COMUNE DI VALLELAGHI
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1-2024

- DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
- VERIFICA DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE
- DEFINIZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

I° Adozione del Consiglio Comunale Delibera n. _____ di data _____
Adozione Definitiva del Consiglio Comunale Delibera n. _____di data _____
Approvazione Giunta Provinciale Delibera n._____ di data __.__.____
Pubblicazione BUR del TAA n._____/_____

INDICE

TITOLO I - Introduzione 5

Il metodo e le definizioni 5

Il dimensionamento residenziale del Piano Regolatore Generale 5

La fase transitoria in attesa dell'approvazione del PTC 5

Gli obiettivi strategici del PUP 6

La tensione abitativa 7

Il metodo di calcolo del fabbisogno abitativo 8

ULTIMO Dimensionamento / Variante 2018 11

RIEPILOGO DATI PRECEDENTE PRG / TERLAGO 13

RIEPILOGO DATI PRECEDENTE PRG / VEZZANO 15

RIEPILOGO DATI PRECENTE PRG / PADERGNONE 17

SINTESI DEI PRECEDENTI DIMENSIONAMENTI RESIDENZIALI 20

TITOLO II – quantificazione del fabbisogno abitativo 28

Il ruolo del comune di VALLELAGHI 28

Determinazione del numero di alloggi per l'incremento demografico 30

Disagio abitativo o abitazioni precarie 31

Il disagio abitativo per il decennio 2021 - 2031 31

La nuova definizione di disagio abitativo 31

Numero di alloggi per l'Housing sociale ed edilizia privata sociale 33

Classe d'ampiezza demografica, mobilità RESIDENZIALE E RESIDENZA TEMPORANEA 34

La mobilità residenziale 34

La residenza temporanea 34

Numero di alloggi per la residenza temporanea 35

Ruolo del comune ed erosione del patrimonio abitativo 35

Lo stato delle opere di urbanizzazione E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA. 36

Fabbisogno totale di nuovi alloggi per il decennio 2024 - 2034 37

Numero di alloggi per l'erosione del patrimonio abitativo..... 37

determinazione delle dimensioni volumetriche degli alloggi 39

Volumetrie per il dimensionamento residenziale 2024 -2034 40

TITOLO III - Volumetrie esistenti e dimensionamento del PRG..... 41

Volumetrie disponibili nell'attuale PRG..... 41

L'edificabilità potenziale 41

L'edificabilità certa 43

L'equilibrio territoriale (delibera dei GP. n. 3015 di data 30/12/2005) 48

Il consumo di suolo (delibera dei GP. n. 1281 di data 23/06/2006)..... 49

Il PUP – Piano urbanistico Provinciale 50

Le dinamiche insediative recenti 50

I limiti all'espansione insediativa e gli ambiti di possibile trasformazione..... 50

Carico Insediativo Massimo per il Comune di Vallelaghi 56

TABELLA 1 - Determinazione del rapporto tra il territorio urbanizzato e il territorio potenzialmente urbanizzabile (Del. G.P. n. 1281 d.d. 23.06.2006)..... 57

TABELLA 2 - Determinazione delle aree di ulteriore possibile trasformazione rispetto al PRG Vigente 60

TABELLA 3 - Determinazione dell'incidenza delle aree di possibile trasformazione sul rapporto tra Aree Libere e Territorio urbanizzato...... 61

TABELLA 4 - Determinazione dell'incidenza sul territorio urbanizzato pianificato delle aree destinate ad attività economiche, ai servizi e attrezzature pubbliche e alla viabilità...... 63

TABELLA 5 - Quantificazione della capacità del territorio di dare risposte, senza vincoli temporali, al bisogno di abitazioni. (CARICO INSEDIATIVO ABITATIVO MASSIMO)..... 63

Criteri di utilizzo delle aree di possibile trasformazione 64

TITOLO V – FABBISOGNO REsIDENZIALE E CARICO INSEDIATIVO MASSIMO, SINTESI DEI DATI 66

Volumetrie per la residenza ordinaria..... 66

TITOLO VI CONCLUSIONI..... 67

TITOLO I - INTRODUZIONE

IL METODO E LE DEFINIZIONI

Il dimensionamento residenziale del Piano Regolatore Generale

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP) prevede e disciplina, all'articolo 30, il dimensionamento residenziale dei piani regolatori comunali. **Il dimensionamento residenziale determina, per la realtà comunale di riferimento, il fabbisogno abitativo per la residenza di tipo ordinario riferito ad un periodo temporale definito.** Le possibilità edificatorie previste nel PRG dovranno essere coerenti con le quantificazione delle volumetrie conseguenti alla definizione dei fabbisogni abitativi. Tali fabbisogni, del resto, così come le strategie e gli obiettivi definiti nel dimensionamento, dovranno trovare la loro attuazione anche nelle varianti agli strumenti urbanistici che si dovessero introdurre nel periodo di validità del dimensionamento residenziale o nelle varianti che si ritenesse necessario introdurre proprio in coerenza con i risultati del processo di definizione dei limiti dimensionali propri del contesto territoriale di riferimento.

Ai sensi di quanto previsto dal PUP il dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e deve costituire anche un processo di analisi finalizzato all'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali del territorio al quale tale analisi fa riferimento, al fine di individuare come prioritarie le azioni di recupero degli edifici esistenti e di corretto utilizzo delle aree già urbanizzate. A tale fine si devono considerare aspetti diversi, quali il ruolo territoriale ed economico del centro abitato e del relativo contesto territoriale, le dinamiche demografiche e insediative recenti, il peso degli alloggi non utilizzato e delle "seconde case", lo stato delle opere di urbanizzazione.

L'art. 30 del PUP - Dimensionamento residenziale - prevede, al comma 1, che la determinazione del fabbisogno residenziale da parte dei piani regolatori generali (PRG) debba essere effettuata tenendo conto dei criteri generali definiti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 e nel rispetto delle linee d'indirizzo stabilite dai piani territoriali delle comunità (PTC) in merito al dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata ai fini dell'attuazione della politica della casa, in coerenza con le disposizioni in materia di residenza della legge urbanistica.

La fase transitoria in attesa dell'approvazione del PTC

La Comunità della Valle dei Laghi ha fino ad oggi adottato esclusivamente il documento preliminare al PTC, e successivamente uno stralcio relativo alla disciplina relativa all'urbanistica commerciale. Si tratta di uno stralcio che non ha ancora affrontato criteri e parametri rispetto al dimensionamento residenziale dei piani regolatori comunali, che si basano pertanto ancora sulle disposizioni del PUP e sulle disposizioni regolamentari della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio".

Pertanto in attesa dell'approvazione degli ulteriori stralci del PTC (che con l'apporto dei singoli comuni dovranno definire a scala territoriale più ampia, criteri e dei parametri molto precisi e vincolanti demandando alla pianificazione a scala comunale una semplice azione di recepimento

dei contenuti del PTC), i comuni devono adeguare i propri piani regolatori generali "*ai criteri stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica in materia"* come previsto dal comma 3 dell'art. 30 delle norme di attuazione del PUP.

In questa fase transitoria, inoltre, si dovrà far riferimento alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, avente ad oggetto il Dimensionamento residenziale nella pianificazione urbanistica, che ha fissato, in uno specifico allegato, i "*Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei Piani regolatori generali*". Tali criteri devono essere intesi come un vero e proprio metodo per quantificare il fabbisogno abitativo a cui dovranno fare riferimento gli strumenti urbanistici comunali. Con il metodo previsto nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 si intende viene "*individuare un percorso metodologico volto ad evidenziare sia la necessità di sviluppo socioeconomico locale, sia le coordinate di sostenibilità territoriale, valutati i fattori demografici e sociali propri di ogni comunità*" per fare in modo che ogni singolo PRG "*provveda alla corretta individuazione del fabbisogno abitativo di riferimento"* senza che vengano prioritariamente stabilite delle *"quantità fisse predefinite"*. Il provvedimento è anche corredato da una serie di tabelle, riguardanti i principali dati statistici sulla popolazione, le abitazioni, lo stato dei servizi di igiene ambientale e la situazione di occupazione del territorio a cui fare riferimento. Tali dati sono desunti principalmente dai censimenti decennali e dalle elaborazioni statistiche del Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento.

Gli obiettivi strategici del PUP

Le disposizioni regolamentari provinciali stabiliscono che, in ogni caso, anche in assenza del Piano territoriale della Comunità (PTC), gli obiettivi che il PUP individua come strategici per la definizione del dimensionamento residenziale del PTC, devono comunque essere, anche in questa fase, considerati come elementi fondamentali per la definizione dei criteri di dimensionamento del fabbisogno residenziale della realtà territoriale di riferimento.

Gli obbiettivi strategici fissati dal PUP sono i seguenti:

- **Il riequilibrio territoriale**, tenuto conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invarianti;
- **Il contenimento del consumo di territorio**, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;
- **La soddisfazione delle esigenze di prima abitazione**;
- **La sostenibilità dello sviluppo**, incentivando, per il settore turistico, le opportunità ricettive e alberghiere rispetto a quelle puramente residenziali, in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

Gli obbiettivi del PUP vengono ripresi nel metodo di calcolo previsto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che infatti stabilisce che *il dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate*. La deliberazione, richiamando l'attenzione sui *limiti massimi di sostenibilità desumibili dal piano urbanistico provinciale e dalla filosofia delle più recenti leggi e*

provvedimenti provinciali in materia di urbanistica, in quanto le dinamiche in corso richiedono un processo valutativo e decisionale pertinente alle specifiche condizioni locali, valutando le condizioni insediative ed abitative nonché le prospettive di sviluppo sostenibile. La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 stabilisce, infine, che spetta ai comuni procedere al dimensionamento.

La tensione abitativa

Con la legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, concernente "Disposizioni in materia di edilizia abitativa", si è previsto che i piani regolatori generali possono prescrivere che nelle aree destinate a residenza vengano riservate quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata. Con la successiva Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 "Disposizioni in materia di edilizia abitativa" sono stati **individuati i comuni ad alta tensione abitativa ai fini della determinazione della riserva di quote di indici edificatori per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata.** La finalità delle nuove disposizioni *è quella di favorire l'attuazione della nuova politica della casa della Provincia creando le indispensabili condizioni di carattere urbanistico mediante la concreta individuazione da parte dei comuni delle aree da destinate ad edilizia pubblica, agevolata e convenzionata*. Per i comuni dichiarati ad alta tensione abitativa la previsione di una specifica "riserva" di aree da destinare all'edilizia abitativa è obbligatoria. In provincia di Trento *i fenomeni di maggiore pressione legati al fabbisogno abitativo primario interessano in modo significativo*, interessano i comuni al di sopra dei 5.000 abitanti (quali Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Arco, Mori, Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana e Mezzolombardo), che da soli rappresentano circa il 49 % della popolazione provinciale. Inoltre i comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti nella provincia di Trento *hanno visto nel corso dell'ultimo decennio un ritmo di crescita demografica sostenuta confermando il loro ruolo di centri di riferimento e di servizi per la popolazione dei comuni limitrofi*. L'incremento demografico di questi comuni, superiore alla media provinciale, non è destinata a significative inversioni di tendenza nei prossimi anni. Anche i dati relativi all'andamento storico della domanda di agevolazioni per la prima casa (edilizia pubblica, agevolata e convenzionata) così come i dati relativi agli interventi diretti dell'ITEA, confermano la dinamicità e la rilevanza dei comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti.

La Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 prevedeva che **i soli comuni ad alta tensione abitativa** fossero tenuti a quantificare, in accordo con la Provincia, la riserva di **quote di indice edificatorio** per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata mediante una specifica variante al PRG.

Per i comuni non dichiarati ad alta tensione abitativa come nel caso di Valllaghi il tema dell'edilizia abitativa deve comunque trovare una sua trattazione sia nel presente documento di quantificazione del fabbisogno abitativo sia nelle strategie complessive del PRG in funzione delle effettive richieste di edilizia sociale, agevolata e convenzionata.

Il metodo di calcolo del fabbisogno abitativo

Il metodo di calcolo definito dall'ordinamento urbanistico provinciale evidenzia come il fabbisogno abitativo sia fortemente influenzato da due distinti ordini di fattori che devono essere opportunamente valutati: il primo, definito di *carattere fisiologico*, è intimamente legato all'andamento demografico e alle trasformazioni del patrimonio edilizio e alle sue caratteristiche qualitative quali le vetustà, mentre il secondo fattore è legato invece alle scelte politiche e di pianificazione delle amministrazioni pubbliche. L'analisi dei fenomeni insediativi deve, pertanto, analizzare, in primo luogo, i fattori relativi al carattere fisiologico del fabbisogno abitativo che sono:

- **la crescita della popolazione** ed in particolare del numero delle famiglie;
- **il disagio abitativo**, in particolare a causa di condizioni di sovraffollamento, coabitazione, alloggi inadatti, condizioni familiari e personali;
- **la presenza di residenti temporanei** (studenti, lavoratori non residenti);
- **la mobilità residenziale** (spostamento di residenti da un comune all'altro);
- **l'erosione** del patrimonio esistente a causa di passaggio ad altri usi (case per vacanza, uffici, artigianato di servizio ecc.);
- **la concorrenza con usi residenziali secondari**.

Con la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 viene fissata una procedura per il dimensionamento residenziale, una procedura che, come detto, possiamo considerare un vero e proprio metodo di calcolo. Secondo tale metodo la quantificazione del fabbisogno di abitazioni dovrà essere stimata fissando in primo luogo un preciso **arco temporale di riferimento che, nel nostro caso corrisponde al decennio 2024 – 2034**.

La procedura richiede anche che vengano affrontate alcune questioni rilevanti ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo:

il ruolo territoriale del comune nel contesto di riferimento (centro di vallata, centro turistico, centro che attrae e accoglie popolazione dai centri vicini ecc.). Tale ruolo deve essere letto in funzione della sua capacità di incidere positivamente o negativamente sulla domanda complessiva di alloggi;

le dinamiche demografiche attuali i cui andamenti permettono di individuare le più probabili prospettive in un arco temporale comunque limitato al decennio di riferimento del dimensionamento;

la domanda esplicita di alloggi per la cui quantificazione si devono opportunamente valutare sia le situazioni di "disagio abitativo" nell'accezione più classica del termine ma anche rendere esplicite tutte quelle esigenze abitative di *segmenti anche particolari della domanda* (anziani, studenti, giovani coppie, genitori separati ecc.). Questi nuovi segmenti della domanda di abitazioni che oggi vengono contemplati nella definizione sempre più ampia del "social housing";

le dinamiche nella costruzione di alloggi che richiede vengano analizzati degli indicatori importanti, capaci di definirne le portate e gli sviluppi quali: 1) il numero degli alloggi realizzati in rapporto alla crescita delle famiglie, 2) il peso degli alloggi non utilizzati e i

motivi del non utilizzo, 3) il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze presenti sul territorio.

le previsioni delle dinamiche future finalizzate, in primo luogo, a stabilire il numero prevedibile di famiglie a cui si deve fornire un alloggio ma anche a stabilire in che misura e, soprattutto, con quali strumenti sarà possibile soddisfare anche le altre esigenze evidenziate nel capitolo relativo al tema della richiesta esplicita di alloggi;

le modalità attraverso le quali andranno soddisfatte le esigenze abitative individuate stabilendo quale tipologia di alloggio è richiesta, quali volumetrie sono necessarie, quale ruolo debba essere assegnato al recupero, quali superficie edificabili devono essere individuate e quali possono essere i soggetti (pubblici e privati) che effettivamente realizzeranno gli alloggi.

Il metodo di quantificazione del fabbisogno abitativo del decennio 2024 – 2034 previsto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 richiede anche la definizione analitica dei seguenti indicatori:

1. Calcolo dell'incremento della popolazione: differenza tra la proiezione statistica stimata e la popolazione attuale. In non pochi casi tale calcolo potrà anche risultare negativo e pertanto evidentemente l'eventuale incremento di nuovi alloggi dipenderà solo dagli altri elementi di seguito rappresentati.

2. Calcolo del numero medio di componenti della famiglia: rapporto tra popolazione e numero delle famiglie. In casi particolari va detratta dalla popolazione la quota di residenti che vivono in comunità quali case di riposo, caserme, ecc.

3. Calcolo dell'incremento del numero di famiglie al 2034 (decennio di riferimento del dimensionamento) **in base alla popolazione stimata:** rapporto tra la popolazione al 2031 ed il numero medio dei componenti della famiglia, tenendo eventualmente conto di un modesto decremento del numero medio dei componenti, specie nelle situazioni che presentano valori più elevati della media provinciale. Si assume, infatti, che l'incremento del numero di famiglie corrisponda ad un pari incremento del numero di nuovi alloggi. Tale incremento di alloggi va considerato come il fabbisogno abitativo teorico che va soddisfatto nell'arco temporale di validità del piano cui vanno ad aggiungersi le necessità derivanti dagli altri aspetti che determinano ulteriori bisogni abitativi.

4. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie: tale fenomeno presenta oggi delle dimensioni assolutamente contenute e può manifestare una qualche rilevanza significativa nel patrimonio storico. Le domande per l'edilizia pubblica (per numero e tipologia) possono rappresentare un ulteriore indicatore di disagio. Rispetto alla definizione classica del disagio abitativo oggi prevalgono altre e diverse necessità di accesso alle abitazioni da parte della popolazione che, come riportato in precedenza, vengono ricompresse nella definizione generale del social housing.

5. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dei residenti temporanei: tale fenomeno ha un ruolo rilevante nei comuni più grandi della Provincia di Trento quali le città di Trento e Rovereto, mentre per i capoluoghi di comprensorio e per gli altri centri minori della provincia la presenza di residenti temporanei non è tale da richiedere una specifica

assegnazione di quote di indice residenziale. Un dato indicativo, per una stima ragionevole, è rappresentato dalla quantità di abitazioni occupate da non residenti nel comune e nel comprensorio.

6. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi (terziario, seconde case, residenza non stabile): l'incremento del numero di alloggi previsti nel dimensionamento per riservare una quota degli stessi per la mobilità residenziale è ammesso unicamente per i comuni dove sono presenti degli abitati definibili:

- centro urbano
- centro di vallata
- centro che accoglie residenti provenienti dagli abitati/comuni vicini

ed esclusivamente in caso che gli stessi si trovino in una situazione di basso tasso di consumo di territorio, assumendo come limite di equilibrio una quota attorno al 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile (escluse l'alpe, il pascolo, il bosco).

A tale proposito è stato utilizzato uno studio indipendente del 2021 di Ospitar (un'iniziativa nata nel 2018 ad opera di CBS srl, società benefit con sede a Trento che raccoglie competenze analitiche, progettuali, valutative e di comunicazione, proponendo soluzioni e strumenti concreti per rispondere alle necessità delle comunità), in quanto tale **studio ha già provveduto a quantificare e incrociare i dati riferiti alle "seconde case", ovvero agli alloggi per non residenti.**

7. Vincoli di natura igienico-sanitaria ed urbanistica: Un prerequisito per la crescita edilizia è costituito dalla presenza di una ben dimensionata dotazione di infrastrutture igienico-sanitarie.

8. Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza ed al tempo libero: Per i comuni di cui al comma 3, dell'art. 18 sexies, della L.P. n. 22/1991 il limite massimo per la realizzazione di nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze è stabilito dalla DGP n. 3015 dd 30 dicembre 2005 – allegato 2, che escludeva il Comune di Vallelaghi (o comunque i precedenti Comuni).

9. Calcolo del volume teorico complessivo: Il volume complessivo sarà dato dal prodotto del numero di alloggi, calcolati come sopra indicato dal punto 3 al punto 8, per un volume convenzionale ritenuto congruo, cui va aggiunta la quota di volume per eventuali alloggi destinati al tempo libero e vacanze di cui al punto 9. Per volume convenzionale dell'alloggio s'intende un volume teorico corrispondente alla casa "tipo". Tale volume indicativamente è pari a:

- **alloggio ordinario**: 120 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per un coefficiente che varia da 1,5 a 2,5 per tenere conto dei volumi accessori (vano scala, garage, soffitta, ecc.). Tale parametro va attentamente verificato sulla base dell'edificazione recente.
- **alloggio per il tempo libero e vacanze**: 100 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per 1,50 (servizi).

Per la determinazione del volume di riferimento per le due tipologie di alloggio si farà comunque anche riferimento alle dimensioni medie effettivamente riscontrabili nel Comune di Vallelaghi, desumibili dalle concessioni edilizie effettivamente rilasciate.

In considerazione del particolare fatto che Vallelaghi è un comune frutto della fusione tra 3 Comuni (Terlago, Padergnone e Vezzano), si ritiene utile ripercorrere e verificare il precedente dimensionamento residenziale.

ULTIMO DIMENSIONAMENTO / VARIANTE 2018

Nel maggio 2018 è stata approvata la Variante 2018 (approvata con deliberazione della Giunta provinciale n. 1342 del 6 settembre 2018. Tale Variante ha provveduto ad effettuare la fusione dei 3 precedenti comuni di Padergnone, Terlago e Vezzano.

Tra I documenti della variante si riscontra il documento relativo alla capacità insediativa del prg di valle laghi. All'interno di tale documento si riscontra come con tale Variante siano state introdotte 13 modifiche proposte in prima adozione, di complessivi 6'770mq, di cui: 2'000mq di aree sature, 3'970mq di aree residenziali nuove e 800 mq di aree residenziali di completamento.

In particolare, la seguente tabella sintetizza le **13 modifiche** proposte in prima adozione, in tema di aree edificabili, tralasciando le varianti che comportano trasformazioni di aree già residenziali di completamento in aree residenziali sature:

VAR. N°	LOCALITA'	CAT.	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	PADERGNONE	TERLAGO	VEZZANO
2	Monte Terlago	a	Area agricola		440 mq.	
7	Fraveggio	c	Verde privato			718 mq.
9	Ranzo	a	Agricola di pregio			80 mq.
10	Nangel	c	Area agricola			402 mq.
18	Monte Terlago	a	Area produttiva		1200 mq.	
26	Lon	c	Area agricola			570 mq.
32	Monte Terlago	d	Verde privato		500 mq.	
33	Monte Terlago	a	Area agricola		280 mq.	
34	Covelo (M. Ariol)	c	Verde privato		400 mq.	
35	Covelo (M. Ariol)	c	Verde privato		1040 mq.	
37	Le Vallene	c	Verde privato		440 mq.	
38	Monte Terlago	b	Area agricola		300 mq.	
46	Ranzo	c	Area agricola			400 mq.

Successivamente, nello stesso documento si è segnalato come la stessa Variante 2018 abbia provveduto a ridurre di circa 300mq una zona residenziale del PRG Vigente, e ancora successivamente, nel corso del 2018, è stata approvata un'ulteriore variante (cfr approvazione del. GP n. 1315 dd 27/07/2018).

A seguito di ulteriori considerazioni, si è sostenuto come, sostanzialmente, la Variante risultasse "neutra" rispetto alle dimensioni residenziali dei precedenti PRG pre-fusione.

