



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PUNTUALE 2022

ADEGUAMENTO ALLA L.P. 06/2020

prima adozione D.C.C. n. ____ dd. ____ / ____ / ____

seconda adozione D.C.C. n. ____ dd. ____ / ____ / ____

entrata in vigore D.C.C. n. ____ dd. ____ / ____ / ____

Progettista

Arch. Gabriella Daldoss

Collaboratori

Dott. pianificatore territoriale Cesare Benedetti

Premessa

La presente relazione-allegato ha come obiettivo quello di rendicontare, attraverso una lettura diacronica degli ultimi vent'anni, l'andamento demografico del comune di Amblar-Don in relazione ai dati legati al consumo di suolo, alla domanda di abitazione e servizi ai fini di stimare la domanda di alloggi per il tempo libero e vacanza, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 55 della L.P. 06 del 6 agosto 2020, che prevede la possibilità di riqualificare edifici esistenti per la loro conversione in alloggi per il tempo libero e la vacanza in deroga alle prescrizioni della L.P. 16/2005 e delle successive integrazioni (Art.130 L.P. 15/2015).

Introduzione: cenni storici e demografia

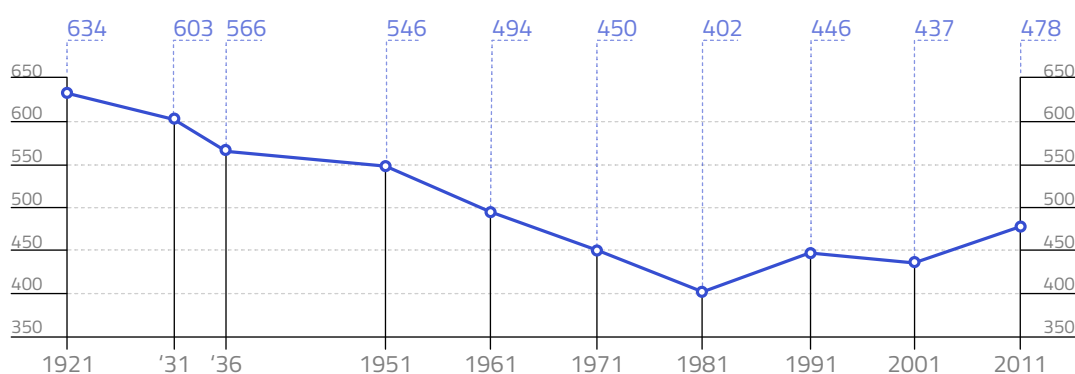
Il comune di Amblar-Don nasce il 1° gennaio 2016 dalla fusione dei due Comuni di Amblar e Don (L.R. n.8 del 24 luglio 2015, pubblicata sul Supplemento n.2 al Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige n. 31/I-II del 4 agosto 2015). Le frazioni in passato avevano già avuto una storia comune: entrambe storicamente facevano parte della Pieve di Romeno. Nel 1772 fu fatta la divisione delle proprietà comuni tra Romeno, Don ed Amblar e le due ville di Don ed Amblar si separarono da Romeno ed a loro volta ebbero autonomia, fino ad una nuova unione durante il Regno d'Italia Napoleonico nella quale le tre ville di Romeno, Don ed Amblar furono riaggregate fino al 1818. Nel periodo intercorso tra il 1928 e il 1947 infine, a seguito della campagna di fusioni, i due paesi vennero a trovarsi sotto un unico amministratore, l'allora podestà, fino al 1952.

L'andamento demografico storico riportato dai censimenti della popolazione di Amblar-Don dal 1921 al 2011, sono quindi derivati dalla somma delle due realtà amministrative. Le variazioni percentuali della popolazione, i grafici e le statistiche su dati ISTAT, sono calcolati considerando i confini attuali. Appare evidente che le dinamiche demografiche del comune, segue lo stesso andamento della maggior parte dei comuni Trentini fino al censimento del 1981, con fenomeno di decremento demografico legato ad emigrazione dovuta a livelli economici precari. Dagli anni '80 in poi, la tendenza si lega all'economia turistica che porta un indotto che con gli anni trascina il settore primario e dei servizi. L'economia contadina, per molto tempo di sussistenza e strettamente circoscritta al territorio, è andata man mano trasformandosi, lasciando spazio all'artigianato, in particolare al taglio e alla lavorazione del legno, fino ad arrivare alla creazione di aziende che operano nei settori del legno, nell'indotto delle costruzioni immobiliari, nonché nell'agricoltura, nell'allevamento e nei servizi collegati al turismo.

