CITTA' DI ROVERETO
PIANO REGOLATORE GENERALE

Approfondimento I alla Relazione Illustrativa: *Fab-bisogno abitativo e dimensionamento residenziale*

VARIANTE al PRG "MAGGIO 2023"
Accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistico-ambientale

Recepimento prescrizioni PAT per Approvazione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Il Dirigente
Luigi Campostrini

RICOGNIZIONE INERENTE IL FABBISOGNO ABITATIVO E IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Introduzione

La variante al PRG “Maggio 2023: accordi per la promozione turistica e la valorizzazione paesaggistica ambientale”, della quale la presente relazione è parte integrante, è una variante non sostanziale al PRG finalizzata a declinare alcuni accordi urbanistici traguardanti obiettivi comuni di valorizzazione paesaggistico-ambientale e di promozione turistica; seppur dislocati in zone diverse del territorio, infatti, sono accomunati da un forte interesse pubblico manifestato in diversi occasioni e livelli.
Come anche riportato nel paragrafo “La strategia di sviluppo del piano” della Verifica di Assoggettabilità, la variante al PRG in oggetto, nel suo complesso, agisce incrementando il suolo libero (e, in particolare, quello a destinazione agricola), contraendo la capacità edificatoria oggi ammessa dal PRG e favorendo la densificazione e la riqualificazione dell’edificato esistente attraverso l’istituto dei crediti edilizi.
Tutto quanto sopra premesso, evidenziata la complessiva contrazione di suolo consumato dallo strumento di pianificazione nonché la riduzione della SUN, il presente documento intende fornire le necessarie ed opportune valutazioni in termini di coerenza con il fabbisogno abitativo primario, poiché la variante individua anche alcune situazioni puntuali di nuove aree destinate all’edificazione.
Alla luce degli obiettivi della variante, si è scelta una metodologia di calcolo in grado di raffrontarsi con gli strumenti urbanistici comunali più recenti, per poi declinare e motivare la necessità abitativa delle nuove previsioni residenziali.

Per quanto attiene la coerenza della Variante in disamina rispetto ai profili del “dimensionamento residenziale”, occorre quindi dapprima ricostruire il succedersi delle modifiche pianificatorie rispetto alla variante al P.R.G. “Giugno 2009 – Territorio, Ambiente, Paesaggio”, facendo riferimento alle verifiche assunte a base di calcolo per il dimensionamento residenziale stesso, per poi inquadrare gli esiti rispetto alle attuali dinamiche demografiche ed agli obbiettivi nonché scenari della variante non sostanziale in adozione.

Merita infine evidenziare che le dinamiche insediative hanno visto dei profondi mutamenti, così come quelle demografiche. L’aumento demografico non è più determinato dalle nuove nascite, bensì da movimenti migratori per i quali sono sicuramente determinanti le scelte e le opportunità di mercato ed il grado di attrattività del comune di riferimento. Altro aspetto che in prospettiva potrà essere ulteriormente indagato nell’ambito di uno studio più approfondito, sarà legato all’invecchiamento della popolazione ed alle correlate nuove esigenze emergenti, anche in termini di qualità dell’abitare.
Non si ritiene che questi studi, sicuramente utili ai fini della conoscenza del territorio di supporto alle scelte pianificatorie, siano da applicarsi alla presente variante sia per entità che per tematiche affrontate.

Occorre fin d’ora premettere, quindi, che la variante al P.R.G. “Giugno 2009 – Territorio, Ambiente, Paesaggio” ha permesso di definire un processo pianificatorio che ha coinvolto, sia in termini di analisi che di sviluppo concreto di alternative, il civico consesso roveretano e le istituzioni maggiormente rappresentative, oltre che l'intera cittadinanza.
Le linee portanti della pianificazione della variante “giugno 2009” che avevano costituito la genesi originaria della filosofia pianificatoria possono di seguito essere così sintetizzate.

