
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO COMUNE DI SPORMINORE



P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE Variante 2023

Dimensionamento residenziale

ALLEGATO 6

Prima Adozione

Del. Cons. Comunale N. __ dd. __/__/__

Timbri e protocolli

Seconda Adozione

Del. Cons. Comunale. N. __ dd. __/__/__

Adozione definitiva

D.G.P. n. __ dd. __/__/__

Pubblicazione B.U.R. dd. __/__/__

Architetto
Ruggero MUCCHI

Dott. Pianificatore
Cesare Benedetti



DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL P.R.G. DI SPORMINORE

Secondo le disposizioni della D.G.P. n.1281 dd. 23.06.2006

Il territorio comunale di Sporminore è stato oggetto di alcune pianificazioni urbanistiche anche nel recente passato che hanno definito l'attuale impostazione del territorio. Già nel 2013 è avvenuto il primo aggiornamento della base catastale con relativa digitalizzazione e adeguamento al PUP. Nel 2015 è stato redatto in forma autonoma il PRGIS con specifiche Norme di Attuazione e Prontuario per la progettazione (tutt'ora in vigore). Infine l'ultimo aggiornamento è del 2018 (entrato in vigore nel 2020) con cui si è aggiornato lo strumento alla nuova Legge Urbanistica Provinciale e con cui sono state riviste le principali strategie di insediamento e gestione del territorio.

Con la presente Variante 2023 si intendono apportare specifici aggiornamenti operativi alla struttura del 2018 sulla base delle diverse richieste pervenute dalla cittadinanza e in riferimento ad alcune tematiche di carattere pubblico proposte dall'Amministrazione Comunale. Inoltre si recepiscono alcune situazioni cartografiche sulla base del reale stato di fatto.

Non ci sono quindi stravolgimenti all'assetto generale, ma solo nuove modalità di gestire più o meno lo stesso contingente insediativo residenziale già previsto dal PRG vigente e l'approfondimento di bisogni specifici nelle aree produttive. Le stesse modifiche di carattere pubblico sono in linea con l'impianto vigente.

Sporminore è un paese soggetto all'edificazione diretta, non vi sono dinamiche immobiliari o speculative da gestire e l'intenzione non è certamente quella di cercare di innescarle. A fronte di un territorio caratterizzato da una residua disponibilità di terreni edificabili, non vi è il pericolo che questi vengano consumati, anzi piuttosto il contrario. Negli anni scorsi però sono state abbozzate esperienze di perequazione urbanistica e di piani di lottizzazione che non sono ancora stati avviati e che la presente Variante intendere comunque sbloccare.

Ruolo territoriale del centro abitato:

- Come si caratterizza il comune?

La bassa Val di Non è l'ambito di comuni di cui fa parte Sporminore ed è composto anche dai comuni di Denno, Campodenno, Contà e Ton. Questi centri condividono un territorio omogeneo, gestiscono quello montano e offrono agli abitanti alcuni servizi locali principali soprattutto su Denno, mentre si rivolgono a Cles e a Mezzolombardo per l'istruzione superiore, l'ospedale e gli altri servizi.

A Sporminore c'è scuola materna e la biblioteca, il Centro Raccolta Materiali per la differenziazione dei rifiuti rivolto a tutta la zona, oltre all'ambulatorio del medico di base, la caserma dei Vigili del Fuoco Volontari e ovviamente al Municipio. In paese rimane anche uno sportello bancario e l'ufficio postale, qualche bar, negozi di vicinato, ristoranti e una piazzola di soccorso eliportuale. Sporminore è inoltre sede parrocchiale, ma questo servizio è ormai gestito un po' ovunque in forma spiccatamente sovralocale.

Esiste quindi una certa sinergia e collaborazione fra i centri della bassa Val di Non per cui ognuno di essi si appoggia e sostiene gli altri in termini di servizi pubblici, pur mantenendo forti relazioni con Cles e Mezzolombardo e una loro precisa identità di paese. Si tratta quindi di una situazione di equilibrio a cui bisogna fare attenzione nel momento in cui si pianifica, garantendo le possibilità di sviluppo ad ogni comune senza tendere ad una preminenza di qualche tipo.

