



Comune di Calceranica al Lago
Provincia di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE GENERALE 2024

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

PROGETTAZIONE:
Comunità Alta Valsugana e Bersntol – **Servizio Urbanistica**
Il Responsabile di Servizio **arch. Claudio Gardelli**

Pergine Valsugana, ottobre 2024

Adozione preliminare, delibera Consiglio comunale n. dd.
Adozione definitiva, delibera Consiglio comunale n. dd.
Approvazione della Giunta Provinciale con delibera n. dd.
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige n. dd.

INDICE

Capitolo 1 – CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE	- 3 -
1.1 TERRITORIO E DENSITA' DEMOGRAFICA	- 3 -
1.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO	- 4 -
1.3 L'ANALISI DEMOGRAFICA	- 5 -
Capitolo 2 – FABBISOGNO ABITATIVO	- 9 -
2.1 LA DINAMICA DEMOGRAFICA	- 9 -
2.2 ASPETTI DIMENSIONALI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE	- 12 -
2.3 LINEE D'INDIRIZZO DEL PTC	- 13 -
2.4 POLITICHE INSEDIATIVE DEL PIANO	- 13 -
2.5 DIMENSIONAMENTO DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA	- 14 -
Capitolo 3 – CAPACITA' INSEDIATIVA	- 16 -
3.1 DISTRIBUZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA	- 16 -
3.2 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE	- 17 -
3.2.1 Insediamenti storici	- 17 -
3.2.2 Insediamenti a prevalenza residenziale	25
3.2.3 Edilizia residenziale in territorio aperto	28
3.3 LA NUOVA EDIFICAZIONE	29
3.3.1 Zone residenziali di completamento	29
3.3.2 Zone residenziali di nuova espansione	31
3.3.3 Zone miste prevalentemente residenziali	32
3.4 DOTAZIONE TERRITORIALE	33
3.4.1 Standard urbanistici del D.M. 1444/68 e vincoli preordinati all'esproprio	33
3.4.2 Viabilità, sottoservizi e impianti a rete	41
3.5 CARICO URBANISTICO	42
3.6 CARICO INSEDIATIVO MASSIMO	43
Capitolo 4 – LA LEGGE PROVINCIALE 16/2005	44
4.1 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, DELLA RESIDENZA ORDINARIA E PER VACANZE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI URBANISTICA	44
Capitolo 5 – DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	46

Capitolo 1 – CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE

1.1 TERRITORIO E DENSITA' DEMOGRAFICA

Il Comune di Calceranica al Lago è situato nel Trentino sud-orientale, nell'ambito lacustre dell'Alta Valsugana.

Il nucleo insediativo storico di Calceranica si colloca ai piedi del massiccio montuoso della Marzola, lungo il corso del Torrente Mandola e in prossimità della foce. Dal nucleo insediativo più antico, il centro abitato si è sviluppato nel tempo andando ad urbanizzare l'intero conoide alluvionale del Torrente Mandola. Il comune di Calceranica al Lago è fortemente caratterizzato dal contesto lacustre, come attesta il nome.

La superficie del territorio comunale è di circa 3,39 Km², pari al 0,9% circa del territorio della Comunità Alta Valsugana e Bersntol (km² 360,12). Un comune quindi di dimensioni ridotte, solo di poco più esteso di Tenna, il più “piccolo” della Comunità di valle. La quota altimetrica varia da 855 m.slm del punto più alto, ovvero la cima del Dos del Som, a 450 m.slm circa, ossia la linea di massimo invaso del Lago di Caldonazzo. L'orografia del territorio è segnata dal corso del Torrente Mandola, che delimita per un tratto anche il confine con il comune Altopiano della Vigolana. Singolare è il fatto che l'estuario di questo corso d'acqua, denominato “Punta delle Giare”, ricada sul territorio del comune di Caldonazzo. Altri elementi che segnano il paesaggio comunale, incidendo pesantemente nell'assetto territoriale, sono le infrastrutture relative alla mobilità. In particolare, la strada provinciale n. 1 “*Del lago di Caldonazzo*” e la ferrovia “*Trento-Venezia*”.

Nonostante le modeste dimensioni, il territorio di Calceranica è assai vario, con presenza di un ampio litorale lacustre, campagne di fondo valle e collinari ed aree boscate che, nell'insieme con le zone insediative, determinano un ambiente equilibrato.

Alla data del 31.12.2022 il Comune di Calceranica al Lago contava 1395 residenti, con una densità demografica di 411,50 abitanti/km², la più alta della Comunità di valle. L'andamento demografico negli ultimi cinque (2018-2022) è in costante rialzo, anche se nel quinquennio precedente (2013-2017) si è dimostrato piuttosto altalenante; nell'ultimo quinquennio (2018-2022) l'incremento della popolazione residente è pari a 1,017.

Dal punto di vista amministrativo Calceranica al Lago confina con i comuni di Altopiano della Vigolana e Caldonazzo.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

1.2 IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo di Calceranica al Lago è composto prioritariamente dal centro storico, attorniato dall'edificazione residenziale più o meno recente e dalle infrastrutture turistiche del litorale sud del Lago. Completa il sistema insediativo l'area produttiva, che si sviluppa anche sul territorio di Caldonazzo, ed alcuni masi rurali sparsi nella zona collinare del Monte Rive e Dos del Som. L'abitato è "stretto" fra lago e montagna. La tipologia prevalente nell'edilizia residenziale esterna all'insediamento storico è quella dei fabbricati di dimensioni medio-piccole, con copertura a due o quattro falde.

La componente di seconde case è rilevante, seppur in calo (vedi tabella 1). Infatti, dopo il notevole sviluppo edilizio degli anni 60-70, spesso rivolto alle case per vacanze, la nuova edificazione si è via via orientata sempre più alla residenza ordinaria. La Giunta provinciale ha individuato Calceranica al Lago tra i comuni *"che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione"*, attribuendo ai sensi della L.P. 16/2005 il contingente massimo di alloggi del 20%.

Significativa è la presenza delle strutture a campeggio nella zona lungolago. Queste rivestono un ruolo di primaria importanza per l'economia locale e sembrano destinate ad ulteriori prospettive di sviluppo.

Tabella 1
dati degli ultimi cinque censimenti relativi a numero di abitazioni

CENSIMENTO	TOTALE ABITAZIONI	ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI	ABITAZIONI NON OCCUPATE DA RESIDENTI	% "SECONDE CASE" SU ABITAZIONI TOTALI
1981	677	333	344	50,81
1991	787	415	372	47,27
2001	855	479	376	43,98
2011	979	579	400	40,86
2021	1025	601	424	41,37

Dal punto di vista strettamente residenziale l'incremento in termini di nuovi alloggi negli ultimi decenni è in costante crescita (vedi tabella 1). Sta aumentando anche la percentuale di alloggi occupati stabilmente (circa il 59% al 2021) rispetto alle "seconde case". In passato (fino al 1964) la richiesta di alloggi era in parte dovuta all'attività mineraria.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, attualmente sul territorio di Calceranica al Lago sono disponibili n. 10 alloggi, situati in viale Trento. Secondo le linee d'indirizzo per il dimensionamento dei PRG di cui allo specifico elaborato del PTC, sono previsti ulteriori n.6 alloggi per il soddisfacimento della domanda relativa al disagio abitativo entro l'anno 2035. Ai sensi dell'art. 22 delle norme di attuazione del PTC tali alloggi, aventi connotazione di edilizia pubblica e agevolata, vanno realizzati mediante piani d'area di trasformazione urbana che prevedano interventi di rigenerazione e densificazione edilizia.

1.3 L'ANALISI DEMOGRAFICA

La popolazione di Calceranica al Lago presenta un andamento in costante crescita. L'incremento di maggior rilievo si è conosciuto nel primo decennio del millennio (2001-2011) nel corso del quale la popolazione è cresciuta di 160 abitanti.

Le tabelle 2 e 3 riportate di seguito evidenziano l'andamento demografico del 1921 e degli ultimi cinque decenni.

Tabella 2
popolazione residente in passato

ANNO	POPOLAZIONE
1921	628
1991	1056
2001	1145
2011	1305
2021	1386

I dati raccolti nei censimenti registrano un incremento graduale di popolazione sia nel secolo scorso che nelle decadi successive. Dal 2000 ad oggi la crescita della popolazione è costante e progressiva. Nell'arco di un secolo (1921-2021) la popolazione è più che raddoppiata passando da 628 a 1386 abitanti.

Tabella 3
popolazione residente dal 2013 al 2022

ANNO	FEMMINE	MASCHI	POPOLAZIONE
2013	683	663	1346
2014	699	680	1379
2015	711	676	1387
2016	697	672	1369
2017	690	668	1358
2018	685	686	1371
2019	692	672	1364
2020	694	682	1376
2021	698	688	1386
2022	699	696	1395

Nota: con il colore verde sono indicati i dati in aumento, con il colore rosso i dati in calo.

Le **famiglie** di Calceranica al Lago censite al 2022 sono 618, con una media di componenti per famiglia pari a 2,25, valore in linea con quello della media provinciale (2,29) e un po' inferiore rispetto a quello della Comunità Alta Valsugana e Bersntol (2,33) e del limitrofo comune di Caldonazzo (2,33).

Tabella 4
famiglie residenti dal 2011 al 2021

ANNO	FAMIGLIE	COMPONENTI MEDI/FAMIGLIA
2013	599	2,25
2014	604	2,28
2015	603	2,30
2016	600	2,28
2017	596	2,27
2018	599	2,27
2019	600	2,26
2020	620	2,21
2021	613	2,25
2022	618	2,25

La distribuzione della popolazione per classi di età mostra come la fascia centrale, da 30 a 65 anni, comprenda circa la metà della popolazione (49%), dato in linea con quello di altri comuni. Per quanto riguarda i dati relativi alle classi giovanili, la componente al di sotto dei 15 anni è pari al 14,3%, quella sotto i 30 anni rappresenta il 29,2% della popolazione. Tutti questi dati sono simili a quelli registrati sull'intera Comunità di Valle.

Tabella 5
popolazione per classi di età al 31.12.2011/2020

CLASSI DI ETA'	POPOLAZIONE AL 2013	POPOLAZIONE AL 2022	VALORE % 2013	VALORE % 2022
da 0 a 4 anni	67	48	4.98	3.44
da 5 a 9 anni	62	79	4.61	5.66
da 10 a 14 anni	65	80	4.83	5.73
da 15 a 19 anni	70	60	5.20	4.30
da 20 a 24 anni	69	82	5.13	5.88
da 25 a 29 anni	70	60	5.20	4.30
da 30 a 34 anni	81	72	6.02	5.16
da 35 a 39 anni	104	74	7.73	5.30
da 40 a 44 anni	118	111	8.77	7.96
da 45 a 49 anni	117	106	8.69	7.60
da 50 a 54 anni	96	117	7.13	8.39
da 55 a 59 anni	84	120	6.24	8.60
da 60 a 64 anni	78	88	5.79	6.31
da 65 a 69 anni	75	85	5.57	6.09
da 70 a 74 anni	65	72	4.83	5.16
da 75 a 79 anni	45	51	3.34	3.66
da 80 a 84 anni	42	46	3.12	3.30
da 85 a 89 anni	29	22	2.15	1.58
da 90 a 94 anni	6	22	0.45	1.58
da 95 a 99 anni	2	0	0.15	0,00
da 100 in poi	1	0	0.07	0,00
Totale	1.346	1395	100	100

Nota: con il colore verde sono indicati i dati in aumento, con il colore rosso i dati in calo.

Le famiglie censite al 2022 sono 618, con una media di componenti per famiglia pari a 2,25, valore di poco superiore a quello della media provinciale (2,20). Il dato risulta invece leggermente inferiore a quello della Comunità Alta Valsugana e Bersntol (2,30).

Tabella 4
dinamica delle famiglie

ANNO	FAMIGLIE	NUM. COMPONENTI FAMIGLIE	COMPONENTI MEDI/FAMIGLIA
2013	599	1346	2,25
2014	604	1379	2,28
2015	603	1387	2,30
2016	600	1369	2,28
2017	596	1354	2,27
2018	603	1367	2,27
2019	600	1356	2,26
2020	620	1373	2,21
2021	613	1379	2,25
2022	618	1390	2,25

L'indice di vecchiaia è un indicatore del grado di invecchiamento della popolazione e quindi della sua struttura per età. È un elemento dinamico che, assai più dell'età media, consente di mettere in evidenza il livello di invecchiamento di una popolazione. Si ottiene rapportando l'ammontare della popolazione anziana oltre i 65 anni alla popolazione di età inferiore a 15 anni: $Iv = \frac{\text{pop.} > 65 \text{ anni}}{\text{pop.} < 15 \text{ anni}} \times 100$.

