



# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE PUNTUALE 2022

## ADEGUAMENTO ALLA L.P. 06/2020

prima adozione D.C.C. n. 20 dd. 13/07/2022

seconda adozione D.C.C. n. 45 dd. 30 / 11 / 2022

entrata in vigore D.C.C. n. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Progettista

Arch. Gabriella Daldoss

Collaboratori

Dott. pianificatore territoriale Cesare Benedetti

## **Premessa**

Come stabilito dall'articolo 55, comma 3 della l.p. 6/2020 la variante al PRG, finalizzata alla definizione del dimensionamento massimo per gli interventi di cambio d'uso, è adottata secondo la procedura delle varianti non sostanziali di cui all'articolo 39, comma 3 della l.p. N.15 del 4 agosto 2015.

La variante è adottata in via preliminare entro il 31 dicembre 2021 e la sua mancata adozione non consente l'applicazione dell'articolo 55 comma 2 della l.p. 6/2020. Resta in entrambi casi vigente e in vigore quanto stabilito dall'articolo 57 della l.p. n.1/2008.

Ai fini dell'adeguamento alle disposizioni contenute nell'art.55 della l.p. n. 6/2020, i comuni soggetti alla disciplina della l.p. n. 16/2005, verificano il dimensionamento residenziale del piano con riferimento alle dinamiche demografiche e insediative e definiscono di conseguenza il limite massimo per il predetto cambio d'uso mediante l'applicazione delle percentuali fissate dalla legge provinciale 11 novembre 2005 n.16 e dai suoi provvedimenti attuativi.

Detta percentuale di alloggi per il tempo libero e vacanze, individuata nella deliberazione della Giunta Provinciale n.3015 del 2005, va intesa come quota percentuale massima che può essere applicata dal comune al dimensionamento residenziale complessivo.

Il dimensionamento massimo per il cambio d'uso deve tenere conto del fabbisogno abitativo del piano e della necessità di rispettare il principio di riduzione del consumo di suolo stabilito dall'articolo 18 della l.p. N.15/2015, del dimensionamento per alloggi tempo libero e vacanze già fissato dal PRG e disciplinato dall'articolo 57 della l.p. N.1/2008 e dall'articolo 130, comma 2, della l.p. n.15/2015 nonché del monitoraggio delle pratiche di cambio d'uso eventualmente pervenute al comune ai sensi del comma 4 del medesimo articolo 55.

Nonostante la fusione dei comuni di Amblar e Don, su condivisione con l'amministrazione e il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, si è scelto di condurre le analisi per gli ex territori di Amblar e Don in modo distinto, andando a stimare la crescita demografica per i due comuni e definire il contingente in modo separato e distinto.

Nella prima parte della relazione di adeguamento si analizzerà il territorio di Amblar, nella seconda quello di Don. Nella parte finale della presente relazione di adeguamento verrà data sintesi delle analisi condotte.

## PARTE I - EX TERRITORIO DI AMBLAR

### 1. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE (FABBISOGNO DI RESIDENZA ORDINARIA)

#### Demografia

Prima operazione consiste nella lettura dei trend demografici del Territorio di Amblar.

In sintesi si riportano alcune tabelle illustrative l'andamento demografico da 2000 al 2015, individuando dunque l'andamento del comune ante-fusione (unificazione comune di Amblar con Don il 1<sup>a</sup> gennaio 2016).



#### Andamento della popolazione residente

COMUNE DI AMBLAR (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	211	-	-	-	-
2002	31 dicembre	213	+2	+0,95%	-	-
2003	31 dicembre	213	0	0,00%	85	2,51
2004	31 dicembre	215	+2	+0,94%	90	2,39
2005	31 dicembre	216	+1	+0,47%	89	2,43
2006	31 dicembre	214	-2	-0,93%	88	2,43
2007	31 dicembre	211	-3	-1,40%	85	2,48
2008	31 dicembre	211	0	0,00%	86	2,45

<b>2009</b>	31 dicembre	<b>221</b>	<b>+10</b>	<b>+4,74%</b>	92	2,40
<b>2010</b>	31 dicembre	<b>232</b>	<b>+11</b>	<b>+4,98%</b>	96	2,42
<b>2011 <sup>(1)</sup></b>	8 ottobre	<b>234</b>	<b>+2</b>	<b>+0,86%</b>	96	2,44
<b>2011 <sup>(2)</sup></b>	9 ottobre	<b>229</b>	<b>-5</b>	<b>-2,14%</b>	-	-
<b>2011 <sup>(3)</sup></b>	31 dicembre	<b>229</b>	<b>-3</b>	<b>-1,29%</b>	96	2,39
<b>2012</b>	31 dicembre	<b>236</b>	<b>+7</b>	<b>+3,06%</b>	96	2,46
<b>2013</b>	31 dicembre	<b>246</b>	<b>+10</b>	<b>+4,24%</b>	98	2,51
<b>2014</b>	31 dicembre	<b>248</b>	<b>+2</b>	<b>+0,81%</b>	103	2,41
<b>2015</b>	31 dicembre	<b>247</b>	<b>-1</b>	<b>-0,40%</b>	103	2,40

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

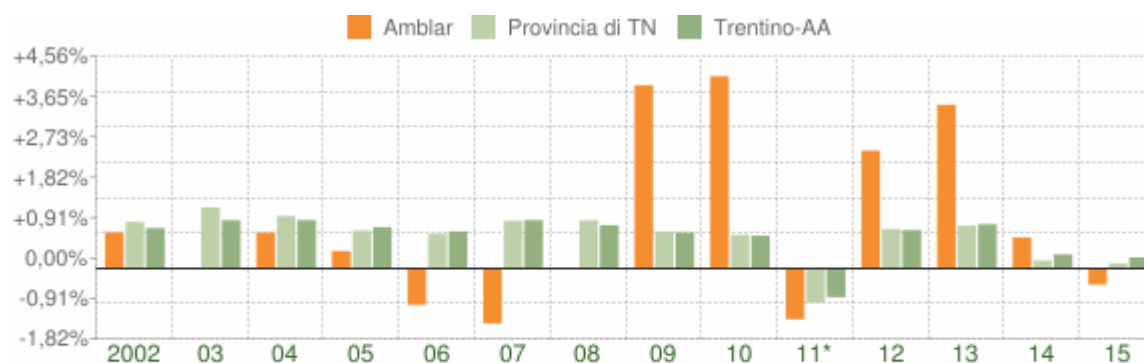
(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

La popolazione residente ad Amblar al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 229 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 234. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 5 unità (-2,14%).

### Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Amblar espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI AMBLAR (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

### Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle

nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee e indicato nella colonna della tabella successiva.



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio - 31 dicembre	0	-	1	-	-1
2003	1 gennaio - 31 dicembre	0	0	4	+3	-4
2004	1 gennaio - 31 dicembre	1	+1	3	-1	-2
2005	1 gennaio - 31 dicembre	1	0	1	-2	0
2006	1 gennaio - 31 dicembre	0	-1	0	-1	0
2007	1 gennaio - 31 dicembre	1	+1	3	+3	-2
2008	1 gennaio - 31 dicembre	1	0	2	-1	-1
2009	1 gennaio - 31 dicembre	5	+4	2	0	+3
2010	1 gennaio - 31 dicembre	1	-4	4	+2	-3
2011 <sup>(1)</sup>	1 gennaio - 8 ottobre	4	+3	2	-2	+2
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre - 31 dicembre	0	-4	0	-2	0
2011 <sup>(3)</sup>	1 gennaio - 31 dicembre	4	+3	2	-2	+2
2012	1 gennaio - 31 dicembre	3	-1	2	0	+1
2013	1 gennaio - 31 dicembre	2	-1	0	-2	+2
2014	1 gennaio - 31 dicembre	2	0	2	+2	0
2015	1 gennaio - 31 dicembre	0	-2	2	0	-2

