



COMUNE DI MEZZOCORONA

Comunità Rotaliana-Koenigsberg
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

P.R.G. PIANO REGOLATORE GENERALE (L.P. 04 AGOSTO 2015 n.15)

VARIANTE 2024

REVISIONE GENERALE AL P.R.G. DEL COMUNE DI MEZZOCORONA
(ADOZIONE DEFINITIVA)

ALLEGATO 6A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA RAFFRONTO NOVEMBRE 2025
------------------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE	IL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO
DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE N. __ dd. __/__/____ DELIBERA DI ADOZIONE DEFINITIVA N. __ dd. __/__/____	PARERE N. __ - dd. __/__/____
IL TECNICO	LA GIUNTA PROVINCIALE
Arch. Ruggero Mucchi  Via Trento 164, 38023 Cles TN	
COLLABORATORE	
Dott. Cesare Benedetti OAPPC Trento – Pianificatore del territorio – SEZ.A Via G. Canestrini 21, 38122 Trento TN	

In verde le aggiunte relative alla Variante 2024 – adozione definitiva

In verde barrate le cancellazioni relative alla Variante 2024 – adozione definitiva

INDICE

1. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

1.1	P.R.G.	7
1.2	P.T.C.	7
1.3	P.U.P	7

2. L'ASSETTO TERRITORIALE

2.1	Analisi della struttura territoriale e urbana	8
2.2	Valenze paesaggistiche	8
2.3	Andamento demografico	9
2.4	Uso del suolo e tendenze in atto	11

3. LA VARIANTE 2024

3.1	Obiettivi del nuovo P.R.G. – Variante 2024	12
3.2	Elementi costitutivi	13
3.3	Avviso preliminare	13
3.4	Richieste della cittadinanza	15
	ELENCO RICHIESTE DELLA CITTADINANZA	17
3.5	Criteri per l'applicazione dell'art. 45 della L.P. 15/2015 (inedificabilità decennale)	34
3.6	Variazioni obbligatorie	34

4. IL SISTEMA AMBIENTALE

4.1	La tutela ambientale	35
4.2	Reticolo idrografico, Aree di protezione fluviale e Parco fluviale del Noce	35
4.3	Aree di rispetto storico, ambientale e paesistico	36
4.4	Edifici di Tipo X e Tipo Y	36
4.5	Manufatti e siti di rilevanza storico-artistica e ambientale	36
4.6	Zone della Rete Natura 2000	37
4.7	Aree archeologiche	37
4.8	Il verde urbano	37
4.9	Sicurezza idrogeologica e CSP	38
4.10	Indicazioni infrastrutturali e fasce di rispetto	40

5. IL SISTEMA INSEDIATIVO E LA ZONIZZAZIONE

5.1	A – Centro Storico	41
	<i>Unificazione del PRG-IS con il PRG</i>	41
	<i>Le zone RS</i>	41
	<i>Perimetro del Centro Storico</i>	42
	<i>Modifiche alle Norme di Attuazione</i>	42
	<i>Modifiche alle Schede e alle Categorie di Intervento</i>	42
5.2	B – Zone Residenziali di completamento	43
	<i>La città consolidata</i>	42
	<i>Richieste di inedificabilità</i>	42
	<i>Modifiche alle Norme di Attuazione</i>	44
	<i>Edifici di Tipo X e Y e Fronti da Valorizzare</i>	44
	<i>Nuove previsioni insediative</i>	44
5.3	C – Zone Residenziali di espansione	45
5.4	D – Zone produttive	46
	<i>Piano Guida Zabiani</i>	46
	<i>Applicazione delle Aree Multifunzionali D2c</i>	47
	<i>Nuove zone alberghiere</i>	47
	<i>Nuove previsioni insediative</i>	47
5.5	E – Zone agricole e montane	48
	<i>Modifiche alle zone agricole di pregio</i>	48
	<i>Modifiche alle zone agricole</i>	49
	<i>Modifiche alle zone bosco e pascolo</i>	50
5.6	F - Zone per Servizi Pubblici	50
5.7	G – Zone a Verde Pubblico e Privato	52
	<i>Verde pubblico</i>	52
	<i>Verde privato</i>	52
	<i>Verde privato di pregio</i>	52
	<i>Verde di protezione</i>	53
5.8	H - Infrastrutture	53
	Stazioni di servizio	53
	Parcheggi pubblici	53
	Funivia	54
5.9	Vincoli e fasce di rispetto	54
5.10	Piani attuativi e di dettaglio	55
	Piani di lottizzazione	55
	Piani di recupero	55
	Piani di riqualificazione urbanistica	55
	Piani guida	56
5.11	Urbanistica commerciale	56

6. LE NORME DI ATTUAZIONE

6.1	Panorama generale dell'aggiornamento	57
-----	--------------------------------------	----

7. LE VERIFICHE GENERALI

7.1	Dimensionamento residenziale	59
7.2	Verifica degli standard	66
7.3	Rispetto delle invarianti	67
7.4	Usi civici	67

8. MODIFICHE CARTOGRAFICHE DELLA VARIANTE 2024

8.1	Tipi di adeguamento e variazioni apportate al P.R.G.	68
8.2	Adeguamento alla cartografia di base	68
8.3	Adeguamenti cartografici – aree a bosco e agricole	68
8.4	Adeguamenti cartografici – adeguamenti agli strumenti sovraordinati	68
8.5	Adeguamenti cartografici – estinzione tematismi residuali	68
8.6	Varianti cartografiche – richieste della cittadinanza	68
8.7	Varianti cartografiche – proposte dal Comune	69

1. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

1.1 PRG

La Variante 2024 al PRG di Mezzocorona segue ed integra una serie di varianti parziali e generali che hanno evoluto il primo strumento risalente al 1994 come parte del Piano Urbanistico Comprensoriale. È stata la Variante 2004 a dare l'impianto attuale al PRG vigente che poi negli anni ha visto il distacco del PRG-IS che oggi viene reintegrato nel PRG. L'ultimo aggiornamento è del 2019 ed è stato redatto proprio per adeguare il PRG alla Legge Provinciale per il governo del territorio e al Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale, quindi ai nuovi parametri e alle nuove definizioni tecniche urbanistiche.

In questa sede si è proceduto a redigere una nuova grafica georeferenziata sulla base della nuova mappa catastale aggiornata, ma anche al perfezionamento e rinnovamento di alcune strategie insediative in risposta alle esigenze manifestate dalla cittadinanza, alle linee indicate dal Comune e dalle scelte progettuali. Tuttavia questa Variante 2024, pur essendo indubbiamente di tipo sostanziale, continua a lavorare sullo stesso impianto vigente ritenuto ancora adeguato a un ragionevole ed equilibrato sviluppo urbano, insediativo e territoriale.

Va sottolineato che contemporaneamente alla presente Variante 2024 sono state attivate anche altre due varianti "minori" e settoriali che trattano argomenti specifici e che in sede di Adozione Definitiva, questa Variante recepisce ed ingloba nella documentazione di Piano (Tavole e Norme di Attuazione). Nella fattispecie si tratta della Variante 2-2024 che ha trattato il tema delle aree estrattive in combinazione con il Piano Cave Provinciale e che è stata adottata definitivamente con DGP n. 1399 dd. 19/09/2025 e della Variante 3-2024 che ha trattato il rinnovo e aggiornamento delle previsioni del PL03 adottato definitivamente con Delibera della Giunta Provinciale. I contenuti di tali varianti che vengono in questa sede recepiti sono identificabili nelle Norme di Attuazione di Raffronto con una specifica colorazione.

1.2 PTC

La Comunità Rotaliana-Koenigsberg si è dotata di alcuni stralci del PTC di cui il PRG di Mezzocorona tiene conto recependone i contenuti o adeguandosi alle disposizioni sovraordinate. Si tratta nel dettaglio dello stralcio riguardante il Commercio approvato dalla Giunta Provinciale con DGP 1480/2015, del piano stralcio degli Insediamenti produttivi e delle Zone agricole (PS P-A) approvato dalla Giunta Provinciale con DGP 1170/2018 e del piano stralcio delle Reti infrastrutturali e Reti ecologiche (PS RI-E) approvato dalla Giunta Provinciale con DGP 858/2021.

1.3 PUP

Il PUP è di fatto la base principale su cui si deve innestare un PRG allo scopo di recepire quanto di competenza, ma anche di dettagliare alla scala più precisa e su base catastale le previsioni di livello provinciale. La Variante 2024 continua a lavorare in questo modo sulla scia delle revisioni precedenti senza proporre modifiche alla struttura del PUP sul Comune di Mezzocorona. Solo alcune nuove previsioni incidono sulle invarianti agricole che però vengono adeguatamente compensate mantenendone quindi l'equilibrio. All'interno della Relazione verranno specificate meglio queste situazioni.

2. L'ASSETTO TERRITORIALE

2.1 Analisi della struttura territoriale e urbana

Il Comune di Mezzocorona comprende un'ampia area pianeggiante compresa fra gli alvei del Fiume Adige e del Torrente Noce, proprio all'inizio della Piana Rotaliana che si appoggia all'imponente parete della Montagna di Mezzocorona che misura oltre 600 metri di dislivello. Sul lato orientale del territorio vi sono i tracciati della Ferrovia FS affiancato all'Autobrennero, ma anche quello della Ferrovia Trento-Malè. All'interno di questo perimetro si sviluppa l'abitato, proprio a ridosso dell'arco convesso della roccia, adagiato sul leggero conoide di base a sfruttare una preziosa e non comune esposizione a mezzogiorno. Tutto attorno, a raggiera, si sviluppa la pregiata campagna del Teroldego che ricama i suoi filari fin dentro l'abitato a ridosso delle abitazioni.

Elementi costituenti l'insediamento, quindi, sono: il nucleo abitato che dal centro storico leggermente emergente si sviluppa in lunghezza su Via 4 Novembre, il "triangolo industriale" che rappresenta una delle più rilevanti realtà produttive dell'intera Provincia Autonoma di Trento e il nucleo del Monte, vera e propria terrazza sulla Rotaliana, collegato al paese dalla celebre Funivia. Il territorio quindi è in posizione veramente invidiabile e strategica in ognuna delle sue componenti.

Dal punto di vista dei collegamenti Mezzocorona si trova al centro di un nodo multiplo di strade che collegano le due direzioni della Valle dell'Adige con la Val di Non.

2.2 Valenze paesaggistiche

Gli elementi paesaggistici del territorio di Mezzocorona sono molteplici e si basano anche sulla presenza del dislivello per il Monte, sia in termini attivi che passivi. In questo senso domina ovviamente l'enorme parete rocciosa che da sola diventa paesaggio, ma che è anche impreziosita da elementi significativi come il Castello di San Gottardo e "animata" dalla funivia. Assume rilevanza paesaggistica anche il conoide di base in leggera pendenza, sia riguardo all'abitato storico dominato dalla grande cupola della Chiesa che alle aree agricole esposte alla visuale.

Non sono trascurabili però nemmeno le valenze paesaggistiche definite dai grandi insediamenti produttivi del triangolo industriale in cui però spiccano elementi anche di grande qualità architettonica come la Cantina Mezzocorona. L'insediamento in pianura ovviamente riduce l'esposizione attiva all'impatto paesaggistico, ma alcuni elementi diventano comunque determinanti come ad esempio le aree estrattive verso Roverè della Luna. Si tratta di un'ampia area destinata e utilizzata alla cavatura di inerti dotata di piano di sfruttamento che gioca senz'altro un ruolo paesaggistico non indifferente.

In termini di incidenza territoriale però non è possibile non menzionare, come elemento determinante nella costituzione del paesaggio, le imponenti estensioni di agricoltura vitivinicola e frutticola che dominano letteralmente il territorio definendone l'identità anche estetica.

Interessanti sono anche le valenze paesaggistiche fluviali che sul territorio sono notevoli per intensità e lunghezza, ma una interessante funzione paesaggistica è definita anche dalle grandi vie di comunicazione autostradale e ferroviaria che espongono il territorio alla visuale di innumerevoli viaggiatori.

Inoltre la località Monte assume un ruolo paesaggistico determinante sul territorio di Mezzocorona creando di fatto una bolla quasi avulsa dal resto per conformazione e tipologia paesaggistica. In pochi minuti di funivia, infatti, è possibile passare da un paesaggio di pianura agricola e industriale ad uno di impronta prettamente montana che si sviluppa fino a Malga Kraun ed oltre.

L'antropizzazione del Monte poi, complice la funivia, ma anche lo sky-walk e il ponte tibetano, determina una rilevantissima possibilità di lettura passiva del paesaggio a valle. Da questi punti eminenti infatti si può scorgere ogni singolo particolare del territorio in cui ad esempio diventano rilevanti anche le coperture (come quinte superfici), ma anche le cave, la viabilità, le zone industriali e naturalmente anche il territorio agricolo che da questo punto di vista tende a privilegiare maggiormente quello piano ed esteso.

Tutto questo è considerato nello sviluppo del PRG vigente così come anche nei contenuti della presente Variante 2024 che garantisce una gestione del territorio compatibile e rispettosa delle valenze paesaggistiche appena descritte nel rispetto anche delle previsioni del PUP.

2.3 Andamento demografico

Il Comune di Mezzocorona si colloca in una fascia di comuni trentini medio alta in termini di popolazione, avendo superato da oltre 15 anni la soglia dei 5.000 abitanti. Si tratta di un andamento di costante crescita fin dai primi anni Duemila che ha visto solo una leggera flessione nel 2022, ma che nel 2023 ha già ripreso a crescere. La stessa dinamica riguarda il numero di residenti stranieri, ma anche e soprattutto il numero di nuclei familiari.

Rispetto al 2005, anno in cui è entrato in vigore il PRG della revisione sostanziale, la popolazione è passata da 4.885 abitanti a 5.496 con una crescita di 611 unità pari al 12,5%. Meno sensibile è la crescita degli ultimi 10 anni che si assesta a un +2,9%, mentre il dato rispetto al 2019 (che è stato l'anno con il maggior numero di abitanti) è di un calo di 39 unità pari a meno dell'1%. Il periodo di maggior crescita demografica rimane comunque quello fra il 2009 e il 2014.

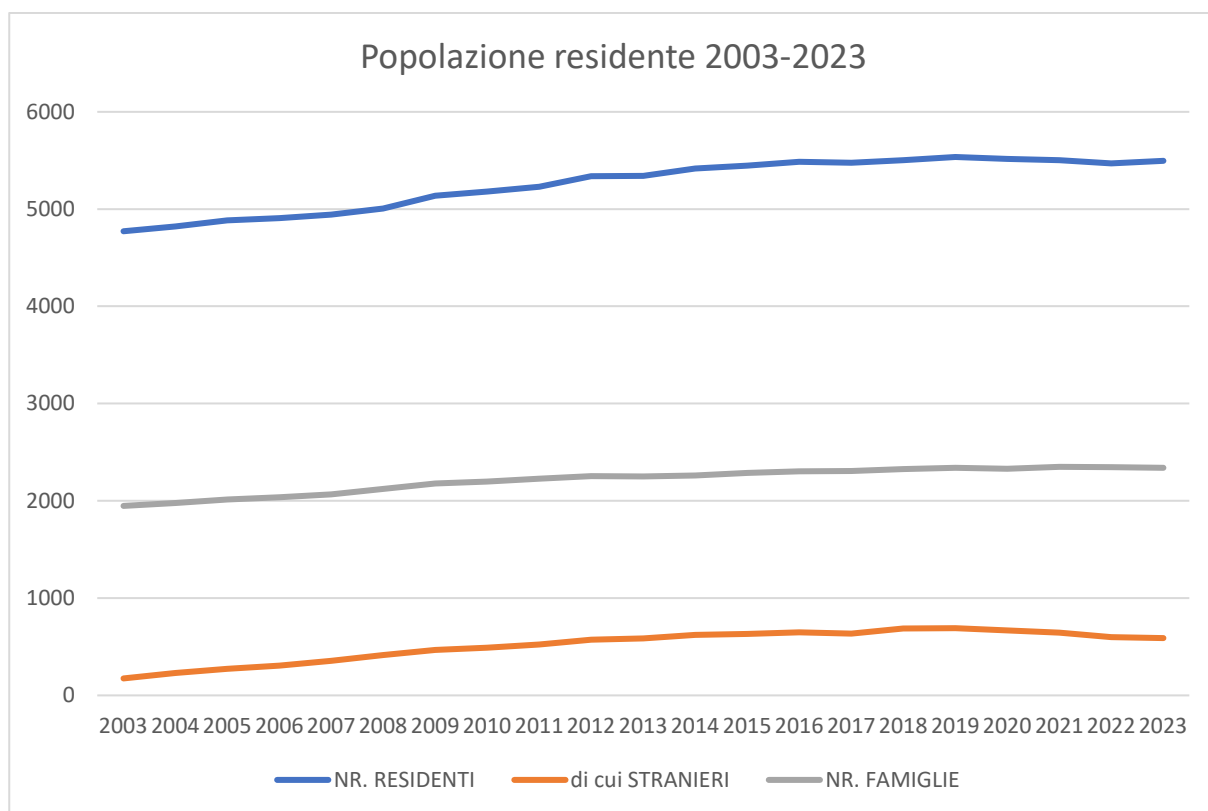
Dal 2005 le famiglie sono cresciute di 324 unità pari al 16%, mentre negli ultimi 10 anni l'incremento è stato di 87 nuove famiglie pari al 3,8%. Ad oggi il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,35 in calo rispetto al 2005 (1,42) e al 2013 (2,37), ma si tratta di un fenomeno ricorrente e generalizzato nei nostri paesi trentini e italiani.

Interessanti sono anche i saldi naturale e migratorio che negli ultimi 9 anni, seppure in modo non perfettamente regolare, definiscono un trend di -8 abitanti/anno come saldo naturale e un +17 abitanti/anno come saldo migratorio. Seguendo quindi l'andamento generale dei comuni trentini di pari fascia, Mezzocorona mantiene il suo contingente residenziale proprio sul fenomeno immigratorio.

Mezzocorona è un centro abitato molto attrattivo perché dislocato in posizione strategica, per cui il suo trend demografico è destinato a mantenersi in leggera e costante crescita, al netto di brevi fasi di assestamento. Di seguito di riportano i dati nel dettaglio della tabella e del grafico.

PROSPETTO POPOLAZIONE RESIDENTE			
ANNO	NR. RESIDENTI	di cui STRANIERI	NR. FAMIGLIE
2003	4773	176	1949
2004	4821	231	1979
2005	4885	274	2014
2006	4907	306	2037

2007	4943	355	2067
2008	5005	415	2121
2009	5137	468	2177
2010	5179	491	2199
2011	5229	522	2228
2012	5336	574	2255
2013	5341	584	2251
2014	5415	621	2261
2015	5446	631	2288
2016	5487	649	2304
2017	5477	636	2307
2018	5501	686	2327
2019	5535	693	2338
2020	5516	667	2330
2021	5502	645	2351
2022	5470	598	2346
2023	5496	590	2338



2.4 Uso del suolo e tendenze in atto

Negli ultimi vent'anni Mezzocorona è stata coinvolta in un trend di crescita demografica ed ovviamente anche insediativa, ma ciò è accaduto con equilibrio e sensibilità verso il consumo del territorio. Lo sviluppo ha seguito gli assi viari principali che già erano insediati in forma lineare garantendo così la leggibilità sia dell'abitato che delle aree agricole.

Va comunque detto che a Mezzocorona l'estensione delle aree produttive è veramente imponente in termini di quantità, tanto che il solo triangolo industriale è grande quasi come tutto l'abitato, ma se ad esso si aggiungono anche le altre zone produttive dislocate e quelle estrattive, il saldo è nettamente a favore del settore non residenziale.

Da segnalare è lo stato virtuoso del Centro Storico che è stato pianificato in modo specifico e che gode di un livello di occupazione veramente molto alto con minime superfici in sottoutilizzo. Paradossalmente si trovano più situazioni di disuso nelle zone di completamento, ma anche in questo caso si tratta di percentuali minime. Va detto quindi che il patrimonio immobiliare di Mezzocorona è nel complesso molto ben utilizzato e non esistono sacche di recupero dei volumi particolarmente ingenti.

Nel contempo va detto che il PRG di Mezzocorona conserva tuttora alcuni Piani Attuativi anche di dimensioni notevoli che rimangono a disposizione dell'insediamento e che in taluni casi sono in procinto di attivazione e di edificazione. Questo creerà nuovamente una prospettiva di crescita della popolazione residente.

Le modalità di gestione urbanistica delle aree residenziali sono definite con indici piuttosto intensi che consentono edificazioni con 3 e anche 4 piani, ma essendo in zona di pianura non si tratta certo di un'eccezione. Questo infatti consente di ottimizzare l'insediamento riducendo il consumo di suolo consentendo comunque dislocazioni confortevoli alle abitazioni. Solo al Monte i parametri si abbassano (e anche sensibilmente) perché in quella configurazione territoriale non è possibile e nemmeno opportuno intensificare l'insediamento.