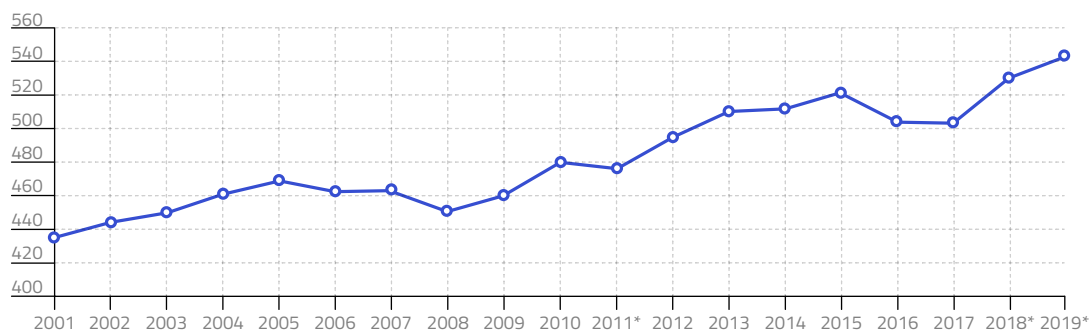
Tale trasformazione economica si è tradotta in numeri assoluti riportando la popolazione ai livelli degli anni dell'immediato secondo dopoguerra del novecento, con la tendenza rilevata dal grafico anno per anno che viene prodotto dal 2018 quando il censimento decennale è stato sostituito dalla rilevazione a cadenza annuale.

La particolare conformazione del territorio comunale, adagiato su un terrazzo morenico ad una quota attorno ai 950-1000 mt di altitudine, alle pendici del Monte Roen circondato a nord/est da boschi di conifere, si apre a sud/ovest ad uno spettacolare panorama che, delimitato dal Monte Luco abbraccia la catena delle Maddalene, per spaziare verso il Monte Peller e il maestoso gruppo del Brenta.

L'isolamento rispetto agli altri centri della valle per via dell'insufficienza dei collegamenti stradali ha consentito alle frazioni di Amblar Don di mantenere una certa originalità. Soltanto negli anni '60 con la realizzazione della strada provinciale i paesi di Amblar e Don si collegano direttamente al vicino centro di Cavareno.



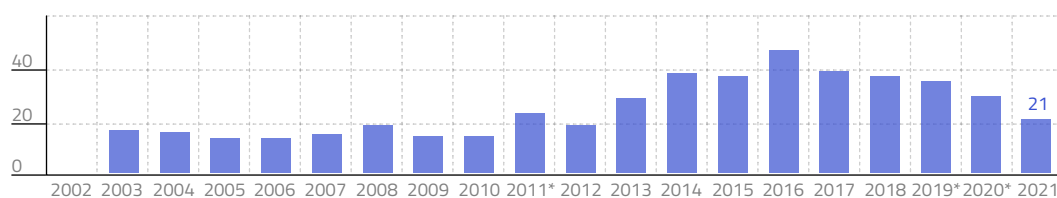
Popolazione residente ai censimenti
COMUNE DI AMBLAR - DON (TN) - dati ISTAT



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI AMBLAR - DON (TN) - dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno (*) post-censimento

La presenza di cittadini stranieri infine, non appare significativa e comunque entro le medie pro-capite delle realtà contermini.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2021

COMUNE DI AMBLAR - DON (TN) - dati ISTAT al 1° gennaio 2021 (*) post-censimento

La richiesta di alloggi

L'analisi del dettaglio della popolazione, ovvero il trend degli ultimi anni, escluso il periodo di pandemia Covid-19, rileva come vi sia un incremento sensibile in particolare negli ultimissimi anni, ed incrociando tali dati con le richieste di concessione edilizia (dati forniti dall'uff. Tecnico) tale andamento risulti legato ad una fiorente economia trascinata dal turismo.

ANNO	POPOLAZIONE	INCR./DECR. IN %
2014	512	-
2015	521	+1,76%
2016	504	-3,26%
2017	503	-0,20%
2018	530	+5,37%
2019	543	+2,43%
Variazione % media annua (2014/2019)		+1,18%
Variazione % media annua (2016/2019)		+2,52%

Analisi del trend della popolazione

COMUNE DI AMBLAR - DON (TN) - dati ISTAT

Analisi territoriale: demografia e consumo di suolo

Si evidenziano alcuni dati quantitativi che ci permettono di comprendere come si sia sviluppato il territorio provinciale e il contesto comunale di riferimento. Dobbiamo i dati che si riportano all'Osservatorio del Paesaggio Trentino, strumento della Provincia autonoma di Trento che in questi anni ha definito, attraverso numerose ricerche e documentazioni, molteplici letture del territorio provinciale rispetto a temi differenti, quali il rapporto sul consumo del suolo, lo stato dell'arte della pianificazione e la riqualificazione dei centri storici, l'atlante dei paesaggi terrazzati, e così via.