Quale ultimo importante dato, si è annotato come il grado di utilizzazione della superficie fondiaria fosse piuttosto basso in considerazione di fattori quali:

- La presenza di un elevato frazionamento fondiario
- La presenza di lotti interclusi

- L'esistenza di strade e manufatti che, di fatto, ne limitano l'utilizzazione.

In aggiunta a tali fattori, si segnalava inoltre come lo stesso valore di indice di utilizzazione fondiaria indicato nelle Norme di Attuazione del PRG rappresentasse solo TEORICAMENTE il massimo sfruttamento edificatorio possibile, giacchè esso non può sempre essere raggiunto.

Di conseguenza, nella valutazione complessiva del bilancio delle capacità edificatorie del Prg 2018 di Vallelaghi, abbiamo un sostanziale equilibrio con le capacità insediative dei 3 Prg vigenti di Padergnone, Terlago e Vezzano, prima della loro riunificazione.
In particolare, la misurazione elettronica delle aree porta i seguenti risultati:

Padergnone	
Residenziali sature	23.600,15 mq.
Residenziali di completamento	70.732,73 mq.
Residenziali di nuova espansione	24.304,94 mq.
Terlago	
Residenziali sature	22.185,66 mq.
Residenziali di completamento	226.137,22 mq.
Residenziali di nuova espansione	35.965,72 mq.
Vezzano	
Residenziali sature	5.571,07 mq.
Residenziali di completamento	210.226,12 mq.
Residenziali di nuova espansione	35.699,62 mq.
Totale Vallelaghi	
Residenziali sature	51.356,88 mq.
Residenziali di completamento	507.096,07 mq.
Residenziali di nuova espansione	95.970,28 mq.

Le aree residenziali ancora "libere" (lottizzazioni escluse) ammontano a circa 35.000 mq., corrispondenti all'incirca ad un'ottantina di lotti liberi, così distribuiti:

Padergnone	8
Monte Terlago	10
Terlago	10
Covelo	6
Ciago	5
Lon	8
Fraveggio	6
Vezzano	8
Ranzo	6
Margone	5
Santa Massenza	2

A tale proposito, si ritiene opportuno aggiungere come, rispetto ad ambiti urbanizzati più consolidati, le tipologie utilizzate in tale contesto (vedasino l'edificato più recente degli ultimi 20 anni) prevedano in prevalenza la realizzazione di abitazioni mono familiari o plurifamiliari con un basso numero di unità (2 o 3 al massimo), Rimane evidente come, tali tipologie, rispetto al dimensionamento teorico, scontano l'utilizzo di maggiori superfici (e/o volumi) rispetto ai (corretti calcoli) che paiono più corrispondere ad edifici residenziali multipiano di contesti urbani di fondovalle, ben più densi.
Starebbe a dire che, che a parità di volume (oggi SUN), l'edificazione recenti in un contesto come quello territoriale di Vallelaghi, sconta un utlizzo nettamente maggiore di indice edificatorio per

ciascuna unità immobiliare che non quello che risulta dal calcolo di una edificazione multipiano di fondovalle da 10 o più appartamenti.
Ciò detto, alla luce del fatto che la Variante 2018 al Comune di Vallelaghi risulti, dal punto di vista residenziale, proporre un "bilancio" neutrale rispetto a quanto previsto dai precedenti PRG, si procede di seguito ad un'analisi degli stessi, all'interno dei quali si riscontrano dimensionamenti sostanzialmente allineati nelle modalità di calcolo, in quanto allineati alle disposizioni provinciali.

RIEPILOGO DATI PRECEDENTE PRG / TERLAGO

Il precedente PRG di Terlago (cfr. VARIANTE n.6 del 2012), aveva provveduto a proporre un dimensionamento al 2022 con una previsione di popolazione dimensionata a (dato fornito dal Servizio Statistica) a 2040 persone, giungendo a determinare una nuova superficie residenziale di mq 24'266,67, rispetto alla quale il PRG destinò una ulteriore superficie di 15'331mq.


PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO COMUNITÀ DELLA VALLE DEI LAGHI

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI

TERLAGO

VARIANTE n. 6

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCHEDA DI VALUTAZIONE RESIDENZIALE
allegato alla Delibera n° 1281 dd. 28 giugno 2006
COMUNE DI TERLAGO

RESIDENTI AL 1991	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2001	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.2004	DINAMICA DEMOGRAFICA	PROIEZIONE AL 2010	TIPOLOGIA DI PREVISIONE	FAMIGLIE censimento 1991	FAMIGLIE censimento 2001	INCREMENTO FAMIGLIE 1991-2001
1352	1455	1571	B	1616	S	506	590	84

TOTALE ABITAZIONI 1991	TOTALE ABITAZIONI 2001	INCREMENTO ABITAZIONI 1991-2001	INCREMENTO FAMIGLIE 1991-2001	% ABITAZIONI NON OCCUPATE 1991	% ABITAZIONI NON OCCUPATE 2001	ABITAZIONI OCCUPATE DA NON RESIDENTI	SUPERFICE MEDIA DEGLI ALLOGGI	% SECONDE CASE SU ABITAZIONI TOTALI	DOTAZIONE DEPURAZIONE
682	822	140	84	26,5	28,3	0	95,4	7,9	A

TERRITORIO URBANIZZATO	18,15%
TERRITORIO LIBERO	81,85%

POPOLAZIONE STIMATA AL 2022 (dato fornito da Servizio statistica)	2040	INCREMENTO ALLOGGI PER DISAGIO ABITATIVO	1
POPOLAZIONE ATTUALE al 31/12/2011	1911	RESIDENTI TEMPORANEI	3
INCREMENTO POPOLAZIONE da 2012 al 2022	129	INCREMENTO ALLOGGI PER EROSIONE	3
NUMERO FAMIGLIE ATTUALI	799	INCREMENTO ALLOGGI PER MOBILITA'	3
NUMERO MEDIO COMPONENTI FAMIGLIE	2,39	TOTALE PARZIALE residenza ordinaria	**70**
% DI RIDUZIONE COMPONENTI FAMIGLIE	10%	% ALLOGGI PER FERIE E VACANZE (max 30%)	0%
NUMERO COMPONENTI FAMIGLIE RIDOTTO	2,15	N. ALLOGGI PER VACANZA	**0**
N° NUOVE FAMIGLIE	60	TOTALE GENERALE	**70**

TIPO DI RESIDENZA	VOLUME PER COMPONENTE FAMIGLIARE	COEFFICIENTE PER VOLUMI ACCESSORI	VOLUME CONVENZIONALE PER ALLOGGIO	N. INCREMENTO ALLOGGI	TOTALE
ORDINARIA	260	2	520	70,00	36.400,00
FERIE E VACANZE	0	1,5	0	5,53	0,00
TOTALE MC					**36.400,00**
INDICE MEDIO					1,5
NUOVA SUPERFICIE RESIDENZIALE (MQ)					24.266,67

Comune di Terlago
Piano Regolatore Generale - variante n. 6

Comune di Terlago
Piano Regolatore Generale - variante n. 6

Su un incremento potenziale e possibile di mc 36.400 come deriva dai calcoli della capacità insediativa riportati nella tabella precedente, pur considerando sottodimensionata la previsione fornita da Servizio Statistica provinciale di 2040 abitanti su un numero consolidato di 1997 abitanti al 31/12/2013; si è inteso attribuire al Piano una capacità insediativa ulteriore di mc. 22.997 che impegnano una superficie di mq 15.331, a fronte di una richiesta iniziale pari a circa 47.000 mq.

Si ricorda ancora che l'ultima variante di Piano che ha aggiornato la capacità insediativa è del 2004.

RIEPILOGO DATI PRECEDENTE PRG / VEZZANO

Il precedente PRG di Vezzano, del 2012, aveva provveduto a proporre un dimensionamento al 2022 con una previsione di popolazione dimensionata a (dato fornito dal Servizio Statistica) a 2483 abitanti.

6. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il Servizio Statistica della Provincia di Trento ha recentemente fornito **la proiezione della popolazione residente nel Comune di Vezzano al 2022**: essa risulta essere pari

27

Variante 2012 al P.R.G. del Comune di Vezzano
RELAZIONE ILLUSTRATIVA SECONDA ADOZIONE

a **2483 abitanti**. Il dato fornito costituisce un'utile indicazione che viene assunta per la ridefinizione del dimensionamento, secondo quanto richiesto dalla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica.

In particolare tale dato, se rapportato al numero medio dei componenti per famiglia (2,4), permette di stimare la proiezione del numero di famiglie al 2022 e la conseguente necessità di nuovi alloggi:

popolazione residente a Vezzano alla fine dell'anno 2012: 2187 abitanti
famiglie residenti alla fine dell'anno 2012: 959 famiglie
componenti per famiglia alla fine del 2012: 2,28

proiezione della popolazione residente a Vezzano al 2022: 2483 abitanti
componenti per famiglia: 2,3
famiglie residenti al 2022: 1079 famiglie

INCREMENTO N° FAMIGLIE NEL DECENNIO 2012/2022:
1079-959 = 120 famiglie

Tali **2483 abitanti** venivano suddivisi per il numero dei componenti medi delle famiglie (2,3) giungendo a definire un totale di 1079 famiglie sul territorio di Vezzano al 2022, con un incremento misurato di 1079 (famiglie stimate al 2022) -959 (famiglie al 2012) pari a 120 famiglie.

L'allora numero delle famiglie venne moltiplicato per i 120mc per componente familiare, aumentato di un coefficiente (da 1,5 a 2,5) corrispondente a 2,0 per tenere conto dei volumi accessori (scale, garage, soffitte e simili).

Così facendo si arrivò a determinare (tenendo conto del numero medio dei componenti per ciascuna famiglia pari a 2,3, i mc complessivi (pari a 66'240).

Di tale volumetria di fabbisogno, si immaginò che il 30% potesse essere “assorbito” da interventi di recupero edilizio interno ai centri storici e del patrimonio esistente.

numero di nuovi alloggi al 2022 = 120

120 alloggi x 120 mc. x 2,0 = 28.800 mc x il n° medio dei componenti fam. (2,3) = 66.240 mc.

Tale volumetria viene riferita all’arco temporale del decennio 2012/2022

Si stima che il 30% dei nuovi alloggi previsti al 2022 (cioè 36 circa) possa essere coperto da interventi di recupero edilizio all’interno dei centri storici e del patrimonio edilizio esistente.

Per i restanti 84 alloggi si ricalcola la volumetria teorica necessaria:

84 alloggi x 120 mc. x 2,0 = 20.160 mc x il n° medio dei componenti fam. (2,3) = 46.368 mc.

Così venne determinato il volume di 46’368mc da individuare nella Variante.

Poco più avanti, a pag. 31 della Relazione, tale volume venne ridefinito in 45'000 mc.

In seconda adozione il PRG viene riferito al decennio 2012-2022 e non più al quinquennio 2013-2018.

In considerazione del notevole incremento di famiglie stimato dal Servizio Statistica della Provincia al 2022, si ritiene di riconsiderare il dimensionamento residenziale fissando il tetto teorico di volumetria a 45.000 mc circa nel decennio in oggetto.

RIEPILOGO DATI PRECENTE PRG / PADERGNONE

L'ultimo dato relativo al dimensionamento residenziale del Comune di Padergnone risale al 2013, e riportato all'interno della Variante puntuale 2013.

COMUNE DI PADERGNONE
PROVINCIA DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PUNTUALE 2013
art.148 della L.P. n.1/2008

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
e
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA DI RENDICONTAZIONE URBANISTICA

L'ultimo dato relativo al dimensionamento residenziale del Comune di Padergnone risale al 2013, e riportato all'interno della Variante puntuale 2013.

Grafico 4 – Movimento naturale della popolazione (2002-2012)

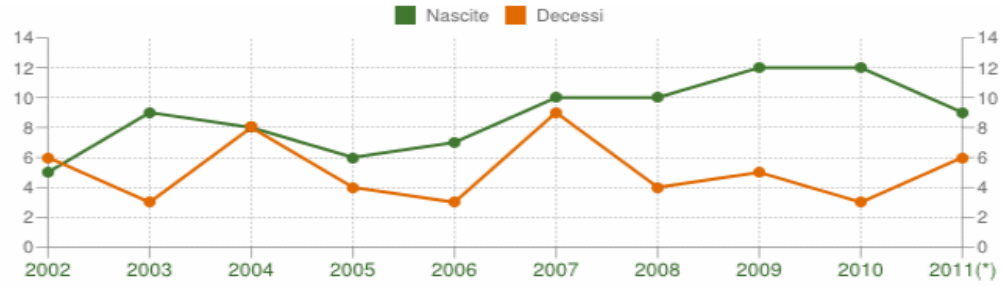


Grafico 5 – Struttura per età della popolazione (2002-2012)

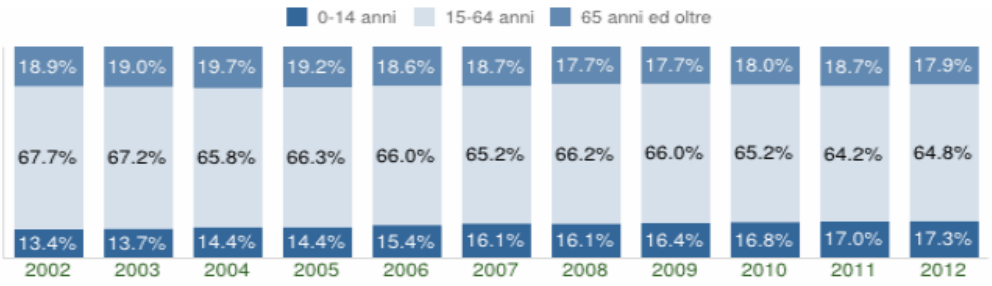


Grafico 1 – Popolazione residente (1921-2001)

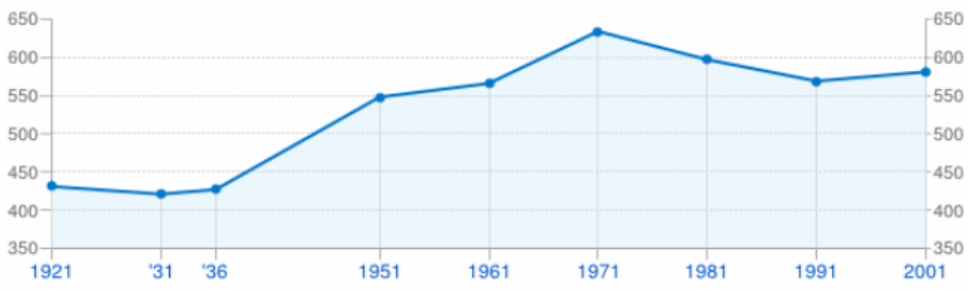
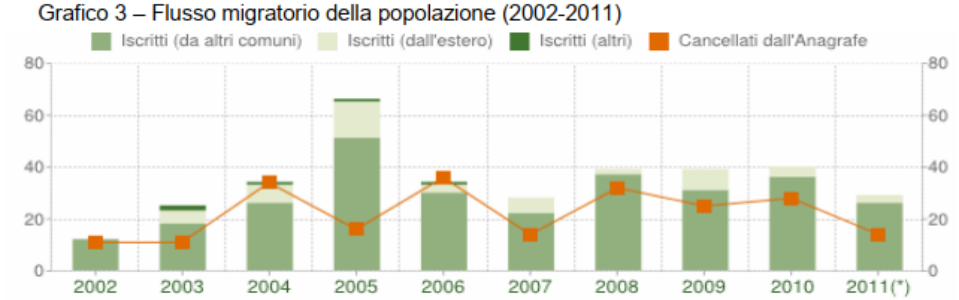


Grafico 2 – Popolazione residente (2001-2011)



Grafico 3 – Flusso migratorio della popolazione (2002-2011)



[1] I dati riportati nel presente paragrafo sono stati tratti dalle pubblicazioni ISTAT riferite al censimento 2001 e da quelle del Servizio Statistica della PAT. I dati sono confrontabili consultando i rispettivi siti internet istituzionali.

	TOTALE	Di cui occupate	Di cui occupate da residenti
NUMERO ABITAZIONI	284	230	194
%	**100%**	**81%**	**68%**

Il fabbisogno abitativo era stato determinato, con riferimento ad un arco temporale pari a 10 anni (2012-2021) applicando il metodo sintetico a proiezione lineare.

Incremento medio annuo calcolato con riferimento ai dati relativi agli ultimi 10 anni.

Popolazione rilevata al 31.12.2001	583 ab
Popolazione rilevata al 31.12.2011	751 ab
Incremento	+168 ab
Incremento medio annuo (incremento/10 anni)	**+17 ab/anno**

Incremento della popolazione nell'arco temporale di 10 anni.

Popolazione stimata al 31.12.2021	921 ab
Popolazione residente al 31.12.2011	751 ab
Incremento	**+170 ab**

Numero medio di componenti nucleo famigliare (2001-2011)	2,40 ab/fam
Numero medio componenti teorico (2012-2021)	**2,40 ab/fam**

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

Nuovi residenti al 31.12.2021	+168 ab.
Numero medio componenti	2,40 ab/fam
Incremento numero di famiglie al 31.12.2021	+70 fam.
FABBISOGNO ABITATIVO TEORICO	**+70 alloggi**

Da un lettura di questi risultati si rileva la necessità di individuare nuovi alloggi per effetto dell'incremento della popolazione derivante da dinamiche naturali.

g) Calcolo del volume teorico complessivo

Determinazione dell'incremento del numero complessivo di alloggi nei prossimi 10 anni.

FABBISOGNO ABITATIVO TEORICO	70 alloggi
TOTALE	**70 alloggi** (circa 170 nuovi abitanti)

Volume convenzionale dell'alloggio:

Per la determinazione del volume convenzionale (120 mc/pers) si è applicato un coefficiente medio pari a 1,75 considerando l'edificazione recente, caratterizzata da alloggi di dimensioni medie di circa 500 mc compresi i volumi accessori (cantine, garage e soffitte).

Vol.conv (alloggio)	120 (mc/pers.) x 2,40 (n. medio comp.fam) x 1.75 (coeff.)	**504 mc**

Volume teorico complessivo

504 mc x 70 alloggi = 35.280 mc

Estratti dimensionamento PRG Padergnone / 2013

SINTESI DEI PRECEDENTI DIMENSIONAMENTI RESIDENZIALI

Si ritiene innanzitutto utile correlare le previsioni di popolazione dei tre rispettivi comuni alla data odierna, operando innanzitutto una sorta di “Bilancio” relativo alle previsioni sulla popolazione e al dato relativo ai componenti familiari.

Si riscontra infatti, come le date di previsione dell’incremento della popolazione dei rispettivi PRG possano essere sostanzialmente considerate, fatto salvo un trascurabile scarto, corrispondere alla data del 2022, laddove Padergnone dimensionava la popolazione al 2021, mentre Vezzano e Terlago al 2022. I dati desunti dai rispettivi precedenti dimensionamenti risultano i seguenti:

POPOLAZIONE	**Abitanti**
POPOLAZIONE AL 2022 - PRG TERLAGO	2040
POPOLAZIONE AL 2022 - PRG VEZZANO	2483
POPOLAZIONE AL 2021 - PRG PADERGNONE	921
SOMMA PREVISIONE POPOLAZIONE VALLELAGHI AL 2022 (numero abitanti)	**5444**
RICOSTRUZIONE PREVISIONI PRG al 2022 (quale "bilancio" del dimensionamento residenziale in termini di abitanti)	
TOTALE POPOLAZIONI (PREVISIONI PRECEDENTI PRG al 2022)	**5.444,00**
PREVISIONI dati relativo ai componenti medi familiari	**2,38**
NUMERO ABITAZIONI IPOTIZZATE DAI PRECEDENTI PRG AL 2022 PER SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO	**2.287,39**

Secondo le previsioni dei precedenti PRG, che hanno sostanzialmente dimensionato quanto a oggi pianificato con la Variante PRG 2018, i dati desunti dai rispettivi precedenti dimensionamenti risultano i seguenti: dovremmo riscontrare una popolazione di 5'444 persone, con un fabbisogno di numero abitazioni ipotizzate (complessivamente) pari a 2'288 abitazioni, destinate a residenti.

Se ne desume che al raggiungimento di tali dati, le previsioni edificatorie dovrebbero essere aggiornate. Si ricorda inoltre come, all’interno dei diversi rispettivi dimensionamenti, non pareva in alcun modo preso in considerazione come la Valle dei Laghi potesse essere interessata da fenomeni turistici, ovvero che il patrimonio edilizio potesse risultare appetibile anche per un uso diverso dalla residenza .

A fronte di tali dati a suo tempo ipotizzati la situazione reale è oggi la seguente:

DATI REALI (anagrafe Comune Vallelaghi)	**VOLUME PER COMPONENTE FAMIGLIARE**	**numero componenti / famiglia**	**numero abitazioni per soddisfacimentodi mensionamento**	
POPOLAZIONE REALE al 31/12/2022	5170	2,28	**2268**	
POPOLAZIONE REALE al 31/12/2023	5234	2,29	**2286**	**NUMERO REALE ABITAZIONI NECESSARIE**

Si annota come, rispetto alle previsioni, il numero dei componenti/famiglia negli ultimi 10 anni sia ulteriormene diminuito, a fronte di un aumento del numero di abitazioni previste, che oggi (numero 2'286 abitazioni) corrisponde pedissequanemte al dimensionamento a suo tempo ipotizzato (num 2'287 abitazioni).

Si segnala però come, ad oggi, si assiste alla compresenza di 3 congiunti fattori che determinano una concreta carenza di abitazioni disponibili sul territorio:

1) **Il crescente fenomeno migratorio e di pressione insediativa,** destato dall'interesse del particolare ambito localizzativo, caratterizzato da una grande appetibilità territoriale, dovuta alla presenza di ambiti montani, lacuali e di fondo valle, di assoluto pregio ambientale e paesaggistico posti nelle dirette vicinanze dei centri abitati, nonché dall'immediata vicinanza alla città di Trento.

   Già nel 2013, ovvero più di 10 anni fa, esattamente il periodo che il dimensionamento residenziale si prefigge di valutare, nella relazione al PRG di Padergnone si riportava come *"Il comune di Padergnone è stato caratterizzato negli ultimi 20 anni da una popolazione in costante crescita. La vicinanza con Trento, la nuova viabilità (gallerie al Bus de Vela), il mercato immobiliare (prezzi notevolmente vantaggiosi rispetto alla città),* ***hanno favorito l'insediarsi di nuove famiglie, soprattutto giovani. Tali famiglie hanno determinato dinamiche demografiche in crescita, prima per saldo migratorio, successivamente per saldo naturale. Il mercato ha determinato in maniera decisiva il fenomeno migratorio, determinando anche per i prossimi anni un fabbisogno abitativo non trascurabile."***

2) **L'ulteriore crescente appetibilità del territorio di Vallelaghi** ad alta qualità ambientale, dovuto ad un generalizzato e ulteriore interesse per gli ambiti rurali e sub-rurali in riferimento all'effeto POST-COVID, con particolare riferimento agli abitati di TERLAGO, VEZZANO, FRAVEGGIO, PADERGNONE.