Ma se in termini residenziali è possibile contare ancora su aree disponibili, lo stesso non si può dire per quelle produttive che seppure abbiamo detto siano in prevalenza sul territorio, continuano ad essere oggetto di richiesta di regolazione ed espansione.

La Variante 2024 tratta entrambe queste tipologie di insediamento cercando di gestire al meglio le potenzialità di sviluppo della residenza rispondendo però anche alle richieste specifiche della cittadinanza, così come lavora all'aggiustamento delle aree produttive (senza grandi incrementi) anche attraverso nuove configurazioni o discipline che tengono conto imprese attive sul territorio che chiedono di poter investire al meglio.

A titolo informativo va detto che il valore delle superfici residenziali del costruito è piuttosto alto e tale aspetto è indicativo dell'attrattiva del paese dovuta proprio ai servizi, alla posizione e all'esposizione territoriale e comunque anche alla carenza di offerta di alloggi.

3. LA VARIANTE 2024

3.1 Obiettivi del nuovo P.R.G. – Variante 2024

La Variante 2024 è stata commissionata quale aggiornamento al PRG vigente allo scopo di mantenerlo allineato a diverse esigenze di carattere programmatico per il Comune di Mezzocorona, ma anche per rispondere alle necessità della popolazione e per mantenere aggiornato lo strumento alle sempre incalzanti normative di settore. Nel dettaglio sono state affrontate le seguenti tematiche generali.

1. Ascolto delle necessità della cittadinanza: attraverso l'Avviso Preliminare sono state raccolte le richieste della popolazione di cui si è ampiamente detto al punto 3.4
2. Verifica dell'art. 45 (LP 15/2015): sempre con l'Avviso Preliminare e comunque anche attraverso le segnalazioni degli interessati pervenute liberamente al Comune, sono state valutate le richieste di applicazione dell'art. 45 della LP 15/2015 di cui si è detto ai precedenti punti 3.4 e 3.5.
3. Aggiornamento delle Norme di Attuazione: tale aggiornamento avviene su sollecitazione dell'Ufficio Tecnico che nell'utilizzo dello strumento vigente incontra delle problematiche risolvibili con precisazioni o aggiornamenti del testo per incongruenze con le norme di settore o per maggiore chiarezza interpretativa, ma la stessa Amministrazione comunale ha proposto nuove scelte di approccio urbanistico e infine le stesse richieste della cittadinanza si riferiscono anche alle Norme.
4. Revisione delle aree di interesse pubblico: l'Amministrazione ha inteso procedere con la modifica di alcune aree pubbliche da stralciare o da sostituire con altri tipi; nel dettaglio si sono trattate prevalentemente le aree sportive e il verde pubblico, pur senza stravolgere le quantità disponibili, ma in aggiornamento alle dislocazioni più attuali.
5. Verifica dei vincoli preordinati all'esproprio: fra le azioni ritenute obbligatorie della presente Variante 2024 c'è anche questa che diventa cruciale proprio in ottemperanza alle leggi sovraordinate e in effetti una modifica risponde proprio a questo criterio.
6. Aggiustamento di previsioni deboli o di lacune della pianificazione: ci si riferisce in particolare alle Stazioni di servizio che non sono disciplinate nel PRG vigente così come le aree alberghiere, alle zone RS che in alcuni casi si sovrappongono a zone bianche, così come accade per i Piani Attuativi.
7. Approfondimento di strumenti incagliati: si tratta di approfondimento e ri-valutazione di Piani Attuativi che nel tempo hanno manifestato difficoltà nell'attivazione o nel completamento.
8. Individuazione di nuovi strumenti di dettaglio: lo scopo è stato quello di trovare nuove sinergie pubblico-private per creare opportunità reciproche di miglioramento insediativo e urbanistico.

I dettagli di tutte queste modifiche vengono descritti nella Sezione 5 con l'approfondimento dei diversi tipi di zone insediative e delle variazioni proposte dalla cittadinanza, dal Comune e dal tecnico progettista.

3.2 Elementi costitutivi

La Variante 2024 è costituita dalle seguenti componenti pianificatorie sottoforma di Tavole grafiche e di allegati in fascicolo anche di Raffronto.

Tavole

- Cartografia del Sistema Ambientale
- Cartografia del Sistema Insediativo
- Cartografia del Centro Storico

Allegati

- Relazione generale
- Norme di Attuazione
- Prontuario per la progettazione in Centro Storico
- Schede del Centro Storico
- Valutazione Ambientale Strategica
- Dimensionamento residenziale (in Relazione)
- Relazione Usi civici (in Relazione)

3.3 Avviso preliminare

L'articolo 37 della L.P. 15/2015 prevede, nell'illustrare il procedimento di formazione del PRG, l'obbligo da parte del Comune di emanare un Avviso Preliminare alla cittadinanza in cui vengono indicati gli obiettivi che si intendono perseguire con specifica variante al Piano. Tale documento deve ottenere adeguata pubblicità e nel periodo dei 30 giorni di pubblicazione chiunque può presentare proposte non vincolanti a fini meramente collaborativi in ordine alla pianificazione territoriale locale.

Il Comune di Mezzocorona ha emanato tale documento il 12/07/2021 con prot. 8056, illustrando gli intendimenti della variante al PRG riguardo ai Centri Storici e al Sistema insediativo produttivo e infrastrutturale, oltre che alle realtà di carattere ambientale. Tale documento era stato approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n.120 dd. 22/6/2021, tuttavia il Consiglio Comunale con deliberazione n.15 dd. 27/4/2023 ha riapprovato l'Avviso Preliminare redatto ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015 riaprendo di fatto i termini di pubblicazione.

A seguito delle due finestre di pubblicazione sono pervenute le richieste e proposte della cittadinanza che sono state tutte considerate nella fase di pianificazione (anche quelle giunte fuori termini) proprio allo scopo di garantire la massima apertura e disponibilità alla cittadinanza. Di seguito si riporta l'Avviso Preliminare.

F183-0008056-12/07/2021-P



COMUNE DI MEZZOCORONA

Provincia di Trento

Prot. 8056

Mezzocorona, lì 12 luglio 2021

**AVVISO PRELIMINARE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI
MEZZOCORONA**

IL SINDACO

Ai sensi dell'art. 37, comma 1, della Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15

RENDE NOTO

che l'Amministrazione comunale intende avviare il procedimento di adozione di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Mezzocorona, in attuazione della deliberazione della Giunta comunale n. 120 del 22.06.2021, al fine del perseguimento dei seguenti obiettivi:

Centri storici:

- Adeguamento ed aggiornamento cartografico e correzione di eventuali imprecisioni emerse nella gestione del PRG-IS vigente, anche in relazione alle categorie di intervento, alle schedature, nonché nelle modalità esecutive per gli ampliamenti e la demo-ricostruzione.

Sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale:

- Verifica puntuale delle previsioni contenute nel PRG vigente in materia di vincoli espropriativi al fine di adeguare il piano regolatore alle disposizioni contenute all'art.48 della LP 15/2015 in materia di efficacia e durata dei vincoli preordinati all'esproprio.
- Verifica dei contenuti dei piani di recupero e dei piani attuativi previsti dal PRG in funzione della necessità di favorirne l'attuazione anche attraverso una verifica delle previsioni urbanizzative e degli indici edificatori.
- Valutazione di strumenti attuativi finalizzati al recupero di strutture edilizie dismesse e degradate anche attraverso il cambio della destinazione d'uso;
- Aggiornamento delle previsioni urbanistiche a sostegno dello sviluppo turistico della borgata e del Monte di Mezzocorona con riferimento all'enoturismo ed ai percorsi all'aperto;
- Verifica puntuale ed eventuale compensazione delle aree agricole e delle zone destinate all'insediamento residenziale, nonché del grado di utilizzo delle aree produttive ed artigianali esistenti al fine di pianificarne l'evoluzione e favorirne la trasformazione edilizia e urbanistica a sostegno delle imprese, anche mediante compensazione fra aree agricole e aree produttive, al fine di ridurre la frammentazione a favore di zone più accorpate e meglio infrastrutturate;
- Revisione e aggiornamento delle aree destinate a servizi pubblici in ragione delle mutate previsioni di localizzazione di nuove strutture sportive comunali;
- Valutazione delle richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015;
- Aggiornamento del sistema della viabilità con la finalità di migliorare il livello di accessibilità dei centri abitati, la sicurezza e la qualità della vita;
- Individuazione di nuove strategie di valorizzazione dei beni di proprietà pubblica e del patrimonio edilizio pubblico e privato.

DATO ATTO

Piazza della Chiesa, 1 – 38016 MEZZOCORONA (TN)
Codice Fiscale e Partita IVA: 00177020229
Telefono 0461 608111 – Fax 0461 603607
www.comune.mezzocorona.tn.it
info@comune.mezzocorona.tn.it
comune@pec.comune.mezzocorona.tn.it



COMUNE DI MEZZOCORONA

che gli effetti ambientali prodotti dall'attuazione delle strategie previste in variante saranno sottoposti, nelle forme previste dalla legislazione vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, alla procedura di rendicontazione urbanistica nel caso in cui la stessa si renda necessaria in relazione all'entità delle modifiche cartografiche e normative contenute nel progetto di variante; rilevato altresì che non rientrano tra gli obiettivi della presente Variante interventi ed opere soggette a procedimenti di Screening o di VIA, nonché i siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (quali SIC e ZPS);

INVITA

chiunque intenda rappresentare un interesse particolare o generale, a presentare proposte non vincolanti a fini meramente collaborativi e per fornire supporti coerenti con gli obiettivi della variante, in un'ottica di partecipazione e di condivisione degli stessi, per trenta giorni dalla data del presente avviso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 37, comma 1, della L.P. 15/2015.

La consegna delle istanze può avvenire, preferibilmente utilizzando il modello pubblicato sul sito internet del Comune di Mezzocorona (<https://www.comune.mezzocorona.tn.it/>):

- A mano presso l'Ufficio protocollo del Comune di Mezzocorona;
- A mezzo pec all'indirizzo: comune@pec.comune.mezzocorona.tn.it
- A mezzo mail all'indirizzo: info@comune.mezzocorona.tn.it



Il Sindaco
Maria Hauser

3.4 Richieste della cittadinanza

Con l'Avviso Preliminare emanato in data 12/7/2021 e 27/4/2023 si è dato avvio al processo di pianificazione e sono pervenute al Comune di Mezzocorona n.50 richieste di variazione del PRG e di approfondimento o rettifica delle Norme di Attuazione. Va detto che sono state tenute in considerazione tutte le domande pervenute, indipendentemente dalla scadenza del bando, ritenendo in tal modo di dare alla cittadinanza la massima disponibilità e di lavorare nel modo più completo possibile alla revisione dello strumento urbanistico.

Il seguente elenco suddivide le domande (scomposte anche in sotto-domande nel caso ve ne sia più di una nella stessa richiesta) per tipo di quesito o di proposta in modo da comprendere l'incidenza dei vari macro-argomenti di pianificazione. Dall'elenco si può già dedurre l'accoglimento delle domande perché quelle non accolte o revocate sono indicate in forma barrata.

Richieste riguardanti la residenza (n.20)

Inedificabilità ai sensi dell'art. 45 LP 15/2015	P02 P17 P20 P21 P24 P29 P39 P46 P51 (n.9)
Da produttiva a residenza	P03 (n.1)
Da agricola a residenza	P04 P07 P12 P26 P36 P40 P45 (n.7)
Da bosco a residenza	P35 (n.1)
Riordino aree residenziali al Monte	P34 (n.1)
Da zona RS a Centro Storico	P50 (n.1)

Richieste riguardanti le aree produttive (n.15)

Da bosco a produttiva	P08 10b (n.2)
Da agricola a produttiva	P09 P23 P27b P37b (n.4)
Da zona sportiva a produttiva (anche alberghiera)	P11 P14 (n.2)
Da zona per servizi pubblici a produttiva	P37a (n.1)
Da parcheggio a produttiva/altro	P32 P48 (n.2)
Trasformazione zone produttive in multifunzionali	P15 P42 P43 P47 (n.4)

Richieste riguardanti le aree agricole (n.5)

Da bosco ad agricola	P10a P16 P18 P22 (n.4)
Da agricola a insediamento produtt. agricolo	P38 (n.1)

Richieste riguardanti le aree di interesse pubblico (n.1)

Da agricola a zona per servizi pubblici	P13 (n.1)
---	------------

Richiesta riguardanti le aree di verde privato (n.4)

Creazione del Verde Privato	P19 (n.1)
Da agricola a Verde Privato	P25 P31 P49 (n.3)

Richieste riguardanti i piani di dettaglio (n.4)

Revisione di piani attuativi	P27a P30 (n.2)
Chiusura di piani attuativi e nuova destinazione	P01 P05 (n.2)

Richieste riguardanti la disciplina normativa (n.7)

Approfondimenti normativi	P28a P28c P33 (n.3)
Modifiche normative sugli interventi al Monte	P06 (n.1)
Eliminazione edifici di Tipo X	P28b P41 P44 (n.3)

Totale n. 56 domande (scomposte in sotto-domande)

Vediamo ora nel dettaglio l'elenco delle domande con i contenuti specifici e il relativo esito della pianificazione.

ELENCO RICHIESTE DELLA CITTADINANZA

Richiesta n.P1 - accolta

Si chiede di considerare concluso il PR1 (già terminato da anni) e di inserire nella zona una destinazione urbanistica adeguata.

(P.ed. 1145)

Esito

La domanda è ritenuta pertinente, viene pertanto accolta e quindi al PR1 viene sostituita una zona B2a che è quella che meglio rappresenta il potere edificatorio dello strumento di dettaglio archiviato.

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P2 - stralciata

Si chiede lo stralcio dell'edificabilità ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015.

(P.f. 930/3)

Esito

La domanda viene stralciata in quanto già recepita con precedente Variante al PRG.

Richiesta n.P3 – ~~accolta~~ respinta

Si chiede di trasformare una zona produttiva D2a in zona residenziale sulla scorta del lotto limitrofo, visto che la proprietà non ha più intenzione di utilizzare la struttura a scopo produttivo.

(P.ed. 826)

Esito

~~Non si ravvedono motivi per non accogliere tale richiesta considerando il lotto non essenziale all'insediamento produttivo esistente e non in conflitto con esso; viene quindi inserita una zona residenziale B2c in analogia al suddetto lotto limitrofo.~~

In sede di Adozione Definitiva la richiesta viene stralciata alla luce delle osservazioni contenute nel verbale della Conferenza di Pianificazione che sottolinea il conflitto di una nuova area residenziale così aderente ad una produttiva esistente.

1.556 mq da D2a a B2c

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P4 – ~~accolta~~ respinta

Viene chiesta l'individuazione di un lotto insediabile a scopo residenziale e di B&B in una zona agricola di pregio.

(Pp.ff. 158 e 161)

Esito

~~Pur ritenendo sempre delicata l'occupazione di zone agricole di pregio si ritiene di poter accogliere la richiesta individuando un lotto minimo posizionato in posizione limitrofa agli edifici esistenti. E' prevista la compensazione della zona agricola di pregio.~~

La richiesta viene respinta in sede di Adozione Definitiva su indicazione della Conferenza di Pianificazione e per mancanza dei presupposti di compensazione delle aree agricole di pregio.

~~95 mq da Agricola di pregio a Verde privato~~

~~833 mq da Agricola di pregio a C1b~~

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P5 - accolta

Si chiede di considerare concluso il PR2 (già terminato da tempo) e di inserire nella zona una destinazione urbanistica adeguata.

(P.ed. 331, 841 e 1164)

Esito

La domanda è ritenuta pertinente, viene pertanto accolta e quindi al PR2 viene sostituita una zona B2a che è quella che meglio rappresenta il potere edificatorio dello strumento di dettaglio archiviato.

CSP

L'area si trova in **classe P2 – bassa**.

Richiesta n.P6 - accolta

Si chiede che in Loc. Monte sia possibile realizzare coperture in lamiera e che si possano togliere i vincoli sulle abitazioni storiche.

Esito

La domanda è accolta ritenendo di poter aprire ai manti di copertura in lamiera nelle zone B3 con la modifica dei commi 2 e 6 dell'art. 16 delle Norme di Attuazione.

Inoltre, in merito agli edifici definiti storici, va detto che il riferimento è agli edifici di Tipo X che sono stati stralciati dal PRG e sostituiti con puntuali Fronti da Valorizzare.

CSP

Non ci sono riferimenti alla CSP.

Richiesta n.P7 – non accolta

Si chiede di trasformare una zona agricola di pregio in residenziale, essendo essa di fatto già insediata.

(P.ed. 969)

Esito

Anche a seguito di specifico incontro con il richiedente si ritiene di non accogliere la domanda in quanto gli edifici realizzati sono di tipo agricolo, così come l'utilizzo reale che ne viene fatto e quindi è opportuno non trasformare l'area. Il patrimonio potrà essere modificato avvalendosi dell'istituto della deroga, se del caso.

Richiesta n.P8 - accolta

Si chiede di trasformare una zona a bosco in zona produttiva.
(P.ed. 836)

Esito

La domanda viene accolta anche in virtù del fatto che si configura come un ampliamento della zona produttiva insediata esistente.

Tuttavia in sede di Adozione Definitiva viene individuata dallo Specifico Riferimento Normativo che ne condiziona l'utilizzo con la nuova destinazione urbanistica solo nel rispetto ed attuazione dei contenuti dello Studio di Compatibilità allegato al PRG (*Sr n art. 18 c.14).

2.940 mq da Bosco a D2a

CSP

L'area si trova in **classe APP – aree da approfondire**.

Richiesta n.P9 – accolta

Si chiede di trasformare l'area agricola E1 circostante l'edificio, sede dell'attività ricettiva e di ristorazione del richiedente, in un'area compatibile con lo sviluppo della suddetta attività.
(P.ed. 928 e P.f. 796/12)

Esito

Si ritiene che la domanda sia pertinente e che sia opportuno applicare all'insediamento una zona "alberghiera" che la presente Variante 2024 introduce nel PRG.

In sede di Adozione Definitiva viene introdotto un vincolo di inedificabilità entro gli ambiti fluviali ecologici e la zona è oggetto di specifica indicazione nel nuovo articolo che disciplina le aree turistico-ricettive.

1.230 mq da E1 a D2d

1.240 mq da B2c a D2d

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**, con una minima banda laterale in **classe P3 – media**.

Richiesta n.P10 – non accolta

La domanda è suddivisa in due sotto-domande.

P10a: chiede di poter trasformare una parte della P.ed. 1000 da zona a bosco a zona agricola.

Esito

Si ritiene che tale operazione debba seguire il percorso del cambio di coltura presso la Forestale.

P10b: chiede di trasformare una zona a bosco (P.ed. 1223) in area produttiva quale ampliamento dell'area produttiva esistente.

Esito

Si ritiene che tale operazione non sia accettabile per la presenza di un rivo soggetto ad acque pubbliche e alle caratteristiche idrogeologiche del luogo.

Richiesta n.P11 - accolta

Si chiede di convertire la zona di interesse pubblico per strutture sportive (S) in zona produttiva, così da legittimare l'insediamento industriale esistente.

(P.ed. 918)

Esito

Si ritiene che la richiesta sia pertinente e quindi viene sostituita una zona D2b alla zona S.

22.891 mq da S a D2b

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P12 – non accolta

Si chiede se esista la possibilità di trasformare un lotto agricolo in zona residenziale.

(P.f. 349/3)

Esito

La domanda non viene accolta perché la forma, le dimensioni e la posizione della particella catastale non consentono alcuna trasformazione dell'area.

Richiesta n.P13 – accolta con prescrizioni

Si chiede di poter rivedere anche in ampliamento le aree di riferimento della APSP allo scopo di poter migliorare le strutture e il servizio pubblico.

(P.ed. 79/2)

Esito

La domanda viene accolta con la creazione di una nuova area di tipo F adeguata alle esigenze della struttura attraverso la conversione di aree destinate a zona RS e di aree destinate ad agricola di pregio per le quali non si ritiene di dover garantire la compensazione per via dell'interesse pubblico delle aree di destinazione, ~~seppure siano inserite nel calcolo delle compensazioni.~~

P13/a – 879 mq da Agricola di pregio a F (accolta con riferimento allo Studio di Compatibilità)

P13/b – 110 mq da Agricola di pregio a F (accolta con riferimento allo Studio di Compatibilità)

P13/c – 1.436 mq da RS a F (accolta con riferimento allo Studio di Compatibilità)

P13/d – 1.124 mq da RS a F

P13/e – 513 mq da RS a ~~strada pubblica~~ Bosco

CSP

L'area si trova in **classe P3 – media**.

Richiesta n.P14 - accolta

Si chiede di inserire l'attività ricettiva del richiedente (in loc. Monte) in una zona alberghiera dedicata.

(P.ed. 902)

Esito

La richiesta viene accolta introducendo nel PRG la zona alberghiera D2d (oggi inesistente) ed applicandola all'area B3 e S in cui ricade l'attività ricettiva del richiedente. Tale trattamento è riservato anche all'altra attività simile nelle vicinanze.