Tabella 6
anzianità della popolazione

ANNO	TOTALE PERSONE CON PIU' DI 65 ANNI	TOTALE PERSONE CON MENO DI 15 ANNI	INDICE DI VECCHIAIA (pop. >65/<15 x100)
2013	245	194	126,29%
2014	255	212	120,28%
2015	260	218	119,27%
2016	258	211	122,27%
2017	256	209	122,49%
2018	260	208	125,00%
2019	277	199	139,20%
2020	290	197	147,21%
2021	288	198	145,45%
2022	285	207	137,68%

Alla data 31.12.2022 le componenti femminile/maschile della popolazione per le suddette fasce di età erano così rappresentate:

- popolazione femminile con meno di 15 anni: 102
- popolazione femminile con più di 65 anni: 164
- popolazione maschile con meno di 15 anni: 105
- popolazione maschile con più di 65 anni: 134

In tutto il Trentino, come pure nei comuni dell'Alta Valsugana e Bersntol, si assiste in genere ad un costante incremento dell'indice di vecchiaia, che corrisponde ad una progressiva prevalenza di popolazione anziana rispetto alle nuove generazioni.

Il comune di Calceranica al Lago è in linea con i dati dei comuni aventi caratteristiche analoghe e con l'andamento medio generale del territorio trentino. In termini assoluti l'indice di vecchiaia riscontrato nel Comune alla fine dell'anno 2022, pari a 137,7 risulta inferiore rispetto all'indice riferito al territorio Provinciale (172,3). Osservando il dato relativo all'anno 2013, pari a 126, risulta evidente il rialzo dell'indice di vecchiaia nell'ultimo decennio che ha raggiunto l'indice massimo negli ultimi 2 anni (2020 e 2021).

Capitolo 2 – FABBISOGNO ABITATIVO

2.1 LA DINAMICA DEMOGRAFICA

Per interpretare l'andamento della popolazione nel tempo è opportuno tenere presente che la sua dinamica è la risultante di numerosi e complessi fenomeni naturali, quali sono le nascite e le morti, e di fenomeni sociali legati alla mobilità della popolazione relativa ai flussi migratori.

Restringendo l'analisi all'ultimo decennio (2013-2022) si rileva che la popolazione è in crescita, con un andamento discontinuo. L'incremento demografico nel decennio è di 49 unità, l'anno con maggiore crescita è il 2014 (+33) mentre tre anni su dieci sono in calo. La tendenza al rialzo è comunque consolidata anche osservando l'andamento degli ultimi anni.

L'analisi degli indici di incremento naturale e sociale della popolazione riveste particolare importanza per l'individuazione delle cause alla base dell'evoluzione demografica del territorio e conseguentemente nel promuovere le strategie e gli obiettivi dello strumento urbanistico comunale.

L'indagine, svolta sulla base dell'analisi delle serie storiche dei dati demografici di fonte anagrafica, consente di individuare i dati relativi alla dinamica della popolazione al fine di estrapolare il numero di abitanti ipotizzabili in un arco di tempo decennale, assunto come lasso temporale di validità delle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale. Tale operazione viene effettuata attraverso il calcolo del saldo naturale, che rappresenta la componente endogena della popolazione, e la stima di quello sociale, che rappresenta la componente esogena.

Saldo naturale (componente endogena)

Il saldo naturale rappresenta la variazione della popolazione dovuta al movimento sociale legato a fattori esogeni quali la mobilità residenziale e turistica e le localizzazioni di nuovi insediamenti industriali, commerciali e di servizi. Il saldo sociale esistente è dato dalla differenza tra iscrizioni e cancellazioni registrate nel periodo considerato.

È possibile determinare il saldo sociale previsto per il decennio successivo proprio sulla base di scenari di sviluppo prefigurati a livello comunale e sovracomunale, relativi alla realizzazione di aree residenziali ed artigianali, attrezzature turistiche, servizi collettivi o altri fattori di attrazione per gli abitanti.

Saldo demografico totale

Rappresenta il numero degli abitanti aggiuntivi previsti per il decennio successivo ed è dato dalla somma algebrica del saldo naturale e del saldo sociale.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Tabella 9
saldo naturale, sociale e demografico, anno per anno, nell'ultimo decennio

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO SOCIALE	SALDO demografico TOTALE
2013	11	7	4	74	62	12	16
2014	19	11	8	69	44	25	33
2015	15	15	0	68	60	8	8
2016	16	8	8	54	79	-25	-17
2017	10	11	-1	70	80	-10	-11
2018	14	13	1	65	66	-1	0
2019	10	8	2	53	62	-9	-7
2020	6	10	-4	95	63	32	28
2021	10	14	-4	68	46	22	18
2022	9	13	4	75	56	19	23

Si evidenzia che i saldi totali comprendono, oltre ai saldi naturale e migratorio (o sociale), anche le variazioni del calcolo statistico della popolazione dovute a iscrizioni e cancellazioni per altri motivi (irreperibilità, doppia iscrizione, ricomparsa, errato censimento, ecc.).

Tabella 10
tasso di natalità, mortalità, immigrazione ed emigrazione, anno per anno, nell'ultimo decennio

ANNO	NATALITÀ'	MORTALITÀ'	IMMIGRAZIONE	EMIGRAZIONE
2013	8,2	5,2	55,3	46,3
2014	13,9	8,1	49,9	31,6
2015	10,8	10,8	49,2	43,4
2016	11,6	5,8	39,2	58,1
2017	7,3	8,1	51,3	58,7
2018	10,3	9,5	47,6	48,4
2019	7,3	5,9	38,8	45,3
2020	4,4	7,3	69,3	46,0
2021	7,2	10,1	49,2	33,3
2022	6,5	9,3	53,9	40,3

Tabella 11
tasso di crescita naturale, saldo migratorio e crescita totale, anno per anno, nell'ultimo decennio

ANNO	CRESCITA NATURALE	SALDO MIGRATORIO	CRESCITA TOTALE
2013	3,0	9,0	12,0
2014	5,9	18,3	24,2
2015	0,0	5,8	5,8
2016	5,8	-18,9	-13,1
2017	-0,7	-7,3	-8,1
2018	0,7	-0,7	0,0
2019	1,5	-6,6	-5,1
2020	-2,9	23,4	20,4
2021	-2,9	15,9	13,0
2022	-2,9	13,7	10,8
Tasso medio	0,75	5,25	6,00

La popolazione di Calceranica al Lago è in continua crescita. L'aumento di 91 persone nell'ultimo decennio 2013-2022 determina un **tasso di crescita** totale medio **positivo** pari a **6,00** per mille. Ipotizzando che questo trend di crescita demografica rimanga inalterato anche per i prossimi dieci anni la popolazione al 2034 sarebbe di 1495 abitanti.

ANNO	SALDO DI CRESCITA 0,6%	POPOLAZIONE
2022	8	1395
2023	8	1403
2024	8	1411
2025	8	1419
2026	9	1428
2027	9	1437
2028	9	1446
2029	9	1450
2030	9	1459
2031	9	1468
2032	9	1477
2033	9	1486
2034	9	1495

La proiezione fornita da Ispat per il Comune di Calceranica al Lago considera attraverso il modello STRU.DE.L. un tasso di crescita medio per il periodo 2024/2034 in base al quale prevede una popolazione la 2034 ari a 1501 abitanti.

In base al calcolo dell'incremento della popolazione individuato dal PTC, valutato in coerenza con il modello di sviluppo lineare sulla serie storica 1990-2013, la popolazione di Calceranica al Lago dovrebbe crescere in maniera leggermente maggiore e raggiungere al 2035 il numero di 1513 abitanti.

A fronte di queste previsioni demografiche si considera come dato di riferimento per il dimensionamento residenziale della presente variante al PRG il numero arrotondato **di 1503 abitanti all'anno 2034** quale valore medio dei dati derivanti dalle diverse analisi sopra citate.

2.2 ASPETTI DIMENSIONALI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

Attraverso l'analisi di alcuni interventi edilizi nell'ultimo quinquennio comportanti la realizzazione di nuovi alloggi nel Comune di Calceranica si sono desunti i seguenti dati circa la dimensione media degli alloggi:

- Volumetria alloggi ricavati in edifici esistenti: 405 mc.
- Volumetria alloggi in aree di completamento o nuova espansione: 465 mc.

Il dato risulta coerente se confrontato anche con l'edificato nel limitrofo comune di Caldonazzo che presenta pressoché le medesime caratteristiche tipologiche e insediative nonché in linea rispetto ai criteri in materia di dimensionamento residenziale indicati dalla Provincia Autonoma di Trento.

I criteri forniti dalla Provincia ai fini del dimensionamento residenziale impostati sulla distinzione tra residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze propongono i seguenti dati di riferimento:

- Residenza Ordinaria:
120 mc/componente famiglia
coeff. Integrativo per vani accessori: min. 1,50 max 2,50;
- Residenza Tempo libero e vacanze:
100 mc/componente famiglia
coeff. Integrativo per servizi: 1,50;

I dati di riferimento provinciali "calati" nella specifica realtà di Calceranica confermano i dati riscontrati dall'analisi territoriale:

- Residenza ordinaria: 465 mc/alloggio ($120 \times 2,25 \times 1,72$) - con indice v. accessori minimo pari a 1,72
- Residenza tempo libero e vacanze: 450 mc/alloggio ($100 \times 3 \times 1,50$)

Per quanto riguarda il calcolo del volume per la residenza tempo libero e vacanze, si è considerato un nucleo medio familiare di 3 unità, ritenendolo un dato più congruo al fenomeno turistico ricettivo locale. Considerato inoltre che la volumetria così calcolata è pressoché uguale a quella media calcolata per la residenza ordinaria, si ritiene di utilizzare il dato di 465 mc/ alloggio per il calcolo del contingente per case vacanze di cui al capitolo 4.

Prendendo quindi tali dati di riferimento si definisce che il volume medio degli alloggi con relativi spazi accessori negli interventi di recupero degli edifici esistenti è di mc. 405 e negli interventi di nuova costruzione è pari a mc. 465. Facendo propri anche i coefficienti di conversione volume/superficie si definisce che la “Sun” media per gli alloggi negli **edifici esistenti** è di **mq. 135** ed in quelli di **nuova costruzione** è di **mq. 155**.

2.3 LINEE D'INDIRIZZO DEL PTC

In coerenza con le politiche urbanistiche della L.P. 15/2015, il PTC è improntato al contenimento dell'uso del suolo e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, esercitando la tutela del paesaggio con l'individuazione di strategie di sviluppo sostenibile. A tal fine analizza l'evoluzione dei sistemi insediativi e definisce gli indirizzi di possibile trasformabilità delle aree urbanizzate nel lungo periodo, con particolare riguardo all'edilizia pubblica e agevolata nonché ai servizi sul territorio, in chiave sovracomunale.

Nell'ambito del sistema insediativo, uno degli elementi strategici del PTC è dare risposta al fabbisogno di “*social housing*” ovvero di alloggi a canone moderato, rivolto perlopiù a quella componente sociale costituita da famiglie che non possiedono i requisiti per ottenere la casa pubblica a canone sociale, ma che al tempo stesso non riescono a soddisfare sul libero mercato le proprie esigenze abitative (“*fascia grigia*”).

Dai dati del PTC emerge inoltre che la previsione di crescita demografica coerente con le dinamiche in atto risulta compatibile con la dotazione di aree di servizio secondo gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, fatta eccezione per le attrezzature scolastiche (vedi capitolo 8 dell'elaborato “*La strategia dei servizi sovracomunali*”). Tali problematiche vengono comunque meglio sviluppate al capitolo 3.4.

2.4 POLITICHE INSEDIATIVE DEL PIANO

Come riportato al capitolo 1.4, le dinamiche demografiche in atto nel comune di Calceranica al Lago sono improntate alla crescita limitata della popolazione.

L'Amministrazione comunale intende consolidare questa tendenza e creare le condizioni per una crescita demografica sostenibile, promuovendo nuove forme di sviluppo economico, l'innalzamento della qualità della vita dei residenti e l'attrattività complessiva del proprio territorio.

La variante punta pertanto ad uno sviluppo sostenibile, sia in termini economici che paesaggistico-ambientali. Su questa linea il progetto urbanistico del PRG mira a:

- indirizzare l'attività edilizia sul recupero del patrimonio edilizio esistente più che sulle nuove costruzioni, sia riguardo agli alloggi di residenza stabile che ad uso turistico;
- creare opportunità occupazionali, favorendo modelli di sviluppo compatibile con le caratteristiche del territorio comunale, rivolti in particolare al sistema economico tripolare turismo-agricoltura-industria;

- incrementare la dotazione dei servizi alla popolazione migliorando il sistema infrastrutturale della mobilità ed incentivando le attività commerciali/direzionali;
- innalzare l'attrattività del Comune, incentivando la cura e valorizzazione di tutti i sistemi di paesaggio presenti sul proprio territorio.

Su queste basi di programmazione urbanistica, di valenza non solo decennale, possono innestarsi e svilupparsi diverse altre strategie virtuose di governo del territorio.

