei manufatti isolati, dei siti e di altri elementi di rilevanza storico-artistica, socioculturale, documentaria, ambientale e paesaggistica (**elenco D**)
- 5.4. La tutela delle aree archeologiche (**elenco E**)
- 5.5. La protezione delle aree fluviali e il Parco fluviale del Noce
- 5.6. La tutela ambientale provinciale

### 6. Il dimensionamento residenziale del Piano e la verifica degli standard

- 6.1. Il dimensionamento residenziale del PRG
- 6.2. La metodologia adottata per la verifica degli standard
- 6.3. La popolazione aggiuntiva di cui tener conto
  - 6.3.1. *La nuova popolazione teorica insediabile nell'ambito della Variante*
  - 6.3.2. *La popolazione ancora insediabile nell'ambito del PRG-IS*
- 6.4. La verifica degli standard

### 7. L'adeguamento del Piano ai disposti provinciali in materia di commercio

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. La Variante come nuovo PRG

Questa Variante Generale segue e integra una serie di Varianti parziali apportate al PRG del 1994-95, nato nel 1990 come parte del Piano Urbanistico Comprensoriale<sup>1</sup>. Rispetto alle sette che l'hanno preceduta essa è di molto maggior respiro in quanto:

- investe tutte le tematiche urbanistiche che concernono lo sviluppo di Mezzocorona in una prospettiva quantomeno decennale;
  - ricuce in un unico disegno le modifiche apportate dalle Varianti parziali allo strumento originale e le rende coerenti completandole con ulteriori modifiche e ritocchi;
  - rinnova interamente l'apparato normativo e quello cartografico;
- il tutto al fine di mettere a disposizione dei cittadini e delle imprese uno strumento completo e debitamente aggiornato anche sotto il profilo tecnico.

Invece la Variante non modifica in nulla il Piano degli insediamenti storici (PRG-IS) approvato con DGP n. 1301 del 1° giugno 2002, tutti i disposti del quale - nell'ambito del suo perimetro – sono, infatti, confermati e fatti propri dalla Variante stessa e quindi continuano a valere tali e quali.

Poiché tutti i documenti che la costituiscono sono nuovi ed essa - a parte l'ambito del PRG-IS - copre l'intero territorio comunale, da qui in avanti la presente Variante Generale verrà denominata come **"nuovo PRG"** o semplicemente "PRG", o "Piano", mentre la dizione "PRG vigente" individua quello cui Variante stessa subentra, il quale resterà in vigore fino alla data di approvazione di quest'ultima. Questo stesso riferimento temporale - la data di entrata in vigore della Variante - vale per tutti i casi nei quali i testi del nuovo PRG impiegano gli aggettivi "esistente", "attuale" e simili, relativamente a situazioni passibili di modifica ovvero da mantenere nello stato in cui si trovano.

Il nuovo PRG, come tutti gli strumenti del genere, fornisce le disposizioni da rispettare e gli orientamenti, gli indirizzi e le raccomandazioni cui attenersi in materia di uso dei suoli, interventi edilizi e infrastrutturali, valorizzazione, tutela e sicurezza del sistema ambientale nel suo ambito. Le sue indicazioni, alle quali è possibile derogare solo nei casi e nei modi contemplati dagli articoli 104 e 105 della LP n.22/1991, sostituiscono tutte quelle precedenti e prevalgono su quelle del Regolamento edilizio comunale che siano eventualmente in contrasto con esse. Quanto non è esplicitamente considerato dal PRG è comunque disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

---

<sup>1</sup> Il PRG del Comune di Mezzocorona adottato il 22 settembre 1994 e approvato dalla Giunta provinciale il 9 giugno 1995 è entrato in vigore il 12 luglio successivo. Da allora gli sono state apportate le seguenti Varianti:

1. per opere pubbliche (riordino e potenziamento viabilistico, adeguamento delle fasce di rispetto), entrata in vigore il 5 aprile 2000;
2. per opere pubbliche (circonvallazione), entrata in vigore il 23 maggio 2001;
3. per opere pubbliche (area ex Cantina Bertagnolli e modifica di alcune previsioni in località Monte), entrata in vigore il 6 marzo 2002;
4. di assestamento (PA di Monte, PR ex Cantina Mezzocorona in via Lega e Consorzio Valdadige), entrata in vigore il 5 giugno 2002;
5. di adeguamento al nuovo PUP, approvata con DGP n. 2240 del 1° ottobre 2004;
6. di accoglimento del progetto FTM di modifica del tracciato ferroviario nei pressi della stazione di Mezzocorona Borgo, approvata con DGP m. 2241 del 1° ottobre 2004;
7. di adeguamento alla LP n. 4/2000 in materia di commercio, approvata con modifiche di ufficio dalla GP il 19 novembre 2004 (testo non ancora pervenuto).

## 1.2. Gli obiettivi del nuovo PRG

Gli intenti di fondo che hanno ispirato le scelte operative tradottesi nel nuovo PRG sono esattamente quelli riportati in un documento della Giunta comunale intitolato ***Indirizzi generali relativi alla redazione del Piano regolatore generale***, discusso in Consiglio comunale e approvato dallo stesso nella seduta del 14 novembre 2003. Questo documento - in diversi passi - richiama un altro lavoro pure portato in precedenza all'attenzione del Comune, e cioè lo ***Schema strutturale del PRG di Mezzocorona*** redatto nel 1999-2000 dall'ing. Ciro Perusini, dall'arch. Luciano Corradini e dall'arch. Manfredi Talamo per incarico del Municipio, anch'esso propedeutico a una Variante generale che però allora non vide la luce. Va detto che tali richiami talvolta confermano, talaltra invece non condividono o rigettano sia alcuni giudizi, sia parecchie conclusioni dello ***Schema strutturale*** (che oggi inoltre risulta superato in molti passi, p.es. riguardo al dimensionamento residenziale e alla viabilità) sicché gli ***Indirizzi generali*** del 2003 hanno completa autonomia nei suoi riguardi e vanno letti come la formulazione più autorevole e formale della cornice politico-urbanistica degli obiettivi della Variante.

Il loro contenuto può essere sintetizzato come segue.

### *a) Sistema insediativo*

Tenendo conto degli apporti degli interventi edilizi in corso di completamento e delle volumetrie ancora edificabili secondo il PRG vigente (in particolare nell'ambito di due piani di recupero), a Mezzocorona **non va prevista alcuna nuova zona di espansione residenziale**, salvo apportare alla zonizzazione esistente qualche piccolo ritocco per soddisfare verificate e urgenti necessità abitative di singole famiglie già residenti, e solo se in aree già urbanizzate, o per adattare meglio la zonizzazione alla realtà catastale. Altri ma diversi ritocchi sono richiesti ai **piani di lottizzazione** già contemplati dal PRG vigente ma non ancora attivati, dove - per migliorare la qualità della vita e la vivibilità delle future costruzioni - sono ritenuti necessari interventi normativi e progettuali tali da **ridurre le volumetrie realizzabili, da aumentare le dotazioni di parcheggi e di verde**, da garantire migliori tipologie edilizie e insediative e da realizzare alloggi di taglia non troppo stringata e decorosi. Queste esigenze discendono da una valutazione molto negativa da parte dell'Amministrazione dei risultati delle ultime lottizzazioni terminate, alla quale si associa la richiesta di dedicare la maggiore attenzione possibile al tema della **bioedilizia**, ovvero dell'assoggettamento della progettazione e dell'esecuzione dei nuovi edifici a criteri ecologici. Infine, gli ***Indirizzi 2003*** chiedono alla Variante di regolamentare in modo più appropriato e stringente le **aree edificate di antica formazione** che non ricadono nel perimetro del centro storico e quindi sfuggono alle procedure del PRG-IS, ma che pure meritano grande attenzione e tutela in quanto patrimonio edilizio cui si deve l'identità stessa di Mezzocorona.

Per il **verde e gli spazi pubblici** gli ***Indirizzi 2003*** suggeriscono di accrescere per quanto possibile le dotazioni esistenti, pur già soddisfacenti, e segnalano alcuni luoghi da migliorare come piazzale Trento e dintorni e l'area del distributore Agip in corso IV Novembre angolo corso Libertà.

Quanto alle **aree produttive**, gli ***Indirizzi 2003*** parlano di diversificazione delle attività, di riconversione funzionale per le aree "superate" nelle attuali prospettive di sviluppo, di razionalizzazione e potenziamento degli usi anche con **eventuali adeguamenti** delle superfici, nonché della necessità di consentire lo svolgimento di **attività di servizio alla produzione e di commercializzazione dei prodotti**.

In materia di **zone commerciali**, pertanto, si ritiene che una volta assicurata la possibilità di consentire la vendita di alcuni prodotti direttamente presso le aziende che li producono - cioè nelle aree ad esse riservate, compatibilmente con i disposti provinciali in materia - non occorra provvedere ad altro, anche per salvaguardare il sistema esistente di negozi, supermercati ecc.

Per le **aree agricole**, in ordine al loro indiscusso pregio in ogni parte del territorio comunale, gli *Indirizzi 2003* sono molto categorici perché propongono l'azzeramento di qualsiasi possibilità di edificazione non attinente la conduzione dei fondi e l'esercizio di un'agricoltura altamente specializzata e auspicano che tutti i suoli agricoli (oggi suddivisi in tre distinte fattispecie normative) siano classificati come **zona agricola primaria** ai sensi del PUP, badando semmai a proteggere con **particolari dispositivi di tutela** la sua nota specializzazione viticola.

Un punto speciale degli *Indirizzi 2003* è dedicato a **Monte di Mezzocorona**, la frazione che sorge su un ripiano isolato tra gli 850 e i 900 metri di quota. Qui sia il PRG vigente che il *Piano strutturale* del 2000 prevedevano la formazione di un piano attuativo al quale subordinare ogni intervento: alla luce dei fatti però ora l'Amministrazione ritiene che questa prospettiva (di natura peraltro assai vaga) abbia costituito e costituisca solo un impaccio per le limitate eventuali trasformazioni da controllare in vista di un contenuto adeguamento del sito alle sue potenzialità di richiamo, e che a tal fine basti una regolamentazione accurata degli interventi edificio per edificio e area per area da parte del nuovo PRG, tanto da rendere eccessivo e quindi inutile tale strumento.

Infine, alcuni brevi passaggi degli *Indirizzi 2003* riguardano le caratteristiche che dovrebbe avere un nuovo Regolamento edilizio, tema che però esula dalla presente Variante.

#### *b) Sistema infrastrutturale*

Secondo gli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione, in materia di **viabilità principale di rango provinciale** le indicazioni del nuovo PUP risolvono i problemi più gravi e cioè quello degli attraversamenti dell'abitato da parte del traffico di transito e quello della deviazione dei mezzi pesanti movimentati dalle attività estrattive. La soluzione - abbandonato il progetto cosiddetto "Sepi" - è la nuova "grande" circonvallazione est (variante alla SP 90 Destra Adige), già presente nel PRG vigente in adeguamento al PUP<sup>2</sup>. Considerando che alcuni mesi dopo la prima adozione del PRG questa circonvallazione è stata ultimata e risulta ormai da più di un anno utilizzata, gli *Indirizzi 2003* chiedono al nuovo PRG di affrontare e risolvere solo alcuni problemi relativi alla **viabilità locale** urbana ed extraurbana, che sono:

- il declassamento dei tratti urbani della SP 90 Destra Adige (via Borgonuovo, via Romana, corso IV Novembre e del Teroldego), una volta che la nuova circonvallazione est sia entrata in servizio;
- il declassamento della SP 29 del Masetto dalla Rocchetta al ponte della Fosina e nei successivi tratti urbani (via Battisti, via Grandi e via Cané fino alla ferrovia);
- il miglioramento di alcuni tratti stradali privi di marciapiedi o comunque poco sicuri (via Grandi, via Martini, via Battisti, via Rovereto);
- l'individuazione di spazi idonei a soddisfare le esigenze di parcheggi, in particolare vicino al centro.

In proposito, quale punto di riferimento gli *Indirizzi 2003* indicano un altro studio, commissionato allo scopo all'ing. Bruno Gobbi Frattini, intitolato *Analisi della mobilità: interventi per la moderazione del traffico* ed elaborato nel 2000-2002.

In materia di **ferrovie**, escluso il raddoppio della linea del Brennero in ordine al tracciato della futura ferrovia ad alta capacità e accolta la richiesta avanzata dalla Ferrovia Trento-Malé di addolcire il tratto in curva in corrispondenza della stazione di Mezzocorona Borgo<sup>3</sup>, l'unica esigenza espressa dagli *Indirizzi 2003* è quella di un eventuale interrimento della FTM nel tratto urbano, da intendere quale auspicio tanto fortemente sentito quanto attentamente da verificare in sede tecnica ed economica.

---

<sup>2</sup> Vedi Variante di adeguamento approvata 1° ottobre 2004, DGP 2240.

<sup>3</sup> Vedi Variante approvata il 1° ottobre 2004, DGP n. 2241.

### c) *Sistema ambientale*

In questa materia gli *Indirizzi generali* dell'Amministrazione concordano pienamente con quanto argomentato dal *Piano strutturale* del 2000, ovvero sostengono fortemente il principio di tutelare rigorosamente e recuperare tutte le componenti che determinano, qualificano e caratterizzano i diversi contesti paesaggistici, storico-artistici, culturali e ambientali presenti nel territorio comunale, mediante una attenta regolamentazione normativa (da dedurre dal PUP, ma non solo) e sulla scorta di meticolose ricognizioni come quelle appena compiute in sede di *Piano strutturale*.

Naturalmente, nel corso della formazione del PRG il viatico adombrato formalmente ma in termini generali dagli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione comunale è stato sviluppato e precisato ulteriormente, articolandosi in una serie di obiettivi tecnici più specifici che hanno presieduto alla formulazione delle scelte appunto tecniche relative ai tre sistemi tematici e problematici di cui sopra. Data la coerenza di queste scelte con gli intenti votati dal Consiglio comunale il 14 novembre 2003, esse ne costituiscono il risultato progettuale urbanistico. Come è necessario, evidenzieremo con più dettagli tali aspetti via via che saranno esposti i diversi elementi che costituiscono il nuovo PRG, in particolare laddove quello vigente è stato modificato. Va comunque ribadito che le linee-guida cui si è attenuta la formazione del PRG, in ogni sua parte, sono state le seguenti:

- lo sviluppo di Mezzocorona è inteso come miglioramento della qualità della vita dei cittadini e come soddisfacimento delle esigenze produttive delle imprese, escludendo però che in termini territoriali questi obiettivi comportino una ulteriore espansione fisica dell'edificato rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente, alla quale invece si preferisce un deciso perfezionamento delle modalità insediative e degli assetti edilizi in divenire, da controllare più attentamente che nel passato e in modo più mirato alla conservazione e alla valorizzazione di beni preziosi quali i caratteri significativi della storia edilizia locale, la bellezza delle case e dei luoghi, il verde urbano e rurale e in generale tutti i fattori della qualità ambientale;
- questo vale per le necessità sia di aree residenziali, sia di aree da riservare alle attività produttive industriali e artigianali, assumendo anche qui che i suoli già disponibili secondo il PRG vigente siano sufficienti, qualora li si sfruttassero meglio e/o se ne aggiungessero altri che oggi sono già impiegati per funzioni in crisi che possono essere convenientemente sostituite;
- lo stesso vale per la non-necessità di zone specificamente "commerciali";
- date le note vocazioni economiche di Mezzocorona, la campagna va rigorosamente preservata come se fosse tutta "area agricola di interesse primario" tutelando ancor più rigidamente le sue porzioni più pregevoli, come peraltro faceva il PRG vigente, e scoraggiando la zootecnica a scala industriale (alla quale invece il PRG vigente dedicava apposite zone);
- nel campo delle infrastrutture di trasporto le necessità si riducono a migliorie da apportare localmente alla rete che già esiste o è già prevista nel PRG vigente, dando per risolti il vecchio problema della circonvallazione nord-est e quello nuovissimo degli aggiustamenti della FTM a Mezzocorona Borgo.

Insomma, le parole d'ordine territoriali del nuovo PRG sono state: razionalizzare, perfezionare l'esistente, riordinare, recuperare, riciclare quanto merita di esserlo, "ripulire" dagli inserti impropri ovvero valorizzare quasi più per sottrazione che per aggiunte; non uscire dai limiti spaziali già sanciti dal PRG vigente ma semmai, dove è possibile, ridurre le densità, le superfici copribili con gli edifici; e così via. Questo è lo sviluppo "sostenibile" che la Variante prefigura.

### 1.3. Gli inputs tecnici del progetto

Ovviamente il nuovo PRG assume come riferimento di cornice principale il Piano urbanistico provinciale recentemente rinnovato, dal quale riprende direttamente numerose indicazioni cartografiche e/o disposizioni normative, e al quale rimanda in più occasioni. In particolare, diversamente dal PRG vigente, il nuovo PRG non è più dotato di una propria Carta di sintesi geologica, ma per tutte le tematiche riguardanti la sicurezza sotto il profilo del rischio e il controllo geologico, idrologico e valanghivo rinvia direttamente alla nuova Carta di sintesi geologica provinciale in scala 1:10.000, come ora è prescritto. Le Norme tecniche di attuazione richiamano inoltre caso per caso altri materiali del genere, come i vigenti Piani provinciale per l'utilizzo delle sostanze minerali e comprensoriale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, nonché le norme e le leggi settoriali pure vigenti in materia di elettrodotti, gasdotti, depuratori delle acque, discariche ecc.

Sotto il profilo delle analisi dello stato di fatto e delle conseguenti indicazioni operative, non solo a livello locale, la fonte tecnico-documentaria della Variante è naturalmente il già citato **Schema strutturale del PRG di Mezzocorona**. Salvo pochissimi indispensabili aggiornamenti riguardanti a) la popolazione e la capacità residenziale del nuovo PRG secondo la sua zonizzazione e considerando gli interventi realizzati negli ultimi quattro anni, b) i servizi e le attrezzature esistenti e di progetto sempre del nuovo PRG e c) il sistema infrastrutturale di riferimento, modificato dal nuovo PUP, la Variante si è attenuta ai risultati delle numerose analisi economico-sociali che esso contiene e di tutti i dati riguardanti i caratteri fisico-morfologici del territorio comunale, l'uso del suolo urbano e rurale, il sistema ambientale, la letteratura ecc. Per questo motivo lo **Schema strutturale** di cui sopra è unito come **Allegato documentario** di analisi alla presente Relazione. Quanto invece alle valutazioni critiche e propositive svolte dagli autori in proposito, si è tenuto ovviamente conto del modo in cui esse sono state fatte proprie ovvero respinte dall'attuale Amministrazione comunale.

Una seconda buona fonte documentaria è stata la pure già citata **Analisi della mobilità: interventi per la moderazione del traffico** dell'ing. Bruno Gobbi Frattini (2000-2002), ricca a sua volta sia di ricerche e dati riguardanti la viabilità, la circolazione, i flussi di traffico ecc., sia di soluzioni progettuali a tutte le scale.