- Quali sono gli effetti sulla domanda di alloggi?
La domanda di alloggi è definita da una leggera crescita demografica e da una discreta attrattività che il paese esercita sull'esterno, ma anche dalle famiglie esistenti che cercano di trattenere sul territorio le nuove generazioni. Si tratta quindi di mantenere pressoché invariato il potere edificatorio esistente (in parte anche inutilizzato) con l'accorgimento però di spostarlo all'interno del centro abitato in modo da poter soddisfare qualche nuova esigenza. Ci si è basati molto, infatti, proprio sulle richieste di lotti edificabili da parte dei cittadini e si è riusciti a soddisfare le nuove esigenze mantenendo un certo ordine urbanistico di insediamento, con poco consumo di suolo. La richiesta è quella di lotti per realizzare edifici mono o bi-familiari e comunque non c'è interesse all'investimento da parte di immobilariisti o operazioni speculative.

Dinamiche demografiche:

- La popolazione è in crescita o in decremento?
La popolazione è in leggera crescita dal 1012.
- Per quali ragioni?
Il PRG negli anni scorsi ha certamente consentito l'insediamento di nuove famiglie locali che non lo hanno abbandonato, questo ha consentito la stabilità demografica sostenuta anche dalla cura dei servizi pubblici e dalla qualità della vita generale.
- Quali sono le prospettive future?
La prospettiva (e l'auspicio) è quella di confermare questa tendenza alla crescita anche con le previsioni di questa variante al PRG.

Domanda esplicita di alloggi:

- Quante sono le domande nelle graduatorie dell'edilizia pubblica agevolata di pertinenza del comune?
*Non ci sono domande presso il Servizio Edilizia Agevolata della Comunità di Valle.
Nella fattispecie:
acquisto: n.0
risanamento: n.0
alloggi ITEA: n.0*
- Emergono situazioni particolari di disagio?
Non vi sono casi di disagio o precarietà della residenza seppure non tutto il patrimonio abitativo (soprattutto quello in centro storico) si trovi in condizioni ottimali.
- Vi sono segmenti particolari nella domanda di alloggio (residenza stabile, seconde case, anziani non autosufficienti, studenti, lavoratori temporanei, ecc.)?
Sono richiesti terreni da parte di giovani famiglie che intendono radicare, consolidare o confermare il proprio nucleo a Sporminore. Il territorio inoltre non è interessato dal fenomeno delle case per vacanze e tempo libero.

Dinamiche nella costruzione di alloggi:

- Il numero di alloggi realizzati è in rapporto alla crescita delle famiglie?
Il PRG vigente ha garantito la stabilità demografica pur consentendo la costruzione di diversi nuovi edifici.
- Sono stati realizzati alloggi turistici?
Non è stato realizzato alcun alloggio di tipo turistico per vacanze o tempo libero.
- Qual è il peso degli alloggi non utilizzati?
Gli alloggi non utilizzati è verificabile soprattutto in Centro Storico a cui le nuove aree edificate fanno concorrenza, ma è evidente che le aree antiche non sono in grado di essere sufficientemente attrattive per mantenere i giovani in paese. Alcuni esempi di ristrutturazione ci sono con interessanti risultati, ma è evidente che in centro storico esistono anche situazioni di inutilizzo di volumi non residenziali. Si ritiene però che vi sia un livello di inutilizzo non superiore al 10% della SUN totale in centro storico
- Sono inutilizzati per degrado o per altri motivi?
Quelli in Centro Storico sono inutilizzati sicuramente per il degrado, ma anche per situazioni di angustia urbana e di mancanza di assollamento in un paese che invece è molto ben esposto al sole. Vi è anche qualche caso di inutilizzo per la frammentazione della proprietà.