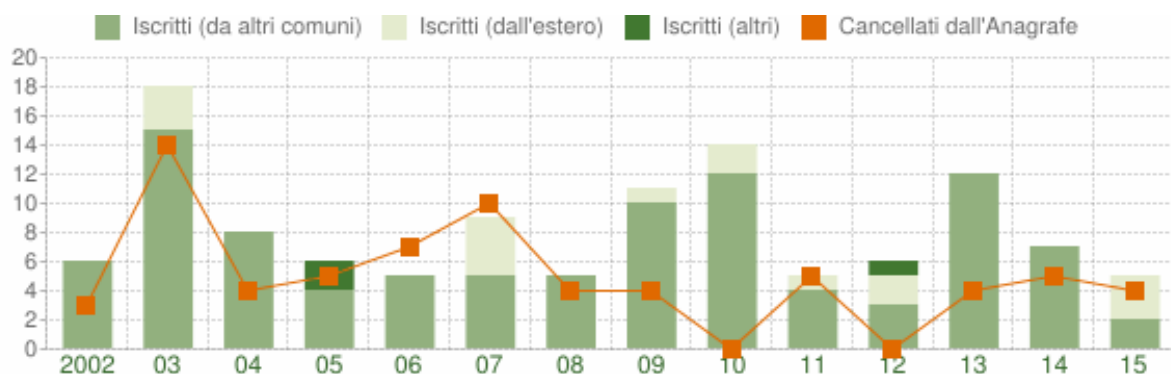
<sup>(1)</sup> bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

<sup>(2)</sup> bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

<sup>(3)</sup> bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

## Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Amblar negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



### Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI AMBLAR (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (a)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (a)		
2002	6	0	0	3	0	0	0	+3
2003	15	3	0	13	1	0	+2	+4
2004	8	0	0	3	0	1	0	+4
2005	4	0	2	4	0	1	0	+1
2006	5	0	0	7	0	0	0	-2
2007	5	4	0	9	0	1	+4	-1
2008	5	0	0	4	0	0	0	+1
2009	10	1	0	3	0	1	+1	+7
2010	12	2	0	0	0	0	+2	+14
2011 <sup>(1)</sup>	4	1	0	2	0	3	+1	0
2011 <sup>(2)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
2011 <sup>(3)</sup>	4	1	0	2	0	3	+1	0
2012	3	2	1	0	0	0	+2	+6

<b>2013</b>	12	0	0	4	0	0	0	+8
<b>2014</b>	7	0	0	3	2	0	-2	+2
<b>2015</b>	2	3	0	4	0	0	+3	+1

(a) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(<sup>1</sup>) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(<sup>2</sup>) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(<sup>3</sup>) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

### Calcolo del trend demografico – Amblar 2030

L'ex comune di Amblar risulta da un punto di vista demografico in lieve crescita, passando da 211 residenti al 2001 a 247 nel 2015, registrando una crescita percentuale pari al circa il 14,6% (+36 in valori assoluti). Rimane pressoché invariato, invece, il numero di componenti medi per nucleo familiare, che scende di un punto decimale nell'arco temporale osservato, da 2,5 a 2,4 membri/fam.

Dall'analisi dei dati demografici forniti dalle valutazioni svolte dal Servizio Statistica della PAT sulle dinamiche demografiche recenti e future, è stata valutata un'ipotesi "plausibile" di proiezione lineare per il 2030 di numero di abitanti pari a 15 con un incremento della popolazione pari a circa il 4,2%.

La percentuale, in calo complessivamente nell'arco temporale dei 15 anni (2001 – 2015 e 2015 – 2030) sembra essere una stima realistica e probabile.

Dunque, residenti sul territorio di Amblar al 2030 sono pari a 262 abitanti.

Per quanto riguarda i nuclei familiari:

- Numero nuclei familiari al 2003 =  $213/2,51 \approx 85$  nuclei familiari

- Numero nuclei familiari al 2015 =  $247/2,40 \approx 103$  nuclei familiari (+ 18 rispetto al 2003)

- Numero nuclei familiari al 2030 =  $262/2,20^* \approx 119$  nuclei familiari (+16 rispetto al 2015)

\*Per la definizione del numero medio dei componenti della famiglia si è fatto riferimento alla valutazione condotta dal Servizio Statistica della PAT sulla riduzione costante del numero medio dei componenti della famiglia, dalle quali è possibile ipotizzare che nel 2030 il numero medio dei componenti la famiglia sia pari o inferiore a **2,20**, partendo dai dati relativi al decennio precedente.

Come previsto dalla delibera di GP n.1281 dd.23.6.2006, si deve considerare anche che una quota delle famiglie attuali sarà interessata dal fenomeno dell'erosione del numero medio dei suoi componenti secondo la formula:

$\approx 20\%$  (nuova popolazione/media nucleo familiari) – nuclei familiari al 2015

$\approx 20\%$  ( $262/2,2$ ) – 103  $\approx 20\%$  di 16  $\approx 3$  nuclei familiari

Fatte tutte queste premesse, ipotizziamo quanto segue:

16 + 3 (per erosione fam) = 19 nuovi nuclei familiari

famiglie totali 2030 = 103 + 19 = 122

## **Fabbisogno residenziale per il decennio 2015-2030**

In seguito alle considerazioni svolte, è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione residente/numero delle famiglie (19 nuovi nuclei), il fabbisogno abitativo risulta pari ad almeno 19 nuovi alloggi per il decennio 2021-2030.

## **Dimensioni dell'alloggio e fabbisogno complessivo**

Il calcolo del volume teorico destinato a ciascun nucleo familiare è stato calcolato in base ai criteri previsti nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 - Punto 9 - *Calcolo del volume teorico complessivo dei criteri e dati di base per il dimensionamento dei piani* e corrisponde al numero di alloggi destinati a residenza ordinaria moltiplicato per un volume convenzionale che definisce l'alloggio "tipo", il cui valore è verificato sulla base dell'edificazione recente e che può quindi essere considerato un dato caratteristico del territorio esaminato.

### Dobbiamo innanzitutto ipotizzare un valore medio di cubatura di alloggio.

Se si considerano separatamente i dati relativi alle operazioni immobiliari in funzione dei loro promotori, tali valori subiscono notevoli variazioni: si nota che, nel caso di residenze ordinarie, il valore del volume medio varia fra i 320 mc degli alloggi ITEA, i 400 mc degli alloggi promossi da cooperative edilizie, i 700 mc delle abitazioni realizzate da singoli privati (dove maggiore è l'incidenza di case unifamiliari) e i 270 mc degli alloggi realizzati da società immobiliari, che possono soddisfare quella fascia di mercato rappresentata da chi, per lavoro o per scelta di vita, ha bisogno di abitazioni di dimensioni ridotte e con pertinenze contenute (single o giovani coppie). La media dei volumi delle abitazioni ordinarie così valutate è di circa 450 mc, pari alla metà della cubatura stimata per il dimensionamento residenziale della variante al PRG del 2008 in adeguamento alle disposizioni della l.p. 16/2005.

Inoltre, sul campione di residenze considerato, si osserva la tendenza a realizzare delle volumetrie interrato importanti per collocarvi locali di tipo accessorio (garage, cantine, lavanderie, locali tecnici, ecc.) e la percentuale del volume interrato tende naturalmente a crescere, per compensazione, col diminuire della superficie degli alloggi. Tutto ciò considerato e tenendo conto che il PRG vigente fissa il taglio minimo di qualsiasi alloggio a 80 mq. (derogabile a 50 mq. solo in casi particolari), lo schema di calcolo per la determinazione della cubatura necessaria a soddisfare il fabbisogno abitativo è il seguente:

$$V_{mc} = V \times N \times c$$

dove:

$V_{mc}$  = (volume medio convenzionale)

$V$  = (volume per abitante) = 120 mc

$N$  = (n. medio componenti del nucleo familiare) = 2,20 (v. considerazioni precedenti)

$c$  = (coefficiente che tiene conto dei servizi e deriva dall'analisi dell'edificazione recente) = 1,9

$$V_{mc} = 120 \text{ mc} \times 2,20 \times 1,9 = 501 \text{ mc}$$

Il volume medio urbanistico per un alloggio di tipo ordinario è quindi ipotizzabile, senza gran margini di errore, in 500 mc.