A completare questo set di dati e informazioni è stato svolto un buon lavoro sul campo, che in parte ha aggiornato e verificato le conoscenze già disponibili e in parte si è rivolto ai nuovi temi trattati negli **Indirizzi 2003** dell'Amministrazione comunale. Questo rilievo ha riguardato in particolare l'individuazione dei caratteri non solo urbanistici, ma soprattutto ambientali sulla cui valorizzazione il PRG punta, e cioè:

- le zone edificate di antica formazione esterne agli insediamenti storici e quindi non regolate dal PRG-IS;
- gli edifici singoli notevoli per le loro caratteristiche architettoniche - negative o positive - l'intervento sui quali richiede particolare cautele, pur non essendo essi classificati o regolati né dal PRG-IS né da altri strumenti "classici";
- i giardini di pregio esistenti nelle zone residenziali di qualsiasi tipo, pure meritevoli di attenzione;
- tutti gli immobili sparsi nel territorio comunale, i siti, i contesti naturalistico-paesistico-storico-ambientali ecc. da tenere sotto controllo e da tutelare.

Un'ultima fonte informativa, di natura completamente diversa ma di grande importanza, è stata infine la raccolta di tutte le **richieste di modifica al PRG vigente** avanzate al Comune dai cittadini negli ultimi anni e nelle forme più varie. Una sessantina di queste "istanze" sono state attentamente esaminate, discusse e vagliate in sede tecnica e politica nel corso del 2003-04 quali "indizi" non generici dei bisogni di azione

urbanistica provenienti dalla popolazione, e alcune di esse hanno fornito utili spunti per mettere bene a fuoco le scelte generali e di dettaglio del PRG.

#### 1.4. I materiali del PRG

Il PRG è costituito dalla presente Relazione illustrativa col suo **Allegato documentario** (il citato **Schema strutturale del PRG di Mezzocorona, 2000**); dalla Cartografia di progetto e dalle Norme tecniche di attuazione. L'intento che ha presieduto alla costruzione della nuova "macchina" pianificatoria è stato quello di farne uno strumento tanto semplice ed esauriente quanto il più possibile flessibile, così da poter affrontare adeguatamente anche questioni per così dire imprevedibili, per la regolazione delle quali vale il criterio della compatibilità con quanto invece viene disciplinato esplicitamente.

La **Cartografia di progetto** è redatta su base sia topografica che catastale aggiornata e a differenza di quella del PRG vigente è informatizzata: in altre parole, è interamente nuova<sup>4</sup>. Oltre che da un quadro d'unione e sintesi in scala 1:10.000 essa è composta dalle seguenti tre tavole, ciascuna delle quali è suddivisa in vari fogli:

- 1 - Sistemi insediativo e infrastrutturale, territorio comunale, scala 1:5000, in due fogli;
- 2 - Sistemi insediativo e infrastrutturale, insediamenti principali, scala 1:2000, in due fogli;
- 3 - Sistema ambientale e vincoli urbanistici, territorio comunale, scala 1:5000, in tre fogli.

Le **Norme tecniche di attuazione** mantengono naturalmente la funzione di stabilire le situazioni e le circostanze regolate dal PRG, la natura degli interventi ammessi, le condizioni cui devono attenersi, le finalità che essi devono perseguire e le procedure richieste per la loro progettazione ed esecuzione. Espurgate dai numerosi articoli delle NTA vigenti che riguardavano le tematiche del rischio e del controllo geologico, idrologico e valanghivo (dato che ora questa materia è regolata dai disposti che accompagnano la nuova Carta di sintesi geologica provinciale, ai quali è sufficiente rimandare) anch'esse hanno una struttura interamente nuova, benché i loro contenuti siano solo in parte diversi da quelli omologhi del PRG vigente. Con l'intento di semplificare sia l'architettura generale del documento, sia la forma espositiva, le nuove NTA sono composte da soli 45 articoli in luogo di 83 e si organizzano in quattro sezioni contro i precedenti 13 capitoli raggruppati in cinque titoli. Per alleggerire il testo delle nuove NTA, gli elenchi e le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, delle tipologie edilizie e degli interventi edilizi regolati dal Piano sono ora riportati in **Appendice** all'articolato principale, mantenendo però sostanzialmente gli stessi contenuti che erano esposti negli articoli dedicati a questi elementi delle NTA sostituite. Al contrario, per arricchire le disposizioni generali del PRG con ulteriori indicazioni aventi carattere prescrittivo e/o di indirizzo per gli interventi e per fornire delle linee-guida alla corretta progettazione degli stessi, le nuove NTA sono dotate di quattro **Allegati** dove sono trattate le materie per le quali è necessario fornire degli elementi di maggior dettaglio in ordine a quella esigenza di miglioramento della qualità insediativa che abbiamo visto molto presente negli *Indirizzi 2003* del Consiglio comunale. Questi Allegati contengono A) i riferimenti vincolanti e quelli orientativi per la progettazione di tutti i piani attuativi contemplati dal PRG; B) i criteri e gli indirizzi orientativi per gli interventi nelle zone residenziali di antica formazione; C) le raccomandazioni per gli interventi su due insiemi di edifici particolari meritevoli di attenzione sotto il profilo architettonico; e infine D) alcuni criteri e indirizzi orientativi generali rivolti alla qualificazione degli edifici in chiave ecologica e alla buona tenuta dei luoghi. Tutta questa materia normativa è nuova, rispetto al PRG vigente.

---

<sup>4</sup> La nuova Cartografia è stata predisposta a cura dell'Ufficio tecnico comunale.

Come si vede, le disposizioni normative del nuovo PRG hanno valenze diverse, nel senso che alcune sono senz'altro prescrittive, mentre altre hanno il carattere di raccomandazioni per gli interventi, attenendosi alle quali si ritiene che il progetto urbanistico debba e quindi possa essere attuato secondo gli obiettivi di qualità fissati dagli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione.

### **1.5. La struttura della Relazione**

Per comodità espositiva, gli elementi del nuovo PRG e le novità introdotte rispetto a quello vigente vengono messi in luce nella presente Relazione e motivati assumendo come falsariga la sequenza dell'articolato delle Norme tecniche di attuazione, che sono suddivise in quattro parti: disposizioni generali, disposizioni urbanistiche (suddivise per il sistema insediativo e quello infrastrutturale), disposizioni in materia ambientale e disposizioni attinenti l'urbanistica commerciale. Questa ripartizione tematica riflette l'architettura complessiva del PRG, che peraltro è quella ormai canonica per tutti gli strumenti del genere.

La Relazione contiene cinque elenchi cui rimandano le Norme tecniche di attuazione, e precisamente:

- A) Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse generale (nel paragrafo 3.1);
- B) Piani attuativi (nel paragrafo 3.2);
- C) Edifici particolari meritevoli di attenzione (nel paragrafo 5.1);
- D) Manufatti isolati, siti e altri elementi di rilevanza storico-artistica, socioculturale, ambientale e paesaggistica (nel paragrafo 5.3);
- E) Aree archeologiche presenti nel territorio comunale (nel paragrafo 5.4).

Il tema del dimensionamento residenziale del Piano è trattato nell'ultimo capitolo, che contiene diverse tabelle o quadri, dei quali quello finale (quadro 5) concerne la verifica degli standard.

## 2. LE DISPOSIZIONI GENERALI

Le disposizioni del PRG che prescindono da una localizzazione nella Cartografia di progetto e che quindi valgono sempre e dappertutto sono contenute nella prima sezione delle NTA. Per agevolare l'esposizione, i contenuti, la natura e il senso dei suoi dodici articoli - i quali trattano argomenti che naturalmente erano presenti anche nelle NTA del PRG vigente (non tutti, però, e comunque disseminati in modo vario nel loro testo) - possono essere raggruppati come segue.

### 2.1. I parametri numerici di base per l'edificazione

I parametri edilizi ed urbanistici impiegati nel Piano sono gli stessi di quello vigente, salvo l'inserimento dei nuovi parametri  $R_c$  = "rapporto di copertura massimo %" e  $S_d$  = "superficie drenante minima %", e alcune integrazioni nelle definizioni dei parametri  $S_c$  = "superficie coperta",  $H$  = "altezza degli edifici, e  $V$  = "volumetria fuori terra", con intenti che favoriscono la cosiddetta "bioedilizia". Ma ora la loro definizione e quindi la funzione e il contenuto di ciascuno di essi sono stati stralciati dal corpo principale delle NTA per non appesantirlo eccessivamente e vengono riportati separatamente nel **prospetto n. 1 in Appendice** alle stesse.

Pure carattere decisamente parametrico - ma non solo - hanno le disposizioni relative ai cosiddetti "parcheggi pertinenziali" o meglio alle dotazioni minime di parcheggio standard che ogni nuovo intervento edilizio di nuova costruzione e/o di modifica di immobili esistenti con aumento delle superfici utili e/o delle volumetrie deve assicurare sempre e comunque. In materia il PRG riprende ed elabora come necessario l'apposito allegato alla DGP n. 1534 del 16 giugno 2000 e la sua Relazione integrativa nonché la DGP n. 2255 del 21.10.2005, art. 7, comma 2, lettera a) e successive modificazioni - cui peraltro rimanda esplicitamente, che forniscono sia la definizione di tali superfici, sia le modalità per calcolarle a seconda delle aree, delle funzioni, degli edifici, delle strutture per cui o su cui si interviene, sia varie indicazioni sulla loro collocazione nei loro riguardi.

### 2.2. Le condizioni che caratterizzano i modi d'uso del suolo e le possibilità di edificare

Il PRG vigente non dava disposizioni specifiche circa l'edificabilità dei suoli, e quindi le nuove NTA hanno dovuto fornirle, attenendosi peraltro a quelle consuetudinarie in materia. In particolare ora si dice esplicitamente che per suoli edificabili si intendono solo quelli concretamente dotati delle opere di urbanizzazione primaria, sicché in loro assenza l'eventuale indicazione di edificabilità riportata nella Cartografia del PRG non conferisce automaticamente la possibilità di eseguire interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia, a meno che gli edificanti non si impegnino con apposito atto a realizzare in tempi certi le opere di urbanizzazione primaria mancanti o ad accollarsi i relativi oneri, secondo le disposizioni provinciali e comunali vigenti in materia. Si segnala inoltre il fatto che a) ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle aree scoperte contigue di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sino a raggiungere l'indice di densità fondiaria ivi disposto; e che b) l'edificazione di un determinato suolo vi fa sorgere un vincolo di inedificabilità per l'estensione necessaria al rispetto del medesimo indice, per cui c) e ai fini del calcolo della volumetria di successivi edifici è consentito enucleare parte della superficie di un lotto già edificato solo per la quota eventualmente eccedente quella così vincolata. Si segnala inoltre che gli eventuali aumenti *una tantum* di parametri di superficie, altezze, volumetrie e/o dei rispettivi rapporti o indici, qualora siano ammessi a vario titolo dalle NTA, non sono consentiti nei casi in cui gli immobili che potrebbero avvalersene ne abbiano già goduto per intero nel corso degli ultimi 20 anni precedenti alla data di adozione del PRG.

Naturalmente, poi, gli interventi edilizi e/o la presenza di immobili o altri manufatti sono assoggettati alle limitazioni, ai condizionamenti e/o ai divieti riportati nelle NTA caso per caso qualora si intervenga all'interno delle fasce di rispetto, negli edifici particolari che meritano attenzione pur non essendo vincolati né tutelati dai dispositivi classici, nei giardini pregevoli, nelle aree di interesse archeologico e in quelle assoggettate alla tutela ambientale provinciale. Sono notazioni ovvie, e infatti l'unica novità meritevole di essere segnalata, ancora a proposito di edificabilità dei suoli, è che adesso ogni intervento edilizio e infrastrutturale è tenuto a verificare come l'area in cui si interviene risulta classificata nella **Carta di sintesi geologica provinciale**<sup>5</sup>, poiché nelle aree classificate come ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva, o che sono assoggettate a controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico, o che ricadono nelle fasce di protezione di pozzi e sorgenti, tutti gli interventi edilizi e/o infrastrutturali devono attenersi alle disposizioni specifiche fornite dalle Norme di attuazione della Carta di sintesi geologica stessa. Questo semplice rinvio sostituisce tutta una serie di articoli del PRG vigente, che faceva riferimento a una superata Carta di sintesi geologica comprensoriale. Gli stessi adempimenti valgono per gli interventi nelle aree assoggettate al vincolo idrogeologico.

Infine, sempre in materia di edificabilità, nelle nuove NTA il concetto di fasce di rispetto - cioè delle superfici che si trovano ai lati di determinati organismi nei cui pressi si impongono speciali cautele e la cui presenza è riportata nella tavola 3 del PRG solo dove è necessario o possibile - riceve una definizione generale preliminare per segnalare che ne esistono di diversi tipi, ciascuno con le sue caratteristiche<sup>6</sup>. Naturalmente, poi, le ampiezze specifiche di queste fasce di rispetto e la natura dei vincoli o dei limiti che esse impongono sono stabilite caso per caso negli articoli delle NTA che trattano degli oggetti da cui le fasce di rispetto hanno origine, spesso con rimandi diretti alle leggi e alle norme nazionali e provinciali vigenti in proposito.

Il PRG vigente non dava disposizioni specifiche neppure sugli effetti generali della zonizzazione e anche in questo caso le nuove NTA hanno provveduto, sempre attenendosi a quanto si usa fare in materia.

### 2.3. La qualificazione e la regolazione dell'attività costruttiva

Le disposizioni normative di carattere generale circa la qualificazione e la regolazione dell'attività costruttiva concernono le tipologie degli edifici, quelle degli interventi edilizi e i provvedimenti in materia di edificazione con criteri ecologici.

#### 2.3.1. Le tipologie edilizie

Le tipologie edilizie ammesse dal PRG sono le stesse considerate dal PRG vigente, salvo i fabbricati adibiti ad attività agroindustriali (le "cantine"), i quali ora vengono assimilati a quelli genericamente produttivi, che hanno esattamente le stesse caratteristiche, e le grandi "stalle" per la zootecnica a scala industriale, che ora non sono più ammesse.

Ovviamente, si assume inoltre che nelle aree assegnate a funzioni di equipaggiamento urbanistico del territorio gli immobili adibiti a tali ruoli abbiano per loro natura ciascuno una propria tipologia in ordine alle funzioni che svolgono. Altrove invece tutti gli interventi di modifica o riforma degli immobili esistenti e quelli di nuova edificazione devono produrre edifici ascrivibili senza equivoco a una delle seguenti sei classi tipologiche:

---

<sup>5</sup> Il comune di Mezzocorona ricade nelle tavole 43100, 43130, 43140, 43150 e 60020 in scala 1:10.000 della nuova Carta di sintesi geologica provinciale.

<sup>6</sup> Si tratta delle fasce di rispetto urbanistiche (del cimitero, delle aree estrattive, delle ferrovie e delle strade); delle fasce di rispetto ecologiche (delle stalle, della centrale idroelettrica, dell'impianto di depurazione delle acque, delle discariche, degli elettrodotti e dei gasdotti, delle antenne per telecomunicazioni); e delle fasce di rispetto ambientali (dei pozzi e delle sorgenti, dei manufatti e dei luoghi notevoli, dei corsi d'acqua).

- edifici civili (C), distinti in case isolate di dimensioni modeste (C1), case in linea o a schiera (C2) e case a blocco (C3), più corpose delle C1. Questi edifici vanno coperti con tetti a falde. Inoltre sono fissate le superfici utili minime degli alloggi che contengono, pari a mq 45, avvisando però che la materia è demandata al futuro Regolamento edilizio;
- edifici produttivi (P), cioè capannoni di qualsiasi foggia nel volume complessivo dei quali si ammette la presenza di una unità abitativa per il titolare dell'impresa o il custode, con volumetria massima di 400 mc per fondo;
- serre (S), cioè volumi trasparenti non abitabili alti non più di 6 m al culmine della copertura;
- fabbricati rurali minori (R) non abitabili, cioè rustici, fienili, piccoli depositi di attrezzi agricoli e simili, distinti a seconda che si trovino nelle campagne della pianura (R1) o nei boschi e nei pascoli in quota (R2, baite);
- fabbricati accessori (A) pure non abitabili, cioè piccoli volumi a servizio degli edifici civili principali di cui sopra, distinti in box p.es. per garages e simili (A1) e legnaie, depositi di attrezzi e simili (A2).

Le caratteristiche salienti di queste tipologie edilizie sono riportate **nel prospetto n. 2 in Appendice** alle NTA, mentre l'ammissibilità o meno della presenza di tali edifici nelle diverse parti del territorio comunale è indicata (se necessario) zona per zona dalle Norme stesse. Si intende che gli immobili esistenti la cui tipologia edilizia non rientra fra quelle ammesse zona per zona dal PRG possono essere ristrutturati o ricostruiti solo per rendere conforme la loro tipologia a quelle ammesse.

### 2.3.2. *Gli interventi edilizi*

Anche la tipologia degli interventi edilizi regolati dal PRG è la medesima del PRG vigente, che però, ne trattava in un'altra posizione delle sue Norme. Essi possono essere rivolti rispettivamente alla conservazione del patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere che non comportano aumenti delle superfici e/o dei volumi esistenti); alla sua trasformazione (ristrutturazione e sostituzione edilizia, che invece possono comportare aumenti delle superfici e/o dei volumi esistenti nelle circostanze e nelle misure stabilite caso per caso dalle NTA); alla nuova edificazione su suoli non edificati in precedenza, che può realizzare le superfici utili e/o le volumetrie stabilite zona per zona dalle NTA; e infine alla demolizione senza ricostruzione, nel qual caso i suoli liberati dagli immobili esistenti possono essere utilizzati come indicato zona per zona dalle NTA con riferimento alla Cartografia del PRG.

I contenuti specifici di ciascuno di tali interventi e le opere che li caratterizzano sono riportati nel **prospetto n. 3 in Appendice** alle Norme tecniche di attuazione.

### 2.3.3. *I provvedimenti in materia di edificazione con criteri ecologici*

Facendo proprie le esigenze dell'Amministrazione formulate negli *Indirizzi generali* del 2003, il nuovo PRG dedica molto e vario spazio nei suoi materiali ai temi ecologici in generale e a quelli della cosiddetta "bioedilizia" in particolare. A differenza dei punti precedenti, rispetto al PRG vigente questi argomenti sono interamente nuovi.

Per gli aspetti ecologici, anzitutto, a livello generale va segnalata l'introduzione di due nuovi parametri urbanistico-edificatori vincolanti significativi e cioè il "**rapporto massimo di copertura RC**" e la "**superficie drenante minima Sd**", che intervengono decisamente nella qualificazione delle relazioni tra la configurazione dei fabbricati e l'estensione e la sistemazione dei lotti che essi occupano (NTA, Appendice 1).

Più in particolare, per quanto riguarda la tematica ambientale della **promozione del verde arborato privato**, l'articolo 12 delle NTA mira a favorire l'inserimento delle nuove costruzioni negli insediamenti prevalentemente residenziali in un corretto contesto sia ambientale che paesaggistico, prescrivendo a ogni intervento che produca nuove volumetrie e che avvenga su una superficie fondiaria superiore a 400 mq la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto di essenza autoctona o naturalizzata ogni 100

mq di nuova superficie coperta. La **difesa e la valorizzazione del verde nell'ambiente urbano** in complesso sono oggetto a loro volta dell'apposito articolo 35 delle NTA.

Quanto alla "bioedilizia", lo stesso articolo 12 delle NTA fornisce alcuni **incentivi parametrici** che (combinati con particolari modalità di misurazione dei parametri Sc "superficie coperta", H "altezza degli edifici, e V "volumetria fuori terra", esposte nella Appendice 1 alle stesse NTA) consistono nella facoltà di non computare nelle volumetrie realizzate i maggiori spessori delle pareti esterne e dei solai interni conseguenti alla messa in opera di tecniche, elementi costruttivi e/o materiali termoisolanti, coibentanti e fonoassorbenti debitamente certificati.