In sede di Adozione Definitiva la zona viene ridotta reintroducendo una porzione di area residenziale B3 e modificando i parametri urbanistici in modo più consono alle necessità di sviluppo richieste così anche da attenuare il potere edificatorio e l'impatto urbanistico nella zona.

2.721 mq da F a D2d

~~3.339~~ 2.978 mq da B3 a D2d

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P15 - accolta

Si chiede di migliorare la fruibilità delle aree produttive di Via del Teroldego con l'allargamento dello spettro delle attività compatibili consentendo l'insediamento di nuove attività imprenditoriali.

Esito

La domanda viene accolta inserendo in alcune aree produttive (nella zona oggetto della richiesta) la zona D2c multifunzionale già prevista dalle norme del PRG, ma non applicata in cartografia. La scelta è ricaduta sulle aree che interessano insediamenti adeguati alla multifunzionalità.

In sede di Adozione Definitiva le aree convertite alla multifunzionalità sono state ridotte in accordo con il Servizio Industria.

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**, ma la variazione non ha risvolti relativi la CSP.

Richiesta n.P16 – non accolta

Si chiede di poter trasformare una parte dell'area da zona a bosco a zona agricola.
(Pp. ff. 1588/2 e 1589)

Esito

Si ritiene che tale operazione debba seguire il percorso del cambio di coltura presso la Forestale.

Richiesta n.P17 - accolta

Si chiede di stralciare l'edificabilità ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015
(P.f. 1578/4)

Esito

La richiesta viene accolta parzialmente perché (in accordo con il richiedente) viene riconfigurata l'area edificabile mantenendo in zona B3 l'andito aggregabile all'edificio esistente; la riduzione quindi è solo parziale.

137 mq da B3 ad E1

55 mq da Bosco ad E1

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P18 – non accolta

Si chiede di poter trasformare una parte dell'area da zona a bosco a zona agricola.
(Pp. ff. 1588/1, 1590 e 1591)

Esito

Si ritiene che tale operazione debba seguire il percorso del cambio di coltura presso la Forestale.

Richiesta n.19 - accolta

Si chiede di introdurre una zona urbanistica che possa prendere in considerazione la dimensione del verde privato come categoria distinta da quella del verde privato di pregio.

Esito

La domanda è ritenuta pertinente e viene ricondotta nelle norme del PRG all'area di Verde Privato all'art. 16quater.

Richiesta n.20 - accolta

Si chiede di stralciare l'edificabilità ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015
(P.f. 1578/23 e 1582)

Esito

La richiesta viene accolta parzialmente perché (in accordo con il richiedente) viene riconfigurata l'area edificabile mantenendo in zona B3 l'andito aggregabile all'edificio esistente; la riduzione quindi è solo parziale.

515 mq da B3 a E1

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P21 - accolta

Si chiede di stralciare l'edificabilità ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015
(P.f. 1583)

Esito

La richiesta viene accolta parzialmente perché (in accordo con il richiedente) viene riconfigurata l'area edificabile mantenendo in zona B3 l'andito aggregabile all'edificio esistente; la riduzione quindi è solo parziale.

527 mq da B3 a E1

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P22 - accolta

Si chiede di recepire nel PRG la zona agricola regolarmente trasformata con cambio d'uso presso la Forestale.

Esito

La domanda è pertinente e la cartografia di piano viene aggiornata alla nuova destinazione.
832 mq da Bosco a E1

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P23 - accolta

Si chiede di ampliare leggermente la zona produttiva Zabiani in cui si insedia l'attività del richiedente.
(P.ed. 847)

Esito

Pur rientrando l'area in quella disciplinata dal Piano Guida esistente, si ritiene di poter accogliere la richiesta per via delle limitate dimensioni di variazione e perché la presente Variante 2024 del PRG

prevede una riorganizzazione del suddetto PG 1. Vengono tuttavia occupate zone agricole di pregio che vengono debitamente compensate.

209 mq da Agricola di pregio a D2a

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P24 - accolta

Si chiede di stralciare l'edificabilità vigente ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015.

(P.f. 69/1)

Esito

La richiesta viene accolta perché garantisce il rispetto dei criteri di cui al p.t. 3.5. Nel contempo si specifica che l'area stralciata dalle zone B viene ora convertita in zona agricola di pregio. La p.f. 69/1 però è parzialmente inserita nelle aree libere del centro storico da cui la presente Variante 2024 intende stralciare per trasformare interamente la particella in zona agricola di pregio. Tale operazione consente di ricavare nuove aree E1p da utilizzare in compensazione a quelle erose da altre variazioni.

358 mq da B2c a Agricola di pregio

1.034 mq da Centro Storico ad Agricola di pregio

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**, in **classe P3 – media** e in **classe APP – da approfondire**, ma la variazione ha impatto migliorativo in termini di rischio idrogeologico

Richiesta n.P25 - accolta

Si chiede di poter trasformare una parte della particella agricola che si spinge fino al limite dell'edificio di proprietà della richiedente in una zona di pertinenza delle abitazioni.

(P.f. 103/1)

Esito

La richiesta è ritenuta pertinente e viene accettata limitatamente alla zona attualmente classificata E2 che viene trasformata in zona a Verde Privato. Non vengono interessate quindi le aree agricole di pregio vigenti.

123 mq da E2 a Verde Privato

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente** e in **classe APP – da approfondire**.

Richiesta P26 - stralciata

Si chiede di ricavare un lotto residenziale all'interno di una zona agricola di pregio, ma lo stesso richiedente ha comunicato di non essere più interessato alla cosa per cui la richiesta non è più stata presa in considerazione.

Richiesta P27 - accolta

Si chiede di prendere in considerazione nuove e mutate necessità industriali riferite all'azienda che è insediata all'interno del Piano Guida in località Zabiani, proprio con la rivisitazione dei contenuti dello stesso piano di dettaglio.

Nella fattispecie si distinguono due richieste diverse che scompongono la domanda nelle seguenti sotto-domande.

P27a: la prima richiesta consiste nella rivisitazione generale del Piano Guida e del Piano Attuativo vigente alla luce delle nuove evoluzioni di realizzazione di impianti pubblici in conflitto con la zona produttiva. Innanzitutto si deve prendere atto dell'inutilizzabilità a scopi insediativi ed anche di deposito, della zona compresa entro la prima fascia di rispetto del depuratore posto a sud. Inoltre si deve considerare la realizzazione della bretella di collegamento dello stesso depuratore con la strada provinciale posta a nord, tale bretella affianca lo stabilimento invadendo la proprietà privata sul lato est del lotto per la quale sono previste le debite fasce di rispetto stradale. Per l'espansione dell'impresa rimane quindi solo la zona nord del lotto che però viene interessata dalla nuova dorsale del gas metano che in quel punto, per by-passare il sovrappasso autostradale, devia ampiamente sullo stesso lotto produttivo.

Per soddisfare le nuove necessità industriali, quindi, non rimane che rivedere il Piano Guida e quello attuativo allo scopo di semplificare e rettificare le perequazioni urbanistiche a favore del Comune che sono previste proprio nell'unica porzione del lotto (a nord) che sarebbe insediabile. Viene chiesto quindi di spostare i parcheggi pubblici e rimodulare gli ingressi comuni all'interno della zona produttiva.

Inoltre viene chiesto di eliminare l'obbligo di realizzare la "vetrina del territorio" o di ripensarla in altra posizione.

Esito

Innanzitutto va sottolineato che il Piano Guida è disciplinato dal PTC per cui eventuali variazioni a quelle previsioni non possono essere elaborate nel PRG.

La richiesta comunque è ritenuta pertinente perché in effetti il lotto è interessato da tutta una serie di vincoli di interesse pubblico che di fatto lo rendono poco utilizzabile, pertanto la presente Variante 2024 prevede nuove regole di insediamento del Piano Guida e la relativa cancellazione di quanto già previsto all'art. 18 commi 9, 10 e 11.

Per quanto concerne invece l'eliminazione della "vetrina del territorio" va detto che si tratta proprio di una previsione del PTC per cui non può essere considerata in questa sede.

2.587 mq da Agricola di pregio a D2a

PSC

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

P27b: la seconda, sopravvenuta successivamente, chiede di trasformare in produttiva di livello locale (D2a), una particella attualmente destinata ad agricola di pregio di 2.587 mq in modo da poter ottenere una zona insediabile limitrofa alla sede aziendale.

Esito

~~Si ritiene che la richiesta sia accettabile proprio in virtù delle necessità aziendali ed anche sulla base dell'inutilizzabilità reale di porzioni ben più ampie di area produttiva esistente. Inoltre è attuabile la compensazione direttamente in loco della compensazione delle agricole di pregio riconvertendo a zona E1p le porzioni produttive poste a sud a ridosso del depuratore.~~

~~Come indicato nel verbale della Conferenza di Pianificazione si riscontra la non utilizzabilità di tale lotto ai fini della compensazione delle aree agricole di pregio, trattandosi di un terreno già agricolo coltivato, per cui l'area viene ripristinata a produttiva in sede di Adozione Definitiva.~~

~~985 mq da D2a ad Agricola di pregio~~

PSC

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta P28 - accolta

Si suggeriscono alcune modifiche o approfondimenti della normativa sulla base di 3 punti specifici di seguito trattati.

P28a: in riferimento all'art. 33 del PRG-IS si chiede di specificare meglio la tipologia degli interventi possibili sugli edifici esistenti.

Esito

L'art. 33 del PRG-IS disciplina le arre libere del centro storico in termini di finiture degli spazi aperti, di ampliamenti e di costruzioni accessorie, ma non tratta degli edifici esistenti. A tal proposito viene inserito il nuovo comma 10 che dà le indicazioni necessarie.

P28b: si propone di eliminare gli edifici di Tipo X e Y per ricondurne la disciplina all'interno delle zone di riferimento (B).

Esito

La richiesta è ritenuta pertinente e viene accolta eliminando l'elenco degli edifici di Tipo X e Y e introducendo i Fronti da Valorizzare.

P28c: si chiede di normare più chiaramente gli interventi e gli ampliamenti previsti nelle zone F301 (parchi e giardini urbani) per gli edifici esistenti (ampliamenti, ecc.)

Esito

Le aree VP sono disciplinate dall'art. 13 delle Norme di Attuazione che in questa sede non viene modificato.

Richiesta P29 - accolta

Si chiede di stralciare l'edificabilità vigente ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015.
(P.f. 201/1)

Esito

La richiesta viene accolta perché garantisce il rispetto dei criteri di cui al p.t. 3.5. Nel contempo si specifica che l'area stralciata dalle zone B viene ora convertita in zona a Verde Privato.

1.100 mq da B2a a Verde Privato

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta P30 – accolta parzialmente

Si chiede di togliere dal Piano Guida Zabiani in zona produttiva di interesse locale, il compendio produttivo di proprietà del richiedente. Tale domanda va letta in abbinamento alla n. P27 che si riferisce all'altro ambito del Piano Guida.

Esito

Non è possibile stralciare l'area dal Piano Guida perché è previsto dal PTC, ma la presente Variante 2024 prevede alcune modifiche allo stesso strumento di dettaglio che semplificandolo, possono andare nella direzione della richiesta.

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P31 - accolta

Si chiede di poter trasformare una parte della particella agricola che si spinge fino al limite dell'edificio di proprietà del richiedente in una zona di pertinenza delle abitazioni.

(P.f. 106/1)

Esito

La richiesta è ritenuta pertinente e viene accettata limitatamente alla zona attualmente classificata E2 che viene trasformata in zona a Verde Privato. Non vengono interessate quindi le aree agricole di pregio vigenti.

194 mq da E2 a Verde Privato

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P32 - accolta

Si chiede di trasformare una zona destinata a Parcheggio Pubblico in zona produttiva.

(P.ed. 924)

Esito

La richiesta è stata valutata attentamente considerando che la destinazione attuale si configura come reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio. Tuttavia per le varie fasce di rispetto stradale e ferroviario, l'area è difficilmente insediabile come produttiva e pertanto, in accordo con il richiedente, si è deciso di aggregare l'area alla stazione di servizio limitrofa e della stessa proprietà. Tutte le particelle quindi sono state convertite in aree per Stazioni di servizio per erogazione di carburanti di cui al nuovo articolo 30 ter.

1.340 mq da Parcheggio pubblico a Stazioni di servizio

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P33 - accolta

Si chiede di specificare le modalità di intervento da applicare sugli edifici esistenti nelle aree di pertinenza del Centro Storico. Lo stesso quesito è stato posto dalla domanda n.P28a.

Esito

L'art. 33 del PRG-IS disciplina le arre libere del centro storico in termini di finiture degli spazi aperti, di ampliamenti e di costruzioni accessorie, ma non tratta degli edifici esistenti. A tal proposito viene inserito il nuovo comma 10 che dà le indicazioni necessarie.

Richiesta n.P34 - accolta

Si chiede di ripermire il lotto edificabile di proprietà posto in località Monte che essendo dotato di forma irregolare non consente una appropriata rivisitazione dell'edificio.

(P.ed. 1157)

Esito

La richiesta viene accolta concordando con la proprietà una nuova forma del lotto che consenta un adeguato intervento di sistemazione dell'edificio con solo un minimo aumento della superficie edificabile in zona B3.

306 mq da E1 a B3

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente** e in **classe P2 – bassa**.

Richiesta n.P35 - accolta

Si chiede di inserire un lotto edificabile in località Monte entro un'area destinata a bosco.

(P.f. 1491)

Esito

La domanda è accolta e quindi, entro l'area di riferimento limitrofa all'insediamento principale, viene inserito un lotto minimo in zona B3 con due porzioni di Verde Privato aggregate.

543 mq da Bosco a Verde Privato

754 mq da Bosco a B3

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P36 - accolta

Si chiede di trasformare un lotto destinato ad agricola di pregio in edificabile per rispondere alle esigenze abitative della famiglia del richiedente.

(P.f. 463/1)

Esito

~~La richiesta viene accolta vista la contiguità del lotto all'insediamento esistente pertanto viene inserito un lotto minimo in zona C1b. La nuova previsione è supportata dalla compensazione delle aree agricole di pregio.~~

~~La richiesta viene respinta in sede di Adozione Definitiva su indicazione della Conferenza di Pianificazione e per mancanza dei presupposti di compensazione delle aree agricole di pregio.~~

~~710 mq da Agricola di pregio a C1b~~

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P37 - accolta

Si chiede di convertire in zona produttiva un'area destinata a servizi pubblici a suggellare un'attività esistente con anche un piccolo ampliamento in zona agricola di pregio. La domanda viene quindi e divisa in due sotto-domande.

P37a: conversione della zona a servizi pubblici in zona produttiva.

Esito

La richiesta viene ritenuta adeguata e coerente con le strategie di sviluppo produttivo del territorio e quindi viene accolta.

8.055 mq da F a D2a

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

P37b: ampliamento della zona produttiva su area agricola di pregio a sostegno delle nuove necessità insediative dell'azienda.

Esito

La domanda viene accolta anche per le limitate dimensioni dell'ampliamento che nel contempo è soggetto a compensazione con nuove aree agricole di pregio.

804 mq da Agricola di pregio a D2a

CSP

L'area si trova in **classe P2 – bassa**.

Richiesta n.P38 – non accolta

Si chiede di inserire un nuovo lotto edificabile produttivo in una zona agricola di pregio allo scopo di espandere la ditta vivaistica esistente, viste le nuove necessità produttive.

(P.ed. 1071 – p.f. 436/2)

Esito

In accordo con il richiedente, essendo le strutture aziendali di carattere agricolo realizzate in regime di deroga urbanistica, si ritiene più appropriato sottoporre le nuove necessità di ampliamento agli stessi organismi che hanno avallato l'insediamento iniziale che peraltro possono autorizzare eventuali nuovi titoli edilizi senza necessariamente rimuovere o convertire superfici agricole di pregio.

Richiesta n.P39 - Accolta

Si chiede di stralciare l'edificabilità vigente ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015.

(P.f. 186/2)

Esito

La richiesta viene accolta perché garantisce il rispetto dei criteri di cui al p.t. 3.5. Nel contempo si specifica che l'area stralciata dalle zone B viene ora convertita in zona a Verde Privato.

1.840 mq da B2a a Verde Privato

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P40 - accolta

Si chiede di ripristinare la superficie insediabile a scopo residenziale – zona B2b - (che era stata ridotta nelle varianti precedenti al PRG) in modo da garantire i 700 mq previsti come lotto minimo, visto che ad oggi il lotto misura solo 658 mq. Inoltre in una specifica successiva viene richiesto di ricreare il lotto da 1000 mq così come precedentemente previsto.

(p.f. 460)

Esito

Si ritiene di poter accogliere entrambe le richieste considerando la riduzione al di sotto dei 700 mq un mero errore materiale al punto da poter accogliere anche il ripristino dell'area di circa 1000 mq. La

rimozione di edificabilità fatta precedentemente non ha dato seguito a vincolo di inedificabilità decennale.

In sede di Adozione Definitiva la superficie finale del lotto viene ridotta a 750 mq garantendo così l'edificabilità del lotto.

435 92 mq da E1 a B2b

CSP

L'area si trova in **classe P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P41 - accolta

Si chiede di rimuovere la previsione degli edifici di Tipo X e Y.

Esito

Così come già detto, la presente Variante 2024 prevede la cancellazione degli edifici di Tipo X e Y e l'introduzione dei Fronti da Valorizzare.

Richiesta n.P42 - accolta

Si chiede di migliorare la fruibilità delle aree produttive di Via del Teroldego con l'allargamento dello spettro delle attività compatibili consentendo l'insediamento di nuove attività imprenditoriali.

Esito

La domanda viene accolta inserendo in alcune aree produttive (nella zona oggetto della richiesta) la zona D2c multifunzionale già prevista dalle norme del PRG, ma non applicata in cartografia. La scelta è ricaduta sulle aree che interessano insediamenti adeguati alla multifunzionalità.

In sede di Adozione Definitiva le aree convertite alla multifunzionalità sono state ridotte in accordo con il Servizio Industria.

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**, ma la variazione non ha risvolti relativi la CSP.

Richiesta n.P43 - accolta

Si chiede di migliorare la fruibilità delle aree produttive di Via del Teroldego con l'allargamento dello spettro delle attività compatibili consentendo l'insediamento di nuove attività imprenditoriali.

Esito

La domanda viene accolta inserendo in alcune aree produttive (nella zona oggetto della richiesta) la zona D2c multifunzionale già prevista dalle norme del PRG, ma non applicata in cartografia. La scelta è ricaduta sulle aree che interessano insediamenti adeguati alla multifunzionalità.

In sede di Adozione Definitiva le aree convertite alla multifunzionalità sono state ridotte in accordo con il Servizio Industria.

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**, ma la variazione non ha risvolti relativi la CSP.

Richiesta n.P44 - accolta

Si chiede di rimuovere la previsione degli edifici di Tipo X e Y.

Esito

Così come già detto, la presente Variante 2024 prevede la cancellazione degli edifici di Tipo X e Y e l'introduzione dei Fronti da Valorizzare.

Richiesta n.P45 – ~~accolta~~ respinta

Si chiede di inserire un nuovo lotto residenziale in un'area destinata a zona agricola non di pregio.
(P.f. 409/1)

Esito

~~Si ritiene di accogliere la richiesta perché il lotto ricade in un ambito limitrofo ad altro insediamento e perimetrato da una strada comunale esistente. L'operazione non necessita di compensazione delle aree agricole non trattandosi di aree agricole di pregio.~~

~~La richiesta viene respinta in sede di Adozione definitiva in seguito alle indicazioni della Conferenza di Pianificazione e quindi rimane zona agricola.~~

~~865 mq da E1 a C1b~~

~~115 mq da E1 a Verde Privato~~

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P46 – ~~accolta~~ respinta

Si chiede di stralciare l'edificabilità vigente ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015.
(P.f. 186/2)

Esito

~~La richiesta viene accolta perché garantisce il rispetto dei criteri di cui al p.t. 3.5. Nel contempo si specifica che l'area stralciata dalle zone B viene ora convertita in zona a Verde Privato.~~

~~In sede di Adozione Definitiva la richiesta viene respinta a seguito della sollecitazione del Verbale di Conferenza di Pianificazione che invitava a soppesare con attenzione lo stralcio di edificabilità; questa situazione è stata quindi rivalutata come "naturalmente edificabile" essendo integrata completamente in un'area consolidata.~~

~~607 mq da B2b a Verde Privato~~

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P47 – accolta

Si chiede di poter ampliare lo spettro delle attività insediabili nella zona D2a di proprietà del richiedente.

(P.ed. 571)

Esito

Come già previsto per diversi altri casi, la zona viene interessata dalla trasformazione delle aree da D2a a D2c multifunzionali.

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**, ma la variazione non ha risvolti relativi la CSP.

Richiesta n.P48 - accolta

Si chiede si trasformare la zona attualmente destinata a Parcheggio Pubblico in zona produttiva in allineamento alle zone limitrofe.

(P.f. 278/2)

Esito

Si ritiene di accogliere la richiesta anche in virtù della verifica che la presente Variante 2024 esegue dei lotti assoggettati a vincolo di esproprio.