Dovendo operare in un contesto insediativo variegato, dove numerose sono sia le opportunità che le criticità nell'abitare, si intende raggiungere i suddetti obiettivi di sviluppo mediante azioni in grado di stimolare anche l'attività edilizia ed il mercato immobiliare. In quest'ottica la variante propone un'ampia gamma di previsioni urbanistiche atte a diversificare l'offerta immobiliare e contenere i prezzi e capaci di produrre nuove opportunità occupazionali, soprattutto nel settore turistico.

2.5 DIMENSIONAMENTO DELL'EDILIZIA PUBBLICA E AGEVOLATA

Con la legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, concernente "Disposizioni in materia di edilizia abitativa", si è previsto che i piani regolatori generali possono prescrivere che nelle aree destinate a residenza siano riservate quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata. Con la successiva Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 "Disposizioni in materia di edilizia abitativa" sono stati individuati i comuni ad alta tensione abitativa ai fini della determinazione della riserva di quote di indici edificatori per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata. La finalità delle nuove disposizioni è di favorire l'attuazione della nuova politica della casa della Provincia creando le indispensabili condizioni di carattere urbanistico mediante la concreta individuazione da parte dei comuni delle aree da destinate a edilizia pubblica, agevolata e convenzionata.

Il Piano Territoriale di Comunità assume come elementi fondamentali per la definizione del proprio dimensionamento residenziale, gli obiettivi strategici fissati dal PUP:

- riequilibrio territoriale, tenuto conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invarianti;
- contenimento del consumo di territorio, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;
- soddisfazione delle esigenze di prima abitazione;
- sostenibilità dello sviluppo, incentivando, per il settore turistico, le opportunità ricettive e alberghiere rispetto a quelle puramente residenziali, in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

Il Piano Territoriale della Comunità Alta Valsugana e Bersntol ha approfondito le tematiche relative all'edilizia pubblica e agevolata all'interno del documento "fabbisogno residenziale complessivo e dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata – linee di indirizzo per il dimensionamento dei PRG", suddividendo il territorio di Comunità in sei distinti ambiti territoriali, individuando il territorio del Comune di Calceranica al Lago all'interno dell'ambito "Fondovalle Laghi" unitamente ai comuni di Caldonazzo, Levico Terme e Tenna.

Sulla base della valutazione ponderata effettuata dal P.T.C. il fabbisogno al 2035 per quanto riguarda l'ambito territoriale “Fondovalle Laghi” prevede la necessità di n. 84 alloggi totali ripartiti per ogni Comune appartenente all'ambito con la risultanza di n. 6 alloggi necessari per la popolazione di Calceranica al Lago, che vanno a sommarsi ai 10 alloggi esistenti per un totale di 16 alloggi al 2035.

Ripartizione territoriale	alloggi esistenti	peso %	alloggi esistenti + prog.	peso %	domande di alloggio	peso %	ripartizione obiettivo 2035	peso %	tot alloggi esistente+ obiettivo 2035	peso % esistente+obiettivo 2035
Calceranica al Lago	10	2,0%	10	1,6%	4	1,6%	6	1,4%	16	1,7%
Caldonazzo	31	6,2%	31	5,0%	9	3,6%	13	3,1%	44	4,6%
Levico Terme	95	18,8%	110	17,9%	42	16,7%	62	14,8%	157	16,8%
Tenna	0	0,0%	0	0,0%	2	0,8%	3	0,7%	3	0,4%
Tot. Ambito Fondovalle Laghi	136	27,0%	151	24,5%	57	22,6%	84	20,0%	220	23,5%

Come evidenziato dal P.T.C. il fabbisogno di edilizia pubblica e agevolata, per la parte riguardante la fornitura di alloggi pubblici è assorbita dalla programmazione ITEA già in atto; la parte rimanente può essere individuata tramite l'individuazione di zone soggette a piani di trasformazione urbana in ambiti già edificati. Dall'analisi del tessuto urbanizzato del Comune di Calceranica non è emersa la presenza di situazioni particolari con delle criticità urbanistiche che si prestano all'individuazione puntuale di piani con specifiche finalità. Si prevede pertanto, anche sulla base del fatto che il Comune di Calceranica al Lago non è stato dichiarato comune ad alta tensione abitativa, non tenuto quindi a quantificare la riserva di quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata, di non individuare specificatamente aree per edilizia pubblica e agevolata; il soddisfacimento degli standard è previsto all'interno del dimensionamento residenziale all'interno della quota “prima casa”.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Capitolo 3 – CAPACITA' INSEDIATIVA

3.1 DISTRIBUZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

Per corrispondere alla capacità insediativa globale, il progetto di Piano si articola prevedendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e la nuova costruzione a destinazione residenziale, attraverso:

a) interventi rivolti all'edificato esistente:

- negli insediamenti storici, sia per quanto riguarda gli edifici classificati che quelli ricadenti nelle zone residenziali di ristrutturazione;
- nelle zone residenziali sature e verde privato;
- nelle zone residenziali di completamento;
- nella restante parte dell'edificazione esistente, mediante riqualificazione edilizia e ampliamento volumetrico della stessa, compatibilmente con le varie destinazioni di zona;

b) interventi di nuova edificazione:

- nelle zone residenziali di completamento, tramite l'utilizzo ai fini abitativi dei lotti liberi;
- nelle zone insediative d'espansione residenziale e mista.

Per ognuna delle suddette fattispecie di previsione urbanistica viene valutata l'entità degli interventi possibili nell'arco di tempo decennale. Va in ogni caso evidenziato che, soprattutto con riguardo agli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la capacità insediativa di Piano deve essere valutata necessariamente in una prospettiva temporale di lungo termine, sicuramente maggiore di quella decennale suggerita dalla disciplina urbanistica. A differenza della nuova edificazione su lotti liberi, soggetta a dinamiche più celere ed oltretutto "stimolata" dall'attuale tassazione delle aree edificabili (IMIS), la riqualificazione dell'esistente è frutto anche dell'attaccamento affettivo alla proprietà e della consapevolezza del valore del recupero del patrimonio edilizio locale e si attua con interventi diluiti nel tempo, spesso rimandati da una generazione all'altra. Di questi interventi, peraltro, è difficile prevedere quanto la possibilità di ampliamento degli edifici sarà utilizzata per la creazione di nuovi alloggi (rilevante ai fini del dimensionamento residenziale) oppure per l'innalzamento qualitativo di quelli esistenti.

Viene inoltre analizzata la componente delle "seconde case" sull'insieme delle previsioni insediative prevalentemente residenziali, anche in considerazione che il Comune di Calceranica al Lago è stato assoggettato alla L.P. 16/2005 che disciplina gli alloggi per il tempo libero e vacanze.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

3.2 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE

Limitare il consumo di territorio agricolo favorendo il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente è uno degli obiettivi principali dell'attuale legge urbanistica provinciale e pertanto della presente variante al PRG.

L'obiettivo di rispondere alle esigenze insediative della popolazione, incrementando la disponibilità di abitazioni attraverso il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente, viene valutato considerando una condizione di sostanziale continuità con quella del decennio precedente (2011 – 2020). I diversi aspetti legati al sistema insediativo riguardano innanzi tutto i dati anagrafici, che evidenziano un saldo naturale tendente al rialzo, leggero e costante. La tendenza al rialzo si riscontra anche nel saldo sociale. Quest'ultimo è più soggetto ad oscillazione poiché maggiore è la variabilità di immigrazione/emigrazione e conseguentemente anche la necessità di alloggi disponibili per le persone che risiedono temporaneamente nel Comune. Inoltre la componente turistica assume un ruolo di primaria importanza per l'economia locale e va sostenuta e incrementata, anche attraverso la dotazione di alloggi per il tempo libero e vacanze.

Per le zone destinate esclusivamente alle attività economiche (per attività ricettive e produttive), dove è prevista la realizzazione di alloggi a servizio della gestione delle aziende insediate, si prescinde da analisi di dimensionamento residenziale.

3.2.1 Insiemi storici

La variante non interviene sugli insediamenti storici. Tuttavia opera una generale revisione normativa che riguarda almeno in parte la disciplina negli insediamenti storici confermando l'impostazione derivante dall'Ordinamento Urbanistico Provinciale. Le possibilità di recupero sulle unità edilizie esistenti nei nuclei storici sono strettamente correlate alle disposizioni provinciali ed alle definizioni nelle stesse contenute in merito alle categorie di intervento.

Gli interventi di sistemazione, recupero e valorizzazione degli edifici di interesse storico sono condizionati dalla necessità di rispettare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali storiche dei manufatti; obbligo non sempre apprezzato dai possessori degli immobili e, in qualche caso, disincentivo all'esecuzione delle operazioni di recupero. Gli elementi che generalmente ostacolano gli interventi negli insediamenti storici sono prevalentemente: mancanza di accessibilità veicolare, frammentazione della proprietà, carenza di spazi pertinenziali, impossibilità di recepimento spazi a parcheggio coperti, distanze minime tra fabbricati, difficoltà nella dotazione di superfici finestrate ottimali, ecc.

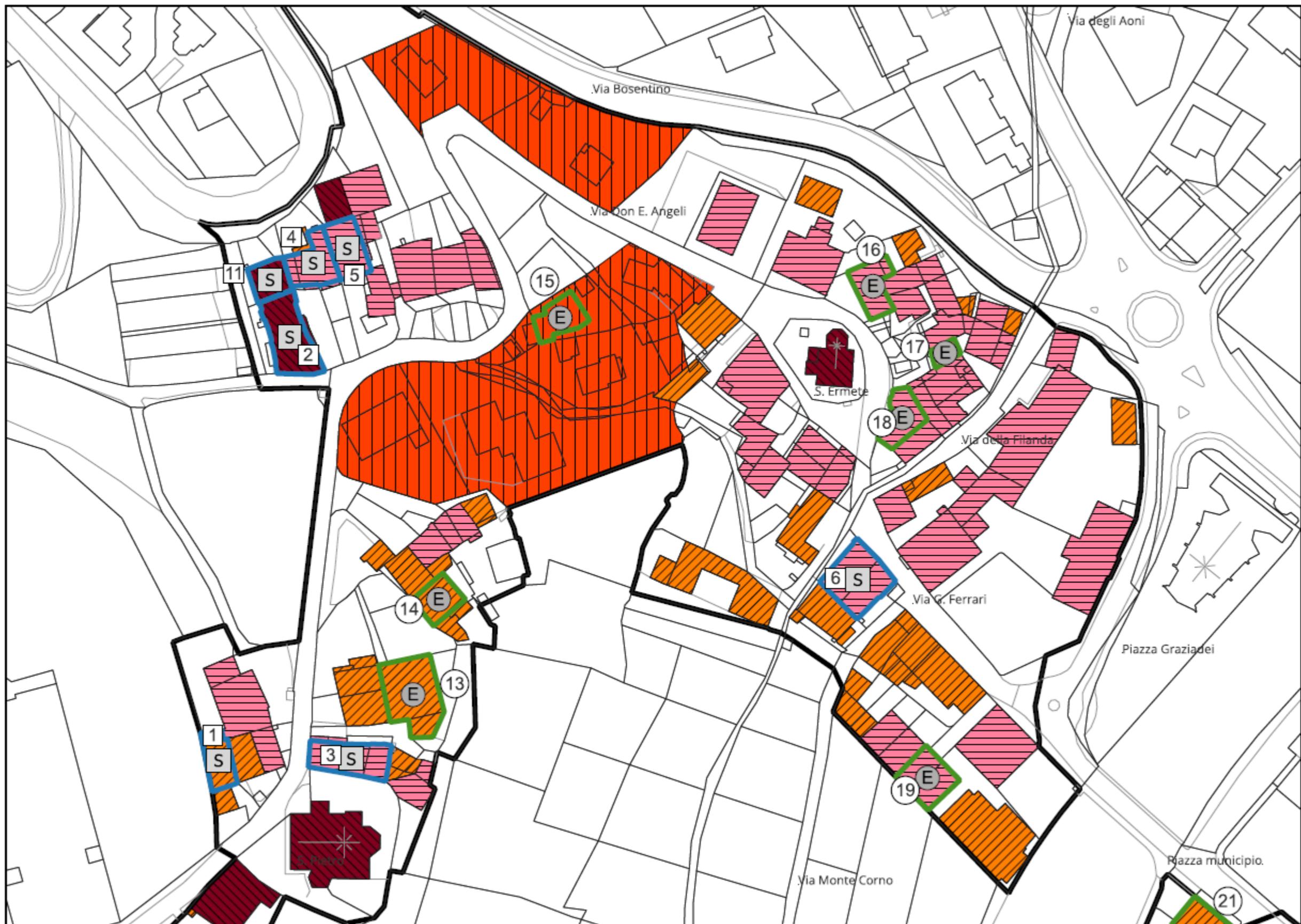
Ciò premesso la potenzialità in termini di interventi edilizi in grado di generare nuove unità abitative è evidentemente legata alla presenza di volumetrie esistenti dismesse o sottoutilizzate ed alla possibilità di ampliamento ove ammesso dal PRG o dalle disposizioni provinciali in deroga (art.105 L.P.15/2015).