Questi disposti normativi sono infine integrati da una serie di criteri orientativi e di indirizzi progettuali su tutti i temi in questione, raccolti nell'**Allegato D** alle NTA, il cui primo capitolo - in particolare - tratta ancora della "bioedilizia" sotto i profili della **disposizione planivolumetrica degli immobili**, della **composizione dei prospetti**, delle **tecniche costruttive** e delle **barriere architettoniche**.

#### 2.4. Le modalità di attuazione del PRG

Le modalità di attuazione del Piano sono quelle consuete e sostanzialmente le medesime del PRG vigente. Infatti si prevede che nella generalità delle circostanze l'esecuzione degli interventi regolati dal Piano avvenga in modo "diretto", cioè col semplice rilascio della concessione edilizia o mediante DIA, poiché l'attuazione "indiretta (cioè previa formazione e approvazione dei piani esecutivi di recupero e di lottizzazione prevalentemente residenziale nonché per gli insediamenti produttivi previsti dalla normativa provinciale vigente) è richiesta solo in particolari situazioni che impongono maggior controllo e migliori garanzie, ovvero quando si tratta della ristrutturazione e del recupero urbanistico ed edilizio di interi comparti facenti parte di isolati già consolidati (piani di recupero, **PR**), della urbanizzazione e nuova edificazione prevalentemente residenziale di aree di completamento relativamente estese (piani di lottizzazione, **PL**) e dell'utilizzo di porzioni significative non ancora sfruttate di aree produttive di livello provinciale (piani-guida o **PIP**).

Come si sa, l'attuazione indiretta fa leva sul controllo di una progettazione preliminare d'assieme e sulla stipula di convenzioni nelle quali chi interviene si impegna a precisi adempimenti nei riguardi dell'Amministrazione comunale, che possono consistere nella realizzazione di determinate opere e/o strutture, nella cessione di determinate porzioni della proprietà, nella definizione di specifiche modalità di utilizzo di quanto si intende realizzare, e/o altro ancora. Questo tipo di procedura - che è obbligatorio per tutti i piani attuativi - è previsto anche quando si tratta di interventi diretti particolarmente delicati, complessi e/o consistenti, la cui concessione edilizia o autorizzazione può essere a sua volta convenzionata con l'Amministrazione comunale. Lo stesso vale per gli interventi rivolti alla creazione di complessi, organismi e strutture concernenti servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse generale.

I contenuti e le modalità di progettazione, convenzionamento, approvazione ed esecuzione dei PR sono quelli contemplati dagli articoli 46 e 47-52 della LP n. 22/1991. Per i PL fanno testo gli articoli 53-56 e per l'unico PIP contemplato dal PRG l'articolo 45 comma 6 della stessa LP.

Tutti i piani attuativi sono individuati nella Cartografia, compresi quelli già approvati ma non ancora eseguiti o eseguiti solo in parte, i contenuti dei quali sono confermati nei termini sanciti dagli atti di approvazione. Per ogni piano attuativo sono inoltre fornite apposite indicazioni nell'**Allegato A delle NTA**, in parte vincolanti e in parte orientative.

Ritourneremo con più dettagli sull'argomento nel paragrafo 3.2.4. dedicato ai PR e ai PL prevalentemente residenziali, e nel paragrafo 3.3. a proposito del PIP previsto nell'area per attività produttive del settore secondario di livello provinciale in località Zablani.

### 3. LA ZONIZZAZIONE, OVVERO IL SISTEMA INSEDIATIVO

La zonizzazione dell'intero territorio comunale, ovvero l'assetto del sistema insediativo contemplato dal PRG, è riportata insieme al sistema infrastrutturale nelle tavole 1 e 2 del PRG ed è regolata dagli articoli 13-26 della seconda sezione delle NTA (disposizioni urbanistiche), ciascuno dei quali corrisponde a una voce della legenda delle stesse tavole.

#### 3.1. I servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse generale

A differenza di quello vigente, nella Cartografia del nuovo PRG - anche ai fini della verifica degli standard - non si fa più distinzione se si tratta di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse generale, esistenti o di progetto - cosa che risulta dall'**Elenco A** che segue - mentre l'individuazione delle loro fattispecie non è più affidata alla diversificazione delle campiture, ma a semplici sigle che distinguono le assegnazioni previste<sup>7</sup>.

Con la dizione "servizi e attrezzature e servizi di interesse generale" si intendono quelli di proprietà non pubblica (come p.es. parcheggi, scuole, campi da gioco) la cui presenza nel territorio e la cui disponibilità per la cittadinanza è ritenuta di pubblica convenienza ai fini delle prestazioni del sistema insediativo in complesso. Gli interventi riguardanti queste fattispecie di zona possono essere promossi ed eseguiti da soggetti sia pubblici che privati, singolarmente o in concorso, sicché il "vincolo" apposto alle aree ritenute idonee a ospitare un servizio o un attrezzatura - esistente o di progetto - non è necessariamente preordinato a un eventuale esproprio, dato che le prestazioni funzionali richieste possono essere appunto fornite anche dai proprietari privati<sup>8</sup>.

Come s'è già detto, gli interventi rivolti a realizzare organismi particolarmente cospicui e/o complessi richiedono procedure preliminari di formazione e approvazione uguali a quelle contemplate per i piani attuativi, e nel caso di interventi privati la loro conformità ai requisiti dell'interesse generale e le condizioni che ne assicurino l'uso ai cittadini vanno formalizzate con appositi atti, come stabilito dalle disposizioni vigenti in materia. Abbiamo pure già visto che - per lasciare la massima libertà a chi interviene e a chi progetta queste opere - le tipologie edilizie, i parametri e gli indici edificatori degli interventi relativi agli equipaggiamenti di progetto possono essere stabiliti caso per caso sulla base dei requisiti prestazionali degli organismi da realizzare, da focalizzare mediante progetti di massima e studi preliminari che consentano anche di valutare l'impatto urbanistico e ambientale dei rispettivi programmi. Tutto ciò - a differenza del PRG vigente - in ossequio alle esigenze di qualificazione dell'abitato contenute negli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione comunale. Per favorire la partecipazione privata alla realizzazione di alcuni servizi e attrezzature (p. es. qualche nuova struttura ricreativa o sportiva) si prevede anche la possibilità di associare a questi interventi l'inserimento di quote di spazi terziari e/o commerciali, mentre una buona elasticità è assicurata alle scelte dell'Amministrazione consentendole di modificare le indicazioni funzionali del PRG

---

<sup>7</sup> Più precisamente, la sigla **AC** individua i servizi e le attrezzature civili; la sigla **CRM** l'impianto per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani; la sigla **SA** i servizi e le attrezzature sanitarie e/o assistenziali; la sigla **AR** i servizi e le attrezzature religiose; la sigla **AS** individua i servizi e le attrezzature scolastiche; la sigla **SR** le attrezzature sportive e/o ricreative; la sigla **VP** i parchi e i giardini urbani (sulla cui superficie si consente solo l'eventuale presenza di chioschi e piccoli fabbricati di servizio strettamente funzionali al godimento del verde); la sigla **PP** i parcheggi pubblici o disponibili per la pubblica utilizzazione (le aree dei quali possono essere edificate solo per realizzare parcheggi in sottosuolo o in appositi fabbricati fuori terra); e infine la sigla **SF** le stazioni ferroviarie.

<sup>8</sup> Nel fare ciò ci si è attenuti agli esiti più recenti, autorevoli e ben noti della giurisprudenza in materia (cfr. la sentenza n. 179 del 20 maggio 1999 della Corte Costituzionale).

laddove e quando fosse necessario, purché sempre nell'ambito della gamma delle funzioni classificate quali servizi e attrezzature.

Naturalmente, alla luce delle considerazioni svolte sopra, l'occasione della Variante è stata anche quella di verificare e rimettere a punto le precedenti indicazioni "di progetto" in materia (che peraltro sono state in massima parte confermate) tenendo conto di quattro problemi sul tappeto:

- a) la necessità di migliorare decisamente le prestazioni tecniche dello stadio cittadino, che oggi inglobato si trova nel centro urbano, e di trasferirlo in una località più accessibile e più idonea alla sua funzione nonché ad accogliere senza difficoltà quanti sono attratti dal richiamo crescente degli eventi che vi si svolgono;
- b) e c) l'incremento degli spazi destinati sia a verde pubblico che a parcheggio a servizio dei vari quartieri, e in particolare nei luoghi dove la domanda è più sensibile;
- d) l'adeguamento delle superfici destinate a servizi e attrezzature scolastiche agli standard di legge. Questa in realtà è una questione solo formale, dato che lo stato di fatto esistente soddisfa non solo le esigenze di Mezzocorona, ma anche quelle di qualche comune vicino che, per esempio, invia i suoi studenti nella nostra scuola media, di cui è già previsto l'ampliamento mediante il potenziamento totale della struttura, con un significativo aumento delle sue attuali capacità prestazionali.

La maggiore novità in materia di servizi e attrezzature nel PRG riguarda dunque l'indicazione un **nuovo polo sportivo** fuori dall'abitato, sulla SP 90, in località Casetta, non lontano da Roveré della Luna. Si tratta di un'area in parte di proprietà comunale e in parte occupata da un complesso zootecnico, ampia più di tre ettari e quindi capace di ospitare non solo un nuovo campo da calcio, ma pure altre attrezzature complementari adeguate alla realtà sportiva del Comune e i relativi parcheggi.

Questa scelta consente di assegnare l'area dell'**attuale stadio a nuovo verde pubblico**, un futuro parco centrale di circa 7000 mq, al quale vengono aggiunti (sempre con riclassificazioni) il poggio panoramico che emerge dall'abitato tra via Borgonuovo e via Adua (in parte già attrezzato quale belvedere ma che nel PRG vigente è indicato come verde privato tutelato) e l'area oggi occupata dal distributore Agip in corso IV Novembre, di cui pure si prevede lo spostamento all'esterno dell'abitato. Considerando anche le aree che verranno trasferite al Comune in sede di convenzionamento dei piani di recupero e lottizzazione, il nuovo verde pubblico previsto dal PRG ammonta a oltre 14.270 mq, il 33 % di quello esistente.

Quanto ai **nuovi parcheggi pubblici**, il PRG ne individua diversi, i principali dei quali vicino alla futura nuova stazione FTM di Mezzocorona Borgo e cioè nei pressi del centro storico; in corso IV Novembre quali vasti ampliamenti dei parcheggi esistenti vicino alla stazione FS, e nel comparto del nuovo polo sportivo. In tutto, mettendo in conto anche le superfici che verranno trasferite al Comune in sede di convenzionamento dei piani di recupero e lottizzazione, si tratta di nuovi 14.890 circa mq di nuovi parcheggi, cioè il 78% di quelli esistenti. Il PRG, inoltre, vincola molti parcheggi esistenti o di progetto che danno su strade pubbliche ma che sono di proprietà e d'uso strettamente privati e quindi non rientrano nel calcolo delle aree standard, per sottrarli a qualsiasi eventuale futura velleità di avvalersi della loro superficie fondiaria nei computi della volumetria edificabile nella stessa proprietà.

Infine, il PRG risolve "contabilmente" il problema "contabile" delle **aree scolastiche mancanti**, aggregando in un'unica zona scolastica la scuola media nel quartiere Camorzi, l'unito "palazzetto" e il vicino giardino, attualmente vincolato come verde pubblico. Si tratta di **riclassificazioni** che in concreto non modificano lo stato di fatto.

L'unica modifica in riduzione apportate al PRG vigente consiste nella eliminazione del vincolo a verde pubblico posto su un bel vigneto triangolare sito tra la FTM e piazza Garibaldi, il quale viene più sensatamente riclassificato come area agricola, mentre la riclassificazione residenziale di una piccola porzione di un lotto privato nel quartiere Camorzi, sempre vicino alla scuola media (ca. 500 mq, già vincolati come verde pubblico ma senza alcun riscontro catastale) può essere intesa come la correzione di un errore

materiale ed è compensata dal vincolo a parcheggio pubblico apposto su una diversa porzione della stessa proprietà verso via Fornai.

Per tutti i dettagli, le indicazioni del PRG nell'ambito territoriale della Variante per le aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse generale, sia già esistenti e confermate che di progetto, sono riportate nell'**Elenco A** che segue insieme a quelle del PRG-IS, in modo da averne una panoramica completa estesa all'intero territorio comunale, come è necessario ai fini della verifica degli standard di cui diremo nel punto 6.4.

### Elenco A

#### SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE CONTEMPLATI DALLA VARIANTE E DAL PRG-IS VIGENTE NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (Sf, mq)

##### SERVIZI E ATTREZZATURE CIVILI (AC)

<i>denominazione o località</i>	<i>esistenti (mq)</i>	<i>di progetto (mq)</i>
municipio	894	
municipio, biblioteca e UTC	319	
vigili del fuoco - protezione civile	341	2.800
centro sociale "C. Firmian"	312	
centro "Telemaco"	759	
magazzino comunale	550	
riuso casa Chiettini		389
riuso edificio ex "Famiglia Cooperativa"		1.067
PR1 corso IV Novembre - via Lega (ex Cantina Mezzacorona)		800
<i>totale</i>	<i>3.175</i>	<i>5.056</i>

##### SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE E/O ASSISTENZIALI (SA)

<i>denominazione o località</i>	<i>esistenti (mq)</i>	<i>di progetto (mq)</i>
ambulatori medici	238	
centro salute mentale	326	
casa di riposo	2.664	
residenze protette	1.221	
<i>totale</i>	<i>4.449</i>	

##### SERVIZI E ATTREZZATURE RELIGIOSE (AR)

<i>denominazione o località</i>	<i>esistenti (mq)</i>	<i>di progetto (mq)</i>
chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta	1.189	
canonica	709	
oratorio	380	
cappella di San Michele	122	
<i>totale</i>	<i>2.400</i>	

##### SERVIZI E ATTREZZATURE SCOLASTICHE (AS)

<i>denominazione o località</i>	<i>esistenti (mq)</i>	<i>di progetto (mq)</i>
scuola materna	3.508	
oratorio	410	3.263
scuola elementare	3.225	
scuola media e palazzetto	14.527	
giardino quartiere Camorzi		5.495
<i>totale</i>	<i>21.670</i>	<i>8.758</i>

##### PARCHI E GIARDINI URBANI (VP)

<i>denominazione o località</i>	<i>esistenti (mq)</i>	<i>di progetto (mq)</i>
parco Dosso San Michele	23.011	
giardini e parco giochi via Dante	1.500	
via Fornai	1.417	
località Casetta	7.960	
località Pineta	4.065	
località Monte - Spiazzi	4.899	
nuovo parco nel sedime dell'attuale stadio		7.000
Doss de la Roda		2.523

ex distributore Agip corso IV Novembre		1.485
PL2 località Cattanei		2.163
PL3 via San Marco		1.100
<i>totale</i>	<i>42.843</i>	<i>14.271</i>

### ATTREZZATURE SPORTIVE E/O RICREATIVE (SR)

<i>denominazione o località</i>	<i>esistenti (mq)</i>	<i>di progetto (mq)</i>
campo sportivo Stont	6.017	
centro sportivo Sottodossi	8.951	
località Monte		3.941
nuovo polo sportivo in località Casetta		28.000
<i>totale</i>	<i>14.968</i>	<i>31.941</i>

### PARCHEGGI PUBBLICI O DISPONIBILI PER LA PUBBLICA UTILIZZAZIONE (PP)

<i>denominazione o località</i>	<i>esistenti (mq)</i>	<i>di progetto (mq)</i>
piazza San Gottardo	2.245	
via Baron Cristiani	533	
via Dante	420	
via alla Grotta (base funivia)	2.687	
via Sottodossi	373	
pertinenze cimitero	532	
viale Europa - via San Rocco	308	
via Fornai		492
triangolo industriale (Viale Fenice)	1.660	
zona stazioni FS e FTM (p. Trento e c.so IV Novembre)	10.188	1.666
piazza San Gottardo (nuova stazione FTM)		4.549
Via S. Marco		396
Via S. G. Bosco (parte dell'attuale stadio)		2000
PR via Martini (ex Distillerie Bertagnolli)		150
PR1 corso IV Novembre - via Lega (ex Cantina Mezzacorona)		400
PR2 via Romana (ex Spumantificio Cantina Sociale)		737
PL2 località Cattanei		937
PL3 via San Marco		550
nuovo polo sportivo in località Casetta		3.010
<i>totale</i>	<i>18.946</i>	<i>14.887</i>

  

impianto per la raccolta differenziata dei rifiuti (CRM)	1.212	
--	-------	--

*NB: Pur non rientrando nel computo degli standard, fra i servizi e le attrezzature esistenti nel territorio di Mezzocorona vanno pure considerati il cimitero (mq 5.748), l'impianto per la raccolta differenziata CRM (1.212 mq) e i sedimi delle stazioni FS (1.869 mq), della FTM (mq 201 + 666 di progetto) e della funivia di Monte (mq 1.485). Vanno invece trascurate porzioni di aree per servizi e attrezzature di altri Comuni confinanti che ricadono nel nostro territorio, come il cimitero di Grumo (mq 1813), il campo sportivo di Grumo (mq 6.985) e quello di Roverè della Luna (mq 600).*

### 3.2. Le zone prevalentemente residenziali

Senza entrare nel merito delle zone A che sono già regolate a dovere dal PRG-IS confermato dalla Variante, le zone prevalentemente residenziali di cui si occupa il PRG sono quelle già interamente occupate da case che ospitano soprattutto abitazioni, ma in parte anche negozi, uffici, piccole attività artigiane e simili; e quelle di completamento dell'abitato esistente, cioè edificabili con il medesimo genere di immobili. Ai sensi del DM

1444/1968 **si tratta dunque soltanto di zone B**, in quanto, attenendosi strettamente agli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione comunale in materia e diversamente dal PRG vigente, nel nuovo PRG **non si prevede alcuna vera e propria zona di espansione di tipo C** ai sensi del citato DM.

Tenendo conto delle loro caratteristiche specifiche e delle indicazioni del PRG vigente (che però le formulava diversamente) il PRG contempla tre tipi di zone B, e cioè:

- le **zone B1**, che sono le porzioni più vecchie e sature dell'insediamento in fondovalle, la cui tutela è giustamente richiesta negli *Indirizzi 2003* sopra citati;
- le **zone B2**, che sono le porzioni recenti più o meno periferiche dell'abitato esistente, sempre in fondovalle, le quali costituiscono la maggior parte dell'abitato di Mezzocorona;
- le **zone B3**, cioè l'abitato a sé stante della frazione montana Monte di Mezzocorona.

Le funzioni ammesse nelle diverse nuove zone B sono sostanzialmente le stesse contemplate dal PRG vigente, nel senso che non sono mai consentite la realizzazione di nuovi organismi utilizzati per attività zootecniche, attività terziarie e artigianali moleste e/o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei luoghi, attività commerciali con vaste superfici di vendita, attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere e attività produttive di tipo industriale, e neppure l'ampliamento di quelli esistenti. La differenza principale rispetto al PRG vigente è che ora le zone B vengono regolate con dispositivi più pertinenti in ordine a un altro intento degli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione comunale, e cioè quello di assicurare un miglioramento della qualità urbana e della vivibilità dell'abitato mediante dispositivi normativi più attenti di quelli vigenti, dei cui effetti pratici non si è soddisfatti. Questi riguardano non solo diversi indirizzi forniti per una corretta progettazione architettonica degli edifici (e in particolare per gli interventi su quelli più delicati) ma anche certi aspetti ambientali, e cioè la tenuta, la difesa e il potenziamento del verde pubblico e privato e il rispetto di determinati rapporti massimi di copertura e minimi di drenaggio dei suoli non coperti.