1725 mq da Parcheggio Pubblico a D2a

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

Richiesta n.P49 – parzialmente accolta

Si chiede di ridefinire la zona agricola di pregio limitrofa all'abitazione del richiedente in modo da poterne utilizzare una parte come strada di ingresso e una parte come andito pavimentabile.

(P.f. 1353/6)

Esito

Si ritiene di poter accogliere la richiesta anche in virtù del fatto che la zona agricola di pregio in oggetto si trova in una dislocazione molto addentro le zona insediate la cui conversione a Verde Privato non certo inficia la qualità agronomica dell'estensione principale di tipo agricolo. Alla stregua si rileva come l'area insediabile sia effettivamente pregiudicata dal piccolo lotto agricolo di cui alla richiesta.

In sede di adozione definitiva viene introdotto il vincolo di inedificabilità Srn Art. 16 quater c.8

505 mq da Agricola di pregio a Verde Privato

CSP

L'area si trova in **classe P3 – media**.

Richiesta n.P50 – accolta parzialmente

Si chiede di trasformare la zona RS inglobandola nel perimetro del Centro Storico come area di pertinenza.

(P.ed. 1069 – p.f. 1598/2)

Esito

Si ritiene non utile ampliare il Centro Storico di una superficie così rilevante, mentre si ritiene di accogliere la necessità di dare una destinazione diversa alla zona RS. Viene quindi assegnata un'area a Verde Privato di cui all'art. 16 quater.

2.702 mq da RS a Centro Storico

CSP

L'area si trova in **classe P3 – media**.

Richiesta n.P51 - accolta

Si chiede di stralciare l'edificabilità vigente ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015.

(P.f. 294/1)

Esito

La richiesta viene accolta perché garantisce il rispetto dei criteri di cui al p.t. 3.5. Nel contempo si specifica che l'area stralciata dalle zone B viene ora convertita in zona a Verde Privato.

426 mq da B2c a Verde Privato

CSP

L'area si trova in classe **P1 – trascurabile o assente**.

3.5 Criteri per l'applicazione dell'art. 45 della L.P. 15/2015 (inedificabilità decennale)

Come si è visto, ci sono alcune domande della cittadinanza volte allo stralcio di aree edificabili ai sensi dell'art. 45 della L.P. 15/2015. Per la valutazione di questi casi sono stati individuati alcuni criteri generali minimi a cui le domande devono rispondere per essere valutate positivamente.

Criterio 1: Le superfici oggetto di stralcio dell'edificabilità non devono aver già generato volume o SUN in precedenza, anche se trasferito altrove.

Criterio 2: Lo stralcio delle superfici richieste non deve ostacolare o condizionare il naturale sviluppo insediativo di Mezzocorona.

Criterio 3: Lo stralcio delle superfici richieste non deve inficiare o danneggiare il corretto insediamento di altre aree limitrofe già insediabili.

Criterio 4: Lo stralcio delle superfici non deve intralciare la corretta attivazione di piani attuativi o di dettaglio già previsti.

Criterio 5: Lo stralcio delle superfici non deve in alcun modo creare o aggravare la sicurezza idrogeologica del lotto in oggetto e/o di altri lotti edificabili o meno.

Le richieste di stralcio dei terreni edificabili vigenti di cui al punto precedente, quindi, sono state vagliate proprio alla luce dei 5 criteri appena esposti.

Sono pervenute n.7 richieste di stralcio dell'edificabilità che in Adozione Preliminare sono state tutte accolte, ma in Adozione Definitiva, a seguito dell'indicazione del Servizio Urbanistica di rivalutarne l'opportunità di accoglimento in funzione anche del fabbisogno di aree residenziali, si è deciso di non accogliere la richiesta P46 in quanto si trova nel pieno di un'area residenziale considerabile come "naturalmente edificabile", per cui viene stralciata e ripristinata alla destinazione residenziale originaria.

3.6 Variazioni obbligatorie

La presente Variante 2024 al P.R.G. del Comune di Mezzocorona si sviluppa attraverso tutta una serie di variazioni generali e puntuali che vengono apportate allo strumento vigente, ma ce ne sono alcune considerate obbligatorie che vengono di seguito illustrate.

1. L'applicazione dell'art. 45 commi 4 e 4bis della L.P. 15/2015 per la valutazione delle richieste di stralcio dell'edificabilità con relativa restituzione dell'IMIS (a far data della domanda di stralcio) e con l'applicazione di inedificabilità decennale sulle aree.
2. La verifica della correttezza e validità delle aree preordinate all'esproprio con eventuale conferma o ridefinizione delle previsioni di destinazione urbanistica vigenti.
3. La pianificazione di tutte le aree bianche (prive quindi di destinazione urbanistica di base) oggi presenti nel PRG in corrispondenza dei Piani Attuativi o di dettaglio e delle zone RS di rispetto storico.

4. IL SISTEMA AMBIENTALE

Il Sistema Ambientale è costituito dalle specifiche tavole grafiche e dalla parte normativa contenuta prevalentemente nella Sezione Terza delle Norme di Attuazione. La Variante 2024 non modifica la struttura del Sistema Ambientale ed anzi ne conferma tutte le previsioni più rilevanti e delicate, ma interviene invece con alcuni perfezionamenti e adeguamenti. In realtà sulle tavole grafiche sono rappresentati anche alcuni tematismi che fanno riferimento alla Sezione Seconda (Sistema Insediativo) e alla Sezione Quinta (PRG-IS) che vengono confermati nelle modalità di rappresentazione grafica.

Vediamo ora quali aspetti vengono trattati all'interno delle tavole e delle norme in merito al Sistema Ambientale.

4.1 La tutela ambientale

Le porzioni di territorio comunale dove vige la tutela ambientale provinciale ai sensi dell'articolo 6 delle Norme di Attuazione del PUP sono riportate nel Sistema Ambientale della Variante 2024 al PRG di Mezzocorona che (all'articolo 40 delle Norme di Attuazione) si limita a ricordare che qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico al loro interno va autorizzato secondo le disposizioni della legislazione provinciale vigente in materia di Tutela del Paesaggio.

4.2 Reticolo idrografico, Aree di protezione fluviale e Parco fluviale del Noce

Le aree di protezione dei principali corsi d'acqua presenti nel territorio sono individuate dal PRG recependo le indicazioni sovraordinate allo scopo di conservare e valorizzare l'ambiente secondo principi di continuità e naturalità. Il territorio di Mezzocorona è solcato da un reticolo idrografico interno all'insediamento e alle aree agricole (con anche corsi d'acqua interrati), ma è interessato anche dagli alvei della Fossa di Caldaro, del Torrente Noce e del Fiume Adige. Si tratta quindi di una situazione molto intensa che però viene rigorosamente rispettata dalla Variante 2024.

Gli ambiti fluviali rimangono quelli vigenti che derivano dal Piano Generale di Utilizzo delle Acque Pubbliche così come i riferimenti disciplinari sviluppati negli articoli 39 bis e 39 ter delle Norme di Attuazione che non vengono modificati. Le Aree di Protezione fluviale invece vengono normate dall'art. 39 che fa riferimento anche alla perimetrazione del Parco Fluviale del Noce. In queste zone, entro una distanza di 10 metri dalle rive, è vietato costruire edifici, eseguire opere di copertura, intubazione, interrimento, canalizzazione, derivazione, ostruzione o sbarramento che non siano direttamente finalizzati alla regimazione dei corsi d'acqua o al loro impiego per fini produttivi e potabili di pubblico interesse, aprire nuove strade 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 ad escavazione od estrazione di inerti.

Con la Variante Generale 2004 è stato inserito il comma 5 all'art. 39 con il quale si impone la redazione di uno studio di impatto ambientale da approvare in Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia per la realizzazione di ogni intervento infrastrutturale ed edilizio. Probabilmente ci si riferisce agli interventi che ricadono nelle Aree di protezione fluviale (aspetto tuttavia non esplicitato), ma in questa sede si ritiene di proporre lo stralcio della previsione perché ritenuta

eccessiva per essere estesa all'intero territorio e ridondante nel caso delle aree di protezione fluviale che sono già ampiamente tutelate dalle normative di settore.

4.3 Aree di rispetto storico, ambientale e paesistico

Il Sistema Ambientale rappresenta nelle tavole grafiche le Aree di rispetto storico, ambientale e paesistico che sono attualmente disciplinate dagli articoli 10 e 36 delle NTA del PRG-IS. Si tratta di aree che per la loro posizione e genesi meritano un approccio attento ed equilibrato, oltre che conservativo, al fine di conservarne la morfologia anche a fini paesaggistici siano esse aree agricole o boschive.

Le zone RS (cosiddette) sono disciplinate dagli articoli summenzionati, ma anche dall'art. 20 bis che disciplina quelle di tipo agricolo. In diversi casi tali zona RS ricadono attualmente anche su zone bianche che la presente Variante 2024 destina a Verde Privato o ad altri tipi di area urbanistica. In tali casi è stata rimossa la previsione di RS e mantenuta solo sulle zone agricole ai sensi appunto dell'art. 20 bis.

Vengono invece stralciati gli articoli 10 e 36 del PRG-IS nella loro confluenza dentro il PRG.

4.4 Edifici di Tipo X e Tipo Y

Il Sistema Ambientale riporta attualmente la rappresentazione degli edifici di Tipo X e Tipo Y di cui all'art. 34 e all'Allegato C delle NTA. Come si vedrà in seguito tali "edifici particolari meritevoli di attenzione" vengono stralciati dal PRG e quindi anche dalla rappresentazione delle tavole del Sistema Ambientale.

4.5 Manufatti e siti di rilevanza storico-artistica e ambientale

L'articolo 37 delle Norme di Attuazione definisce, disciplina e identifica i manufatti di rilevanza storica e ambientale riportando i riferimenti legislativi di settore e indicando alcuni principi di valorizzazione e tutela ulteriori. Viene allegato un elenco dei 38 beni tutelati (con riferimento al tipo di vincolo) e dei 54 non tutelati allo scopo di facilitarne l'identificazione che avviene anche nella cartografia del Sistema Ambientale.

Al comma 8, inoltre, vengono definite le modalità di approccio riguardo i muri a secco (identificati anche in cartografia) che la Variante 2024 ammorbidisce per quanto concerne la possibilità di ricostruzione. Attualmente infatti è prevista solo la salvaguardia e conservazione dei muretti con interventi di restauro o risanamento mantenendoli rigorosamente nella posizione originaria. La nuova versione del comma 8 prevede anche la demolizione e la successiva ricostruzione con il metodo del finto secco a fuga profonda. Questa modifica risponde alle necessità pratiche della coltivazione, ma garantisce il mantenimento delle valenze storiche e paesaggistiche.

Le tavole del Sistema Ambientale, inoltre, riportano i n.3 elementi definiti "Beni Ambientali" che sono: il castello di San Gottardo (definito anche Bene Architettonico rappresentativo), l'Abete a candelabro e Maso Conci. Non ci sono variazioni in merito da parte della Variante 2024.

4.6 Zone della Rete Natura 2000

Il territorio del Comune di Mezzocorona non è interessato da elementi rientranti nella Rete Natura 2000. (Parco Fluviale del Noce)

4.7 Aree archeologiche

Il PRG Variante 2024 prevede la conferma delle aree di interesse archeologico secondo la più recente perimetrazione (emanata dalla Soprintendenza) rappresentata nelle tavole del Sistema Ambientale, ma nel contempo sostituisce il testo dell'articolo 38 che tratta proprio di questo argomento, essendo quello vigente superato nei contenuti e nella forma.

Le tavole del Sistema Ambientale individuano i vari Beni Archeologici rappresentativi (Dos de la Forca, Dosso di San Michele, Drei – Canè e Borgonuovo), ma anche le altre aree di interesse archeologico (Alle scalette, Caverna di San Gottardo, Bosco della Pozza e Stabile alle Caneve). Il tutto senza apportare alcuna variazione.

4.8 Il verde urbano

Il Sistema Ambientale tutela e valorizza in generale il verde urbano, ma individua anche le superfici disciplinate dall'art. 36 delle NTA definite "Verde privato di pregio" che la Variante 2024 ha stralciato dalla cartografia.

Si tratta di spazi aperti, sovrapposti alle zone B che spesso si configurano come andito di edifici nei quali viene data particolare rilevanza alla vegetazione d'alto fusto e alle connessioni identitarie scaturite fra la vegetazione, l'ambiente architettonico e quello paesaggistico urbano. Il riconoscimento di queste qualità è affidato alla Commissione Edilizia in sede di valutazione dei progetti che comunque devono garantire specifiche precauzioni in merito al rispetto della vegetazione esistente e nel caso di edificazione, al ripristino dei luoghi e al risarcimento di nuova vegetazione.

La Variante 2024 considera molto interessanti queste previsioni di approccio progettuale e valutativo, ma nel contempo considera eccessiva l'individuazione specifica delle aree verdi a cui applicarle.

L'articolo 36, quindi, viene stralciato, ma diverse sue indicazioni sono confluite a rinforzo dell'art. 35 che disciplina l'approccio generale alla progettazione e al trattamento del verde urbano che viene rinforzato al comma 1 riguardo alla progettazione del verde e integrato ai commi 4 e 5 con alcune previsioni dell'ex-art. 36 relativi agli scavi e rinterri. Nel contempo viene ammorbidito il contenuto del comma 2 in cui si prevede che l'abbattimento di alberi d'alto fusto può avvenire solo per gravi e comprovati motivi (riconducibili evidentemente soprattutto alla sicurezza dei luoghi), ma non per iniziative di edificazione. Trattandosi però di aree urbane che molto spesso sono abili proprio all'edificazione, si ritiene in questa sede di togliere il divieto di abbattimento per scopi edificatori (ritenendo anche di dubbia legittimità tale previsione), sapendo che lo stesso comma prevede e impone il risarcimento delle piante tagliate con altri nuovi esemplari.

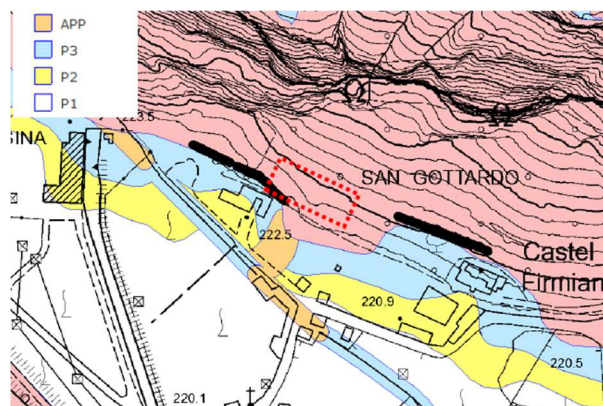
4.9 Sicurezza idrogeologica e CSP

Il Sistema Ambientale identifica gli elementi geologici e geomorfologici sul territorio che sono: il Burrone Giovannelli e il Castello di San Gottardo. Questi, insieme a tutte le altre invarianti del PUP recepite dal PRG, sono elencate e disciplinate dall'articolo 38 bis senza che la Variante 2024 apporti variazioni. Alla stregua le stesse tavole riportano anche la localizzazione della concessione mineraria "Valfredda" (acque minerali), anche per la quale non è prevista alcuna variazione.

Tutte le variazioni e gli aggiornamenti della Variante 2024 al PRG di Mezzocorona, inoltre, sono state verificate rispetto alla CSP – stralcio relativo al territorio della Comunità Rotaliana-Koenigsberg, approvata con DGP 1630/2018. Il risultato della verifica è riportato nello specifico fascicolo allegato al PRG e parzialmente citato in alcune parti della presente Relazione. In molte parti delle Norme di Attuazione, inoltre, vi sono riferimenti e richiami al rispetto delle indicazioni della CSP ritenuta base fondamentale per governare l'insediabilità dei luoghi.

Dall'entrata in vigore della CSP il Comune di Mezzocorona ha programmato e effettuato una serie di interventi di mitigazione del rischio idraulico e crolli rocciosi. Tali interventi, di seguito descritti sono stati programmati sulla scorta di una programmazione derivata da uno studio complessivo della parete rocciosa eseguito nel 2021 dal geologo dott. Giovanni Galatà. Gli interventi che alla data odierna **risultano ultimati**, rispetto alla configurazione della pericolosità della Carta, vengono descritti in seguito.

1. Prolungamento di un tomo esistente e realizzazione di un vallotomo in loc. Castello (relazione geologica del dott. Claudio Valle data marzo 2021). In termini di requisiti, le opere di difesa da realizzate sono state concepite per soddisfare i seguenti punti:
 - arrestare massi di volumetria variabile dal metro cubo ai 20-25 metri cubi, derivanti dal crollo di un significativo volume isolato nella porzione medio inferiore della parte rocciosa sovrastante, con la possibilità che questo possa frazionarsi durante il moto e generare uno sciame di massi;
 - arrestare massi di volumetria variabile dalla frazione di metro cubo a qualche metro cubo provenienti con maggiore velocità dalla porzione medio superiore della parete rocciosa soprastante, derivanti dal crollo di un volume isolato, con la possibilità che questo possa frazionarsi durante il moto e generare uno sciame di massi;
 - garantire sufficiente regimazione, ove necessario, al moto dei massi in transito a monte delle opere di intercettazione;

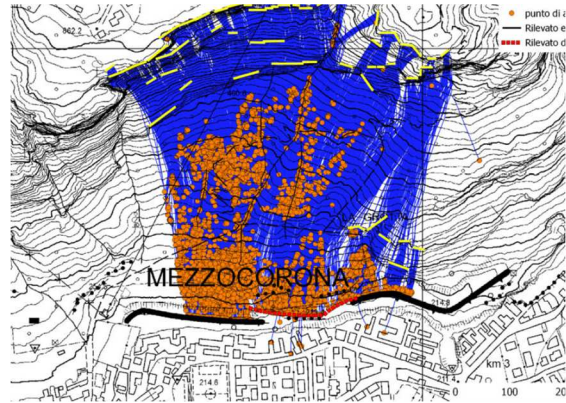


2. Realizzazione di una briglia filtrante e di n.2 tomi di protezione sul conoide della Val della Villa. L'intervento ha raggiunto l'obiettivo di mitigare principalmente il rischio torrentizio che,

tuttavia, grazie alle caratteristiche geometriche e di ubicazione delle opere, le stesse sono in grado di intercettare, se pur in parte, le traiettorie di crollo da monte. In estrema sintesi l'opera ha "chiuso" la valle con una briglia filtrante e creato una piazza di deposito a tergo, con due tomi di altezza di 5.0 m. L'opera è stata inoltre accompagnata da una relazione dott.ssa Giuseppina Zambotti di data marzo 2022, dove sono evidenziati gli effetti dell'opera sulla CSP.



3. È stato completato il vallo tomo a protezione dell'abitato a collegamento dei due rilevati paramassi esistenti costruiti negli anni '90 in corrispondenza di via Roma e via Romana. L'ubicazione del rilevato paramassi in progetto è stata studiata al fine di minimizzare il più possibile l'impatto col territorio circostante, sfruttando interamente la stradina posta a tergo della vecchia barriera paramassi che ospita ora il sedime del nuovo rilevato. La lunghezza del nuovo rilevato paramassi è di 204m, mentre l'altezza è costantemente di 5m fuori terra in corrispondenza del paramento di monte. Lo spessore dell'opera di difesa è stato valutato in funzione della massima penetrazione del masso all'interno del corpo del rilevato. Esso presenta una larghezza alla base minima di 5,19m e ed in testa di 3,25m. (Relazione dott. Giovanni Galatà data dicembre 2022)



E' inoltre in fase di appalto la realizzazione di un nuovo vallotomo a protezione della stazione funiviaria di valle. Il progetto è già stato valutato positivamente dalla conferenza di servizi della PAT per lo stacco della nuova concessione di linea dell'impianto funiviario.

Le relazioni complete del dott. Stefano Paternoster (dd. Marzo 2021), della dott.ssa Giuseppina Zambotti (dd. Marzo 2022) e quella del dott. Giovanni Galatà (dd. Dicembre 2022), sono consultabili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzocorona.

Con la Delibera della Giunta Provinciale n.1361 dd. 12/09/2025, è stata approvata la nuova versione della CSP che ha recepito diverse modifiche migliorative anche sul territorio di Mezzocorona proprio a seguito della realizzazione delle varie opere di mitigazione e protezione che sono state realizzate negli ultimi anni. La nuova versione della CSP, quindi, approccia in modo più tenue alcune aree dell'abitato che possono quindi accettare le variazioni previste. La documentazione di piano viene quindi aggiornata in Adozione Definitiva con la nuova CSP e in tal senso è integrata anche la Relazione e la Tabella di verifica delle penalità.

4.10 Indicazioni infrastrutturali e fasce di rispetto

Il Sistema Ambientale identifica inoltre, sulle tavole grafiche, anche alcuni elementi di tipo infrastrutturale che si riferiscono a valenze di tipo ambientale. Si tratta innanzitutto delle fasce di rispetto del cimitero e del depuratore che sono disciplinate dall'articolo 7 delle Norme di Attuazione in cui si fa riferimento alle norme di settore specifiche per ogni casistica anche ulteriore rispetto a quelle menzionate. In tale articolo infatti si menzionano elementi infrastrutturali tratti nel Sistema Insediativo come: gli elettrodotti, i gasdotti, ma anche i pozzi e le sorgenti che non esistono sul territorio comunale. Non sono comunque previste variazioni a tali tematismi e nemmeno ai contenuti normativi.