Lo strumento pianificatorio fonda, in primis, la propria esistenza sull'obiettivo di garantire un controllo qualitativo degli insediamenti residenziali riducendo ai minimi termini il consumo di nuovo territorio. Pone altresì prioritaria la valenza ad ambiti territoriali intonsi e/o poco urbanizzati quali la zona dei Lavini, quella lungo il torrente Leno e il Bosco della Città, assumendole quali componenti polarizzatrici di un utilizzo eco-compatibile e soft del territorio per le generazioni future.
Altro caposaldo è quello della sperimentazione dell'istituto perequativo che costituisce un elemento importante del nuovo rapporto di paternariato pubblico–privato.
Con detta pianificazione si pongono infine le basi per garantire, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, puntuali soluzioni in merito ad infrastrutture pubbliche e di interesse generale sull'intero territorio.
Torna utile rammentare che si è inoltre condotto un grande sforzo ricognitivo delle molteplici dinamiche traguardate in seno allo strumento pianificatorio, anche attraverso una attenta indagine volta a delineare i rapporti “di causa ed effetto” tra le stesse, ripercorrendo concettualità significative quali, in quanto di nostro interesse, la verifica degli standard urbanistici.
Attraverso l'esposizione di un quadro tecnico illustrativo di dettaglio, infine, sono stati rilevati aspetti e dinamiche di non sempre di immediata percezione e che richiedono un rapporto il più possibile trasversale e strategico.
In tal senso, in tale sede sono stati rappresentati, mediante tabelle e grafici, i principali riferimenti legati agli aspetti statistici della popolazione roveretana; alcuni di detti parametri/dati statistici risultano fondamentali per la programmazione urbanistica e quindi per la definizione delle scelte pianificatorie.
Le verifiche e le analisi condotte hanno prospettato il seguente scenario:
- nuovi alloggi 3.293
- stima della popolazione al 2018 pari a 42.555 residenti
- volume dimensionamento residenziale 904.393,45 mc

Alla luce di questa importante premessa, si è ritenuto di ripercorrere, in termini ricognitori, il succedersi delle modifiche pianificatorie a partire dalla variante al P.R.G. “Giugno 2009 – Territorio, Ambiente, Paesaggio”, con particolare attenzione a quelle che hanno avuto evidenti effetti rispetto al volume residenziale.

1) La variante al P.R.G. "Giugno 2009: Territorio - Ambiente - Paesaggio"

La variante è stata in prima istanza adottata dal Consiglio con deliberazione n. 36 di data 3 agosto 2009, mentre la seconda adozione è avvenuta con deliberazione consigliare n. 54 di data 27 maggio 2011, quella definitiva con deliberazione n. 9 in data 16 febbraio 2012, approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1310 del 22/06/2012 ed entrata in vigore il 4 luglio 2012.
Di seguito si ripercorre in forma di sintesi il sistema di calcolo del volume teorico complessivo, utile al dimensionamento residenziale, riportato nella relazione illustrativa della prima adozione (cfr. capitolo 3 – Dimensionamento residenziale, pag. 24).

Calcolo dell'incremento della popolazione

Al fine del dimensionamento residenziale, in sede di stesura della variante veniva assunta la previsione della popolazione di Rovereto determinata dalla Provincia e contenuta nei "Criteri e dati di Base per il dimensionamento residenziale dei Piani regolatori generali", che prevedeva una popolazione al 2010 di 35.383 abitanti; tale proiezione è risultata superata nel 2005, quando i residenti sono saliti a 35.518, e pertanto si sono resi necessari ulteriori approfondimenti.
L'analisi condotta aveva evidenziato che nell'ultimo decennio la popolazione residente a Rovereto aveva assunto un andamento demografico in aumento, con variazioni annuali medie intorno allo 0,88%. La tendenza all'aumento appariva confermata nel 2008, quando al 31 dicembre la popolazione residente era di 37.054 unità.
La Variante "Giugno 2009" aveva come periodo temporale di riferimento dieci anni; è stata così effettuata una stima della popolazione al 2018, utilizzando come riferimento il precedente decennio 1999- 2008. In quest'ultimo arco temporale i movimenti demografici erano risultati sempre positivi, anche se le singole variazioni annuali presentavano valori differenziati. Il dato più significativo è apparso la rapida crescita che caratterizzava l'anno 2004, con una successiva stabilizzazione del fenomeno.
Per effettuare la proiezione al 2018 si è pertanto ritenuto opportuno considerare l'incremento percentuale medio della popolazione nell'ultimo quinquennio, pari a 1,39%.
Tale calcolo ha portato ad una previsione di incremento di 5.501 unità e ad una stima della popolazione al 2018 pari a 42.555 residenti.