Un'altra modestissima modifica è l'abolizione dei tanti "cartigli" già presenti nella Cartografia del PRG vigente, che in quello nuovo sono resi inutili dalle nuove disposizioni parametriche di zona.

### 3.2.1. *Gli insediamenti prevalentemente residenziali di antica formazione*

Le **zone B1** sono una novità rispetto al PRG vigente, che classificava gran parte di queste aree come "verde privato da tutelare" (una dizione curiosa per tanti blocchi densamente costruiti dove di verde ce n'è particolarmente poco) e in parte minore come zone residenziali "normali", pur essendo esse ben diverse dalle altre.

Si tratta dell'ampio aggregato di isolati che si allineano a monte di via Borgonuovo-via Adua e via Bronzetti, che circondano il dosso di San Michele sul lato terminale sud di via Romana e via Borgonuovo, e che sorgono nei dintorni di piazza Leonardelli, con gruppi più piccoli di case all'inizio di via San Marco. Pur non compresa nel perimetro degli insediamenti storici dove vige il PRG-IS, questa plaga costituita da edifici e spazi di genere tradizionale ha cominciato a formarsi negli anni '80 dell' '800, ha assunto la sua tipica configurazione al tempo della seconda guerra mondiale e oggi la conserva in grandissima parte inalterata, con tutti i connotati di un "quasi centro storico" da regolare appunto in quanto tale<sup>9</sup>. La porzione sottostante i dirupi che salgono al Monte - alla base

---

<sup>9</sup> Le zone B1 possono essere suddivise in diverse "subaree" o "sottozone", tutte costituite da gruppi di edifici a corte costruiti in aderenza che si affacciano sulla via pubblica e su spazi interni accessibili tramite portali carrabili. L'uso originario di questi edifici era misto, cioè sia residenziale che a servizio delle attività agricole, con fienili, stalle, magazzini ecc. negli spazi interni. Nell'edificato a monte delle vie Borgonuovo e Bronzetti e nell'isolato posto tra l'inizio di via Romana e l'inizio di via San Marco (già presenti nel catasto del 1887) parte dei volumi originari non residenziali è tuttora adibita a ricovero di attrezzature agricole, ma parte è riutilizzata per usi commerciali e artigianali. Questo invece non è avvenuto nell'isolato prettamente residenziale che sta al vertice del bivio via Roma - via Romana (pure presente nel catasto del 1887), né in quello a monte di via Romana lato Cimitero (che compare nel catasto solo nel 1947), e neppure in quello sul

dei quali è pur stato costruito un grande “vallo” di protezione - è a rischio di caduta di massi, il che dimezza le possibilità edificatorie concesse nel “verde privato da tutelare” del PRG vigente, che sostanzialmente consistevano nella possibilità di ampliamento fino al 20% delle volumetrie esistenti.

Per via della delicatezza e della fragilità di questi insediamenti, che giustamente gli *Indirizzi 2003* votati dal Consiglio Comunale richiedono siano tutelati in nome della conservazione della “mezzocoronità” di Mezzocorona, nelle nuove zone B1 la presenza di funzioni pubbliche e di attività commerciali, terziarie e produttive di tipo artigianale è ammessa solo dove è compatibile con i caratteri architettonici e con le prestazioni spaziali, strutturali e funzionali tipiche degli organismi edilizi e dei tessuti insediativi consolidati di queste aree.

Non c'è spazio per nuovi edifici, ma quelli esistenti non devono essere eliminati. Pertanto, per non congelare lo stato di fatto economico e sociale - per nulla asfittico - si permette il riuso di tutti i volumi esistenti qualunque destinazione essi abbiano, sempre nel rispetto del caratteristico *genius loci*, e pure la loro completa ristrutturazione, anche con aumenti *una tantum* delle volumetrie residenziali, ma solo fino a un massimo del 10% di quelle esistenti - cioè la stessa quota ora consentita nelle sole zone a rischio - e a certe condizioni (che la configurazione generale dei prospetti su strada venga conservata e che le eventuali modifiche dei parametri edificatori esistenti non avvengano a danno dei diritti di terzi). Nel caso di interventi rivolti al recupero abitativo dei sottotetti anche l'altezza di fronte dei prospetti esistenti può essere aumentata, ma solo fino a un massimo di cm 40 se si tratta dei fronti strada. Infine, si assume che in queste zone vengano le disposizioni per i centri storici di cui alla DGP n. 2255 del 21.10.2005, art. 7, comma 2) lettera a).

A conti fatti, comunque, nelle zone B1 - con gli ampliamenti, i sopralzi ecc. consentiti - risulta possibile costruire ancora **80-90 nuovi alloggi** di taglia media.

Dato l'intento di conservare e valorizzare il più possibile questi caratteristici insediamenti, gli interventi edilizi si devono attenere ai criteri e agli indirizzi specifici che sono suggeriti nell'apposito **Allegato B alle Norme tecniche di attuazione**, dove invece è comunque richiesto che anche se le opere interessano soltanto una parte di un edificio i progetti presentati considerino ed esponano l'assetto complessivo finale e l'organizzazione funzionale dell'intero organismo edilizio e del fondo nei quali si interviene. Infine, particolare attenzione è data al problema del rispetto della dotazione minima di parcheggio, che in questi luoghi spesso è davvero impossibile.

---

tratto iniziale sud di via Cané (con alcuni edifici presenti nel catasto del 1887 ed altri inseriti nel catasto del 1947).

### 3.2.2. *Gli altri insediamenti prevalentemente residenziali nel fondovalle*

A parte gli insediamenti storici (zone A secondo il DM 1444/1968) e le zone B1 di antica formazione di cui s'è appena detto, tutto il resto dell'abitato prevalentemente residenziale di Mezzocorona si è formato a partire dagli anni '50 del secolo XX ed è costituito in massima parte da case moderne di tutti i generi. Vi sono presenti molte modalità insediative, spesso confuse e disordinate, ma in questo aggregato non solo sono ancora disponibili dei singoli lotti liberi, ma pure aree periferiche più vaste non ancora edificate (pur godendo in gran parte della possibilità di esserlo, con interventi sia diretti che indiretti) che si configurano come comparti di completamento urbanistico ed edilizio.

Sempre attenendosi al citato DM 1444/1968, il PRG classifica tutto ciò come **zona B2**. Tuttavia - non intendendo scardinare l'impianto zonizzativo del PRG vigente in questo campo - continua a individuarvi tre sottozone denominate rispettivamente **B2a** (If = 2,5 mc/mq; H = 11,50 m), **B2b** (If = 2,5 mc/mq; H = 10,50 m) e **B2c** (If = 2,2 mc/mq; H = 9,50 m). Gli indici sopra riportati sono i medesimi che comparivano nei tre tipi di "cartiglio" presenti nelle "aree residenziali" e nelle "aree residenziali di completamento" regolate dagli articoli 38 e 39 delle NTA del PRG vigente nel fondovalle, che in Cartografia coincidono quasi interamente con quelle B2 del nuovo PRG<sup>10</sup>.

Anche gli altri parametri edificatori sono gli stessi del PRG vigente, salvo i due nuovi parametri RC = rapporto massimo di copertura % e Sd = superficie drenante minima %, introdotti dal nuovo PRG allo scopo di incidere più significativamente nel campo del miglioramento della qualità insediativa, almeno sotto i profili ambientale ed ecologico.

Trattandosi di insediamenti *prevalentemente* residenziali e dunque misti, si ritiene opportuno che la superficie utile occupata dalle funzioni non residenziali ammesse nelle zone B2 non superi la metà di quella complessiva di ciascun edificio, fatto salvo il caso degli **alberghi**, dei quali il PRG ammette l'eventuale realizzazione in qualunque zona B, a differenza del PRG vigente che invece dedicava loro una apposita fattispecie zonizzativa e normativa nella frazione di Monte.

In Cartografia le modifiche apportate al PRG vigente sono davvero minime. I cambiamenti riguardano la riclassificazione di qualche edificio che prima ricadeva nel "verde privato da tutelare"; l'inserimento in zona B2 di qualche casa civile prossima all'abitato e della trattoria "Cacciatora", che prima ricadevano in zona agricola; la regolarizzazione per così dire catastale della zonizzazione laddove il suo limite tagliava irrazionalmente qualche lotto, e così il completamento del limite dell'abitato dove appariva inutilmente frastagliato; e infine l'accoglimento di una decina di richieste di suoli edificabili per esigenze strettamente familiari molto motivate, concesso nella misura strettamente necessaria a consentire la realizzazione di meno di mezza dozzina di piccoli fabbricati abitativi.

In complesso nelle zone B2a e B2b (If = 2,5 mc/mq) risultano edificabili 36 lotti da 300 a 2.370 mq per complessivi 38.500 mq circa; e nelle zone B2c (If = 2,2 mc/mq) solo una decina scarsa di lotti per un totale di 5.160 mq. In tutto si tratta di circa 43.660 **mq ancora liberi**, capaci di una volumetria prevalentemente residenziale di circa 107.600 **mc**.

### 3.2.3. *L'insediamento prevalentemente residenziale di Monte*

L'ultima tipologia di aree prevalentemente residenziali contemplata dal PRG è quella della zona estensiva B3, che si ritrovano soltanto a Monte di Mezzocorona e che corrispondono strettamente alle "aree residenziali" dell'articolo 39 delle NTA del PRG vigente con cartiglio di tipo 4 (If = 1,5 mc/mq e H = 7,50 m). In questo piccolo abitato

<sup>10</sup> La corrispondenza è la seguente:

- cartiglio 1 del PRG vigente = nuova zona B2a;
- cartiglio 2 del PRG vigente = nuova zona B2b;
- cartiglio 3 del PRG vigente = nuova zona B2c.

anch'esso di antica formazione, isolato in quota e costituito da singole case e da qualche minimo nucleo, quindi disseminato nello spazio aperto, è consentita solo la presenza di piccoli edifici C1 di tipo tradizionale, adibiti ad abitazione civile o rurale e/o ad alberghi, ristoranti e a simili funzioni turistiche, con i rispettivi equipaggiamenti, nonché di fabbricati rurali minori di tipo R. Salvo che per i nuovi parametri superficie coperta e superficie drenante, tutti gli altri sono gli stessi del PRG vigente.

Le principali modifiche cartografiche introdotte dal nuovo PRG riguardano:

- una delimitazione più accurata dei suoli agricoli e per converso di quelli boschivi (grazie alla nuova cartografia);
- l'eliminazione della zona "verde privato da tutelare" (che qui, salvo che in pochi casi, diventa tutto più propriamente zona agricola);
- la sostituzione delle due piccole zone alberghiere (categoria normativa resa inutile dal fatto che ora - rispettando i relativi parametri soprattutto di parcheggio - di alberghi se ne possano fare in qualunque zona B del territorio comunale) con altrettante "normali" zone B3;
- la riclassificazione residenziale del puro sedime di sei edifici che già si trovano nel bosco, ai quali è data la possibilità di aumentare un tantum il volume esistente nella misura massima del 10%.
- alcuni aggiustamenti dei perimetri di zona all'effettiva configurazione delle particelle catastali (sempre grazie alla nuova cartografia), con la soppressione di un lotto edificabile nel bosco e il ridimensionamento di un altro (edificabile per circa **700 mq** e **1.050 mc**), sicché la superficie edificabile complessiva, per quanto minima, resta la stessa ;
- la puntuale identificazione dei numerosi fabbricati meritevoli di tutela, esercitata con dispositivi diversi.

Le indicazioni cartografiche e normative del PRG, particolarmente minuziose anche perché la maggioranza degli edifici è "classificata" ovvero assoggettata a disposti cautelativi specifici, sono senz'altro sufficienti ad assicurare uno sviluppo controllato e la tutela attiva di questa pregevolissima località, che non risulta sottoposta a particolari pressioni insediative o infrastrutturali e che ha solo bisogno di qualche ritocco prestazionale in ordine alla sua vocazione di tranquillo turismo familiare, che per quanto tradizionale non può essere costretto a rinunciare ai comfort della modernità. Pertanto, nel nuovo PRG, gli interventi ammessi di trasformazione edilizia e di limitatissima integrazione (peraltro inferiore a quella contemplata dal PRG vigente) non richiedono una modalità indiretta di esecuzione tramite un oneroso piano attuativo esteso all'intero comprensorio, ipotesi eccessiva e troppo vincolante che peraltro si è dimostrata assolutamente impraticabile da molto tempo. Per questo tale prescrizione del PRG vigente, tanto ambiziosa quanto inutile e in qualche modo soffocante, è annullata dalla Variante proprio secondo gli *Indirizzi 2003* in merito dell'Amministrazione comunale.

#### *3.2.4. I piani attuativi prevalentemente residenziali e/o misti*

A livello di disposizioni generali, come di consueto, finché i piani attuativi residenziali e/o misti contemplati dal PRG non sono approvati nei rispettivi perimetri sono consentiti solo interventi edilizi di conservazione degli immobili eventualmente esistenti ed è vietato modificare le attuali configurazione dei suoli e consistenza del patrimonio arboreo, nonché eseguire nuovi impianti e/o infrastrutture. In seguito alla approvazione non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti dai progetti dei piani attuativi approvati, come peraltro nei perimetri dei piani attuativi già approvati ma non ancora eseguiti. I perimetri dei piani attuativi di progetto possono essere eventualmente modificati in sede di formazione e convenzionamento, ma solo per essere adeguati meglio alle situazioni topografiche e catastali di fatto o per dar luogo a configurazioni planimetriche più vantaggiose sotto i profili urbanistici, paesistici e ambientali, qualora per la loro conformazione non siano suscettibili di razionale utilizzazione. Infine, per rendere possibile un controllo preventivo della qualità dei progetti avanzati dai proponenti, si

richiede che i progetti dei piani attuativi da sottoporre all'approvazione comunale siano corredati da adeguate visualizzazioni dei risultati architettonici, insediativi, paesistici e ambientali previsti, impiegando fotomontaggi, modelli tridimensionali o altre tecniche analoghe.

Quanto ai piani attuativi residenziali e/o misti previsti dal nuovo PRG, mentre quello del Monte viene abolito a Mezzocorona - oltre alla lottizzazione "Sottodossi" in corso di completamento e di cui si prende atto - si contemplan due nuovi **piani di lottizzazione** (PL) prevalentemente residenziali e due **piani di recupero** (PR) che invece sono residenziali solo in parte<sup>11</sup>.

Nel PRG vigente gran parte del PL2 è già "area residenziale di completamento" assoggettata a pianificazione attuativa, salvo un'area interclusa già classificata come "verde privato da tutelare" che ora viene inserita; anche i suoli del PL3 sono già edificabili da molto tempo. La superficie territoriale complessiva dei due PL è di circa 23.141 mq e quella fondiaria di 16.750 mq, edificabili con la densità fondiaria  $I_f = 2,5$  mc/mq per un totale massimo di 41.875 mc.

Pure uno dei due PR è già previsto e regolato dal PRG vigente, sicché il nuovo PRG non fa altro che prenderne atto. L'altro invece, nuovo, è posto fra le iniziative da mettere in atto dagli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione comunale e riguarda un'area che il PRG vigente assegna a "impianti per la lavorazione e commercializzazione di prodotti agroforestali", cioè a un'attività che oggi è cessata, con indice di edificabilità  $I_f = 2,5$  mc/mq. La superficie complessiva dei due PR è di 11.122 mq e la loro edificabilità è di circa 38.000 mc, in prevalenza terziaria ma con non meno del 40% di residenza.

In totale dunque sono assoggettati a pianificazione attuativa 34.263 mq di suoli per oltre un terzo già edificati, e realizzabili 79.875 mc. di nuovi fabbricati civili.

Come si è già detto, tutti gli elementi vincolanti e di indirizzo per il convenzionamento e la progettazione dei piani attuativi nonché le aspettative dell'Amministrazione comunale in materia costituiscono l'**Allegato A** alle Norme tecniche di attuazione del PRG.

Trascurando il piano di recupero di via Martini che esula alla Variante, la lista dei piani attuativi contemplati dal PRG è riportata nell'**Elenco B** che segue.

---

<sup>11</sup> Un terzo PR è pure da considerare, ma in questo caso solo ai fini del conteggio della popolazione teorica totale che serve per la verifica degli standard di cui diremo nel paragrafo 6.4. è quello che riguarda le ex Distillerie Bertagnolli in via Martini, già approvato e convenzionato per 11.000 mc ma non ancora eseguito, il quale ricade nel centro storico dove vige il PRG-IS e quindi è esterno all'ambito della Variante.

**Elenco B****PIANI ATTUATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI PREVISTI DAL PRG****• PL0 – località Cattanei.**

Nelle N.T.A. sono state richiamate le norme contenute nella convenzione a suo tempo approvata dal Consiglio Comunale, relative alla lottizzazione precedente PL1 (ora PL0), e analogamente in cartografia è stato riprodotto il perimetro della lottizzazione stessa.

**• PL2 - località Cattanei.**

Il perimetro racchiude entro ca. 4.882 mq di superficie a) un'area periferica delimitata all'esterno da un percorso interpoderale che prolunga la via Troger e giunge in viale Europa, costituita da due proprietà edificabili da molto tempo - rispettivamente di 7.062 e 5.922 mq - ma rimaste agricole perché accessibili soltanto dalla citata stradina rurale, non utilizzabile allo scopo; e b) un nuovo lotto di 1.898 mq fin qui non edificabile, ma di cui ora è concessa l'edificazione, il quale appartiene a una terza proprietà che si affaccia su via Canè. Si richiede la cessione al Comune di quote delle superfici dei tre comparti ripartite equamente per realizzare verde pubblico e parcheggi pubblici secondo un disegno unitario, assegnando alla Sf complessiva circa 10.141 mq dove, con  $I_f = 2,5$  mc/mq, è realizzabile una volumetria di circa 25.353 mc.

**• PL3 via Borgonuovo - via San Marco**

Interessa un'area di ca. 8.260 mq già edificabile secondo il PRG vigente, ma particolarmente problematica per via della sua configurazione e della presenza di due elettrodotti che l'attraversano. Si richiede la cessione al Comune di una quota della superficie per realizzare parcheggi e verde pubblici (o da destinare ad altre funzioni di servizio di pubblica utilità), assegnando alla Sf complessiva circa 6.610 mq dove, con  $I_f = 2,5$  mc/mq, è realizzabile una volumetria di circa 16.525 mc.

**• PR 1 - ex Lega**

L'area, compresa tra corso IV Novembre e via della Lega, era utilizzata dalla Cantina di Mezzacorona che la occupava con grossi capannoni. Compresa l'unità palazzina la superficie territoriale misura circa 6.400 mq, dove il PRG vigente prevede già la realizzazione di 21.000 mc di volumetria ( $I_t = 3,28$  mc/mq) con edifici alti al massimo 10,50 m, destinati per il 40-60% a residenza, disposti attorno a una piazza pubblica di 800 mq e dotati di un parcheggio pubblico per 20 posti-auto<sup>12</sup>. Il progetto esiste da parecchio tempo, ma non è ancora formalmente approvato.