Vengono inoltre individuati i Siti per antenne di Telecomunicazione disciplinati dal comma 4 dell'art. 32 delle Norme di Attuazione che a sua volta rimanda alle specifiche normative di settore. Anche in questo caso la Variante 2024 non prevede modifiche di sorta.

5. IL SISTEMA INSEDIATIVO E LA ZONIZZAZIONE

5.1 A - Centro Storico

Nel Comune di Mezzocorona è vigente una specifica pianificazione del centro storico, adottata con DGP n. 2155 dd. 23/11/2018 che ha recepito tutti gli aggiornamenti definiti dalla Legge e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciali anche in termini di unificazione delle categorie R3-R4 e di “art. 105”. Il PRG-IS è costituito come di consueto dalla cartografia, dalle schede, dalla normativa di attuazione e dal prontuario dei materiali e tecniche di intervento.

Unificazione del PRG-IS con il PRG

La presente Variante 2024 al PRG prevede l'unificazione del PRG-IS con il PRG che torna ad occuparsi quindi di tutto il territorio comunale senza distinzioni attraverso uno strumento univoco. Dopo un periodo di gestione separata del centro storico che ha dato la possibilità di lavorare in modo specifico anche in recepimento di indicazioni sovraordinate, si ritiene che l'unificazione sia utile a semplificare la fruizione del PRG. Di fatto tale unificazione consiste solamente nell'accorpamento delle tavole in un unico elenco e nel trasferimento delle Norme di Attuazione nel fascicolo del PRG pur con alcune modifiche, stralci e aggiornamenti. Le schede non sono state modificate in alcun modo così come, ovviamente, le categorie di intervento previste.

Le zone RS

Un aspetto che è stato trattato riguarda, invece, le Aree di rispetto storico RS definite dall'art. 36 delle norme del PRG-IS che disciplina delle porzioni di territorio agricolo (o simile) poste al di fuori del perimetro del centro storico. In tali aree vengono date indicazioni e limitazioni agli interventi nell'ottica di tutelarne l'impronta e la morfologia di carattere agricolo e a tal proposito viene fatto un collegamento con l'art. 20 bis delle norme del PRG. La previsione RS infatti coincide quasi completamente con aree agricole di pregio portando alla dicitura “E2 p RS”, ma in alcuni marginali casi la previsione di RS si colloca su aree non meglio definite che conservano colore bianco e che non hanno quindi una destinazione specifica.

La presente Variante 2024 quindi va a colmare tale carenza con 9 modifiche puntuali (A1/1 – A1/9) definendo una specifica destinazione di zona per tutte le aree scoperte. Le nuove destinazioni riguardano aree in prossimità dell'abitato che vengono destinate nel seguente modo:

- A1/1: da RS a Verde Privato (1704 mq)
- A1/2: da RS ad area libera del Centro Storico (146 mq)
- A1/3: da RS a Bosco esistente (3512 mq)
- A1/4: da RS a Verde Privato (128 mq)
- A1/5: da RS a Verde Privato (553 mq)
- A1/6: da RS a Verde Privato (2702 mq)
- A1/7: da RS a Verde Privato (595 mq)
- A1/8: da RS a Verde Privato (295 mq)
- A1/9: da RS a Verde Privato (2060 mq)

A seguito delle indicazioni della Conferenza di Pianificazione in tema di CSP è stato inserito il nuovo comma 8 all'art. 16 quater (Aree a Verde Privato) che definisce lo Specifico Riferimento Normativo che

identifica le superfici di Verde Privato che sono vincolati alla non edificabilità anche in interrato e in ampliamento. Le aree segnalate con penalità incompatibili sono state integrate proprio con questo Srn, così come indicato dai Servizi Provinciali interessati.

Perimetro del centro storico

Le modifiche al puro perimetro del centro storico, invece, riguardano la variazione A1/2 (di cui si è detto) che è lo sviluppo naturale di una piccola porzione di territorio a servizio degli edifici esistenti, ma anche la variazione P24 che nell'accogliere la richiesta di rimozione di edificabilità (ai sensi dell'art. 45 della LP 15/2015) porta con sé la conversione ad agricola anche di un'altra porzione della stessa proprietà che oggi ricade in centro storico. Si tratta di due modifiche minime e in linea con lo spirito di conservazione delle aree libere del centro storico e di quelle direttamente prospicienti.

Modifiche alle Norme di Attuazione

L'unificazione del PRG-IS con il PRG ha comportato (come detto) la fusione delle norme di attuazione attraverso il trasferimento del testo di quelle vigenti entro la nuova Sezione Quinta (Pianificazione degli insediamenti storici) delle norme del PRG. Nel contempo sono state apportate una serie di variazioni al contenuto allo scopo di chiarire meglio le indicazioni e coordinarle con le altre Sezioni. Alcuni articoli ritenuti superflui sono stati completamente tolti, così come casi di articoli già abrogati in precedenza.

Le categorie di intervento sono state riferite al RUEP e nel contempo sono state meglio esplicitate le opere consentite e quelle vietate per ogni categoria. I volumi accessori sono stati disciplinati più chiaramente, così come i Fronti di Pregio; sono state invece tolte (come già detto) le aree di rispetto storico, ambientale e paesistico RS che sono mantenute solo in riferimento all'art. 20 bis.

Nuove precisazioni sono state fatte in merito agli ampliamenti volumetrici sempre ammessi, ma una modifica rilevante riguarda la disciplina degli ampliamenti e delle sopraelevazioni. Vengono infatti stralciate le cinque modalità di ampliamento e sopraelevazione previste dal PRG-IS (A,B,C,D,E) perché troppo specifiche e parzialmente superate da nuove opportunità normative. Si è voluto infatti di fare ordine prevedendo la sopraelevazione solo in riferimento all'art. 105 della LP 15/2015 e di disciplinare gli ampliamenti laterali e di SUN ai sensi dell'art. 77 della stessa legge (c.1, lett. e) prevedendo di applicare il 20% di incremento della SUN alle sole R3. Si ritiene in tal modo di aver meglio chiarito la disciplina che risultava un po' articolata e di difficile gestione.

In merito alla gestione degli edifici nelle aree libere del Centro Storico, va segnalato che esistono due articoli che ne trattano la disciplina, che tale argomento è stato oggetto di richiesta di approfondimento da parte della cittadinanza e che sono state fatte dalla Variante 2024 alcune modifiche e precisazioni.

All'ex-art. 20, divenuto ora art. 70 viene specificato che all'interno delle aree del centro storico esistono unità edilizie non schedate a cui non è assegnata alcuna categoria di intervento. Tuttavia è ora specificato che in tali casi è sempre possibile procedere con la sola demolizione od eventualmente la Ristrutturazione senza ampliamento con anche la possibilità di riconfigurare i volumi e accorparli anche all'edificio principale per migliorare lo stato dei luoghi e la fruibilità dei manufatti. Tale indicazione è richiamata, per chiarezza, anche al nuovo comma 10 dell'ex-art. 33 ora art. 77.

Modifiche alle Schede e alle Categorie di Intervento

Non sono state modificate in alcun modo le Schede di analisi e quindi non è variata alcuna previsione in merito alle Categorie di Intervento degli edifici e delle unità edilizie del Centro Storico.

5.2 B - Zone Residenziali di completamento

Il PRG vigente di Mezzocorona è strutturato, nelle aree residenziali, solo con zone B di completamento, seppure diversificate in: B1, B2a, B2b, B2c e B3. Le prime sono quelle considerate sature e quindi sono prive di indice, le B2 si differenziano fra loro invece per intensità edificatoria sviluppata attraverso Uf, altezza e numero di piani, mentre le B3 dispongono di intensità edificatoria ridotta e sono previste solo nella zona del Monte. Le zone B dominano decisamente l'ambito del centro abitato per estensione e la Variante 2024 non cambia questa impostazione.

La città consolidata

La modifica più importante in termini di impostazione delle aree B riguarda invece la nuova previsione nel PRG della "città consolidata" così come definita dall'art. 16 del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale. Questo articolo del RUEP dispone infatti che sono esonerati dall'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio gli interventi relativi ad edifici ricadenti in aree urbane consolidate, comunque denominate, individuate con specifica previsione da parte dei PRG, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti comunali di programmazione della mobilità e della sosta, ove esistenti, ed in base ai seguenti criteri:

- a. Compattezza del tessuto urbano che limita l'accesso ai mezzi carrabili;
- b. Epoca di costruzione;
- c. Specifiche caratteristiche che comportano la limitazione dello spazio disponibile.

Il comma 3, inoltre dispone inoltre che in tali aree non si applica la monetizzazione degli spazi di parcheggio. La presente Variante 2024, quindi, ha esaminato l'insediamento più datato e fitto (al di fuori del perimetro del centro storico) individuando alcune porzioni di abitato che rispondono senz'altro ai criteri sovraesposti. Si tratta innanzitutto delle aree ex-B1 (sature) che sono diventate zone B1a, ma anche di alcune altre aree ricadenti nelle zone B2a che sono diventate B1b. Entrambe le aree convergono ora nella disciplina dell'art.14 delle NDA e mantengono comunque la disciplina di provenienza, ma usufruiscono dell'agevolazione riguardo ai parcheggi in modo da facilitare il recupero degli edifici e gli eventuali cambi d'uso.

Richieste di inedificabilità

Ai sensi dell'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015, sono pervenute n.4 richieste di rendere inedificabili altrettanti lotti privati in zona B2. In ottemperanza al suddetto riferimento normativo la presente Variante 2024 ha accolto le domande dopo aver verificato l'esistenza dei criteri di cui al punto 3.5 della presente Relazione.

Le richieste pervenute sono le seguenti:

- P02 – non considerata perché già accolta in una precedente variante al PRG
- P17 – in accordo col richiedente si è ridefinito il lotto, ma non è stata stralciata l'edificabilità
- P20 – in accordo col richiedente si è ridefinito il lotto, ma non è stata stralciata l'edificabilità
- P21 – in accordo col richiedente si è ridefinito il lotto, ma non è stata stralciata l'edificabilità
- P24 – Da B2c a E1p (358 mq)
- P29 – Da B2a a VPr (1100 mq)
- P39 – Da B2a a VPr (1840 mq)
- P46 – Da B2b a VPr (607 mq)
- P51 – Da B2c a E2 (426 mq)

La norma prevede l'inedificabilità decennale per le aree interessate da tale declassamento e l'elenco delle singole particelle catastali è riportato all'art. 33ter delle NDA.

Modifiche alle Norme di Attuazione

Dal punto di vista normativo viene ammorbidita la previsione di ricostruzione fedele delle facciate anche per posizione in caso di demo-ricostruzione e meglio disciplinata la possibilità di aumento della SUN e di sopraelevazione all'art. 14. Inoltre è stato leggermente rivisto l'**allegato B** (Criteri e indirizzi orientativi per gli interventi nelle aree prevalentemente residenziali di antica formazione) con alcuni chiarimenti, semplificazioni e nuove opportunità anche di linguaggio architettonico.

Edifici di Tipo X e Y e di Fronti da Valorizzare FDV

Il PRG vigente prevede una specifica disciplina riguardante due tipi di edifici considerati notevoli per motivi diversi: gli edifici di Tipo X e quelli di Tipo Y. I primi sono considerati interessanti al punto da definire tutta una serie di vincoli e modalità di intervento molto stringenti per garantirne la conservazione. I secondi invece sono considerati sostanzialmente incongrui o non auspicabili per i quali sono previsti interventi di sostituzione.

Sono pervenute le seguenti segnalazioni da parte della cittadinanza che chiedono di eliminare tali tipi di edifici: **P28b**, **P41** e **P44**. La Variante 2024 prevede l'eliminazione di entrambi questi Tipi di edifici (Allegato C) soprattutto perché, seppure sia interessante tale previsione in linea teorica, la loro istituzione non ha dato particolari risultati pratici. Tuttavia non viene eliminata l'idea di mantenere i caratteri urbani e architettonici delle cortine edilizie e dei singoli edifici notevoli che però si attua con l'introduzione di uno strumento diverso: i Fronti da Valorizzare (FDV). Essi trovano disciplina nel ripristinato art. 12 bis, sono identificati in cartografia e possono interessare anche solo alcune parti o un solo fronte degli edifici lavorando in modo più specifico rispetto agli edifici di Tipo X. Alcuni edifici vengono tuttavia identificati e definiti "non demolibili" attraverso specifico riferimento normativo. Si ritiene che questo nuovo metodo di lavoro possa rispondere meglio alle esigenze dei proprietari e a quelli della conservazione dell'identità dell'insediamento consolidato e storico.

Nuove previsioni insediative

In merito a nuove previsioni di aree B2 vanno segnalate alcune situazioni:

Abbiamo già menzionato le variazioni effettuate per integrare il vuoto cartografico delle zone bianche RS che in un caso interessano una zona edificata priva di destinazione (salvo appunto la dicitura RS). Si tratta della **variazione B1** che si trova a ridosso di un ambito omogeneo di B2c al quale viene aggregato il lotto edificato in oggetto, ritenendo tale scelta coerente e ordinata (981 mq).

La **variazione B2** invece, apporta un semplice riordino del perimetro di un lotto edificabile esistente sulla base della nuova configurazione di mappa ma senza in alcun modo snaturare la previsione vigente che già prevede una zona B2c e incrementando solo leggermente la superficie edificabile (+185 mq).

Inoltre viene assegnata una zona B2a ai Piani di Recupero PR1 e PR2 che sono terminati e che necessitano di una nuova disciplina urbanistica per la loro gestione. Le stesse richieste dei privati **P1** e **P5** sollecitano una tale definizione che è sostenuta anche dalla verifica del potere edificatorio riferito ai suddetti piani di dettaglio. La nuova previsione quindi si allinea alle caratteristiche delle operazioni urbanistiche realizzate.

Le richieste dei cittadini che abbiamo precedentemente sviluppato e che interessano le zone B sono le seguenti.

Zone B			
VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
P01	0	0	non rilevante
P02	0	0	stralciata
P03	1.556	0	non rilevante stralciata
P05	0	0	non rilevante
P09	0	-1.240	
P14	0	-3.339	
P17	0	-137	
P20	0	-515	
P21	0	-517	
P24	0	-358	
P29	0	-1.100	
P34	306	0	
P35	754	0	
P39	0	-1.840	
P40	435 92	0	ridotta
P46	0	-607	stralciata
P51	0	-426	
B1	981	0	
B2	185	0	
D1/1	0	-1.074	
G3	0	-725	
TOTALE	4.217	-11.888	
TOTALE	2.318	11.281	
SALDO		-7.671	
SALDO		-8.963	

5.3 C – Zone Residenziali di espansione

Nel PRG vigente del Comune di Mezzocorona non esistono le zone C di espansione, ma ciò non significa che non ci sia uno sviluppo già previsto di nuove aree residenziali perché sono due i piani di lottizzazione non ancora attivati.

La Variante 2024 introduce nel PRG le zone C1 di espansione (art. 16 ter) proprio allo scopo di colmare le aree bianche che attualmente identificano i piani attuativi e che non è opportuno mantenere senza una disciplina di base. L'azione pianificatoria eseguita è consistita nel prevedere all'interno dei piani attuativi una configurazione simile a quella che caratterizza ognuno di essi (con anche le perequazioni) in modo da sostenere gli obiettivi dei singoli piani di dettaglio al termine della loro efficacia o dopo il loro insediamento. A tale scopo le nuove zone C1 vengono divise in C1a e C1b che si

differenziano per potere edificatorio e per altezza massima, ma per assecondare meglio le previsioni dei piani vengono anche abbinate a porzioni di Verde Privato.

L'intensità edificatoria delle due aree vedono le C1b con Uf di 0,50 mq/mq, un'altezza massima di 8,50 m per 3 piani, mentre le C1a hanno Uf di 0,63, 3 piani e un'altezza di 9,50 m. Il lotto minimo rimane per tutte a 700 mq.

I piani attuativi trattati con zone C1 sono i seguenti:

PL 0 – Lottizzazione Sottodossi: questo PL è stato stralciato dal PRG in quanto terminato a tutti gli effetti e viene sostituito con l'inserimento di zone C1a, C1b e Verde Privato (PIANO GIA' ATTUATO);

PL 2 – Lottizzazione Cattanei: questo PL è vigente, è già stato attivato in tutti i suoi 12 lotti tranne il lotto A1 con lo stacco dei permessi di costruire su tutti gli altri. La cartografia è stata aggiornata con l'inserimento di zone C1a, C1b, Verde Pubblico e Parcheggio di progetto;

PL 3 – Via Borgonuovo e Via San Marco: questo PL è stato confermato, ma è stato recentemente oggetto della specifica Variante al PRG 3-2024 che in questa sede viene recepito a tutti gli effetti modificando la planimetria di piano e la normativa con l'inserimento di zona C1b e Verde Pubblico.

Le modifiche apportate dal progettista e quelle richieste dei cittadini che abbiamo precedentemente sviluppato e che interessano le zone C ~~sono le seguenti~~ non procurano modifiche dimensionali delle aree, salvo integrare le leggere modifiche previste in soli termini di SUN nel rinnovato PL03 tramite variante puntuale al PRG che viene in sede di Adozione Definitiva recepita a tutti gli effetti.

Zone C			
VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
C1/1 (PL 0) in C1a	0	0	non rilevante
C1/1 (PL 0) in C1b	0	0	non rilevante
C1/2 (PL 2) in C1a	0	0	non rilevante
C1/2 (PL 2) in C1b	0	0	non rilevante
C1/3 (PL 3) in C1a	0	0	non rilevante
C1/3 (PL 3) in C1b	0	0	non rilevante
P04	833	0	compens. Agr. Pregio
P36	710	0	compens. Agr. Pregio
P45	865	0	
TOTALE	2.408 0	0	
SALDO	+2.408		

5.4 D – Zone Produttive

Il Comune di Mezzocorona è fortemente interessato da zone produttive di livello provinciale e locale che hanno avuto trattazione anche nello stralcio specifico del PTC della Comunità Rotaliana-Koenigsberg (Piano stralcio degli insediamenti produttivi e zone agricole PSP-A). Il PRG e il PTC, peraltro, dialogano perfettamente nell'individuazione di tali zone insediative. La vicinanza alle strade principali e all'autostrada, oltre alla presenza di ampi territori pianeggianti, creano le condizioni per realizzare insediamenti confortevoli ed efficaci infatti, oltre al noto "triangolo industriale", vi sono altre ampie zone produttive che vengono interessate proprio dalla presente Variante 2024.

Piano Guida - Zabłani

Il PTC prevede nella zona Zabłani un Piano Guida con specifici obiettivi di carattere insediativo, infrastrutturale e ambientale che è già stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.21 dd. 9/8/2018. Lo strumento approvato prevede la creazione di due ambiti da assoggettare a Piani Attuativi di cui solo uno è stato attivato.

La presente Variante 2024, recependo le richieste **P23**, **P27** e **P30**, prevede la rivisitazione generale e la modifica in ampliamento del perimetro della zona D2a soggetta a Piano Guida. Nella fattispecie si tratta, nel primo caso di una minima modifica (209 mq) utile a migliorare il transito dei mezzi pesanti attorno allo stabilimento, mentre nel secondo caso di un ampliamento più sensibile dell'area produttiva (2587 mq). Entrambe queste modifiche insistono su zone agricole di pregio per le quali è prevista la necessaria compensazione ~~che in parte viene effettuata proprio riducendo il Piano Guida per una superficie di 985 mq che viene restituita alla zona agricola di pregio.~~

La variazione geometrica del perimetro tuttavia, è accompagnata dall'inserimento in normativa del PG 1 Zabłani (oggi assente) che oltre a recepire quanto disposto dal PTC, specifica le perequazioni previste per l'attivazione del nuovo strumento così come modificato. Naturalmente nulla vieta che si continui a lavorare con il PG già approvato, ma senza la possibilità di insediare le nuove aree per il cui utilizzo, quindi, si dovrà aggiornare il piano guida e riapprovarlo rispettando i nuovi parametri definiti dalla presente Variante 2024.

Nel contempo vengono stralciati dall'articolo 18 i commi 9, 10 e 11 perché superflui dopo l'inserimento del nuovo PG 1.

Applicazione delle Aree multifunzionali D2c

Il PRG vigente prevede in normativa (art. 18bis) le Aree produttive locali con carattere multifunzionale nelle quali sono ammesse, oltre alle normali attività produttive, anche gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio con ulteriori specifiche contenute nell'articolo.

Tuttavia questo tipo di aree non sono previste in cartografia e quindi non sono di fatto applicate, ma anche su sollecitazione dei cittadini (**P15**, **P42**, **P43** e **P47**), vengono ora individuate all'interno del "triangolo industriale" (nella zona di Via del Teroldego) su aree che si prestano per tipologia di insediamento ad essere interessate da questa nuova opportunità. La scelta è riferita proprio alla dinamicizzazione delle aree produttive che richiedono sempre maggiore elasticità pur senza snaturarne l'identità che deve rimanere a servizio prevalente della produzione.

