
COMUNE DI CROVIANA

PROVINCIA DI TRENTO



P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE - 2016

CROVIANA

RELAZIONE GENERALE

Allegato 1

P.R.G.

Il tecnico
Arch. Ruggero Mucchi

CROVIANA, Dicembre 2016

STUDIO TECNICO
URBANISTICA

RUGGERO MUCCHI – ARCHITETTO
WWW.STUDIOMUCCHI.EU

RELAZIONE GENERALE DEL P.R.G.

L'ex-Comprensorio C7 della Valle di Sole, corrispondente al territorio di pertinenza dell'attuale Comunità di Valle, è dotato fin dal 1978 di un Piano Urbanistico Comprensoriale, esteso a tutto il territorio e integrato nel 1993 dal Piano Generale a Tutela degli Insediamenti Storici. Questi rimasti in vigore più o meno integralmente fino a pochi anni fa.

Il Comune di Croviana nel 2006 ha adottato una importante Variante a cui ne è succeduta un'altra, entrata in vigore nel 2014 in vigore che si sono discostate dalle previsioni degli strumenti comprensoriali, definendo linee di sviluppo diverse, più innovative e comunque alla luce degli effetti di nuove arterie di fondovalle, di una ferrovia prolungata, di un mercato immobiliare in sviluppo che però necessitava già di una ampia ridiscussione, ecc.

La stessa normativa si era già evoluta molto nel 2006 e lo ha fatto enormemente anche dopo fino al nuovo Codice dell'Urbanistica e dell'Edilizia e alla recente L.P. 15/2015, ma anche e soprattutto con l'entrata in vigore del nuovo P.U.P. e relative linee di attuazione.

La presente Variante al Piano Regolatore Generale di Croviana si riferisce all'articolo 45, comma 4 della Legge Urbanistica Provinciale (L.P. 15/2015). Si tratta infatti di una proposta di modifica che valuta e recepisce le domande di alcuni proprietari di suoli edificabili sul territorio di Croviana che hanno chiesto all'Amministrazione Comunale di poter rinunciare a tale beneficio urbanistico.

In questa variante quindi non vi saranno stravolgimenti di quanto già previsto pochi anni fa e soprattutto nessuna previsione di nuove aree edificabili, ma solo riduzione dei terreni edificabili.

1. CONOSCENZE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

Questa prima sezione approfondisce le relazioni di Croviana con il suo contesto sovracomunale di zona, cercando di fare luce su diversi aspetti che vanno considerati alla scala più ampia di quella comunale. Diverse indicazioni tuttavia saranno riprese per essere approfondite e contestualizzate anche nella sezione successiva riguardante le specifiche strategie di livello locale.

1.1 Descrizione del territorio e localizzazione

Il Comune di Croviana si trova nella media Val di Sole a pochissima distanza dal capoluogo di valle, Malè, con cui stringe da sempre notevoli rapporti e del cui comune ha perfino fatto parte. Il luogo è assolutamente nodale, visto che l'insieme di nuclei si trova proprio alla confluenza del Noce con il Rabbi, quindi nel punto in cui la Valle di Rabbi si apre sulla Valle di Sole che d'ora innanzi si stringe sempre più fino alla forra di Mostizzolo.

Per la verità già a Croviana la valle è piuttosto angusta, ma essendo orientata in senso est-ovest gode comunque di una notevole esposizione solare. Il territorio comunale però è una striscia che taglia perpendicolarmente la valle da una parte all'altra confinando a sud con la montagna ed il comune di Cles, mentre a nord si aggancia con la lingua del comune di Malè che si spinge fino a Bolentina.

Siamo dinanzi a una tipica valle alpina, con il torrente a fondovalle, gli abitati principali leggermente arretrati per protezione e gli insediamenti montani che si spingono fino a quote elevate. Croviana, come la maggior parte dei paesi si trova sul versante settentrionale che gode di una migliore esposizione e si affaccia direttamente sull'antica strada che lo attraversa completamente.