La modesta estensione del nucleo storico di Calceranica e l'assenza di edifici storici sparsi delineano una condizione particolarmente favorevole per effettuare una indagine sufficientemente attendibile sulla residua potenzialità abitativa insita nell'edilizia storica.

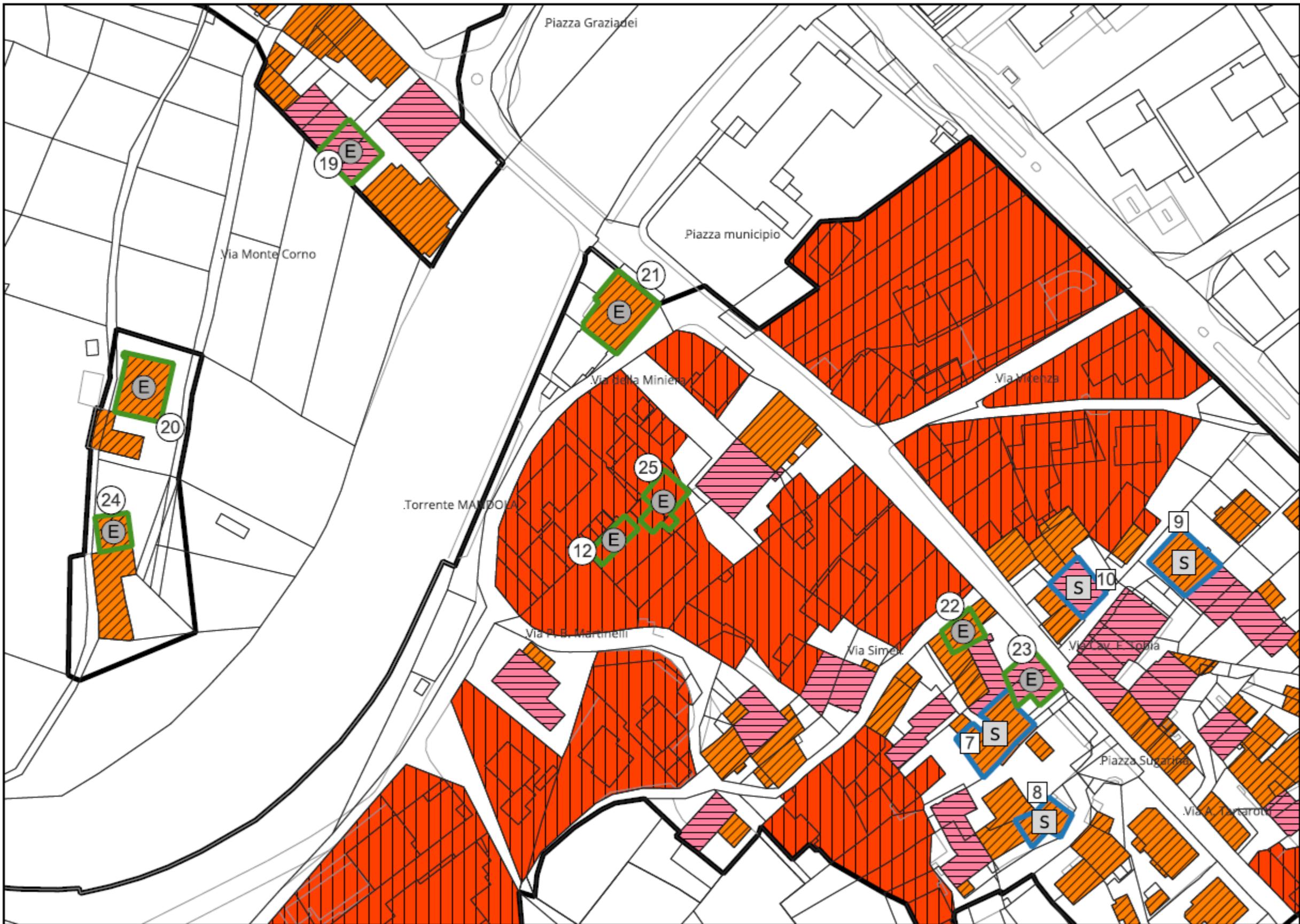
Attraverso la ricognizione sul posto e la raccolta diretta di dati conoscitivi forniti dall'amministrazione comunale si è elaborata una cartografia di sintesi atta ad evidenziare le volumetrie edilizie o parte delle stesse oggetto di potenziale recupero a fini abitativi.

Superficie Utile Netta da recuperare a fini abitativi:

	CATEGORIA INTERVENTO EDIFICIO - PRG	P.ED.	RECUPERO	N° PIANI DA RECUPERARE A FINI ABITATIVI	SUL (mq)	Detrazione SUL (mq) * 0,25	SUN POTENZIALE (mq)
1	R3	124	SOTTOTETTO	1	100,83	25,21	75,62
2	R1	120/2	SOTTOTETTO	1	216,14	54,04	162,11
3	R2	133/1 - 134	SOTTOTETTO	1	170,27	42,57	127,70
4	R2	119/1	SOTTOTETTO	1	136,05	34,01	102,04
5	R2	119/2	SOTTOTETTO	1	126,85	31,71	95,14
6	R2	72/1 - 73	SOTTOTETTO	1	217,51	54,38	163,13
7	R3	40	SOTTOTETTO	1	217,41	54,35	163,06
8	R3	48	SOTTOTETTO	1	97,40	24,35	73,05
9	R3	169	SOTTOTETTO	1	174,42	43,61	130,82
10	R2	31	SOTTOTETTO	1	121,09	30,27	90,82
11	R1	120/1	SOTTOTETTO	1	93,00	23,25	69,75
12	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE	214	EDIFICIO	2	66,92	16,73	100,38
13	R3	130/3	EDIFICIO	3	262,85	65,71	591,41
14	R3	113	EDIFICIO	2	99,04	24,76	148,56
15	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE	270	EDIFICIO	2	107,17	26,79	160,76
16	R2	97/2 - 97/1	EDIFICIO	2	118,03	29,51	177,05
17	R2	86	EDIFICIO	2	33,34	8,34	50,01
18	R2	91	EDIFICIO	2	109,45	27,36	164,18
19	R2	69/1	EDIFICIO	2	144,53	36,13	216,80
20	R3	197	EDIFICIO	2	199,04	49,76	298,56
21	R3	165	EDIFICIO	2	230,82	57,71	346,23
22	R3	35/5	EDIFICIO	3	73,60	18,40	165,60
23	R2	43	EDIFICIO	3	128,88	32,22	289,98
24	R3	441	EDIFICIO	1	79,39	19,85	59,54
25	AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE	65/1 - 502	EDIFICIO	3	113,05	28,26	254,36
					SUN POTENZIALE	4.276,64	



DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistica



**Dimensionamento residenziale
Insediamenti storici
SUN da recuperare a fini abitativi**

LEGENDA

  RECUPERO EDIFICIO

  RECUPERO SOTTOTETTO

TIPOLOGIA INTERVENTO PRG - CENTRO STORICO

 CENTRO STORICO

 R1 - RESTAURO

 R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

 R3 - RISTRUTTURAZIONE

 AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI RISTRUTTURAZIONE

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

La potenzialità complessiva riscontrata va calibrata in relazione all'effettiva ricaduta in termini di nuovi alloggi rispetto alla quale vanno considerate le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle superfici disponibili e le dinamiche insediative nel tempo.

Gli interventi di recupero edilizio all'interno del centro storico oltre alla realizzazione di nuove unità abitative danno sovente luogo ad ampliamenti di abitazioni esistenti anche in relazione alle ridotte dimensioni delle stesse. Una quota parte seppur minima di superficie recuperata può essere destinata a finalità diverse da quella residenziale quali attività commerciali a piano terra, uffici e attività di servizio ingenerale. Ciò premesso si ritiene plausibile considerare un coefficiente di riduzione della superficie utile recuperabile a fini abitativi pari al 60% e pertanto pari a **2.566 mq.** (4.276 x 0,60).

Generalmente gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico si susseguono a cadenza ultradecennale; in maniera approssimativa si stima che la potenzialità complessiva residua possa concretizzarsi in un periodo di circa 30-40 anni fatti salvi evidentemente interventi di rigenerazione complessiva o parziale di edifici già utilizzati a fini residenziali che non rientrano nella presente indagine.

Moltiplicando quindi la superficie utile netta potenziale di mq. 2.566 per 10/35 si ottiene la Sun realizzabile nel prossimo decennio, pari a mq. 733 che, divisa per la superficie utile netta media degli alloggi relativa agli edifici esistenti (mq. 135) si ottiene, arrotondando, il numero di 5,43 nuovi alloggi.

Per quanto riguarda infine la percentuale di incidenza delle *“prime case”* sul totale delle abitazioni, si analizzano i dati raccolti negli ultimi censimenti e riportati nella tabella 1. Vista la tendenza in atto, che evidenzia un progressivo calo delle seconde case, la percentuale viene stimata in circa il 65% ovvero maggiore di quella registrata al censimento 2011. Con tutto ciò si può prevedere che la capacità insediativa all'interno del nucleo storico di Calceranica possa essere di n. 4 nuovi alloggi (3,53).

Tenuto altresì conto che in via generale gli interventi di recupero abitativo all'interno degli insediamenti storici non sono soggetti agli obblighi previsti dalla L.P. 11 novembre 2005 n.16 in materia di alloggi per il tempo libero e vacanze in quanto ne sono esclusi gli immobili esistenti con destinazione residenziale alla data di entrata in vigore della legge (16 novembre 2005) si valuta in complessive **n. 3 nuove unità** abitative la potenzialità espressa nel corso del prossimo decennio relativamente alla residenza ordinaria nel centro storico applicando la riduzione del 25% delle unità previste.

All'interno degli insediamenti storici il PRG vigente individua anche una serie di zone residenziali di completamento, pari ad una superficie complessiva di mq. 27.327 (vedi tabella 12a). In tali zone non esistono di fatto lotti liberi dall'edificazione; gli interventi possibili sono quindi interamente destinati agli edifici esistenti. Queste zone vengono rinominate dalla variante come *“zone residenziali di ristrutturazione”* e modificate lievemente nella loro estensione, ma mantengono sostanzialmente inalterata la loro potenzialità insediativa. Con la variante la loro superficie complessiva ammonta a mq. 27.768 (vedi tabella 12b) che moltiplicati per l'indice di utilizzazione, rimasto invariato e pari a 0,55 mq. /mq., produce una superficie utile netta di mq. 15.272.

Vista la loro estensione, la potenzialità delle zone residenziali di ristrutturazione (ex completamento) già edificate, in termini di previsione di nuovi alloggi non è pertanto trascurabile. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti infatti è

consentito l'aumento di superficie utile netta fino al 20% e comunque entro i limiti stabiliti all'art. 77, comma 1, lettera e) della L.P. 15/2015. Se più favorevole è possibile l'utilizzo dell'indice fondiario pari a 0,55 mq/mq., mediante ampliamenti degli edifici configurabili come "nuova costruzione" (superiori al 20% di Sun).

Tabella 12a
Zone residenziali di completamento nei centri storici - PRG vigente

n° zona	localizzazione	superficie mq	indice di utilizzazione mq/mq	Sun potenziale (mq)
1	S. Ermete	2.333,00	0,55	1.283
2	S. Ermete	2.200,00	0,55	1.210
3	S. Ermete	1.535,00	0,55	844
4	Via Vicenza	3.862,00	0,55	2.124
5	Via Vicenza	812,00	0,55	447
6	via della Miniera	5.735,00	0,55	3.154
7	Via Vicenza	2.000,00	0,55	1.100
8	via Ximeli	1.906,00	0,55	1.048
9	via Ximeli	1.450,00	0,55	798
10	via della Miniera	3.098,00	0,55	1.704
11	via Tartarotti	2.097,00	0,55	1.153
12	via Tartarotti	299,00	0,55	164
Totali		27.327,00		15.030

Tabella 12b
Zone residenziali di ristrutturazione negli insediamenti storici - PRG variante

n° zona	localizzazione	superficie mq	indice di utilizzazione mq/mq	Sun potenziale (mq)
1	S. Ermete	1.657,00	0,55	911
2	S. Ermete	2.375,00	0,55	1.306
3	S. Ermete	1.535,00	0,55	844
4	Via Vicenza	3.862,00	0,55	2.124
5	Via Vicenza	812,00	0,55	447
6	via della Miniera	5.520,00	0,55	3.036
7	Via Vicenza	2.000,00	0,55	1.100
8	via Ximeli	1.906,00	0,55	1.048
9	via Ximeli	1.450,00	0,55	798
10	via della Miniera	4.065,00	0,55	2.236
11	via Tartarotti	2.097,00	0,55	1.153
12	via Tartarotti	489,00	0,55	269
Totali		27.768,00		15.272

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'edificazione si rileva che nelle zone residenziali di ristrutturazione una parte degli edifici esistenti ha dimensioni inferiori a quelle potenzialmente realizzabili con l'applicazione dell'indice massimo di zona. Si stima pertanto che nelle aree occupate rimanga inutilizzato, dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, almeno un 10% di Sun.