**• PR 2 - via Romana.**

Già utilizzata dallo Spumantificio della Cantina Sociale, oggi l'area è occupata da un vasto parcheggio aperto anche al pubblico, da un edificio civile tradizionale a più piani in parte abbandonato che ospitava gli uffici, con grandi tettoie, e da un fabbricato basso adibito a supermercato della Famiglia Cooperativa, col suo cortile di servizio. La superficie territoriale è di circa 4.758 mq, di cui 2.057 coperti (comprese le tettoie) con un volume complessivo di 12.800 mc fuori terra, oltre a un vasto interrato di 7.490 mc. Con una densità territoriale  $I_t = 3,57$  mc/mq, il PRG offre la possibilità di realizzare 17.000 mc fuori terra (compresi quelli già spettanti al supermercato) di cui almeno il 40% residenziali, a condizione di assicurare al Comune almeno 35 posti auto di parcheggio pubblico e di conservare il percorso pubblico pedonale di attraversamento dell'isolato.

---

<sup>12</sup> Variante di assestamento entrata in vigore il 5 giugno 2002, articolo 11 ter.

### 3.3. Le zone per attività produttive

Attenendosi al PUP e come nel PRG vigente, le aree riservate ad attività produttive del settore secondario (**zone D** ex DM n. 1444/1968) sono distinte anzitutto a seconda del loro "livello", individuando e regolando separatamente quelle di livello provinciale (**zone D1**) e quelle di livello locale (**zone D2a e D2b**). Nelle nuove NTA a queste due fattispecie sono dedicati due articoli contro i cinque di quelle vigenti, i quali svisceravano una casistica "tipologica" che ormai non merita, affatto, di essere tanto articolata, dato che tutti questi insediamenti si ammette soltanto la presenza di capannoni, che al presente sono di tutte le fogge, siano essi adibiti a stabilimenti, a depositi, a cantine e/o altre attività agroindustriali, a mense aziendali e a quant'altro, con gli stessi piazzali e con la movimentazione degli stessi mezzi di trasporto. Il PRG vigente è invece ripreso laddove - oltre a non consentire le lavorazioni chimiche - si richiede che gli impianti produttivi siano attrezzati in modo da non produrre l'inquinamento del suolo, delle acque e dell'atmosfera secondo la legislazione vigente, e in particolare ai sensi delle disposizioni contenute nel T.U.L.P in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti. Insediamenti e edifici residenziali sono vietati, ma si consente che ogni organismo aziendale possa comprendere una unità abitativa riservata al proprietario o al custode, la cui volumetria non deve però superare i 400 mc e va inglobata negli immobili dedicati all'attività caratterizzante (la presenza di eventuali volumi edilizi destinati a soddisfare le esigenze abitative di dipendenti delle imprese privi di propria abitazione autonoma è peraltro regolata dai criteri approvati con DGP n. 2743 del 23 ottobre 2003). Infine, in nessuna zona D sono consentite attività agricole e zootecniche. Pure gli indici e i parametri edificatori sono gli stessi del PRG vigente, ma anche in questo caso ora i "cartigli" parametrici non sono più necessari.

In complesso anche la superficie complessiva delle zone produttive, che è di circa 61,7 ettari, non viene modificata (oggi in complesso **sono ancora disponibili 72.228 mq di aree industriali e artigianali**, di cui 42.243 mq in zone D1 e 29.085 mq in zone D2a<sup>13</sup>). Ma nel nuovo PRG essa assume una qualificazione un poco diversa da un lato per rispondere a urgenti istanze di insediamento di imprese artigianali e attività che secondo la classificazione del PUP sono di livello locale, dall'altro per stimolare l'effettivo sfruttamento di tutte le potenzialità ancora presenti.

Come stabilito dal PUP, le **zone D1 di livello provinciale** sono assegnate alla produzione industriale e artigianale di beni, alla lavorazione e al deposito di prodotti agricoli e di legname, allo stoccaggio e al trattamento di materiali energetici, alla realizzazione e all'uso di impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, al deposito, al magazzinaggio e alla vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, e ad attività di commercializzazione dei relativi prodotti.

Il PUP individua **due nuclei** in quanto conferma l'area "Mezzocorona sud", cioè il cosiddetto "triangolo industriale", e l'area "Mezzocorona est" in località Zabiani (cui però sottrae circa 5 ettari di suoli agricoli primari), ma declassa l'area "Mezzocorona nord" di via del Teroldego riclassificandola come zona produttiva di livello locale. Il PRG apprezza questo indirizzo e lo fa proprio assumendo che venga declassata allo stesso modo anche una porzione del "triangolo industriale" che si trova sempre in fregio di via del Teroldego ma dal lato opposto all'area D2 "Mezzocorona Nord", cioè a sud della strada, e che misura 34.092 mq. Le superfici in gioco che risultano sono pertanto le seguenti:

---

<sup>13</sup> In proposito va osservato che sia le analisi svolte allo scopo quattro anni fa (vedi *Schema strutturale 2000*, p. 36), sia gli *Indirizzi generali 2003* dell'Amministrazione in materia considerano questa disponibilità "più che sufficiente" rispetto alle richieste di aree per attività produttive sul tappeto a Mezzocorona.

<b>zone D1</b>	<i>totale mq</i>	<i>occupati mq</i>	<i>liberi mq</i>
triangolo industriale	329.492	329.492	---
località Zabiani	74.043	31.800	42.243
<b>totale</b>	<b>403.535</b>	<b>361.292</b>	<b>42.243</b>

Inoltre, per stimolarne l'utilizzo secondo gli intendimenti del PUP (cosa che oggi non è favorita dagli attori presenti sulla scena), il PRG assoggetta i suoli ancora liberi nell'area D1 in località Zabiani a un piano-guida (un **PIP** di eventuale iniziativa comunale) che dovrà determinare gli accessi e la viabilità interna, la maglia dei lotti funzionali, la distribuzione delle infrastrutture e degli impianti tecnologici, l'ubicazione dei servizi e delle attrezzature generali e i caratteri fondamentali dell'edificazione.

Quanto alle **zone D2 di livello locale**, per sottolineare la diversità delle funzioni cui sono destinate e attenendosi al PRG vigente esse sono distinte in **zone D2a**, produttive del settore secondario, e **zone D2b** riservate strettamente alle attività agroindustriali.

Nelle **zone D2a** - come nelle zone D1 - si consentono la produzione industriale e artigianale di beni, la lavorazione e il deposito di prodotti agricoli e di legname, lo stoccaggio e il trattamento di materiali energetici, la realizzazione e l'uso di impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, il deposito, il magazzinaggio e la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, attività di commercializzazione dei relativi prodotti. Ma in più è pure ammessa la presenza di depositi per prodotti e attrezzi agricoli, attività commerciali all'ingrosso e anche al minuto in esercizi pubblici di qualche consistenza.

I **quattro nuclei D2a** si trovano rispettivamente a nord di via del Teroldego (è il nucleo declassato dal PUP), a sud della stessa (è la porzione di "triangolo industriale" declassata dal PRG), in località Pineta ai due lati della SP 90 Destra Adige, e in località Maso Nuovo sempre sulla SP 90. In particolare il declassamento di parte dell'area del "triangolo industriale" da D1 a D2a è motivata dalla presenza di insediamenti produttivi, potenzialmente e funzionalmente predisposti e compatibili all'esercizio delle attività commerciali e quindi soggetti a disciplina comunale. Inoltre la stessa area completa un assetto territoriale omogeneo con la limitrofa area D2a esistente ed è ben servita dalla viabilità comunale e dalle altre infrastrutture di servizio, oltre ad essere situata nelle immediate vicinanze della zona residenziale.

Invece non sono state accolte la richiesta di declassamento di suoli già destinati ad attività produttive in località Maso Nuovo né quella opposta avanzata dai proprietari di una grande stalla per l'allevamento industriale, la cui riconversione avrebbe comportato la formazione di un quinto nucleo produttivo in mezzo alla preziosa campagna vicino alla delicata sorgente Bodoni, del tutto privo di disimpegni adeguati.

Le superfici in gioco sono le seguenti:

<b>zone D2a</b>	<i>totale mq</i>	<i>occupati mq</i>	<i>liberi mq</i>
via del Teroldego nord	32.300	12.340	12.960
via del Teroldego sud	34.092	26.887	7.205
corso 4 Novembre	11.154	11.154	
via Canè	1.555	1.555	
località Pineta	33.521	33.521	
Maso Nuovo	12.025	2.205	9.820
<b>totale</b>	<b>124.647</b>	<b>87.662</b>	<b>29.985</b>

Infine, l'intero quadrante posto tra corso IV Novembre, via Canè, via San Rocco e le FS costituisce un complesso di **zone D2b** agroindustriali che nell'insieme misura 72.376 mq. Di fatto questi suoli sono già tutti impegnati da organismi agroindustriali quali cantine vinicole, magazzini e depositi ortofrutticoli, con impianti e strutture per la lavorazione e la rivendita di tali prodotti. In materia le disposizioni del PRG non fanno dunque che confermare lo stato di fatto.

Per le **aree per attività estrattive e lavorazioni connesse** (in Comune ne esiste solo una in località "**Fornaci**", denominata **zona D3**) il PRG si attiene interamente alle indicazioni dell'ultimo aggiornamento del PUP e del Piano provinciale di utilizzo delle sostanze minerali, e in generale a tutta la normativa provinciale in materia. Pertanto - come del resto nel PRG vigente - entro il perimetro riportato in Cartografia è vietata la presenza di qualsiasi edificio stabile, in particolare abitativo, mentre si ammette quella di blocchi per servizi igienici, di ripari precari per i mezzi meccanici e di impianti tecnologici, di prefabbricati smontabili adibiti a uffici, servizi aziendali, officine di riparazione e ricovero dei mezzi meccanici, nonché dei necessari impianti e tecnologici. Infine, il PRG chiede che i progetti di utilizzo delle aree estrattive e di quelle adibite alle lavorazioni connesse siano redatti dai concessionari tenendo in particolare cura le opere di sistemazione progressiva del suolo, da realizzare via via che le attività di cava procedono, e quelle per ambientare le strade di servizio e gli impianti utilizzati nei contesti paesaggistici esistenti; i provvedimenti atti a eliminare ogni impatto negativo (acustico, da fumi e polveri, naturalistico e paesaggistico) o quantomeno per mitigarlo con misure idonee, e per far sì che il trasporto del materiale non interferisca negativamente con il traffico veicolare normale<sup>14</sup> e che i carichi non danneggino la normale rete stradale utilizzata dall'azienda per la sua attività. Cessato il loro sfruttamento, le aree estrattive devono essere sempre convertite ad uso agricolo o boschivo.

Con un approccio analogo - e cioè lo stesso del PRG vigente - è trattata l'**area già assegnata a discarica di inerti** sita a monte della SP 90 in località Maso Nuovo, riportata in Cartografia attenendosi al perimetro riportato nel Piano Comprensoriale di smaltimento dei rifiuti inerti. In questo caso sia le modalità di gestione degli impianti per la raccolta e il trattamento dei rifiuti solidi urbani e degli scarti delle lavorazioni di cava, sia la disciplina delle attività concernenti tali funzioni sono regolate nella parte terza del Testo unico delle leggi provinciali in materia di Tutela dell'ambiente dall'inquinamento, che fornisce anche l'elenco dei materiali inerti non inquinanti che possono essere collocati nelle aree adibite a deposito degli scarti di lavorazione derivanti da attività estrattive. Invece la presenza di immobili che comportino il soggiorno continuativo di persone nel raggio di 100 m dal recinto della discarica è regolata dall'articolo 7 della LP n. 4/1986.

<sup>14</sup> La cosa è ovviamente facilitata dall'entrata in funzione della nuova "grande" circonvallazione est del PUP.

### 3.4. Le zone agricole

Come si è visto nel punto 1.2, gli *Indirizzi 2003* del Consiglio comunale sono molto stringenti in fatto di rigidissima tutela delle aree agricole presenti nel territorio comunale (**zone E** ex DM 1444/68) e chiedono che esse vengano tutte regolate quantomeno con gli stessi disposti indicati dal PUP per le aree agricole di interesse primario, puntando addirittura (laddove possibile) all'assoluto divieto di qualsiasi nuova costruzione<sup>15</sup>. Naturalmente quest'ultima e radicale esigenza non può essere soddisfatta al cento per cento, ma comunque il nuovo PRG ha eliminato la fattispecie zonizzativa e regolamentativa dell'area agricola secondaria contemplata dal PRG vigente, che era quella meno protetta da possibili ma non più desiderati nuovi inserti edilizi, elevando anch'essa al grado di area agricola primaria. Ora sono dunque presenti solo due tipi di zone E: le **zone E1 agricole di interesse primario**, che comprendono sia quelle preziosissime del fondovalle - coltivate soprattutto a vigneto - sia quelle molto delicate di Monte - che invece sono prative e/o orticole, cioè dedicate a tipi di coltivi più adatti alla posizione in quota, ma che rivestono altrettanta importanza sotto il profilo paesaggistico e ambientale; e le **zone E2 agricole di fondovalle (anch'esse primarie)** che sono addirittura **di particolare tutela**.

Le **zone E1 di interesse primario** sono regolate ancor meno permissivamente di quelle del PUP, nel senso che non solo vi è esclusa ogni attività di conservazione e trasformazione dei prodotti a scala industriale, ma anche di allevamento che non sia di tipo familiare, per cui si ammette soltanto la presenza di piccoli fabbricati produttivi agricoli, strutture e infrastrutture strettamente attinenti le attività principali e secondarie dell'esercizio non industriale dell'agricoltura quali serre, piccole stalle, piccoli depositi, magazzini, locali per l'eventuale vendita al dettaglio di prodotti agricoli, rustici, fienili, serbatoi, silos, essiccatoi, concimaie, vasche, impianti tecnologici, fabbricati accessori e simili manufatti edilizi con funzioni inequivocabilmente complementari a quelle principali consentite.

Le **zone E2 di particolare tutela** ricalcano quasi per intero quelle denominate "di interesse primario specializzate" dal PRG vigente e sono sostanzialmente non edificabili, salvo che per piccoli depositi di attrezzi e simili oggetti sostanzialmente precari.

Un problema cruciale per le aree agricole di Mezzocorona è quello della attuale presenza in esse di organismi edilizi che invece non sono agricoli: due grossi impianti zootecnici industriali in crisi e diverse case per abitazione. I primi essendo "indesiderati" - non sono più "protetti" da una zonizzazione ad hoc, ma per consentire e anzi favorire il riutilizzo delle loro volumetrie edilizie se ne permette il recupero e la destinazione a nuovi impieghi, purché attinenti comunque a funzioni di tipo agricolo. Per le seconde il PRG si attiene strettamente alle disposizioni per le aree agricole di interesse primario fornite dal PUP, e quindi concede la facoltà di mantenimento e anche (a malincuore) di ristrutturazione con aumenti fino al 10% del volume esistente a quelle che già vi ricadono, sia in zona E1 che in zona E2.

Invece la realizzazione di **nuove abitazioni** è fortemente scoraggiata. Come s'è detto questa eventualità è vietata nelle zone E2 di particolare tutela, ed è considerata del tutto **eccezionale** nelle restanti zone E1 di interesse primario (come nel PUP), dove è consentita solo:

- nella misura massima di un alloggio di 400 mc per impresa agricola, comprese le relative pertinenze;
- se si tratta di abitazione primaria e se l'imprenditore è iscritto alla Sezione prima dell'Archivio provinciale delle Imprese agricole;
- se l'intervento avviene in stretta connessione e per inderogabile esigenza rispetto alle

---

<sup>15</sup> La medesima richiesta è riportata con evidenza nel paragrafo 12.14.7, pagina 37, dello *Schema strutturale 2000* già richiamato.

attività agricole dell'azienda nonché in funzione delle sue caratteristiche e delle sue dimensioni;

- se l'intervento ha ottenuto la necessaria, apposita autorizzazione secondo i criteri, le modalità e i procedimenti fissati allo scopo dalla Giunta provinciale.

Anche i parametri edificatori forniti dalle NTA sono piuttosto restrittivi. Comunque, qualora tutte le condizioni poste fossero soddisfatte, le eventuali nuove abitazioni rurali nelle zone E1, se isolate, dovranno essere di una determinata tipologia (piccole case di tipo C1) mentre nel caso di nuovi volumi abitativi inglobati in organismi produttivi agricoli il volume residenziale non potrà superare il 30% di quello complessivo edificato nei fondi dedicati all'attività aziendale.

Quanto all'agriturismo, esso è ammesso nelle aree agricole solo come funzione complementare all'effettivo esercizio dell'agricoltura e secondo i disposti forniti dalle norme provinciali vigenti in materia.

Rispetto al PRG vigente (e anche rispetto al PUP) la superficie complessiva delle aree agricole primarie aumenta non poco avendovi inglobato:

- tutte quelle che il PRG vigente classificava come "secondarie";

- i 5 ettari stralciati dal PUP dal nucleo produttivo "Mezzocorona est" di livello provinciale;

- i circa 3,5 ettari stralciati dal nuovo PRG dal nucleo produttivo di livello locale in località Maso Nuovo;

- la maggior parte dei suoli classificati dal PRG come "verde privato da tutelare", sia in fondovalle che a Monte, riconoscendo la loro effettiva realtà di veri e propri normali coltivi, preziosi appunto quanto tutte le aree altre agricole primarie del Comune di Mezzocorona. Come abbiamo già visto nel paragrafo 3.2.1, infatti, il nuovo PRG abolisce questa fattispecie normativa e zonizzativa, facendo corrispondere al concetto che vi è implicito la modalità di tutela più pertinente di cui diremo al punto 5.2.

### 3.5. Gli altri grandi spazi liberi: aree silvopastorali e suoli sterili o improduttivi

La normativa del nuovo PRG per i **boschi** e per i **pascoli** - che nella generalità sono entrambi già protetti dal vincolo idrogeologico e assoggettati alla tutela ambientale provinciale - non si distaccano da quelle del PRG vigente se non per l'introduzione di un maggior numero di disposizioni rivolte a favorire la loro valorizzazione economica, la salvaguardia dei loro caratteri ambientali e un valido presidio umano del territorio, ovvero con l'aggiunta di maggiori dettagli circa la possibilità di mantenere, recuperare e anche ristrutturare gli immobili che già vi esistono (rustici, fienili, baite e simili piccoli fabbricati rurali di tipo tradizionale), naturalmente a condizioni molto stringenti. E' sempre obbligatorio conservare i caratteri tipologici e architettonici originari degli immobili su cui eventualmente si interviene ed è vietato aprire nuove strade laddove non sono previste dai Piani generali forestali o in ordine ai lavori di sistemazione geotecnica e idraulica programmati dal Servizio Geologico Provinciale e dall'Azienda Speciale di Sistemazione Montana. A quote superiori a m 1600 slm si ammette solo la eventuale presenza di bivacchi, rifugi o fabbricati destinati alla protezione civile del territorio (questi ultimi anche nei **suoli sterili e/o improduttivi**<sup>16</sup>), sempre condizionata al rispetto di norme molto cautelative.

---

<sup>16</sup> Come suoli sterili e/o non produttivi si intendono quelli ghiaiosi, rocciosi o molto acclivi siti in spazi aperti dove - vuoi per la natura del terreno (per quanto coperto più o meno stabilmente da arbusteti e vegetazione arborea spontanea), vuoi per la presenza di forti pendenze e scoscendimenti, vuoi per l'impossibilità di accedervi, vuoi per ragioni di altimetria, geomorfologia ecc. - non possono essere svolte attività economiche né stabiliti insediamenti di sorta.