Calcolo del numero medio di componenti della famiglia

Il numero medio di componenti della famiglia nel periodo 1999-2008 è risultato in costante diminuzione, raggiungendo il valore di ***2,29*** componenti nel 2008 con un numero di famiglie totali pari a 16.190. Tale valore è stato assunto per stimare il numero delle famiglie al 2018.
Un altro fenomeno che non è stato trascurato è il costante aumento delle famiglie con un componente, visto il passaggio dal 32,04% del 1999 al 35,35% del totale delle famiglie nel 2008, con un incremento del 3,30% nel decennio.

Calcolo dell'incremento del numero di famiglie in base alla popolazione stimata

Mantenendo la proiezione sui 10 anni di validità del PRG, ed utilizzando il numero medio dei componenti per famiglia relativo al 2008 ci si è trovati ad avere una stima al 2018 di 2.404 nuovi nuclei famigliari, quali risultano dal calcolo seguente:

Popolazione stimata al 2018	42.555
Popolazione iniziale	37.054
Media componenti al 2008	2,29

(popolazione stimata – popolazione iniziale) / componenti nucleo familiare = nuove famiglie

Nuove famiglie stimate	2.404

Il fabbisogno abitativo stimato è risultato pertanto di ***2.404 alloggi.***

Calcolo dell'incremento degli alloggi per l'effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie

L'indicatore rispetto ai dati disponibili, non raggiunse entità significative.
Nell'indagine effettuata dal Servizio casa del comune sulla base delle richieste di alloggio pubblico è stato stimato (arco temporale dieci anni) un fabbisogno in circa ***380 alloggi***.
Inoltre, si deve aggiungere l'incremento dovuto alla creazione di nuovi nuclei familiari, conseguente alla risoluzione di fenomeni di disagio abitativo, con la seguente formulazione:
10% (popolazione stimata / componenti il nucleo familiare) –famiglie attuali ovvero **240 alloggi**.

Calcolo dell'incremento degli alloggi per effetto dei residenti temporanei

Il censimento delle abitazioni rilevò ***269 abitazioni*** occupate nel 2001 da persone dimoranti non abitualmente, quantificazione ancorchè un po' datata, sottostimata anche in considerazione della progressiva crescita dell'università.

Calcolo dell'incremento degli alloggi per effetto dell'erosione della residenza ad altri usi (terziario, seconde case, residenza non stabile)

Dall'esame dei dati disponibili non sono risultati fenomeni di erosione della residenza da parte di attività terziarie mentre non sono stati reperiti dati in grado di quantificare l'eventuale erosione della residenza da parte di seconde case e residenza non stabile.

Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale

L'incremento in oggetto non è risultato applicabile in quanto la quota di consumo del territorio è risultata notevolmente superiore al limite di equilibrio fissato dalla Provincia nella misura del 25% del territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

Vincoli di natura igienico sanitaria

Non è stata prodotta la verifica del prerequisito (indispensabile per l'applicazione dell'incremento previsto al punto 7) rispetto alla presenza di una ben dimensionata dotazione di infrastrutture igienico-sanitarie in quanto non è stato utilizzato l'incremento di cui al punto precedente.

Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza e al tempo libero

L'incremento non viene applicato poiché a Rovereto il consumo di territorio è al di sopra del limite di equilibrio individuato dalla Provincia nel 25% di territorio urbanizzato (49,81%) rispetto all'area fisicamente costruibile (50,19%).

Calcolo del volume teorico complessivo

nuovi alloggi 3.293 (2.404+380+240+269)
numero medio componenti famiglia 2,29
totale componenti teorici 7.536,61 (nuovi alloggi * numero medio componendi famiglia)
volume per componente teorico 120 mc
Volume residenza ordinaria ***904.393,45 mc*** (totale componenti teorici*120)

Non sono stati applicati i coefficienti minimo (1,5 – 2,5) di volumi accessori definiti nella circolare esplicativa in materia dell'assessorato provinciale, in quanto la definizione di SUL utilizzata per il calcolo delle potenzialità edificatorie non comprendeva i volumi accessori.

Si riporta di seguito la tabella inerente la verifica del bilancio urbanistico riguardante la prima adozione della variante in disamina, di cui alla deliberazione consiliare n. 36 di data 3 agosto 2009.