I dati che si prendono in esame derivano da due recenti ricerche:

- Consumo di suolo e "seconde case" nelle aree turistiche del Trentino, 2019
- Ricerca sulle dinamiche di urbanizzazione e sul consumo di suolo in Trentino (Edizione 2020)

Di estrema rilevanza ai fini di questa relazione è l'elaborato del 2019, documento che affronta i temi legati all'uso delle risorse insediative nei comuni ad alta incidenza di attività turistica oggetto della L.P. 16 del 2005, altresì detta "Legge Gilmozzi", approfondendo i temi del consumo di suolo e della consistenza del patrimonio residenziale, correlandoli ai dati demografici.

Rispetto alle dinamiche di consumo di suolo, lo studio segnala un dato essenziale per quanto riguarda il rapporto tra superficie abitata e numero di abitanti.

Il trend storico segnalato nella Ricerca sulle dinamiche di urbanizzazione e sul consumo di suolo in Trentino (Edizione 2020) e che si presenta nella tabella che segue riporta un valore, al 2004, che si attese attorno ai 320,4 mq/ab, valore portato a 340 mq/ab dalle ricerche ISPRA e che in ogni caso risulta ampiamento al di sotto del valore medio che i comuni oggetto della L.P. 16/2005 presentano, fissato a 430 mq/ab, un dato che risulta anche mitigato in quanto tra i comuni riferiti alla legge 16/2005 vi sono anche centri ad alta densità come Riva e Arco, il cui consumo di suolo pro capite risulta essere molto più contenuto rispetto a numerose altre realtà che superano largamente il valore medio di 430 mq/ab: Pieve Tesino, Lavarone, Luserna, Garniga, Folgaria, Cavedago e altri ancora, infatti, presentano un rapporto che oscilla dai 1.100 e i 600 mq/ab. Fra questi, lo stesso comune di Amblar-Don, che raggiunge i 1.022,2 mq/ab come si evince nella tabella sottostante.

TRENTINO	1960	1987	2004
Popolazione (n° ab)	414.307	445.381	497.546
Superficie edificata (ha)	5.481,7	12.103,9	15.942,8
Sup. Edificata per ab. (Mq/ab)	132,3	271,8	320,4

Ricerca sulle dinamiche di urbanizzazione e sul consumo di suolo in Trentino. Edizione 2020

Consumo di suolo in Trentino: dati generali. Fonti: "Trentino verso nuovi paesaggi" (PAT -UNITN 2013), IET; Elaborazione: Osservatorio del Paesaggio

COMUNE SOGGETTO ALLA L.P. 16/2005	SUOLO CONSUMATO (ha) dati 2005	POPOLAZIONE (ab) dati 2005	Mq/ab
Amblar - Don	50,5 ha	494	1.022,2

Ricerca sulle dinamiche di urbanizzazione e sul consumo di suolo in Trentino. Edizione 2020

Consumo di suolo nei Comuni interessati dalla L.P. 16/2005 "legge Gilmozzi". Fonti: Rapporto ISPRA 2015 per dati suolo consumato; ISPAT per dati demografici

Il dato appena descritto viene dettagliato maggiormente nella tabella sottostante, che tende ad “avvicinare” il quantitativo di suolo urbanizzato procapite del Comune di Amblar-Don al valore medio della Comunità di Valle, seppur ancora lontano da quella provinciale.

COMUNE AMM.	SUP. COMUNALE (ha)	AREE FORTEMENTE URBANIZZATE (ha)	POPOLAZIONE RESIDENTE (ab)	SUP. EDIFICATA PER ABITANTE (mq/ab)	Mq/ab VALORE MEDIO COM. DI VALLE
Amblar - Don	1992,55	40,45	541	748	505

Ricerca sulle dinamiche di urbanizzazione e sul consumo di suolo in Trentino. Edizione 2020

Aree fortemente antropizzate per comune amministrativo, aree fortemente antropizzate per abitante residente e incidenza sulla superficie territoriale. Dato demografico ISPAT aggiornato al 1° gennaio 2020

Naturalmente i dati sopra esposti forniscono un quadro generale dello stato di sviluppo di un territorio (e del relativo consumo di suolo), dunque non può essere ricondotto alla sola edificazione a fini turistici. Per dettagliare ulteriormente, il Rapporto approfondisce il dato delle Aree fortemente urbanizzate scorporandolo in due sotto-categorie/componenti:

- Primo componente: contesti insediati, sparsi e aggregati;
- Secondo componente: rete infrastrutturale, cave, discariche, gestione dei reflui e rifiuti, siti inquinati.