Dall'analisi di questi aspetti si può quindi ipotizzare che nei lotti edificati delle zone residenziali potrà essere ancora utilizzato mediamente circa il 22% della Sun realizzabile. Di questo, probabilmente, una parte potrà essere utilizzata in futuro per ampliare gli alloggi esistenti, visto che le dimensioni medie attuali non risultano particolarmente elevate, mentre una parte sarà destinata alla realizzazione di nuovi alloggi. Semplicisticamente si stabilisce in 1/2 le quote da attribuire alle due tipologie d'intervento.

Al fine di stimare il numero di alloggi realizzabile mediante riqualificazione degli edifici esistenti si moltiplica quindi la superficie delle zone residenziali di ristrutturazione per il rispettivo indice fondiario (totale Sun mq. 15.272) e per le percentuali relative alla parte inutilizzata di Sun ed a dei coefficienti di riduzione che rappresentano approssimativamente la serie di circostanze sfavorevoli all'ampliamento dei fabbricati. Esse sono sintetizzabili principalmente in:

- a) impossibilità di rispettare le disposizioni in materia di distanze;
- b) frazionamento delle proprietà e reale indisponibilità alla compravendita;
- c) fattori contingenti di tipo economico;
- d) avvenuto raggiungimento dell'altezza massima di zona;
- e) sottoutilizzo della Sun per mancato interesse all'intera disponibilità o per incrementare gli spazi aperti di pertinenza.

Tali fattori di riduzione, relativi allo scarto tra disponibilità reale e disponibilità teorica di zona, si assume che concorrono nella misura del 40% ($\alpha_1 = 0,60$) per le zone residenziali di ristrutturazione. Nell'esame dei fattori che condizionano l'edificazione di tipo abitativo occorre inoltre considerare che non tutto il volume costruito in un'area residenziale viene destinato alla residenza, a causa di utilizzi talvolta diversi (attività agricole, turistiche, produttive, commerciali, di servizio, ...). Per questo si assume un ulteriore coefficiente di riduzione del 15 % ($\alpha_2 = 85\%$).

Dal calcolo si ottiene una superficie utile netta potenziale di mq. 857 (mq. $15.272 \times 0,22 \times 0,50 \times 0,60 \times 0,85$).

Generalmente gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si susseguono a cadenza ultradecennale. Anche per le zone residenziali di ristrutturazione ricorrono questi presupposti; in maniera approssimativa si stima che la potenzialità complessiva di queste zone possa concretizzarsi in un periodo di circa 30-40 anni. Moltiplicando quindi la superficie utile netta potenziale di mq. 857 per 10/35 si ottiene la Sun realizzabile nel prossimo decennio, pari a mq. 245 che, divisa per la superficie utile netta media degli alloggi relativa agli edifici esistenti (mq. 135) si ottiene, arrotondando, il numero di 2 nuovi alloggi.

Per quanto riguarda infine la percentuale di incidenza delle "prime case" sul totale delle abitazioni, si analizzano i dati raccolti negli ultimi censimenti e riportati nella tabella 1. Vista la tendenza in atto, che evidenzia un progressivo calo delle seconde case, la percentuale viene stimata in circa il **65%** ovvero maggiore di quella registrata al censimento 2021. Con tutto ciò

si può prevedere che la capacità insediativa del patrimonio edilizio esistente nelle **zone residenziali di ristrutturazione** possa essere di **n. 1 nuovi alloggi** tenuto conto della detrazione dal potenziale totale di superficie utile destinata a seconda casa.

3.2.2 Insediamenti a prevalenza residenziale

Per quanto riguarda gli edifici con tipologia diversa da quella storica o comunque ricadenti all'esterno del perimetro degli insediamenti storici si valutano prima di tutto le potenzialità degli interventi di riqualificazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali. Esse corrispondono alle **“zone residenziali sature”**, **“zone residenziali di completamento”** e **“zone a verde privato”**.

Le zone residenziali sature e le zone a verde privato (individuate nel piano vigente come residenziali sature) ricadono tutte nell'area di protezione del lago e pertanto sono soggette al rispetto di quanto stabilito dall'art. 22 delle norme di attuazione del PUP. Gli interventi sugli edifici esistenti in queste zone sono quindi limitati **“al solo fine di garantirne la funzionalità”**, senza possibilità di realizzazione di nuovi alloggi.

Le zone residenziali di completamento invece sono senz'altro significative ai fini del dimensionamento residenziale. Tali zone hanno un'estensione nel Piano vigente di circa mq. 175.896, delle quali mq. 148.569 (vedi tabella 13a) all'esterno del centro storico e mq. 27.327 (vedi tabella 12a) all'interno. Come detto in precedenza, con questa variante al PRG le zone residenziali interne al centro storico vengono ridefinite **“di ristrutturazione”** (vedi 3.2.1); le zone di completamento rimangono pertanto individuate esclusivamente all'esterno del centro storico. Tali zone, collocate interamente nell'ambito dell'abitato di Calceranica, ammontano a circa mq. 152.611 (vedi tabella 13b) e risultano in massima parte edificate. Solo mq. 7.112 circa di esse risultano infatti dei **“lotti liberi”** ovvero meno del 5% della superficie complessiva. I lotti già edificati passano quindi da una superficie di mq. 144.881 del piano in vigore a mq. 146.843 della variante.

Tabella 13a
Zone residenziali di completamento esterne ai centri storici - PRG vigente

n° zona	localizzazione	superficie zona			indice di utilizzazione (mq/mq)	Sun potenziale (mq)
		totale (mq.)	occupata (mq.)	libera (mq.)		
1	Loc. Cesura	4.010	3.368	642	0,55	353
2	Via Marzola	20.415	19.633	782	0,55	430
3	Presso staz. ferroviaria	3.131	3.131	-	0,50	-
4	Via Aoni	1.748	1.748	-	0,50	-
5	Loc. Bogole	6.080	6.080	-	0,50	-
6	Loc. Bogole	2.742	2.742	-	0,50	-
7	S. Ermete	4.206	4.206	-	0,55	-
8	Viale Trento	9.889	9.889	-	0,50	-
9	Viale Trento	5.507	5.507	-	0,50	-
10	Viale Trento	9.249	9.249	-	0,50	-
11	Via Cavour	8.634	8.634	-	0,50	-
12	Via S. Pietro	645	645	-	0,50	-
13	Loc. Frate	15.320	14.796	524	0,50	262
14	Via al Lago	2.798	2.798	-	0,50	-
15	Via al Lago	14.137	14.137	-	0,50	-
16	Via Villaggio verde	8.492	8.492	-	0,50	-
17	Corso Alpini	13.875	13.875	-	0,50	-
18	Corso Alpini	1.993	1.993	-	0,50	-
19	Via Tartarotti	4.945	4.945	-	0,50	-
20	Via Tartarotti	1.385	1.385	-	0,55	-
21	Via degli Altipiani	2.839	2.839	-	0,55	-
22	Via Tartarotti	6.529	4.789	1.740	0,55	957
Totali		148.569	144.881	3.688		2.002

Tabella 13b
Zone residenziali di completamento - PRG variante

n° zona	localizzazione	superficie zona			indice di utilizzazione (mq/mq)	Sun potenziale (mq)
		totale (mq.)	occupata (mq.)	libera (mq.)		
1	Loc. Cesura	3.406	2.764	642	0,55	353
2	Via Marzola	23.546	21.280	2.266	0,55	1.246
3	Presso staz. ferroviaria	3.176	3.176	-	0,50	-
4	Via Aoni	1.744	1.744	-	0,50	-
5	Loc. Bogole	7.115	7.115	-	0,50	-
6	Loc. Bogole	2.742	2.742	-	0,50	-
7	S. Ermete	4.207	4.207	-	0,55	-
8	Viale Trento	9.380	9.380	-	0,50	-
9	Viale Trento	5.754	5.754	-	0,50	-
10	Viale Trento	9.327	9.327	-	0,50	-
11	Via Cavour	8.233	8.233	-	0,50	-
12	Via S. Pietro	645	645	-	0,50	-
13	Loc. Frate	16.162	15.042	1.120	0,50	560
14	Via al Lago	2.798	2.798	-	0,50	-
15	Via al Lago	15.420	15.420	-	0,50	-
16	Via Villaggio verde	6.667	6.667	-	0,50	-
17	Corso Alpini	13.632	13.632	-	0,50	-
18	Corso Alpini	3.337	3.337	1.344	0,50	672
19	Via Tartarotti	4.945	4.945	-	0,50	-
20	Via Tartarotti	1.385	1.385	-	0,55	-
21	Via degli Altipiani	2.461	2.461	-	0,55	-
22	Via Tartarotti	6.529	4.789	1.740	0,55	957
Totali		152.611	146.843	7.112		3.788

Vista la loro estensione, pari a mq. 146.843 circa, la potenzialità delle zone residenziali di completamento già edificate non è pertanto trascurabile in termini di previsione di nuovi alloggi, soprattutto se si considera che la norma di Piano favorisce gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente infatti, sono previste due diverse metodologie di incentivo alternative che consentono:

- lo sforamento del 20% dell'indice massimo di utilizzazione fondiaria di zona;
- l'incremento della Sun dell'edificio fino a mq. 40 a prescindere dall'indice di utilizzazione fondiaria di zona.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'edificazione si rileva che nelle zone residenziali di completamento buona parte degli edifici esistenti ha dimensioni inferiori a quelle potenzialmente realizzabili con l'applicazione degli indici massimi di zona.

Dall'analisi di questi aspetti si può quindi definire che nei lotti edificati delle zone residenziali di completamento potrà essere ancora utilizzato circa il 30% della Sun realizzabile. Di questa, probabilmente, gran parte potrà essere utilizzata in futuro per ampliare gli alloggi esistenti, visto che le dimensioni medie attuali non risultano particolarmente elevate, ed una parte sarà destinata alla realizzazione di nuovi alloggi. Semplicisticamente si stabilisce rispettivamente in 2/3 e 1/3 le quote da attribuire alle due tipologie d'intervento.

Al fine di stimare il numero di alloggi realizzabile mediante riqualificazione e ampliamento degli edifici esistenti si moltiplica quindi la superficie di tutte le zone residenziali di completamento già edificate per i rispettivi indici fondiari (totale Sun mq. 76.806) e per le percentuali relative alla parte inutilizzata di Sun ed ai coefficienti di riduzione. Questi ultimi si considerano identici a quelli stimati per le zone di ristrutturazione (vedi 3.2.1).

Dal calcolo si ottiene una superficie utile netta potenziale di mq. 3.878 (mq. 76.806x0,30x0,33x0,60x0,85).

Come evidenziato in precedenza, gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si susseguono a cadenza ultradecennale. Anche per l'insieme delle zone residenziali di completamento ricorrono questi presupposti; in maniera approssimativa si stima che la potenzialità complessiva di queste zone possa concretizzarsi in un periodo di circa 30-40 anni. Moltiplicando quindi la superficie utile netta potenziale di mq. 3.800 per 10/35 si ottiene la Sun realizzabile nel prossimo decennio, pari a mq. 1.108 che, divisa per la superficie utile media degli alloggi relativa agli edifici esistenti (mq. 135) si ottiene, arrotondando, il numero di 8 nuovi alloggi.

Considerando infine la percentuale di incidenza delle *“prime case”* sul totale delle abitazioni, stimata in circa il 65% (vedi 3.2.1), si può prevedere che la capacità insediativa del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali di completamento possa essere di n. 5,23 arrotondato a **n.5 nuovi alloggi**. La revisione del dato con riferimento alla percentuale di seconde case rilevata nella realtà di Calceranica al Lago si giustifica dal fatto che il patrimonio edilizio esistente nelle zone di completamento risale ad epoca antecedente all'entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005 n.16 in materia di alloggi per il tempo libero e vacanze vincolo di residenza ordinaria e come tale buona parte degli alloggi realizzabili “sfuggono” agli obblighi della Legge medesima.

3.2.3 Edilizia residenziale in territorio aperto

Per quanto riguarda gli edifici non ricompresi negli insediamenti storici e quelli a destinazione prevalentemente residenziale, vanno analizzate le diverse tipologie di zonizzazione urbanistica della restante parte del territorio comunale:

- zone destinate ad attività economiche;
- zone agricole del PUP e di rilevanza locale;
- zone a bosco.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Nelle zone ricettive, produttive ed agricole il PRG è adeguato alle disposizioni provinciali che garantiscono la realizzazione degli alloggi specificatamente riservati agli imprenditori che gestiscono le strutture aziendali. Per tali tipologie di alloggi si prescinde da analisi di dimensionamento residenziale.