Aree di trasformazione	RESIDUE DA PRG				DI NUOVA PREVISIONE		TOTALE	
	non attuate		con modifiche strumento attuazione					
	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc
B3	120.767	362.301	10.753	32.259	15.369	46.108	146.889	440.668
Concessioni convenzionate					3.818	11.454	3.818	11.454
Lottizzazioni	100.623	301.869			6.325	18.975	106.948	320.844
Piani attuativi	15.450	46.350			4.000	12.000	19.450	58.350
Piani d'area	39.681	119.043					39.681	119.043
Perequazione					44.694	134.083	44.694	134.083
TOTALE	276.521	829.563	10.753	32.259	74.207	222.620	361.481	1.084.442
TOTALE		76%		3%		21%		100%

Da quanto sopra emerge che in sede di prima adozione, a fronte di un dimensionamento della residenza ordinaria stimato in **904.394 mc**, nella Variante al PRG "Giugno 2009" vi era una previsione di **1.084.442 mc** di nuova residenza: ***60.016 mc*** in più.

La differenza è stata ritenuta non particolarmente significativa in considerazione:
- delle stime estremamente prudenziali effettuate nel dimensionamento;
- della circostanza che 861.822 mc (quasi l'80%) derivavano da previsioni del PRG 2005;
- del fatto che tra le aree indicate di nuova previsione è compresa l'area ai Fiori; la stessa nel PRG 2005 aveva destinazione produttiva mentre il PRG 2009 la trasforma solo in parte in residenziale, riportando ad agricola una superficie territoriale di circa 60.000 mq, con una riduzione di consumo di suolo.

In seguito, in sede di adozione definitiva (di cui alla deliberazione consigliare n. 9 di data 16 febbraio 2012), considerato il prolungato iter di approvazione del progetto di variante e preso atto delle modifiche apportate in seguito all'accoglimento delle osservazioni pervenute, è risultato opportuno operare conclusivamente una verifica generale su alcuni dei dati contenuti nell'analisi svolta in I° adozione ed in particolare verificare la volumetria residenziale prevista.
Anche in questo caso di seguito si riassumo i contenuti riportati nella relazione tecnica finale (cfr. capitolo 8) Dimensionamento residenziale, pag. 60).
Per quanto riguarda il calcolo dell'incremento della popolazione, i dati riportati nella relazione allegata ai documenti approvati in I° adozione, sono risultati in linea con quanto prospettato nel 2008. La stima effettuata riferita al 2011 infatti, si è discostata di sole 14 unità rispetto al dato reale riportato nell'Annuario statistico 2011 (dato reale 38.611 ab., dato stimato nel dimensionamento residenziale 38.625 ab.). L'incremento annuale previsto pari all'1,39 % è risultato essere proporzionato alla situazione reale e pertanto si è ritenuto che la popolazione residente al 2018 potesse attestarsi, come da stime, attorno ai 42.500 abitanti.
In linea con le dinamiche è risultato essere anche il dato riferito al numero medio dei componenti famigliari. Tale informazione è parsa particolarmente significativa in quanto dato utile, con riferimento all'incremento di popolazione, per determinare il numero di alloggi necessari.
Il dato riportato nell'Annuario statistico 2011 era pari a 2,28 (componenti per nucleo famigliare) rispetto a quello contenuto nella relazione di I° adozione pari a 2,29 e pertanto si è ritenuto che il minimale decremento del numero medio di componenti per nucleo famigliare fosse irrilevante rispetto al fabbisogno di abitazioni.

Pur considerando che la determinazione del fabbisogno abitativo si sia avvalsa di un insieme di ulteriori informazioni, in detta fase si è ritenuto di non doverle aggiornare o verificare in quanto di influenza meno significativa. Detti parametri infatti, sono apparsi caratterizzati da andamenti non suscettibili di variazione nel breve/medio periodo (es. disagio abitativo o presenza di abitazioni in stato precario, mobilità residenziale oppure vincoli di natura igienico sanitaria).
Per quanto attiene quindi il dimensionamento residenziale è stato confermato il volume a residenza ordinaria pari a 904.393,45 mc.