~~A seguito della Conferenza di Pianificazione e dei colloqui intercorsi con il Servizio Industria, in sede di Adozione Definitiva, il perimetro delle aree convertite a Multifunzionali è stato ridotto, mantenendo la scelta su quelle limitrofe ad aree identiche nel PRG del Comune di Mezzolombardo e su alcune aree specifiche in Via del Teroldego.~~

Nuove zone alberghiere

In risposta anche a sollecitazioni poste dai cittadini, il presente PRG introduce con l'articolo 18 quater delle Norme di Attuazione, le nuove Aree per esercizi alberghieri e attività turistiche (zone D2e). Tali zone sono destinate ad ospitare esercizi alberghieri ed extra-alberghieri ai sensi della LP 7/2002. Tale disciplina tratta le nuove edificazioni e gestisce anche gli edifici esistenti nelle aree alberghiere in termini di: parametri urbanistici, cambi d'uso, ampliamenti, alloggi del gestore, ecc.

Le aree D2e sono poi state individuate in cartografia in corrispondenza dei due alberghi esistenti al Monte (richiesta **P14**) e del ristorante La Cacciatora (richiesta **P09**), allo scopo di consentirne la riqualificazione e l'eventuale ampliamento affinché l'offerta ricettiva possa essere potenziata. Inoltre è

stata inserita per equità di trattamento anche una zona alberghiera sull'altra struttura esistente al Monte identificata con la **Variazione D1/1 e /2**.

In sede di Adozione Definitiva è stato aggiornato il contenuto dell'articolo 16 ter in accordo con il Servizio Turismo, distinguendo i compendi della Cacciatora da quelli al Monte sia per indici edificatori, ma soprattutto concedendo la possibilità di insediare esercizi extra-alberghieri solo nel compendio della Cacciatora.

Nuove previsioni insediative

Le modifiche apportate dal progettista e quelle richieste dai cittadini che abbiamo precedentemente sviluppato e che interessano le zone D sono le seguenti.

Zone D			
VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
P03	0	-1.556	
P08	2.940	0	
P09	2.553	0	
P11	21.891	0	
P14	5.622	0	
P15	0	0	non rilevante
P23	209	0	
P27	2.587	-985	
P30	0	0	non rilevante
P37	8.859	0	
P42	0	0	non rilevante
P43	0	0	non rilevante
P47	0	0	non rilevante
P48	1.725	0	
D1/1	1.074	0	
D1/2	1.427	0	
TOTALE	49.887	2.541 0	
SALDO	+47.346	+49.887	

In sede di Adozione Definitiva sono state apportate due modifiche alle previsioni iniziali sulla base delle indicazioni del verbale della Conferenza di Pianificazione. Nel dettaglio è stata tolta la Variante P03 in quanto non sostenibile come zona residenziale per gli adempimenti in tema di impatto acustico: rimane quindi zona produttiva. Inoltre è stata rimossa la variazione P27b che convertiva una zona produttiva in zona agricola di pregio ai fini della compensazione di tali aree come previsto dal PUP. Quest'area però è di fatto coltivata e quindi non rileva ai fini della compensazione pertanto si è deciso di ripristinarne la destinazione produttiva per un utilizzo almeno parziale a tale scopo.

5.5 E - Zone Agricole e montane

Il territorio di Mezzocorona è particolarmente vocato all'agricoltura vitivinicola e frutticola e infatti il PUP ha individuato come invarianti di pregio quasi tutte le aree agricole esistenti fino a ridosso

dell'abitato. Lo stesso PTC, nel suo stralcio (PSP-A) riguardante le aree produttive e quelle agricole, ha ritenuto di confermare tale impostazione che il PRG ha già recepito.

Modifiche alle zone agricole di pregio

La presente Variante 2024 ha lavorato sulle zone agricole solo per gestire gli ampliamenti di aree insediative che a diverso titolo hanno chiesto di ampliarsi proprio a scapito delle zone E. In molti casi tale dinamica ha interessato zone agricole non di pregio, ma in alcune situazioni si sono intaccate proprio le agricole di pregio per cui si prevedono alcune conversioni per garantire la necessaria compensazione.

Zone E1/E2p (di pregio)				
VAR. N.	MQ in +	MQ in -	NOTE	Variazione considerata
P04	0	-833	a residenza (stralciata)	0
P13/a	0	-879	per APSP (ininfluente)	0
P13/b	0	-110	per APSP (ininfluente)	0
P23	0	-209	a produttiva	-209 mq
P24	1.392	0	a residenza (già agricolo)	0
P27/a	0	-2.587	a produttiva	-2.587 mq
P27/b	985	0	da produttiva (già agricolo)	0
P36	0	-710	a residenza (stralciata)	0
P37/b	0	-804	a produttiva	-804 mq
P49	0	-505	a verde privato	-505 mq
B2	0	-185	a residenza (non è di pregio)	-185 mq 0 mq
E1	5.570	0	da bosco	+5.570 mq
G1/1	0	-696	a verde privato	-696 mq
G1/7	0	-985	a verde privato	-985 mq
TOTALE	5.570	-5.786 (-6.775 con P13 a/b)		-216 mq
Zone convertite a Verde Privato		2.186 mq		
SALDO		-216 mq		
Quota minima da compensare = 5.786 x 80% = 4.628,80 mq				
Compensazione reale al 96,3 %				

Modifiche alle zone agricole (non di pregio)

Come già accennato la prevalenza territoriale è delle aree agricole di pregio, ma in diversi punti, proprio a ridosso dell'abitato, sono state individuate delle zone E1 ed E2 che creano un piccolo polmone di elasticità insediativa.

Le zone agricole non di pregio (E1 – E2) sono toccate dalla Variante 2024 solo per modifiche puntuali per effetto dell'accoglimento di singole richieste dei cittadini o per aggiornamenti rispetto allo stato dei luoghi. Tali aree si trovano a ridosso dell'abitato e spesso vengono utilizzate come andito, è per questo che in alcuni specifici casi si è ritenuto di trasformarle in Verde Privato allo scopo di renderle più consone all'utilizzo reale a servizio della residenza, considerando che si tratta anche di situazioni geometriche molto ristrette e con riflessi insignificanti al contingente agricolo territoriale. Queste variazioni sono catalogate da G1/1 a G1/7.

Le zone E2 inoltre vengono interessate dal nuovo piano attuativo PRU n.1 – Piazza Garibaldi (L1) che riunisce obiettivi di carattere pubblico e privato e di cui si dirà nella specifica sezione seguente. In tale operazione urbanistica però si lavora sulle zone agricole permutandone una piccola parte a favore di aree pubbliche e consentendo la realizzazione di una cantina urbana completamente interrata.

Il computo delle variazioni sulle zone agricole è il seguente.

Zone E1/E2

VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
P09	0	-1.230	in alberghiera
P17	192	0	da residenza e bosco
P20	515	0	da residenza
P21	527	0	da residenza
P22	832	0	da bosco
P25	0	-123	a verde privato
P31	0	-194	a verde privato
P34	0	-306	a residenza
P40	0	-435 -92	a residenza
P45	0	-980	a residenza e verde privato
P50	0	-2.702	a verde privato
P51	426	0	da residenza
G1/2	0	-639	a verde privato
G1/3	0	-373	a verde privato
G1/4	0	-266	a verde privato
G1/5	0	-236	a verde privato
G1/6	0	-802	a verde privato
TOTALE	2.492	-8.286 -6.963	
SALDO		-5.794 -4.471	

Modifiche alle zone bosco e pascolo

Non vengono modificate le previsioni generali riguardo a questi due tipi di aree, ma vengono fatte alcune variazioni puntuali sulla base delle richieste dei cittadini (già descritte) con anche per il recepimento in cartografia di un'ampia bonifica recentemente realizzata che ha trasformato una porzione di bosco in agricola di pregio utile alla compensazione di aree insediative previste su zone agricole.

Inoltre va specificato che il compendio immobiliare di Malga Kraun è stato liberato dal vincolo degli edifici di Tipo X e quindi vige l'articolo 22 delle Norme di Attuazione così come modificato.

Zone Bosco

VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
P08		-2.940	a produttiva
P17	0	-55	ad agricola
P22	0	-832	ad agricola

P35	0	-1.297	a verde privato e residenza
A1/3	3.512	0	da RS
E1	0	-5.570	ad agricola di pregio
H3/1	0	-1.503	a servizi pubblici
H3/2	0	-440	a servizi pubblici
H3/3	0	-203	a servizi pubblici
H3/5	0	-90	a servizi pubblici
TOTALE	3.512	-12.932	
SALDO		-9.240	

5.6 F - Zone per Servizi Pubblici

La presente Variante 2024 ha apportato alcune modifiche alle zone di interesse pubblico e per servizi alla collettività, ma si tratta di aggiustamenti che vanno a confermare o potenziare previsioni o realtà già esistenti.

Nel dettaglio va segnalato il cambio di destinazione dell'area F di tipo scolastico che è stata trasformata in zona per attrezzature sportive per meglio assecondare l'idea di realizzarvi un centro natatorio comunale (**F1**). La localizzazione vicina al polo scolastico e molto ben raggiungibile dall'utenza esterna consente di pensare a una struttura di tal genere.

Altra modifica (**F2**) riguarda il cambio di destinazione alla grande area centrale che comprende lo stadio comunale (peraltro in ristrutturazione) che attualmente è destinata a Verde Pubblico. Ritenendo tale situazione non appropriata, si è pensato di trasformarla in una zona per attrezzature sportive.

Una importante modifica di carattere certamente più sostanziale è riferibile anche alla richiesta **P13**, prodotta dall'APSP Lechthaler di Mezzocorona che prevede di potenziare l'area per servizi pubblici in modo da consentire una serie di ampliamenti necessari alla struttura esistente. Nel contempo però (contestualmente alla rimozione delle zone RS che circondano la struttura) è stata ripermetrata l'intera area di pertinenza dell'APSP per garantire legittimità dello stato di fatto e per poter realizzare con maggiore flessibilità i nuovi parcheggi e una miglior gestione degli spazi esterni che oggi sono in zona agricola di pregio. Le nuove aree F quindi occupano superfici di E1p (989 mq) che si ritiene di non dover necessariamente compensare in quanto erose all'invariante per motivi di interesse pubblico, seppure siano inserite nel conteggio.

Un'ulteriore modifica riguarda la trasformazione di un'ampia zona per attrezzature pubbliche in un'area per insediamenti produttivi e agroindustriali D2b che ospita da tempo una azienda di allevamento. La variazione è riferibile alla richiesta **P11** che chiede di correggere l'incongruenza, ma si allinea anche alle intenzioni dell'Amministrazione comunale riguardo all'area.

Infine va segnalata la conversione di un'ulteriore zona per attrezzature sportive, presente al Monte per convertirla in zona alberghiera. Tale modifica accoglie la richiesta **P14** di cui si è già detto, ma risponde anche alle intenzioni dell'Amministrazione comunale riguardo all'area sportiva vigente. Da segnalare anche la Variazione **G2** di cui si dirà nel prossimo punto.

Zone F - per attrezzature e servizi pubblici

VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
---------	---------------	-----------------	------

P11	0	-22.891	a produttiva
P13/a	879	0	da agricola di pregio
P13/b	110	0	da agricola di pregio
P13/c	1.436	0	da RS
P13/d	1.124	0	da RS
P14		-2.271 -1.910	ad alberghiera
P37/a		-8.055	a produttiva
D1/2		-1.427	ad alberghiera
F1	5.494	-5.494	da scolastica a sportiva
F2	9.085	0	da verde pubblico
G2	0	-6.022	a verde pubblico
H3/1	1.503	0	da bosco
H3/2	440	0	da bosco
H3/3	203	0	da bosco
H3/4	37	0	da strada
H3/5	92	0	da bosco
H3/6	360	0	da strada
TOTALE	20.763	-46.610 -46.249	
SALDO		-25.847 -25.486	

5.7 G - Zone a Verde pubblico e privato

Questo punto riguarda le zone di verde urbano che nel PRG di Mezzocorona si riferiscono al Verde Pubblico, ma anche al Verde di pregio, al Verde di protezione e al Verde Privato.

Verde Pubblico

Quelle di Verde Pubblico sono modificate per effetto della Variazione **F2** di cui si è già detto in riferimento all'adeguamento dell'area dello stadio, ma anche riguardo alla regolarizzazione della zona dell'ampio parco pubblico centrale (**G2**) che oggi è classificata per attrezzature sportive. Si ritiene più corretta questa nuova destinazione anche in riferimento alle intenzioni dell'Amministrazione comunale di non modificare lo stato delle cose. Infine viene recepita dal PRG anche l'area prevista in B2c dal PRG vigente che in realtà è già divenuta pubblica e che ospita una piccola attrezzatura di verde pubblico (**G3**).

Verde Pubblico			
VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
F2	0	-9.085	a servizi pubblici sportivi
G2	6.022	0	da servizi pubblici sportivi
G3	725	0	da residenza
L2	1.139 2.469	0	entro il PL2
L3	1.180	0	entro il PL3
TOTALE	9.066 9.216	-10.570 -9.085	
SALDO		-1.504 +131	

Va sottolineato però che questo saldo è soprattutto figlio della trasformazione in Zona Sportiva dello stadio (che peraltro potrebbe anche essere considerato verde attrezzato) e quindi si tratta di una regolarizzazione di una situazione attuale non propriamente precisa. Le aree quindi non sono state erose a scapito di aree insediative.

In sede di Adozione Definitiva, inoltre, sono stati aggiornati i dati delle nuove aree verdi nel PL2 e sono state stralciate quelle del PL3 che si è deciso di rappresentare solo con una generica zona C1a; tuttavia non sono stati eliminati dalle previsioni, ma solo demandati all'attivazione della lottizzazione.

Verde Privato

La Variante 2024 prevede l'introduzione di una nuova zona omogenea definita Verde Privato e disciplinata dall'art. 16quater con l'intenzione di meglio disciplinare le aree agricole, ortive, prative e incolte ubicate all'interno dell'abitato e in prossimità degli edifici. Sono aree che in ogni caso devono rimanere prevalentemente verdi, ma che possono essere occupate con ampliamenti di edifici confinanti o da costruzioni accessorie e garages interrati.

Si tratta di una scelta progettuale che intende colmare una lacuna in termini di possibilità di gestione anche dell'edificato esistente, ma tali aree sono state utilizzate anche per equilibrare le nuove previsioni di piani attuativi come il PLO, il PL2 e il PL3.

Verde privato di pregio

La Sezione Terza delle Norme di Attuazione definisce alcune disposizioni in materia di tutela e valorizzazione ambientale con particolare riferimento al verde urbano. In particolare all'art. 35 vengono specificate le modalità di tutela del patrimonio arboreo esistente in termini di rispetto, eventuale taglio e risarcimento. Tali previsioni vengono sostanzialmente mantenute e in parte anche rinforzate dalla presente Variante 2024.

L'art. 36 inoltre definisce il "Verde privato di pregio" quale patrimonio da conservare e trattare specificamente nelle progettazioni con indicazioni riguardo agli scavi ed al ricoprimento di eventuali interrati. Tali aree vengono individuate con tematismo dal PRG nel Sistema Ambientale, ma il riconoscimento del valore reale di tali aree viene demandato alla Commissione Edilizia in sede di esame dei progetti.

L'approccio metodologico viene confermato riversandone alcuni i contenuti nell'art. 35, ma l'art. 36 viene stralciato così come le aree previste in cartografia. A tale proposito si veda il p.to 4.8 della presente Relazione.

Verde di protezione

Le Norme di Attuazione definiscono all'art. 40 bis, le Zone destinate al verde di protezione e di arredo. Si tratta di aree generalmente utilizzabili come verde ma che possono anche essere utilizzate per infrastrutturazione del territorio. Vengono inoltre individuate due aree con specifico riferimento normativo che vengono mantenute dalla presente Variante 2024.

5.8 H – Infrastrutture

Per quanto concerne le infrastrutture va detto che non vengono individuate nuove strade se non quelle già previste dai piani attuativi, mentre ci sono solo alcuni specifici casi di tratti in potenziamento utili alla creazione di allargamenti per realizzare marciapiedi o piste ciclabili.

Stazioni di servizio

Da segnalare invece è l'introduzione nel PRG della nuova area per "Stazioni di servizio" (art. 30 ter), infatti seppure tali impianti siano insediabili anche in altre aree, sul territorio di Mezzocorona meritavano di essere trattati perché ricadono in luoghi nevralgici ed anche urbani per cui si è ritenuto utile legittimarne e disciplinarne l'esistenza e l'insediamento. L'articolo è semplice e definisce solo pochi parametri considerando che si tratta di strutture che svolgono la loro attività prevalentemente all'aperto e che sia soprattutto il rapporto di copertura che vada disciplinato.

Le due stazioni di servizio esistenti sono oggetto delle seguenti variazioni:

- Nel primo caso (**H1/1**) viene trasformata l'area urbana di Verde Pubblico vigente in un'area per stazioni di servizio, visto che l'impianto esiste e non ci sono intenzioni di rimuoverlo;
- Nel secondo caso (**P32**) viene trasformata l'area a parcheggio pubblico prevista fra la stazione FS e quella FETM che oggi è già insediata come stazione di servizio e che non c'è motivo di smantellare. Nella fattispecie l'area non è insediabile come produttiva per via delle impellenti fasce di rispetto stradali, ferroviarie e idrologiche per cui si ritiene congruo il mantenimento dello status quo.

Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici esistenti vengono confermati in pieno, ma ci sono alcune variazioni su quelli di progetto che si riferiscono alla summenzionata variazione **P32** che come si è detto converte tutta l'area in stazione di servizio, così come è di fatto per una parte. Viene inoltre omogeneizzata l'altra porzione libera a tale destinazione anche per rinforzare l'attività esistente.

La Variazione **P48** invece chiede di convertire un'area destinata a parcheggio pubblico in zona produttiva come quelle limitrofe e confinanti.

Queste due variazioni rispondono anche alla verifica dei vincoli preordinati all'esproprio.

Una nuova previsione di parcheggio pubblico invece è la **H2** che si trova ai margini della ferrovia FS per un tratto che affianca la strada pubblica proprio di fronte alla stazione FETM e alla stazione di servizio. L'area si innesta sopra un relitto che potrà essere convertito a parcheggio proprio a servizio delle stazioni ferroviarie.

Stazioni di servizio

VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
P32	1.340	0	da parcheggio pubblico
H1/1	1.485	0	da Verde Pubblico
H1/2	1.167	0	da parcheggio pubblico
TOTALE	2.562	0	
SALDO	+2.562		

Parcheggi

VAR. N.	MQ IN AUMENTO	MQ IN RIDUZIONE	NOTE
P32	0	-1.340	a stazioni di servizio
P48	0	-1.725	a produttiva
H1/2	0	-1.167	a stazioni di servizio
H2	1.258	0	da strada
L2	780	0	entro PL2
TOTALE	2.038	-4.232	
SALDO		-2.194	

Funivia

La Variante 2024 incide sulla Funivia del Monte di Mezzocorona riguardo l'ampliamento della stazione di arrivo a monte sulla quale sono previsti degli interventi che necessitano di una ripermimetrazione dell'area. Va detto che la disciplina rimane quella dell'art. 31 con i relativi semplici parametri urbanistici che rimangono invariati.

Ferrovia Trento-Malè

La versione vigente del tratto urbano della ferrovia Trento-Malè che attraversa in pieno l'abitato di Mezzocorona, è caratterizzata dall'individuazione della porzione che viene definita "interrabile" completamente o parzialmente. La nuova rappresentazione viene semplificata, senza tale individuazione, solo per migliore utilizzo della legenda tipo delle shape GIS, ma non significa che la presente Variante 2024 del PRG di Mezzocorona non avalli l'eventuale interrimento dell'infrastruttura.

Al contrario, si sottolinea come l'assorbimento di un limite fisico di tale imponenza sarebbe assolutamente auspicabile per il migliore e più corretto sviluppo urbano (anche in termini di consumo di suolo), per una più permeabile, confortevole e sicura rete dei collegamenti fra le diverse zone urbane ed anche per un miglior contributo alla crescita sociale della comunità che indubbiamente viene influenzata dall'esistenza di due aree divise così nettamente.

La riduzione dell'impatto divisivo della ferrovia può creare opportunità inimmaginabili, sia per quanto detto poc'anzi, sia per gli sviluppi che possono riservare le aree superficiali recuperate a scopo pubblico. Non indifferente sarebbe inoltre il miglioramento del paesaggio urbano che molto influisce sulla qualità della vita anche solo in termini percettivi.

