



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Assessore all'urbanistica e ambiente
Via Jacopo Aconcio n. 5 - 38100 Trento
Tel. 0461493202 - Fax 0461493203
e-mail: ass.urbambiente@provincia.tn.it

Trento, 12 MAR. 2007

Prot. n. 560/07-13 IV GM

OGGETTO: Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio) e s. m. i. – Legge provinciale 7 agosto 2003, n. 7 (Approvazione della variante 2000 al piano urbanistico provinciale) – art. 13 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale. – **Dimensionamento residenziale nella pianificazione urbanistica.**

**AI COMUNI
LORO SEDI**

**AI COMPRESORI
LORO SEDI**

AI CONSORZIO dei
COMUNI TARENTINI S.c.ar.l.
Via Torre Verde, 21
38100 – TRENTO

info @ ass.urbambiente.it

**ALLA RAPPRESENTANZA
UNITARIA DEI COMUNI – R.U.C.**
Via Torre Verde, 21
38100 – TRENTO

**AGLI ORDINI E
COLLEGI PROFESSIONALI
LORO SEDI**

Con delibera n. 1281 dd. 23 giugno 2006 la Giunta provinciale ha approvato, ai sensi dell'art. 13 delle norme di attuazione del Piano urbanistico provinciale, il documento relativo ai "Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei Piani regolatori generali".

A seguito di confronti e verifiche con professionisti incaricati, appare ora opportuno formulare alcune ulteriori indicazioni operative per facilitare il lavoro e soprattutto unificare in maniera omogenea il metodo di intervento anche allo scopo di semplificare le operazioni di controllo dei piani da parte della Giunta provinciale.

Con la presente circolare si forniscono alcuni ulteriori chiarimenti in ordine all'applicazione delle disposizioni contenute nel provvedimento di cui sopra.

Premessa.

Si richiama innanzitutto l'importanza di considerare la parte illustrativa del documento per i suoi contenuti che invitano a perseguire logiche basate su una

ragionata definizione del fabbisogno abitativo, evitando un sovradimensionamento che spesso non favorisce il rispetto delle condizioni ambientali, territoriali e sociali. A tal proposito si ritiene che i temi trattati possono costituire una valida traccia per la struttura della relazione accompagnatoria al dimensionamento. A questo scopo infatti, per facilitare la procedura, i criteri della Giunta provinciale propongono una guida di calcolo argomentata tradotta in specifiche domande finalizzate ad effettuare scelte coerenti.

Giova tuttavia riaffermare ancora, che i criteri emanati dalla Giunta provinciale, nonché gli elementi che la stessa ha messo a disposizione, costituiscono materiale di supporto e d'aiuto volto a favorire l'elaborazione di un processo che rimane in capo all'Amministrazione locale, responsabilmente coinvolta nel progetto di sviluppo e governo del proprio territorio.

In quest'ottica i dati forniti dal documento costituiscono una base minimale ed indicativa, ovviamente aggiornabile qualora i comuni dispongano di elementi più attuali. Va da sé che in tal caso, i nuovi dati vanno spiegati e motivati. In particolare anche lo schema di calcolo proposto va letto come contributo onde pervenire ad un'autonoma, ma responsabile valutazione quantitativa del dimensionamento residenziale.

Precisazioni.

Fermo restando quanto affermato in premessa sul carattere collaborativo dei criteri, qualora fosse assunto il modello suggerito dello schema pratico di calcolo si forniscono i seguenti elementi specificativi.

- Per stima dell'incremento del numero di famiglie nel periodo di validità del piano, s'intende quella risultante dal rapporto tra l'incremento della popolazione a fine periodo e il numero medio dei componenti il nucleo familiare (e non già quella che deriva per differenza fra le famiglie risultanti dal rapporto fra la popolazione totale stimata ed il relativo numero medio dei componenti e le famiglie iniziali). Per chiarezza si reputa cioè corretta la seguente equazione:

$$\frac{\text{popolazione stimata} - \text{pop. Iniziale}}{\text{componenti nucleo familiare}} = \text{nuove famiglie}$$

- l'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie, oltre alla componente analitica derivante da analisi puntuali e dalle domande per l'edilizia pubblica, può essere rappresentato anche da una ragionevole quota di alloggi atti a soddisfare quella popolazione che fuoriesce dai nuclei familiari originari per formarne altri, identificabile teoricamente nella tendenza alla riduzione del numero di componenti i nuclei stessi. Tale incremento sarà costituito da una quota parte della differenza fra le famiglie risultanti dal rapporto fra la popolazione totale stimata a fine periodo ed il relativo numero medio dei componenti e le famiglie attuali e cioè:

$$\text{Parte di: } \frac{\text{popolazione stimata}}{\text{componenti nucleo familiare}} - \text{famiglie attuali}$$