Negli anni scorsi la zona che va da Malè a Dimaro è stata migliorata con la realizzazione di una strada di fondovalle che scarica l'infilata dei paesi dall'ingente traffico, soprattutto pesante e dei turisti diretti alle zone sciistiche poco lontane. Nel 2003 inoltre è stato aperto il prolungamento della Ferrovia Trento-Malè che ora a partire proprio da Croviana raggiunge Mezzana e che potrà arrivare fino a Fucine. Si tratta di infrastrutture che solo la precedente pianificazione ha potuto inserire attivamente negli equilibri urbani e urbanistici, visto che gli strumenti precedenti potevano solo fare previsioni e mantenere fasce di rispetto.

1.2 Sicurezza idrogeologica

In riferimento alla sicurezza idrogeologica del territorio si fa riferimento alla Carta di Sintesi Geologica e alla Carta del Rischio Idrogeologico del PGUAP vigenti che presentano per Croviana una situazione non particolarmente problematica, ma sostanzialmente prevedibile.

Il territorio è interessato da Aree con Penalità Leggere nella parte pianeggiante di fondovalle su cui insiste buona parte dell'abitato e da Aree con Penalità Gravi o Medie nell'incremento di pendenza, su cui peraltro insiste l'altra parte di abitato.

Ci sono poi degli incrementi di penalità nei confronti e a ridosso del Torrente Noce e di alcune aree particolarmente pendenti della montagna e ai margini settentrionali del territorio proprio al confine con Malè. In questo caso vi è un'Area Critica Recuperabile che su Malè diventa però ad Elevata Pericolosità. Tuttavia anche a ridosso del Torrente Noce non sono particolarmente estese le zone con pericolo idrogeologico tanto che salvo le dirette pertinenze, l'alveo è inserito in una vasta area con penalità leggere.

A rispecchiare quanto detto in merito alla Carta di Sintesi Geologica vi è anche la Carta del Rischio Idrogeologico del PGUAP che identifica una situazione simile inserendo l'abitato in Area a Rischio Medio o addirittura senza alcun rischio nella parte pianeggiante, mentre nell'area settentrionale il rischio è Moderato come anche a lambire il Torrente Noce salvo il rischio Medio delle dirette pertinenze.

I maggiori problemi comunque derivano dalle forti pendenze dei versanti e da alcune specifiche situazioni, non vi sono tuttavia pericoli imminenti o particolarmente gravi per le zone abitate o fabbricabili.

1.3 Protezione dei pozzi e delle sorgenti

Il PUP e le carte di settore individuano i pozzi e le sorgenti che in effetti, soprattutto queste ultime, esistono massicciamente sul territorio di Croviana. Sono disciplinate naturalmente anche nelle aree di rispetto, tuttavia il PRG non ha individuato ulteriori sorgenti eventualmente da indicare. In merito a questo argomento quindi ci si riferisce alla pianificazione sovraordinata e specifica di settore.

Va considerato comunque che la Variante in essere non influisce minimamente sulle aree di rispetto e non sono previsti effetti di alcun genere sulle sorgenti per via di nuove o diverse previsioni urbanistiche.

1.4 Aree di interesse naturalistico o culturale

Il territorio comunale è per la maggior parte boschivo, mentre per una parte minoritaria è agricolo ed è attraversato dal torrente Noce, si tratta quindi di zone con ampi tratti di interesse naturalistico. La località Mulino tuttavia conserva anche un importante ruolo culturale, è attualmente valorizzata e utilizzabile e rappresenta senz'altro il luogo di maggior interesse naturalistico-culturale. L'edificio dell'antico mulino è inserito nel catalogo del Piano Generale a Tutela degli Insediamenti Storici e per questo è protetto e tutelato come edificio sparso.

Si consideri però che sul territorio di Croviana esistono due S.I.C. denominati "Ontaneta di Croviana" e "Monte Sandron".

1.5 Servizi di livello sovracomunale

La zona è dotata di tutti i principali servizi anche e soprattutto per la presenza del capoluogo di valle che è naturalmente un riferimento notevole. Il comune di Croviana è dotato di una scuola materna ed una scuola elementare, la stazione ferroviaria ed una zona ludico-sportiva.

1.6 Aree produttive di livello provinciale

Nel comune di Croviana vi è una zona produttiva di livello provinciale che si sviluppa almeno per metà anche nel comune di Malè ed ospita aziende ormai consolidate e con una ingente quantità di addetti che risiedono nei due comuni ed in quelli circostanti. L'area è stata ovviamente confermata come peraltro l'insediamento attraverso Lottizzazione.