Dalla tabella sottostante si può evincere come la maggior parte del contingente di suolo fortemente antropizzato sia imputabile alla prima componente (83,3% per un totale di 33,91 ha).

COMUNI AMM.	PRIMA COMPONENTE: CONTESTI INSEDIATI, SPARSI, E AGGREGATI		SECONDA COMPONENTE: RETE INFRASTR., CAVE, DISCARICHE, SITI INQUINATI, ECC.		TOT. AREE FORTEMENTE ANTROPIZZATE
	VALORE ASSOLUTO (ha)	VALORE PERCENTUALE (%)	VALORE ASSOLUTO (ha)	VALORE PERCENTUALE (%)	VALORE ASSOLUTO (ha)
Amblar - Don	33,91	83,83	6,54	16,17	40,45

Ricerca sulle dinamiche di urbanizzazione e sul consumo di suolo in Trentino. Edizione 2020

Aree fortemente antropizzate: “contesti insediati” e “rete infrastrutturale e altre aree antropizzate”

Analisi degli strumenti di piano: inquadramento dei comuni soggetti alle disposizioni della L.P. 16/2005

All'interno della ricerca Consumo di suolo e "seconde case" nelle aree turistiche del Trentino, vengono riportati alcuni dati utili alla comprensione dello sviluppo del suolo pianificato sulla base delle previsioni urbanistiche comunali contenuti nei Piani Regolatori Generali dei comuni soggetti alle disposizioni della L.P. 16/2005. La sezione, curata dal Servizio urbanistica e tutela del paesaggio, è stata redatta attraverso l'analisi e l'interpretazione della "Carta dell'uso del suolo pianificato" che lo stesso Servizio tiene in continuo aggiornamento sulla base delle nuove proposte di pianificazione che pervengono dai comuni e che terminano l'iter di adozione e di entrata in vigore.

In questa analisi il Servizio offre un'analisi dello stato di pianificazione inserito negli intervalli 2005 – 2011 e 2011 – 2019, con lo scopo di evidenziare, per entrambe le "stagioni pianificatorie" le tendenze di sviluppo dei Piani Regolatori comunali, mettendo in luce la consistenza dei fenomeni in previsione di urbanizzazione rispetto ai differenti settori di sviluppo, in particolare:

- Previsione aree residenziali;
- Previsione aree commerciali;
- Previsione aree alberghiere.

L'analisi, come individuato nella tabella sottostante, indica – per i comuni a vocazione turistica individuati dalla L.P. 16/2005 – una crescita delle aree sopraelencate per un valore complessivo di crescita in termini percentuali pari al 6,21% (intervallo 2005 – 2019).

Analizzando distintamente i due periodi in esame, è possibile verificare la netta diminuzione della tendenza all'espansione delle aree sopraelencate crescita complessiva pari a 0,90% nell'intervallo 2011 – 2019), un dato che letto "In prospettiva" avvia i comuni verso il consumo di suolo 0.

Rispetto all'oggetto della presente relazione va prestata particolare attenzione alle aree residenziali, che come si evince dalla tabella hanno un incremento pressoché nullo nel secondo intervallo (0,03%).

TIPOLOGIA DI DEST. URBANISTICA	ha 2005	ha 2011	ha 2019	INCREMENTO % 2005 - 2011	INCREMENTO % 2011 - 2019	INCREMENTO % 2005 - 2019
Aree residenziali	2.465,47	2.597,64	2.598,31	+ 5,36%	+ 0,03%	+ 5,39%
Aree commerciali	73,80	70,19	66,48	- 4,89%	- 5,29%	- 9,92%
Aree alberghiere	415,31	460,13	473,25	+ 10,79%	+ 2,85%	+ 13,95%
Totale	2.954,58	3.109,96	3.109,96	+ 5,6%	+ 0,90%	+ 6,21%

Consumo di suolo e "seconde case" nelle aree turistiche del Trentino, 2019

Variazioni nelle destinazioni di zona dei Piani Regolatori Generali nei comuni soggetti alla L.P. 16/2005. Fonte: Servizio urbanistica e tutela del paesaggio

La consistenza del patrimonio edilizio residenziale nei comuni soggetti alle disposizioni della L.P. 16/2005

Sempre contenuta all'interno della ricerca Consumo di suolo e "seconde case" nelle aree turistiche del Trentino, vengono riportati alcuni dati forniti dal Servizio Catasto della Provincia autonoma di Trento in merito al numero di alloggi accatastati, che complessivamente per il territorio provinciale ammonta a circa 384.000 alloggi nell'anno 2018.