Non si trascurano tuttavia le difficoltà tecniche di un'operazione di interrimento totale o parziale della ferrovia, anche per effetto del vincolo di superamento del fiume Noce che è molto vicino all'abitato, ma non si può escludere assolutamente che tale obiettivo possa essere raggiunto in tutto o in parte. Il PRG non modifica in alcun modo le fasce di rispetto e pertanto non si apportano modifiche pratiche al tipo di intervento che possa essere eventualmente previsto. Un eventuale interrimento totale o parziale della ferrovia, infatti, non necessita di una previsione urbanistica specifica od ulteriore rispetto a quanto inserito nel PRG, ma la presente trattazione vuole comunque rappresentare un'importante istanza che il territorio comunale di Mezzocorona evidenzia anche solo dal punto di vista della sua pianificazione.

Nulla viene modificato in merito agli elettrodotti, agli impianti di telecomunicazione, ai gasdotti e ai percorsi ciclabili.

5.9 Vincoli e fasce di rispetto

La presente Variante 2024 non incide direttamente sui vincoli e sulle fasce di rispetto vigenti che invece recepisce totalmente. Qualche nuova previsione, invece, è frutto di eventuali perfezionamenti previsionali o cartografici.

Va sottolineato che l'art. 38, riguardante le Aree di tutela archeologica è stato riscritto sulla base delle più recenti indicazioni della Soprintendenza, mentre sono confermati i Siti di cui all'art. 37 e le invarianti del PUP di cui all'art. 38 bis. Nel primo caso vengono solo perfezionate le indicazioni di intervento sui muri a secco in pietrame.

Nulla viene modificato in riferimento alle Aree di protezione fluviale e al Parco fluviale del Noce di cui all'art. 39, lo stesso dicasi per gli Ambiti fluviali di interesse ecologico di cui all'art. 39 ter e alle Aree di tutela ambientale di cui all'art. 40.

5.10 Piani Attuativi e di dettaglio

La Variante 2024 si occupa nell'Allegato A di piani di dettaglio in diversi modi, vediamo in che modo approfondendo i diversi tipi di strumenti previsti dal PRG.

Piani di Lottizzazione

- **PL n.0 – Lottizzazione Sottodossi:** viene stralciata dalle Norme di Attuazione e dalla cartografia in quanto terminata. La Variante 2024 quindi definisce la nuova zonizzazione dell'area (che ad oggi è disciplinata solo dal PL0) con l'inserimento di lotti in C1 abbinati a porzioni di Verde Privato in modo da rispecchiare il più possibile il potere edificatorio ottenuto con il piano di lottizzazione.
- **PL n.2 – località Cattanei:** il piano ~~non è ancora stato attivato e questa Variante 2024 recepisce gli ultimi aggiornamenti ai contenuti dello strumento~~ è stato attivato con Permessi di Costruire staccati in 11 lotti su 12. Nel contempo, alla stregua di quanto fatto per il PL0, inserisce la zonizzazione dell'area con nuovi lotti in zona C1 abbinati alla viabilità di progetto e alle aree di parcheggio e di verde pubblico, il tutto in modo da rispecchiare il più possibile il potere edificatorio ottenuto con il piano di lottizzazione.
- **PL n.3 – via Borgonuovo – via San Marco:** ~~il piano non è ancora stato attivato, ma la presente Variante 2024 comunque non ne modifica le previsioni urbanistiche e definisce la nuova zonizzazione dell'area con l'inserimento di lotti in C1 abbinati a porzioni di Verde Pubblico e Parcheggi Privati in modo da rispecchiare il più possibile il potere edificatorio ottenuto con il piano di lottizzazione~~ è stato oggetto della Variante 3-2024 al PRG che in questa sede si recepisce in sede normativa, mentre in cartografia tutta l'area viene destinata a zona C1 demandando alla planimetria di PL la definizione delle superfici a destinazione pubblica e infrastrutturale.

Piani di recupero

- **PR n.0** – viene stralciato in quanto terminato; si tratta di una porzione di centro storico i cui edifici sono già stati rideterminati in R3 nel precedente aggiornamento del PRG-IS.

- **PR n.1 – ex Lega:** viene stralciato il piano perché terminato (anche sulla base della richiesta P01) ed al suo posto viene inserita una zona B2a.
- **PR n.2** – viene stralciato tale strumento dalla sola cartografia (visto che non esiste alcun riferimento nelle norme) ed al suo posto viene inserita una zona B2a.

Piani di Riqualificazione Urbanistica

- **PRU n.1 – Piazza Garibaldi:** viene inserito un nuovo piano attuativo che insiste su aree di interesse e proprietà pubblica, aree di centro storico ed aree agricole non di pregio. L'obiettivo è quello di consentire la riqualificazione di alcuni edifici del centro storico e la realizzazione di una cantina vitivinicola completamente interrata a supporto di una importante azienda locale. Nel contempo viene ridefinita la proprietà pubblica per poter riqualificare l'area di Piazza Garibaldi.

Piani Guida

- **PG n.1 – Zablani:** viene ridefinito il perimetro e il contenuto del Piano Guida previsto dal PTC di cui si è già detto allo scopo di recepire le richieste di ampliamento delle aree produttive e di aggiornare le perequazioni verso il Comune per meglio adeguarle alle più attuali necessità sia private che pubbliche.

5.11 Urbanistica Commerciale

La Sezione Quarta della Norme di Attuazione riguarda le “Disposizioni in materia di commercio” che vengono modificate unicamente per riordinare la numerazione degli articoli, visto che attualmente dispongono di una numerazione separata dalle altre sezioni, ma che con l’inserimento della nuova Sezione Quinta devono essere aggiornati.

6. LE NORME DI ATTUAZIONE

6.1 Panorama generale dell'aggiornamento

La Variante 2024 lavora in modo molto preciso sulle Norme di Attuazione andando a creare nuove previsioni talvolta sostanziali, ma anche focalizzando la propria attenzione al perfezionamento del testo e delle previsioni sulla base dell'utilizzo dello strumento vigente da parte del Comune e dell'Ufficio Tecnico. Importanti quindi sono anche le piccole variazioni di terminologia o l'espressione dei concetti semplicemente in forma diversa per garantire una maggior chiarezza.

La struttura delle norme comunque rimane assolutamente invariata sulla base delle Sezioni tematiche vigenti.

La **Sezione Prima** (Disposizioni generali) è soggetta solo ad aggiornamenti puntuali costruiti nell'intenzione anche di eliminare contenuti ridondanti di cui il testo vigente dispone. In particolare vengono stralciati gli articoli 11 e 11 bis che trattano le dotazioni di parcheggio facendo semplicemente riferimento al RUEP. L'articolo 11, tuttavia, viene recuperato per inserire la possibilità di applicazione delle deroghe urbanistiche a tutto il territorio comunale sulla base di quanto disposto dalla Legge Urbanistica e dal Regolamento Provinciali.

In materia di edificazione sostenibile viene leggermente modificato l'articolo 12 e stralciato l'articolo 12 ter, mentre l'articolo 12 bis (già stralciato in precedenza) viene recuperato per inserire la nuova disciplina dei Fronti da Valorizzare, utilizzata per tutelare i fronti urbani divenuti orfani degli edifici di Tipo X.

La **Sezione Seconda** (Disposizioni urbanistiche) è interessata da alcuni perfezionamenti sulle zone F, mentre in merito alle aree residenziali vengono sviluppate alcune importanti novità. Innanzitutto l'inserimento della Città Consolidata e alcuni aggiornamenti sugli interventi nelle zone B, ma anche la nuova previsione delle zone C1 (di espansione e foto porno di per piani attuativi) e delle Aree a Verde Privato di cui si è già detto.

Nelle zone produttive sono introdotte le nuove aree per insediamenti produttivi riferite all'area Fornaci e le nuove aree per esercizi alberghieri e attività turistiche che sono state individuate sul territorio in alcuni casi di cui si è già detto.

Le aree agricole e montane rimangono sostanzialmente invariate.

Le aree per infrastrutture prevedono alcuni perfezionamenti per la centrale idroelettrica e l'inserimento delle nuove aree per stazioni di servizio all'articolo 30 ter.

Infine viene aggiornato l'articolo 33 ter che individua le particelle con vincolo di inedificabilità decennale ai sensi dell'articolo 45 della L.P. 15/2015.

La **Sezione Terza** (Disposizioni in materia di tutela e valorizzazione ambientale) prevede poche modifiche ma di una certa importanza a partire dall'eliminazione dell'art. 34 che disciplina gli edifici di Tipo X e di Tipo Y. Come si è detto, tali edifici sono stati stralciati e sostituiti dai Fronti da Valorizzare. Alla stregua è stato stralciato anche l'elenco degli edifici con relative immagini di cui agli allegati delle Norme. Alcune modifiche invece sono previste alla disciplina del verde urbano con l'eliminazione dell'art. 36 per far confluire parte delle sue previsioni nell'art. 35, mentre è stato riscritto l'art. 38 relativo alle aree archeologiche.

La **Sezione Quarta** (Disposizioni in materia di commercio), come abbiamo già visto, è stata solamente rinumerata negli articoli, ma nulla è stato modificato nei contenuti.

La **Sezione Quinta** (Pianificazione degli insediamenti storici – PRG-IS) è stata inserita per intero nelle Norme di Attuazione per effetto dell'unificazione del PRG-IS con il PRG. Anche in questo caso si è proceduto con la renumerazione degli articoli, ma anche con il riordino del testo in fatto di riferimenti alle norme del PRG che prima erano un documento separato e alle normative provinciali di riferimento. Si è proceduto inoltre ad alcuni stralci di articoli solo per motivi di ridondanza dei contenuti e di semplificazione.

Va sottolineato invece l'inserimento delle specifiche opere ammesse nei vari tipi di intervento recuperando gli articoli che erano stati svuotati semplicemente per riferirsi alle definizioni dell'art. 77 della LP 15/2015, così da garantire maggior chiarezza e immediatezza nell'utilizzo dello strumento.

Alcuni perfezionamenti sono stati apportati all'articolo dei volumi accessori e alla disciplina dei muri a secco, così come sono state fatte integrazioni alla disciplina dei Fronti di Pregio e delle aree di pertinenza.

Una specifica menzione va fatta a quanto è già stato detto (trattando il Centro Storico), riguardo la disciplina degli ampliamenti e delle sopraelevazioni. Il PRG-IS prevede una serie di tipi di ampliamenti e sopraelevazioni che male si coniugano con le nuove previsioni provinciali (fra cui l'applicazione dell'art. 105) e quindi sono stati stralciati tutti gli articoli che li disciplinano per semplificare gli ampliamenti in riferimento all'art. 77 della LP 15/2015 e le sopraelevazioni in riferimento all'art. 105.

Il **Prospetto n.1** (Tipologie edilizie contemplate) è stato leggermente aggiornato in vari punti, ma la modifica più rilevante riguarda lo stralcio dei riferimenti e descrizioni delle costruzioni accessorie che la normativa vigente descrive in modo preciso con anche gli schemi grafici allegati. Si è deciso di stralciare tale documentazione per mantenerla unicamente nel Regolamento Edilizio Comunale.

L'**Allegato A** (Schede dei Piani Attuativi e dei Piani Guida) è stato aggiornato in vari punti con lo stralcio dei piani terminati, l'aggiornamenti (ove necessario) dei contenuti di quelli ancora fermi e l'inserimento del Piano di Riqualificazione Urbanistica PRU n.1 (Piazza Garibaldi). Infine è stato inserito il Piano Guida Zabiani con le modifiche previste rispetto alle previsioni del vigente e del PTC.

L'**Allegato B** (Criteri e indirizzi orientativi per gli interventi in aree prevalentemente residenziali di antica formazione) è stato aggiornato con alcune semplificazioni e precisazioni utili alla migliore comprensione degli intenti normativi nella gestione degli interventi edilizi e architettonici.

L'**Allegato C** (Criteri e indirizzi orientativi per gli interventi sugli organismi edilizi notevoli) si riferisce agli edifici di Tipo X e di Tipo Y e quindi è stato completamente stralciato.

L'**Allegato D** (Criteri e indirizzi orientativi per la corretta progettazione dell'edilizia corrente e la buona tenuta dei luoghi) è stato completamente stralciato.

L'**Allegato E** (Elenco dei beni architettonici sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 2201/2004 n.42 nel Comune di Mezzocorona) è stato stralciato perché la documentazione riportata è in continua evoluzione e aggiornamento da parte della Soprintendenza per cui si è ritenuto di omettere tale tipo di informazioni. Viene però surrogato con la sintesi della schedatura del Centro Storico che era presente nelle norme del PRG-IS oggi unificato.

7. LE VERIFICHE GENERALI

7.1 Dimensionamento residenziale

Il presente calcolo del dimensionamento residenziale del PRG di Mezzocorona viene eseguito secondo le disposizioni della DGP 1281/2006 ed ha lo scopo di verificare la situazione della domanda e dell'offerta di abitazioni in termini attuali e di prospettiva urbanistica per il prossimo decennio. Nel contempo quindi si cercherà anche di dimensionare l'attuale capacità edificatoria residua in modo da poterla considerare nel calcolo.

Come si è già detto, Mezzocorona è un centro posizionato in modo strategico e quindi molto appetibile alla residenza anche in funzione dell'offerta di servizi che garantisce. La Variante 2024 lavora anche sulle aree residenziali al solo scopo, però, di considerare le previsioni oggetto di richiesta e non certo con obiettivo di espansione urbana, essendo peraltro ancora latenti alcuni piani attuativi che vengono confermati e che nei prossimi anni potrebbero trovare concretezza edificatoria.

Dinamiche demografiche

La popolazione di Mezzocorona ha visto un'importante crescita negli ultimi 20 anni, seppure sia in leggera frenata proprio nell'ultimo lustro. La tendenza è comunque tornata all'aumento e nell'ultimo decennio il saldo è attivo di 155 unità e 87 nuclei familiari.

Si tratta di una crescita sostenuta dal saldo migratorio, seppure quello naturale abbia avuto negli anni anche situazioni di pareggio o addirittura di saldo attivo. Quindi si può affermare che Mezzocorona è un centro attrattivo che deve senz'altro garantire risposta alle aspettative di nuova popolazione residente.

Le tendenze future saranno ancora quelle della crescita demografica, proprio in funzione della maggiore possibile offerta di abitazioni.

Domanda esplicita di alloggi

- Quante sono le domande nelle graduatorie dell'edilizia pubblica agevolata di pertinenza del comune?

Le domande presso il Servizio Edilizia Agevolata della Comunità di Valle sono le seguenti:

	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Extracomunitari</i>	2	1	3	6	11
<i>Comunitari</i>	2	10	7	4	7
<i>Totale</i>	4	11	10	10	18

- Emergono situazioni di particolare disagio?
Non ci sono casi di disagio o di precarietà abitativa seppure non tutto il patrimonio residenziale (anche in centro storico) si trovi in condizioni ottimali. Tuttavia la tabella precedente evidenzia un certo tipo di disagio che può derivare dalle condizioni non sufficienti della qualità degli alloggi attualmente abitati dalle famiglie richiedenti o dal peso di un affitto troppo alto.
- Vi sono segmenti particolari nella domanda di alloggio (residenza stabile o seconde case, anziani non autosufficienti, studenti, lavoratori temporanei, ecc.)?

A Mezzocorona ci sono pochissime seconde case, mentre vi è la presenza di studenti fuori sede che frequentano gli istituti dei centri limitrofi ed anche diversi lavoratori temporanei riferibili alle importanti presenze produttive e industriali presenti sul territorio.

Dinamiche nella costruzione di alloggi

- Il numero di alloggi realizzati è in rapporto alla crescita delle famiglie?
*La pressione insediativa testimoniata dalle istanze presentate per ottenere nuovi suoli edificabili per abitazioni mediante modifiche da apportare al PRG vigente è dovuta ad oggi quasi esclusivamente al bisogno abitativo primario dei residenti. Si tratta di istanze che spesso dichiarano essere a servizio dei figli e delle nuove famiglie in formazione.
Resta il fatto che il mercato residenziale di Mezzocorona mantiene una sua effettiva vivacità riflettendo l'appartenenza del comune a un sistema di gravitazione ben più ampio dei suoi confini. A questo contribuisce naturalmente l'azione degli operatori immobiliari che offrono abitazioni a una domanda proveniente dall'esterno evidentemente presente, ma non quantificabile e che esiste appunto per le caratteristiche intrinseche del paese.*
- Sono stati realizzati alloggi turistici?
Negli ultimi anni anche a Mezzocorona sono nate diverse attività ricettive a scopo turistico che si sono insediate sempre sulle aree residenziali, sia in erosione di alloggi esistenti che in costruzione di immobili specificamente destinati. Non si tratta però di case per vacanze così come definito dalla specifica normativa provinciale.
- Qual è il peso degli alloggi non utilizzati?
*Nel tessuto urbano di Mezzocorona esiste ovviamente una certa quantità di alloggi non utilizzati che però possono essere ricondotti solo marginalmente al Centro Storico e alla "Città Consolidata" che godono di una buona salute in termini di condizioni e utilizzo del patrimonio immobiliare. Le situazioni di inutilizzo o sottoutilizzo possono dirsi "normali" in quanto derivanti dai tipici fattori della frammentazione della proprietà o della non appetibilità alla ristrutturazione in quanto carenti di posti auto oppure troppo anguste. Tali casi possono eventualmente essere oggetto di erosione ai fini turistici od essere uniti ad altre unità immobiliari, salvo essere mantenuti in disuso. Dal Centro Storico quindi non è ragionevolmente possibile aspettarsi un contributo significativo in termini di nuovi alloggi disponibili.
Una certa quantità di volumi in disuso è invece presente nelle zone B2a anche in riferimento agli ex-edifici di Tipo X; siamo quindi su Corso 4 Novembre e nelle aree circostanti, dove è si può notare qualche edificio inutilizzato. È possibile che tale situazione dipenda anche dall'eccessivo livello di tutela a cui questi edifici sono stati sottoposti, ma in ogni caso non si tratta di un contingente di alloggi potenzialmente disponibili in grado di soddisfare le esigenze abitative future di Mezzocorona. Il recupero di tali immobili, infatti, potrà avvenire prevalentemente per iniziativa diretta del proprietario rispondendo solo parzialmente al bisogno di casa, quanto piuttosto alla valorizzazione del patrimonio di proprietà assecondando fenomeni di trasferimento interno alle dinamiche urbane.
Mezzocorona quindi è caratterizzata da un basso indice di sottoutilizzo degli immobili, seppure nel prossimo decennio sia ipotizzabile il recupero di una decina di alloggi che però non necessariamente saranno destinati alla residenza ordinaria.*

- Sono inutilizzati per degrado o altri motivi?

Il motivo del sottoutilizzo degli edifici riguarda normalmente lo stato degli immobili che non può mai dirsi di fatiscenza, quanto piuttosto di vetustà, ma anche la presenza di normali situazioni di comproprietà che spesso rendono difficile procedere con interventi di recupero.

Previsione delle dinamiche future

- Qual è il numero di famiglie cui si deve fornire un alloggio?

Il calcolo delle dinamiche demografiche giunge a dimensionare in n. 61 le nuove famiglie prevedibili nel prossimo decennio, tale numero è anche sostenuto dalle richieste giunte in fase di pianificazione della presente Variante 2024 che suggeriscono almeno n. 20-25 nuovi nuclei familiari.

- In che misura e in che modo verranno soddisfatte altre esigenze (residenza non stabile, studenti, ecc.)?

Questo tipo di esigenze è normalmente appannaggio dell'edificato esistente e quindi del recupero immobiliare, visto che è spesso caratterizzato da alloggi di dimensioni minori o frammentabili. Si tratta infatti di dare risposta ad un'utenza che richiede appartamenti piccoli e non necessariamente dotati di garage.

Come soddisfare le esigenze?

- Che tipologia di alloggi?

L'iniziativa immobiliare realizzerà senz'altro in linea con le tipologie edificatorie di Mezzocorona che nelle nuove edificazioni vede prevalere le palazzine multipiano da realizzare soprattutto nei piani attuativi, mentre l'iniziativa singola lavorerà prevalentemente sulla base di edifici pluri-alloggio. Una parte residuale potrà naturalmente anche realizzare edifici monofamiliari in forma di villetta.

Gli alloggi hanno ormai dimensioni medie per la residenza ordinaria e piccole per quella non stabile o per il turismo. Nel primo caso assume molta importanza la dotazione di servizi e accessori all'alloggio quali: cantine, depositi, garages e posti auto.

Per il momento non ci sono esperienze di co-housing.

- Quale ruolo per il recupero?

Il recupero svolgerà in dubbiamente un ruolo determinante nella messa a disposizione di nuovi alloggi e tale tendenza è leggibile anche nelle diverse richieste di rimuovere le previsioni eccessivamente vincolanti degli edifici di Tipo X che sono stati appunto stralciati dalla Variante 2024. Non ci sono per la verità volumi ingenti da recuperare, ma un certo numero di alloggi potrà senz'altro provenire da questa tipologia di interventi.

- Quante superfici devono essere individuate?

Il PRG di Mezzocorona non è saturo, ma conserva ancora una riserva di potere edificatorio basato su n.2 Piani di Lottizzazione non ancora attivati e da alcuni lotti liberi.