Ulteriori possibilità di Piano per realizzare nuovi alloggi sul territorio comunale sono assai limitate. Esse riguardano la realizzazione della prima casa nell'ambito degli interventi di recupero degli edifici esistenti nelle zone agricole, riservata a coloro che ivi risiedano da almeno quattro anni o vi abbiano risieduto in passato per più di quattro anni continuativi. Tale previsione di Piano risulta particolarmente circoscritta e pertanto si stima che potrà essere utilizzata solo in via eccezionale nel prossimo decennio. La potenzialità è stimata quindi in **1 nuovo alloggio**.

Relativamente alle zone con destinazione a bosco la potenzialità in termini di nuovi alloggi residenziali è da ritenersi pari a zero.

In definitiva la capacità insediativa corrispondente agli interventi di recupero e riuso degli edifici esistenti viene prevista complessivamente in **10 abitazioni di residenza ordinaria**, corrispondente al 20% della capacità insediativa globale (vedi tabella 19).

3.3 LA NUOVA EDIFICAZIONE

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria relativa alle nuove costruzioni nel territorio di Calceranica al Lago si considerano le dinamiche ricorrenti nell'attività edilizia in generale e lo stato di fatto delle zone insediative individuate sul territorio comunale, valutando la possibilità di utilizzo delle superfici non ancora edificate.

I criteri per il dimensionamento della residenza si fondano dunque sui dati desunti dalla situazione demografica e dall'attività edilizia recenti e sugli scenari del prossimo decennio. Lo studio sulla capacità insediativa del PRG quindi individua le superfici libere destinate all'edificazione e ne verifica l'idoneità nel perseguire il disegno urbanistico proposto dallo stesso. La potenzialità del Piano in termini edificatori, espressa con superfici realmente realizzabili a fini residenziali, sarà desunta da una operazione matematica. Di seguito è riportato il dimensionamento proposto dalla nuova variante per le zone residenziali di completamento e di nuova espansione, le quali rappresentano le principali previsioni di tipo insediativo destinate prevalentemente alla realizzazione di nuovi alloggi ad uso abitativo, nonché per le zone miste prevalentemente residenziali.

3.3.1 Zone residenziali di completamento

Le zone residenziali di completamento, assieme a quelle di nuova espansione, sono le aree specificatamente destinate ai fini edificatori. La variante prevede sostanzialmente la conferma delle zone vigenti, limitandosi ad apportare qualche ritocco alla loro estensione.

Per quanto riguarda le zone residenziali di completamento, con la variante la superficie complessiva passa dai mq. 148.569 del PRG vigente ai mq. 152.611. La superficie dei "lotti liberi" al loro interno passa dai mq. 3.688 ai mq. 7.112. L'estensione delle zone residenziali di completamento previste sul territorio comunale, le superfici edificate e quelle libere, con relativi indici e superficie utile potenziale sono riportate nelle precedenti tabelle 13a e 13b. La superficie utile netta (Sun) calcolata sulle aree considerate attualmente libere dall'edificazione risulta pari a mq. 3.788.

Alla superficie utile netta teorica complessiva ottenuta dall'applicazione dell'indice massimo si applicano poi dei coefficienti di riduzione che rappresentano l'insieme delle circostanze sfavorevoli alla costruzione dei fabbricati. Si considera che essi siano grosso modo identici a quelli stimati per le zone di ristrutturazione (vedi 3.2.1), con l'aggiunta dei casi di "*fondo intercluso*". Essi sono quindi sintetizzabili in:

- a) carenza di accesso idoneo;
- b) frazionamento delle proprietà;
- c) fattori contingenti di tipo economico;
- d) reale indisponibilità alla vendita;
- e) sottoutilizzo degli indici per mancato interesse all'intera volumetria.

Tali fattori di riduzione, relativi allo scarto tra disponibilità reale e disponibilità teorica dei lotti, si assume che concorrono nella misura del 20% ($\alpha_1 = 0,80$) per le zone residenziali di completamento. A questo viene aggiunto l'ulteriore coefficiente di riduzione identico a quello stimato per le zone di ristrutturazione ($\alpha_2 = 85\%$).

Al fine di stimare il numero di alloggi realizzabile mediante nuova edificazione si moltiplica quindi la superficie utile netta potenziale calcolata sui lotti liberi delle zone residenziali di completamento (mq. 7.112 per i rispettivi indici fondiari) per i suddetti coefficienti di riduzione e si ottiene una superficie utile netta (arrotondata) di mq. 2.576 (mq. $3.788 \times 0,80 \times 0,85$).

In analogia a quanto evidenziato in precedenza per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche gli interventi di nuova costruzione si susseguono a cadenza ultradecennale. Sono significativi i dati dell'ultimo decennio, seppur condizionati dalla grave crisi dell'edilizia. Si può ritenere pertanto che la potenzialità delle zone residenziali di completamento possa concretizzarsi complessivamente quantomeno in un periodo di circa 20 anni. Moltiplicando quindi la superficie utile netta potenziale di mq. 2.576 per 10/20 si ottiene la Sun realizzabile nel prossimo decennio, pari a mq. 1.288.

Dividendo tale superficie potenziale per la superficie utile netta media degli alloggi relativa ai nuovi edifici (mq. 155) si ottiene, arrotondando, il numero di 8,31 alloggi arrotondato a n.8 nuovi alloggi.

Considerando infine la percentuale di incidenza delle "seconde case" sul totale delle abitazioni in seguito all'entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005 n.16 in materia di alloggi per il tempo libero e vacanze si ritiene di applicare una percentuale di riduzione del contingente determinato dalla potenzialità nelle aree libere pari al 25%. Tale stima tiene conto infatti della flessione delle seconde case dovuto anche dagli effetti della Legge Provinciale che ha inteso limitarne il fenomeno ma che non può tuttavia esaurirsi in ragione della conversione ad alloggi per vacanza di unità abitative all'interno del patrimonio

esistente. In virtù di un graduale calo nel prossimo decennio delle seconde case La potenzialità indirizzata alla residenza ordinaria (1^acasa) viene pertanto stimata nell'ordine dell'75% ben al di sopra dell'attuale 60% (vedi tabella n.1), che applicata alla capacità insediativa delle nuove costruzioni nelle zone residenziali di completamento (1.288 mq x 75%) determina 6,23 arrotondato a **n. 6 nuovi alloggi**.

3.3.2 Zone residenziali di nuova espansione

Le zone residenziali di nuova espansione nel Piano vigente di Calceranica al Lago sono due. La variante conferma entrambe le previsioni, soggette a piano di lottizzazione, ma apporta delle modifiche. Nello specifico l'area prevista in loc. Cesura viene leggermente ampliata, adattando l'area ai limiti catastali e per l'inserimento della strada esistente da potenziare; la superficie passa da mq. 7.810 e mq. 8.255 circa. Viene inoltre ridotto l'indice di utilizzazione territoriale della zona di espansione soggetta a piano di lottizzazione PL1 in loc. Cesura. L'area residenziale di nuova espansione in località Al Ronco rimane invece invariata. Conseguentemente la superficie utile netta (Sun) potenziale derivante dal prodotto della superficie delle due zone per i rispettivi indici di utilizzazione risulta pari a mq. 7.344.

Tabella 14a
Zone residenziali di nuova espansione - PRG vigente

n° zona	localizzazione	superficie zona			indice di utilizzazione Ut (mq. /mq.)	Sun potenziale (mq.)
		totale (mq.)	occupata (mq.)	libera (mq.)		
1	Loc. Cesura	7.810	-	7.810	0,55	4.295
2	Loc. Al Ronco	6.600	-	6.600	0,55	3.630
Totali		14.410	-	14.410		7.925

Tabella 14b
Zone residenziali di nuova espansione - PRG variante

n° zona	localizzazione	superficie zona			indice di utilizzazione Ut (mq. /mq.)	Sun potenziale (mq.)
		totale (mq.)	occupata (mq.)	libera (mq.)		
1	Loc. Cesura (PL1)	8.255	-	8.255	0,45	3.714
2	Loc. Al Ronco (PL2)	6.600	-	6.600	0,55	3.630
Totali		14.855	-	14.855		7.344

Come per le zone di completamento, anche relativamente alle zone residenziali di nuova espansione si applicano dei coefficienti di riduzione alla superficie utile netta teorica complessiva ottenuta dall'applicazione degli indici massimi ammessi. Rispetto alle zone di completamento però, il coefficiente "α1" viene elevato a 0,90 in quanto si ritiene che, essendo soggette alla predisposizione obbligatoria di un piano di lottizzazione, non sono pertinenti le condizioni sfavorevoli relative a proprietà ed accessi.

Moltiplicando quindi l'intera superficie utile potenziale delle due zone residenziali di nuova espansione per i coefficienti di riduzione $\alpha_1 = 0,90$ e $\alpha_2 = 0,85$ si ottiene una superficie utile netta di mq. 5.618 (mq. $7.344 \times 0,90 \times 0,85$). Dividendo tale superficie potenziale per la superficie utile media degli alloggi relativa ai nuovi edifici (mq. 155) si ottiene, arrotondando, il numero di 36 alloggi.

Per le medesime ragioni sopra evidenziate circa le nuove aree all'interno alle zone di completamento si ritiene applicabile la stessa riduzione della quota parte della residenza ordinaria prevedendo pertanto che la capacità insediativa della nuova edificazione nelle zone residenziali di nuova espansione possa corrispondere ad una Superficie Utile pari a (mq. $5.618 \times 0,75$) 4.213 mq. corrispondente a $(4.213/155=27,18)$ **27 nuovi alloggi**.

3.3.3 Zone miste prevalentemente residenziali

Una delle novità introdotte dalla variante riguarda l'individuazione di una “*zona mista prevalentemente residenziale*”, soggetta a piano attuativo, in località Paludi. Si tratta di un'area attualmente libera di mq. 8.532 con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,35 mq/mq nella quale può essere riservata all'edilizia residenziale non più della 60% della Sun realizzabile.

Moltiplicando quindi la superficie dell'area per 0,60 (componente residenziale massima) e l'indice di 0,35 nonché per i coefficienti di riduzione identici a quelli delle zone di espansione ($\alpha_1 = 0,90$ e $\alpha_2 = 0,85$) si ottiene una superficie utile netta di mq. 1.371 (mq. $8.532 \times 0,60 \times 0,35 \times 0,90 \times 0,85$). Dividendo tale superficie potenziale per la superficie utile netta media degli alloggi relativa ai nuovi edifici (**mq. 155**) si ottiene, arrotondando, il numero di 8,85 alloggi. Considerando infine la percentuale di incidenza delle “prime case” sul totale delle abitazioni, stimata in circa il 75% (come per le zone residenziali di completamento), si può prevedere che la capacità insediativa della nuova edificazione nella zona mista prevalentemente residenziale possa essere di **6 nuovi alloggi**.

3.4 DOTAZIONE TERRITORIALE

Al fine di individuare la consistenza della dotazione territoriale complessiva di Calceranica al Lago e verificarne la compatibilità con il dimensionamento residenziale della variante al PRG, lo studio di analisi s'incentra sulle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e relativi "standard urbanistici" nonché sulle ulteriori opere di infrastrutturazione a servizio degli insediamenti. La verifica eseguita nello studio di variante ha riguardato nel contempo la durata dei vincoli preordinati all'espropriaione, secondo le disposizioni di cui all'art. 48 della L.P. 15/2015.

3.4.1 Standard urbanistici del D.M. 1444/68 e vincoli preordinati all'esproprio

Le tabelle riportate di seguito evidenziano la situazione della variante al PRG rispetto agli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 3, lettere a), b), c) e d) ovvero ai rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.

Per quanto riguarda la lettera a) della citata norma ministeriale va evidenziato che il Comune di Calceranica al Lago è provvisto della scuola dell'infanzia e scuola primaria (scuola elementare) mentre per quanto riguarda la scuola secondaria di primo grado si avvale del servizio sovracomunale con sede di riferimento a Levico Terme. Relativamente all'istruzione di secondo grado gli studenti convergono principalmente su Pergine Valsugana e Trento. Per tale motivo lo standard relativo alle aree destinate all'istruzione non può essere considerato in riferimento al solo ambito territoriale del Comune di Calceranica ma bensì ad un ambito più esteso che coinvolge i servizi scolastici intercomunali. In ogni caso si ritiene opportuno specificare che non vi sono modifiche relativamente a tali aree nella presente variante al PRG e pertanto rimane inalterato anche lo standard urbanistico rispetto alla vigente pianificazione.