### **3.6. Le aree riservate ai grandi impianti tecnologici**

Si tratta dei sedimi già occupati rispettivamente dalla centrale idroelettrica della Edison in località Ischia e dal depuratore delle acque luride presso la Fossa di Caldaro, vicino all'insediamento produttivo "Mezzocorona est", che nel PRG vigente erano regolati da un unico articolo, che ora è sdoppiato perché si tratta di realtà, proprietà e regimi di gestione e regolamentazione completamente diversi. Rispetto al PRG vigente il primo è individuato con maggior precisione e inoltre il notevole edificio principale della centrale è classificato come organismo edilizio meritevole d'attenzione. Il secondo invece rimane inalterato.

In entrambi i casi le funzioni, gli impianti e gli insediamenti ammessi, nonché i relativi interventi, sono regolati dai disposti delle leggi e dei regolamenti di settore vigenti, che stabiliscono anche quali sono le fasce di rispetto dei due impianti e le condizioni che esse impongono.

#### 4. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

L'assetto del sistema infrastrutturale contemplato dal PRG è riportato insieme al sistema insediativo nelle tavole 1 e 2 del PRG ed è regolato dagli articoli 27-33 della seconda sezione delle NTA (disposizioni urbanistiche), ciascuno dei quali corrisponde a una voce della legenda delle stesse tavole. In realtà sono introdotte ben poche novità rispetto a quanto già prefigurato sia dal PUP, sia dalle ultime Varianti apportate al PRG in materia, per cui il quadro delineato non è sostanzialmente diverso da quello già esistente o comunque sancito da scelte progettuali già formalizzate in atti specifici, che a loro volta determinano lo stato di fatto con cui confrontarsi.

Infatti in materia di **ferrovie** l'addolcimento della curva della FTM all'altezza della stazione di Mezzocorona Borgo e la conseguente ristrutturazione urbanistica ed edilizia dell'area circostante (lato Borgo) sono già stati oggetto di un'apposita Variante approvata con DGP n. 2241 il 1° ottobre 2004, che ora viene inglobata in questa Generale, sicché di nuovo c'è solo la proposta di rendere indipendente il percorso del tratto urbano della FTM dalla viabilità ordinaria ovvero di assegnargli una quota diversa – inferiore o superiore, un'esigenza molto sentita dalla popolazione. Quanto alle nuove disposizioni normative (funzioni ammesse nei sedimi, parametri ecc.), esse ricalcano quelle vigenti con qualche precisazione circa la possibilità di arricchire le stazioni con l'inserimento di funzioni commerciali, alberghiere e terziarie in genere, e con qualche intervento sulla forma positiva adottata nelle NTA.

Lo stesso vale per la **viabilità extraurbana di rango nazionale e provinciale**, i cui problemi sono stati risolti in parte dalla Variante al PRG per la "piccola" circonvallazione est, in vigore dal 23 maggio 2000, e in complesso dal nuovo PUP stesso, al quale il PRG si è già conformato con la Variante di adeguamento approvata con DGP n. 2240 il 1° ottobre 2004 inglobata nella presente Variante generale, che tra l'altro elimina il raccordo interno all'abitato già previsto dal PRG precedente tra via Egheti e via del Teroldego e introduce la "grande" circonvallazione est come variante di progetto alla SP 90 Destra Adige.

Quanto alla SP 29 del Masetto, rispettando la richiesta degli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione comunale - che appare molto ragionevole allo stato delle cose, con la strada chiusa dal ponte di Fosina in su e con la riclassificazione (3a categoria PUP) del tratto tra la SS 12 e l'innesto della SP 90 al ponte del Masetto (nuova "grande" circonvallazione est) - il PRG la considera quale è di divenuta di fatto, e cioè un asse della viabilità comunale extraurbana, proponendo pertanto il suo declassamento da un rango ormai perduto, quello di strada provinciale di 4a categoria PUP.

Sotto il profilo regolamentativo, non diversamente dal PRG vigente, tutti i disposti riguardanti le caratteristiche tecniche e prestazionali di queste infrastrutture e dei relativi equipaggiamenti e complementi, nonché l'ampiezza delle fasce di rispetto laterali, sono ripresi dalla normativa provinciale vigente in materia.

Alla **viabilità comunale urbana** contemplata dal PRG vigente - pure parzialmente aggiornata dalle Varianti appena richiamate - sono invece apportati alcuni nuovi ritocchi che riguardano le strade pubbliche di accesso e disimpegno del PL2 in località Cattanei (vedi paragrafo 3.2.4. e Allegato A alle NTA) (in parte già esistenti ma da potenziare, in parte nuove) e del PL3 (vedi paragrafo 3.2.4. e Allegato A alle NTA). Dei nuovi parcheggi si è detto nel punto 3.1. Inoltre tutte le porzioni di viabilità urbana che sono individuate con la lettera **P** nelle tavole 1 e 3 del PRG sono vincolate a parcheggio privato non computabile come standard, ma la cui superficie non può essere considerata ai fini dell'indice di edificabilità If. Sono inoltre stati previsti due nuovi tratti di strada da potenziare, uno in zona Piazza Trento - Via del Teroldego e uno in Via Sottodossi.

La regolamentazione della materia ricalca anche qui quella del PRG vigente con i soliti interventi di completamento, puntualizzazione e integrazione, come peraltro avviene

con la **viabilità comunale extraurbana**. In questo ambito, come s'è detto sopra, il PRG declassa dal rango di strade provinciali a quello di strade comunali i tratti della SP 29 tra la Forcola e l'innesto in via Battisti, di questa stessa via, di via Grandi e di via Cané fino al ponte del Masetto, e anche tutti i tratti urbani della SP 90 tagliati fuori dal suo nuovo tracciato di circonvallazione est.

Mentre un brevissimo nuovo cenno nelle NTA concerne la **funivia del Monte di Mezzocorona** solo per ricordare che in proposito vigono i disposti provinciali per gli impianti a fune di questa categoria, nulla cambia in materia di **elettrodotti e gasdotti**, per i quali peraltro si rimanda alle disposizioni delle rispettive norme e leggi di settore. Per le **antenne** invece - tematica nuova - il PRG rimanda alle apposite Direttive comunali approvate dal Consiglio comunale il 2 aprile 2004.

## 5. IL SISTEMA AMBIENTALE

I provvedimenti in materia di tutela e valorizzazione ambientale sono regolati dagli articoli 34-40 della terza sezione delle nuove NTA, sei dei quali trovano riscontro nella tavola 3 di progetto. A questa tematica il nuovo PRG dedica molta attenzione, per un verso introducendo diverse novità rispetto a quello vigente - le principali delle quali riguardano l'individuazione e la regolamentazione dei cosiddetti "edifici meritevoli di attenzione" e le cautele cui attenersi in materia di verde nell'abitato in generale e di verde privato di pregio in particolare - e per un altro richiamandosi al nuovo PUP e svolgendo tutti gli approfondimenti da esso richiesti.

### 5.1. La gestione di edifici particolari meritevoli di attenzione

Diversi immobili non inseriti nel PRG-IS vigente - che non ricadono nelle aree prevalentemente residenziali di antica formazione B1 e non sono classificati fra i manufatti di rilevanza storico-artistica, socioculturale, ambientale e paesaggistica di cui diremo nel successivo punto 5.3. - hanno nondimeno particolari caratteristiche positive o negative che li rendono meritevoli di attenzione, e quindi sono oggetto di speciali disposizioni edilizie. Infatti non si tratta soltanto di tutelare quelli dotati di qualche pregio architettonico o storico-documentario, ma anche di proporre delle riforme a situazioni davvero deprecabili, attenendosi anche qui alle richieste di provvedere a un miglioramento della qualità insediativa complessiva contenute negli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione comunale.

Pertanto, svolti un'attenta ricognizione sul campo e un censimento fotografico, il PRG ascrive questi 93 edifici disseminati nel territorio a due classi e precisamente alla **classe X**, che comprende 72 edifici sorti prima della Seconda guerra mondiale (alcuni di antica origine) che sono meritevoli per qualche pregio architettonico, tipologico, testimoniale della cultura materiale e/o ambientale, o per la presenza di consistenti elementi di pari natura; e alla **classe Y**, che comprende 21 edifici recenti che al contrario si segnalano per la loro particolare bruttezza o perché la loro presenza stride con la qualità dei luoghi in cui si trovano, e che quindi richiedono sostanziali interventi di riforma architettonica o addirittura di sostituzione.

L'intento del PRG è dunque di fornire a chi dovesse intervenire su questi edifici apportando loro delle modificazioni e qualche suggerimento, raccomandazione, criterio e indirizzo rivolti a far sì che tali modifiche non deturpino ma semmai valorizzino quelli di classe X, e migliorino per quanto possibile l'aspetto di quelli di classe Y. Ripetiamo, non si tratta imposizioni vincolistiche, ma di "buoni consigli" utili anche alla Commissione edilizia in sede di esame dei progetti.

Per sottolineare la valenza e la natura meramente di indirizzo di queste raccomandazioni, che tuttavia non sono affatto marginali, esse non sono esposte nel corpo stesso delle nuove NTA, bensì nel loro apposito **Allegato C**. Tutti gli organismi edilizi meritevoli di attenzione di cui s'è detto sono riportati nel seguente **Elenco C**.

### **Elenco C** **EDIFICI PARTICOLARI MERITEVOLI DI ATTENZIONE**

#### EDIFICI DELLA CLASSE X (p.ed. e località in cui si trovano)

1.	Val de le Carbonare	Bait dei Manzi
2.	409-413	corso IV Novembre
3.	378-388/1-389/1	corso IV Novembre
4.	335-348-349	corso IV Novembre
5.	380-381/1	corso IV Novembre
6.	313/2	corso IV Novembre
7.	316/2	corso IV Novembre
8.	325/1- 325/2	corso IV Novembre
9.	332/2	corso IV Novembre
10.	366/2	corso IV Novembre
11.	408/2	corso IV Novembre
12.	313/1	corso IV Novembre
13.	315	corso IV Novembre
14.	316/1	corso IV Novembre
15.	318/1	corso IV Novembre
16.	319	corso IV Novembre
17.	326	corso IV Novembre
18.	327	corso IV Novembre
19.	332/1	corso IV Novembre
20.	342	corso IV Novembre
21.	345/1	corso IV Novembre
22.	367/1	corso IV Novembre
23.	368/1	corso IV Novembre
24.	369	corso IV Novembre
25.	370/1	corso IV Novembre
26.	371/1	corso IV Novembre
27.	372/1	corso IV Novembre
28.	408/1	corso IV Novembre
29.	403	corso IV Novembre FFSS
30.	227/2-472	via S. Michele
31.	284	via S. Marco case FFSS
32.	176/4	Malga Kraun
33.	176/5	Malga Kraun
34.	151/2	località Ischia Noce
35.	151/1	località Ischia Noce
36.	246	località Ischia Noce

37.	260	località Ischia Noce
38.	286	località Ischia Noce
39.	177/2	località Maso Nuovo
40.	184/2-184/3	località Monte
41.	178/1-178/3	località Monte
42.	179	località Monte
43.	131	località Monte
44.	191	località Monte
45.	185	località Monte
46.	189	località Monte
47.	190	località Monte
48.	652	località Monte
49.	966	località Monte
50.	435	località Pineta
51.	407	via Battisti
52.	157/2	via Cané
53.	162/1 – 164	via Cané
54.	159/1- 159/5	via Cané
55.	227/1	via Cané
56.	298	via Cané
57.	323	via Cané
58.	324/1	via Cané
59.	338	via Cané
60.	340/1	via Cané
61.	390/1	via Cané
62.	241	via Egheti
63.	229/2	via Castello
64.	149/1	via Castello
65.	229/3	via Castello
66.	229/1	via Castello
67.	299	via Castello
68.	152	via Camorzi
69.	169/2	via Rotaliana
70.	417	via Rovereto
71.	264	via S. Antonio

#### EDIFICI DELLA CLASSE Y (p.ed. e località in cui si trovano)

1.	827	via S.Michele
2.	534	via Cané
3.	632	via Cané
4.	149/2 – 886	via Castello
5.	148/1	via Castello
6.	611	via Castello
7.	825	via Castello
8.	939	via Castello
9.	346	corso IV Novembre
10.	521	corso IV Novembre

11.	442	corso IV Novembre
12.	231	corso IV Novembre FFSS
13.	987	via S. Rocco
14.	1598/10	via alla Grotta ex funivia
15.	510	via Pio XII
16.	579	via Pio XII
17.	490/2	via Borgonuovo
18.	724/1	via Battisti
19.	613	via Rotaliana

## 5.2. La difesa e lo sviluppo del verde urbano

Questa materia, anch'essa ritenuta molto importante negli *Indirizzi 2003* dell'Amministrazione, è trattata ex novo dal PRG nelle **numerose raccomandazioni** e in **alcune prescrizioni** che sono contenute negli articoli 35 e 36 delle nuove NTA - entrambi senza riscontri nella Cartografia di progetto - sulla scorta di un'accurata rilevazione dello stato di fatto del verde nell'abitato, cioè dei tanti terreni non edificati di ogni taglia presenti nei vari insediamenti che sono tenuti non solo come giardini pubblici e privati, ma pure come orti, vigneti, coltivi, frutteti ecc., cioè sono suoli agricoli o addirittura boschivi.

L'articolo 35 tratta della **tutela** e della **valorizzazione** di questo verde **in complesso e in termini generali**. Qui si chiede che tutti i progetti degli interventi edilizi e urbanistici presentati per ottenere l'autorizzazione o la concessione debbano sempre indicare in dettaglio la sistemazione finale esterna di ogni spazio scoperto (zone alberate, prati, giardini, orti, con le relative opere di pavimentazione, recinzione ecc.), riportare in un'apposita planimetria il rilievo delle posizioni e delle essenze degli alberi presenti nell'area in cui si opera, e proporre soluzioni che li rispettino. L'eventuale abbattimento di alberi d'alto fusto presenti negli abitati - specialmente se tipici, grandi e frondosi, o comunque caratterizzanti il volto di un luogo - è consentito solo per gravi e comprovati motivi, diversi da quelli dovuti a iniziative di edificazione, è sempre subordinato ad autorizzazione specifica e va comunque risarcito con la posa a dimora di esemplari della stessa essenza o di altre autoctone o naturalizzate che allo stato adulto avranno taglia, portamento e massa quantomeno identici agli alberi abbattuti, in numero pari o superiore e da collocare al loro posto o nelle immediate prossimità, ma sempre all'interno del medesimo lotto. Infine, si stabilisce che ogni abbattimento abusivo in sede di interventi edilizi verrà debitamente sanzionato dall'Amministrazione comunale, fino a comportare la decadenza della concessione o della autorizzazione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

Invece l'articolo 36 è dedicato a una quota particolare e più pregevole del verde urbano che ricade negli insediamenti prevalentemente residenziali delle zone B e che viene definita dal PRG quale **verde privato di pregio**. Qui si tratta di **preservare** i giardini privati relativamente più importanti e strutturati, quelli dove sono presenti numerose piante di grande taglia e/o di essenze pregevoli, quelli che corredano e valorizzano ville e altri bei fabbricati tradizionali. Insieme ad alcuni vigneti, frutteti o altri coltivi arborati "storici", questo verde a suo modo "speciale" costituisce un non disprezzabile patrimonio naturalistico e socioculturale, piuttosto importante per l'immagine complessiva di Mezzocorona, che evidentemente va mantenuto nella consistenza e con le configurazioni che presenta attualmente (o anche rinnovato, ovviamente, ma solo quando e come la Natura richiede e senza alterazioni né funzionali né tipologiche).

Il verde privato di pregio (il quale **non è una "zona"** in senso stretto) non viene visualizzato nelle tavole 1 e 2 della zonizzazione e neppure nella tavola 3 del sistema ambientale e dei vincoli urbanistici. Pertanto il riconoscimento che ci si trova in presenza di questa fattispecie (e che quindi va applicato l'articolo 36) è demandato alla Commissione edilizia, la quale può avvalersi a tal fine sia dei risultati della rilevazione sopra citata, sia della documentazione dello stato di fatto che è sempre richiesta ai sensi dell'articolo 35.

La raccomandazione dell'articolo 36 è che nel verde privato di pregio non sorgano nuove costruzioni, ovvero che i diritti edificatori spettanti a queste aree siano utilizzati altrove nell'ambito delle medesime proprietà. In ogni caso, comunque, si prescrive a) che gli eventuali interventi secondo i parametri delle zone B realizzino progetti particolarmente attenti alla preservazione dei quadri esistenti sotto il profilo dell'architettura del verde e di ogni sua componente, redatti con perizia da specialisti della materia; e b) che le eventuali opere in sottosuolo si tengano ben lontane dagli apparati radicali delle piante e non risultino alla vista in superficie.

Come si vede, le disposizioni degli articoli 35 e 36 sono molto meno “vincolistiche” ma più pertinenti e mirate di quelle fornite dall’abolito articolo 32 delle NTA del PRG vigente (“Verde privato da tutelare”), il quale determinava una quasi omonima “zona” urbanistica a tutti gli effetti dove rientravano - ed erano regolati allo stesso modo - sia i veri giardini e il vero verde di qualità, sia aree agricole assolutamente generiche, uguali a tante altre e quindi non necessariamente “pregevoli” sotto i profili considerati sopra. Per non dire degli edifici, pure dichiarati “verde privato da tutelare”: non tanto le ville o i casali isolati effettivamente immersi nel verde, ma piuttosto non pochi isolati fittamente costruiti dove di verde non ce n’è quasi (ora sono le nuove zone B1, vedi paragrafo 3.2.1).

### **5.3. La protezione dei manufatti isolati, dei siti e di altri elementi di rilevanza storico-artistica, socioculturale, documentaria, ambientale e paesaggistica**

Perfezionando il PRG vigente, tutti i manufatti isolati di rilevanza storico-artistica, socioculturale e documentaria, nonché i siti di pari interesse, le singolarità naturalistiche, i monumenti naturali di particolare interesse ambientale e paesaggistico che sono meritevoli di tutela e che si trovano all’esterno del perimetro del PRG-IS sono individuati nella tavola 3 del nuovo PRG e riportati nell’**Elenco D** che segue, osservando che oltre ad essi nel territorio di Mezzocorona esistono (ma non sono cartografati) numerosi vecchi muri a secco la cui funzione, oltre alla delimitazione delle proprietà fondiarie, era di fornire barriera ai venti e di creare condizioni microclimatiche favorevoli.

I **manufatti** tutelati vanno sempre rigorosamente conservati in sito e se ne consente solo il restauro o il risanamento conservativo con eventuale ripristino delle parti distrutte o lesionate, a cura e a carico degli enti o dei privati che ne sono proprietari o giuridicamente responsabili, e qualora fosse indispensabile apportarvi delle modificazioni per consentirne anche il riuso, queste devono sempre uniformarsi ai caratteri storico-ambientali tradizionali dei manufatti tutelati e dei luoghi, e le opere vanno eseguite con le tecniche originarie.

I **siti**, le **singolarità naturalistiche** e i **monumenti naturali** tutelati vanno mantenuti nella loro condizione attuale col divieto di alterazioni di sorta, salvo l’esecuzione di interventi rivolti a ripristinare condizioni naturali originarie oggi eventualmente perdute. La nuova edificazione di qualunque genere è vietata nel raggio di m 50 nelle aree esterne all’abitato soggette alla tutela paesaggistico ambientale. Naturalmente l’esatta delimitazione degli elementi tutelati già vincolati ai sensi del DL n. 490/1999 è quella indicata nei provvedimenti di vincolo, che ne descrivono pure la natura, i contenuti e gli effetti, e ai quali si rimanda. Per la delimitazione degli elementi non vincolati, laddove l’Elenco D sopra citato non riporti precisi riscontri catastali si intende che qualora fossero richieste delle concessioni edilizie o dovessero essere eseguite delle opere infrastrutturali anche provvisorie la Commissione edilizia provvederà a verificare l’estensione catastale effettiva dei vincoli che assicurano la protezione, dopo aver fatto eseguire i necessari riscontri tecnici sul campo. Anche le antiche meridiane e tutte le pitture murali di interesse storico-artistico, socioculturale e documentario, di soggetto religioso o profano, eseguite prima del 1990, sono vincolate alla conservazione. Per gli interventi su quelle vincolate ai sensi del DM n. 490/1999 è necessaria l’autorizzazione preventiva della Commissione Provinciale ai Beni Culturali.