1.7 Aree agricole

Il PUP con le invariati di cui si è dotato, ha ridefinito la disciplina delle aree agricole anche sul territorio di Croviana. Nel recepire la perimetrazione delle Aree Agricole di Pregio definendo una

specifico disciplina di gestione nell'articolato delle Norme, sono state eliminate le Aree Agricole secondarie e primarie, inglobando tutto il territorio agricolo non di pregio nelle Aree Agricole.

Non vi sono tuttavia modifiche previsionali fondamentali, ma solo qualche perfezionamento geometrico dei perimetri. Dal punto di vista normativo ci si rifà alle norme provinciali pur senza assecondare la possibilità di realizzare a confine i muri liberi di altezza entro i 3 metri. Si ritiene che sia importante sotto diversi punti di vista la corretta gestione agricola del territorio aperto non boschivo di Croviana.

1.8 Viabilità principale

Come specificato precedentemente, la media Val di Sole è stata oggetto nel decennio scorso di importanti trasformazioni viabilistiche con la realizzazione della strada di fondovalle. Si tratta di una arteria scorrevole che ha spostato il traffico, soprattutto dei turisti diretti a Folgarida ed alle altre località sciistiche, dal centro dei paesi.

In alcuni casi può essere stato un disservizio per gli esercizi che si affacciavano al traffico, ma nella maggior parte dei casi si è trattato di ridare equilibrio ad agglomerati ormai fisicamente tagliati in due parti da una strada quasi inavvicinabile anche per la velocità con cui i veicoli la percorrevano.

E' proprio il caso di Croviana che si è riappropriato di una arteria di carattere comunale, di una percorribilità pedonale decente, di una sicurezza negli incroci prima inimmaginabile e di una antica possibilità di comunicazione fra le due parti del paese. Non vi sono quindi necessità di ulteriori previsioni a livello urbanistico visti anche i buoni collegamenti fra il paese e la strada di fondovalle. Altre considerazioni invece andranno fatte per la viabilità interna.

1.9 Aree sciabili

Sul comune di Croviana non vi sono aree sciabili, ma è evidente che gli impianti sciistici si trovano a pochissima distanza. Non vi sono previsioni di simili aree, ma va considerata la localizzazione satellite del paese rispetto al mercato turistico. Si trova infatti nelle vicinanze di Malè e delle aree alberghiere di Monclassico, vi sono quindi concrete motivazioni per pensare che anche Croviana possa giocare un ruolo importante in un ambito economico attualmente non sfruttato.

1.10 Uso del suolo e tendenze in atto

Il comune di Croviana si trova in una zona molto centrale rispetto alla valle, sia per localizzazione fisica che per interessi economici, vista la vicinanza con Malè. Vi è quindi un uso del suolo piuttosto eterogeneo anche se abbastanza ben organizzato dalla zonizzazione precedente e dalle tendenze storiche consolidate.

Come abbiamo già visto in precedenza le aree boschive ed agricole sono quelle maggiormente estese, che definiscono il paesaggio e a cui si fa molta attenzione anche per la grande vocazione

turistica della Val di Sole. Vi sono coltivazioni di mele, orti e pascoli, ma è molto importante anche lo sfruttamento del bosco per il legname tagliato e commercializzato sotto la regolamentazione del Piano Forestale ed il controllo del Comune e delle Guardie preposte. Si tratta di un'attività molto importante che fa vivere l'abitato in completa sinergia con l'ambiente considerando anche le cure che vengono riservate al bosco altrimenti, come in altri casi non lontani, lasciato a sé stesso.

Sappiamo inoltre che Croviana e la Media Val di Sole sono dotate di ampie zone produttive che hanno un ruolo economico molto importante anche per l'occupazione garantita agli abitanti di questi paesi che rischiano di essere tagliati fuori dagli ambienti turistici. Le aree produttive si trovano sempre ad una certa distanza dall'abitato e più a contatto con la viabilità principale, come è ovvio; sono però caratterizzate da una certa disomogeneità edificatoria soprattutto a livello estetico che procura un certo disordine. La zona sovracomunale di Croviana è attualmente gestita da un Piano Attuativo che dovrebbe limitare molto questa tendenza.