In sede di adozione definitiva, la verifica aggiornata rispetto al bilancio urbanistico risulta essere la seguente:

AREE DI TRASFORMAZIONE	PREVISIONE VARIANTE TAP 2009 ADOZIONE DEFINITIVA SUL	PREVISIONE VARIANTE TAP 2009 ADOZIONE DEFINITIVA Volume
Resid. di completamento B4.1 e B4.2	148.087 mq	444.261 mc
Concessioni convenzionate	7.337 mq	22.011 mc
Lottizzazioni	71.998 mq	215.994 mc
Piani attuativi	11.750 mq	35.250 mc
Piani d'Area	53.434 mq	160.302 mc
Perequazione	59.545 mq	178.635 mc
TOTALE	**352.151 mq**	**1.056.453 mc**

In sintesi, a fronte di un dimensionamento di 904.394 mc, il progetto di variante al Piano Regolatore Generale 2009 nella versione adottata definitivamente dal Consiglio Comunale, conteneva una previsione di 1.056.453 mc di nuova residenza.
La previsione residenziale, rispetto alla prima adozione, ha quindi subito una diminuzione di circa 28.000 mc, variazione dovuta principalmente allo stralcio di alcuni piani di lottizzazione e alla riduzione delle capacità edificatorie previste.

2) La Variante al P.R.G. per opere pubbliche “Febbraio 2014"

Il progetto di Variante al PRG “Febbraio 2014”, adottata in prima istanza con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 di data 3 giugno 2014 e poi in vigore dal giorno 31 dicembre 2014, affronta il tema quantificazione abitativa con riferimento al “Dimensionamento residenziale” riportato nella variante “Giugno 2009” seguendo il procedimento previsto dalle disposizioni urbanistiche provinciali.

Tale scelta é stata motivata dalla necessità di ricondurre la quantificazione del fabbisogno residenziale all'interno del decennio di riferimento (2008-2018) ed é stata avvalorata dalla natura stessa della variante al PRG, configurandosi di fatto come un assestamento cartografico e normativo delle previsioni urbanistiche vigenti.

All'interno del processo di verifica e di assestamento delle previsioni cartografiche é stato assegnato un peso maggiore ai temi riconducibili alla riqualificazione delle aree interne all'insediamento attraverso il recupero di una mixité funzionale rivolta perlopiù ai settori specializzati quali il terziario direzionale, il ricettivo e i servizi collettivi pubblici e privati.

Anche in questo caso si ripercorrono in sintesi i contenuti della relazione illustrativa (cfr. capitolo 3 – Dimensionamento residenziale).

Rispetto al tema della residenza la variante conferma sostanzialmente la situazione pianificatoria all’epoca vigente intervenendo in maniera puntuale, laddove il tema della residenza assumeva un importante valore urbanistico in quanto utile per avviare un radicale processo di riqualificazione urbana e nel contempo permettere di bilanciare il rapporto tra residenza e destinazioni produttive esistenti.

La verifica della coerenza della variante al PRG “Febbraio 2014” rispetto al fabbisogno residenziale stimato per il decennio 2008-2018, é stata riferita ai dati del dimensionamento residenziale definiti nella relazione di I° adozione della variante al PRG “Giugno 2009” e precisamente:

VOLUME TEORICO COMPLESSIVO	
Alloggi previsti	3292,97
Numero medio componenti nucleo famigliare	2,29
Totale nuovi abitanti teorici	7536,61
Volume per abitante teorico	120 mc
Volume per la residenza ordinaria	**904.393,45 mc**

Per quanto riguarda il calcolo dell’incremento della popolazione, si ebbe a rilevare che i dati riportati nella relazione allegata ai documenti approvati in I° adozione della Variante “Giugno 2009” citata, risultavano in linea con quanto avvenuto dal 2008.

Sulla scorta dei dati allora reperiti, è stato possibile confermare che la popolazione residente al 2018 possa attestarsi, coerentemente con le stime effettuate, attorno ai 42.500 abitanti.

In linea altresì sono risultati essere anche il dato riferito al numero medio dei componenti famigliari, dato particolarmente significativo in quanto consente, con riferimento all’incremento di popolazione, di determinare il numero di alloggi necessari. Infatti, rispetto al dato riportato nella relazione di I° adozione pari al 2,29 (componenti per nucleo famigliare), il dato riportato nell’Annuario statistico 2012 é pari a 2,27.

Per quanto riguarda la disponibilità residenziale, si potè quindi porre a base di riferimento i valori derivanti dalla variante “Giugno 2009”, che si rammenta essere pari a 352.151 mq di Superficie Utile Lorda e pari a 1.056.453 mc di Volume.