Previsione delle dinamiche future:

- Qual è il numero di famiglie cui si deve fornire un alloggio?
Le richieste di nuova edificabilità o di aggiornamento delle aree fanno presupporre circa 30 nuovi alloggi che potrebbero essere realizzati nei prossimi anni.
- In che misura e in che modo verranno soddisfatte altre esigenze (residenza non stabile, studenti, ecc.)?
Non si ravvedono esigenze diverse per il momento nemmeno quelle riferite agli extracomunitari. In futuro comunque il Centro Storico potrebbe essere adeguato a soddisfare esigenze diverse, senza rischio di ghettizzazione. Non si ravvedono possibilità di operazioni speculative o di investimento immobiliare.

Come soddisfare le esigenze:

- Che tipologia di alloggi?
Come abbiamo già detto Sporminore è dotato soprattutto di edifici uni o bi-familiari di buona qualità ed è interessato da una edificazione di tipo estensivo, non ci sono quindi volumi cospicui oppure riguardano destinazioni non residenziali. Questo tipo di tendenza sembra rimanere negli ideali dei residenti ed in chi vede Sporminore come un territorio che ancora consente l'iniziativa privata di questo genere, senza dover sottostare alle rigide leggi del mercato immobiliare.

- Quale ruolo per il recupero?
Il recupero dell'edificato esistente è indubbiamente uno dei temi preponderanti nelle dinamiche insediative attuali, per quel che concerne gli edifici dell'abitato consolidato e saturo che sono anche interessati da incentivi di vario genere al miglioramento energetico. Molto meno rosea è la situazione e le prospettive di recupero degli edifici del Centro Storico, seppure qualche iniziativa sia in atto. La presenza di nuove aree inserite potrebbe far decrescere l'interesse per interventi di questo genere, ma in realtà non esiste un rapporto diretto fra i due tipi di intervento (nuovo / recupero) anche perché si è visto che negli ultimi 20 anni molte aree individuate come edificabili sono rimaste inutilizzate ed oggi le riposizioniamo semplicemente in modo diverso.
- Quante superfici edificabili devono essere individuate?
Le modifiche oggi proposte riguardano solo il riposizionamento circa dello stesso contingente nel PRG vigente.
- Chi realizzerà gli alloggi (privati, pubblico, altri soggetti)?
Vi saranno senz'altro edificazioni da iniziativa privata e difficilmente si vedranno operazioni immobiliari da parte di imprese e agenzie. Non sono prevedibili ad oggi edificazioni di carattere pubblico (ITEA).

SCHEMA PRATICO DI CALCOLO

1. CALCOLO DELL'INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE

Differenza fra la proiezione statistica stimata e la popolazione attuale

Popolazione al 31.12.2012: 656 famiglie: 324

Popolazione al 31.12.2017: 707 famiglie: 330

Popolazione al 31.12.2022: 714 famiglie: 313

Popolazione stimata al 2032: 784

Incremento previsto: + 70 unità

Popolazione stimabile al 2032 con la linea di incremento 2017-2022: 784 abitanti

2. CALCOLO DEL NUMERO MEDIO DEI COMPONENTI DELLA FAMIGLIA

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2012

Popolazione: 656

Famiglie: 324

Numero componenti la famiglia: 2,02

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2017

Popolazione: 707

Famiglie: 303

Numero componenti la famiglia: 2,33

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2022

Popolazione: 714

Famiglie: 313

Numero componenti la famiglia: 2,28

3. CALCOLO DELL'INCREMENTO DEL NR. DI FAMIGLIE AL 2032 IN BASE ALLA POPOLAZIONE STIMATA

Rapporto tra la popolazione al 2032 ed il numero medio dei componenti della famiglia

Popolazione al 2022: 714

Calcolo del numero dei nuovi nuclei famigliari:

ab. Previsti-ab. Attuali/n. medio componenti nucleo

$(784-714)/2,28 = 30$ nuove famiglie

N. famiglie al 2031 = $313+30 = 343$

Numero medio componenti: $784/343 = 2,28$

4. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DEL DISAGIO ABITATIVO O DI ABITAZIONI IN CONDIZIONI PRECARIE

Non vi sono casi eclatanti di alloggi in condizioni di precarietà, nemmeno in centro storico e comunque i volumi eventualmente precari non riguardano abitazioni. Per quanto concerne il disagio abitativo invece si possono individuare casi isolati che sono risolvibili con specifici interventi in centro storico, così come sta già succedendo.