3) **Il recentissimo e repentino balzo della natalità e del saldo naturale.** Basti pensare che il dato della natalità del 2023 è balzato al 7,3% e che il saldo naturale (dopo anni) è tornato in positivo. Ne deriva un trend decisamente in controtendenza rispetto alle tabelle allegate alla G.P. del 2006 che prevedevano una prevalente dinamica demografica di tipo B (per i Comuni di Terlago e Vezzano) e non di tipo A come quella in atto.

Comprensorio Valle dell'Adige									
Comuni	Popolazione residente censimento 1991	Popolazione residente censimento 2001	Popolazione residente al 31.12.2004	Dinamica demografica	Proiezione popolazione al 2010	Tipologia di previsione	Famiglie censimento 1991	Famiglie censimento 2001	Incremento famiglie 1991-2001
Molveno	1018	1102	1134	B	1172	M	372	436	64
Nave San Rocco	932	1208	1279	B	1234	M	313	422	109
Padergnone	569	581	603	A	623	M	195	231	36
Roverè della Luna	1372	1472	1564	B	1621	M	490	593	103
San Michele all'Adige	2072	2399	2531	B	2803	M	748	941	193
Segonzano	1354	1438	1487	B	1556	M	505	562	57
Sover	939	904	921	B	938	M	383	388	5
Spormaggiore	1062	1175	1233	B	1312	M	390	434	44
Terlago	1352	1455	1571	B	1616	S	506	590	84
Trento	101545	104946	110142	B	113148	M	38420	43809	5389
Valda	193	216	230	B	242	M	88	88	0
Vezzano	1730	1973	2019	B	2067	M	684	809	125
Zambana	1593	1585	1654	A	1702	M	540	609	69
Valle dell'Adige	***150.628***	***158.739***	***166.394***	***B***	***172.247***		***56.140***	***64.637***	***8.497***

Tabella PAT / 2006

TAV. I.13 – Tassi di natalità per comunità di valle (1981–2023)

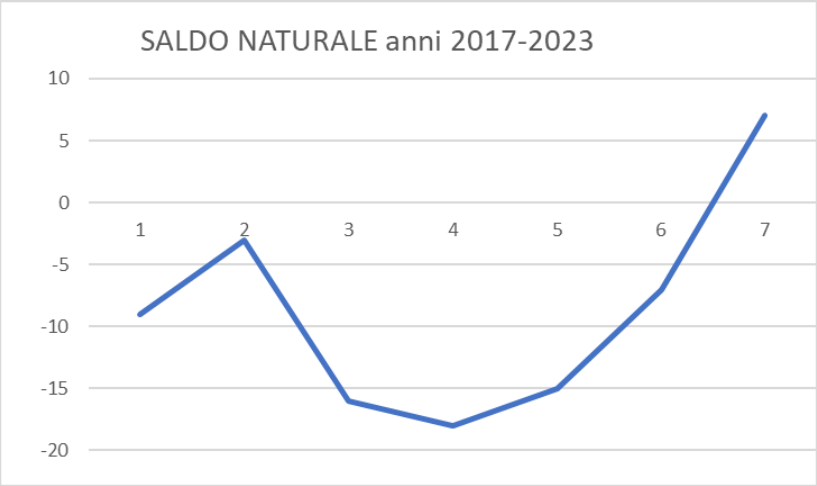
Comunità di Valle	1981	2015	2020	2021	2022	2023
Val di Fiemme	9,5	8,5	6,4	7,2	6,8	**5,7**
Primiero	9,3	7,5	7,2	8,0	6,8	**6,0**
Valsugana e Tesino	8,8	7,6	6,3	7,4	7,1	**7,0**
Alta Valsugana e Bersntol	9,5	9,7	7,2	7,6	7,3	**7,2**
Valle di Cembra	8,7	9,1	7,1	7,7	6,1	**6,6**
Val di Non	11,1	8,4	8,3	8,6	7,3	**7,4**
Valle di Sole	8,5	8,1	6,2	7,1	7,4	**6,6**
Giudicarie	10,8	9,0	7,8	7,4	6,5	**5,9**
Alto Garda e Ledro	10,0	9,8	7,2	6,5	7,1	**6,7**
Vallagarina	9,6	9,2	7,5	8,0	8,1	**6,8**
Comun General de Fascia	13,6	8,8	8,8	8,2	5,1	**8,1**
Altipiani Cimbri	8,6	8,5	6,7	7,0	6,5	**6,9**
Rotaliana-Königsberg	11,0	10,2	8,8	9,1	8,8	**8,5**
Paganella	13,0	9,4	7,1	5,5	9,0	**6,2**
Territorio Val d'Adige	9,5	8,7	7,5	7,9	7,5	**7,1**
Valle dei Laghi	8,8	9,5	7,3	8,1	6,9	**7,3**
Provincia	**9,9**	**9,0**	**7,4**	**7,7**	**7,4**	**7,0**

Fonte: Istat - ISPAT, Istituto di statistica della provincia di Trento

Tassi di natalità – fonte ISPAT

Rispetto a tale ultimo punto (Tassi di natalità si riscontra un dato piuttosto discordante tra i dati ISPAT e dati ricevuti dal Comune di Vallelaghi (ufficio anagrafe); si riscontra infatti come il tasso di natalità, presentasse in realtà dei valori diversi (più contenuti), mostrando una minore vivacità negli anni precedenti (vedasi, ad esempio, anno 2020 ISPAT 7,3%, Vallelaghi 5,7%, anno 2021 dato ISPAT 8,1% ma in realtà era fermo al 6,4%).

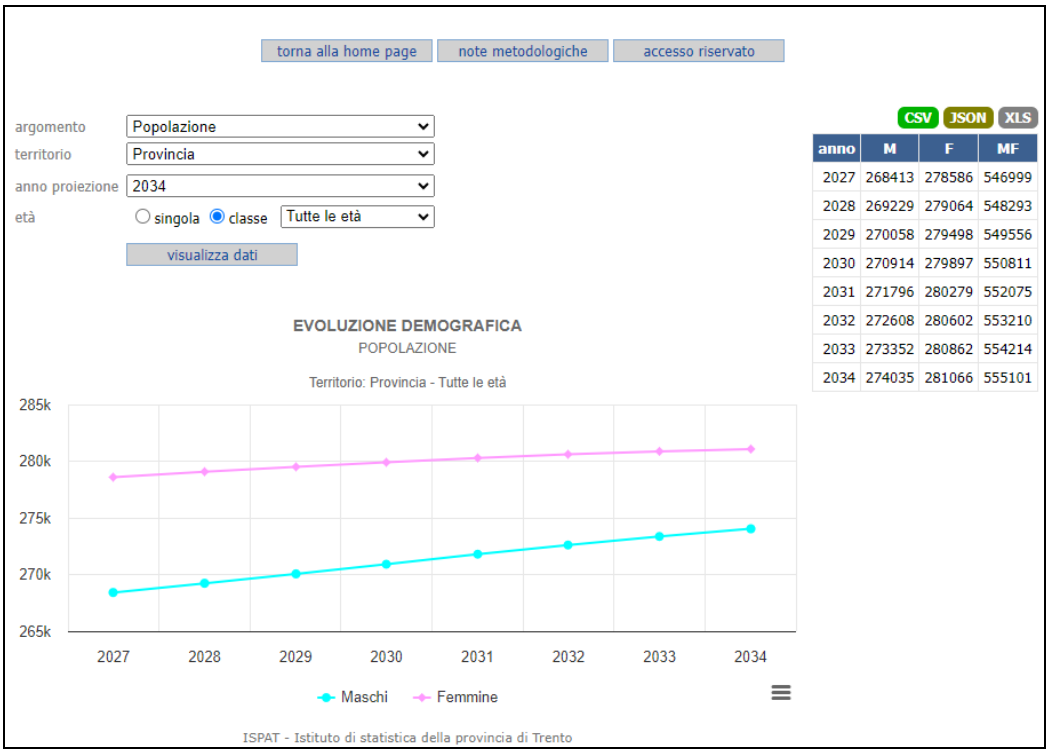
Al contrario, si ravvisa come, negli ultimi 4 anni si stia assistendo ad un andamento senso contrario, che vede un tasso di natalità ben più alto di quello degli indici ISPAT (7,6% contro i 7,3% PAT), affiancato ad un tasso di mortalità diminuito. Questo fenomeno, complessivamente vede invertire in trend di crescita con una curva esponenziale che, dopo anni negativi, vede portare in positivo il valore del saldo naturale al di sopra dello 0. Ne deriva un trend di netta crescita decisamente in controtendenza.



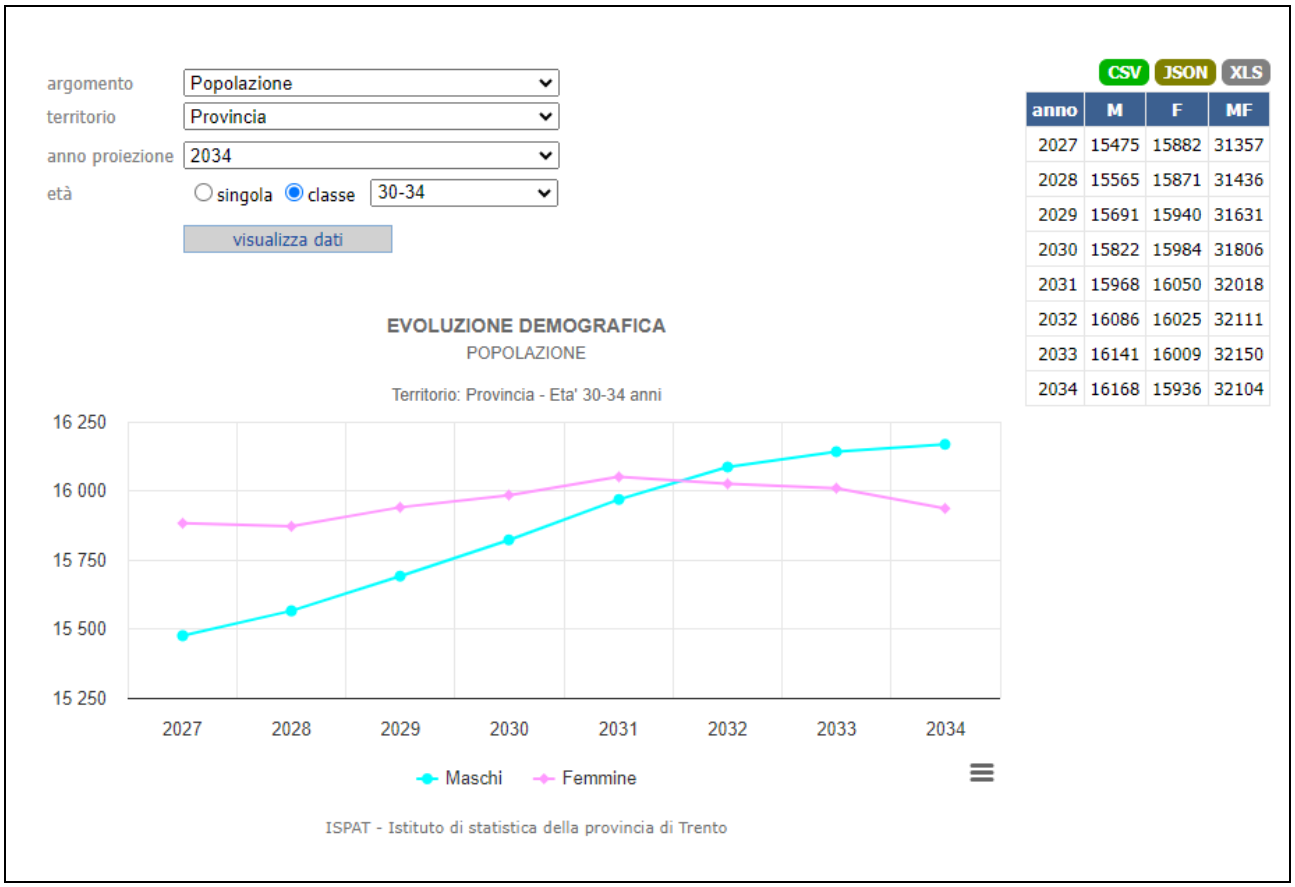
Andamento saldo naturale anni 2017 – 2023

Tale trend di crescita pare essere confermato anche dai modelli previsionali elaborati dal Servizio statistica PAT, disponibili però esclusivamente per l'intera provincia e non per Comune o Comunità di Valle. All'interno di tali modelli si riscontra una conferma di uno specifico trend di crescita, non tanto generalizzato, ma piuttosto concentrato sulla fascia di età ritenuta compatibile con quella delle per giovani coppie.

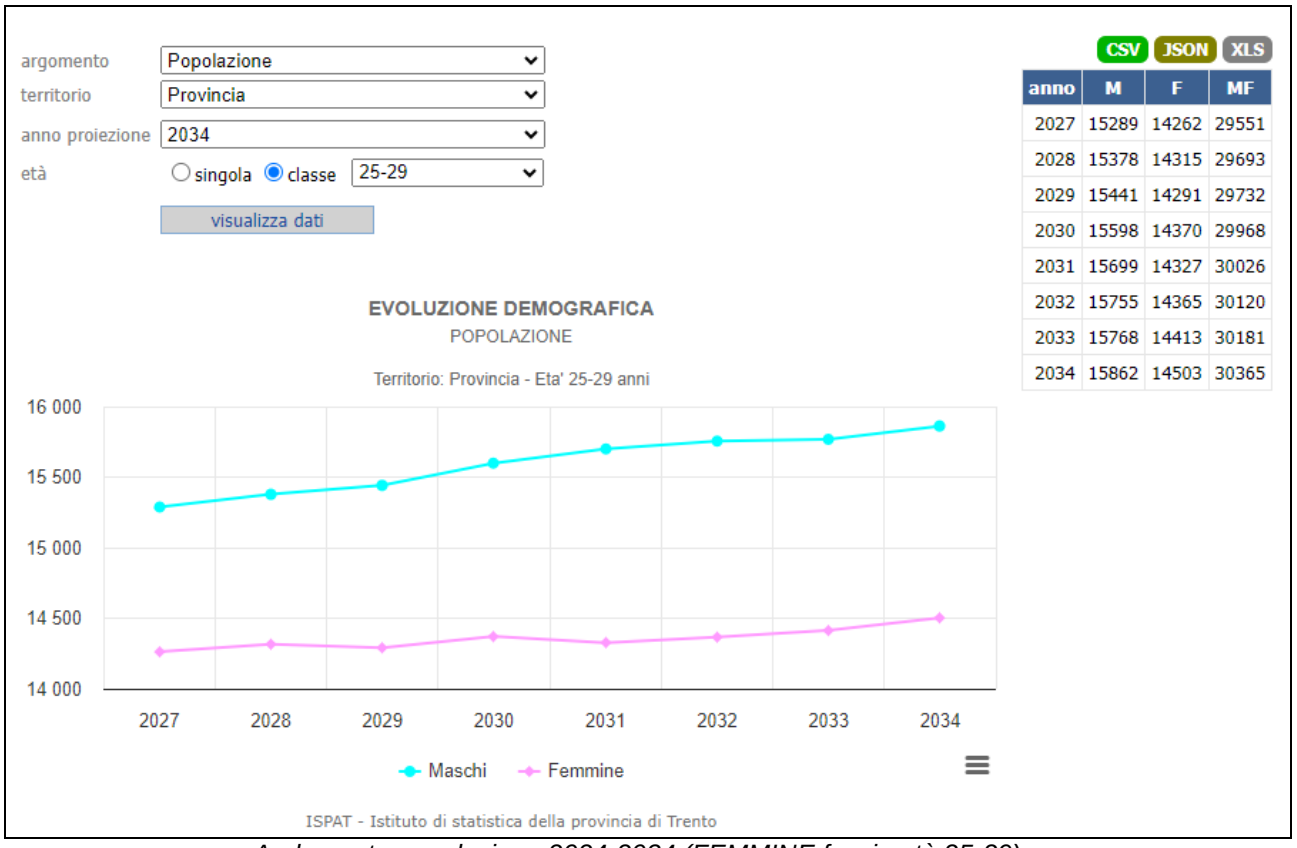
Se è vero infatti che la velocità di crescita della popolazione complessiva della Provincia ha un andamento di leggera crescita, è invece evidente come gli tessi i dati ISPAT relativi alla crescita relativa al trend delle giovani coppie (fascia di età MASCHI 30-34 anni, abbinato a FEMMINE 25-29 anni) sia decisamente più vivace; a tale proposito si invita alla consultazione dei tre diversi grafici citati.



Andamento popolazione 2024-2034 intera provincia



Andamento popolazione 2024-2034 (MASCHI fascia età 2034)



Andamento popolazione 2024-2034 (FEMMINE fascia età 25-29)

Rimane evidente però come tali valori risultino indifferenziati e che non "misurino" il reale trend e le ulteriori specifiche dinamiche insediative che nella presente relazione si intendono invece riportare all'attenzione e che si aggiungono ai dati Statistici, che ad oggi non paiono rilevare i dati in crescita.

In parallelo a tale trend di crescita, si aggiugne crescente e perdurante fenomeno di interesse per abitazioni da utilizzarsi quali "seconde case" per gli ambiti più "particolari" e "turistici", probabilmente correlati ad una ricerca di un "turismo" alternativo che cerca proprio tale "lontananza" ed esclusività. Tale interesse, coinvolge, nell'ordine, i nuclei abitati di MARGONE, VEZZANO, TERLAGO (e MONTE TERLAGO), FRAVEGGIO RANZO, CIAGO e PADERGNONE e, in percentuali inferiori, anche gli altri comuni.
A conferma di tale fenomeno, viene in aiuto un particolare e recente studio effettuato nel 2022 sulle seconde case.

Tale studio ha verificato come sul territorio della Comunità della Valle dei Laghi (che ricomprende dunque anche Madruzzo e Cavedine, sia proprio il territorio di Vallelaghi quello che presenta un maggior numero di seconde case. Si ritiene utile citare il predetto studio in quanto parte da una approfondita analisi incrociata dell'edificato presente sul territorio, e non più su dati statistici.

IL PATRIMONIO DI SECONDE CASE

Per l'elaborazione dell'analisi preliminare all'avvio del progetto Ospitar, oltre ad un lavoro di **approfondimento territoriale e urbanistico** (viabilità, presenza di elementi attrattori, ecc.), vengono analizzati una serie di indicatori per meglio articolare la fattibilità del progetto sul territorio, quali:

- età dei proprietari;
- concentrazione e frammentazione della proprietà;
- recapito di residenza dei proprietari;
- distribuzione territoriale del patrimonio di seconde case.

Questi indicatori consentono di prevedere in parte il futuro sviluppo del progetto Ospitar e la sua buona riuscita. È stato infatti sperimentato come sussistano determinate precondizioni importanti sotto il profilo del successo nello sviluppo di un sistema di ospitalità diffusa.

Nel lavoro portato avanti sul territorio della Valle dei Laghi si è proceduto valutando sia la mole di edifici (particelle edificiali - p.ed.) ed unità abitative (sub.) presenti a livello territoriale (territorio della comunità di valle) che per singoli comuni e frazioni, avendo necessità di interpolare il dato statistico e anagrafico della compagine proprietari con elementi georeferenziati e restituzioni cartografiche in ambiente GIS su base catastale.

L'organizzazione dei comuni catastali



Sul territorio della Comunità della Valle dei Laghi si conta un **patrimonio totale pari a 1.879 p.ed. di seconda casa pari 31,4% del totale delle p.ed.** presenti. A livello di subalterni, tale mole è suddivisa in 2.720 sub. per un rapporto di frazionamento pari a 0,69 unità per ogni p.ed.. Un dato che, anche da una prima e superficiale valutazione si presenta buono in quanto non evidenzia un'eccessiva suddivisione del patrimonio immobiliare in diverse unità.

Andando poi a commentare gli stessi dati nei singoli contesti comunali, si nota come è Vallelaghi

Comune di Vallelaghi

Comune catastale	P.ed. totali	P.ed. riferite a seconda casa	% p.ed. seconde case sul tot. p.ed.	Sub.	Rapporto p.ed. - sub.
Ciago I	*174*	*48*	*28%*	*54*	*0,89*
Covelo	*291*	*53*	*18%*	*61*	*0,87*
Fraveggio I	*245*	*77*	*31%*	*61*	*1,26*
Fraveggio II	*5*	*1*	*20%*	*1*	*1,00*
Lon I	*97*	*25*	*26%*	*34*	*0,74*
Padergnone	*324*	*86*	*27%*	*134*	*0,64*
Ranzo	*228*	*67*	*29%*	*98*	*0,68*
Margone	*72*	*32*	*44%*	*52*	*0,62*
Vezzano	*359*	*122*	*34%*	*206*	*0,59*
Terlago	*679*	*212*	*31%*	*328*	*0,65*
Tot.	**2474**	**723**	**29%**	**1.029**	**0,70**

il contesto che presenta il più alto numero di immobili di seconda casa,

Il patrimonio di seconde case è stato stimato nel 29 % del complessivo, e sono in prevalenza i i centri storici, che sopperiscono ad ospitare tale "plafond" di seconde case.
A tale riguardo pare utile riportare un estratto dall'Allegato E del PUP "Indirizzi per lestrategia della pianificazione territoriale e per la valutazione strategica dei piani".

> La consistenza degli alloggi in rapporto ai residenti è al di sotto della media provinciale ed indica una situazione di progressiva saturazione del patrimonio abitativo esistente. La tendenza nell'ultimo decennio è verso un recupero del patrimonio edilizio, soprattutto per i comuni della Valle di Cavedine. Terlago denota invece uno scostamento nella variazione di alloggi rispetto alla popolazione, con incremento delle abitazioni non occupate. Terlago rappresenta anche il comune in cui è maggiore l'incidenza delle case vuote, anche se i valori non appaiono particolarmente significativi.

Rimane però evidente come non possa essere l'urbanistica a risolvere il problema della messa in disponibilità del patrimonio esistente non disponibile per i nuovi residenti (quali case sfitte, seconde case o appartamenti per vacanze)**, in quanto la messa a disposizione di tali unità edilizie compete più alle politiche della casa che all'urbanistica.**

Si ritiene infatti realistico come tale indisponibilità del patrimonio costruito, in prevalenza storico, sia frutto di politiche che non si possono esaurire nell'ultimo decennio (cfr. conservazione e tutela dei centri storici, incentivazione economica e contributi per interventi in centro storico). Quale nota a margine, si ritiene che risulterebbe comunque tutta da verificare l'eventuale rinnovata appetibilità di tali immobili rispetto al nuovo costruito (per ragioni legate a funzionalità, salubrità, aree di parcheggio, condizioni di illuminazione).