Di questo contingente, circa 158.000 ricadono nei territori soggetti alle disposizioni della L.P. 16/2005, per un valore percentuale che si attesta attorno al 41%.

La ricerca approfondisce l'analisi correlando il dato soprariportato al dato demografico, in particolare al numero di nuclei familiari residenti, che ammontano a circa 237.000 nell'intero ambito provinciale e circa 70.000 – ossia circa il 30% del quantitativo provinciale – nei territori ad alta vocazione turistica soggetti alla L.P. 16/2005.

La correlazione tra il numero degli alloggi accatastati e il numero dei nuclei famigliari residenti avvicina le analisi alle riflessioni concernenti il grado di utilizzo del patrimonio edilizio residenziale e – seppur approssimativamente – la presenza di "seconde case" (intese come la sommatoria di case per vacanze a disposizione dei proprietari – residenti trentini – e delle case per affitti turistici).

Di seguito le tabelle che ci permettono di inquadrare il dato a livello provinciale e, di seguito, quello a livello locale per il comune di Amblar-Don.

	n° alloggi accatastati	n° di famiglie	n° di residenti	Alloggi/famiglia	Alloggi/residenti
Comuni ad alta vocazione turistica soggetti alla "Legge Gilmozzi"	157.824	69.987*	157.345*	2,26	1,00
Comuni non soggetti alla "Legge Gilmozzi"	225.724	166.633	383.753	1,35	0,59
Totale	383.548	236.620	541.098	1,63	0,71

Consumo di suolo e "seconde case" nelle aree turistiche del Trentino, 2019

Consistenza del patrimonio residenziale in relazione al dato demografico nel dicembre 2018. Fonte: Servizio Catasto e ISPAT. *Il dato demografico relativo agli ex comuni di Vattaro, San Lorenzo in Banale, Coredò e Smarano risale alla data precedente all'unificazione in contesti comunali più ampi (2014-15)

COMUNE	n° alloggi accatastati	n° di famiglie	n° di residenti	Alloggi/famiglia	Alloggi/residenti
Amblar - Don	555	219	527	2,53	1,05

Consumo di suolo e "seconde case" nelle aree turistiche del Trentino, 2019

Consistenza del patrimonio residenziale in relazione al dato demografico nei comuni interessati dalla L.P. 16/2005. Fonte: Servizio Catasto e ISPAT. 31 dicembre 2018.

dati forniti dalla prima tabella segnalano un generale sovradimensionamento del numero di alloggi rispetto alle esigenze legate alla residenza stabile, "ordinaria". Tale sovradimensionamento è accentuato nei comuni soggetti alle disposizioni della L.P. 16/2005, e in particolare si accentuano anche per il comune in esame che individua un contingente pari a 2,53 alloggi accatastati a famiglia contro i 2,26 di media per i comuni soggetti alla L.P. 16/2005.

Ulteriori considerazioni dovute anche alle analisi fornite dal Servizio Catasto della Provincia autonoma di Trento riguardano la stima dello stock potenziale di alloggi occupati e no stabilmente da parte dei residenti dei comuni soggetti alla L.P. 16/2005.

In particolare il Servizio stima orientativamente uno stock potenziale di circa 88.000 alloggi non occupati stabilmente da residenti su un totale di circa 158.000 alloggi accatastati come indicato in tabella. Questa stima, naturalmente orientativa ma utile ai fini dell'analisi e lo studio del fenomeno, è ricavata dal confronto tra il numero degli alloggi accatastati e il numero delle famiglie residenti censite, attestandosi ad un valore percentuale pari a circa il 56% di alloggi accatastati non utilizzati.

Analizzando infine il trend storico, nel periodo compreso tra il 2005 e il 2018 nei comuni soggetti alla L.P. 16/2005 sono stati accatastati circa 19.000 nuovi alloggi, per un incremento pari ai valori percentuali del 13,7%. Anche il numero dei nuclei familiari residenti è aumentato (circa 8.000 unità) seppur meno significativamente rispetto alla crescita del numero degli alloggi, "allargando la forbice" tra alloggi accatastati e famiglie residenti censite. Per quanto riguarda il Comune di Amblar-Don, il Rapporto dell'Osservatorio del Paesaggio sottolinea un incremento percentuale degli alloggi accatastati nel periodo 2005 – 2018 pari al 16,6%, contro il valore percentuale pari al 13,7% della media dei comuni soggetti alla L.P. 16/2005.