Nelle liste della Comunità della Val di Non relative l'edilizia pubblica agevolata vi sono depositate ad oggi n.0 domande di contributo per acquisto di nuovi edifici, n.0 per risanamento di altri, oltre ad n.0 domande di alloggio ITEA.

Quindi si consideri il fabbisogno di n.0 alloggi derivanti dal disagio abitativo dell'esistente.

5. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DEI RESIDENTI TEMPORANEI

A Sporminore non esiste il fenomeno dell'abitazione temporanea, né per lavoro, né per turismo come case per tempo libero e vacanza.

6. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DELL'EROSIONE DA RESIDENZA AD ALTRI USI (TERZIARIO, SECONDE CASE, RESIDENZA NON STABILE)

Non vi sono casi particolari di erosione nei confronti del terziario e non ci sono seconde case. Questo fenomeno tuttavia non fa parte delle caratteristiche di sviluppo di Sporminore che ha mantenuto le caratteristiche e le tipologie dei propri edifici anche in centro storico.

7. VINCOLI DI NATURA IGIENICO-SANITARIA ED URBANISTICA

Il paese è dotato di reti tecnologiche assolutamente funzionali ed efficienti. Quello di Sporminore inoltre è un territorio con disponibilità d'acqua. Dal punto di vista urbano e urbanistico, l'abitato è dotato di spazi di socializzazione e di servizi pubblici assolutamente confortevoli a livello sovralocale.

8. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI DESTINATI ALLA VACANZA ED AL TEMPO LIBERO

Non esistono case per vacanze e il tempo libero.

9. CALCOLO DEL VOLUME TEORICO COMPLESSIVO

Fabbisogno di alloggi derivante dall'incremento di nuclei famigliari: n.30

Fabbisogno di alloggi per effetto di disagio abitativo: n.0

Fabbisogno di alloggi per effetto di residenti temporanei: n.0

Fabbisogno di alloggi per effetto di erosione: n.0

Totale fabbisogno di alloggi per residenza ordinaria: n.30 alloggi

TOTALE FABBISOGNO TEORICO: 80 alloggi x 120 mq = 9.600 mq
--

10. INCREMENTO DI POTERE EDIFICATORIO PREVISTO DAL P.R.G.

Aree totali rese inedificabili: 3.227 mq

Aree totali rese edificabili: 3.331 mq

Saldo: +104 mq

SUN totale cancellata: 1.493 mq

SUN totale nuova: 1.499 mq

Saldo: +6 mq

11. CALCOLO DELLA SUN DISPONIBILE NEL P.R.G.

*Il PRG dispone di circa **13.000 mq** edificabili residui già previsti dallo strumento e non ancora utilizzati che corrispondono a **5.850 mq di SUN**, mentre in Centro Storico vi è un alto indice di utilizzo che può portare a stimare che il 10% della SUN sia inutilizzata e recuperabile.*

Edifici del Centro Storico con potenziale SUN inutilizzata:

n.193 (Sporminore, Maso Milano, Le Taole)

SUN media per ogni edificio: 200 mq

SUN inutilizzata (10%): 20 mq

SUN totale disponibile in CS: 20 mq x 193 edifici = 3.860 mq

SUN TOTALE RESIDUA E DISPONIBILE MANTENUTA NEL P.R.G.

Zone residenziali: 5.850 mq

Centro storico: 3.860 mq

TOTALE: 9.710 mq

Incremento di SUN previsto dalla Variante 20223: 6 mq

SUN DISPONIBILE TOTALE:	9.716 mq
--------------------------------	-----------------

NUOVO FABBISOGNO DI SUN:

9.600 mq

Considerando il bilancio fra fabbisogno e disponibilità di SUN calcolato sulla proiezione del decennio scorso verso il prossimo decennio, si ritiene che la presente Variante 2023 sia adeguatamente dimensionata.

*Il Tecnico
Arch. Ruggero Mucchi*