Tabella 15
Art. 3 lettera a) del D.M. 1444/1968 – aree per l’istruzione (min 4,50 mq/ab)

N.	Denominazione/localizzazione	Superficie (mq)		Proprietà*		Situazione di vincolo	
		PRG vigente	PRG variante	pubblica	privata	PRG vigente	PRG variante
01	Attr. pubbliche scuola materna	2468	2468	X		previsione già attuata	
02	Attr. pubbliche scuola elementare	2529	2529	X		previsione già attuata	
Totale		4.997	4.997				

Popolazione al 2034: 1503 abitanti**	Standard (mq/ab)	
	3,32	3,32

< 4,50 mq / ab previsto da D.M. 1444/1968

NOTE:

Nota *: i simboli – e + riportati nelle colonne relative alla proprietà stanno ad indicare la quota, minore o maggiore del 50%, di proprietà pubblica/privata delle aree interessate. La proprietà è considerata essenzialmente sull’area del vincolo del PRG variante; qualora in variante non sia stato riproposto alcun vincolo la proprietà fa riferimento all’area del PRG vigente.

Nota **: previsti 1503 abitanti all’anno 2034 (vedi punto 2.1).

Nota***: trattasi perlopiù di aree di interesse pubblico già individuate come tali nella Variante al PRG approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1695 dd. 07/07/2000 e comunque interessate da previsioni urbanistiche da oltre 10 anni.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Tabella 16
Art. 3 lettera b) del D.M. 1444/1968 – attrezzature di interesse comune (min 2,00 mq/ab)

N.	Denominazione/localizzazione	Superficie (mq)		Proprietà*		Situazione di vincolo	
		PRG vigente	PRG variante	Proprietà*		PRG vigente	PRG variante
				pubblica	privata	vincolo scaduto*** (area con densità 0,01 mc/mq)	nuova destinazione di interesse pubblico su aree di proprietà privata
01	Attr. pubbliche chiesa S. Maria Assunta	1471	1161	-	+	previsione già attuata	
02	Attr. pubbliche antistante cimitero 1	1034	77	X			
03	Attr. pubbliche antistante cimitero 2	-	183	X			
04	Area cimiteriale	2196	2196	X		previsione già attuata	
05	Attr. pubbliche chiesa S. Ermete	391	392		X	previsione già attuata	
06	Attr. pubbliche canonica – oratorio	2099	1006	-	+	previsione già attuata	
07	Attr. pubbliche teatro parrocchiale	927	680		X	previsione già attuata	
08	Attr. pubbliche chiesa Beata Vergine del Rosario	1956	1942	-	+	previsione già attuata	
09	Attr. pubbliche Municipio	945	945	X		previsione già attuata	
10	Attr. pubbliche via della Miniera	1373	1142	X			
11	Attr. pubbliche miniera 1	1121	2755	X			
12	Attr. pubbliche miniera 2	1830	861	+	-	X	X
13	Attr. pubbliche caserma VVFF	2757	2396	+	-	previsione già attuata	
14	Attr. pubbliche lungolago 1	4283	-	+	-	X	X
15	Attr. pubbliche lungolago 2	992	-		X	X	
16	Attr. pubbliche lungolago 3	2013	-		X	X	

Comune di Calceranica al Lago
PRG - Variante generale 2024
adozione preliminare

17	Attr. pubbliche loc. Aoni Campo sportivo	-	643	X		
	Totale	25.388	16.379			

Popolazione al 2034: 1503 abitanti**	Standard (mq/ab)	
	16,89	10,90

> 2,00 mq / ab previsto da D.M. 1444/1968

NOTE:

Nota *: i simboli – e + riportati nelle colonne relative alla proprietà stanno ad indicare la quota, minore o maggiore del 50%, di proprietà pubblica/privata delle aree interessate. La proprietà è considerata essenzialmente sull'area del vincolo del PRG variante; qualora in variante non sia stato riproposto alcun vincolo la proprietà fa riferimento all'area del PRG vigente.

Nota **: previsti 1503 abitanti all'anno 2034 (vedi punto 2.1).

Nota***: trattasi perlopiù di aree di interesse pubblico già individuate come tali nella Variante al PRG approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1695 dd. 07/07/2000 e comunque interessate da previsioni urbanistiche da oltre 10 anni.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Tabella 17

Art. 3 lettera c) del D.M. 1444/1968 – spazi attrezzati a parco, per gioco e sport (min 9,00 mq/ab)

N.	Denominazione/localizzazione	Superficie (mq)		Proprietà*		Situazione di vincolo	
		PRG vigente	PRG variante	Proprietà*		PRG vigente	PRG variante
				pubblica	privata	vincolo scaduto*** (area con densità 0,01 mc/mq)	nuova destinazione di interesse pubblico su aree di proprietà privata
01	Verde pubblico via Bosentino	-	681	+	-	previsione già attuata	
02	Verde pubblico via D.E. Angeli	1598	-		X	X	
03	Attr. pubbliche sportive – via Aoni	18976	18810	X		previsione già attuata	
04	Verde pubblico via Monte Corno	-	1128	-	+		X
05	Verde pubblico via degli altipiani 1	3325	2577	X			
06	Verde pubblico via degli altipiani 2	5828	5828	+	-	previsione già attuata	
07	Verde pubblico via degli altipiani 3	1606	-	+	-	X	
08	Verde pubblico via Tartarotti	437	-	X			
09	Verde pubblico parco balneare - lungolago 1	840	2049	X			
10	Verde pubblico – lungolago 2	434	-	X			
11	Verde pubblico – lungolago 3	610	-	-	+	X	
12	Verde pubblico – lungolago 4	1023	-		X	X	
13	Verde pubblico – lungolago 5	1000	-		X	X	
14	Verde pubblico – lungolago 6	989	-	-	+	X	
15	Verde pubblico – lungolago 7	2073	2313		X	X	X
16	Verde attrezzato – lungolago 8	-	1413		X		X
17	Verde pubblico – lungolago 9	4729	-		X	X	
18	Attr. Parco-balneari – lungolago 10	9060	6195	-	+	X	X
19	Attr. Parco-balneari – lungolago 11	216	-	X			
20	Attr. Parco-balneari – lungolago 12	507	1105		X	X	X

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Comune di Calceranica al Lago
PRG - Variante generale 2024
adozione preliminare

21	Attr. Parco-balneari – lungolago 13	843	237		X	X	X
22	Attr. Parco-balneari – lungolago 14	767	241	X			
23	Attr. Parco-balneari – lungolago 15	324	-	X			
24	Attr. Parco-balneari – lungolago 16	-	2216	-	+		X
25	Attr. Parco-balneari – lungolago 17	-	209		X		X
26	Attr. Parco-balneari – lungolago 18	-	2300	X		previsione già attuata	
27	Attr. Parco-balneari – lungolago 19	-	2358		X	previsione già attuata	
28	Attr. Parco-balneari – lungolago 20	-	1088	X		previsione già attuata	
29	Attr. Parco-balneari – lungolago 21	-	1162		X		X
30	Verde pubblico – lungolago 22	-	1518	+	-		X
Totale		55.185	53.428				

Popolazione al 2034: 1503 abitanti**	Standard (mq/ab)	
	36,72	35,55
		> 9,00 mq / ab previsto da D.M. 1444/1968

NOTE:

Nota *: i simboli – e + riportati nelle colonne relative alla proprietà stanno ad indicare la quota, minore o maggiore del 50%, di proprietà pubblica/privata delle aree interessate. La proprietà è considerata essenzialmente sull'area del vincolo del PRG variante; qualora in variante non sia stato riproposto alcun vincolo la proprietà fa riferimento all'area del PRG vigente.

Nota **: previsti 1503 abitanti all'anno 2034 (vedi punto 2.1).

Nota***: trattasi perlopiù di aree di interesse pubblico già individuate come tali nella Variante al PRG approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1695 dd. 07/07/2000 e comunque interessate da previsioni urbanistiche da oltre 10 anni.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Tabella 18
Art. 3 lettera d) del D.M. 1444/1968 – parcheggi (min 2,50 mq/ab)

N.	Denominazione/ localizzazione	Superficie (mq)			Proprietà*		Situazione di vincolo	
		PRG vigente	PRG variante				PRG vigente	PRG variante
			PARCHEGGI PUBBLICI	PARCHEGGI PUBBLICI	PARCHEG GI PRIVATI ****	pubblica	privata	vincolo scaduto *** (area con densità 0,01 mc/mq)
01	Parcheggio – loc. Le foreste	1222	-	624		X	X	
02	Parcheggio – via Bosentino 1	638	-	-	+	-	X	
03	Parcheggio – via Bosentino 2	581	-	-	-	+	X	
04	Parcheggio – via D.E. Angeli	500	-	-		X	X	
05	Parcheggio – a valle cimitero	741	-	-		X	X	
06	Parcheggio – antistante cimitero	-	177	-	X		previsione già attuata	
07	Parcheggio – a monte cimitero	-	1098	-	-	+		X
08	Parcheggio – S. Ermete	-	169	-		X		X
09	Parcheggio – stazione ferroviaria	1063	678	-	X			
10	Parcheggio – via Aoni	645	684	-	+	-	previsione già attuata	
11	Parcheggio – viale Trento	729	-	729		X	X	
12	Parcheggio – viale Trento	-	1003	-	X		previsione già attuata	
13	Parcheggio – via S. Pietro	739	-	952		X	X	
14	Parcheggio – via Tartarotti	740	740	-		X	X	X
15	Parcheggio – loc. Paludi	3334	3151	-	-	+	X	X
16	Parcheggio lungolago 1	-	526	-	X		previsione già attuata	

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Comune di Calceranica al Lago
PRG - Variante generale 2024
adozione preliminare

17	Parcheggio lungolago 2	-	-	1643	-	-	+	previsione già attuata	
18	Parcheggio lungolago 3	-	750	750	-		X	previsione già attuata	
19	Parcheggio lungolago 4	-	2528	-	-	-	+	X	
20	Parcheggio lungolago 5	-	5508	-	-	+	-	X	
21	Parcheggio lungolago 6	-	-	4986	-	-	+		X
22	Parcheggio lungolago 7	-	2916	-	-		X	X	
23	Parcheggio lungolago 8	-	1250	-	-		X	X	
24	Parcheggio lungolago 9	-	1344	-	-	-	+	X	
25	Parcheggio lungolago 10	-	2596	-	-	-	+	X	
26	Parcheggio lungolago 11	-	1248	-	-	-	+	X	
27	Parcheggio lungolago 12	-	1196	-	-	-	+	X	
28	Parcheggio – loc. Traversetti	1263	1158	-	X		previsione già attuata		
29	Parcheggio lungolago 13	-	-	1023	-		X		X
30	Parcheggio lungolago 14	-	-	658	-	-	+		X
Totale		31.531	18.444						

Popolazione al 2034: 1503 abitanti**	Standard (mq/ab)		> 2,50 mq / ab previsto da D.M. 1444/1968
	20,98	12,27	

NOTE:

Nota *: i simboli – e + riportati nelle colonne relative alla proprietà stanno ad indicare la quota, minore o maggiore del 50%, di proprietà pubblica/privata delle aree interessate. La proprietà è considerata essenzialmente sull'area del vincolo del PRG variante; qualora in variante non sia stato riproposto alcun vincolo la proprietà fa riferimento all'area del PRG vigente.

Nota **: previsti 1503 abitanti all'anno 2034 (vedi punto 2.1).

Nota***: trattasi perlopiù di aree di interesse pubblico già individuate come tali nella Variante al PRG approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1695 dd. 07/07/2000 e comunque interessate da previsioni urbanistiche da oltre 10 anni.

Nota****: le aree individuate in variante con la zonizzazione "parcheggio privato" non sono computate nella dotazione minima di aree a parcheggio da assicurare ad ogni abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, in quanto trattasi di aree pertinenziali di attività private e non fruite come aree di interesse pubblico.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

I dati di queste tabelle riguardano principalmente due aspetti urbanistici, uno legato alla dotazione minima di spazi destinati ai servizi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi da assicurare ad ogni abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, l'altro relativo alle previsioni di piano che assoggettano alcune zone a vincoli preordinati all'espropriaione.

Per quanto riguarda il primo aspetto le tabelle evidenziano che la dotazione richiesta è abbondantemente superiore ai limiti minimi stabiliti nel D.M. 1444/68, sia per quanto riguarda gli spazi attrezzati a parco, per gioco e sport, le aree per attrezzature di interesse comune e per quanto riguarda i parcheggi. Ciò non significa comunque che il PRG preveda una generale ridondanza di aree a servizio pubblico. L'entità delle zone per attrezzature pubbliche e per parcheggi infatti risulta condizionata dalla particolare tipologia insediativa di Calceranica al Lago, caratterizzata da una intensa frequentazione pubblica delle zone lungo lago con esigenze specifiche e dalla significativa valenza turistica del territorio.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, ovvero la verifica delle zone di proprietà privata soggette a vincoli preordinati all'espropriaione e relativa durata si evidenzia che i vincoli imposti dal Piano da più di dieci anni (in alcuni casi ancora dal PUC) riguardano diverse aree ad attrezzature pubbliche, a verde pubblico - parco ed a parcheggio. Per alcune di queste aree la presente variante al PRG propone la riconferma di una destinazione di interesse pubblico partendo dal presupposto che i vincoli imposti dalla destinazione urbanistica del PRG non comportano necessariamente espropriaione dei terreni privati in quanto nelle norme di attuazione, all'art. 62 - verde pubblico, all'art. 63 - verde attrezzato, all'art 64 - parco balneare e all'art. 68 – parcheggi, è previsto che le opere *“pubbliche o di interesse pubblico”* per le quali dette zone sono destinate possano essere realizzate anche da soggetti privati, mediante convenzione con il Comune.