Gli abitati della zona sono abbastanza estesi, forse anche per l'andamento pianeggiante del territorio, prevalgono quindi aree residenziali poco intense: vi è in sostanza un uso estensivo dei terreni residenziali, procurando una notevole qualità urbana. Solo a Malè, come prevedibile, esistono esempi residenziali in controtendenza e nei casi di edifici alberghieri o ricettivi in genere. L'iniziativa edificatoria tuttavia rimane principalmente privata anche se le agenzie immobiliari stanno prendendo sempre più piede realizzando alloggi da vendita secondo le regole del mercato che purtroppo però non sempre coincidono con le necessità effettive della popolazione. I centri storici inoltre sono abbastanza vasti e di interessante qualità, con alcuni esempi di edifici veramente pregevoli. Il grado di utilizzo non è altissimo, ma rimangono comunque dei validi riferimenti residenziali anche in termini di quantità di popolazione residente.

I sistemi di urbanizzazione sovracomunale sono indubbiamente efficaci, vi è la presenza di un depuratore a Malè che serve i paesi della zona e gli impianti principali possono ritenersi in buone condizioni di efficienza ed affidabilità. Sono adeguate anche le strutture pubbliche, sportive, culturali e di svago.

1.11 Ruolo del comune rispetto a quelli limitrofi

Abbiamo visto come il paese di Croviana viva in stretta collaborazione ed in sinergia con Malè. Questa è una caratteristica fondamentale perché una tale vicinanza fa di Croviana una meta residenziale molto appetibile, visto che senza alcuno scompenso in termini di mobilità si può accedere a siti o immobili a prezzi vantaggiosi. Si tratta quindi di una ottima valvola di sfogo per il capoluogo che ormai da tempo è soffocato dalla mancanza di adeguati spazi edificatori. Considerando anche il fatto che i due paesi, almeno nella parte a monte della vecchia strada di collegamento ed a valle con la zona produttiva, sono già quasi a contatto ed in diretto collegamento, è abbastanza scontato il ruolo che Croviana gioca nelle dinamiche di sviluppo anche di Malè.

Si tenga presente inoltre che la zona produttiva di livello locale di cui Croviana dispone, si trova nei pressi della nuova strada tangenziale pur con accessibilità non diretta. Vi è inoltre un buon rapporto fra l'abitato ed i servizi di Croviana con la strada di fondovalle, essendo il paese ben protetto dal flusso veicolare ma immediatamente raggiungibile ai margini dell'abitato attraverso due incroci ampi e sicuri. Tutte queste caratteristiche fanno di Croviana un centro residenziale e produttivo in grado di espandersi e con potenzialità interessanti, vista anche la buona capacità edificatoria già presente. Può essere quindi una valida e organizzata risposta all'evidente fabbisogno residenziale e produttivo di livello sovracomunale.

Il presente PRG prevede di non stravolgere le zone di collegamento con Malè, pur eliminando la zona a servizi pubblici di livello sovracomunale, mentre le aree edificabili già esistenti tendono ad un accentramento del paese che da tempo invece era caratterizzato da un allungamento secondo l'asse stradale ormai eccessivo. Vi è quindi piena compatibilità con le scelte generali intraprese nella pianificazione dei paesi confinanti che però sono anch'essi in fase di rinnovamento degli strumenti urbanistici.

Ai margini dell'abitato di Croviana proprio a contatto con il capoluogo ed una delle sue zone ricettive, è prevista un'area alberghiera che tende a riqualificare una zona abbastanza depressa cercando di creare un nucleo omogeneo in grado di assumere una sua più chiara identità. Il luogo è strategico anche per la vicinanza con lo svincolo che sale dalla strada di fondovalle e per il collegamento che si intenderebbe creare fra la vecchia strada e quella che la sovrasta a monte collegando le ampie e allungate zone residenziali. L'occasione poi sarebbe importante anche per tendere ad una riqualificazione e potenziamento pedonale della strada Croviana-Malè che può così diventare anche una comoda passeggiata.