Il coefficiente di **1,9** risulta da una media di valori e varia da un minimo di 1,5, considerando il volume medio degli alloggi promossi da cooperative edilizie, e un massimo di 2,6, nel caso di residenze di singoli privati.

Il volume teorico complessivo è pertanto dato da:

$$V = 19 \text{ (n. alloggi ordinari)} \times 500 \text{ mc} = 9.500 \text{ mc}$$

Ai soli fini del dimensionamento del PRG, il volume viene convertito in SUN nel modo che segue:

$$\text{alloggio medio} = 500 \text{ mc} = \text{mq. 130 (SUN)}$$

Il passaggio da volume (mc) a SUN (mq), ai soli fini del dimensionamento complessivo, ha tenuto conto della conversione applicata dalla L.P. 15/2015 e ss.mm., dove gli alloggi del conduttore d'azienda (pari a mc. 400) sono stati convertiti in mq. 120 di SUN. Applicando le dovute proporzioni, i 500 mc vengono "trasformati" in **130 mq** di SUN. Si ritiene tale dato sia adeguato ai fini per i quali viene utilizzato e cioè quello di stimare un fabbisogno residenziale teorico, un dato che si basa comunque su *valutazioni e proiezioni statistiche che richiedono un certo grado di approssimazione in quanto ci si deve riferire a valori medi*. Il fabbisogno residenziale COMPLESSIVO è quindi determinato in **2.210 mq/9.500 mc**, così calcolati:

- **n. 19 (nuovi nuclei famigliari) \* mq. 130 (Sun alloggio) = 2.470 mq (Sun complessiva)**
- **n. 19 (nuovi nuclei famigliari) \* mc. 500 (Volume alloggio) = 9.500 mc (cubatura complessiva)**

Tale cubatura corrisponde al **FABBISOGNO ABITATIVO per RESIDENZA ORDINARIA** ipotizzato per i residenti nel Comune di Amblar per un arco temporale fino al 2030.

In particolare si osserva come le volumetrie pianificate e non ancora edificate a Amblar siano stimati a **10.605 mq in lotti residenziali in zona C1 e C2**, in prevalenza destinati a residenza ordinaria.

**Il volume potenziale di aree pianificate nel PRG vigente per il territorio di Amblar corrisponde a circa 31.815 mc (C1 + C2), ed è comprensivo di aree per la residenza ordinaria che temporanea (alloggi per vacanze). A queste si aggiunge una superficie pari a circa 40.650 di superficie residenziale satura, che non prevede nuova volumetria edificabile.**

Dall'esame delle volumetrie "necessarie" per soddisfare la richiesta di RO dovuta all'aumento demografico previsto per il 2030, pari a circa 9.500 mc, e da quelle a disposizione dal PRG una pari ad una disponibilità edificatoria di circa 31.815 mc, si evince che al momento il Piano soddisfa le necessità attuali e future.

Per quanto riguarda le volumetrie derivanti dalle possibilità di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti, che sarebbero da "sommare" alle volumetrie sopra riportate, si è deciso di non tenerne conto, in quanto le potenzialità edificatorie sono legate a fattori quali la frantumazione della proprietà, l'intensità dell'edificazione nelle aree di completamento ormai sature, ecc...

L'indeterminatezza di tali variabili ha impedito un preciso calcolo dei volumi potenzialmente insediabili e le volumetrie disponibili nelle aree libere sono ben al di sopra di quelle necessarie.

## 2. 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.

Si è fatto riferimento ai contenuti del PUP e alla "prima" valutazione condotta a livello provinciale per l'individuazione dei comuni nei 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).

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. 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.

Un'ulteriore indagine a cui fare riferimento è quella relativa alle percentuali di suolo effettivamente utilizzato in rapporto al suolo potenzialmente insediabile (Delibera della Giunta provinciale n. 1281 del 23.6.2006). 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 PRG in rapporto al consumo di territorio, è stato assunto, come **limite di equilibrio**, il **25%** di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

Da una verifica puntuale delle superfici delle singole destinazioni urbanistiche condotta sulla cartografia del PRG emerge quanto segue:

### **superficie del territorio comunale pianificata (PRG vigente):**

- **Superficie comunale totale mq 14.577.355**
- **Aree urbanizzate: 3,97% mq 578.159**

(comprensivo di centro storico, residenziale saturo, alberghiero, servizi, verde e parchi, viabilità e parcheggi, produttivo e commerciale)

- **Aree urbanizzabili (insediabili): 0,07% mq 10.605**

(comprensivo di aree residenziali di completamento, espansione e di nuova edificazione e pianificazione attuativa relativa alla residenza)

- **Territorio aperto: 95,96% mq 13.988.591**

(comprensivo di aree a bosco, a pascolo, aree agricole, aree agricole di pregio, idrografia)

Si rileva dunque che le **aree potenzialmente urbanizzabili** sono pari a **10.605 mq (31.815 mc)**, valore maggiore rispetto al fabbisogno residenziale complessivo (R.O. e R.T. stimato al 2030) di **9.500 mc**.

3. DIMENSIONAMENTO DI RESIDENZA ORDINARIA (R.O.) E PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA PER IL CAMBIO D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN RESIDENZA TURISTICA (R.T.)

Viene ora stabilito il tetto massimo di cubatura disponibile per residenza turistica (RT) derivante dal cambio d'uso di edifici esistenti, alla quale andremo ad applicare una percentuale massima, stabilita assieme all'Amministrazione Comunale, sulla base di tutte le considerazioni fino ad ora svolte:

- **Dimensionamento residenziale, inteso come fabbisogno di residenza ordinaria e residenza turistica = 9.500 mc**
- **[dimensionamento residenziale, inteso come fabbisogno di residenza ordinaria al 2021] x 20% (percentuale ridimensionata rispetto al valore fissato dalla GP con delibera n.642 dd.14.3.2008) = metri cubi massimi autorizzabili da destinare a RT (residenza turistica) = 20% x 9.500 mc = 1.900 mc MASSIMI da destinare a RT con cambio d'uso ai sensi dell'Art.55, comma 2, LP.6/2020.**

**Il territorio amministrato di Amblar, vista la ridotta entità delle cubature da destinare, ritiene che si possa ammettere il cambio d'uso da R.O. a R.T. di tutta la cubatura sopra indicata (1.900 mc).**

Si procede pertanto alla revisione dell'articolo normativo vigente introducendo un apposito comma.

Nuovo comma 4 dell'Art.65 inserito nelle NTA adottate

Adeguamento alla L.p. 6/2020

- 4.1 La presente disciplina si applica per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 06/2020 (06/08 2020), realizzati dopo l'entrata in vigore della L.P. 16/2005, nonché gli edifici preesistenti alla L.P. 16/2005 con destinazione non residenziale.
- 4.2 Come individuato nell'allegato alla Relazione "Adeguamento alla Legge 6/2020", per quanto riguarda la volumetria massima realizzabile nell'ex territorio di Amblar, il contingente è fissato a 1.900 mc, mentre per quanto riguarda l'ex territorio amministrativo di Don, il contingente è fissato a 1.600 mc.
- 4.3 Sarà carico del comune e dell'Ufficio Tecnico il monitoraggio dell'utilizzo di suddetta cubatura, che dovrà tenere apposito registro fino all'esaurimento del contingente ammesso.
- 4.4 Rimane fermo che ogni intervento di cambio d'uso ai sensi dell'art. 55 in argomento è ammesso solo in conformità alle previsioni del PRG destinate alla residenza.

