

Allegato parte integrante
CRITERI ELENCO COMUNI

ALLEGATO 1

RELAZIONE ESPLICATIVA CONCERNENTE I CRITERI UTILIZZATI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COMUNI DI CUI ALL'ARTICOLO 18 SEXIES DELLA L.P. N. 22 DEL 1991, AI SENSI DEL COMMA 3 DEL MEDESIMO ARTICOLO

Il comma 3 dell'articolo 18 sexies della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, come introdotto con l'articolo 5 della legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, stabilisce che la Giunta provinciale deve individuare i comuni nei quali allo stato attuale la presenza di alloggi per il tempo libero e vacanze è ritenuta rilevante.

La "rilevanza", secondo quanto previsto dal comma 1 del citato articolo 18 sexies, va misurata ai fini della tutela del paesaggio ed ambientale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione.

Con lo stesso provvedimento la G.P. stabilisce il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto alla residenza ordinaria.

Tale dimensionamento va stabilito tenuto conto della popolazione residente, della destinazione d'uso degli alloggi esistenti, della ricettività turistica, delle presenze turistiche e delle tendenze dello sviluppo residenziale del comune.

Per la formazione dell'elenco dei comuni la norma indica i seguenti profili secondo i quali "in via principale" va considerato il rapporto fra residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze:

- tutela del territorio in termini di paesaggio ed ambiente;
- dimensionamento della residenza in funzione dei reali fabbisogni abitativi e socio-economici della popolazione;
- ricerca delle quantità in rapporto alla popolazione;
- analisi della consistenza turistica.

Con riferimento a quanto sopra i dati di riferimento sono desunti da quelli in possesso del Servizio Statistica (dati 2001 e 2004) e del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio nonché dall'indagine sull'uso del suolo predisposta per la revisione del Piano urbanistico provinciale.

Per individuare gli indicatori utili al selezionamento dei comuni si è seguito un procedimento che tenesse conto di tre aspetti fondamentali direttamente conseguenti ai criteri indicati dalla legge:

- 1) caratteristiche del territorio, paesaggio, ambiente;
- 2) consistenza della struttura edilizia ed urbanistica esistente;
- 3) peso della componente turistica.

1. CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO, PAESAGGIO, AMBIENTE

Riguardo al primo aspetto si è rappresentato il consumo di suolo rispetto al territorio disponibile desunto da dati che rappresentano il territorio effettivamente urbanizzato rispetto al territorio ancora libero con caratteristiche fisiche utilizzabili, escluse quindi le aree boscate e l'alpe.

Per determinare le aree in cui sono maggiori, veloci e preoccupanti le trasformazioni territoriali è stato seguito il seguente processo:

1 - DOCUMENTAZIONE DI BASE

Si è stabilito, in conformità con le indicazioni del Programma di sviluppo provinciale e del Piano urbanistico provinciale (concetti di identità, di sostenibilità, di equilibrio, ...), di suddividere il territorio in due grandi sistemi: quello edificato e quello libero.

1.1. Quello edificato è stato a sua volta suddiviso in due sottosistemi:

- 1.1.1. quello destinato alla residenza, centri storici, aree insediate e insediabili;
- 1.1.2. quello destinato alle altre attività (commerciali, industriali, ...).

1.2. Il sistema libero è stato a sua volta suddiviso in tre sottosistemi:

- 1.2.1. quello che comprende il territorio in alta quota (improduttivi, pascoli, rocce, ghiacciai, ...);
- 1.2.2. quello che comprende la totalità dei boschi;
- 1.2.3. quello che comprende l'insieme delle zone agricole sia primarie che secondarie.

Tutte le quantità derivano dall'uso del suolo degli strumenti urbanistici e quindi sono omogenee, ufficiali e documentate.

2 – L'EQUILIBRIO TERRITORIALE

Si ha una situazione equilibrata quando le varie componenti rispettano i caratteri del territorio considerato. Un territorio alpino non potrà non avere monti, un territorio boscato non potrà essere privo di boschi, un territorio rurale non potrà non avere dei suoli agricoli.

Il Trentino è territorio alpino, boscato e rurale e questi caratteri identitari e queste invarianti si vogliono mantenere anche perché costituiscono la base di una delle maggiori risorse e cioè il turismo che questo cerca come caratteri di un ambiente a forte naturalità.

Poiché per un insieme di ragioni (sicurezza, fruibilità, opportunità, ...) il territorio disponibile per gli insediamenti è molto limitato e corrisponde, escludendo l'alpe e il bosco, alle aree agricole, si è stabilito che il costruito non dovesse superare il territorio rurale ma che questo dovesse comunque essere maggiore di quello per conservare l'immagine di territorio rurale oltre che boscato e alpino.

3 –L'APPLICAZIONE CONCRETA

Tutti i comuni sono stati rappresentati in percentuali e superfici effettuate sulla base di:

- AREE RESIDENZIALI
- AREE INSEDIATE
- AREE AGRICOLE
- AREE BOScate
- AREE ALPINE

Sono stati fatti dei raggruppamenti per comprensorio e si è arrivati anche al totale complessivo.

Analizzando questi dati, dal parziale al totale, si è riscontrato e rappresentato l'insieme delle diversità di queste combinazioni territoriali, individuando situazioni che vanno da un rapporto del 20% di costruito a situazioni che superano il 50%.

Si è convenuto, sulla base dei ragionamenti precedenti, che l'equilibrio territoriale si possa avere non superando una percentuale che sia compresa tra il 20% e il 30% di costruito.