2. CONOSCENZE DI LIVELLO LOCALE

Abbiamo in parte già menzionato le argomentazioni di questa seconda sezione che però meritano ulteriori approfondimenti. Croviana è un centro caratterizzato da una buona varietà di ambiti economici e sociali, non si tratta di un paese monocolturale o che si riferisce ad un unico e specifico ambito come succede in altri casi con il turismo o con l'agricoltura. Vi risiedono operai e impiegati che trovano occupazione nelle diverse zone produttive ed industriali, vi sono quindi svariate aziende ed esercizi commerciali, vi sono uffici pubblici, la scuola materna e quella elementare. Notevoli quindi sono le capacità occupazionali per un centro di queste dimensioni. Vi è spazio anche per l'agricoltura, la coltivazione delle mele e la zootecnia, oltre che per lo sfruttamento delle risorse boschive e delle sorgenti. Questa grande varietà di interessi è forse incentivata dalla vicinanza con Malè che per definizione deve poter garantire tutti i servizi e dare risposte alla maggior quantità di esigenze possibile.

L'uso del suolo quindi deve trovare i giusti compromessi fra tutti gli ambiti di richiesta cercando il migliore equilibrio fra domanda, disponibilità e programmazione urbanistica. E' comunque da sottolineare la scrupolosa attenzione che è da sempre stata riservata al suolo extraurbano, certamente non stravolto, ma sfruttato in modo molto equilibrato, con pochi edifici e manufatti. Le tendenze locali in merito all'uso del suolo riguardano in particolar modo la residenza e le zone produttive, mentre non vi sono modifiche relative l'agricoltura ed i boschi.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione possiamo notare come la situazione generale sia abbastanza soddisfacente. I servizi pubblici sono garantiti, funzionanti ed in buono stato di conservazione, lo stesso vale per gli impianti principali (fognature, approvvigionamenti, rete elettrica e telefonica, pubblica illuminazione, ecc.). Alcune previsioni e specifiche scelte invece, sono state fatte per quanto riguarda la rete delle strade comunali interne, il miglioramento della pedonalità delle arterie, il miglioramento degli spazi destinati a parcheggio pubblico, la localizzazione del verde e di un parco pubblici, la rivisitazione della zona sportiva esistente, alcuni indirizzi in merito al riuso del centro storico, ecc.

Il centro storico di Croviana è suddiviso in tre evidenti nuclei distinti di cui il più cospicuo è quello a monte della chiesa denominato Croviana, mentre quello a valle della strada antica denominato Carbonara, gode di miglior salute e prospettive di rilancio. Il terzo nucleo localizzato verso Monclassico però è quello che conserva gli edifici migliori e gli scorci più interessanti. Non si può certo dire che si tratti di un centro storico in ottima salute, ma di sicuro presenta ampi tratti ristrutturati in modo diligente e competente. Rarissimi sono i casi di interventi errati e non rispettosi del patrimonio. I volumi inutilizzati tuttavia sono molti, anche se si tratta di dati ingannevoli perché nei tre nuclei esistono degli enormi agglomerati rustici che un tempo servivano certamente tutti gli edifici che vi si

addossano intorno e che ad oggi risulterebbero comunque di difficile riutilizzo residenziale. Non tutto il centro storico infatti deve essere per forza adibito a residenza. Vi sono comunque anche diversi alloggi ed edifici da ristrutturare che potranno essere in futuro appetibili solo se i servizi, l'estetica e l'accessibilità dei luoghi saranno migliorate. Da scelte di questo tipo potrà certamente dipendere il futuro degli insediamenti storici di Croviana.

Molto basso è invece il grado di inutilizzo degli edifici ricadenti in zone insediative moderne o periferiche ed anzi è molto ben visibile la tendenza alla cura della proprietà privata e degli anditi. Vi è inoltre la tendenza a riutilizzare anche i volumi al sottotetto che però rimane una risposta molto limitata alle necessità di espansione, visto che si tende al riuso del sottotetto per soddisfare solo le esigenze familiari, non certo per ampliare l'offerta di alloggi in locazione.

2.1 Analisi della struttura urbana

L'abitato di Croviana è nato, come già detto, su un triplice insediamento storico affacciato direttamente sull'antica strada di collegamento che percorre la valle in posizione leggermente rialzata rispetto al fondo per difendersi evidentemente dalle piene del Noce e dagli ambienti paludosi. La struttura del paese quindi è sempre stata abbastanza scomposta e sfilacciata lungo la carrozzabile e più la velocità dei veicoli è aumentata nel tempo, più Croviana si è allungata. Si sono raggiunte ormai notevoli distanze fra gli edifici agli estremi del paese che ha assunto quindi una forma consolidata.