Con le previsioni sopracitate di limitazione del consumo di suolo in virtù di un utilizzo accorto del patrimonio territoriale e al contempo di un ri-utilizzo del patrimonio edilizio esistente è probabile che gli eventuali – consistenti – futuri aumenti di alloggi accatastati deriveranno, in principale misura, a eventuali divisioni di unità immobiliari o cambi di destinazione d'uso.

In sintesi, si presentano i dati utili alla disanima del comune:

Uso del suolo – antropizzazione del territorio:

Il comune di Amblar-Don presenta un elevato rapporto tra consumo di suolo e numero degli abitanti (748mq/ab contro il dato fornito da ISPRA per l'intero territorio provinciale che si attesta a 340mq/ab). Nonostante questo dato, va ricordato che la superficie territoriale ammonta a 1992,55 ha, contro una superficie di circa 40,45 ha di aree "fortemente antropizzate", pari al 2,03% dell'intera estensione del comune. Il quantitativo di suolo "fortemente antropizzato" è distinto in:

- 33,91 ha (83,3%) per contesti insediati, sparsi e aggregati (sistema insediativo e produttivo);
- 6,54 ha (16,17%) per la rete infrastrutturale, cave, discariche, gestione di reflui e rifiuti, siti inquinati.

Consistenza del patrimonio edilizio

Il comune di Amblar-Don ha registrato dal 2005 al 2018 un incremento percentuale maggiore di nuovi accatastamenti rispetto la media degli altri comuni soggetti alla L.P. 16/2005 (16,6% contro il 13,7%). I dati al 2018. Ne consegue che anche i dati relativi al numero potenziale di alloggi a famiglia è maggiore (2,53 alloggi/nucleo familiare contro i 2,6 di media per i comuni soggetti alla L.P. 16/2005 e l'1,35 di media per i comuni non soggetti alla L.P. 16/2005). Il dato dell'aumento degli immobili accatastati, anche in virtù delle disposizioni dell'Art. 18 della L.P. 15/2015 concernenti la Limitazione del consumo di suolo, suggerisce un'attività edilizia volta prevalentemente ad eventuali divisioni di unità immobiliari o cambio destinazione d'uso, piuttosto che nuove pianificazioni di aree urbanizzabili.

Previsioni di Piano

La variante in oggetto si allinea alle indicazioni che il Rapporto dell'Osservatorio del Paesaggio individua e che sono riportate nel paragrafo Analisi degli strumenti di piano: inquadramento dei comuni soggetti alle disposizioni della L.P. 16/2005, del presente documento.

In particolare, va sottolineato che lo stato vigente della pianificazione del Comune di Amblar-Don deriva dalla redazione della Variante al PRG del 2019 che ha avuto il sostanziale compito di unificare i documenti di piano dei due ex comuni. Per quanto riguarda il comune di Don, in particolare, va precisato che la Variante al PRG ha operato strutturalmente sul piano, apportando gli adeguamenti necessari per una sua "messa in opera" sia da un punto di vista normativo che cartografico (il piano precedente risaliva ai primi anni 2000).

Per quanto riguarda le variazioni richieste dall'amministrazione sul territorio comunale non vi sono particolari indicazioni che riguardano la necessità di ri-pianificare il territorio, quanto invece di correggere la distribuzione dei parcheggi e delle aree a verde pubblico e privato.

Dall'analisi della relazione di Piano, invece, possono essere indicative alcune richieste pervenute da privati cittadini e che possono testimoniare differenti necessità.

Si elencano le richieste validate nel precedente piano e indicate in relazione:

VARIANTI	OGGETTO	NOTE
Var. 32	Declassamento: da R2 a R3	
Var. 33	Declassamento: da R2 a R3	
Var. 34	Declassamento: da R2 a R3	
Var. 35	Nuova area per attività zootecnica	
Var. 36	Nuova area artigianale	Variante eliminata con nota PAT (lasciata in area agricola)
Var. 37	Nuova area artigianale	
Var. 38	Nuova area residenziale con vincolo prima casa	
Var. 39	Nuova area artigianale	
Var. 40 (a-b)	Nuova area artigianale	

Dalle richieste che sono seguite si evince sicuramente la volontà di assicurare, da parte dell'amministrazione e degli stessi cittadini, una prospettiva di sviluppo nel comune in termini occupazionali (nuove attività artigianali/produttive e zootecniche).