#### 4. COMPATIBILITA' CON LE SCELTE FATTE DAL PRG VIGENTE

##### **Verifiche sulla Variante di adeguamento alla LP.16/2005.**

Esaminando il PRG, si evince che il volume teorico complessivo stimato all'epoca per soddisfare le necessità di alloggi per il tempo libero e la vacanza (RT), calcolata in **2.700 mc.**

Per quel che riguarda il patrimonio di *edilizia esistente mista* e la possibilità di trasformazione d'uso è vigente la possibilità di cambio d'uso degli edifici esistenti misti (residenziali e non) in RT volume residenziale non inferiore al 50% del totale e la norma non è stata modificata.

##### **Verifiche rispetto alla L.P. 1/2008 art. 57 (disciplina degli alloggi destinati a residenza)**

L'art. 4 della L.P. n.6/2020 definisce che al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, fino all'individuazione del dimensionamento residenziale previsto dal comma 2 (e comunque non oltre il 31 dicembre) è ammesso il cambio d'uso degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della citata legge, L.P. n.6/2020 in alloggi per il tempo libero e vacanza entro un contingente pari al 10% del dimensionamento per residenza ordinaria individuato dai PRG con la variante adottata sulla base dell'art. 57, comma 3 della L.P. 1/2008. Ai fini dell'adeguamento e del superamento della sopracitata percentuale, è stata condotta una verifica assieme agli uffici comunali preposti, con il fine di verificare l'effettiva propensione al tema del recupero abitativo per sostanziare – di fatto – la percentuale che con il presente adeguamento si propone per il territorio di Amblar. Dalle verifiche condotte e dall'analisi delle pratiche edilizie si evince una buona richiesta di attivare interventi edilizi volti al recupero dell'esistente, che negli ultimi anni ha mostrato un trend positivo.

Si evidenziano nella tabella di sintesi le principali richieste di concessione edilizia (dati forniti dall'uff. Tecnico) dell'ultimo quinquennio sul patrimonio edilizio esistente. Il rilascio dei titoli mostra un interesse verso il tema del recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente, tema centrale della l.p. 06/2020.

<b>Titoli autorizzativi rilasciati nell'ultimo quinquennio – territorio di Amblar</b>		
PC	20/04/2018	Intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento
PC	09/11/2018	Intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento
PC	09/11/2018	Intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento
SCIA	30/06/2017	Intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso
SCIA	01/03/2018	Intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso
SCIA	30/01/2020	Intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento - Variante n.1 PC 7/2018
SCIA	n. 4 del 2022	Intervento di ristrutturazione edilizia per ricavo di nuova unità abitativa - Variante n.1 in corso d'opera
SCIA	n. 13 del 2022	Intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento

Per quanto riguarda l'intervallo temporale stabilito dalla L.P. 6/2020 (settembre 2020 – dicembre 2021), che prevede la possibilità fino al 10% del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanza, si precisa che sentita la segreteria della Comunità della Val di Non e intrecciati i dati forniti con l'Ufficio tecnico comunale non risultano esservi progettualità con riferimento alla L.P. 6/2020 nell'arco temporale sopra riportato. La proposta di adeguamento al 20% si

ritiene in ogni caso opportuna alla luce dei recenti fenomeni legati all'emergenza economico-sanitaria connessa al COVID-19 e in virtù del mantenimento della vocazione stessa del territorio, riconoscendo in questa come concreta opportunità per il recupero del patrimonio esistente. La percentuale che si propone nella presente Variante riduce la percentuale assegnata del 30% in sede di adeguamento alla cosiddetta "Legge Gilmozzi", adeguando il territorio alla percentuale equiparata a quella dell'ex territorio di Don.

#### **Verifiche rispetto all'Art.130 della LP.15/2015.**

Il territorio di Amblar individuava, in adeguamento alla l.p. 16/2005 un numero di 6 alloggi (+2 di riserva) da destinare a tempo libero e vacanza. Nel corso dell'arco temporale analizzato, il comune non ha individuato in cartografia suddetti alloggi, nel ha utilizzato la cubatura fissata (2.700 mc), che in applicazione dell'art. 130 della L.P. 15/2015 è stato ridotto, con successiva variante di adeguamento, a n° 3 alloggi, per una volumetria complessiva pari a 1350 mc (450 mc ad alloggio) come disciplinato dall'art. 65, comma 2 delle N.T.A. di Piano.

#### **5. CONCLUSIONI**

Il contingente assegnato con la presente Variante è utilizzabile per il cambio d'uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LP.16/2005 e per il cambio d'uso di edifici esistenti alla LP.6/2020, nonché a quello preesistente alla LP.16/2005, purché con destinazione NON residenziale.

Deve inoltre essere chiarito che il contingente stabilito con questa Variante si configura come diverso e distinto da quello definito dal Comune per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze di cui all'Art.57, comma 3, della LP.1/2008 (6 alloggi).

Si evidenzia quindi che nel territorio di Amblar il cambio d'uso degli edifici, alla luce delle basse percentuali trasformative del territorio sul totale (0,07% di aree ad oggi urbanizzabili), il contingente fissato con la presente Variante al 100% della disponibilità (**1.900 mc**) per il cambio d'uso di edifici esistenti non figura come possibile limite alla futura richiesta di alloggi di residenza ordinaria (RO) con la previsione auspicata e probabile al 2030.

## PARTE II - EX TERRITORIO DI DON

### 1. IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE (FABBISOGNO DI RESIDENZA ORDINARIA)

#### Demografia

Prima operazione consiste nella lettura dei trend demografici del Territorio di Don.

In sintesi si riportano alcune tabelle illustrative l'andamento demografico da 2000 al 2015, individuando dunque l'andamento del comune ante-fusione (unificazione comune di Amblar con Don il 1<sup>a</sup> gennaio 2016).



#### Andamento della popolazione residente

COMUNE DI DON (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	224	-	-	-	-
2002	31 dicembre	231	+7	+3,13%	-	-
2003	31 dicembre	237	+6	+2,60%	95	2,49
2004	31 dicembre	246	+9	+3,80%	97	2,54
2005	31 dicembre	253	+7	+2,85%	100	2,53
2006	31 dicembre	248	-5	-1,98%	100	2,48
2007	31 dicembre	252	+4	+1,61%	105	2,40
2008	31 dicembre	240	-12	-4,76%	103	2,33
2009	31 dicembre	239	-1	-0,42%	104	2,30

<b>2010</b>	31 dicembre	<b>248</b>	<b>+9</b>	<b>+3,77%</b>	107	2,32
<b>2011 <sup>(1)</sup></b>	8 ottobre	<b>251</b>	<b>+3</b>	<b>+1,21%</b>	112	2,24
<b>2011 <sup>(2)</sup></b>	9 ottobre	<b>249</b>	<b>-2</b>	<b>-0,80%</b>	-	-
<b>2011 <sup>(3)</sup></b>	31 dicembre	<b>248</b>	0	0,00%	111	2,23
<b>2012</b>	31 dicembre	<b>258</b>	<b>+10</b>	<b>+4,03%</b>	118	2,19
<b>2013</b>	31 dicembre	<b>264</b>	<b>+6</b>	<b>+2,33%</b>	122	2,16
<b>2014</b>	31 dicembre	<b>264</b>	0	0,00%	120	2,20
<b>2015</b>	31 dicembre	<b>274</b>	<b>+10</b>	<b>+3,79%</b>	118	2,32