Le nuove e più recenti edificazioni, presentano infatti una diversa qualità rispetto al costruito e all'abitare, diverse metrature (se non più generose quantomeno più funzionali), netta diversità nelle condizioni energetiche e di comfort, netta diversità nel rapporto interno/esterno, migliori dotazioni di spazi esterni coperti, migliori dotazioni e funzionalità per gli spazi di parcamento degli autoveicoli, e per tali ragioni sono quelle più ricercate dai residenti.

Da tali considerazioni, deriva l'ulteriore considerazione che, laddove precedenti dimensionamenti residenziali provvedevano a stimare la capacità del centro storico di "assorbire" una quota apprezzabile del dimensionamento residenziale (vedasi quota del 30% per PRG Padergnone 2013, quota del 30% per PRG Vezzano 2012) appaiono ad avviso di chi scrive anacronistiche in consdierazione del fatto che tali ambiti presentano:

- maggiore frazionamento proprietario e quindi minore disponibilità alla vendita
- minore qualità (o diversa qualità), ovvero minore interesse e appetibilità

TITOLO II – QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Nel presente titolo verrà determinato, secondo le modalità prevista dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, il numero di alloggi per la residenza ordinaria e, conseguentemente, il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze che potranno essere previsti negli strumenti urbanistici comunali per il decennio 2021 – 2031. Da tale numero complessivo si ritengono esclusi gli interventi relativi all'edilizia abitativa che dovranno trovare una propria autonoma trattazione nel Piano Territoriale della Comunità.

IL RUOLO DEL COMUNE DI VALLELAGHI

Il Comune di Vallelaghi, situato nel cuore della Comunità della Valle dei Laghi, riveste un ruolo strategico e multiforme in un contesto che sta vivendo significativi cambiamenti demografici e turistici. Questo territorio, caratterizzato da paesaggi mozzafiato e una ricca biodiversità, sta attirando non solo turisti in cerca di bellezza naturale e attività all'aperto, ma anche una popolazione sempre più consistente proveniente dalla vicina città di Trento.

Siamo all'interno di uno scenario che vede per il territorio una nuova attrattività conseguente ad una rinnovata fiducia nelle valli laterali, in quanto le garanzie in termini di miglioramento della qualità di vita, di un territorio caratterizzato di centri urbani dotati di forte idendità, alla qualità dell'ambiente e del paesaggio, all'abbondanza dell'offerta di lavoro, alla capacità nell'erogazione dei servizi, si pongono in contrapposizione rispetto alla perdita di attrattività del fondo valle.

Da un lato, il Comune di Vallelaghi è diventato una meta privilegiata per coloro che, stanchi dello stress urbano e del ritmo frenetico della vita cittadina, cercano un ambiente più tranquillo e salutare in cui vivere. Questo afflusso di nuovi residenti contribuisce a rivitalizzare la comunità locale, portando con sé esperienze, competenze e una domanda crescente di servizi e infrastrutture. La popolazione stimola, infatti, lo sviluppo di attività commerciali, culturali e di svago, rendendo il Comune un punto vitale di interazione sociale e crescita economica.

Dall'altro lato, l'aumento anche dell'interesse turistico per alcune località ha ulteriormente permeato la vita locale, consentendo di sovrapporre al territorio come precedentemente concepito, anche ii ruoli di polo attrattivo per escursionisti, appassionati di sport all'aperto e amanti della natura. Le bellezze paesaggistiche, come i vicini laghi di Toblino e santa Massenza, di Terlago, e di Lamar, insieme a percorsi di trekking e aree verdi, fanno di questa zona un luogo ideale per attività ricreative per i residenti che strizzano anche l'occhio ad una nuova visione di turismo sostenibile, contraddistinto da piccole quantità e da un movimento con mezzi lenti (bicicletta o a piedi).

In conclusione, il ruolo del Comune di Vallelaghi all'interno della Comunità della Valle dei Laghi appare centrale e dinamico, rappresentando un crocevia tra sviluppo residenziale e, in parte, turistico. La sfida sarà quella di gestire questa crescita in modo equilibrato e sostenibile, confermando per il territorio il prevalente ruolo di “luogo da vivere”.

Nella presente relazione il ruolo territoriale del Comune di Vallelaghi deve essere analizzato anche in funzione degli aspetti che emergono dall’analisi delle dinamiche insediative recenti. Il primo prende in considerazione l’eventuale possibilità di incrementare l’attuale struttura insediativa in relazione alla necessità di consolidare il livello di servizi primari, in particolare di carattere sovralocale. Tale aspetto, già indagato dal PUP, non è solamente legato al dimensionamento della residenza ma fa riferimento anche alla necessità di comprendere quale sia il carico insediativo sostenibile in relazione al sistema di vincoli e di tutela presenti a livello provinciale.

Il secondo aspetto fa riferimento alla capacità o meno di attrarre nuovi residenti al fine di stabilire se tale ruolo è in grado di influire o meno sul dimensionamento residenziale complessivo. Ciò che è importante evidenziare nella presente relazione è se, ed eventualmente in che misura, si intenda introdurre uno *specifico incremento del numero di alloggi previsti nel dimensionamento residenziale* al fine di riservare una quota di alloggi per rispondere alle esigenze derivati dalla “mobilità residenziale” determinata appunto dalla capacità di attrazione di nuovi residenti. Tale incremento, si giustifica ed è ammesso unicamente per i comuni definibili come “centri urbani” o “centri di vallata” o “centri che accolgono quote di residenti provenienti dai comuni vicini”.

In tale specifico frangente, si innesta il ragionamento che riconosce l’esistenza di un flusso migratorio di verso contrario a quello diretto verso i “centri di vallata”, limitato alle località che, pur trovandosi a ridotte distanze da tali centri di vallata, attraggono residenti per i loro particolari e virtuosi equilibri tra il territorio agricolo, la qualità del paesaggio e il sistema insediato.

Si riporta infatti di seguito quanto riportato nell’allegato “E” per il territorio della Valle dei Laghi

> Il territorio si qualifica per l'alta qualità ambientale e il paesaggio suggestivo. La Valle dei Laghi è sempre stato un percorso preferenziale dei viaggiatori e dei turisti che dall'Europa centrale scendevano verso il Garda alla ricerca dell'ambiente mediterraneo.
>
> Il sistema insediativo, nonostante le espansioni recenti, ha conservato i valori originari ed anche il territorio agricolo appare vitale, con produzioni vitivinicole di pregio (Vin Santo).
>
> La prossimità all'area urbana di Trento, ulteriormente accentuata dai recenti miglioramenti della viabilità, rappresenta un'occasione per una migliore integrazione delle funzioni.
>
> Un punto di forza è anche la previsione dell'inserimento dell'area protetta del Monte Bondone che può rappresentare un rilancio dal punto di vista turistico dell'area.

Determinazione del numero di alloggi per l'incremento demografico

In relazione ai **più recenti trend di crescita, riportati quali analisi e considerazioni nel capitolo precedente, si stima, al netto delle ulteriori dinamiche migratorie insediative, una popolazione al 2034 (previsionale) di 5'334 residenti.**

DATI REALI DESUNTI DA UFFICIO ANAGRAFE - COMUNE DI VALLELAGHI								
Dati demografici	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2034 (previsione)**
Popolazione residente	5053	5065	5068	5106	5170	5201	**5234**	**5334**
Maschi	2544	2528	2531	2553	2596	2625	2641	
Femmine	2509	2537	2537	2553	2574	2576	2593	
Famiglie	2163	2170	2173	2188	2239	2273	**2278**	**2278**
numero componenti per famiglia	2,34	2,33	2,33	2,33	2,31	2,29	2,29	**2,28**
Stranieri	293	283	290	323	328	337	352	**372**
% stranieri - non residenti rispetto a residente	5,80%	5,59%	5,72%	6,33%	6,34%	6,48%	6,73%	**6,97%**
n. nati (residenti)	30	36	29	29	33	36	40	
n. morti (residenti)	39	39	45	47	48	43	33	
Saldo naturale	-9	-3	-16	-18	-15	-7	**7**	**100**
Tasso di natalità	5,9%	7,1%	5,7%	5,7%	6,4%	6,9%	**7,6%**	
Tasso di mortalità	7,7%	7,7%	8,9%	9,2%	9,3%	8,3%	6,3%	
n. immigrati nell'anno	145	146	169	175	219	177	156	
n. emigrati nell'anno	158	131	150	119	140	139	130	
Saldo migratorio	-13	15	19	56	79	38	26	

Tassi di natalità e Previsioni 2024 - 2034 per un numero di abitanti pari a 5'334 secondo una logica lineare.

Data la stabilità dei valori riferiti al numero medio dei componenti la famiglia nel Comune di Vallelaghi (2,28) si ritiene congrua la stima di 45 nuovi nuclei famigliari che si formeranno in seguito all'aumento complessivo della popolazione.

Aumento del numero delle famiglie 2034 – 2024 = 45 Nuove Famiglie
Per l'aumento della popolazione 2021 – 2031 e del numero delle famiglie = 45 ALLOGGI

DISAGIO ABITATIVO O ABITAZIONI PRECARIE

La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 fa riferimento al "disagio abitavo" nella sua accezione classica, dove l'attenzione viene rivolta principalmente alle caratteristiche intrinseche dell'alloggio. Nella metodologia di calcolo del dimensionamento si chiede, infatti, di valutate le situazioni di *persone e famiglie, spesso di recente ingresso, che alloggiano in condizioni precarie o non adeguate alle reali esigenze, sia per tipologia e qualità dell'alloggio, sia per localizzazione sul territorio (lontano da lavoro e servizi)*. In questo caso l'intervento diretto nel settore abitativo supportato dall'ente pubblico costituisce un utile e necessario completamento dell'offerta residenziale, un intervento volto a soddisfare le esigenze di quelle fasce della *popolazione che in mancanza di mezzi economici propri, si rivolgono all'organo pubblico per risolvere le loro particolari situazioni di disagio abitativo*.

Nelle considerazioni relative al disagio abitativo la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 sottolinea anche il fatto che parte del fabbisogno abitativo derivante dal fenomeno del disagio abitativo debba essere assolto dalle strutture specializzate (residenze protette, case di riposo, ecc.) sottolineando sia l'aspetto di eccezionalità del fenomeno e sia il fatto che non si ritiene strettamente necessario prevedere all'interno dei PRG una specifica dotazione volumetrica riservata a politiche di intervento finalizzate al recupero del disagio abitativo eventualmente presente in un dato territorio di riferimento in quanto altri possono essere gli strumenti di intervento.

Negli strumenti urbanistici vigenti il disagio abitativo trova quindi come risposta privilegiata l'individuazione di aree specificatamente destinate all'edilizia abitativa pubblica e agevolata. Il tema del disagio abitativo viene considerato prevalentemente come tema per le politiche pubbliche che si occupano dell'edilizia abitativa a cui si rimanda sia per la quantificazione del bisogno sia per l'individuazione degli strumenti operativi di intervento.

Il disagio abitativo per il decennio 2021 - 2031

Oltre alle previsioni relative all'edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata, che saranno attuate secondo le modalità previste da altri strumenti di intervento, dalle indagini svolte e dai documenti di piano è possibile affermare che, facendo riferimento all'accezione classica di "disagio abitativo", non sono emerse situazioni particolari di disagio espresse dalla popolazione residente nel Comune di Vallelaghi tali da richiedere la previsione di una ulteriore e specifica dotazione volumetrica da riservare, nel dimensionamento residenziale, a strumenti finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative di quote delle popolazione che tali condizioni di disagio subiscono.

La nuova definizione di disagio abitativo

Il Disagio Abitativo è oggi un fenomeno che non può più fare riferimento unicamente alle condizioni di deficit qualitativo degli alloggi, ma deve comprendere tutte quelle dimensioni della vita delle persone che condizionano l'accesso alla casa e che comprendono la condizione familiare e la condizione economica e lavorativa. Oltre alle caratteristiche fisiche proprie dell'alloggio (quali la superficie pro-capite, la dotazione di servizi e impianti di vario tipo che hanno tradizionalmente

descritto e circoscritto il concetto di “idoneità abitativa dell'alloggio” e di conseguenza il concetto di “disagio abitativo”, oggi, sempre più spesso, è la condizione sociale di chi si confronta con il problema dell'accesso alla casa a definire il disagio abitativo. Sono cioè le condizioni sociali ed economiche delle giovani coppie, dei giovani soli, dei lavoratori precari e dei migranti, delle famiglie numerose, degli anziani, delle “famiglie monoparentali”, dei genitori separati con figli a carico, ecc. per i quali i costi dell’abitare, siano essi legati all’acquisto della casa o ai canoni di affitto, hanno un’incidenza sul reddito non sopportabile.

Il disagio abitativo deve oggi essere inteso, secondo la definizione contenuta nel Rapporto Cresme Lombardia 2011 come:

> *“un fenomeno dinamico che lega la condizione abitativa in senso stretto a processi dinamici di insicurezza occupazionale o relazionale e di trasformazione delle strutture familiari e sociali”.*

Il modello abitativo proposto nei passati decenni dall'edilizia residenziale pubblica appare in parte superato. Gli stili di vita della popolazione stanno evolvendo in modo anche radicale e questo comporta un adeguamento dei modelli e delle tipologie abitative assolutamente nuovi, a fronte di una capacità di spesa dell'italiano medio che diminuisce sempre più e alla quale il mercato edilizio non è in grado di fornire una valida risposta. È in crisi e risulta non più proponibile il modello attuale che ha portato le famiglie italiane ad essere proprietarie dell’abitazione in cui risiedono per una quota pari al 79,1%, (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia); questo dato risulta sensibilmente più elevato al Sud (85%), in linea con il dato nazionale al Centro (79%), mentre è più basso al Nord (il 75,6%).

Il Housing Sociale, si pone come risposta alle diverse esigenze abitative in quanto queste ultime non si articolano più solo con le categorie tradizionali dell’edilizia sociale, del canone moderato e del sostegno economico all’acquisto e alla ristrutturazione degli edifici. Le soluzioni tradizionali e le relative politiche di intervento lasciano scoperta una parte importante del “disagio abitativo”; una componente della domanda di alloggi rappresentata da coloro i quali non hanno accesso al libero mercato e/o al mercato del credito, ma che, nello stesso tempo, superano quelle condizioni di reddito, di situazione sociale o lavorativa che permetterebbe loro l’accesso all’edilizia pubblica.

Con le recenti politiche provinciali di accesso alla casa e con le recenti disposizioni normative si cerca di dare una risposta alla componente della domanda sopra descritta. Il PRG e le strategie urbanistiche che l’ambito comunale è in grado di poter gestire ed attuare possono ritagliarsi un ruolo specifico in quella quota del social housing finalizzato alla realizzazione di alloggi, con relativi servizi, con una specifica connotazione sociale, rivolti a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato e per i quali risulta problematico l’accesso all’edilizia sociale.

L’Housing Sociale o “l’edilizia privata sociale” è un insieme di azioni iniziative strumenti volti a favorire l’ingresso in un contesto abitativo e sociale di qualità a quella parte della popolazione che non ha accesso né al libero mercato né all’edilizia pubblica mediante la realizzazione di un progetto gestionale integrato che comprende sia la pianificazione finanziaria, che la progettazione e la gestione sociale.

Con riferimento alla variabile in oggetto, i dati raccolti presso la Comunità della Valle dei Laghi nonché presso il Comune di Vallelaghi NON evidenziano particolari esigenze, non riscontrando la presenza sul Territorio Comunale di alloggi protetti e/o residenze protette di cui tenere in

considerazione nel calcolo.

Nell'attuale dimensionamento viene pertanto riservata una quota di alloggi da destinare espressamente a questo tipo di intervento che dovrà trovare una concreta attuazione in specifiche misure che saranno introdotte negli strumenti urbanistici comunale nelle future varianti al PRG.

Numero di alloggi per l'Housing sociale ed edilizia privata sociale

Nel dimensionamento residenziale 2024 – 2034 NON viene prevista quota da destinare all'edilizia privata sociale (o Housing sociale) da realizzarsi su aree di proprietà comunale.

Disagio abitativo 0 alloggi/anno = 0 ALLOGGI

CLASSE D'AMPIEZZA DEMOGRAFICA, MOBILITÀ RESIDENZIALE E RESIDENZA TEMPORANEA

La mobilità residenziale

Lo studio "Evoluzione della struttura demografica in provincia di Trento dal 1982 al 2032" a cura del Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento, inoltre, ha ampiamente dimostrato come la tendenza alla concentrazione della popolazione nei comuni più grandi dove sono concentrati *i servizi e le opportunità*, con il relativo spopolamento dei comuni minori, non sia più un fenomeno attuale. Questo fenomeno, che per molti anni ha caratterizzato la realtà provinciale, oggi non è più determinante per la crescita demografica dei centri urbani che in contesti sovra comunali o comprensoriali rivestono comunque un ruolo attrattivo proprio per le funzioni urbane che ospitano.

L'analisi delle classi di ampiezza demografica dei comuni trentini contenuta nello studio citato evidenzia come la popolazione tenderà a rimanere "distribuita" su tutto il territorio anche per il decennio successivo, cioè per il periodo temporale di riferimento per il dimensionamento residenziale del PRG.

In ogni caso il fenomeno della mobilità residenziale per fini lavorativi, tenendo conto del ruolo dell'abitato descritto in precedenza, interessa solo in parte l'abitato di Vallelaghi ma si ritiene che tale fenomeno sia già ricompreso nei dati relativi alla residenza temporanea, in considerazione della connotazione turistica dell'economia locale. Tale dato risulta pertanto non influente per il calcolo del fabbisogno complessivo.

Mobilità residenziale 0 alloggi/anno = 0 ALLOGGI

La residenza temporanea

Il fenomeno della residenza temporanea, legato alla presenza delle strutture alberghiere e alla presenza delle attività turistiche di tipo stagionale, non appare significativo per il Comune di Vallelaghi come in altri contesti prevalentemente turistici. Ciò non significa che non sia degno di un apprezzamento ai fini della contabilizzazione del dimensionamento residenziale.

TAV. XIII.01 – Consistenza degli esercizi alberghieri ed extralberghieri, degli alloggi turistici e degli alloggi a disposizione per comune (2023)

Comuni	Esercizi alberghieri		Esercizi extralberghieri		Totale		Alloggi turistici		Alloggi a disposizione	
	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
Valdaone	4	81	28	969	***32***	***1.050***	9	40	89	533
Valfloriana	-	-	3	50	***3***	***50***	8	38	102	304
Vallarsa	5	143	3	14	***8***	***157***	1	2	625	2.596
Vallelaghi	6	206	9	826	***15***	***1.032***	31	124	134	340
Vermiglio	28	2.041	24	1.106	***52***	***3.147***	137	630	1.269	3.151
Vignola-Falesina	3	109	2	17	***5***	***126***	9	36	141	489
Villa Lagarina	1	23	9	226	***10***	***249***	4	12	393	1.898
Ville d'Anaunia	4	94	16	218	***20***	***312***	43	177	227	1.492
Ville di Fiemme	12	766	19	823	***31***	***1.589***	182	825	1.406	4.213
Volano	-	-	-	-	***-***	***-***	3	14	107	545
Ziano di Fiemme	8	558	6	53	***14***	***611***	86	389	549	1.642
Provincia	**1.427**	**90.569**	**1.943**	**82.125**	***3.370***	***172.694***	**13.120**	**57.016**	**64.943**	**248.456**

Fonte: Istat - ISPAT, Istituto di statistica della provincia di Trento

Inoltre, tale fenomeno è sempre stato scarsamente indagato tanto che non sono disponibili dati attendibili. Le necessità della residenza temporanea trovano una risposta sia direttamente nelle strutture alberghiere sia indirettamente nella disponibilità di alloggi destinati al mercato turistico.

Inoltre, i dati raccolti disponibili raggruppano i dati relativi alla Valle dei Laghi con il più vivace bacino dell'Alto Garda e di Ledro

E' evidente come gran parte di essi risulta pendolare dai comuni limitrofi o utilizza sistemazioni interne agli esercizi alberghieri, ma è corretto pensare che una parte di essi, indicativamente il 30%, possa trovare sistemazione in appartamenti presenti in loco.

Sia per le dimensioni dell'abitato che del fenomeno, si ritiene in questa fase di ipotizzare che gli alloggi per la residenza temporanea possano trovare localizzazione in quella quota parte di edificato non destinato a residenti.

Numero di alloggi per la residenza temporanea

Nel dimensionamento residenziale 2024 – 2034 NON viene prevista una quota pari per la residenza temporanea, per le motivazioni suesposte.

Residenza temporanea 0 alloggi/anno = 0 ALLOGGI

RUOLO DEL COMUNE ED EROSIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

L'erosione rappresenta il processo di trasferimento di alloggi da usi residenziali primari ad usi terziari (uffici, studi professionali) o usi secondari (case per vacanze). Con riferimento alle disposizioni contenute nei criteri provinciali, la componente del fabbisogno derivante dall'erosione del patrimonio abitativo può essere presa in considerazione in parte, tenendo conto che Vallelaghi il rapporto tra territorio urbanizzato e aree fisicamente costruibili supera la soglia limite relativa al 25%.

Erosione del patrimonio abitativo 0 alloggi/anno = 0 ALLOGGI

LO STATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA.

Il comune di Vallelaghi è servito da una rete acquedottistica comunale interconnessa che serve la gran parte delle aree urbanizzate

I dati relativi all'approvvigionamento energetico del territorio comunale sono stati correttamente assunti nelle fasi della programmazione urbanistica, e si può sostenere come tale infrastruttura disponga, con particolare riguardo a Terlago, di "margini di ulteriore potenzialità", mentre per gli abitati di Padergnone e Vezzano, sono stati segnalati abitati sprovvisti di ulteriori margini di potenzialità. In merito a tale tema si segnala tuttavia come la presente Variante, abbia provveduto ad accogliere gli stralci di edificabilità di seguito riportati.

Provincia Autonoma di Trento
Dati di base per il dimensionamento residenziale
COMUNE DI VALLELAGHI
*A: depurazione biologica; B Imhoff; *vedi note depurazione;*

Comuni	Totale abitazioni censimento 1991	Totale abitazioni censimento 2001	Incremento abitazioni 1991-2001	Incremento famiglie 1991-2001	% abitazioni non occupate 1991	% abitazioni non occupate 2001	Abitazioni occupate da non residenti 2001	Superficie media alloggi (mq)	% seconde case su abitazioni totali	Dotazione depurazione	Note depurazione
Padergnone	229	284	55	36	14,8	18,3	2	103,3	3,5	A*	Il depuratore non presenta ulteriori margini di potenzialità.
Terlago	682	822	140	84	26,5	28,3	0	95,4	7,9	A	
Vezzano	896	1042	146	125	23,1	22,2	9	102,4	6,8	A*	Il depuratore non presenta ulteriori margini di potenzialità. Le frazioni di Ranzo e Margone sono dotate di impianti Imhoff.
Vallelaghi	***1.807***	***2.148***	***341***	***245***	***21***	***23***	***11***	***100,343***	***6,08083***		
						media					

Per quanto riguarda la disponibilità di aree destinate a servizi pubblici, la verifica degli standard urbanistici, effettuata per la determinazione del carico insediativo massimo, ha dimostrato al pieno soddisfacimento della dotazione della Variatne 1-2024 del comune di Vallelaghi rispetto sia alla popolazione esistente sia a quella stimata.