Per quanto riguarda invece le variazioni alla cartografia di Amblar, le ultime operazioni segnalate sono principalmente 3: i) Introduzione di uno specifico riferimento normativo per le aree al confine nord dall'abitato di Amblar in C2 "Ex Lottizzazione Corten" introducendo nuove prescrizioni all'art.42 delle N.T.A.; ii) Cambio di destinazione da area residenziale di espansione C2 ad area a parcheggio (187,5mq); iii) Cambio di destinazione da area residenziale di espansione C2 ad area agricola del PUP (129,5 mq).

Come si evince dalle previsioni per il territorio di Amblar le previsioni tendono a ridurre la superficie totale delle aree destinate alla residenza, ed in particolare alle aree classificate C2 – Aree di espansione estensiva (Art.42 delle N.T.A.) per un totale di 317mq.

Per quanto riguarda infine le variazioni previste dalla presente variante relative al territorio di DON è prevista l'eliminazione di un'area residenziale classificata B2 – Area residenziale di completamento (Art. 39bis delle N.T.A.), che sarà sostituita da un'area destinata alla viabilità locale con conseguente vincolo preordinato all'esproprio che consentirà al comune la demolizione dell'edificio posto al centro di un incrocio in prossimità del centro storico abitato di Don per ridefinire la viabilità. Ne consegue un'ulteriore perdita del contingente delle aree residenziali che ammonta in totale a 505mq (317mq ad Amblar + 188mq a Don).

Norme tecniche di Piano vigenti

Come sopra richiamato, pur non avendo numeri significativi di camere in sistemazioni alberghiere, il fenomeno sempre più diffuso di B&B gestito a livello familiare è molto praticato ed integra i redditi delle famiglie impegnate nell'agricoltura o nell'artigianato.

La quota di seconde abitazioni consentita dalla "Legge Gilmozzi" (LP 11 novembre 2005, n. 16) fissata per il comune di Amblar al 30% e per il comune di Don al 20% è stato calcolato in un numero di alloggi, come sotto riportato al Capitolo V: disciplina degli alloggi per la residenza dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Variante 2019:

"Art. 65: Disciplina degli alloggi destinati a residenza

1. omissis.

2. In base all'adeguamento del PRG alle disposizioni in materia di residenza ai sensi della L.P. 11 novembre 2005, n.16 e ss. mm, nel comune di Amblar potevano essere realizzati un numero massimo di 6 alloggi da destinare alla residenza per il tempo libero e vacanze. Tali alloggi non sono stati assegnati sul territorio, e non sono stati realizzati. In base alle disposizioni di cui all'Art. 130 comma 2 della LP 15/2015, il contingente a disposizione del Comune per future assegnazioni sul territorio di Amblar è ridotto alla metà del contingente calcolato in sede di adeguamento alla LP 16/2005 e non assegnato, il tutto come da tabella seguente:

Numero alloggi per tempo libero e vacanza risultanti dal dimensionamento = 6 alloggi

Numero alloggi per tempo libero e vacanza non assegnati = 6 alloggi

Contingente residuo dopo dimezzamento ex Art. 130 LP 15/2015 = 3 alloggi

Volume lordo fuori terra per alloggio a tempo libero vacanza (come da dimensionamento residenziale di adeguamento alla LP 16/2005) = 450 mc/alloggio

Massima volume lordo fuori terra assegnabile per tempo libero e vacanza (con future varianti al PRG) = 3 x 450 mc = 1350 mc

In ogni caso, per la realizzazione del contingente volumetrico residuo sopra rideterminato, sarà necessaria l'approvazione di una variante al PRG.

3. Nel Territorio di Don la previsione di adeguamento aveva stabilito un totale di sei alloggi per tempo libero e vacanza, che sono stati destinati sul PRG e che sono stati effettivamente già tutti realizzati. Fino ad un nuovo dimensionamento residenziale dunque sul territorio di Don non potranno essere realizzati nuovi alloggi per tempo libero e vacanza, salvo quanto premesso nel seguito del presente capitolo. Nella cartografia del PRG le aree in cui sono stati realizzati gli alloggi per tempo libero e vacanza sono comunque individuate con apposito cartiglio indicante il riferimento al presente articolo ed il numero di alloggi realizzati.