La disponibilità di residenza è stata quindi determinata con riferimento al PRG all’epoca vigente, attraverso la quantificazione degli scostamenti sui singoli ambiti oggetto di variante. Nel determinare la variazione complessiva della disponibilità di volumetrie residenziali non sono stati considerati gli effetti derivanti dall'applicazione dei bonus edilizi, delle misure per il risparmio energetico e degli interventi a favore del recupero abitativo dei sottotetti in quanto le modalità di applicazione degli incentivi, non consentivano di determinare in maniera certa l'incidenza sulla volumetria residenziale complessiva.

La disamina dei dati evidenzia la ridotta incidenza delle modifiche introdotte dalla variante “Giugno 2014” in ordine al dimensionamento residenziale del piano. Con riferimento al dato volumetrico di partenza, si registra un incremento pari a circa 6.000 mc rispetto alla disponibilità di residenza nella Variante Giugno 2009.
Gli esiti della verifica sul dimensionamento residenziale sono risultate coerenti con la natura e con le finalità della variante 2013 e orientate alla ridefinizione delle modalità attuative di alcuni ambiti strategici per lo sviluppo dell'insediamento urbano.
La variante 2013, operando minimali variazioni alle componenti quantitative e funzionali del piano all’epoca vigente, ne conferma, di fatto, l'impostazione complessiva. In tal senso merita esplicitare che i crediti edilizi da iscriversi nel registro dei crediti sono stati regolarmente conteggiati sia in termini di SUL che volumetrici.

Aree di trasformazione	Previsione Giugno 2009		Previsione febbraio 2014			
	SUL	Volume	SUL		Volume	
			diff	Tot	diff	Tot
Residenziali di completamento	148.087	444.261		148.087	0	444.261
Concessioni convenzionate	7.337	22.011	845	8.182	2.535	24.546
Lottizzazioni	71.998	215.994	-2.500	69.498	-7.500	208.494
Piani attuativi	11.750	35.250		11.750	0	35.250
Piani di Area	53.434	160.302		53.434	0	160.302
Perequazioni	59.545	178.635		59.545	0	178.635
Norme Speciali	0	0	3.665	3.665	10.995	10.995
	352.151	**1.056.453**	2.010	**354.161**	6.030	**1.062.483**

3) La Variante al P.R.G. “Gennaio 2015” - Adeguamento norme urbanistica commerciale

La variante è stata adottata da parte del Consiglio Comunale con deliberazione 2 di data 3 febbraio 2015. Non essendo pervenute osservazioni e a seguito del parere positivo da parte del Servizio Urbanistica, la stessa è stata approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 553 di data 7aprile 2015, ed è entrata in vigore il 16 aprile 2015.

Detta variante ha come oggetto l’adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e la localizzazione delle grandi strutture di vendita e non ha interessato profili con ricadute riguardanti il dimensionamento della residenza ordinaria.

4) La Variante al P.R.G. Anticongiunturale “Novembre 2015”

Detta variante è stata adottata preliminarmente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 24 di data 28 giugno 2017, definitivamente con deliberazione n. 17 di data 17 aprile 2018, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2156 di data 23 novembre 2018 ed è in vigore dal 30 novembre 2018.

Di seguito le modifiche apportate in termini di volumi per la residenza ordinaria.

Aree di trasformazione	Previsione novembre 2015			
	SUL			Volume
	diff	Tot	diff	Tot
Residenziali di completamento	-3349	144738	-10047	434214
Concessioni convenzionate	904	9086	2712	27258
Lottizzazioni	0	69498	0	208494
Piani attuativi	0	11750	0	35250
Piani di Area	0	53434	0	160302
Perequazioni	-2102	57443	-6306	172329
Norme Speciali	310	3975	930	11925
	-4237	349924	-12711	1049772

5) La Variante al P.R.G. "Settembre 2016 - Adeguamento art. 105 L.P. 15/2015"

La variante è stata adottata in prima istanza da parte del Consiglio Comunale con deliberazione 52 di data 3 novembre 2016, definitivamente con deliberazione n. 9 di data 27 febbraio 2017, approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 818 di data 26 maggio 2017 ed è entrata in vigore il 7 giugno 2017.

Detta variante ha come oggetto l’adeguamento ai contenuti dell’art. 105 della L.P. 15/2015 e non ha interessato profili con ricadute riguardanti il dimensionamento della residenza ordinaria.

6) Il Piano di lottizzazione denominato PL06 A "via Abetone Sud" - Ambito A – con efficacia di variante al PRG

Con deliberazione n. 25 di data 30 maggio 2018 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Attuativo di iniziativa privata denominato PL 06a “Via Abetone Sud” - Ambito A in via Abetone e via Benacense II sulla p.ed. 668 C.C. Lizzana.