**Elenco D**  
**MANUFATTI ISOLATI, SITI E ALTRI ELEMENTI DI RILEVANZA STORICO-ARTISTICA, SOCIOCULTURALE, DOCUMENTARIA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

**ELEMENTI GIÀ TUTELATI, PER TIPO DI ELEMENTO E DI VINCOLO**

1.	edificio	Castel Firmian, p.ed. 143	DLGS 490/1999
2.	edificio	casa Mario de Eccher presso via Battisti, p.ed 140	DLGS 490/1999
3.	edificio	cappella-oratorio di San Michele Arcangelo	DLGS 490/1999
4.	edificio	cappella-oratorio di San Lorenzo, località Monte	DLGS 490/1999
5.	edificio	cappella-oratorio di S. Giovanni Nepomuceno in Castello	DLGS 490/1999
6.	edificio	Resti di castello - caverna di S. Gottardo	PUP, App. C n.176 - PUC C5
7.	grotta	"Bus del Tas", cavità nella roccia calcarea	PUP, App. C n.177 - PRG-IS
8.	grotta	di Lourdes, con oratorio nella cavità della roccia	PUP, App. C n 178 - PRG-IS
9.	cimitero	antichi monumenti sepolcrali e capitelli della via Crucis	DLGS 490/1999
10.	edificio	villa Menestrina, p.ed. 169/1	PRG-IS
11.	edificio	annesso casa Mario de Eccher, via Castello p.ed 140	PRG-IS
12.	edificio	compendio cantine Martinelli, p.ed. 90	PRG-IS
13.	edificio	compendio cantine Martinelli, p.ed. 90	PRG-IS
14.	edificio	compendio cantine Martinelli	PRG-IS
15.	edificio	compendio cantine Martinelli, p.ed. 142	PRG-IS
16.	edificio	via Castello, p.ed. 141/1	PRG-IS
17.	edificio	casa Donati, località Monte, p.ed. 263	PRG-IS
18.	edificio	casa de Eccher Enrico, località Monte, p.ed. 182	PRG-IS
19.	edificio	casa de Eccher Roberto, località Monte, p.ed. 180	PRG-IS
20.	edificio	casa Martinelli, località Monte, p.ed. 187	PRG-IS
21.	edificio	casa Pedron, vecchia filanda, località Monte, p.ed. 188	PRG-IS
22.	edificio	casa Pilati, località Monte, p.ed. 186	PRG-IS
23.	edificio	dipendenza casa Martinelli, località Monte, p.ed. 187	PRG-IS
24.	edificio	Maso Conci, p.ed. 168	PRG-IS
25.	edificio	Maso Nuovo	PRG-IS
26.	edificio	Maso Rusca (Viola- Appacher), p.ed. 147/1	PRG-IS
27.	edificio	antica fornace, zona delle cave	PRG-IS
28.	edificio	resti di antica fornace, zona delle cave	PRG-IS
29.	edificio	vecchio mulino, p.ed. 153	PRG-IS
30.	edificio	cappella - oratorio di San Rocco	PRG-IS
31.	capitello	in muratura dedicato alla Madonna, loc. Borgonuovo	PRG-IS
32.	capitello	in muratura dedicato a Sant'Antonio	PRG-IS
33.	capitello	dedicato a San Giovanni, via Rovereto	PRG-IS
34.	capitello	dedicato al S. Cuore, località Sottodossi	PRG-IS
35.	capitello	dedicato a San Giorgio, località Sottodossi	PRG-IS
36.	capitello	in muratura dedicato a San Marco, via S. Marco	PRG-IS
37.	portale	in muratura, località Maso Nuovo	PRG-IS
38.	portale	in pietra (lavatoio pubblico), via Canè	PRG-IS

## ELEMENTI NON VINCOLATI, PER TIPO

1.	capitello	dedicato a Santa Rita (o S. Teresa), località Egheti
2.	capitello	dedicato a S. Isidoro, località Rauti
3.	capitello	dedicato a S. Giuseppe, località Ischia
4.	capitello	con Crocifisso, strada delle Fratte vicino alle FFSS
5.	capitello	presso la casa dei ferrovieri, località Drei,
6.	capitello	della Madonnina, Maso Rusca
7.	capitello	della Madonna, dei Firmian
8.	capitello	dedicato a S. Maria, via Romana
9.	capitello	Del Masi, località Maso Nuovo
10.	capitello	dedicato a S. Antonio, località Mezzo Monte
11.	capitello	dedicato a S. Bernardo, località Monte
12.	capitello	dedicato a S. Giuseppe, località Monte
13.	crocifisso	ligneo degli Agostini, località San Marco
14.	crocifisso	in legno, Malga Kraun
15.	crocifisso	al laghetto, località Ischia
16.	crocifisso	dell'Ischia, presso Maso Oliva
17.	crocifisso	in legno dei Furlan, località Pineta
18.	crocifisso	in legno, sentiero di S. Antonio
19.	crocifisso	ai ponti, località Soresele
20.	croce	in pietra del Doss della Roda
21.	croce	in pietra, Malga Kraun
22.	croce	in pietra, presso S. Giovanni Nepomuceno, via Battisti
23.	croce	in pietra, località Monte
24.	croce	delle Cime, località Roccapiana
25.	portale	in pietra sulla strada del Castello
26.	portale	in pietra inserito in muro a secco con cancellata, località Ischia c/o il ponte della Fosina
27.	portale	in pietra inserito in muro a secco, località Ischia c/o il ponte della Fosina
28.	portale	in pietra inserito in rudere di edificio con muro di pietre e laterizio, località Ischia Alta
29.	portale	in pietra inserito in muro a secco, via Battisti
30.	portale	in pietra inserito in muro a secco, di fronte a "le Caneve"
31.	portale	in pietra, via Castello angolo via Cristiani
32.	portale	in pietra inserito in muro a secco, via Sentieri
33.	monumento	macine di pietra, località Monte
34.	monumento	lastra lapidea con presunta incisione astronomica
35.	resti, rovine, tracce	tracce di insediamento in località Las ("Acquetta")
36.	resti, rovine, tracce	struttura originaria di antica calcara in località Las
37.	resti, rovine, tracce	struttura originaria di antica calcara in località Monte
38.	resti, rovine, tracce	vasche scavate nella pietra in cengia sottoroccia in località Cornello
39.	sorgente	località Monte
40.	sorgente	sorgente Boioni, con interessanti specie faunistiche
41.	zona umida	resti di intervento della bonifica austroungarica, località Ischia
42.	biotopo	laghetto di Maso Oliva
43.	biotopo	piccolo stagno e canneti, località Monte
44.	biotopo	tratto della riva del Noce con particolare vegetazione riparia
45.	grotta	"Bus della Vecia", località Sotto il Monte
46.	grotta	dei Romani, insediamento sottoroccia con pozzo interno
47.	grotta	In località Stont – Pineta
48.	elemento di rilevante valenza geomorfologica	Burrone: profonde spaccature e forre vertiginose di roccia calcarea incisa e modellata dall'acqua (il Burrone è risalito dalla via ferrata del sentiero "Giovannelli")
49.	id.	Val della Villa: profonde spaccature e forre vertiginose di roccia calcarea incisa e modellata dall'acqua
50.	id.	Valle del Piaget: profonde spaccature e forre vertiginose di roccia calcarea incisa e modellata dall'acqua
51.	id.	Valle del Batol: un sentiero a monte delle cave sale alle belle cascatelle Batol
52.	id.	il "Candelabro": albero fossilizzato, monumento naturale in loc. Malga Kraun
53.	ponte in pietra	sulla Fossa di Caldaro
54.	lavatoio	in via de Panizza

NB: Sono molto numerosi i vecchi, tipici muri a secco. La loro funzione originaria, oltre alla delimitazione delle proprietà fondiarie, era di fornire barriera ai venti e di creare condizioni microclimatiche favorevoli.

#### 5.4. La tutela delle aree archeologiche

Le aree di interesse archeologico di cui tratta il PRG sono quelle segnalate allo scopo dalla Soprintendenza ai Beni archeologici, delimitate nella tavola 3 e tutte classificate quali "aree di interesse archeologico a tutela 02".

I contenuti di questo "vincolo" - ripresi anch'essi attenendosi strettamente alle richieste della Soprintendenza in materia, trasmesse dalla CUP al Comune con nota del 3.5.2006 prot. 812/05-13 VMRC - sono riportati nell'articolo 38 delle NTA insieme a quelli di altri vincoli riguardanti i gradi di tutela 01 e 03 (benché attualmente non risultino presenti nel territorio comunale) e a ulteriori disposizioni di carattere generale, sempre come richiesto.

In queste aree sono presenti siti archeologici di vario rilievo. A titolo informativo se ne riporta qui un elenco da ritenere informale e non esaustivo, desunto dalle tavole 32A, 43A e 44A del PUP, dall'Appendice E alle sue NTA e dal PUC.

#### Elenco E

#### AREE ARCHEOLOGICHE PRESENTI NEL TERRITORIO

	<i>località</i>	<i>motivi di interesse</i>
1.	alle Scalette	Rinvenimento di versante: ripostiglio di età romana
2.	Ischia Alta Bosco della Pozza	rinvenimenti di versante: ripostiglio isolato delle età del bronzo, romana e medievale
3.	alle Caneve	necropoli altomedievale
4.	Dosso di San Michele	rinvenimenti in terrapieno: materiale sporadico dell'età del bronzo, sepolture a inumazione entro tegoloni di età romana
5.	centro storico	rinvenimenti in fondovalle di età romana e medievale: insediamento, necropoli a inumazione entro casse e sarcofagi in pietra, reperti sporadici decontestualizzati, tratto stradale
6.	via Cané - Ferrovia	rinvenimento in fondovalle: villa rustica di età romana, III e IV secolo
7.	Doss de la Forca	rinvenimenti di versante: bivacchi mesolitici, insediamenti neolitici in sottoroccia, necropoli eneolitica, reperti sporadici di età romana; area prospiciente: ritrovamenti sparsi contestualizzati)
8.	Caverna di San Gottardo e castello interno	rinvenimenti di versante: resti dell'età del bronzo, reperti sporadici di età romana e medievale, insediamento difensivo medievale
9.	Borgonuovo	sepoltura mesolitica e necropoli dell'età del bronzo

In sede di formazione della Variante, la Soprintendenza ha pure segnalato informalmente:

- tutta la fascia pedemontana che va da S. Gottardo / Castel Firmian / le Caneve fino al Doss de la Forca (ritrovamenti);
- la località Drei - Cané (intorno di villa rustica romana, segnalata dal PUC) e la zona compresa tra questo sito (Cantina) e la località Sottodossi;
- tutta la fascia pedemontana a monte del centro storico, della zona "Stont"- "Borgonuovo", fino all'altezza della Grotta di Lourdes comprendendo l'area del ritrovamento della "nonna di Mezzocorona";

Infine, con la nota della CUP citata sopra, in sede di esame degli atti della Variante la Soprintendenza ha chiesto di classificare come aree di interesse archeologico (sempre con grado di protezione 02):

- l'intero ripiano di Las, in altura;
- l'intero ripiano dei Monte di Mezzocorona, pure in quota.

### **5.5. La protezione delle aree fluviali e il Parco fluviale del Noce**

Anche le aree di protezione dei principali corsi d'acqua presenti nel territorio comunale sono individuate nel PRG nella tavola 3 con riferimento alle tavole 32A, 43A e 44A del PUP in scala 1:25.000. Scopo della protezione è di conservare e valorizzare l'ambiente secondo principi di continuità e naturalità. Pertanto l'articolo 39 delle NTA stabilisce che entro una distanza di m 10 dalle rive o dagli argini dei corsi d'acqua pubblici è vietato costruire edifici, eseguire opere di copertura, intubazione, interrimento, canalizzazione, derivazione, ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti che non siano strettamente finalizzate alla regimazione dei corsi d'acqua in questione o al loro impiego per fini produttivi e potabili di pubblico interesse, aprire nuove strade veicolari e tenere parcheggi se non dove eventualmente indicato dal PRG, accedere ai corsi d'acqua con mezzi motorizzati per ragioni diverse da quelle del servizio pubblico, procedere a escavazioni e estrazioni di inerti. Le cave eventualmente esistenti vanno cessate nel termine di tre anni dall'entrata in vigore del PRG. A queste disposizioni provinciali il PRG ne aggiunge una propria molto cautelativa, e cioè che a prescindere dalla opere assoggettate a valutazione di impatto ambientale regolate dalla LP n. 28/1988 e successive modifiche, ogni intervento infrastrutturale e edilizio in questa aree debba essere accompagnato da uno studio di impatto ambientale la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, dove vanno dimostrati l'assoluta necessità delle opere previste, la scelta delle migliori alternative tecniche fra quelle possibili, gli effetti positivi e negativi prodotti dagli interventi, dai cantieri e dalla gestione delle opere realizzate, e l'adozione di opportune misure di mitigazione degli eventuali effetti negativi non eliminabili.

Come richiesto dal Servizio parchi e conservazione della natura della Provincia autonoma nella nota del 3.5.2006 prot. 812/05-13 VMRC trasmessa dalla CUP al Comune, nella tavola 3 del PRG sono pure riportati i perimetri degli ambiti fluviali ripresi dal Piano Generale Utilizzo Acque Pubbliche (PGUAP) approvato con DPR 15.02.06, con rimandi ai medesimi per quanto riguarda gli aspetti normativi (vedi sempre l'articolo 39 delle NTA). Gli ambiti fluviali idraulici sono costituiti dalle porzioni di territorio che possono essere interessate dalle esondazioni dei corsi d'acqua e che sono distinte in aree a bassa, moderata ed elevata pericolosità di esondazione. In base alle loro caratteristiche specifiche sotto i profili idrologico, geo-morfologico e tipologico, e in relazione alla loro importanza, i singoli ambiti fluviali sono distinti con valenza elevata, mediocre e bassa. Per quanto riguarda invece l'aspetto ecologico, gli strumenti sovraordinati di cui sopra definiscono, proteggono e valorizzano le fasce riparie al fine di garantire e recuperare la funzionalità ecologica di questi ambienti mediante autodepurazione.

### **5.6. La tutela ambientale provinciale**

Pure le porzioni del territorio comunale dove vige la tutela ambientale provinciale ai sensi dell'articolo 6 delle Norme di attuazione del PUP sono riprese dalle tavole 32A, 43A e 44A dello stesso PUP in scala 1:25.000 e riportate nella tavola 3. Il PRG si limita a ricordare che qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico al loro interno - se, dove e come consentito dalle sue disposizioni - va autorizzato secondo le disposizioni della legislazione provinciale vigente in materia di tutela del paesaggio.

## 6. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PIANO E LA VERIFICA DEGLI STANDARD

### 6.1. Il dimensionamento residenziale del PRG

Il dimensionamento residenziale di progetto del nuovo PRG si è basato sulle seguenti considerazioni.

#### a) *Fabbisogni arretrati*

Le analisi svolte dallo *Schema strutturale del PRG di Mezzocorona* più volte citato e allegato come documentazione della presente Relazione, indicano che nel nostro comune, con un saldo demografico naturale praticamente nullo, **nel 2000 non esisteva un fabbisogno arretrato di nuove abitazioni primarie per i già residenti** se non per esigenze di miglioramento delle disponibilità attuali, in quanto non c'erano abitazioni improprie, gli indici di affollamento erano medio-bassi e non si registravano "emigrazioni forzate" di giovani coppie per l'impossibilità di trovar casa<sup>17</sup>. **Da allora la situazione non è cambiata se non in meglio.**

#### b) *Fabbisogni dovuti alla crescita demografica e relative disponibilità.*

Partendo dai 4.625 residenti a Mezzocorona registrati all'anagrafe il 31 dicembre 1999 lo stesso *Schema strutturale* compie due successive stime della popolazione ipotizzabile nel 2010.

La prima - sulla base di un'apposita ricerca demografica<sup>18</sup> - è una proiezione che tiene conto dell'andamento del saldo sociale annuo, con un'ipotesi minima di continuo saldo sociale nullo (4500 residenti nel 2010), una massima di saldo sociale annuo continuamente pari al valore massimo registrato negli anni 1984-1999 (5.490 residenti nel 2010) e una intermedia di 5.000 abitanti, ritenuta più ragionevole e adottata dallo *Schema* per una prima verifica degli standard<sup>19</sup>.

La seconda stima invece muove da una valutazione del fabbisogno residenziale al 2010 dovuto non tanto alla crescita complessiva della popolazione, ma a quella tendenziale del numero delle famiglie residenti, che solo in parte può essere correlata alla diminuzione del numero dei componenti dei nuclei familiari poiché dipende soprattutto dal saldo sociale positivo. Questo fabbisogno (nel 2000) viene stimato in 250 nuovi alloggi che - con 325 mc/alloggio, secondo la media delle concessioni rilasciate negli anni '90 - corrispondono a una nuova volumetria residenziale di 80.000 mc<sup>20</sup> e quindi a una capacità teorica di nuovi 533 abitanti, che lo *Schema strutturale* somma ai 5.000 abitanti già considerati per ottenere un nuovo valore della popolazione teorica di Mezzocorona al 2010, quello utilizzato per una seconda verifica degli standard e cioè 5.533 abitanti<sup>21</sup>, un poco superiore all'ipotesi massima della ricerca demografica.

L'osservazione più importante è comunque che **nel 2000 il fabbisogno volumetrico residenziale al 2010** per questi 250 nuovi alloggi **corrispondeva esattamente alle volumetrie residenziali che erano ancora realizzabili nel PRG e del PRG-IS allora vigenti**. La conseguente e ovvia conclusione dello *Schema strutturale* è che a

---

<sup>17</sup> *Schema strutturale* 2000, paragrafo 12.14.2, pag. 33.

<sup>18</sup> Alma Metis, *Evoluzione della popolazione del Comune di Mezzocorona*, novembre 1998.

<sup>19</sup> *Schema strutturale* 2000, paragrafo 11.24, pag. 20.

<sup>20</sup> *Schema strutturale* 2000, paragrafo 12.14.2., pagg. 33-34

<sup>21</sup> *Schema strutturale* 2000, paragrafo 12.14.4, pagg. 34-35.

Mezzocorona **non risultava necessario alcun incremento di nuovi spazi residenziali** rispetto a quelli già previsti<sup>22</sup>.

**Oggi questo giudizio va senz'altro confermato**, perché se è vero che parte degli 80.000 mc residenziali che erano sulla carta nel 2000 si è materializzata, è anche vero che il PRG vigente oggi contempla circa 20.100 mc residenziali netti in più rispetto a quello di allora (ca. 9.600 + ca. 10.500 apportati rispettivamente dal PR ex Distillerie Bertagnolli e dal PR ex Cantina di Mezzocorona), la cui capacità abitativa corrisponde a una sessantina di abitazioni, sempre a saldo naturale nullo o quasi.