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

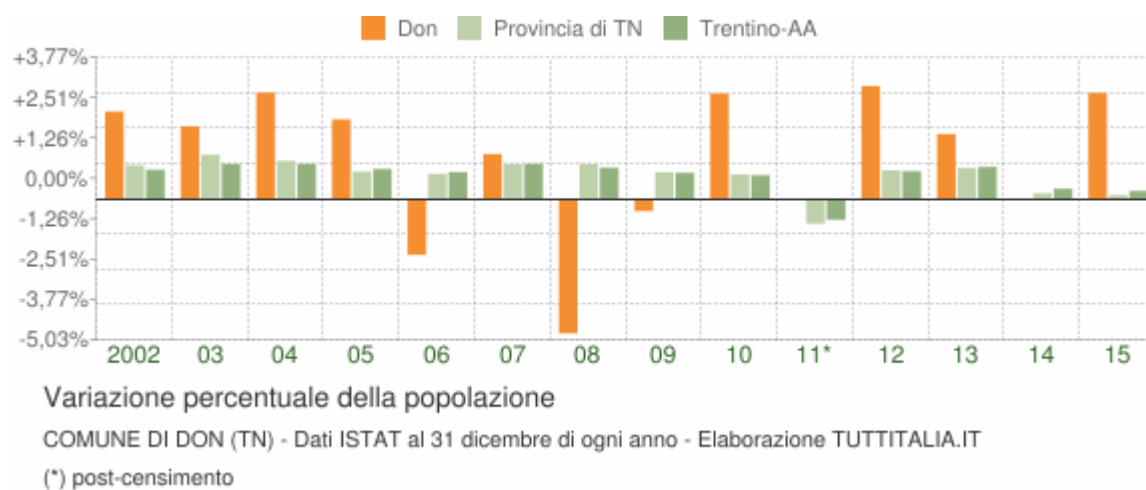
(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

La popolazione residente a Don al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 249 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 251. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 2 unità (-0,80%).

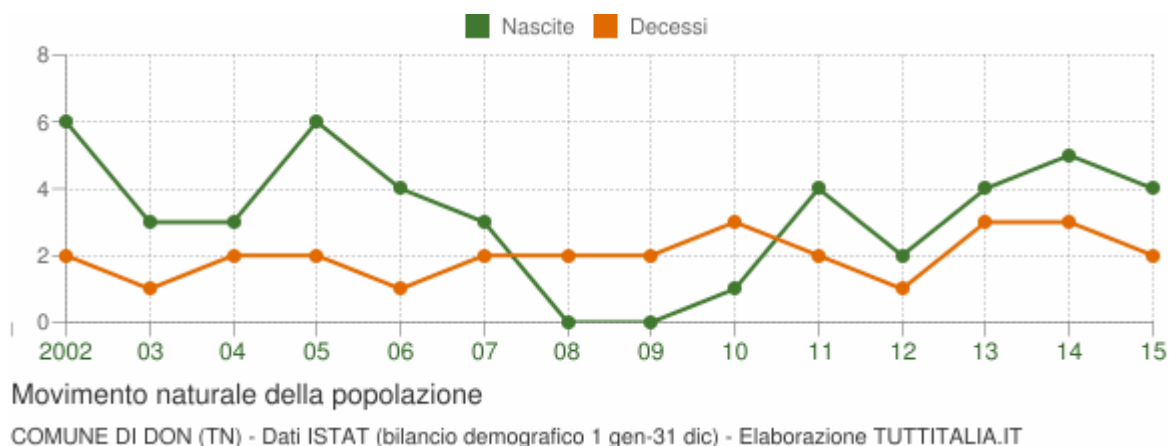
### Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Don espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.



### Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee e indicato nella colonna della tabella successiva.



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio - 31 dicembre	6	-	2	-	+4
2003	1 gennaio - 31 dicembre	3	-3	1	-1	+2
2004	1 gennaio - 31 dicembre	3	0	2	+1	+1
2005	1 gennaio - 31 dicembre	6	+3	2	0	+4
2006	1 gennaio - 31 dicembre	4	-2	1	-1	+3
2007	1 gennaio - 31 dicembre	3	-1	2	+1	+1
2008	1 gennaio - 31 dicembre	0	-3	2	0	-2
2009	1 gennaio - 31 dicembre	0	0	2	0	-2
2010	1 gennaio - 31 dicembre	1	+1	3	+1	-2
2011 <sup>(1)</sup>	1 gennaio - 8 ottobre	3	+2	2	-1	+1
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre - 31 dicembre	1	-2	0	-2	+1
2011 <sup>(3)</sup>	1 gennaio - 31 dicembre	4	+3	2	-1	+2
2012	1 gennaio - 31 dicembre	2	-2	1	-1	+1
2013	1 gennaio - 31 dicembre	4	+2	3	+2	+1
2014	1 gennaio - 31 dicembre	5	+1	3	0	+2
2015	1 gennaio - 31 dicembre	4	-1	2	-1	+2

<sup>(1)</sup> bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

<sup>(2)</sup> bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

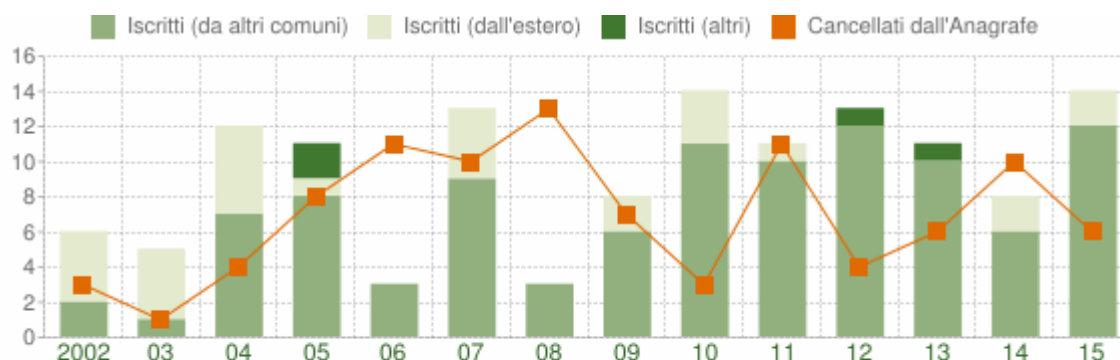
<sup>(3)</sup> bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.



## Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Don negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



### Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI DON (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (a)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (a)		
2002	2	4	0	2	1	0	+3	+3
2003	1	4	0	1	0	0	+4	+4
2004	7	5	0	4	0	0	+5	+8
2005	8	1	2	5	0	3	+1	+3
2006	3	0	0	11	0	0	0	-8
2007	9	4	0	10	0	0	+4	+3
2008	3	0	0	9	4	0	-4	-10
2009	6	2	0	4	3	0	-1	+1
2010	11	3	0	3	0	0	+3	+11
2011 <sup>(1)</sup>	9	1	0	6	0	2	+1	+2
2011 <sup>(2)</sup>	1	0	0	2	0	1	0	-2
2011 <sup>(3)</sup>	10	1	0	8	0	3	+1	0

<b>2012</b>	12	0	1	4	0	0	0	+9
<b>2013</b>	10	0	1	6	0	0	0	+5
<b>2014</b>	6	2	0	9	0	1	+2	-2
<b>2015</b>	12	2	0	4	0	2	+2	+8

(a) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(<sup>1</sup>) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(<sup>2</sup>) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(<sup>3</sup>) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

### Calcolo del trend demografico – Don 2030

L'ex comune di Don risulta da un punto di vista demografico in lieve crescita, passando da 224 residenti al 2001 a 274 nel 2015, registrando una crescita percentuale pari al circa il 18,25% (+50 in valori assoluti). Rimane pressoché invariato, invece, il numero di componenti medi per nucleo familiare, che scende di un punto decimale nell'arco temporale osservato, da 2,49 a 2,32 membri/fam.

Dall'analisi dei dati demografici forniti dalle valutazioni svolte dal Servizio Statistica della PAT sulle dinamiche demografiche recenti e future, è stata valutata un'ipotesi "plausibile" di proiezione lineare per il 2030 di numero di abitanti pari a 15 con un incremento della popolazione pari a circa il 5,2%.

La percentuale, in calo complessivamente nell'arco temporale dei 15 anni (2001 – 2015 e 2015 – 2030) sembra essere una stima realistica e probabile.

Dunque, residenti sul territorio di Don al 2030 sono pari a 289 abitanti.