Il percorso urbano che da quando è stata realizzata la strada di fondovalle risulta molto più agevole e pedonabile, è sottolineato da alcuni eventi particolari. I primi due insediamenti storici provenienti da Malè sono evidenziati dalla presenza del maestoso castello e dalla chiesa parrocchiale che si spinge fin verso il centro della strada costringendo il percorso quasi ad evitarla. In questo luogo si apre anche l'incrocio più importante del paese: verso monte il collegamento con Croviana vecchia e l'alta periferia di Malè e verso valle con Carbonara, la zona dei servizi pubblici, il Noce e la zona sportiva. Successivamente si incontra un altro importante oggetto urbano, la scuola elementare che pur senza emergere volumetricamente rimane un riferimento. Poco più avanti infine si arriva ad un piccolo slargo, l'unica piazza vera di Croviana che però non viene mai utilizzata come tale, ma è soprattutto un parcheggio su cui si affaccia il negozio di alimentari; ancora poco più avanti in prossimità di un piccolo ed antichissimo incrocio si trova il bar locanda.

Siamo quindi in presenza di una struttura urbana senza grandi luoghi di riferimento comune, ogni sottozona urbana dispone delle proprie piccole piazzette. Non vi è quindi un'identità aggregativa comune, ma si procede per piccoli spazi relativi a piccole porzioni di edificato.

A Croviana tutto ha un senso est-ovest, le strade principali, gli antichi camminamenti, il torrente, ecc., e tutto mantiene in sé il senso dinamico della percorrenza e del movimento, non esiste un luogo più centrale di un altro perché comunque tutto può essere relativo a sé stesso. Questa impostazione dispersiva un tempo poteva essere vantaggiosa per diversi motivi, ma ora che per recarsi da una parte all'altra del paese si può utilizzare un'automobile, si rischia che gli abitanti si

rechino direttamente fuori paese per usufruire dei servizi, generando in mancanza di una propria identità di paese, un quartiere dormitorio più che un centro abitato.

E' proprio alla contrapposizione di questo fenomeno che hanno già lavorato gli scorsi PRG puntando ad un accentramento del nuovo edificato, valorizzando percorsi ortogonali e distribuendo i nuovi servizi pubblici (come ad esempio il parco giochi) in siti più arretrati rispetto alla strada. In questo modo nel tempo si riuscirà a riequilibrare una forma urbana sbilanciata e migliorare l'identità del paese in senso unitario ed omogeneo. Tutto ciò sembra possibile e necessario anche per il fatto che non vi sono zone periferiche degradate o abbandonate a dimostrazione che gli abitanti sanno reggere tranquillamente le distanze interne. Dovrebbe essere quindi ancora più facile riuscire a urbanizzare in modo coerente le zone centrali: di solito il problema è contrario.

3. ELEMENTI PROGETTUALI E STRATEGIE DEL PIANO

La presente Variante al Piano Regolatore Generale di Croviana si riferisce all'articolo 45, comma 4 della Legge Urbanistica Provinciale (L.P. 15/2015). Si tratta infatti di una proposta di modifica che valuta e recepisce le domande di alcuni proprietari di suoli edificabili sul territorio di Croviana che hanno chiesto all'Amministrazione Comunale di poter rinunciare a tale beneficio urbanistico.

Nella fattispecie trova appunto applicazione l'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015 che recita come segue: *"4. Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Annualmente il comune verifica le proposte pervenute adottando, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2".*

L'Amministrazione quindi, dopo aver raccolto alcune richieste, ha proceduto alla specifica valutazione di ognuna e, ritenute plausibili le domande pervenute, ha deciso di procedere con la presente Variante.

Come detto, inoltre, si applica anche l'art. 39, comma 2 che a sua volta recita:

*"2. Le seguenti tipologie di variante al PRG sono considerate urgenti o non sostanziali:
(omissis)*

k) le varianti necessarie per disporre l'inedificabilità delle aree destinate all'insediamento, nei casi previsti dall'articolo 45, comma 4".