2. CONSISTENZA DELLA STRUTTURA EDILIZIA ED URBANISTICA ESISTENTE

Riguardo al secondo criterio si è misurata la consistenza delle dotazioni pro capite sia in termini di volume che di superficie, considerando i seguenti elementi:

- le superfici residenziali libere sui residenti;
- le superfici residenziali occupate sui residenti;
- alloggi vuoti su residenti.

Superfici residenziali libere sui residenti

Tale indicatore mette in evidenza la dimensione delle superfici destinate alla residenza ancora libere rapportate ad ogni abitante: quanto più elevate sono le disponibilità e tanto meno evidenti sono le spinte all'edificazione. Partendo dal presupposto che la velocità di occupazione del territorio è direttamente

proporzionale alla turisticità, si desume che più contenuto è l'indice, più elevate sono le dinamiche insediative.

Superfici residenziali occupate sui residenti.

Questo indicatore fornisce la quantità teorica di superficie residenziale occupata a disposizione di ogni residente: questo è un dato che completa il precedente. Quanto più elevato è l'indice, tanto maggiore è il consumo di territorio.

Alloggi vuoti su residenti.

Questo rapporto da la dimensione di un fenomeno che più evidentemente di altri può rappresentare la presenza di un turismo extraalberghiero sul territorio.

3. PESO DELLA COMPONENTE TURISTICA

Per il terzo criterio, relativo all'introduzione della componente turistica, sono stati considerati e seguenti elementi:

- le presenze alberghiere sui residenti;
- le presenze extralberghiere sui residenti

Presenze alberghiere sui residenti.

Questo parametro, come il successivo, esprime il fenomeno turistico di un territorio. Qui si evidenzia l'intensità di presenze turistiche, in forma alberghiera, per abitante.

Presenze extralberghiere sui residenti.

Analogamente al precedente, questo dato mette in evidenza il carico di presenze turistiche in forma extralberghiera di un territorio.

4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEI RAPPORTI FRA I DIVERSI ELEMENTI DI VALUTAZIONE E ATTRIBUZIONE DEI PESI

Sulla base dei dati acquisiti riguardanti i criteri predetti, ad ogni comune sono stati quindi assegnati dei pesi decrescenti (da 223 a 1) sulla base della posizione risultante dai rapporti di cui sopra, ivi compresa la componente paesaggistica.

Ai vari rapporti si sono inoltre assegnati pesi diversi a seconda della loro significatività, mantenendo tuttavia l'equilibrio tra componenti urbanistico-edilizie e componenti turistiche, nel seguente modo:

- consumo di territorio PESO 2
- superfici residenziali libere sui residenti PESO 1
- superfici residenziali occupate sui residenti PESO 2
- alloggi vuoti su residenti PESO 1
- presenze turistiche sui residenti PESO 2
- presenze extra alberghiere sui residenti PESO 4

Ovviamente la metodologia adottata, pur derivando dal confronto di dati oggettivi non può essere considerata totalmente esaustiva in quanto non è possibile introdurre elementi peculiari o particolari che sfuggono a rilevamenti analitici. Ai fini dell'individuazione di un elenco di comuni che sia il più possibile coerente con le finalità perseguite dalla legge, si è rivelato necessario ricorrere a delle correzioni suggerite da situazioni specifiche evidenziate da talune "anomalie" che hanno specifiche motivazioni.

In particolare si segnala la posizione relativamente bassa nell'elenco del comune di Arco, chiaramente turistico, che tuttavia non deve sorprendere in quanto effettivamente in quel comune il turismo si sviluppa in forma nettamente prevalente con gli esercizi alberghieri e molto scarsamente in case per il tempo libero e vacanze. Risulta tuttavia coerente con le finalità della legge il suo recupero nell'elenco di cui trattasi, onde evitare l'insorgere di un processo edificatorio secondario di trasferimento in tale comune delle spinte speculative da altri comuni turistici ai quali si applicano i limiti del dimensionamento per gli alloggi per vacanze.

Altra particolarità da segnalare riguarda quei comuni che pur collocandosi nella parte medio-bassa della classifica fanno comunque parte di ambiti territoriali omogenei con caratteri turistici evidenti e quindi con forte potenzialità drenante. Anche per tali comuni è necessario il recupero nell'elenco, per evitare il trasferimento di volumetrie soggette a contenimento nei comuni limitrofi; è il caso di Cavedano, Croviana, Amblar, Sfruz, Mezzano, Cinte Tesino, Pelugo, Darè, Tenna, Tiarno di Sopra e Tiarno di Sotto.

Analogo problema è rappresentato da quei comuni che posseggono territori isolati dal capoluogo che ricadono in ambiti turistici omogenei. Viceversa il Comune di Ragoli si colloca nella parte alta della graduatoria, ma solo grazie al territorio isolato che ricade a Madonna di Campiglio, pertanto è corretto inserire nell'elenco solo l'isola di Campiglio. Si precisa peraltro che la facoltà di applicare il regime di contingentamento degli alloggi per il tempo libero e vacanze anche a specifiche aree del territorio comunale è espressamente prevista dal comma 3 dell'articolo 18 sexies. In applicazione di tale disposizione è stato stilato uno distinto elenco di singole aree comunali da sottoporre ad una disciplina specifica di contingentamento che, oltre a comprendere Campiglio per la parte relativa del territorio dei comuni di Pinzolo e Ragoli, vede inseriti il Tonale per Vermiglio, Folgarida per Dimaro, Marilleva per Mezzana, Mendola per Ruffrè, Ponte Arche per Lomaso e Bleggio Inferiore, S. Martino di Castrozza per Siror ed il Monte Bondone per Trento.