Per quanto riguarda i nuclei famigliari:

- Numero nuclei famigliari al 2003 =  $237/2,49 \approx 95$  nuclei famigliari

- Numero nuclei famigliari al 2015 =  $274/2,32 \approx 118$  nuclei famigliari (+ 23 rispetto al 2003)

- Numero nuclei famigliari al 2030 =  $289/2,20^* \approx 131$  nuclei famigliari (+ 13 rispetto al 2015)

\*Per la definizione del numero medio dei componenti della famiglia si è fatto riferimento alla valutazione condotta dal Servizio Statistica della PAT sulla riduzione costante del numero medio dei componenti della famiglia, dalle quali è possibile ipotizzare che nel 2030 il numero medio dei componenti la famiglia sia pari o inferiore a **2,20**, partendo dai dati relativi al decennio precedente.

Come previsto dalla delibera di GP n.1281 dd.23.6.2006, si deve considerare anche che una quota delle famiglie attuali sarà interessata dal fenomeno dell'erosione del numero medio dei suoi componenti secondo la formula:

$\approx 20\%$  (nuova popolazione/media nucleo famigliari) – nuclei famigliari al 2015

$\approx 20\%$  ( $289/2,2$ ) – 118  $\approx 20\%$  di 13  $\approx 3$  nuclei famigliari

Fatte tutte queste premesse, ipotizziamo quanto segue:

13 + 3 (per erosione fam) = 16 nuovi nuclei famigliari

famiglie totali 2030 = 118 + 16 = 134

## **Fabbisogno residenziale per il decennio 2015-2030**

In seguito alle considerazioni svolte, è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione residente/numero delle famiglie (16 nuovi nuclei), il fabbisogno abitativo risulta pari ad almeno 16 nuovi alloggi per il decennio 2021-2030.

## **Dimensioni dell'alloggio e fabbisogno complessivo**

Il calcolo del volume teorico destinato a ciascun nucleo familiare è stato calcolato in base ai criteri previsti nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 - Punto 9 - *Calcolo del volume teorico complessivo dei criteri e dati di base per il dimensionamento dei piani* e corrisponde al numero di alloggi destinati a residenza ordinaria moltiplicato per un volume convenzionale che definisce l'alloggio "tipo", il cui valore è verificato sulla base dell'edificazione recente e che può quindi essere considerato un dato caratteristico del territorio esaminato.

### Dobbiamo innanzitutto ipotizzare un valore medio di cubatura di alloggio.

Se si considerano separatamente i dati relativi alle operazioni immobiliari in funzione dei loro promotori, tali valori subiscono notevoli variazioni: si nota che, nel caso di residenze ordinarie, il valore del volume medio varia fra i 320 mc degli alloggi ITEA, i 400 mc degli alloggi promossi da cooperative edilizie, i 700 mc delle abitazioni realizzate da singoli privati (dove maggiore è l'incidenza di case unifamiliari) e i 270 mc degli alloggi realizzati da società immobiliari, che possono soddisfare quella fascia di mercato rappresentata da chi, per lavoro o per scelta di vita, ha bisogno di abitazioni di dimensioni ridotte e con pertinenze contenute (single o giovani coppie). La media dei volumi delle abitazioni ordinarie così valutate è di circa 450 mc, pari alla metà della cubatura stimata per il dimensionamento residenziale della variante al PRG del 2008 in adeguamento alle disposizioni della l.p. 16/2005.

Inoltre, sul campione di residenze considerato, si osserva la tendenza a realizzare delle volumetrie interrato importanti per collocarvi locali di tipo accessorio (garage, cantine, lavanderie, locali tecnici, ecc.) e la percentuale del volume interrato tende naturalmente a crescere, per compensazione, col diminuire della superficie degli alloggi. Tutto ciò considerato e tenendo conto che il PRG vigente fissa il taglio minimo di qualsiasi alloggio a 80 mq. (derogabile a 50 mq. solo in casi particolari), lo schema di calcolo per la determinazione della cubatura necessaria a soddisfare il fabbisogno abitativo è il seguente:

$$V_{mc} = V \times N \times c$$

dove:

$V_{mc}$  = (volume medio convenzionale)

$V$  = (volume per abitante) = 120 mc

$N$  = (n. medio componenti del nucleo familiare) = 2,20 (v. considerazioni precedenti)

$c$  = (coefficiente che tiene conto dei servizi e deriva dall'analisi dell'edificazione recente) = 1,9

$$V_{mc} = 120 \text{ mc} \times 2,20 \times 1,9 = 501 \text{ mc}$$

Il volume medio urbanistico per un alloggio di tipo ordinario è quindi ipotizzabile, senza gran margini di errore, in 500 mc.

Il coefficiente di **1,9** risulta da una media di valori e varia da un minimo di 1,5, considerando il volume medio degli alloggi promossi da cooperative edilizie, e un massimo di 2,6, nel caso di residenze di singoli privati. Il volume teorico complessivo è pertanto dato da:

$$V = 16 \text{ (n. alloggi ordinari)} \times 500 \text{ mc} = 8.000 \text{ mc}$$

Ai soli fini del dimensionamento del PRG, il volume viene convertito in SUN nel modo che segue:

$$\text{alloggio medio} = 500 \text{ mc} = \text{mq. 130 (SUN)}$$

Il passaggio da volume (mc) a SUN (mq), ai soli fini del dimensionamento complessivo, ha tenuto conto della conversione applicata dalla L.P. 15/2015 e ss.mm., dove gli alloggi del conduttore d'azienda (pari a mc. 400) sono stati convertiti in mq. 120 di SUN. Applicando le dovute proporzioni, i 500 mc vengono "trasformati" in **130 mq** di SUN. Si ritiene tale dato sia adeguato ai fini per i quali viene utilizzato e cioè quello di stimare un fabbisogno residenziale teorico, un dato che si basa comunque su *valutazioni e proiezioni statistiche che richiedono un certo grado di approssimazione in quanto ci si deve riferire a valori medi*. Il fabbisogno residenziale COMPLESSIVO è quindi determinato in **2.080 mq/8.000 mc**, così calcolati:

- **n. 16 (nuovi nuclei famigliari) \* mq. 130 (Sun alloggio) = 2.080 mq (Sun complessiva)**
- **n. 16 (nuovi nuclei famigliari) \* mc. 500 (Volume alloggio) = 8.000 mc (cubatura complessiva)**

Tale cubatura corrisponde al **FABBISOGNO ABITATIVO per RESIDENZA ORDINARIA** ipotizzato per i residenti nel Comune di Don per un arco temporale fino al 2030.

In particolare si osserva come le superfici in previsione insediativa ma non ancora edificate a Don siano stimate a **4.091 mq in lotti residenziali in zona B2 e C3**, in prevalenza destinati a residenza ordinaria.

**Il volume potenziale di aree pianificate nel PRG vigente per il territorio di Don corrisponde a circa 12.273 mc (B2 + C3), ed è comprensivo di aree per la residenza ordinaria che temporanea (alloggi per vacanze).**

Dall'esame delle volumetrie "necessarie" per soddisfare la richiesta di RO dovuta all'aumento demografico previsto per il 2030, pari a circa 8.000 mc, e da quelle a disposizione dal PRG una pari ad una disponibilità edificatoria di circa 12.273 mc, si evince che al momento il Piano soddisfa le necessità attuali e future.

Per quanto riguarda le volumetrie derivanti dalle possibilità di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti, che sarebbero da "sommare" alle volumetrie sopra riportate, si è deciso di non tenerne conto, in quanto le potenzialità edificatorie sono legate a fattori quali la frantumazione della proprietà, l'intensità dell'edificazione nelle aree di completamento ormai sature, ecc...

L'indeterminatezza di tali variabili ha impedito un preciso calcolo dei volumi potenzialmente insediabili e le volumetrie disponibili nelle aree libere sono ben al di sopra di quelle necessarie.

## 2. 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.

Si è fatto riferimento ai contenuti del PUP e alla "prima" valutazione condotta a livello provinciale per l'individuazione dei comuni nei 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).

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. 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.