Art. 66: Disciplina degli alloggi destinati a residenza – definizioni

1. Alloggi per tempo libero e vacanza: sono tutti gli alloggi occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico – ricreativi;
2. Alloggi destinati a residenza ordinaria: sono tutti gli alloggi utilizzati in maniera differente da quelli per tempo libero e vacanza; la definizione di residenza ordinaria non coincide necessariamente con quello di “prima casa”, rientrando in questa tipologia anche gli alloggi utilizzati a fini lavorativi, di studio, di cura, gli alloggi sfitti o quelli affittati a residenti o comunque utilizzati per esigenze personali, purché diverse da quelle del tempo libero”.

Il numero degli alloggi realizzabili con destinazione a tempo libero e casa vacanze e il dimensionamento degli alloggi definiti al comma 2 dell'Art.65 rimangono invariati e in vigore fino ad esaurimento del contingente.

Pertanto la norma va aggiornata all'art.65 introducendo il comma 4 che così recita:

“Dalla data di approvazione della presente variante 2021 entra in vigore l'allegato A - Legge 06/2020 alle presenti Norme in materia di alloggi per il tempo libero e vacanza. Le disposizioni indicate nell'allegato integrano quanto prescritto nei precedenti commi.”

Calcolo del dimensionamento residenziale

Ai fini della stima della potenzialità edificatoria richiesta in adeguamento alla L.P. 06/2020 si riportano in sintesi i dati relativi alle aree residenziali per il comune di Amblar-Don.

ARTICOLO. N.T.A.	CARTIGLIO AREA	SUPERFICIE (mq)
Art. 39bis - Aree di completamento	B2	70.739,52
Art. 40 - Aree di espansione intensiva	C1	4.851,08
Art. 41 - Aree di espansione estensiva	C2	10.419,86
Art. 42 - Aree di espansione estensiva (Ex lottizzazione Corten)	C2*	10.284,77
Art. 42bis - Aree di espansione	C3	8.788,70
TOTALE		105.083,93

Calcolo delle superfici delle aree residenziali con potenzialità edificatoria

CARTIGLIO AREA	SUPERFICIE (mq)	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA MAX (Uf)	POTENZIALITA' EDIFICATORIA MAX
B2	70.739,52	0,550 mq/mq	38.906,74
C1	4.851,08	0,495 mq/mq	2.401,28
C2	10.419,86	0,413 mq/mq	4.334,70
C2*	10.284,77	0,413 mq/mq	4.247,60
C3	8.788,70	0,495 mq/mq	4.359,20
TOTALE	105.083,93		54.249,52

Calcolo della potenzialità edificatoria massima

CARTIGLIO AREA	SUPERFICIE (mq)	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA MAX (Uf)	POTENZIALITA' EDIFICATORIA MAX
B2	70.739,52	0,550 mq/mq	38.906,74
C1	4.851,08	0,495 mq/mq	2.401,28
C2	10.419,86	0,413 mq/mq	4.334,70
C2*	10.284,77	0,413 mq/mq	4.247,60
C3	8.788,70	0,495 mq/mq	4.359,20
TOTALE	105.083,93		54.249,52

Calcolo della potenzialità edificatoria massima

Calcolo potenzialità nuovi alloggi e previsione di richiesta di residenza ordinaria

Potenzialità edificatoria massima	54.250 mq
Stima n° edifici esistenti (nelle aree B2 + C1 + C2 + C2* + C3)	87
Stima superficie esistente (n° edifici x 150mq ad appartamento x n°3 unità abitative/appartamenti per edificio)	39.150 mq
Superficie potenziale edificabile (potenzialità edificatoria massima - stima superficie esistente)	15.100 mq
Numero di alloggi realizzabile potenziale (superficie potenziale edificabile / 150mq di appartamento)	100
Numero di famiglie	219
Numero popolazione (aggiornamento 2021)	540
Incremento demografico	2,5%
Stima del potenziale incremento demografico nei prossimi 10 anni (scenario ottimistico)	6%
Aumento di popolazione prevista	33
Stima n° famiglie che potrebbero necessitare di residenza ordinaria (media 2,5 unità componenti per nucleo familiare)	14
Fabbisogno di alloggi stimati nei prossimi 10 anni	14

Riflessioni conclusive

Considerato che la necessità di residenza ordinaria stimata nei prossimi 10 anni equivale a n° 14 alloggi e considerato che il n° di alloggi potenzialmente realizzabili corrisponde a n° 100 si deduce che la necessità di nuove residenze ordinarie future è soddisfatta con quanto già in previsione nella pianificazione vigente. Per quanto riguarda gli alloggi per il tempo libero e vacanze si ritiene di indicare una percentuale considerevole (25%) per il recupero dell'esistente in considerazione delle numerose possibilità di riqualificazione e considerato il potenziale edificatorio di residenza ordinaria non realizzato.