I Piani di Lottizzazione sono mantenuti nella presente Variante senza modifiche creando i presupposti per la futura realizzazione di circa n. ~~110~~ 95 alloggi. Si tratta di una imponente

sacca di disponibilità da gestire in prospettiva decisamente pluriennale, considerando che gli strumenti sono composti da lotti attivabili separatamente. Si tratta di una notevole risorsa per il paese che si rivolge un po' a tutto il fabbisogno di abitazioni, ma che può essere anche molto attrattiva per nuovi residenti. Ha comunque il limite di non poter essere disponibile se non attraverso cospicue operazioni immobiliari.

Al momento dell'Adozione Definitiva, però, il PL02 è stato attivato con lo stacco dei Permessi di Costruire per 11 dei 12 lotti di cui è costituito e quindi il potere residuo dei due piani di lottizzazione si riduce a n.41 alloggi.

Sul territorio ci sono poi alcuni lotti già edificabili che non sono ancora stati utilizzati. La Variante 2024 ha fatto un approfondimento di tutte le varie situazioni individuando nella fattispecie n.6 aree realmente utilizzabili perché in diversi casi siamo di fronte a lotti con limitazioni derivanti da superfici ridotte, distanze da edifici esistenti, presenza di elettrodotti, oppure si tratta di lotti già utilizzati come andito od altro. Questa analisi ci porta a definire in ~~circa n.60~~ *n.41* gli alloggi potenzialmente realizzabili su tali aree, ma solo n.20 sono realmente prevedibili perché nella maggioranza dei casi è verificabile la non intenzione esplicita ad edificare.

Il totale del potere edificatorio esistente nel PRG, quindi, è di ~~circa n.130~~ *n.82* alloggi

Le nuove previsioni insediative della Variante 2024 creano le condizioni per la realizzazione di n.25 nuovi alloggi *che in sede di Adozione Definitiva si riducono a n.8 alloggi*, ma va anche detto che nel contempo vengono ridotte per espressa richiesta dei cittadini, superfici per n.28 alloggi, mentre altri potenziali ~~n.22~~ *n.20* alloggi vengono tolti alla disponibilità generale per via dell'applicazione delle zone alberghiere al posto di quelle residenziali.

Il saldo dei movimenti della Variante 2024 quindi è di *+25* 8 nuovi alloggi e ~~-50~~ *-48* alloggi stralciati con un saldo negativo di ~~-25~~ *40* alloggi disponibili.

Pertanto va sottolineato che seppure la Variante 2024 preveda nuova edificabilità che si basa sull'iniziativa diretta rivolta alle nuove famiglie residenti, di fatto prevede una riduzione del potere edificatorio (di questo tipo) a scopi residenziali per ~~n.25~~ *40* alloggi in meno.

- Chi realizzerà gli alloggi (privati, pubblico, altri soggetti)?

Abbiamo detto che i Piani di Lottizzazione sono attuabili prevalentemente da operatori immobiliari che immettono sul mercato gli alloggi realizzati, mentre i lotti liberi saranno prevalentemente edificati dal privato che li utilizzerà.

Non sono previste iniziative di edilizia pubblica.

SCHEMA PRATICO DI CALCOLO

N.B.: in sede di Adozione Definitiva il calcolo del Fabbisogno teorico è stato aggiornato con l'utilizzo dei dati ufficiali del Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento. Le successive correzioni dei dati di popolazione e numero di famiglie, quindi, derivano da questa procedura.

1. Calcolo dell'incremento della popolazione

Differenza fra la proiezione statistica stimata e la popolazione attuale

Popolazione al 31.12.2013: ~~5.341~~ 5.342 famiglie: ~~2.251~~ 2.246

Popolazione al 31.12.2018: ~~5.501~~ 5.529 famiglie: ~~2.327~~ 2.332

Popolazione al 31.12.2023: ~~5.496~~ 5.505 famiglie: ~~2.338~~ 2.348

Popolazione stimata al 2033: ~~5.651~~ 5.668 (con proiezione 2013-2013)

Incremento previsto: + ~~155~~ 163 unità

2. Calcolo del numero medio dei componenti della famiglia

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2013

Popolazione: ~~5.341~~ 5.342

Famiglie: ~~2.251~~ 2.246

Numero componenti la famiglia: ~~2,37~~ 2,38

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2018

Popolazione: ~~5.501~~ 5.529

Famiglie: ~~2.327~~ 2.332

Numero componenti la famiglia: ~~2,36~~ 2,37

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2023

Popolazione: ~~5.496~~ 5.505

Famiglie: ~~2.338~~ 2.348

Numero componenti la famiglia: ~~2,54~~ 2,34

3. Calcolo dell'incremento del numero di famiglie al 2034 in base alla popolazione stimata

Rapporto tra la popolazione al 2033 ed il numero medio dei componenti della famiglia

Popolazione al 2033: ~~5.651~~ 5.668

Calcolo del numero dei nuovi nuclei familiari:

ab. Previsti-ab. Attuali/n. medio componenti nucleo

$(5.651-5.496 \text{ } 5.668-5.505)/2,54 \text{ } 2,34 = 61 \text{ } 70$ nuove famiglie
N. famiglie al 2033 = $2.338 \text{ } 2.348 + 61 \text{ } 70 = 2.399 \text{ } 2.418$

Numero medio componenti: $5.651 \text{ } 5.668 / 2.399 \text{ } 2.418 = 2,36 \text{ } 2,34$

4. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie

Il patrimonio immobiliare residenziale di Mezzocorona è in condizioni buone e non esistono sacche di degrado particolarmente accentuate.

5. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dei residenti temporanei

Mezzocorona è situata in una posizione strategica e molto ben collegata per cui esistono le condizioni per un fabbisogno di residenti temporanei quali: lavoratori stagionali, insegnanti, ecc. anche su base pendolaristica verso centri limitrofi. Non è comunque facile definire l'entità di questo fenomeno, ma si può ritenere che una decina di alloggi sia utilizzata in tale modo.

6. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi) terziario, seconde case, residenza non stabile)

Il fenomeno dell'erosione è sicuramente presente a Mezzocorona anche se non è assolutamente facile dimensionarne l'entità. In questa sede ne ipotizziamo n.1/anno per il prossimo decennio.

7. Vincoli di natura igienico-sanitaria

Sul territorio di Mezzocorona non ci sono situazioni di natura igienico-sanitaria che possono bloccare o condizionare la possibilità di espansione del paese. L'acquedotto è sicuro e funzionante, ma soprattutto ben dimensionato in termini di capacità di approvvigionamento. In termini di fognature e smaltimento delle acque la situazione vede impianti efficienti e capillari con il depuratore addirittura sul territorio comunale.

8. Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza e al tempo libero

Non esistono case per vacanza e il tempo libero, ma si stanno sviluppando esperienze di ricettività che si basano sulle nuove opportunità offerte dal settore. In tutti i casi si tratta di alloggi che vengono erosi alla residenza ordinaria. Si può supporre che nei prossimi 10 anni altri e ulteriori alloggi potranno essere convertiti a tale scopo, ma non ci sono dati specifici a supporto. In questa sede ne ipotizziamo n.1/anno.

9. Calcolo del volume teorico complessivo

Fabbisogno di alloggi derivante dall'incremento di nuclei famigliari: n. $61 \text{ } 70$

Fabbisogno di alloggi per effetto di disagio abitativo: n.0

Fabbisogno di alloggi per effetto di residenti temporanei: n.10
Fabbisogno di alloggi per effetto di erosione: n.20
Totale fabbisogno di alloggi per residenza ordinaria: n.~~94~~ 100 alloggi

TOTALE FABBISOGNO TEORICO: ~~94~~ 100 alloggi x 120 mq = ~~10.920~~ 12.000 mq di SUN

10. Incremento del potere edificatorio residenziale previsto dal PRG

Aree totali rese inedificabili:	- 11.888 10.855 mq
(Di cui trasformate in alberghiere: 5.653 mq)	
Aree totali rese edificabili:	+ 6.625 3.841 mq
Saldo:	- 5.263 7.014 mq
 SUN totale cancellata:	- 6.898 6.205 mq
SUN totale nuova:	+ 3.732 2.201 mq
Saldo:	- 3.166 4.004 mq

11. Calcolo della SUN disponibile nel PRG vigente

Il PRG dispone di 2 Piani di Lottizzazione ~~non ancora attivati~~ di cui uno non ancora attivato, la cui superficie totale è di 23.300 mq in grado di sviluppare circa 11.200 mq di SUN. La PL3 rimane completamente disponibile per 4.390 mq di SUN, mentre la PL2 è stata attivata in tutti i lotti tranne 1 (il lotto A1) mantenendo una SUN residua di 520 mq. Il totale della SUN disponibile nelle lottizzazioni, quindi, è di 4.910 mq che producono n.41 alloggi.

Ci sono inoltre altri 22 lotti completamente o parzialmente liberi di cui però solo 6 sono effettivamente utilizzabili, per via delle dimensioni, della forma o delle interferenze sul territorio. Per iniziativa diretta quindi sono disponibili ancora ~~9.151~~ 7.081 mq di aree edificabili in grado di produrre ~~6.076~~ 4.848 mq di SUN che producono n.41 alloggi.

~~Il totale disponibile quindi è di 32.451 mq per una SUN di 17.276 mq.~~

ELENCO DEI LOTTI RESIDUI DISPONIBILI NEL P.R.G. VIGENTE

PARTICELLA	SUPERF.	ZONA	SUN	ALLOGGI
PF140/1	Non insediabile per vincolo di Fascia di rispetto ferroviaria			
PF210/2	980 mq	B2b	686 mq	6
PF149/12	722 mq	B2b	505 mq	4
PF402	Lotto insediato			
PF359/5	Lotto non insediabile per vincoli di distanza			
PF359/13	1134 mq	B2a	794 mq	7
PF444/4	Lotto non insediabile per presenza di elettrodotto			
PF 444/3	Lotto non insediabile per presenza di elettrodotto			
PF445/2	1727 mq	B2b	1209 mq	10
PF295/4	Lotto non insediabile per presenza di elettrodotto			
PF203/1	Lotto non insediabile per assenza di lotto minimo			
PF203/18	Lotto insediato			

PF203/19	1548 mq	B2c	975 mq	8
PF302/17	970 mq	B2b	679 mq	6
PF190/4	Lotto non insediabile per assenza di lotto minimo			
PF296/1	Lotto insediato			
PF294/1	Lotto non insediabile per presenza di elettrodotto			
PF218/14	Lotto non insediabile per assenza di lotto minimo			
PED889	E' un andito consolidato integrato nella particella edificiale			
PED575	E' un andito consolidato integrato nella particella edificiale			
PF462/2	Lotto non insediabile per assenza di lotto minimo			
PF460	Lotto non insediabile per assenza di lotto minimo			
TOTALE			4.848 mq	41 alloggi

In Centro Storico vi è un alto indice di utilizzo che può portare a stimare che il 5% della SUN sia inutilizzata e recuperabile a fini residenziali ordinari. In sede di Adozione Preliminare è stata fatta la stima di una potenziale capacità di recupero a fini residenziali di volumi in edifici del Centro Storico. In questa sede, tuttavia, a seguito di valutazioni più approfondite e dettagliate si ritiene che non sia propriamente corretto stimare in modo parametrico gli alloggi recuperabili e che nel centro storico di Mezzocorona vi sia la possibilità di ricavare solo alcuni nuovi alloggi.

Edifici del Centro Storico con potenziale SUN inutilizzata:

_____ n.410
 SUN media per ogni edificio: _____ 150 mq
 SUN inutilizzata (5%): _____ 7,5 mq
 SUN totale disponibile in CS: _____ 7,5 mq x 410 edifici = 3.075 mq

SUN TOTALE RESIDUA E DISPONIBILE MANTENUTA NEL P.R.G.

Zone residenziali: _____ 17.276 mq
 Centro storico: _____ 3.075 mq
 TOTALE: _____ 20.351 10.056 mq

Decremento di SUN previsto dalla Variante 2024: _____ 3.270 mq

SUN DISPONIBILE TOTALE: _____ 17.453 mq
 DI CUI SUN NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE: _____ 11.200 mq
DI CUI SUN PER INTERVENTO DIRETTO: _____ 6.253 mq

NUOVO FABBISOGNO DI SUN: _____ 10.920 mq _____ alloggi n.

12. CALCOLO DEL SALDO FINALE DI FABBISOGNO RESIDENZIALE

Fabbisogno per dinamica demografica e per situazione urbana ai sensi della DGP 1281/2006 e con SUN media per alloggio pari a 120 mq.

Fabbisogno (da calcolo sovraesposto) n. 100 alloggi SUN: 12.000 mq

Potenziale edificatorio residenziale già vigente nel PRG:

Aree di Lottizzazione (PL2 e PL3)	n.41 alloggi	SUN: 4.910 mq
Aree residenziali residue	n.41 alloggi	SUN: 4.848 mq
Aree del Centro Storico	n.5 alloggi	SUN: 600 mq (stimati)

Totale	n.87 alloggi	SUN: 10.358 mq
--------	--------------	----------------

Quota disponibile: n. alloggi 100 – 87 = n.13 alloggi

Nuovo potere edificatorio previsto dal PRG con caratteristiche rilevanti ai fini del calcolo del consumo di suolo di cui all'art. 18 della L.P. 15/2015:

Nuove aree residenziali

P35	n.3 alloggi	SUN: 362 mq
P40	n.5 alloggi	SUN: 525 mq

Totale	n.8 alloggi	SUN: 887 mq
--------	-------------	-------------

~~Considerando il bilancio fra fabbisogno e disponibilità di SUN calcolato sulla proiezione del decennio scorso verso quello prossimo, si può senz'altro riscontrare un certo sovradimensionamento del PRG, ma si deve comunque notare come la Variante 2024 apporti una riduzione generale delle superfici residenziali previste. Inoltre bisogna sottolineare come le strategie di edificazione siano differenziate in due modalità: il Piano di Lottizzazione e l'intervento diretto. Le nuove previsioni di edificabilità contenute nella presente Variante 2024 si rivolgono esclusivamente a questo secondo caso creando appunto una notevole riduzione delle aree disponibili.~~

La situazione quindi è in equilibrio per il fatto che la differenza fra Fabbisogno teorico (n.100 alloggi) e potere edificatorio residuo disponibile nel PRG (n.87 alloggi) accetta le previsioni di nuova edificabilità della presente Variante al PRG (n.8 alloggi) così come aggiornata per l'Adozione Definitiva.

Va sottolineato tuttavia che, come detto, la variazione P35 è comunque riconducibile ad un errore materiale e/o di procedimento di una Variante al PRG precedente a questa e che quindi potrebbe non essere adeguato computarla nel calcolo appena sviluppato. Lo stesso dicasi per la variazione P40 che in questa sede è stata ampliata solo di 92 mq (da 658 a 750 mq) per il raggiungimento del lotto minimo, ma che nel calcolo è stata conteggiata per intero.

Rimangono quindi altri n.5 alloggi disponibili dal calcolo sopra sviluppato che possono eventualmente essere assorbiti dal recupero di patrimonio edilizio esistente.

7.2 Verifica degli Standard

Il DM 1444/68 prevede una serie di parametri standard riguardanti le aree a servizi pubblici che ogni strumento urbanistico dovrebbe garantire e avere a riferimento. Di seguito la verifica di congruità del PRG di Mezzocorona - Variante 2024 alle previsioni del suddetto decreto considerando l'ultimo dato ufficiale disponibile della popolazione che è pari a **5.496** abitanti.

Tipo di aree	Standard minimo	Fabbisogno	Previsione PRG
--------------	-----------------	------------	----------------

A – Aree per istruzione	4,50 mq/ab	24.732 mq	24.927 mq
B – Attrezz. interesse comune	2,00 mq/ab	10.992 mq	25.818 26.179 mq
C – Verde pubblico	9,00 mq/ab	49.464 mq	54.303 54.434 mq
D – Parcheggi pubblici	2,50 mq/ab	13.740 mq	25.940 mq

In questo conteggio sono considerate tutte le aree presenti nel PRG (attivate o meno) che costituiscono contingente potenzialmente insediabile. Si segnala l'ampia copertura di tutti gli standard con solo il margine ristretto sulle aree scolastiche. In questo caso però, bisogna segnalare che sono state appena realizzate le nuove scuole Medie, mentre le Elementari sono in corso di ristrutturazione. Il fabbisogno reale di superfici, quindi, è superato dalla realizzazione concreta delle nuove strutture che sono correttamente dimensionate per il fabbisogno reale.

E' comunque opportuno fare una valutazione simile anche sulla base della popolazione attesa nel prossimo decennio sulla base del calcolo eseguito per il dimensionamento residenziale che al 2033 è di **5.651** abitanti.

Tipo di aree	Standard minimo	Fabbisogno	Previsione PRG
A – Aree per istruzione	4,50 mq/ab	25.430 mq	24.927 mq
B – Attrezz. interesse comune	2,00 mq/ab	11.302 mq	25.818 26.179 mq
C – Verde pubblico	9,00 mq/ab	50.859 mq	54.303 54.434 mq
D – Parcheggi pubblici	2,50 mq/ab	14.128 mq	25.940 mq

Con questa configurazione rimane valida la riflessione riguardo alle aree scolastiche già fatta precedentemente, mentre si assottiglia il margine del Verde Pubblico. In tal senso va segnalato che non è stata esposta la superficie dell'area sportiva all'aperto che misura 25.620 mq e che si trova in pieno centro. Questo tipo di aree può anche essere abbinato al verde pubblico e in tal caso lo standard verrebbe ampiamente garantito.

In definitiva si può notare come il territorio comunale di Mezzocorona sia correttamente dotato degli standard principali anche nella prospettiva che la crescita demografica sia superiore a quella del Dimensionamento Residenziale che potrebbe provenire dall'attivazione dei due Piani di Lottizzazione ancora liberi.

7.3 Rispetto delle invarianti

La Variante 2024 al PRG di Mezzocorona incide sulle invarianti del PUP solo in merito alle Zone Agricole di Pregio con una certa occupazione a fini edificatori che viene però compensata come previsto dalla normativa provinciale secondo il calcolo esposto al punto 5.5 della presente Relazione.

7.4 Usi civici

La variante al PRG che interessa terreni soggetti a vincolo di uso civico deve essere approvata secondo le procedure previste dalla DGP n.1479/2013 ai sensi dell'art. 18 della LP 5/2006, come richiamato nella circolare 10, prot. 410369 della Autonomie Locali.

A tal proposito si rimanda alla specifica relazione facente parte la documentazione di Piano.

8. MODIFICHE CARTOGRAFICHE DELLA VARIANTE 2024

8.1 Tipi di adeguamento e variazioni apportate al PRG

La Variante 2024 ha apportato numerose variazioni alla cartografia vigente per effetto soprattutto di scelte urbanistiche derivanti dalle richieste della cittadinanza e dalla necessità di apportare modifiche da parte del Comune di Mezzocorona sulla base dell'esperienza di gestione del PRG.

Si tratta quindi di distinguere gli Adeguamenti dalle Variazioni, considerando nel primo caso le modifiche per recepimento di indicazioni tecniche sovraordinate e nel secondo, appunto, le modifiche frutto di scelta progettuale. Di seguito alcune precisazioni in merito.

8.2 Adeguamento della cartografia di base

La Variante 2024 ha visto la sostituzione della base catastale secondo la versione più aggiornata. Tale modifica ha senz'altro modificato alcuni perimetri che però sono semplicemente stati riadattati al nuovo supporto e ai nuovi vertici vettoriali senza che questo abbia comportato la necessità di modificare alcuna previsione urbanistica.

8.3 Adeguamenti cartografici – aree a bosco e aree agricole

Il perimetro del bosco è rimasto invariato, salvo che nei casi di modifica per espressa scelta o richiesta che però non riguardano la linea di congiunzione fra bosco e zona agricola.

8.4 Adeguamenti cartografici - adeguamenti agli strumenti sovraordinati

Gli strumenti sovraordinati sono già stati recepiti dal PRG vigente e la Variante 2024 conferma tale approccio in riferimento al PUP e al PTC.

8.5 Adeguamenti cartografici – estinzione tematismi residuali

Non ci sono state estinzioni di tematismi.

8.6 Varianti cartografiche – richieste dai cittadini

Con il codice P_num sono numerate da P01 a P50 le varie richieste di modifica da parte dei cittadini che in buona parte hanno trovato riscontro nella Variante 2024 e sono esplicitate al punto 3.4 della presente Relazione.

8.7 Varianti cartografiche – proposte dal Comune

Le Variazioni proposte dal Progettista o dal Comune di Mezzocorona sono divise per argomenti utilizzando la lettera identificativa delle diverse aree urbanistiche.

Variazioni A_num	Centro Storico
Variazioni B_num	Zone residenziali di Completamento
Variazioni C_num	Zone residenziali di Espansione
Variazioni D_num	Zone produttive
Variazioni E_num	Zone agricole e montane
Variazioni F_num	Zone di interesse pubblico
Variazioni G_num	Zone di Verde pubblico e privato
Variazioni H_num	Zone per infrastrutture
Variazioni L_num	Piani Attuativi e di dettaglio

Il Tecnico

Arch. Ruggero Mucchi