Un'ulteriore indagine a cui fare riferimento è quella relativa alle percentuali di suolo effettivamente utilizzato in rapporto al suolo potenzialmente insediabile (Delibera della Giunta provinciale n. 1281 del 23.6.2006). 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 PRG in rapporto al consumo di territorio, è stato assunto, come **limite di equilibrio**, il **25%** di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

Da una verifica puntuale delle superfici delle singole destinazioni urbanistiche condotta sulla cartografia del PRG emerge quanto segue:

### **superficie del territorio comunale pianificata (PRG vigente):**

- **Superficie comunale totale mq 5.336.416**
- **Aree urbanizzate: 3,13% mq 166.994**

(comprensivo di centro storico, residenziale saturo, alberghiero, servizi, verde e parchi, viabilità e parcheggi, produttivo e commerciale)

- **Aree urbanizzabili (insediabili): 1,49% mq 79.530**

(comprensivo di aree residenziali di completamento, espansione e di nuova edificazione e pianificazione attuativa relativa alla residenza)

- **Territorio aperto: 95,38% mq 5.089.892**

(comprensivo di aree a bosco, a pascolo, aree agricole, aree agricole di pregio, idrografia)

Si rileva dunque che le **aree potenzialmente urbanizzabili** sono pari a **79.530 mq (238.590 mc)**, valore maggiore rispetto al fabbisogno residenziale complessivo (R.O. e R.T. stimato al 2030) di **8.000 mc**.

3. DIMENSIONAMENTO DI RESIDENZA ORDINARIA (R.O.) E PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA PER IL CAMBIO D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN RESIDENZA TURISTICA (R.T.)

Viene ora stabilito il tetto massimo di cubatura disponibile per residenza turistica (RT) derivante dal cambio d'uso di edifici esistenti, alla quale andremo ad applicare una percentuale massima, stabilita assieme all'Amministrazione Comunale, sulla base di tutte le considerazioni fino ad ora svolte:

- **Dimensionamento residenziale, inteso come fabbisogno di residenza ordinaria e residenza turistica = 8.000 mc**
- **[dimensionamento residenziale, inteso come fabbisogno di residenza ordinaria al 2021] x 20% (percentuale fissata dalla GP con delibera n.642 dd.14.3.2008) = metri cubi massimi autorizzabili da destinare a RT (residenza turistica) = 20% x 8.000 mc = 1.600 mc MASSIMI da destinare a RT con cambio d'uso ai sensi dell'Art.55, comma 2, LP.6/2020.**

**Il territorio amministrato di Don, vista la ridotta entità delle cubature da destinare, ritiene che si possa ammettere il cambio d'uso da R.O. a R.T. di tutta la cubatura sopra indicata (1.600 mc).**

Si procede pertanto alla revisione dell'articolo normativo vigente introducendo un apposito comma.

Nuovo comma 4 dell'Art.65 inserito nelle NTA adottate

Adeguamento alla L.p. 6/2020

- 4.1 La presente disciplina si applica per gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 06/2020 (06/08 2020), realizzati dopo l'entrata in vigore della L.P. 16/2005, nonché gli edifici preesistenti alla L.P. 16/2005 con destinazione non residenziale.
- 4.2 Come individuato nell'allegato alla Relazione "Adeguamento alla Legge 6/2020", per quanto riguarda la volumetria massima realizzabile nell'ex territorio di Amblar, il contingente è fissato a 1.900 mc, mentre per quanto riguarda l'ex territorio amministrativo di Don, il contingente è fissato a 1.600 mc.
- 4.3 Sarà carico del comune e dell'Ufficio Tecnico il monitoraggio dell'utilizzo di suddetta cubatura, che dovrà tenere apposito registro fino all'esaurimento del contingente ammesso.
- 4.4 Rimane fermo che ogni intervento di cambio d'uso ai sensi dell'art. 55 in argomento è ammesso solo in conformità alle previsioni del PRG destinate alla residenza.

#### 4 COMPATIBILITA' CON LE SCELTE FATTE DAL PRG VIGENTE

##### **Verifiche sulla Variante di adeguamento alla LP.16/2005.**

Esaminando il PRG, si evince che il volume teorico complessivo stimato all'epoca per soddisfare le necessità di alloggi per il tempo libero e la vacanza (**RT**), calcolata in **2.700 mc.**

Per quel che riguarda il patrimonio di *edilizia esistente mista* e la possibilità di trasformazione d'uso è vigente la possibilità di cambio d'uso degli edifici esistenti misti (residenziali e non) in RT volume residenziale non inferiore al 50% del totale e la norma non è stata modificata.

##### **Verifiche rispetto alla L.P. 1/2008 art. 57 (disciplina degli alloggi destinati a residenza)**

L'art. 4 della L.P. n.6/2020 definisce che al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, fino all'individuazione del dimensionamento residenziale previsto dal comma 2 (e comunque non oltre il 31 dicembre) è ammesso il cambio d'uso degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della citata legge, L.P. n.6/2020 in alloggi per il tempo libero e vacanza entro un contingente pari al 10% del dimensionamento per residenza ordinaria individuato dai PRG con la variante adottata sulla base dell'art. 57, comma 3 della L.P. 1/2008. Ai fini dell'adeguamento e del superamento della sopracitata percentuale, è stata condotta una verifica assieme agli uffici comunali preposti, con il fine di verificare l'effettiva propensione al tema del recupero abitativo per sostanziare – di fatto – la percentuale che con il presente adeguamento si propone per il territorio di Don. Dalle verifiche condotte e dall'analisi delle pratiche edilizie si evince una buona richiesta di attivare interventi edilizi volti al recupero dell'esistente, che negli ultimi anni ha mostrato un trend positivo.

Si evidenziano nella tabella di sintesi le principali richieste di concessione edilizia (dati forniti dall'uff. Tecnico) dell'ultimo quinquennio sul patrimonio edilizio esistente. Il rilascio dei titoli mostra un interesse verso il tema del recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente, tema centrale della l.p. 06/2020.

<b>Titoli autorizzativi rilasciati nell'ultimo quinquennio – territorio di Don</b>		
SCIA	13/09/2018	Intervento di ristrutturazione edilizia appartamento primo piano
SCIA	n.7 del 2021	Intervento di ampliamento a piano terra e apertura nuova porta
SCIA	n.12 del 2021	Intervento di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione

Per quanto riguarda l'intervallo temporale stabilito dalla L.P. 6/2020 (settembre 2020 – dicembre 2021), che prevede la possibilità fino al 10% del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanza, si precisa che sentita la segreteria della Comunità della Val di Non e intrecciati i dati forniti con l'Ufficio tecnico comunale non risultano esservi progettualità con specifico rimando alla L.P. 6/2020 nell'arco temporale sopra riportato.

Si evidenziano invece, nella tabella sottostante e ad integrazione dei dati riportati al 2021 della tabella sopra esposta, le richieste di concessione edilizia fornite dai due Uffici (Comune e Comunità di Valle) rispetto all'arco temporale settembre 2020 – dicembre 2021 che sono riferiti alla necessità di recupero del patrimonio e analizzate dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio.

Pratiche in CPC nell'arco temporale settembre 2020 – dicembre 2021		
Prat. n. 9/64	Delib n. 296/2021	PARERE in sostituzione della CEC - Ristrutturazione con riqualificazione energetica p.ed. 98 C.C. DON - C.A. AMBLAR-DON
Prat. n. 9/66	Delib n. 313/2021	PARERE - Ristrutturazione stalla sulla p.ed. 120 C.C. DON - C.A. AMBLAR-DON - COMUNE di AMBLAR-DON

La proposta di adeguamento al 20% si ritiene opportuna alla luce dei recenti fenomeni legati all'emergenza economico-sanitaria connessa al COVID-19 e in virtù del mantenimento della vocazione stessa del territorio, riconoscendo in questa come concreta opportunità per il recupero del patrimonio esistente. La percentuale che si propone nella presente Variante sostanzia la quota assegnata del 30% in sede di adeguamento alla cosiddetta "Legge Gilmozzi" per il territorio di Don.