Verifica degli standard urbanistici (DM 1444/68)

ABITANTI	DOTAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI E DI PROGETTO* (scolastiche, sanitarie, civili e amministrative) min. 6.50 mq/ab	DOTAZIONE DI SPAZI SPORTIVI ALL'APERTO E DI VERDE PUBBLICO ESISTENTI E DI PROGETTO* (compreso parco balneare) min. 9.00 mq/ab	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO* min. 4.50 mq/ab
5.234 (al 01.01.2024)	**124.059 mq (23,70 mq/ab)**	**440.592 mq (84,17mq/ab)**	**85.453 mq (16,33 mq/ab)**
5.334 (Stima al 2034)	**124.059 mq (23,25 mq/ab)**	**440.592 mq (82,60 mq/ab)**	**85.453 mq (16,02 mq/ab)**

FABBISOGNO TOTALE DI NUOVI ALLOGGI PER IL DECENNIO 2024 - 2034

Numero di alloggi per l'incremento demografico:

In seguito alle considerazioni svolte è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione e l'aumento del numero delle famiglie il fabbisogno abitativo è pari a 45 nuovi alloggi.

Per l'aumento della popolazione 2024 – 2034 e del numero delle famiglie = 45 ALLOGGI

Numero di alloggi per il disagio abitativo (l'Housing sociale ed edilizia privata sociale)

Nel dimensionamento residenziale 2021 – 2031 viene prevista una quota da destinare all'edilizia privata sociale.

Disagio abitativo 0 alloggi/anno = ALLOGGI

Numero di alloggi per la residenza temporanea

Nel presente dimensionamento residenziale non viene prevista una quota da destinare all'edilizia privata sociale.

Residenza temporanea 0 alloggi/anno = 0 ALLOGGI

Numero di alloggi per la mobilità residenziale

Nel dimensionamento residenziale 2024 – 2034 viene prevista una quota pari a 0 alloggi/anno per un totale di 0 alloggi per la mobilità residenziale.

Mobilità residenziale 0 alloggi/anno = 0 ALLOGGI

Numero di alloggi per l'erosione del patrimonio abitativo

In base alle analisi condotte è possibile affermare che l'erosione del patrimonio abitativo residenziale esistente interessa una quota pari a n. **0** alloggi/anno per un totale di **0** alloggi.

Erosione del patrimonio abitativo 0 alloggi/anno = 0 ALLOGGI

Fabbisogno totale di nuovi alloggi

In base alle analisi condotte è possibile affermare che il fabbisogno complessivo di nuovi alloggi per il decennio 2021 – 2031 è pari a **45** alloggi così suddivisi:

FABBISOGNO TOTALE NUOVI ALLOGGI 2024 – 2034 = 45 ALLOGGI

DETERMINAZIONE DELLE DIMENSIONI VOLUMETRICHE DEGLI ALLOGGI

Per la determinazione delle dimensioni volumetriche medie degli alloggi da destinare alla residenza ordinaria e al tempo libero e le vacanze si è fatto riferimento:

1) alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281/2006;

2) alle dimensioni minime degli alloggi stabilite nel regolamento edilizio comunale;

3) ad una precisa analisi di alcuni interventi effettivamente realizzati.

1) Calcolo ai sensi della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281/2006

120 * 2.5 = 300*1,96 = 588 mc. Alloggio tipo

2) Dimensioni minime stabilite dal Regolamento edilizio

Il nuovo Regolamento Edilizio, fissa in 50 mq la superficie minima netta per i nuovi alloggi.

3) Analisi degli interventi edilizi

Per la determinazione delle volumetrie medie degli alloggi da utilizzare per il dimensionamento residenziale del Piano si sono analizzate alcune concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Andalo riferite ad interventi significativi.

Gli interventi analizzati hanno come oggetto la realizzazione di nuove unità abitative in contesti diversi e significativi. Scopo dell'indagine è quello di stabilire, anche in funzione del regolamento edilizio e delle norme di piano, le reali dimensioni volumetriche degli alloggi effettivamente realizzati negli ultimi anni.

Si è quindi condotta uno specifica ricerca con l'ufficio tecnico per la definizione il più possibile obiettiva e legata al contesto di riferimento della dimensione media dell'alloggio destinato alla residenza ordinaria.

Dalla ricerca emerge chiaramente che le dimensioni medie degli appartamenti sono progressivamente aumentate. Non essendo possibile ricavare delle unità abitative da destinare al tempo libero e le vacanze nelle nuove costruzioni le dimensioni medie dell'alloggio tendono a stabilizzarsi sui **120 mq** utili.

Alla volumetria del solo alloggio si devono aggiungere le volumetrie complessive degli edifici in riferimento sia alle funzioni di servizio (dai vani scala agli spazi comuni) sia in riferimento alle tipologie edilizie utilizzate con maggior frequenza così come evidenziato dall'analisi delle concessioni edilizie.

La volumetria media degli alloggi, nei precedenti PRG è stata definita in modi metodologicamente simili.

Tenuto conto dei dati precedentemente riportati, si stabilisce di confermare le seguenti volumetrie per gli alloggi:

600 mc l'alloggio medio per la **RESIDENZA ORDINARIA**

300 mc l'alloggio medio per il **RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE**

VOLUMETRIE PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2024 -2034

In funzione delle dimensioni volumetriche medie degli alloggi per la residenza ordinaria (**600 mc**) è possibile determinare le volumetrie massime ammesse per il decennio 2024 – 2034 per il comune di Vallelaghi

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA ORDINARIA 2021-2031

45 Alloggi X 600 mc/cad = 27.000 mc

TITOLO III - VOLUMETRIE ESISTENTI E DIMENSIONAMENTO DEL PRG

VOLUMETRIE DISPONIBILI NELL'ATTUALE PRG

In questa parte della relazione vengono valutate le attuali potenzialità edificatorie ammesse dal PRG vigente. Per farlo verrà valutata sia l'edificabilità certa che l'edificabilità potenziale dove per:

1) *l'edificabilità certa*, si intende la potenzialità volumetrica ammessa nelle aree edificabili ancora libere;

2) *l'edificabilità potenziale,* intesa come la generica possibilità di ampliamento degli edifici esistenti o di realizzazione di nuovi edifici nelle aree interstiziali libere secondo le modalità previste dalle norme di attuazione del PRG.

A seguito delle norme introdotte con la L.P. 4 marzo 2008, n. 1 volte a favorire la riqualificazione architettonica ed energetica degli edifici esistenti, nell'edificabilità potenziale si sono anche considerati gli effetti di tali norme in quanto prevedono degli aumenti volumetrici utilizzati in forma di incentivo.

L'edificabilità potenziale

La possibilità di ricavare dei lotti interstiziali all'interno del tessuto costruito, nel caso specifico del Comune di Vallelaghi, risulta particolarmente difficile in quanto legata a fattori quali la frantumazione della proprietà, la difficoltà di individuare all'interno dei singoli lotti le aree di pertinenza degli edifici esistenti, le particolari pendenze e le morfologie dei suoli, l'intensità dell'edificazione nelle aree sature e di completamento. L'indeterminatezza di tali variabili impediscono un preciso calcolo dei volumi potenzialmente insediabili, o meglio effettivamente realizzabili.

Per quanto riguarda il ruolo che i centri storici presenti nel comune di Valleaghi potrebbero avere nel farsi carico di una quota ulteriore di alloggi si è fatto riferimento ai dati relativi agli interventi recenti. Si può affermare come, sia tenendo conto dei dati relativi al recupero dei centri storici del Comune di Vallelaghi, sia dai dati relativi ai permessi di costruire, sia dai dati relativi allo studio sulle seconde case, risulti corretto NON aspettarsi un contributo per la realizzazione di nuovi alloggi.

Ai fini del dimensionamento residenziale del PRG diventa, in ogni caso, importante estrapolare dal dato complessivo delle abitazioni non occupate la quota dell'effettivo non utilizzo. I dati, pertanto, devono essere opportunamente interpretati sia per poterli confrontare tra loro ed in chiave storica, sia per determinare, nel modo più oggettivo possibile, l'attuale consistenza del patrimonio abitativo esistente e non utilizzato. Per farlo nella relazione si sono utilizzate le seguenti fonti:

1) gli allegati alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che riportano i dati di base per il dimensionamento residenziale;

2) i dati ISTAT relativi ai censimenti decennali;
3) i numerosi dati forniti dal servizio statistica della PAT:
4) i più recenti dati forniti dal Comune di Vallelaghi;
5) i più recenti dati forniti dal Servizio Catasto relativi agli alloggi censiti al NCEU ovvero dallo Studio sulle Seconde case condotto nel 2022

Ai fini del dimensionamento residenziale, come detto, si deve individuare, all'interno del numero complessivo delle abitazioni non occupate, qual è la quota del patrimonio edilizio esistente effettivamente "non utilizzata" e cioè quella quota **effettivamente sottratta a qualsiasi utilizzazione**.

La quota di abitazioni non utilizzate (in quanto sottratte a qualsiasi utilizzazione) deve essere evidenziata nel dimensionamento complessivo del PRG.

Al pari delle nuove volumetrie ammesse dagli strumenti urbanistici in vigore, infatti, anche il patrimonio edilizio non utilizzato deve essere attentamente valutato al fine di determinare la quantità di alloggi che effettivamente dovranno essere previsti come aggiuntivi non tanto nel presente dimensionamento ma nelle previsioni urbanistiche per il decennio 2021 – 2031 che dovranno essere contenute nelle future varianti urbanistiche.

Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006

La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 è corredata da una serie di tabelle, riguardanti i principali dati statistici sulla popolazione, le abitazioni, lo stato dei servizi di igiene ambientale, la situazione di occupazione del territorio. Le tabelle riportano, per l'intero territorio provinciale, i dati di base per il dimensionamento residenziale. I dati, desunti dai censimenti Istat del 1991 e del 2001, forniscono un'informazione facilmente confrontabile con altri Comuni della Provincia di Trento.

Deliberazione della giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 – Tabella Abitazioni

Comprensorio Valle dell'Adige										
Comuni	**Totale abitazioni censimento 1991**	**Totale abitazioni censimento 2001**	**Incremento abitazioni 1991-2001**	**Incremento famiglie 1991-2001**	**% abitazioni non occupate 1991**	**% abitazioni non occupate 2001**	**Abitazioni occupate da non residenti 2001**	**Superficie media alloggi (mq)**	**% seconde case su abitazioni totali**	**Dotazione depurazione**
Padergnone	229	284	55	36	14,8	18,3	2	103,3	3,5	A*
Terlago	682	822	140	84	26,5	28,3	0	95,4	7,9	A
Vezzano	896	1042	146	125	23,1	22,2	9	102,4	6,8	A*

Dai dati storici è possibile constatare come nel il comune di Vallelaghi le abitazioni non occupate costituivano al 2001 una quota di circa il 24% del totale (risultato del calcolo esatto della media ponderata tra i valori) mentre le seconde case incidevano per il 6,7% del patrimonio edilizio complessivo (risultato del calcolo esatto della media ponderata).

Da un'analisi più approfondita e più aggiornata è stato possibile stabilire ai seguenti dati:

1) la quota percentuale di case occupate dai residenti;

2) la quota effettiva di seconde case di proprietà di non residenti per la gran parte utilizzate dai proprietari per le proprie vacanze

Il primo dato che già è emerso è il dato del 61% del patrimonio edilizio residenziale esistente, che risulta occupato per la prima casa dei residenti.

Il dato rilevato, se confrontato con quello relativo al 2001 evidenzia un patrimonio immobiliare non utilizzato (cfr. unità immobiliari sprovviste di utenze) di poco apprezzabile ai fini della sua considerazione nel possibile riutilizzo.

L'edificabilità certa

Dall'analisi della cartografia (vedasino allegate Tavole AN-01a e AN-02b in calce alla presente Relazione) è stato possibile individuare le aree effettivamente edificabili e già previste nel PRG vigente, derivanti da approfondimenti effettuati sulla base delle previsioni del PRG con il necessario confronto e supporto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Tale edificabilità certa e già pianiifcata, è rappresentata dalle disponibilità residue già inserite nel PRG vigente, rispetto ad aree destinate alla residenza evidenzia così suddivise:

- Volumetrie aree "Zone C1 – Residenziale di nuova espansione" ancora da attuare
- Volumetrie aree Residenziali di completamento (B), determinazione del calcolo delle volumetrie presenti sia nelle zone ancora da attuare o parzialmente attuale
- Non si è tenuto conto di quote di ampliamenti concessi dalle NTA del PRG sugli edifici esistenti nelle aree Residenziali sature in quanto ritenute non significative in relazione al presente dimensionamento
- Non si è tenuto conto Quote di ampliamenti concessi da NTA del PRG sugli edifici esistenti nelle aree a Verde privato delle NTA in quanto ritenute non significative in relazione al presente dimensionamento

AREE RESIDENZIALI GIA' PIANIFICATE MA NON ATTUATE non interessate da pianificazione attuativa						
Codice zona (rif. elaborato grafico)	**CARTIGLIO**	**AREA**	**INDICE**	**SUN max. (mq)**	**STIMA NUMERO DI UNITA' residenziali**	
56	**15**	1669	0,46	767,74	**4,5**	
54	**10**	1136	0,46	522,56	**3,1**	
55	**15**	8562	0,46	3938,52	**23,2**	
53	**15**	1846	0,46	849,16	**5,0**	
51	**15**	1162	0,46	534,52	**3,1**	
49	**15**	517	0,46	237,82	**1,4**	
50	**15**	949	0,46	436,54	**2,6**	
38	**12**	920	0,46	423,2	**2,5**	
37	**8**	755	0,52	392,6	**2,3**	
36	**13**	1080	0,46	496,8	**2,9**	
35	**6**	2655	0,52	1380,6	**8,1**	
34	**19**	411	0,46	189,06	**1,1**	
48	**15**	506	0,46	232,76	**1,4**	
46	**9**	543	0,52	282,36	**1,7**	
45	**9**	538	0,52	279,76	**1,6**	
43	**9**	1969	0,52	1023,88	**6,0**	
41	**9**	2233	0,52	1161,16	**6,8**	
39	**10**	491	0,46	225,86	**1,3**	
28	**8**	730	0,52	379,6	**2,2**	
27	**6**	827	0,52	430,04	**2,5**	
25	**15**	443	0,46	203,78	**1,2**	**147**
32	**9**	898	0,52	466,96	**2,7**	
31	**15**	756	0,46	347,76	**2,0**	
30	**8**	1959	0,52	1018,68	**6,0**	
29	**8**	748	0,52	388,96	**2,3**	
9	**12**	481	0,46	221,26	**1,3**	
8	**12**	590	0,46	271,4	**1,6**	
7	**9**	4083	0,52	2123,16	**12,5**	
6	**9**	1050	0,52	546	**3,2**	
24	**6**	422	0,52	219,44	**1,3**	
23	**15**	1013	0,46	465,98	**2,7**	
22	**15**	615	0,46	282,9	**1,7**	
21	**15**	1180	0,46	542,8	**3,2**	
16	**15**	2042	0,46	939,32	**5,5**	
15	**15**	1356	0,46	623,76	**3,7**	
2	**9**	1352	0,52	703,04	**4,1**	
3	**9**	780	0,52	405,6	**2,4**	
1	**13**	647	0,46	297,62	**1,8**	
5	**6**	527	0,52	274,04	**1,6**	
4	**6**	1010	0,52	525,2	**3,1**	

AREE RESIDENZIALI GIA' PIANIFICATE E NON ATTUATE, INTERESSATE DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA									
Codice zona (rif. elaborato grafico)	**ZONA**	**AREA**	**LOTTIZZAZ**	**CARTIGLIO**	**AREA**	**INDICE**	**SUP (mq)**	**STIMA NUMERO DI UNITA'**	
52	C101	1913,10	**PL3**	15	1913	0,46	879,98	5,2	**96,9**
47	C101	1551,31	**PL6**	15	1551	0,46	713,46	4,2	
44	B103	1025,47	**PL13**	9	1025	0,52	533	3,1	
42	C101	1784,67	**PL7**	9	1785	0,52	928,2	5,5	
40	C101	845,24	**PL2**	10	845	0,46	388,7	2,3	
26	C101	510,91	**PL9**	9	511	0,52	265,72	1,6	
11	C101	565,78	**PL6**	15	566	0,46	260,36	1,5	
12	C101	2569,01	**PL8**	9	2569	0,52	1335,88	7,9	
10	C101	5272,80	**PL2**	10	5273	0,46	2425,58	14,3	
20	C101	1982,88	**PL1**	15	1983	0,46	912,18	5,4	
19	C101	936,65	**PL3**	5	937	0,52	487,24	2,9	
17	C101	3268,33	**PL7.1**	15	3268	0,46	1503,28	8,8	
18	C101	2091,70	**PL6**	9	2092	0,52	1087,84	6,4	
14	C101	7329,22	**PL4**	17	7329	0,38	2785,02	16,4	
13	C101	3776,10	**PL4**	9	3776	0,52	1963,52	11,6	

Rimane evidente come, dalla lettura di quanto esposto, esisterebbe, in linea prettamente tecnica, la possibilità di collocare le SUN necessarie per il dimensionamento residenziale 2024-2034 nel territorio già pianificato.

Per quanto riguarda le soprariportate aree residenziali interessate da pianificazione attuativa, si è stimata la possibilità di realizzazione di una quantità complessiva di circa 95 unità edilizie / appartamenti (considerando 140mq di SUN per ciascuna unità edilizia). **Tuttavia la parcellizzazione proprietaria** (tipica delle lottizzazioni con numerose particelle e proprietà ulteriormente frazionate), gli oneri convenzionali e le tempistiche di attivazione del Piano di lottizzazione, sono temi di una portata tale da rendere non governabili le tempistiche di attuazione di tali piani, rispetto a impellenti necessità localizzative manifestate da residenti (giovani coppie), che chiedono di risolvere in tempi relativamente brevi le esigenze abitative.

Analogo discorso vale per le aree libere già pianificate ma non interessate da pianificazione attuativa, sulle quali è stato stimato un “plafond” teorico di 147 unità residenziali (dividendo la SUN pianificata per 140mq/appartamento). Per tali aree si segnala che si tratta di aree pianificate che, in parte, afferiscono a grandi cortili giardini di pertinenza, nonché aree verdi, suscettibili di essere edificate.

Anche in questo secondo caso, l'atemporalità della previsione di utilizzo, e talvolta tale previsione anche in caso di manifestati disinteressamento dai proprietari, appare una sorta di paradosso al quale l'urbanistica si è purtroppo "adattata"; rispetto alla necessaria risoluzione di tali temi, pare che i i "soli" strumenti urbanistici sembrino non disporre di strumenti adeguati, se non quelli di ipotizzare la possibilità di introdurre un'efficacia temporale per le sole zone edificate già pianificate ma da tempo, ma non utilizzate.

Al solo fine di individuare degli ambiti destinati a concreta attuazione, indipendentemente dagli esiti delle tempistiche di attuazione di quanto già pianificato, per l'individuazione di alcune nuove e puntuali aree residenziali per effettive e circostanziate esigenze abitative (preferibilmente per monofamiliari o bifamiliari), la Variante 1-2024 ha introdotto 12 aree residenziali, di seguito riepilogate con i numeri da E.01 a E.12.

Ebbene, su tali aree è stato disposto sia il vincolo "prima casa" (già stabilito dalla norma provinciale per le nuove edificazioni successive all'entrata in vigore della L. 15), **sia l'ulteriore vincolo temporale di 5 anni ai sensi dell'art. 45, comma 3 della LP. 15,** per evitare come, a causa della reiterata inerzia di taluni soggetti privati, il territorio di Vallelaghi non possa trovare spazio, sul proprio territorio, per limitatissime localizzazioni residenziali

Nuove Aree Residenziali introdotte con Variante 1-2024

N. VAR	PART_CAT	CC	DES_RIC	Superficie (mq)	Indice	SUN teorica MAX (mq)	Numero TEORICO appartamenti/ nuclei famigliari	Valutazionne reale num. appartamenti/ nuclei famigliari
E01	pp.ff. 1948/2, 1948/3	Terlago	Area residenziale di completamento	501,10	0,46	231	1,6	1
E02	p.f. 846/1, 845/1 (porzione)	Terlago	Area residenziale di completamento	917,23	0,46	422	3,0	2
E03	pp.ff. 1948/2, 1948/3	Terlago	Area residenziale di completamento	569,91	0,46	262	1,9	2
E04	p.f. 846/1, 845/1 (porzione)	Vezzano	Area residenziale di completamento	579,14	0,46	266	1,9	2
E05	pp.ff.1992/4, 1992/5, 1993	Terlago	Area residenziale di completamento	591,05	0,46	272	1,9	2
E06	p.f.1951711, 1951/1	Terlago	Area residenziale di completamento	907,41	0,46	417	3,0	2
E07	pp.ff.2150/1,2153,2154	Terlago	Area residenziale di completamento	546,60	0,46	251	1,8	2
E08	p.ed.592 (porzione)	Terlago	Area residenziale di completamento	596,00	0,46	274	2,0	2
E09	p.f.203 (porzione)	Covelo	Area residenziale di completamento	576,81	0,46	265	1,9	2
E10	pp.ff.371/3,371/4	Vezzano	Area residenziale di completamento	586,27	0,46	270	1,9	2
E11	pp.ff.145,146/4,147	Vezzano	Area residenziale di completamento	1162,03	0,46	535	3,8	3
E12	pp.ff.145,146/4,147	Vezzano	completamento (si tratta di una rettifica) e non di una "nuova area	118,05	0,46	54	0,4	0
					Somma nuove unità residenziali introdotte dalla Variante 1-2024			22

Si annota inoltre come, le 12 nuove zone residenziali nuove, costituiscano, in termini di superficie, un ammontare di SUN ammessa pari a 3'102 mq che in riferimento ai 42'522mq già pianificati (mq 25052 di aree residenziali non interessate da pianificazione attuativa, e ulteriori

16’470mq interessati da pianificazione attuativa), corrisponde ad un aumento del 7,47% rispetto a quanto già pianificato.

Tuttavia, proprio per la specifica natura dei vincoli proposti per tali aree, ovverosia il vincolo di “prima casa” e l’ulteriore vincolo temporale, si ritiene che, alla luce delle possibilità tecniche consentite dalla normativa urbanistica, tali aree possano essere considerate in un capitolo completamente diverso rispetto al tema dell’ulteriore “consumo di suolo”, suggerendo come tale proposta insediativa possa eventualmente in subordine, prevedere stralci compensativi. ovvero una possibile riconfigurazione delle aree pianificate e non attuate, supportata anche e soprattutto, da nuovi strumenti normativi e di gestione legale / amministrativa.