- Uno dei fattori del dimensionamento legati più ad aspetti riconducibili a scelte politiche e strategiche delle Amministrazioni è quello che si definisce "mobilità residenziale", fenomeno tipico dei centri di attrazione che va controllato ed attentamente valutato. E' chiaro che il fenomeno della mobilità non può rappresentare l'alibi per un dimensionamento ingiustificato. Per questo i criteri fissano dei limiti indicativi cui rapportarsi; tali limiti fanno riferimento alla caratterizzazione del comune (centro urbano, centro di vallata, centro di

attrazione ecc.) che giustificano un incremento della popolazione proveniente da comuni vicini o comunque esterni. Va da sé che l'apertura a flussi residenziali provenienti dall'esterno dovrà essere puntualmente giustificata da analisi ed argomentazioni urbanistiche di carattere sovra comunale e sempre rapportata agli effetti che essa comporta sulle infrastrutture, sull'adeguatezza dei servizi e sul consumo di territorio. La soglia limite di equilibrio, indicativamente fissata attorno al 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile, è finalizzata all'approfondimento delle conseguenze in caso di deciso superamento.

- Merita un'ultima precisazione il calcolo del volume teorico complessivo ai fini di una coerente individuazione, a livello di Piano regolatore generale, delle aree necessarie. Le indicazioni date dai criteri della Giunta provinciale per l'individuazione dei fabbisogni abitativi fanno riferimento al **numero di alloggi** che va trasformato in volume utilizzando parametri medi corrispondenti alla casa "tipo" del comune interessato indicativamente pari a:

a) alloggio residenza ordinaria: 120 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per un coefficiente che varia da 1,5 a 2,5 per tenere conto dei volumi accessori (vano scala, garage, soffitta, ecc.). Tale parametro va attentamente verificato sulla base dell'edificazione recente.

b) alloggio per il tempo libero e vacanze: 100 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per 1,50 (servizi).

La somma dei volumi così determinati per ogni tipologia di alloggio produrrà una corrispondente superficie in relazione agli indici edificatori programmati.

In particolare per quanto concerne la quota di residenza da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze si precisa che la stessa può essere espressa sia in alloggi (quota percentuale del totale di alloggi), sia in termini di volume come sopra calcolato (quota percentuale del totale del volume).

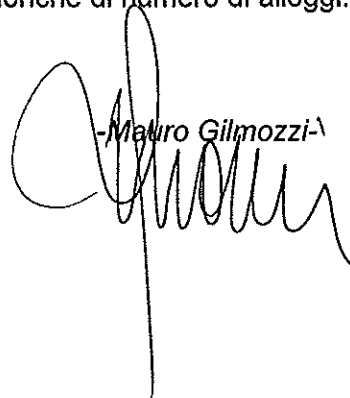
Giova ricordare tuttavia che nel secondo caso (volume) dovrà esserci coerenza tra lo standard utilizzato per il calcolo della cubatura (100 mc. per componente e parametro 1,5 per gli accessori) e la superficie minima degli alloggi stabilita dal regolamento edilizio. E' appena il caso di precisare infatti che non potrà essere considerato coerente l'utilizzo dello standard massimo per il calcolo del volume in presenza di una disciplina che prevede una superficie minima dell'alloggio decisamente ridotta e che consente di fatto la realizzazione di alloggi di dimensioni non paragonabili allo standard.

Evidentemente il problema non si pone qualora la quota di residenza per il tempo libero, stabilita dal Piano regolatore, venisse espressa in alloggi.

Si ricorda infine che la deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 di data 30 dicembre 2005, attuativa dell'articolo 18 sexies della L.P. n. 22 del 1991, prevede che nella determinazione del dimensionamento effettivo, che potrà essere riconosciuto a ciascun comune in sede di verifica delle varianti ai piani regolatori di adeguamento all'art. 18 sexies predetto, si terrà conto del numero di concessioni edilizie presentate e rilasciate dai comuni interessati nel periodo intercorrente fra il 26 agosto 2005 e la data di entrata in vigore della L.P. n. 16 del 2005, avvenuta il 16 novembre dello stesso anno.

A tale scopo quindi risulta necessario che nella relazione venga evidenziato quanto sopra richiesto anche in termini di volume nonché di numero di alloggi.

Distinti saluti.


-Mauro Gilmozzi-