*c) Caratteri della pressione insediativa attuale*

Come quattro anni fa, anche oggi la pressione insediativa testimoniata dalle istanze presentate per ottenere nuovi suoli edificabili per abitazioni mediante modifiche da apportare al PRG vigente risulta dovuta solo in piccola parte a reali esigenze abitative primarie dei residenti (il cui numero intanto - grazie al saldo sociale positivo - è cresciuto di 175 persone), mentre le caratteristiche del mercato residenziale a Mezzocorona, che ha una sua effettiva vivacità, riflettono l'appartenenza del comune a un sistema di gravitazione ben più ampio dei suoi confini, ovvero derivano dalla **richiesta di operatori immobiliari che offrono abitazioni a una domanda proveniente dall'esterno**, evidentemente pressante ma generica e sostanzialmente non quantificabile.

*d) Scelte politiche dell'Amministrazione*

Come abbiamo già sottolineato più volte, prendendo atto di quanto esposto sopra gli *Indirizzi generali relativi alla redazione del Piano regolatore generale* approvati dal Consiglio comunale il 14 novembre 2003 si esprimono a favore non solo di un **rigido contenimento della crescita urbana entro i limiti già fissati dal PRG vigente**, ma addirittura di una **eventuale riduzione delle volumetrie già consentite** nelle sue aree edificabili tuttora disponibili. In questa decisione politica non è difficile leggere la volontà di controllare e contrastare non tanto la domanda proveniente dai fabbisogni primari dei già residenti, che è comunque minima, ma proprio quella che proviene dagli attori interessati ad offrire nuove aree e volumetrie residenziali per la generica domanda esterna, che appare tanto corposa quanto mal vista.

Tenendo conto di tutto ciò, come abbiamo pure già avuto modo di vedere, **la Variante è mossa proprio dall'intento di non modificare sostanzialmente le previsioni quantitative residenziali del PRG vigente<sup>23</sup>, ma semmai di ridurle**, assunto che ha reso inutile qualsiasi ulteriore proiezione demografica e calcolo di fabbisogni.

Infatti, a fronte di poche aggiunte di lotti o frazioni di lotto nelle zone B2 e nel PL 2 (che però sono solo *prevalentemente* residenziali e dunque ammettono anche altre funzioni compatibili nella misura massima del 50% delle superfici utili totali di ciascun edificio), rispetto a quello vigente il nuovo PRG dimezza le possibilità di incremento volumetrico nelle nuove zone B1 ex "verde privato da tutelare" non ricadenti in zona a rischio di caduta massi (che passano dal 20% al 10% dell'esistente), riduce un poco le volumetrie realizzabili nelle aree vincolate a PL e azzerava la possibilità di costruire nuove case nelle zone agricole E2 di particolare tutela. Inoltre, se resta inalterata la possibilità di realizzare qualche unità abitativa unifamiliare di 400 mc max nelle aree produttive D e (ma solo *eccezionalmente*) nelle aree agricole di interesse primario E1, la superficie totale delle prime non è aumentata, mentre nelle seconde sono confluite molte aree ex agricole secondarie, che in fatto di possibili incrementi volumetrici residenziali erano più permissive.

---

<sup>22</sup> *Schema strutturale* 2000, paragrafo 12.14.2, pag. 34.

<sup>23</sup> Ci riferiamo naturalmente al PRG vigente oggi, non a quello in vigore nel 2000 che non contemplava le volumetrie aggiunte dai PR ex Bertagnolli nel centro storico ed ex Cantine di Mezzacorona in via della Lega - corso IV Novembre.

Se il quadro previsionale abitativo della Variante risulta quindi senz'altro un poco più restrittivo di quello del PRG vigente<sup>24</sup>, al contrario essa aggiunge diverse aree per servizi e attrezzature, cioè **aumenta le dotazioni di progetto conteggiabili ai fini della verifica degli standard**<sup>25</sup>.

In conclusione: qualunque sia il risultato della verifica che segue, le prestazioni del nuovo PRG in fatto di standard sono sicuramente migliori di quelle del PRG vigente, non verificato sotto questo profilo dopo l'entrata in campo dei due PR del precedente punto b).

## 6.2. La metodologia adottata per la verifica degli standard

Come si sa, la verifica degli standard richiede di determinare le superfici delle aree da assegnare a determinati insiemi di servizi e attrezzature secondo certi parametri minimi di legge espressi in mq/abitante, e quindi di confrontarle con quelle che sono effettivamente presenti in un piano come somma delle superfici già esistenti e di progetto. Nel nostro caso la verifica va allargata all'intero territorio comunale ovvero non può essere limitata all'ambito territoriale della Variante, ma va compiuta mettendo in gioco anche l'ambito territoriale del PRG-IS, e cioè gli insediamenti storici.

Come **parametri minimi di legge** si assumono quelli forniti dal DM n. 1444/1968, e cioè:

a) aree per attrezzature di interesse comuni	2,00 mq/abitante
b) aree per l'istruzione	4,50 mq/abitante
c) aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport	9,00 mq/abitante
d) <u>aree per parcheggio</u>	<u>2,50 mq/abitante</u>
	totale 18,00 mq/abitante

Le superfici minime da assicurare per questi insiemi di servizi e attrezzature risultano moltiplicando tali parametri per la **popolazione teorica totale** di cui sono capaci la Variante e il PRG-IS, la quale si ottiene sommando a quella residente attuale (**4.800 abitanti registrati all'anagrafe al 4 aprile 2004**) la popolazione aggiuntiva che teoricamente potrebbe essere ospitata a) nelle **aree residenziali che risultano disponibili nell'ambito della Variante** e b) nelle **volumetrie residenziali che sono ancora recuperabili negli insediamenti storici**.

In entrambi i casi per il nostro conteggio ci si può avvalere, a seconda delle circostanze:

- del parametro che oggi è adottato più correntemente dalla tecnica urbanistica per questo tipo di operazioni, e cioè **150 mc/abitante**<sup>26</sup>;
- della volumetria media netta degli alloggi realizzati di recente a Mezzocorona, che è di poco più di **325 mc**<sup>27</sup>;
- del numero medio di componenti delle famiglie residenti, che è di **2,5 persone**<sup>28</sup>.

Infine, le superfici dei servizi e delle attrezzature esistenti e di progetto presenti nella Variante e nel PRG-IS sono quelle riportate dettagliatamente nell'**Elenco A** del paragrafo

<sup>24</sup> Vedi nota precedente.

<sup>25</sup> Salvo che nel campo delle aree per l'istruzione: vedi Elenco A nel paragrafo 3.1.

<sup>26</sup> E' lo stesso valore adottato per i suoi conteggi dallo *Schema strutturale* 2000. Per confronto vedi Regione Lombardia, LR n.1/2001, Titolo III "Norme per la determinazione della capacità insediativa e per la dotazione di aree per attrezzature pubblico e di uso pubblico", articolo 6, comma 1, lettera a).

<sup>27</sup> Vedi *Schema strutturale* 2000, paragrafo 12.14.2, pag.33.

<sup>28</sup> Vedi *Schema strutturale* 2000, paragrafo 11.4, pag. 10

3.1, al quale si rimanda, che poter essere confrontate con i fabbisogni vanno in qualche caso aggregate negli insiemi opportuni, come vedremo.

### 6.3. La popolazione teorica aggiuntiva di cui tener conto

#### 6.3.1. La nuova popolazione teorica insediabile nell'ambito della Variante

La volumetria prevalentemente residenziale realizzabile nell'ambito della Variante si trova anzitutto a) nei singoli lotti liberi presenti nelle zone B2 e B3; b) nei due piani di lottizzazione; e c) nei piani di recupero PR 1 e 2 di progetto. Tenendo conto delle inevitabili destinazioni non-residenziali (spazi comuni, garages, funzioni compatibili differenti dalla residenza ecc., la cui quota sarà ragionevolmente diversa nelle varie circostanze) e osservando che il vincolo a "verde privato di pregio" non limita le capacità edificatorie dei lotti in cui è presente, la situazione è rappresentata dal quadro 1 che segue:

Quadro 1	superfici edificabili mq	indice di edificabilità mc/mq	volume totale prevalentemente residenziale mc	quota del volume totale esclusivamente residenziale	volume esclusivamente residenziale mc (arr.)
zone B2a e B2b	38.500 (Sf)	2,5 (lf)	96.250	75%	72.190
zone B2c	5.160 (Sf)	2,2 (lf)	11.350	75%	8.500
zone B3 (Monte)	700 (Sf)	1,5 (lf)	1.050	90%	950
PL2 (loc. Cattanei)	10.141(Sf)	2,5 (lf)	25.353	75%	19.015
PL3 (via San Marco)	6.610 (Sf)	2,5 (lf)	16.525	75%	12.394
PR1 (ex Lega)	6.400 (St)	3,2 (lt)	21.000	40%	8.400
PR2 (via Romana)	4.758 (St)	3.57(lt)	17.000	40%	6.800
			<b>totale</b>		<b>128.249</b>

Conteggiando come s'è detto 150 mc/abitante, tale volumetria corrisponde a circa **855 nuovi abitanti teorici**, cioè a circa 340-345 famiglie e ad altrettante nuove abitazioni.

Nuovi spazi abitativi sono inoltre realizzabili nelle aree di antica formazione B1 mediante eventuali recuperi, riusi, ristrutturazioni con aumenti *una tantum* fino al 10% del volume residenziale esistente (ampliamenti, sopralzi ecc.). Dal 2000 ad oggi in queste zone 8 nuovi alloggi sono già stati realizzati con interventi di tale tipo e altri 8 sono in corso di realizzazione, sempre di taglia modesta, e un accurato rilievo della situazione porta a riconoscere una potenzialità residua di 80-90 alloggi del genere, sicché qui la ulteriore capacità residenziale del Piano di cui tener conto risulta grosso modo di **210-215 nuovi abitanti teorici**.

Infine, si tratta di stimare quanta nuova popolazione potrà essere ospitata negli eventuali nuovi singoli alloggi di max 400 mc ciascuno nelle zone produttive D ed eccezionalmente nelle aree agricole primarie E1, riservati rispettivamente ai titolari o ai custodi delle imprese industriali e/o artigianali e ai titolari delle aziende agricole iscritti alla Sezione prima ecc. Data l'assoluta indeterminatezza delle variabili in gioco, per questa componente non resta che formulare delle ipotesi, la meno prudente delle quali è che nel complesso essa possa mettere in gioco ulteriori 12-20 nuove abitazioni del genere, ovvero - in media - circa **45 nuovi abitanti teorici**.

Con ciò, la nuova popolazione teorica complessiva insediabile nell'ambito della Variante può essere stimata in circa **1.115 abitanti**.

#### 6.3.2. La popolazione ancora insediabile nell'ambito del PRG-IS

Oltre a quella che già vi risiede, negli insediamenti storici potrebbe trovare abitazione ulteriore popolazione grazie a due tipi di interventi sugli edifici esistenti, diretti e indiretti.

Gli interventi diretti - più o meno minuti - riguardano il recupero e/o il riuso di altri edifici o loro parti non occupati, sottoutilizzati come residenza o utilizzati per altre funzioni, comprendendo in questa fattispecie la realizzazione di nuove superfici utili mediante possibili sopralzi (il PRG-IS li ammette in una cinquantina di casi per una superficie totale che lo *Schema strutturale* 2000 valuta in nuovi 3.250 mq, corrispondenti a circa 9.000 mc<sup>29</sup>). In effetti, alcuni degli interventi di questo tipo previsti e regolati dal PRG-IS sono già stati realizzati dopo il 2000 con l'una e/o l'altra di tali modalità e hanno prodotto 10 alloggi che sono già abitati, per cui non vanno presi in considerazione ai fini del nostro conteggio. Ma qualcun altro è stato appena concluso, è in corso o è appena iniziato<sup>30</sup>, sicché i 35 nuovi alloggi da essi prodotti (generalmente piccoli, dato che la superficie media si aggira sui 65 mq) non possono ancora essere considerati "abitati" e quindi i loro futuri occupanti vanno messi nel conto della popolazione insediabile. Allo stato delle cose si tratta di circa **80 nuovi abitanti** da prevedere, affatto teorici.

Ma in futuro, quanto potrà essere ancora recuperato in tal modo esclusivamente per abitazioni? Qui va osservato che non tutte le potenzialità volumetriche e di superficie contemplate dal PRG-IS corrispondono a interventi realmente fattibili, perché molti edifici non ancora recuperati - ma per lo più già abitati - hanno davvero scarse prospettive di una significativa ulteriore valorizzazione prestazionale in chiave abitativa. Inoltre, è vero che oggi si adombra un altro cospicuo nuovo intervento di recupero, ma non di tipo residenziale bensì esclusivamente terziario; e anche altri futuri - sia pur minori - potrebbero esserlo. Di fronte a tali elementi di incertezza non resta che fare delle ipotesi ragionevoli, confortate da una minuziosa ricognizione sul campo. Questa induce a stimare che le nuove abitazioni ancora realizzabili realisticamente nell'ambito del PRG-IS con interventi diretti siano al massimo un'altra trentina, capaci pertanto anch'esse di altri circa **70-80 nuovi abitanti**, questi assolutamente teorici.

A questa nuova popolazione - che esaurirebbe interamente le possibilità di recupero degli insediamenti storici mediante interventi diretti<sup>31</sup> - va infine aggiunta quella non-teorica che occuperà i 10 appartamenti con taglia da 40 a 70 mq e i 20 appartamenti con taglia da 70 a 120 mq che sono previsti dall'unico ma rilevante intervento indiretto, il piano di recupero delle ex Distillerie Bertagnolli già approvato e prossimo all'attuazione, e cioè circa **75 nuovi abitanti**.

In totale, pertanto, la ulteriore capacità di popolazione più o meno teorica nell'ambito del PRG-IS si profila in circa **230 nuovi abitanti**.

#### 6.4. La verifica degli standard

Sulla base di quanto si è esposto nei paragrafi precedenti, la **capacità complessiva di popolazione della Variante e del PRG-IS** da considerare ai fini della verifica degli standard può essere stimata come segue:

	<i>abitanti</i>
già residenti nel territorio comunale (4 aprile 2004)	4.800
ulteriore capacità residenziale teorica nell'ambito della Variante	1.115
ulteriore capacità residenziale nell'ambito del PRG-IS	230
<b>totale</b>	<b>6.145</b>

<sup>29</sup> Vedi *Schema strutturale* 2000, paragrafo 11.23, pagina 19.

<sup>30</sup> Vedi rispettivamente interventi Itea, Residenza al Castello e casa Chietini, p. es.

<sup>31</sup> E' assai più del doppio di quanto risulta dallo *Schema strutturale* 2000, il quale ne calcolava 60 considerando però solo la nuova volumetria realizzabile con le 50 sopraelevazioni consentite dal PRG-IS (vedi nota precedente).

Secondo questi dati, entro il PRG e il PRG-IS la popolazione attuale di Mezzocorona potrebbe dunque crescere di oltre il 28%, un valore che - come si è detto - non può essere riferito ad alcuna proiezione basata sui *trends* passati e anche attuali. Comunque, tenendo conto dei parametri di superfici minime pro capite riportati nel paragrafo 6.2, i **fabbisogni standard** di legge di aree per servizi e attrezzature per la popolazione teorica totale nell'intero territorio comunale del quadro 2 risultano i seguenti:

<b>Quadro 3</b>	<i>mq/ab.</i>	<i>abitanti</i>	<i>mq</i>
a) aree per attrezzature di interesse comune	2,00	6.145	<b>12.290</b>
b) aree per l'istruzione	4,50	6.145	<b>27.653</b>
c) aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport	9,00	6.145	<b>55.305</b>
d) aree per parcheggio	2,50	6.145	<b>15.363</b>
	<b>totale</b>		<b>110.611</b>

A fronte di questi fabbisogni l'**offerta di aree del PRG-IS e della Variante** per servizi e attrezzature è la seguente (vedi **Elenco A** nel paragrafo 3.1):

<b>Quadro 4</b>		<i>esistenti mq</i>	<i>di progetto mq</i>	<i>totale mq</i>
a) aree per attrezzature di interesse comune				
<b>AC</b>	servizi e attrezzature civili	3.175	5.056	8.231
<b>SA</b>	servizi e attrezzature sanitarie e/o assistenziali	4.449	===	4.449
<b>AR</b>	servizi e attrezzature religiose	2.400		2.400
	<b>totale</b>	<b>10.024</b>	<b>5.056</b>	<b>15.080</b>
b) aree per l'istruzione				
<b>AS</b>	servizi e attrezzature scolastiche	21.670	8.758	<b>30.428</b>
c) aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport				
<b>VP</b>	parchi e giardini urbani	2.843	14.271	57.114
<b>SR</b>	attrezzature sportive e/o ricreative	14.968	31.941	46.909
	<b>totale</b>	<b>57.811</b>	<b>46.212</b>	<b>104.023</b>
d) aree per parcheggio				
<b>PP</b>	parcheggi pubblici o disponibili per la pubblica utilizzazione	18.946	14.887	<b>33.833</b>

Il confronto tra i dati dei quadri 3 e 4 precedenti è riportato nel quadro 5 che segue, il quale espone finalmente la **verifica degli standard** nell'intero territorio comunale (6.145 abitanti teorici):

<b>Quadro 5</b>	<i>fabbisogni minimi di legge mq</i>	<i>offerte della Variante e del PRG-IS mq</i>	<i>differenza mq</i>
a) aree per attrezzature di interesse comune	12.290	15.080	<b>+2.790</b>
b) aree per l'istruzione	27.653	30.428	<b>+ 2.775</b>
c) aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport	55.305	104.023	<b>+ 48.718</b>
d) aree per parcheggio	15.363	33.833	<b>+ 18.470</b>
	<b>totale</b>	<b>110.611</b>	<b>183.364</b>
			<b>+ 72.753</b>

Come si vede, le indicazioni del Piano sono significativamente positive in quanto esso assegna alle aree verdi attrezzate poco meno del doppio della superficie minima standard, ai parcheggi più del doppio e alle aree per attrezzature di interesse comune 1/5 in più. Ovviamente la verifica appare favorevole anche in termini generali, perché il PRG contempla **29,84** mq di servizi e attrezzature per ognuno dei potenziali 6.145 abitanti di cui è capace contro i 18 minimi di legge necessari<sup>32</sup>, e contro i 24,2 mq/ab. disponibili oggi per i residenti attuali.

## **7. L'ADEGUAMENTO DEL PIANO AI DISPOSTI PROVINCIALI IN MATERIA DI COMMERCIO**

In ottemperanza a quanto previsto dalla LP 08.05.2000 n. 4 (Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento) le disposizioni contenute nei "Criteri di programmazione del settore commerciale" di cui all'articolo 3 comma 4 della stessa legge sono recepite nella quarta sezione delle NTA (articoli dal 41-45), riproducendo quelle approvate dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 18 del 01.07.04 e n. 8 del 28.02.05.

---

<sup>32</sup> Si segnala che nel computo delle aree per attrezzature di interesse comune non si sono considerate quelle esistenti dell'impianto CRM, delle stazioni ferroviarie e funiviarie e dei grandi impianti tecnologici di livello sovracomunale (che pure sono equipaggiamenti pubblici di servizio), così come fra le attrezzature religiose non si è tenuto conto della vastissima area del cimitero. Pure trascurate sono le superfici standard tutto sommato fittizie che riguardano le porzioni del cimitero di San Michele all'Adige e dei campi sportivi di Grumo e Roveré della Luna, benché ricadano nel nostro territorio comunale. Per questi dati vedi la nota alla fine dell' Elenco A, paragrafo 3.1.