All’interno della soprariportata tabella, si è ritenuto congruo effettuare delle valutazioni non più in “mc” ma in “mq”, conformemente a quanto previsto dal PRG per gli indici fondiari, secondo una modalità di calcolo non sempre conferme a quanto previsto dalla normativa provinciale. Il conteggio in mq, è risultato utile per valutare, i numeri stimati di appartamenti/nuclei familiari, non generati da una semplice divisione matematica, ma determinati invece secondo una valutazione sintetico-discrezionale, effettuata caso per caso, in virtù dello specifico contesto (in relazione a valutazioni previsionali di edifici presenti sul territorio, contraddistinti più da edifici monofamiliari o bifamiliari che non da plurifamiliari).

TITOLO IV - IL CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

La L.P. 4 agosto 2015, n. 15 ha introdotto un nuovo elemento di valutazione per la definizione del dimensionamento residenziale: il carico insediativo massimo, inteso come il *complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti.*

Il carico insediativo massimo costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento residenziale dei PRG.

In attesa del regolamento di attuazione della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 per la definizione del carico insediativo massimo, carico antropico e equilibrio territoriale, si è fatto riferimento ai contenuti del PUP e ad una prima valutazione condotta a livello provinciale per l'individuazione dei comuni per i quali introdurre una diversa disciplina tra la residenza ordinaria e la residenza per il tempo libero e le vacanze (articolo 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 relativamente alla disciplina degli alloggi destinati a residenza).

La volontà di fare riferimento a valutazioni condotte a scala più ampia e per gli strumenti urbanistici preordinati al PRG, consente di dotarsi di strumento di confronto tra i singoli territori e le loro vocazioni, ma, soprattutto, consente al "proponente il piano" di avere chiaro l'ambito rispetto al quale condurre il proprio processo di autovalutazione (VAS) secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15.

L'equilibrio territoriale (delibera dei GP. n. 3015 di data 30/12/2005)

L'indagine condotta dal Servizio Urbanistica della PAT per la definizione dei Comuni *che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione,* introduce una definizione di "equilibrio territoriale" alla quale riferirsi:

> ***Si ha una situazione equilibrata quando le varie componenti rispettano i caratteri del territorio considerato.*** *Un territorio alpino non potrà non avere monti, un territorio boscato non potrà essere privo di boschi, un territorio rurale non potrà non avere dei suoli agricoli.*
>
> *Il Trentino è territorio alpino, boscato e rurale e questi caratteri identitari e queste invarianti si vogliono mantenere anche perché costituiscono la base di una delle maggiori risorse e cioè il turismo che questo cerca come caratteri di un ambiente a forte naturalità. Poiché per un insieme di ragioni (sicurezza, fruibilità, opportunità, …) il territorio disponibile per gli insediamenti è molto limitato e corrisponde, escludendo l'alpe e il bosco, alle aree agricole, si è stabilito che il costruito non dovesse superare il territorio rurale ma che questo dovesse comunque essere maggiore di quello per conservare l'immagine di territorio rurale oltre che boscato e alpino.*

Con riferimento al comune di Vallelaghi ed in generale al contesto territoriale della Valle dei Laghi, l'equilibrio tra le varie componenti del territorio si caratterizza, anche paesaggisticamante dalla

correlazione tra il territorio agricolo, gli insediamenti, i laghi e il circostante bosco. La relazione tra queste componenti avviene seguendo un ordine gerarchico prevalentemente in cui il bosco è il bordo/ cornice, il sistema agricolo è la matrice di sfondo che tiene insieme gli elementi, e l'insediamento è costituito da un sistema di nuclei e agglomerati sparsi ben definiti e distanziati che sostanziano il sistema dell'insediamento. In tale contesto è il sistema agricolo che consente di percepire la vastità territoriale e permette di seguire dolcemente la morfologia dei vari ambiti.

Il territorio agricolo, costituisce la componente maggiormente soggetta ad alterazione sia quantitativa che di percezione paesaggistica.

Il consumo di suolo (delibera dei GP. n. 1281 di data 23/06/2006)

Una ulteriore indagine a cui fare riferimento è quella relativa alle percentuali di suolo effettivamente utilizzato in rapporto al suolo potenzialmente insediabile. Si tratta di una indagine condotta su tutto il territorio provinciale e che permette oggi di confrontare i dati tra i singoli territori. In questa indagine, finalizzata alla definizione dei criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei piani regolatori generali in rapporto al consumo di territorio, è stato assunto, come **limite di equilibrio, il 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.**

Urbanizzato= centro storico + urbanizzato + area industriale		
Libero= agricola primaria + agricola secondaria		
in grassetto i Comuni con una percentuale di urbanizzato superiore al 25%		
Comprensorio Valle dell'Adige	% URBANIZZATO	% LIBERO
CAVEDINE	15,27	84,73
PADERGNONE	**44,34**	55,66
TERLAGO	18,15	81,85
VEZZANO	23,82	76,18

Con riferimento all'ambito territoriale dell'Altopiano della Valle dei Laghi è possibile mettere in evidenza come il comune di Padergnone, risulti caratterizzato da condizioni insediative e dinamiche differenti rispetto al territorio di Terlago e di Vezzano, presentando già in partenza un superamento delle soglie limite previste dalla delibera provinciale.

Rimane evidente come, nella valutazione integrata sul territorio integrato di 3 comuni, tale percentuale inciderà negativamente sul possibile mantenimento del consumo di suolo entro il 25%, indipendentemente dalla presente Variante 1-2024.

Il PUP – Piano urbanistico Provinciale

In attesa del Piano Territoriale della Comunità, con riferimento alle scelte di piano e per i processi di autovalutazione, i limiti massimi di sostenibilità a cui fare riferimento nel PRG sono pertanto desumibili dal piano urbanistico provinciale e dalla filosofia delle più recenti leggi e provvedimenti provinciali in materia di urbanistica. Il piano urbanistico provinciale costituisce, pertanto, il riferimento strategico della pianificazione comunale in quanto determina il quadro normativo di riferimento e delinea l'insieme degli obiettivi da perseguire per favorire uno sviluppo del territorio provinciale, coerente (con le tendenze economiche, ambientali e sociali in atto a livello internazionale) ed equilibrato (rispetto alle disponibilità delle risorse locali.) All'interno di questo quadro strategico il piano pone l'accento sui temi delle qualità dello sviluppo, della crescita equilibrata, dell'integrazione delle diverse vocazioni territoriali al fine di consentire alla Provincia di Trento, di assumere nell'insieme delle sue specificità, una configurazione attrattiva sia in termini economici, sia rispetto al patrimonio ambientale e naturale che la contraddistingue.

L'insieme degli elementi strutturali del territorio trentino rappresentati dal PUP e approfonditi dalla pianificazione urbanistica locale costituiscono delle *invarianti,* ovvero un complesso sistema di beni e di risorse non solo ambientali (culturali storiche e paesaggistiche) al quale è assegnato il valore di unicità e di non sostituibilità. La pianificazione locale nei processi di trasformazione del territorio e nella determinazione del carico insediavo dovrà tener conto degli orientamenti strategici del piano provinciale operando scelte urbanistiche coerenti con i valori assegnati ai sistemi da esso rappresentati.

Le dinamiche insediative recenti

L'analisi del territorio, finalizzata alla determinazione del carico insediavo, deve necessariamente interessare le dinamiche di espansione dei centri abitati al fine di stabilire le regole e le modalità di sviluppo del territorio urbanizzato

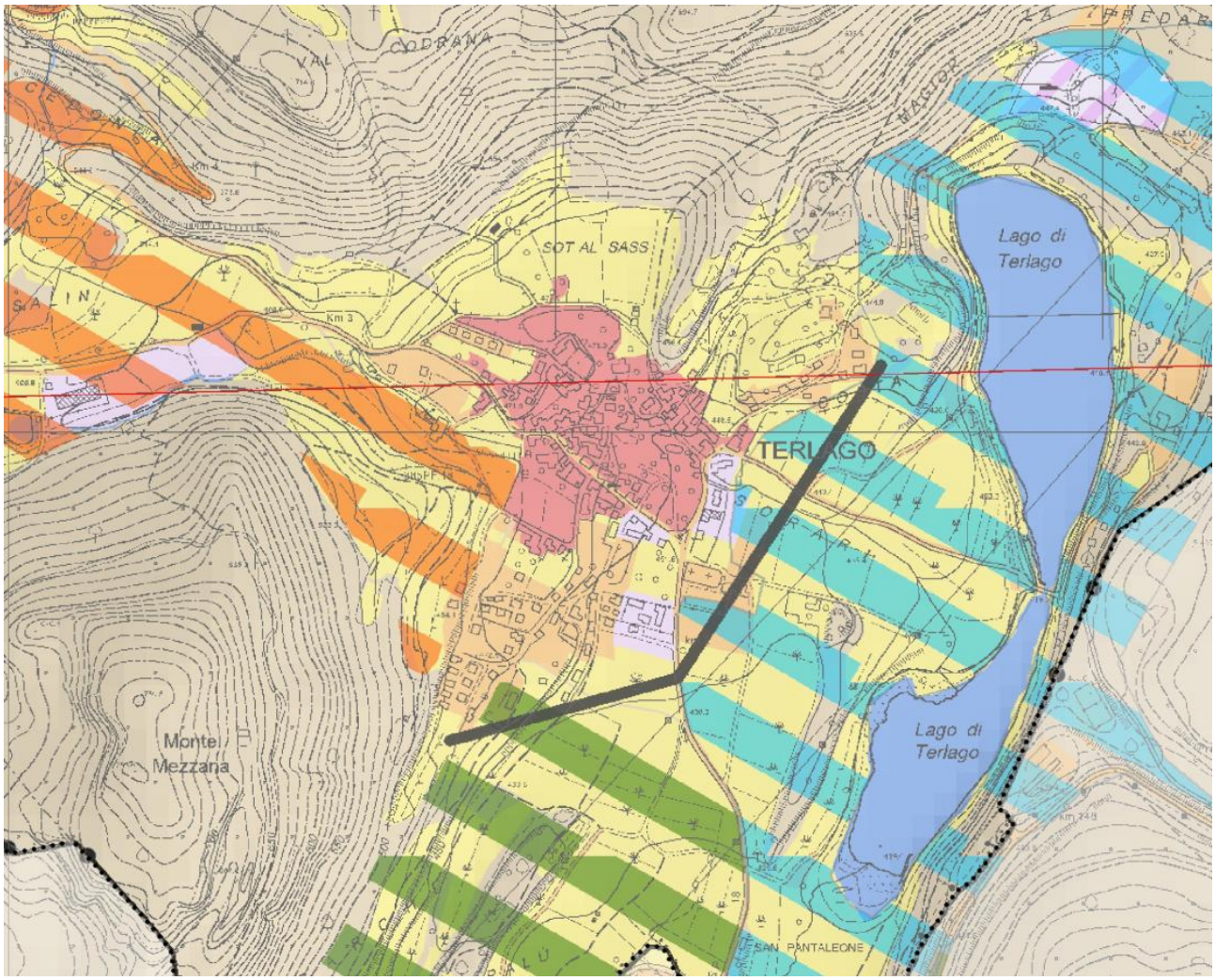
I limiti all'espansione insediativa e gli ambiti di possibile trasformazione

La determinazione del carico insediativo massimo così come definito dalla L.P. 4 agosto 2015, n. 15 non può che partire dalla precisa definizione di quelli che sono, per un determinato territorio, **i limiti all'espansione insediativa**, nella consapevolezza che tali limiti sono determinati dagli aspetti legati alla sicurezza del territorio, dai valori ambientali e paesaggistici previsti dal PUP (con la disciplina delle invarianti e con la carta del paesaggio) e dalle linee strategiche della pianificazione provinciale, che pone l'accento sui temi delle qualità dello sviluppo, della crescita equilibrata, dell'integrazione delle diverse vocazioni territoriali al fine di consentire alla Provincia di Trento, di assumere nell'insieme delle sue specificità, una configurazione attrattiva sia in termini economici, sia rispetto al patrimonio ambientale e naturale che la contraddistingue.

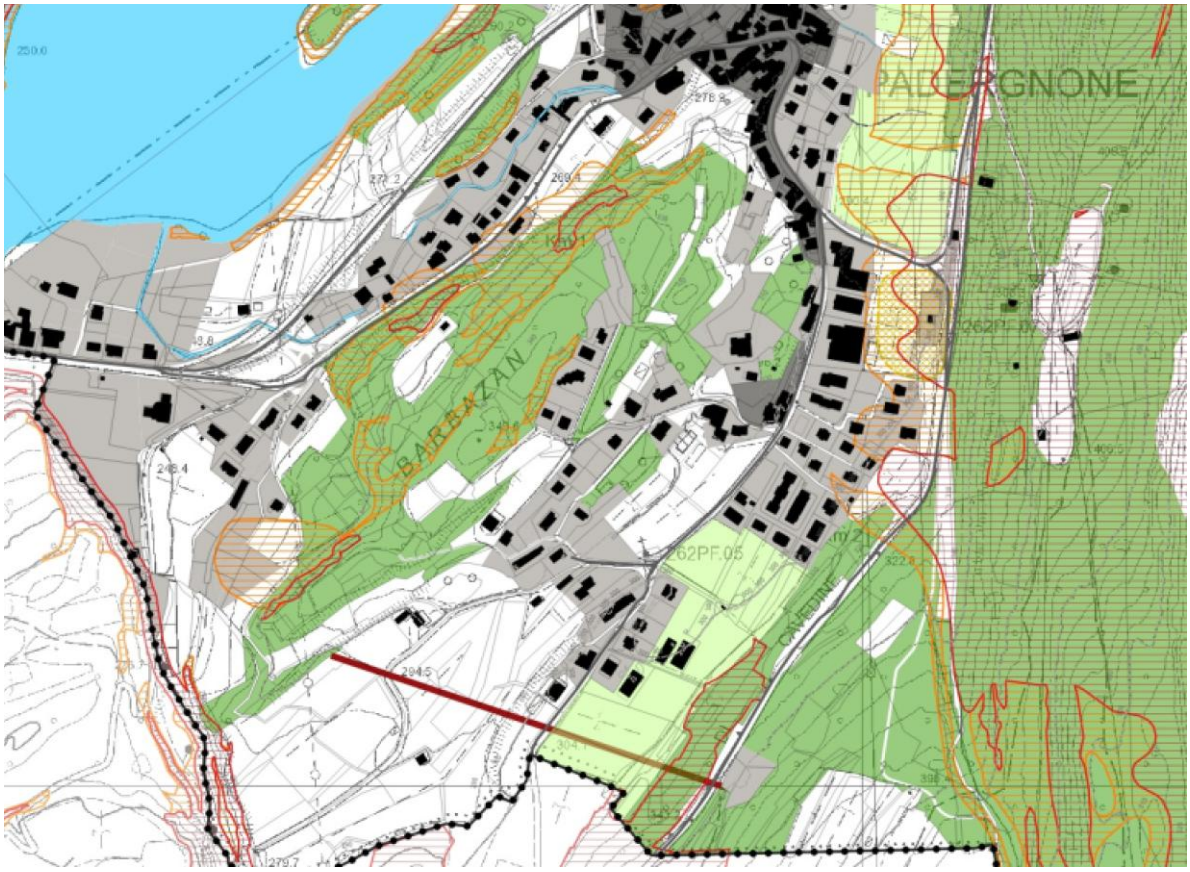
L'insieme dei vincoli preordinati (carta del rischio, invarianti ecc.) così come le indicazioni contenute nella carta del paesaggio e le indicazioni contenute nelle definizioni dei sistemi complessi e delle unità di paesaggio, sono stati riassunti nelle Tavola A relative alla classificazione dei **vincoli all'espansione insediativa**. Gli elaborati cartografici riportano anche le curve di livello,

per evidenziare come anche gli aspetti orografici siano stati considerati nell'individuazione dei vincoli, escludendo dalle possibili trasformazioni le zone a pendenza eccessiva.

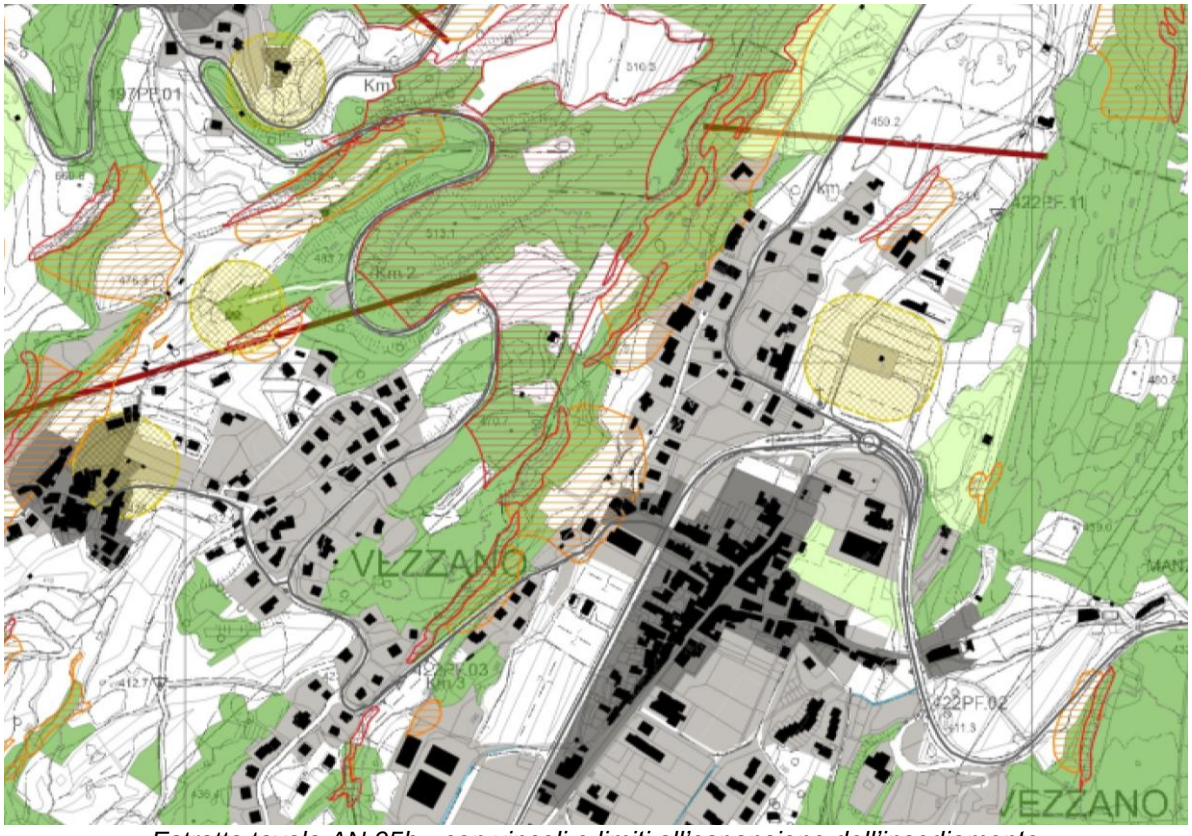
L'analisi dei vincoli all'insediamento è principalmente finalizzata ad individuare, in negativo rispetto all'insieme dei vincoli (in parte necessari in parte dedotti dalla lettura degli elementi identitari e di valore dei luoghi) i possibili ambiti di intervento. Le aree bianche, sono per sottrazione gli ambiti all'interno dei quali l'eventuale trasformazione del territorio risulta coerente con la pianificazione sovraordinata e con il sistema dei vincoli generati dalla carta di sintesi della pericolosità.



Estratto Carta del Paesaggio del PUP - Limiti all'insediamento
Indicazioni di salvaguardia paesaggistica dedotti dalla Carta del Paesaggio del PUP.



PADERGNONE: Estratto elaborato AN.03b con vincoli e limiti all'espansione dell'insediamento



Estratto tavola AN.05b - con vincoli e limiti all'espansione dell'insediamento

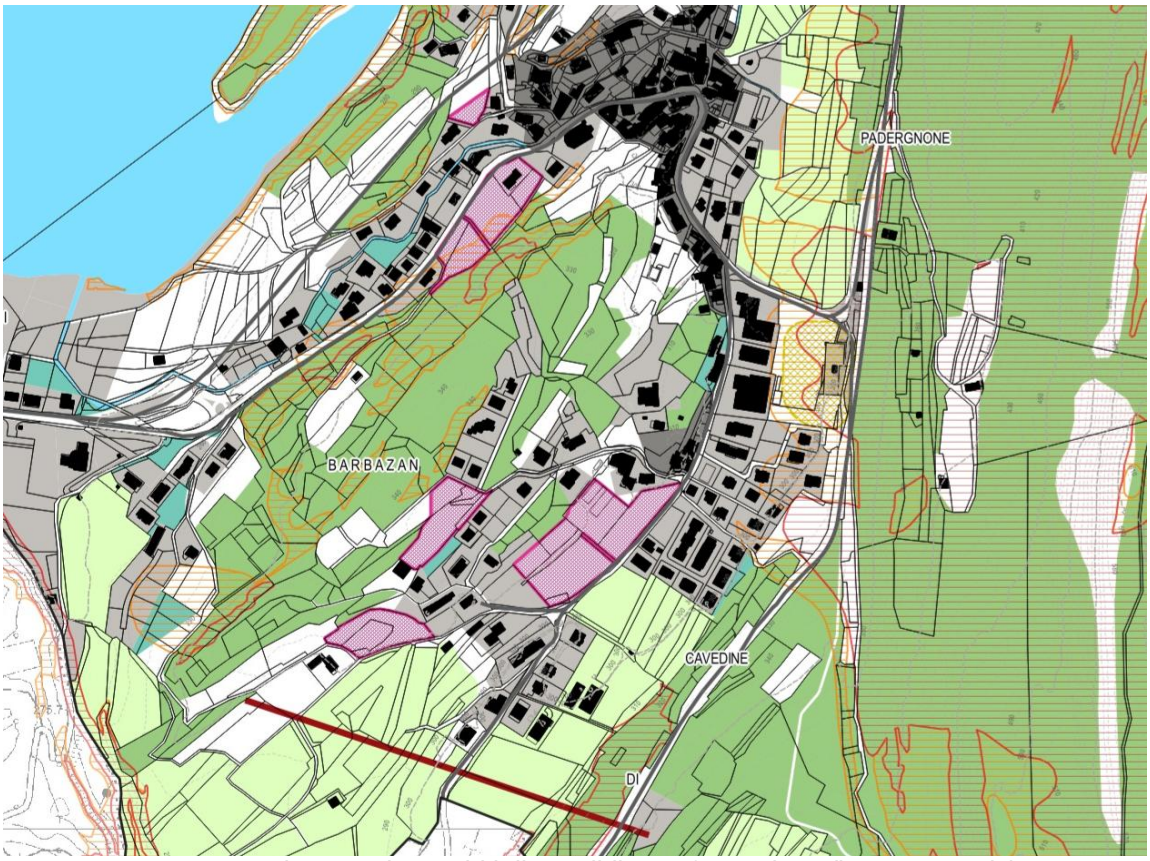
Ulteriore elemento di analisi necessario per la determinazione del carico insediativo massimo é rappresentato dall'individuazione degli **ambiti di possibile trasformazione,** ovvero quelle parti di territorio di norma marginali o interne agli insediamenti esistenti attualmente destinate a spazi aperti incolti e o destinati all'attività agricola i quali, non solo risultano estranei al sistema dei vincoli precedentemente analizzato esterne alla perimetrazione delle aree agricole di pregio del bosco ecc.., ma risultano coerenti sia con le variabili morfologiche, sia con i vincoli della carta della pericolosità, sia con i vincoli paesaggistici definiti dalla carta del paesaggio del PUP.