E inoltre il successivo comma 3 recita:

"3. Per le varianti indicate nel comma 2 si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 37, in relazione all'importanza e alla complessità della variante. Se è indetta la conferenza si applicano i termini indicati nell'articolo 37, commi 5 e 6, e nell'articolo 38. Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della proposta di variante. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8".

Si tratta quindi di una specifica tipologia di Variante Urbanistica prevista dalla Legge Provinciale che viene gestita in forma semplificata.

Nel dettaglio, sono pervenute n.7 richieste di rinuncia all'edificabilità che interessano superfici rientranti tutte nell'ambito più centrale dell'abitato e precisamente ricadenti in zona C3 – Area residenziale di Espansione attraverso Piano Attuativo, in zona B1 – Area residenziale di Completamento e in zona D – Attrezzature turistico-ricettive miste a residenza.

Si tratta di una superficie totale interessata a variazione di 9.163 mq per una riduzione di 15.205 mc del potere edificatorio totale del PRG vigente che ammonta a 62.042 mc. Il netto rimanente, quindi, è di 46.837 mc. Il dettaglio delle superfici e del potere edificatorio in variazione è specificato dettagliatamente nell'Allegato 8 - Tabella delle Variazioni e Valutazione del Rischio Idrogeologico e nell'Allegato 2 – Calcolo del fabbisogno residenziale.

Bisogna comunque sottolineare che pur a fronte di una superficie importante che viene a mancare nel quadro dell'edificabilità di Croviana, questa modifica non incide radicalmente sulle reali possibilità di usufruire della quota residua che rimane comunque notevole. Si tratta di terreni su cui non insistono edifici o manufatti esistenti, che non pregiudicano l'accesso o la fruibilità edificatoria dei terreni residui e soprattutto che non hanno già generato indice edificatorio utilizzato precedentemente su altri lotti. Su questo specifico ultimo punto, peraltro, sono state raccolte anche le dichiarazioni dei singoli proprietari.

La nuova destinazione urbanistica a cui vengono sottoposti i terreni è quella del Verde Privato che sembra la migliore soluzione rispetto alla localizzazione comunque urbana dei lotti. L'ipotesi di trasformarli in aree agricole sembra effettivamente inopportuna, proprio perché solo in un caso ci si trova a contatto diretto con campagne libere, ma entro una cintura periurbana che è già prevista a Verde Privato (VP).

La nuova disciplina quindi è quella dell'articolo 70 delle Norme di Attuazione che prevede per le aree a VP una edificabilità interrata o fuori terra solo in relazione all'ampliamento di edifici esistenti. Sono consentite variazioni all'andamento del terreno e la pavimentazione per realizzare parcheggi, piazzali, strade di accesso, ecc. Tuttavia lo stesso articolo specifica che la pavimentazione e la modifica delle aree VP deve avvenire in maniera e quantità ragionevoli, basandosi sulla superficie strettamente necessaria al rispetto dei parametri di parcheggio con relativi spazi di manovra.

Le aree a cui viene tolta l'edificabilità, però, sono contrassegnate con il simbolo *70, che rimanda al nuovo comma 9 dell'art. 70 che recita quanto segue:

*"9. Le aree contrassegnate con l'asterisco (*70) sono completamente inedificabili, anche in interrato, per un periodo di 10 anni a partire dalla data di adozione definitiva del presente P.R.G. 2016".*

Ciò significa che nessun tipo di edificazione potrà essere realizzata su tali superfici che perdono anche la possibilità di realizzare qualsivoglia tipo di volume interrato, il tutto per il periodo di tempo definito proprio dall'art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015. Questa precisazione è soprattutto a servizio del calcolo ai fini IMIS che dovrà quindi tenere conto delle nuove caratteristiche delle aree.

La valutazione del Rischio Idrogeologico (Allegato 8) di cui si è detto, non rileva valori particolari o preoccupanti per tali aree che ai soli fini di questo tipo di calcolo rimangono comunque sottoposte al regime delle aree residenziali.

Inoltre è importante aggiungere come dalla Valutazione Ambientale Strategica redatta appositamente per questa Variante Urbanistica, non emergono fattori di negatività derivanti dalle modifiche previste. Si tratta infatti di una riduzione dell'impatto ambientale che l'insediamento di nuove edificazioni può procurare al territorio e pertanto non possono essere riscontrabili controindicazioni in questo senso.