Inoltre nei casi in cui l'imposizione di un vincolo preordinato all'esproprio viene riconfermato dalla presente variante al PRG, si ritiene che l'attuale utilizzo dell'area, nel rispetto delle previsioni del PUP e del PRG, non risulta di fatto limitata al proprietario privato, fino all'attuazione dell'eventuale espropriaione nel caso in cui si realizzi l'intervento da parte del Comune.

Non si rilevano pertanto problematiche particolari inerenti ai vincoli preordinati all'espropriaione disciplinati dall'art. 48 della L.P. 15/2015.

3.4.2 Viabilità, sottoservizi e impianti a rete

In collaborazione con il personale comunale è stata rilevata la consistenza di tutte le opere di infrastrutturazione del territorio necessarie per garantire una corretta dotazione di servizio agli insediamenti residenziali e produttivi, oltre a quella riconducibile all'art. 3 del D.M. 1444/68 (vedi 3.4.1).

Dal punto di vista della viabilità la situazione generale è buona, nonostante la ristrettezza di carreggiata registrata su alcune strade a servizio delle zone residenziali di completamento, e compatibile con l'aumento della popolazione e delle attività economiche.

In merito alle reti di acquedotto potabile, fognatura e sottoservizi in genere la dotazione infrastrutturale risulta buona ed idonea a garantire il fabbisogno delle utenze attuali e quelle in previsione nel prossimo decennio e oltre. Non è invece disponibile la fornitura di gas metano. L'impianto di smaltimento delle acque reflue è idoneo; esso convoglia i liquami di quasi tutte le zone insediative nel collettore intercomunale. Gli insediamenti sono inoltre provvisti di sistemi di smaltimento acque bianche.

In sintesi le opere di infrastrutturazione del territorio relative alla viabilità e principali sottoservizi e impianti a rete attuali risultano idonee a soddisfare le esigenze insediative attuali e quantomeno quelle del fabbisogno abitativo stimato nel prossimo decennio.

3.5 CARICO URBANISTICO

Come si è visto al capitolo 3.4 la dotazione territoriale attualmente presente a Calceranica al Lago risulta idonea a soddisfare le esigenze della popolazione attuale e di quella prevista nel prossimo decennio secondo le attuali dinamiche demografiche. Per verificare più approfonditamente se la capacità insediativa del PRG è ammissibile e sostenibile va analizzato il carico urbanistico di tutti gli insediamenti potenzialmente realizzabili nel Comune nei prossimi dieci anni. Come sintetizzato nella tabella 19, la capacità insediativa globale di Piano potrebbe portare alla realizzazione di 49 alloggi residenziali di prima casa nel prossimo decennio. Ciò comporterebbe, considerando stabile il numero di componenti medio per famiglia pari a 2,25 unità, un aumento della popolazione residente di 110 unità. All'incremento dei residenti andrebbero aggiunte altre 29 persone circa destinate ad alloggiare temporaneamente a Calceranica al Lago nelle "seconde case" (probabilmente per il tempo libero e vacanze), considerando le attuali quote proporzionali ed i vincoli urbanistici di zona. Questi valori di incremento della popolazione, sia stabile che fluttuante, sono maggiori di quelli registrati attualmente.

Considerando pure il contestuale sviluppo del sistema economico, l'aumento di carico urbanistico non sarà notevole. Ipoteticamente la crescita economica potrebbe riguardare:

- a) il settore primario – con l'incremento dell'attività legata all'edilizia;
- b) il settore secondario – con l'edificazione della zona produttive e l'insediamento di qualche altra piccola attività artigianale;
- c) il settore terziario – con l'espansione del comparto turistico, previsto in particolare a seguito della riqualificazione della zona lago ed al miglioramento e potenziamento delle infrastrutture di servizio ad esso collegate (sistema dei percorsi, attività commerciali, aree pubbliche).

Questo potenziamento delle attività economiche andrà a gravare soprattutto sulle opere di infrastrutturazione del territorio, determinando prevalentemente degli incrementi in termini di traffico stradale, consumi idrici ed energetici, comunque compatibili con la dotazione territoriale esistente/prevista dalla variante.

3.6 CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

A conclusione di questo capitolo viene sintetizzata nella tabella di seguito riportata la capacità insediativa del PRG di Calceranica al Lago, come modificato dalla presente variante.

I dati, individuati in termini di numero di alloggi residenziali realizzabili nel prossimo decennio, sono riportati in modo distinto per ogni tipologia generale d'intervento edilizio nella seguente tabella 19.

Tabella 19
Nuovi alloggi di residenza primaria realizzabili nel prossimo decennio

nuovi alloggi realizzabili con interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente	1) negli insediamenti storici	3
	2) nelle zone residenziali sature	1
	3) nelle zone residenziali di completamento	5
	4) negli edifici in territorio aperto	1
nuovi alloggi realizzabili mediante nuova costruzione	5) aree libere nelle zone residenziali di completamento	6
	6) nelle zone residenziali di nuova espansione	27
	7) nelle zone miste prevalentemente residenziali	6
Totale nuovi alloggi: 49		

Considerando che il numero medio di componenti dei nuclei familiari per il prossimo decennio possa rimanere inalterato e confermarsi in 2,25 unità (nell'anno 2022 era infatti 2,25 con tendenza altalenante – vedi tabella 4) questi 49 alloggi potrebbero determinare un incremento della popolazione di 110 persone circa, in linea con le previsioni di aumento demografico riferendo il dato all'attuale popolazione di 1395 residenti al 31/12/2022.

Per quanto riguarda invece l'entità delle "seconde case" l'analisi dei dati sviluppati nel precedente Capitolo 3 ci porta a prevedere un aumento del numero di alloggi pari a circa 19 unità i quali in virtù delle proiezioni ed analisi svolte ai capitoli precedenti dovrebbero essere ricavati pressoché totalmente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In ogni caso, anche ipotizzando uno sviluppo edilizio intenso, in linea con la capacità insediativa globale di Piano, il complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture risulta **compatibile** (vedi 3.5) con le caratteristiche attuali del territorio comunale e le sue politiche di tutela e valorizzazione, ben al di sotto della soglia del carico insediativo massimo.

Capitolo 4 – LA LEGGE PROVINCIALE 16/2005

4.1 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, DELLA RESIDENZA ORDINARIA E PER VACANZE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI URBANISTICA

La legge urbanistica provinciale, per favorire la conservazione delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio provinciale e la sua identità insediativa, contenendo il suo consumo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata, disciplina (art. 57 L.P. 1/2008) le modalità per assentire la realizzazione di alloggi destinati a residenza, in modo tale da privilegiare il soddisfacimento delle esigenze abitative di residenza ordinaria rispetto a quelle per il tempo libero e vacanze.

Con deliberazione della Giunta provinciale (n. 3015 dd. 30.12.2005) sono stati approvati i criteri per l'individuazione dei Comuni nei quali la presenza di alloggi per il tempo libero e vacanze è da ritenersi "rilevante", ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione.

Per individuare gli indicatori utili alla selezione dei Comuni è stato adottato un procedimento che tiene conto di tre aspetti fondamentali ossia:

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

Con la medesima deliberazione la Giunta provinciale, selezionati i Comuni (tra cui Calceranica al Lago) con l'applicazione dei criteri succitati, stabilisce il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria tenuto conto, in particolare, della consistenza della popolazione residente, delle diverse destinazioni d'uso degli alloggi residenziali esistenti, della ricettività turistica, delle presenze turistiche e delle tendenze dello sviluppo residenziale comunale, con particolare riferimento alla domanda di nuovi alloggi da destinare ad abitazione principale.

Per il Comune di Calceranica al Lago viene stabilita una percentuale massima del 20%, rispetto al dimensionamento della residenza effettuato dal Piano Regolatore Generale.

Pertanto, considerato il dimensionamento della residenza per il decennio 2023 – 2034 che esprime il fabbisogno abitativo in numero di 49 nuovi alloggi, il contingente massimo di alloggi per il tempo libero e vacanze stabilito per i fini di cui all'art. 57 della L.P. 1/2008 sarà: **49 alloggi x 0,20 = (9,8) arr. 10 nuovi alloggi da destinare a tempo libero e vacanze.**

Il dimensionamento residenziale per il decennio 2023-2034, espresso in termini volumetrici, sarà pari a 22.320 mc. (49 alloggi x 465 mc/alloggio = 22.785 mc.)

Il contingente complessivo espresso in termini volumetrici ed assegnato agli alloggi da destinare a tempo libero e vacanze sarà di 4.650 mc. (10 alloggi x 465 mc.).

Con l'entrata in vigore della L.P. 15/2015 "Legge provinciale per il governo del territorio" il contingente di alloggi per il tempo libero e vacanze non ancora assegnato dal PRG deve essere ridotto della metà ai sensi dell'art. 130, comma 2 della legge medesima. Con questa riduzione il contingente ammonta quindi a **mc. 2.325**.

La presente variante al PRG prevede l'utilizzo dell'intero contingente, così come ridotto dalla L.P. 15/2015, a cui corrisponde presumibilmente la realizzazione di **5 alloggi** per il tempo libero e vacanze.

Come riportato nel Titolo 4° delle norme di attuazione, tali alloggi andranno realizzati:

- a) nella zona mista prevalentemente residenziale di cui all'art. 49 delle N.T.A., denominata "PL3" (numero presunto **5 alloggi**), con l'assegnazione del contingente espresso in volume pari a 2.325 mc..

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Servizio Urbanistico

Capitolo 5 – DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Come visto in precedenza, le dinamiche demografiche in atto nel Comune di Calceranica al Lago inducono a prevedere per il futuro un costante incremento della popolazione. Nello specifico, mantenendo invariato per il prossimo decennio il tasso di crescita medio annuo registrato nel periodo 2011-2020, la popolazione residente dovrebbe raggiungere nell'anno 2034 le 1.503 unità, con un aumento di 108 abitanti rispetto al 2022. Con questa prospettiva, il PRG potrebbe/dovrebbe prevedere la realizzazione di n.48 nuovi alloggi destinati a residenza primaria per il prossimo decennio.

Al capitolo precedente è stata anche analizzata la capacità insediativa di Piano prodotta dalla variante in comparazione con le previsioni urbanistiche vigenti. La “*Tabella 19*” ha evidenziato come, in termini di alloggi, la capacità insediativa della variante è quantificata in 49 unità. Lo scostamento tra il fabbisogno abitativo attualmente rilevabile a Calceranica al Lago e la capacità insediativa del PRG è pari a circa n.1 alloggi ai quali vanno aggiunti n.5 alloggi assegnati per il tempo libero e vacanze entro i limiti del contingente ammesso dalla LP 16/2005.

L'analisi svolta e le ipotesi estimative circa la potenzialità ancora disponibile in termini di capacità edificatoria ed insediativa non può pretendere di “dominare” il complesso fenomeno insediativo del territorio considerato e delle diverse variabili che lo possono influenzare, ma rappresenta tuttavia un dato importante di riferimento in proiezione futura.

Il fatto che l'analisi svolta conduca ad una proiezione per il *prossimo decennio* pressoché *in pareggio* tra l'incremento demografico e la potenzialità edificatoria stimata dalla Variante dimostra un equilibrato sviluppo del territorio in relazione alle caratteristiche insediative dello stesso mettendo l'amministrazione comunale al riparo rispetto ad ingiustificate politiche di consumo di suolo e da possibili fenomeni speculativi.

Il presunto “pareggio” a scadenza decennale infatti anche qualora fosse smentito da esiti in eccesso rispetto al reale fabbisogno permette comunque di poter guardare al futuro insediativo di Calceranica al Lago con una certa tranquillità garantendo in primo luogo uno sviluppo urbanistico equilibrato ragionato sulla qualità urbana evitando in secondo luogo eccessi di tensione nel mercato immobiliare.

A rappresentare un focus significativo in tema di aree edificabili si propongono alcuni utili dati di sintesi:

	PRG VIGENTE	PRG VARIANTE
AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (già occupate da edificazioni)	172.208 mq	174.611 mq
AREE RESIDENZIALI LIBERE E DI NUOVA ESPANSIONE	18.098 mq	21.970 mq

Pur senza apportare eccessivi stravolgimenti alla zonizzazione vigente, questa variante si pone quindi in discontinuità con la tendenza insediativa d'espansione del recente passato, spingendo maggiormente verso il recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che nella nuova edificazione. Peraltro non si è voluto forzare nello stralcio di aree edificabili contro la volontà dei possessori, anche per non compromettere aspettative e diritti acquisiti ed evitare contenziosi.

Arch. Claudio Gardelli