Come detto, nell'individuazione degli ambiti di possibile trasformazione, oltre ai "vincoli sovraordinati" si sono introdotti nel processo di valutazione critica della potenzialità e la vocazione delle aree e degli ambiti, i principi e gli orientamenti contenuti nella Carta del paesaggio del PUP. Principi ed orientamenti che hanno permesso una **lettura degli elementi identitari e di valore dei luoghi**, una lettura che, a sua volta, ha consentito l'individuazione degli ambiti elementari, dei sistemi complessi e delle unità di paesaggio, finalizzate a evidenziare forme, immagini identitarie, relazioni e caratterizzazioni dei territori, nella consapevolezza che la Carta del Paesaggio è lo strumento interpretativo principale per la tutela e la valorizzazione e **il governo delle trasformazione del paesaggio**.

La carta del paesaggio e l'analisi paesaggistica dei contesti territoriali oggetto di trasformazione introducono nella pianificazione alcuni strumenti interpretativi e di intervento finalizzati al mantenimento della "riconoscibilità dei luoghi"; una riconoscibilità finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione degli elementi identitari della spazio di vita dei residenti, ma intesa anche come elemento strategico per la pianificazione urbanistica volta alla competitiva del territorio, inteso come risorsa distintiva.



Estratto tavola AN.05b - Ambiti di possibile trasformazione (base catastale)
Ove sono indicati gli ambiti dove possono essere ammesse SATURAZIONE ed ESPANSIONE insediativa.



Estratto tavola AN.05b - Ambiti di possibile trasformazione (base catastale)

Negli elaborati allegati alla presente relazione, sono indicate pertanto le aree di possibile trasformazione. Queste sono classificate in

- Aree di saturazione insediativa (simulazioni di progetto, non ancora pianificate, corrispondenti a cambi d'uso all'interno del limite dell'insediamento esistente, in prevalenza corrispondenti da aree a "Verde Privato")
- Aree di espansione insediativa dell'insediamento (simulazioni di progetto, non ancora pianificate, corrispondenti a cambi d'uso di zone aperte (prative o agricole non di pregio)

Le aree residenziali pianificate e non ancora attivate, sono state evidenziale in cartografia quali appartenenti al sistema dell'insediamento, in quanto vincolanti per la determinazione delle modalità di utilizzo del fabbisogno residenziale. Tali aree sono escluse dal calcolo del territorio potenzialmente urbanizzabile in quanto già parti del territorio urbanizzato.

Le aree di saturazione insediativa fanno prevalente riferimento alla destinazione urbanistica *"Verde Privato"* presente negli elaborati del PRG vigente e in parte ad aree agricole locali. . Tali aree risultano determinanti per la quantificazione del territorio urbanizzato e in maniera complementare, per la determinazione del carico insediativo massimo. Di norma la destinazione "Verde privato" riguarda piccole aree interne all'insediamento, pertinenziali alla residenza. Si tratta prevalentemente di aree che hanno perso la vocazione agricola e che sono utilizzate per ospitare attrezzature da giardino, orti, aree di sosta o funzioni analoghe. Nel caso specifico del PRG di Vallelaghi, la destinazione "Verde privato" è assegnata a numerose aree che solo in parte risultano coerenti con la funzione descritta. Gran parte di esse, per dimensione e collocazione, costituiscono spazi marginali all'insediamento anche coltivati che di fatto costituiscono una riserva ai futuri insediamenti. Le aree a destinazione verde privato, individuate negli elaborati come ambiti di possibile trasformazione, fanno riferimento a questa categoria.

Le aree di espansione dell'insediamento sono di fatto rappresentate da spazi aperti, posti in prevalenza sui bordi esterni degli attuali insedimaneti, a destinazione prativa o agricola. Possono essere trasformate in relazione alla loro posizione rispetto all'insediamento e in considerazioni all'estraneità rispetto ai vincoli citati in precedenza.

In sintesi si evidenzia che:

L'analisi condotta permette di stabilire, in caso di necessità, gli ambiti sui quali sarà possibile intervenire in maniera coerente rispetto al sistema territoriale analizzato. (residenza, attrezzature pubbliche, attività terziarie e produttive ecc..)

Le aree perimetrate in cartografia hanno una valenza INDICATIVA e non risultano vincolanti nei confronti della pianificazione locale.

La loro individuazione non stabilisce alcun vincolo temporale rispetto all'ipotesi di

trasformazione.

E' vincolante, all'interno del processi di autovalutazione del Piano regolatore, la verifica della coerenza delle scelte insediative eventualmente proposte dal piano, rispetto ai criteri utilizzati per l'individuazione delle aree di trasformazione e del carico insediativo massimo.

Carico Insediativo Massimo per il Comune di Vallelaghi

L'insieme degli ambiti di possibile trasformazione così individuati definiscono, per il Comune di Vallelaghi, il carico insediativo massimo ammissibile da destinare alla residenza, alle attività produttive, alle infrastrutture e ai servizi pubblici.

Il carico insediativo complessivamente destinabile alla residenza viene determinato sottraendo al carico insediativo massimo l'incidenza, calcolata sull'insediamento pianificato, della componente produttiva, economica, di servizi e di infrastrutture del territorio.

Per quanto riguarda la componente relativa ai servizi pubblici, al fine di verificare la coerenza degli equipaggiamenti esistenti e futuri, è stata eseguita la verifica degli standard urbanistici stabiliti dal DM 1444/68.

TABELLA 1 - Determinazione del rapporto tra il territorio urbanizzato e il territorio potenzialmente urbanizzabile (Del. G.P. n. 1281 d.d. 23.06.2006)

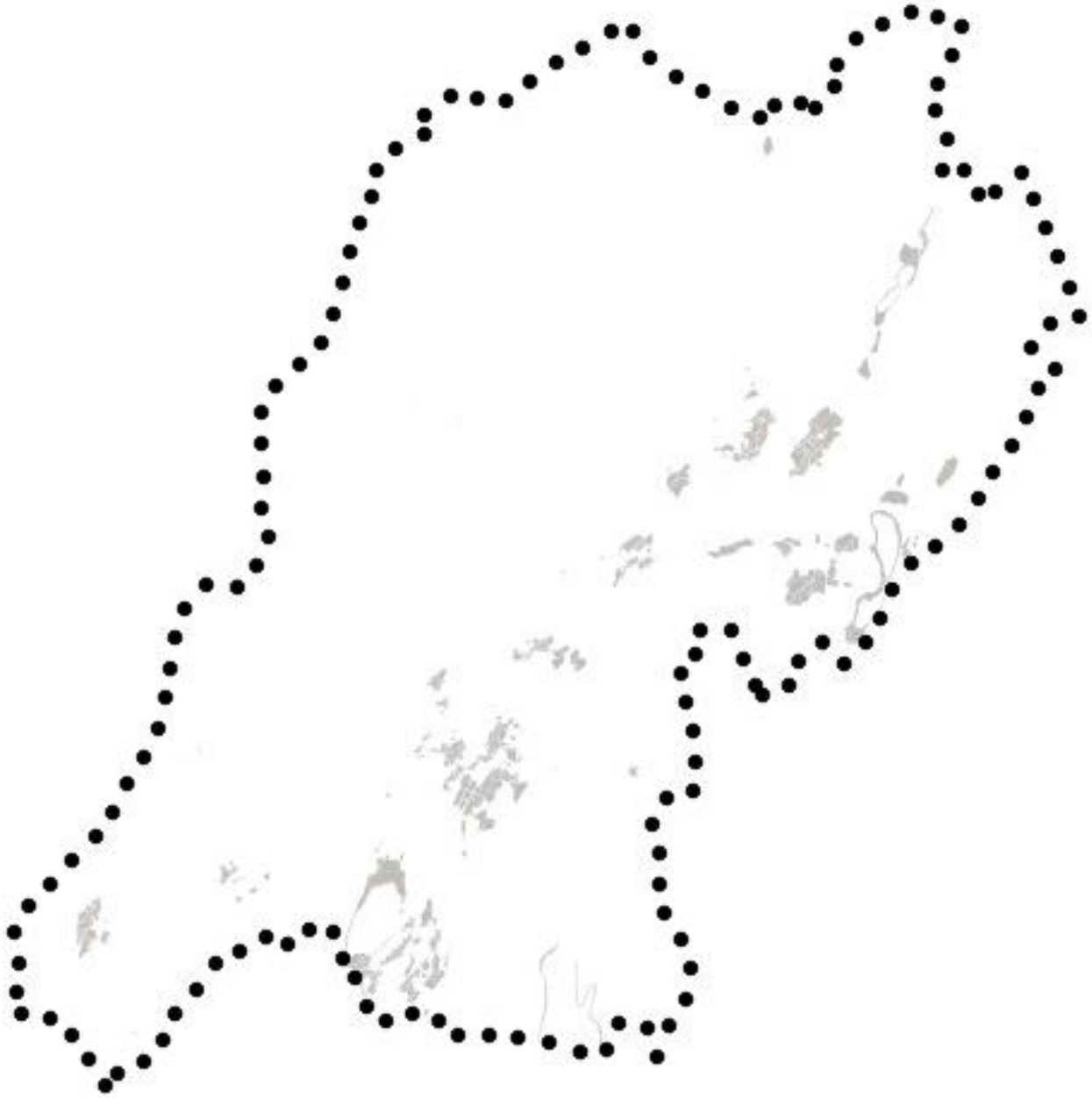
Nelle Tavole AN.04a, AN.04b, AN.04c viene calcolata la ripartizione del territorio comunale di altitudine inferiore ai 1600 m s.l.m., **comprensiva delle aree a bosco,** tra le aree pianificate a favore dell'insediamento e le aree libere, le quali, seguendo il criterio adottato dalla PAT per la determinazione del fabbisogno residenziale, sono considerate potenzialmente urbanizzabili.

Per quanto attiene le superfici a "verde privato" pianificato nel PRG riscontrate NON ancora "costruite" o "urbanizzate", è stata proposta una classificazione al pari delle Aree agricole e/o "aree libere", in virtù della loro attuale valenza paesaggistica, indipendentemente dal fatto che, dal punto di vista formale, tali "aree a verde privato" rientrino a pieno diritto nel "territorio già pianificato".

Tale scelta, effettuata all'interno della valutazione relativa all'individuazione del "carico insediativo massimo", in rispondenza alla necessità di "riduzione del consumo di suolo", consente una lettura paesaggistica delle aree a verde privato non edificate, al pari di quelle agricole / libere. Si ritiene che tale "lettura paesaggistica", rispetto ad una più formale lettura normativa/pianificatoria", vada proprio a vantaggio della richiesta di "riduzione del consumo di suolo", in quanto, riconsidera tra le "aree disponibili" proprio quelle aree interstiziali a verde privato (talvolta di apprezzabile dimensione) tali da poter essere autonomamente utilizzate a fini edificatori), favorendo una "saturazione insediativa" in luogo di una "espansione insediativa" .

(A) INSEDIAMENTO PIANIFICATO (calcolo tecnico corretto che ricomprende l'insediamento pianificato e tutte le aree a verde privato già pianificate indipendentemente dal loro grado di attuazione con esclusione delle aree a bosco e delle aree agricole) / TOTALE DEL TERRITORIO COMUNALE (< 1.600 m)

2.482'181 / 55.802.124 mq x 100 = 4,45%



RAPPORTO AREE LIBERE (tutte le aree agricole)

AREE AGRICOLE = Aree agricole (tutte) <1600slm) /

(A) TERRITORIO URBANIZZATO PIANIFICATO (comprese aree a verde privato)

7'382'935 mq / (2'482'181 mq + 7'382'935 mq) x 100 = 74,84%

I dati rilevati risultano allineati (fatto salvo lo scarto conseguente alla fusione del territorio dei 3 comuni) con quelli forniti dal Sevizio Urbanistica della PAT, contenuti nella delibera della GP. n. 1281 di data 23/06/2006, che quantificavano, con altro calcolo che escludeva le aree a bosco, il rapporto tra aree libere e territorio urbanizzato per il 55,66% del territorio di Padergnone, per l' 81,85% di Terlago e per il 76,18% di Vezzano.

tabella Consumo di suolo

Provincia Autonoma di Trento
Dati di base per il dimensionamento residenziale

Urbanizzato= centro storico + urbanizzato + area industriale
Libero= agricola primaria + agricola secondaria

Urbanizzato= centro storico + urbanizzato + area industriale		
Libero= agricola primaria + agricola secondaria		
in grassetto i Comuni con una percentuale di urbanizzato superiore al 25%		
Comprensorio Valle dell'Adige	% URBANIZZATO	% LIBERO
CAVEDINE	15,27	84,73
PADERGNONE	**44,34**	55,66
TERLAGO	18,15	81,85
VEZZANO	23,82	76,18

TABELLA 2 - Determinazione delle aree di ulteriore possibile trasformazione rispetto al PRG Vigente

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, l'analisi ha messo in evidenza le aree la cui trasformazione per scopi insediativi risulta coerente con l'insieme delle variabili considerate e con vincoli paesaggistici definiti dalla carta del paesaggio del PUP. Le aree di trasformazione sono classificate in "Aree di espansione dell'insediamento" per le nuove aree che produrrebbero, di fatto, nuovo consumo di suolo e "Aree di saturazione dell'insediamento" invece per quelle aree in gran parte oggi a "Verde privato" per le quali è stata proposta una "saturazione insediativa".

Considerato che tale determinazione localizzativa è a-temporale, si è provveduto a considerare, tra le aree disponibili, anche le aree oggetto di stralcio di edificabilità con la Variante 1-2024.

aree Tali aree sono così quantificate:

AREE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE	**Superficie mq**	**Incidenza %**
Aree di espansione dell'insediamento (POSSIBILI erosioni di aree agricole esterne al perimetro dell'insediamento, compatibili con le previsioni della carta del paesaggio, con la salvaguardia delle aree agricole di pregio e con il rispetto delle previsioni della carta di sintesi della pericolosità) **CORRISPONDE ALLE AREE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE ESTERNE ALL'ATTUALE INSEDIAMENTO**	162.560 mq (C)	42 %
Aree di saturazione dell'insediamento (densificazione di utilizzo di aree a verde privato interne all'insediamento) **CORRISPONDE ALLE AREE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE INTERNE ALL'ATTUALE INSEDIAMENTO**	140.180 mq (B)	58 %
TOTALE SUPERFICIE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE DELL'INSEDIAMENTO (COMPLETAMENTO INTERO + ESPANSIONE ESTERNA)	**302.750 mq (C)**	**100%**

TABELLA 3 - Determinazione dell'incidenza delle aree di possibile trasformazione sul rapporto tra Aree Libere e Territorio urbanizzato.

Richiamando la definizione di equilibrio territoriale formulata dal Servizio Urbanistica della PAT in occasione dell'approvazione della delibera dei GP. n. 3015 di data 30/12/2005 in materia di comuni ad alta tensione abitativa, risulta necessario verificare la ricaduta delle "Aree di possibile trasformazione" sul sistema degli spazi aperti potenzialmente insediabili. Tale verifica viene eseguita riformulandolo rapporto tra insediamento pianificato e aree libere, tenendo conto della superficie individuata al paragrafo presedente.

Come evidenziato in precedenza il Servizio urbanistica ha assunto quale limite di equilibrio tra la parte del territorio pianificata a favore dell'insediamento e agli spazi aperti potenzialmente insediabili un valore pari al 25%.

Rispetto alle valutazioni di "equilibrio territoriale", L'incidenza delle aree di possibile trasformazione di SOLA ESPANSIONE (**162'570 mq),** rispetto al territorio urbanizzabile (complessive aree agricole) è pari a:

INCIDENZA POSSIBILE TRASFORMAZIONE DI SOLA ESPANSIONE / AREE LIBERE *

=

(B) Territorio potenzialmente urbanizzabile – aree di espansione possibile

162'570 mq / 7'382'935 mq = 2,20 %

Aree libere comprensive delle aree agricole di pregio del PUP ((Del. G.P. n. 1281 d.d. 23.06.2006)*

L'aggiornamento dei valori espressi dal territorio urbanizzato, comprensivi delle aree di trasformazione individuate dalla presente analisi, produrrebbe un incremento di occupazione degli spazi aperti compreso tra il 2,2%, calcolato come sopra determinato.

Per quanto attiene il tema del CONSUMO DI SUOLO PIANIFICATO, si evidenzia che l'espansione pianificata di nuova edificazione prevista dalla presente Variante 1-2024, per le finalità della presente analisi, **prevede un'erosione di aree libere pari a 30'822mq (differenza tra l'insediamento di progetto pari a 2'513'004 mq e l'insediamento del PRG vigente pari a 2'482'181 mq).**

Tale valore di 30'822mq corrisponde all' "incremento di consumo di suolo" conseguente alle previsioni della Variante 1-2024 (consumo di suolo per maggiore superficie dell'insediamento pianificato)

L'incremento percentuale di erosione del consumo di suolo rispetto al sistema degli spazi aperti corrisponde a 30'822mq (consumo di suolo) / 7'382'935 (aree libere) = 0,42%

Diversamente, l'incremento in percentuale dell'insediamento risulta pari a: + 1,24%, corrispondenti a 30'822 mq (consumo di suolo per maggiore superficie dell'insediamento) / 2'482'181 (insediamento PRG Vigente).

RAPPORTO EROSIONE VARIANTE 1-2024

SUPERFICIE EROSIONE VARIANTE AREE LIBERE (30’822mq) / EROSIONE MASSIMA ammessa da analisi di CARICO INSEDIATIVO MAX (162'570) mq = 18,77%

Rispetto alla volontà di salvaguardare l’equilibrio territoriale si evidenzia la congruità delle valutazioni effettuate in fase di individuazione delle aree di trasformazione. Al di là del dato numerico, che risulta in ogni caso confortante, è bene evidenziare che alla perimetrazione degli ambiti di possibile trasformazione si è arrivati a seguito delle seguenti valutazioni:

- coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale e con la Carta del Paesaggio;
- coerenza con il PRG vigente (assunto come base di riferimento);
- priorità alla saturazione dell’insediamento;
- definizione di nuovi limiti di espansione insediativa con riferimento SIA alle indicazioni della carta del paesaggio del PUP (ruolo urbanistico assegnato alle aree agricole), SIA alla ridefinizione di bordi finalizzati all’inclusione all’interno del tessuto urbano di elementi oggi ritenuti incongrui o NON compatibili;
- assenza di un limite temporale alla trasformazione dei suoli.

TABELLA 4 - Determinazione dell'incidenza sul territorio urbanizzato pianificato delle aree destinate ad attività economiche, ai servizi e attrezzature pubbliche e alla viabilità.

Per la quantificazione al carico insediavo residenziale massimo, ovvero la quantificazione della capacità del territorio analizzato di dare risposte, senza vincoli temporali, all'esigenza di abitazioni è necessario sottrarre dalla superficie totale delle aree di possibile trasformazione l'incidenza, riferita al territorio pianificato, delle aree destinate ad altri usi (produttivo, terziario, servizio e infrastrutture) La quota relativa ai servizi ed alle attrezzature pubbliche è stata preventivamente verificata rispetto al soddisfacimento dello standard previsti dal DM 1444/68. La verifica ha considerato sia la popolazione attuale si quella stimata al termine del decennio di riferimento.

Verifica degli standard urbanistici (DM 1444/68)

ABITANTI	DOTAZIONE DI SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI E DI PROGETTO* (scolastiche, sanitarie, civili e amministrative) min. 6.50 mq/ab	DOTAZIONE DI SPAZI SPORTIVI ALL'APERTO E DI VERDE PUBBLICO ESISTENTI E DI PROGETTO* (compreso parco balneare) min. 9.00 mq/ab	DOTAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO* min. 4.50 mq/ab
5.234 (al 01.01.2024)	124.059 mq (23,70 mq/ab)	440.592 mq (84,17mq/ab)	85.453 mq (16,33 mq/ab)
5.334 (Stima al 2034)	124.059 mq (23,25 mq/ab)	440.592 mq (82,60 mq/ab)	85.453 mq (16,02 mq/ab)

TABELLA 5 - Quantificazione della capacità del territorio di dare risposte, senza vincoli temporali, al bisogno di abitazioni. (CARICO INSEDIATIVO ABITATIVO MASSIMO)

La quantificazione della capacita del territorio analizzato di dare risposte all'esigenza di abitazioni, senza vincoli temporali e fatto salvo il sistema di variabili considerate (Vincoli morfologici, PUP, PGUAP. Carta del Paesaggio) viene determinata dal prodotto della superficie delle aree di possibile trasformazione (ridotta dell'incidenza derivante da altri usi) per l'indice medio applicato dal PRG vigente alle "Aree Residenziali". Come indice di edificabilità medio è stato assunto il valore Uf di **0,4 mq/mq e di altezza media 2,7m/mq**

AREE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE A FINI ABITATIVI* COMPLESSIVE

***** ***SATURAZIONE + ESPANSIONE***

302.750mq, corrispondenti a 302'750mq x 2,7mq= mc 817'425

di cui: 162'560mq di espansione e la rimanente parte di saturazione.

Calcolo della volumetria massima disponibile ai fini abitativi:

CARICO INSEDITIVO ABITATIVO MASSIMO

Superficie aree di possibile trasformazione a fini abitativi = 302.750 mq

VOLUME RESIDENZIALE DERIVANTE DALLE AREE DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE:

302.750 mq x 0,4mq/mq = 121’100 mq Sun x h 2,7 m =

326’970 mc

Criteri di utilizzo delle aree di possibile trasformazione

Le aree di possibile trasformazione, individuate con i criteri ed i vincoli di cui si è detto, devono essere intese come un patrimonio limitato a disposizione per le attuali e le future necessità insediative. Tali ambiti saranno effettivamente insediabili solo e se una specifica previsione urbanistica ne consentirà l’impiego a fini residenziali, produttivi, alberghieri, commerciali o pubblici. Gli ambiti di trasformazione individuati non hanno un orizzonte temporale definito entro il quale dovranno trovare attuazione ma costituiscono la riserva di aree potenzialmente trasformabili per il prossimo futuro. Le aree bianche rappresentate nelle tavole A), esterne alla perimetrazione dei possibili ambiti di trasformazione, non sono di fatto escluse dalla trasformazione. Per esse, sarà demandata ai futuri strumenti urbanistici la verifica della coerenza dell’ipotesi di trasformabilità rispetto al quadro territoriale analizzato. Tali scelte risulteranno determinanti per la verifica della coerenza delle future varianti ai piani regolatori all’interno del processo di auto-valutazione (Rapporto Ambientale/ VAS) avviato secondo le disposizioni provinciali e previsto dall’art. 20 della Legge provinciale 12 agosto 2015, n.15.