Ulteriore approfondimento riguarda la Variazione n.8 che si occupa della superficie residua dell'area D – Turistico-ricettiva mista a residenza. La superficie originaria complessiva era disciplinata da un obbligo di redigere un Piano Guida prima di poter insediare, vista la superficie totale di oltre 6.200 mq. Ora però rimane un'area residua di circa 4.000 mq che non è obbligatorio sottoporre ad alcuna sottopianificazione di dettaglio, per cui si è inteso rimuovere il vincolo dalla parte rimanente.

Altre situazioni simili riguardano le variazioni n.2 e n.7 che andremo ora ad approfondire.

La Variazione n.2 insiste su due Piani Attuativi (il PG-1 e il PG-2) a scopo residenziale che subiscono ovviamente delle alterazioni per effetto di questa modifica.

Il PG-1 si sviluppava su una superficie di 3.173 mq, di cui oggi ne rimangono edificabili solo 1914 mq e pertanto si è ritenuto di eliminare per intero la previsione di Piano Attuativo ai fini Generali.

Il PG-2 invece si estendeva per 5.888 mq, di cui ne rimangono edificabili 4.524 mq, ma si è deciso di mantenere la previsione di Piano Attuativo a fini Generali per la parte residua, anche sotto la soglia obbligatoria dei 5.000 mq di legge.

Va specificato che si tratta di Piani Attuativi ancora validi e che hanno come obiettivo la semplice valorizzazione, anche attraverso il verde, della nuova strada in potenziamento denominata Via Closure.

La Variazione n.7 invece, interessa il PG-3 che ha una estensione di 3.172 mq, ma che prevede l'edificabilità a seguito della realizzazione di una strada di penetrazione da cedere al Comune. La specifica previsione tecnica ha indotto l'Amministrazione a non eliminare il Piano Attuativo, pur rimanendo una superficie di soli 2.145 mq. La modifica del piano comunque non pregiudica la realizzazione della strada e pertanto si ritiene ancora perseguibile l'obiettivo principale che lo ha originariamente definito.

In conclusione si ritiene che le modifiche previste da questa Variante al PRG, si possano ritenere compatibili con la corretta evoluzione urbana del paese di Croviana e che non incidano sulle sue possibilità di sviluppo nei prossimi 10 anni, vista anche l'attuale dinamicità del mercato immobiliare generale.

Ma questa previsione deve essere incrociata anche con l'art.59 bis del PRG vigente che trattando della "Durata della Capacità edificatoria" delle aree, dispone quanto segue.

In merito alle B1, C1, C2 e C3, la capacità edificatoria dei lotti liberi esistenti, decade al termine del decimo anno successivo la data di entrata in vigore del presente PRG.

In merito invece alle aree soggette a Piano Attuativo, Lottizzazione o Piano Guida, la capacità edificatoria decade al termine del quinto anno dalla data di entrata in vigore del presente PRG. La modifica n.8, che prevede la rimozione dell'obbligo di Piano Guida, quindi, prolunga la capacità edificatoria di quell'area di ulteriori 5 anni.

Si tratta pertanto di superfici che avrebbero comunque perso il loro potere edificatorio rispettivamente nel 2019 e nel 2024, per cui l'impatto di tale modifica urbanistica può ritenersi limitato e comunque dal punto di vista ambientale certamente positivo.

4 CONCLUSIONI

Il presente PRG è stato concepito quindi come una Variante tecnica dello strumento vigente con il recepimento degli articoli della Legge Urbanistica di cui si è ampiamente detto.

Si vuole sottolineare come il potere edificatorio totale del PRG, seppure ridotto dalla presente Variante 2016 che ammonta a 46.837 mc, rimane perfettamente in grado di soddisfare il fabbisogno calcolato con proiezione fino al 2012 che è di 32.110 mc. Dall'Allegato 2 inoltre si può verificare come queste modifiche non incidano sul contingente riguardante le Case per Vacanze che rimane invariato nell'entità e nelle modalità di gestione.

Vi sono tutte le caratteristiche di un piano sostenibile sotto tutti i punti di vista, compreso quello fondamentale del rispetto idrogeologico del territorio ed anzi di una sua valorizzazione e protezione.

Il Tecnico
Arch. Ruggero Mucchi