#### **Verifiche rispetto all'Art.130 della LP.15/2015.**

Il territorio di Amblar individuava, in adeguamento alla l.p. 16/2005 un numero di 6 alloggi da destinare a tempo libero e vacanza. Nel corso dell'arco temporale analizzato, il comune ha individuato in cartografia suddetti alloggi ed ha utilizzato la cubatura fissata (2.700 mc) come individuato nella documentazione di Piano e come disciplinato dall'art. 65, comma 3 delle N.T.A. di Piano.

## 5 CONCLUSIONI

Il contingente assegnato con la presente Variante è utilizzabile per il cambio d'uso di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della LP.16/2005 e per il cambio d'uso di edifici esistenti alla LP.6/2020, nonché a quello preesistente alla LP.16/2005, purché con destinazione NON residenziale.

Deve inoltre essere chiarito che il contingente stabilito con questa Variante si configura come diverso e distinto da quello definito dal Comune per la realizzazione di alloggi per tempo libero e vacanze di cui all'Art.57, comma 3, della LP.1/2008 (6 alloggi).

Si evidenzia quindi che nel territorio di Don il cambio d'uso degli edifici, alla luce delle basse percentuali trasformatrici del territorio sul totale (1,49% di aree ad oggi urbanizzabili), il contingente fissato con la presente Variante al 100% della disponibilità (**1.600 mc**) per il cambio d'uso di edifici esistenti non figura come possibile limite alla futura richiesta di alloggi di residenza ordinaria (RO) con la previsione auspicata e probabile al 2030.

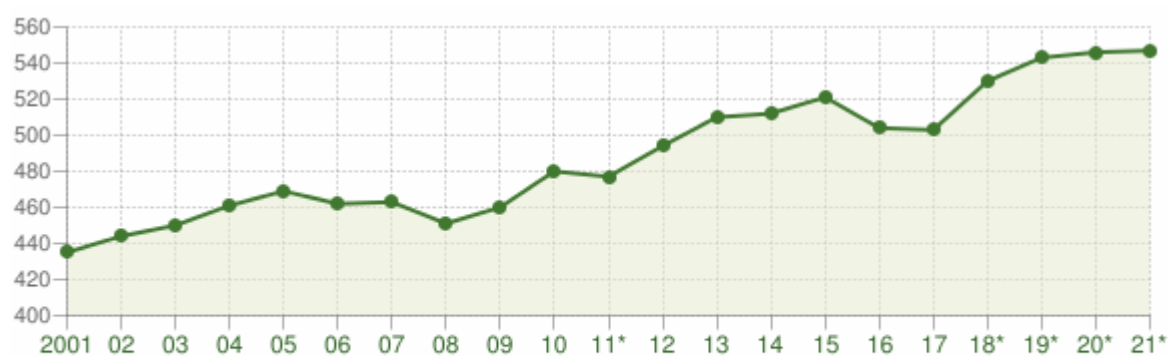


### PARTE III – UNA SINTESI DEI DATI A LIVELLO COMUNALE

Con il 1<sup>a</sup> gennaio 2016 i territori di Amblar e Don vengono unificati in un unico comune amministrativo. Come anticipato nelle premesse, il presente documento intende analizzare la situazione attuale del territorio e le prospettive di sviluppo per poter effettuare il calcolo del dimensionamento di nuovi alloggi per il tempo libero e vacanza attraverso il recupero del patrimonio esistente in applicazione alle disposizioni definite nell'art.55, comma 2 della l.p. 06/2020.

Rispetto i dati demografici si osserva che la fusione dei due comuni non ha inciso rispetto alle prospettive di sviluppo che i due comuni delineano in previsione per i prossimi anni.

Più precisamente, i dati demografici al 2021 attestano una demografia di 547 abitanti,



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI AMBLAR-DON (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	435	-	-	-	-
2002	31 dicembre	444	+9	+2,07%	-	-
2003	31 dicembre	450	+6	+1,35%	180	2,50
2004	31 dicembre	461	+11	+2,44%	187	2,47
2005	31 dicembre	469	+8	+1,74%	189	2,48
2006	31 dicembre	462	-7	-1,49%	188	2,46
2007	31 dicembre	463	+1	+0,22%	190	2,44
2008	31 dicembre	451	-12	-2,59%	189	2,39
2009	31 dicembre	460	+9	+2,00%	196	2,35

2010	31 dicembre	480	+20	+4,35%	203	2,36
2011 <sup>(1)</sup>	8 ottobre	485	+5	+1,04%	208	2,33
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre	478	-7	-1,44%	-	-
2011 <sup>(3)</sup>	31 dicembre	477	-3	-0,63%	207	2,30
2012	31 dicembre	494	+17	+3,56%	214	2,31
2013	31 dicembre	510	+16	+3,24%	220	2,32
2014	31 dicembre	512	+2	+0,39%	223	2,30
2015	31 dicembre	521	+9	+1,76%	221	2,36
2016	31 dicembre	504	-17	-3,26%	211	2,39
2017	31 dicembre	503	-1	-0,20%	213	2,36
2018*	31 dicembre	530	+27	+5,37%	218,69	2,42
2019*	31 dicembre	543	+13	+2,45%	223,17	2,43
2020*	31 dicembre	546	+3	+0,55%	(v)	(v)
2021*	31 dicembre	547	+1	+0,18%	(v)	(v)

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(\*) popolazione post-censimento

(v) dato in corso di validazione

Nonostante si registri un trend demografico positivo che potrebbe portare a dei valori maggiori di quelli prospettati nelle analisi relative ai due singoli ex comuni, si ritiene opportuno stimare che la crescita demografica subisca nel tempo un rallentamento, seppur crescente, del trend.

Pertanto:

Popolazione stimata nell'ex territorio di Amblar al 2030: 262 (+15 abitanti rispetto al 2015)

Popolazione stimata nell'ex territorio di Don al 2030: 289 (+15 abitanti rispetto al 2015)

Totale abitanti comune di Amblar Don al 2015: 521

Totale abitanti comune di Amblar Don al 2021: 547 (+ 26 abitanti)

Totale abitanti comune di Amblar Don al 2030: 551 (+ 4 abitanti)

Per quanto riguarda la domanda di alloggi, è auspicabile che il comune dovrà assicurare, nel suo assetto futuro, un numero pari a circa 35 alloggi per i nuovi residenti (valore comprensivo della percentuale di erosione stimata al 20% dei nuclei famigliari esistenti), che sommati a quelli esistenti al 2015 (221) portano ad un totale al 2030 di 256 famiglie.

Per quanto riguarda la volumetria di alloggi per il tempo libero e vacanze, espressa in mc, si ipotizza un valore di complessivamente 3.500 mc, di cui 1.900 mc nel territorio di Amblar – che presenta maggiori disponibilità in termini di patrimonio esistente – e 1.600 mc nel territorio di Don – che si presenta come un territorio che in futuro, alla luce del dimensionamento residenziale, avrà bisogno di riprogrammare la

propria pianificazione andando a incidere urbanisticamente sul patrimonio ad oggi edificabile, andando magari a completare e raccordare le differenti aree urbane ancora oggi agricole per la programmazione di eventuali nuove aree edificabili a cintura del centro storico.

Naturalmente, il bilancio generale dell'intero comune potrebbe limitare quest'ultimo scenario di sviluppo, andando a densificare e completare le aree che ancora oggi si prestano ad una densificazione nel territorio di Amblar e che già la pianificazione vigente prevede – proprio per quelle aree – un potere edificatorio.

In sintesi, la verifica di adeguamento alle disposizioni dell'art. 55, comma 2, della l.p. 6/2020 risulta positiva. Per i due ex territori viene stabilita una percentuale distinta ma identica pari al 20% (1.900 mc per il territorio di Amblar e 1.600 mc per il territorio di Don).