> *Art.20 – Valutazione dei piani*
>
> *1. Nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale è assicurata la loro valutazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, per contribuire a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e per promuovere lo sviluppo sostenibile, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.*
>
> *2. La valutazione integra le considerazioni ambientali, territoriali e socio-economiche nell'elaborazione e nell'adozione del piano, anche ai fini del monitoraggio degli effetti significativi della sua attuazione. Nel caso dei PRG e dei piani dei parchi naturali provinciali la valutazione verifica ed esplicita, su scala locale, anche la coerenza con la valutazione dei PTC o, se non approvati, del PUP.*

La tipologia e la dimensione territoriale delle aree individuate ai fini della trasformazione insediativa dovràorientare anche le loro modalità di utilizzo. Considerata l’esiguità delle aree di trasformazione (territorio potenzialmente sottraibile all’agricoltura) è opportuno che in fase di redazione degli strumenti urbanistici sia favorita la trasformazione delle aree già urbanizzate e di quelle interne all’insediamento (aree di saturazione edilizia). Queste ultime, grazie anche alla loro rilevanza

quantitativa, saranno determinanti per l'assorbimento dei nuovi carichi insediativi e per il completamento del disegno urbano. E' per dare risposta a tale esigenza che gli interventi di trasformazione dovranno essere attuati mediante una progettazione unitaria che definisca nel dettaglio le gerarchie urbanistiche e i caratteri architettonici.

L'individuazione delle aree di possibile trasformazione consente anche mediante gli strumenti della perequazione urbanistica e del trasferimento dei crediti edilizi, di attivare processi partecipativi e di aggregazione delle singole istanze (siano esse di tipo economico o sociale). La finalità è quella di dare origine a processi di trasformazione urbanistica molto più aggregati.

Le esigenze insediative derivanti dal fabbisogno residenziale dovranno essere soddisfatte in via prioritaria mediante:

- Interventi sui fabbricati esistenti (ampliamenti e sopraelevazioni) al fine di favorire la completa saturazione delle aree consolidate;
- Interventi mirati all'interno degli insediamenti storici (schedatura degli edifici oggetto di sopraelevazione) recupero e cambio di destinazione d'uso di fabbricati dimessi.
- Cambio di destinazione d'uso di edifici dimessi o in parziale dismissione esterni all'abitato storico;
- Utilizzo delle aree residenziali pianificate e non ancora attivate previa verifica della loro perimetrazione.
- Utilizzo delle aree di libere interne agli insediamenti;
- Trasformazione aree libere esterne agli insediamenti.

TITOLO V – FABBISOGNO RESIDENZIALE E CARICO INSEDIATIVO MASSIMO, SINTESI DEI DATI

Volumetrie per la residenza ordinaria

Si riporta il calcolo precedente dal dimensionamento residenziale

VOLUMETRIE PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2024 -2034

In funzione delle dimensioni volumetriche medie degli alloggi per la residenza ordinaria (**600 mc**) è possibile determinare le volumetrie massime ammesse per il decennio 2024 – 2034 per il comune di Vallelaghi

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA ORDINARIA 2021-2031

45 Alloggi X 600 mc/cad = 27.000 mc

TITOLO VI CONCLUSIONI

Il calcolo relativo al fabbisogno residenziale e l'analisi del carico insediativo massimo hanno fatto emergere una realtà insediativa caratterizzate da:

- Dalla presenza di un territorio organizzato prima a MASI, poi ad agglomerati storici, nel quale non si ravvisano evidenti fenomeni di dispersione insediativa. Rispetto alla già nota necessità di riconoscimento e salvaguardia dell'edificato dei masi storici, nonché di un equilibrato contrappunto tra i masi storici e le più recenti espansioni ed edificazioni, **a Vallelaghi tale tematica appare talvolta subordinata alla necessità di una maggiore qualità dei bordi dell'insieme edificato nei confronti degli spazi aperti, tema che potrebbe essere uno specifico tema progettuale da approfondire.**

- Il dato relativo al consumo di suolo, comprensivo del territorio pianificato ma non ancora utilizzato, espone il comune di Vallelaghi ad un rischio di saturazione delle possibilità insediative stimato in circa 34,42 anni. **Proseguendo infatti con il trend attuale di 27'000mc di fabbisogno residenziale ogni 10 anni, in 34 anni si arriverebbe alla saturazione sia delle aree e degli interventi ammessi già pianificati (41'522 mq SUN x 2,70) = 112'109 mc disponibili) sia dei possibili interventi ancora da pianificare individuati nel carico insediativo massimo senza vincolo temporale (cfr. ulteriori 817'425mc).**

- Il fabbisogno residenziale stimato tra il 2024-2034 pari a 27'000mc, tradotto in consumo di suolo, si è annotato che potrebbe teoricamente essere già soddisfatto e assorbito dalle aree e dagli interventi ammessi già pianificati; infatti, secondo meri calcoli matematici, il residuo di edificabilità nel PRG vigente ammonta a 112'109 mc, valore che supera i 27'000 stimati per il fabbisogno residenziale 2024-2034.

- TUTTAVIA, sono state riportate per esteso e in modo dettagliato le motivazioni per cui si necessita di introdurre delle aree a residenza "primacasa" vincolate temporalmente. **E' infatti esclusivamente all'interno di tale condizionato e particolare quadro conoscitivo che può essere positivamente valutata la compatibilità dell'individuazione del nuovo contingente residenziale.**

I dati, le analisi e le considerazioni relative al carico insediativo massimo evidenziano la coerenza dei fabbisogni di residenza stimati per il decennio 2024-2034. Fatte salve le considerazioni in materia di consumo di suolo, è possibile affermare che la disponibilità territoriale del comune di Vallelaghi e le condizioni morfologiche e altimetriche favorevoli possono ancora ammettere un ulteriore, possibile incremento della struttura abitativa.

Rimane fatta salva, la verifica inerente la portata e il carico degli impianti di depurazione di Vezzano e Padergnone, nello scenario di completa attuazione, di cui la presente verifica costituisce esclusivamente l'approfondimento di tipo urbanistico.

LEGENDA

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

- NON ATTUATE - NON SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI
- SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VALLELAGHI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2024

Rif. art. 39 comma 2 lettera b) della L.P. 4 agosto 2015, n.15
Rif. art. 55 comma 2 della L.P. 6 agosto 2020, n.6

Approvato con Delibera G.P. n._____ di data __/ __ / _____

BILANCIO URBANISTICO

AREE RESIDENZIALI NON ATTUATE

SCALA 1:5000

TERLAGO-COVELO-LON-CIAGO

1^ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE: Delibera n.50 di data 26 / 11 / 2021 II^ ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE: Delibera n._____ di data __/ __ / _____ PUBBLICAZIONE B.U.R. Bollettino ufficiale della Regione T.A.A. n._____ di data __/ __ / _____	DATA N. FILE	TAV/OLA N. **AN.01b**

orientamento



arch. Michele Gamberoni
Piazza S.Giorgio, 20 - 38068 Rovereto (TN)
tel.0464 423360
e-mail: gamberoni@tecnoplan-group.it

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento

Dot.Arch.
MICHELE GAMBERONI
8203 sez. A - ARCHITETTURA

Elaborazione grafica a cura di:
arch. Roberta Meneghelli

Software utilizzato:
QGIS
Free and Open Source Geographic Information System

LEGENDA

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

- NON ATTUATE - NON SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI
- SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VALLELAGHI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2024

Rif. art. 39 comma 2 lettera b) della L.P. 4 agosto 2015, n.15
Rif. art. 55 comma 2 della L.P. 6 agosto 2020, n.6

Approvato con Delibera G.P. n._____ di data ___/ ___/ _____

BILANCIO URBANISTICO

AREE RESIDENZIALI NON ATTUATE

SCALA 1:5000

VEZZANO-PADERGNONE-SANTA MASSENZA-FRAVEGGIO-RANZO-MARGONE

I^ ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:
Delibera n.50 di data 29 / 11 / 2021

II^ ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:
Delibera n._____ di data ___/ ___/ _____

PUBBLICAZIONE B.U.R. Bollettino ufficiale della Regione T.A.A. n._____ di data ___/ ___/ _____

DATA

N. FILE

TAVOLA N.

AN.01a

inquadramento



arch. Michele Gasbarroni
Piazza Marconi 1 - 38057 Pergine Valsugana (TN)
tel.0461 422300
e-mail: gambetteli@tecnoplangroup.it

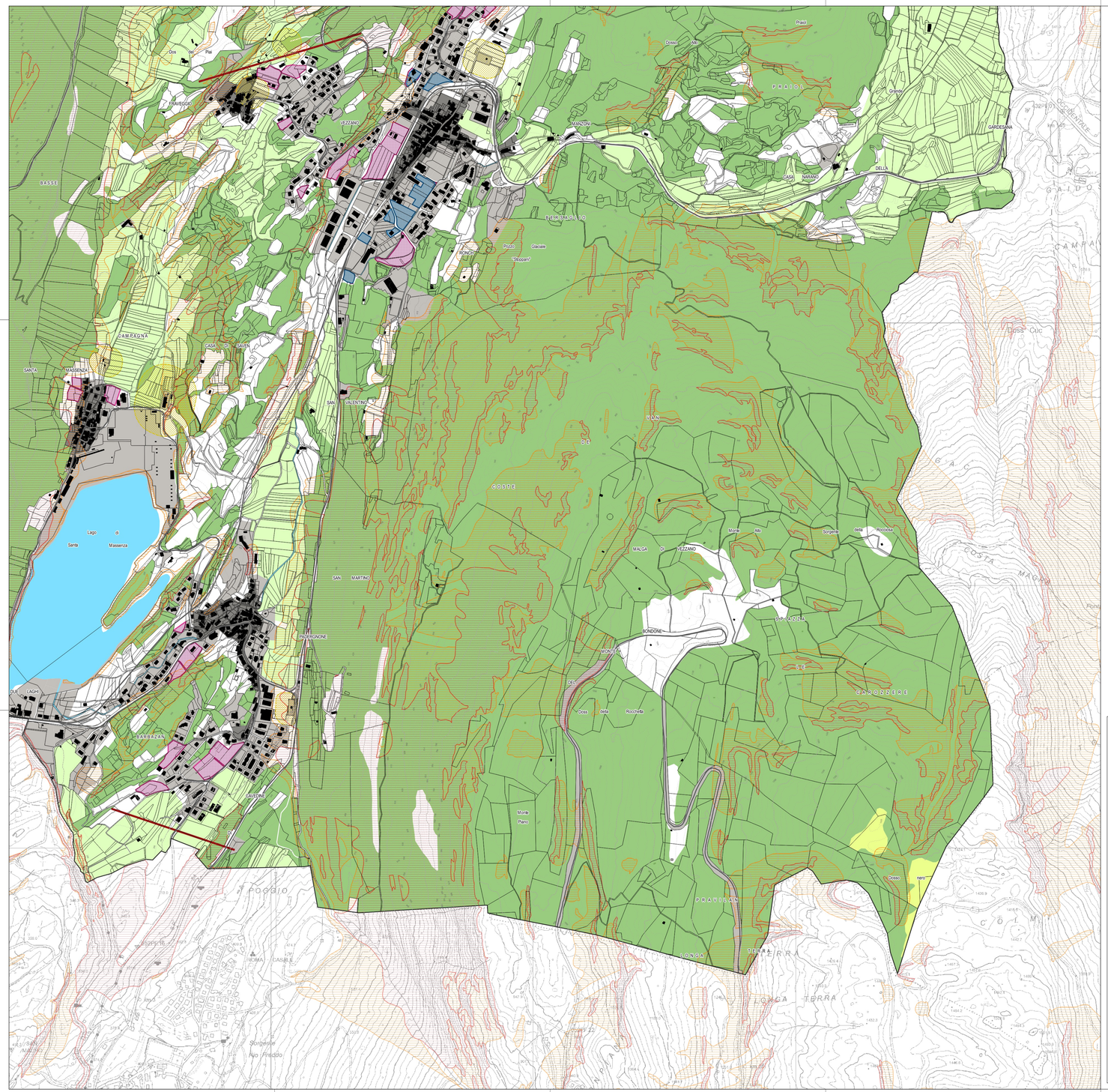
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento

Dott. Architetto
MICHELE GASBARRONI

sez. A - ARCHITETTURA

Elaborazione grafica a cura di:
arch. Roberta Meneghelli

Software utilizzato:
QGIS
Free and Open Source Geographic Information System



LEGENDA

INFORMAZIONI DI BASE

- Confine comunale
- Curve di livello (50m)
- Curve di livello (10m)
- Edificato al 2021
- Laghi e fiumi
- Viabilità principale di progetto

TERRITORIO URBANIZZATO PRG VIGENTE

- Insediamento storico pianificato
- Insediamento recente pianificato
- H101 verde privato

LIMITI PAESAGGISTICI E MORFOLOGICI PRG VIGENTE

- Bosco
- Pascolo
- Area agricola di pregio del PUP
- Area di difesa paesaggistica del PRG
- Fasce di rispetto (cimiteri, depuratori)
- Area sciabile

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

- P4_pericolosità elevata
- P3_pericolosità media

VINCOLI ALL'ESPANSIONE ABITATIVA

- Limiti espansioni abitati

AMBITI DI POSSIBILI TRASFORMAZIONI

- Saturazione insediativa
- Nuova espansione: copia

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VALLELAGHI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2024

Rif. art. 39 comma 2 lettera b) della L.P. 4 agosto 2015, n.15
Rif. art. 55 comma 2 della L.P. 6 agosto 2020, n.6

Approvato con Delibera G.P. n._____ di data __ / __ / ____

CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

SCALA 1:5.000

VEZZANO - PADERGNONE - SANTA MASSENZA - FRAVEGGIO

I^ ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:
Delibera n.50 di data 26 /11 / 2021

II^ ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:
Delibera n._____ di data __ / __ / _____

PUBBLICAZIONE B.U.R. Bollettino ufficiale della Regione T.A.A. n._____ di data __ / __ / _____

DATA

N. FILE

TAVOLA N.

AN.05b

orientamento

arch. Michele Gamberoni
Piazzale S. Giorgio, 20 - 38068 Rovereto (TN)
tel 0464 421188
e-mail: gamberoni@archiplangroup.it

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
Dott. Architetto
MICHELE GAMBERONI
1035 sez. A - ARCHITETTURA

Elaborazione grafica a cura di:
arch. Roberta Mongiello

Software ufficiale:
QGIS
Free and Open Source Geographic Information System

LEGENDA

INFORMAZIONI DI BASE

- Confine comunale
- Curve di livello (50m)
- Curve di livello (10m)
- Edificato al 2021
- Laghi e fiumi
- Viabilità principale di progetto

TERRITORIO URBANIZZATO PRG VIGENTE

- Insediamento storico pianificato
- Insediamento recente pianificato
- H101 verde privato

LIMITI PAESAGGISTICI E MORFOLOGICI PRG VIGENTE

- Bosco
- Pascolo
- Area agricola di pregio del PUP
- Area di difesa paesaggistica del PRG
- Fasce di rispetto (cimiteri, depuratori)
- Area sciabile

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

- P4_pericolosità elevata
- P3_pericolosità media

VINCOLI ALL'ESPANSIONE ABITATIVA

- Limiti espansioni abitati

AMBITI DI POSSIBILI TRASFORMAZIONI

- Saturazione insediativa
- Nuova espansione copia

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VALLELAGHI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2024

Rif. art. 39 comma 2 lettera b) della L.P. 4 agosto 2015, n.15
Rif. art. 55 comma 2 della L.P. 6 agosto 2020, n.6

Approvato con Delibera G.P. n._____ di data __/ __ /____

CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

SCALA 1:5000

TERLAGO-COVELO-LON-CIAGO

1° ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE: Delibera n.50 di data 26 /11 / 2021 II° ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE: Delibera n. _____ di data __ / ____ PUBBLICAZIONE B.U.R. Bollettino ufficiale della Regione T.A.A. n._____ di data ___/ ___/ _____	DATA N. FILE	TAVOLA N. **AN.05c**

orientamento

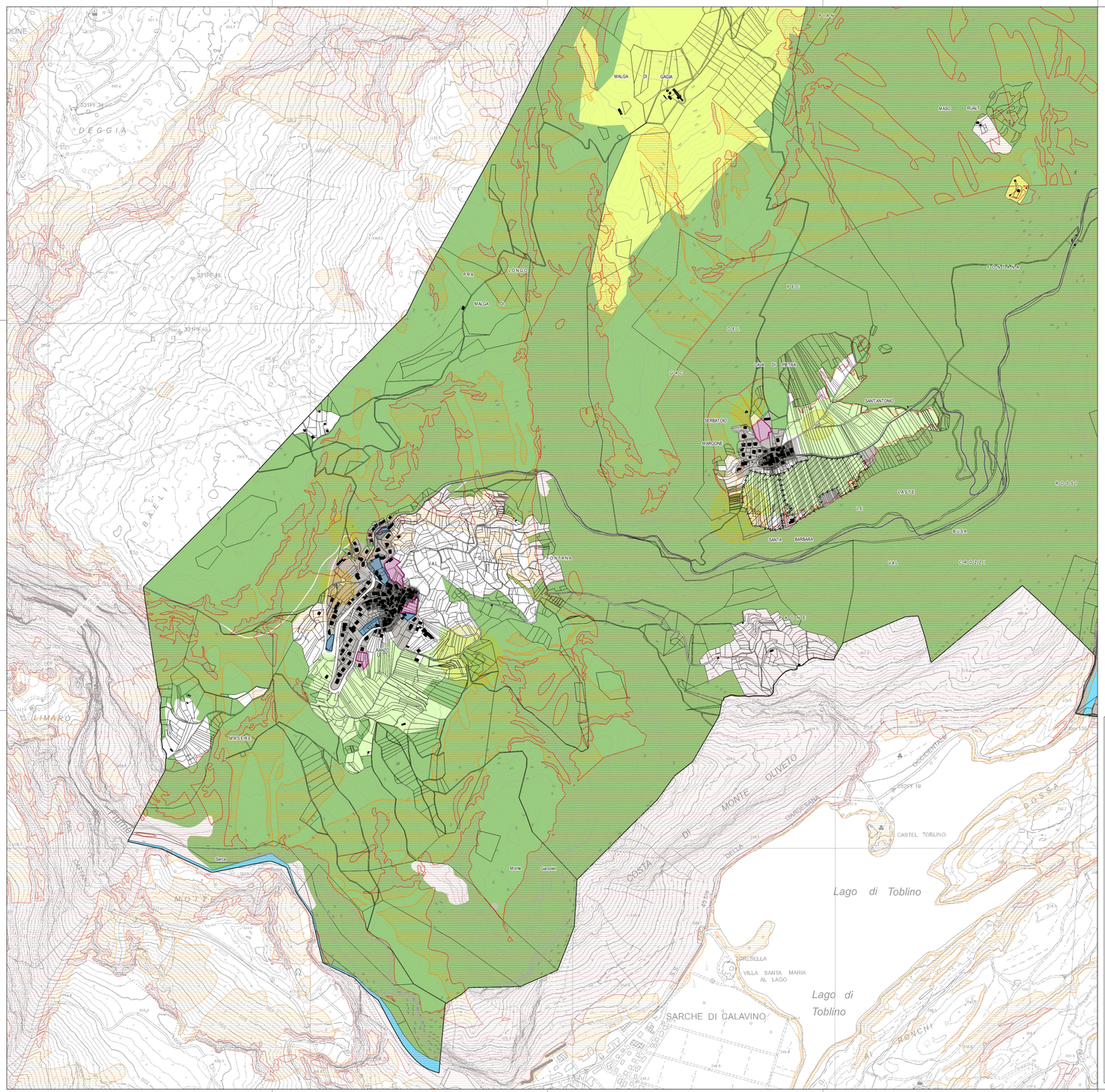


arch. Michele Gamberoni
Piazzale S. Giorgio, 27 - 38068 Rovereto (TN)
tel 0464 422 800
e-mail: gamberoni@archistgroup.it

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
Sig./a Architetto
MICHELE GAMBERONI
1015 sez. A - ARCHITETTURA

Elaborazione grafica a cura di:
arch. Roberta Mongiello

Software utilizzato:
QGIS
Free and Open Source Geographic Information System



LEGENDA

INFORMAZIONI DI BASE

- Confine comunale
- Curve di livello (50m)
- Curve di livello (10m)
- Edificato al 2021
- Laghi e fiumi
- Viabilità principale di progetto

TERRITORIO URBANIZZATO PRG VIGENTE

- Insediamento storico pianificato
- Insediamento recente pianificato
- H101 verde privato

LIMITI PAESAGGISTICI E MORFOLOGICI PRG VIGENTE

- Bosco
- Pascolo
- Area agricola di pregio del PUP
- Area di difesa paesaggistica del PRG
- Fasce di rispetto (cimiteri, depuratori)
- Area sciabile

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

- P4_pericolosità elevata
- P3_pericolosità media

VINCOLI ALL'ESPANSIONE ABITATIVA

- Limiti espansioni abitati

AMBITI DI POSSIBILI TRASFORMAZIONI

- Saturazione insediativa
- Nuova espansione: copia

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VALLELAGHI

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2024

Rif. art. 39 comma 2 lettera b) della L.P. 4 agosto 2015, n.15
Rif. art. 55 comma 2 della L.P. 6 agosto 2020, n.6

Approvato con Delibera G.P. n._____ di data __ / __ / ____

CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

SCALA 1:5.000

RANZO - MARGONE

1° ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:
Delibera n.50 di data 26 /11 / 2021

II° ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:
Delibera n._____ di data __ / __ / _____

PUBBLICAZIONE B.U.R. Bollettino ufficiale della Regione T.A.A. n._____ di data __ / __ / _____

DATA

N. FILE

TAVOLA n.

AN.05a

orientamento

arch. Michele Gamberoni
Piazzale S. Giorgio, 20 - 38068 Rovereto (TN)
tel 0464.472188
e-mail: gamberoni@archiplangroup.it

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento

dal: Accesso
MICHELE GAMBERONI
1078 sez. A - ARCHITETTURA

Elaborazione grafica a cura di :
arch. Roberta Rovagnati

Software ufficiale:
QGIS
Free and Open Source Geographic Information System