Tale piano richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale programmazione degli interventi, con la conseguenza che la deliberazione costituisce anche provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico e segnatamente modifica della scheda norma; segnatamente e per quanto di interesse la modifica ha comportato una

contrazione della Superficie Utile Lorda massima ammessa da 20.500 mq a 14.000 mq (riduzione di 6.500 mq di SUL).
La variante allo strumento di pianificazione è stata adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 di data 11 settembre 2018, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1781 di data 28 settembre 2018, ed è entrata in vigore il 5 ottobre 2018.
Di seguito le modifiche apportate in termini di volumi per la residenza ordinaria.

Aree di trasformazione	PL Abetone Sud			
	SUL			Volume
	diff	Tot	diff	Tot
Residenziali di completamento		144738		434214
Concessioni convenzionate		9086		27258
Lottizzazioni	-6500	62998	-19500	188994
Piani attuativi		11750		35250
Piani di Area		53434		160302
Perequazioni		57443		172329
Norme Speciali		3975		11925
	-6500	343424	-19500	1030272

7) La Variante "Marzo 2019: adeguamento alla L.P. 15/2015"
La variante è stata adottata in prima istanza da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 di data 26 marzo 2019, definitivamente con deliberazione n. 35 di data 16 luglio 2019, approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1341 di data 6 settembre 2019 ed è entrata in vigore il 27 settembre 2019.
Detta variante ha come oggetto l’adeguamento alla L.P. 15/2015 ed al relativo regolamento di attuazione, non interessando profili con ricadute riguardanti il dimensionamento della residenza ordinaria.

8) La Variante "Giugno 2019: Inedificabilità 2017 - 2018"
Detta variante è stata adottata preliminarmente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 di data 25 giugno 2019, definitivamente con deliberazione n. 57 di data 19 novembre 2019, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 56 di data 24 gennaio 2020 ed è in vigore dal 7 febbraio 2020.
Di seguito le modifiche apportate in termini di volumi per la residenza ordinaria.

Aree di trasformazione	Inedificabilità 2017-2018			
	SUL			Volume
	diff	Tot	diff	Tot
Residenziali di completamento	-1600	143138	-4800	429414
Concessioni convenzionate	-1400	7686	-4200	23058
Lottizzazioni		62998		188994
Piani attuativi		11750		35250
Piani di Area		53434		160302
Perequazioni		57443		172329
Norme Speciali		3975		11925
	-3000	340424	-9000	1021272

9) Il Piano di lottizzazione denominato PL18 "Via all’Adige" – Comparto 1 – con efficacia di variante al PRG

Con deliberazione n. 58 di data 19 novembre 2019 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Attuativo di iniziativa privata denominato PL 18 “Via all’Adige” – Comparto 1, a Borgo Sacco sulle pp.edd. 675 e 676 (parte) C.C. Sacco.

Tale piano richiede una modifica alle previsioni del Piano Regolatore Generale per una più razionale programmazione degli interventi, con la conseguenza che la deliberazione costituisce anche provvedimento di adozione di variante allo strumento urbanistico e segnatamente modifica della scheda norma.

La variante allo strumento di pianificazione è stata approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 370 di data 20 marzo 2020, ed è entrata in vigore il 10 aprile 2020.

La modica non interessa profili con ricadute riguardanti il dimensionamento della residenza ordinaria.

10) La Variante "Giugno 2021: Inedificabilità 2019 - 2020"

Detta variante è stata adottata preliminarmente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 di data 3 agosto 2021, definitivamente con deliberazione n. 57 di data 27 ottobre 2021, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 254 di data 25 febbraio 2022 ed è in vigore dal 4 marzo 2022.

Di seguito le modifiche apportate in termini di volumi per la residenza ordinaria.

Aree di trasformazione	Inedificabilità 2019-2020			
	SUL			Volume
	diff	Tot	diff	Tot
Residenziali di completamento	-1463	141675	-4389	425025
Concessioni convenzionate		7686		23058
Lottizzazioni		62998		188994
Piani attuativi		11750		35250
Piani di Area		53434		160302
Perequazioni		57443		172329
Norme Speciali		3975		11925
	-1463	338961	-4389	1016883

11) Il Piano di lottizzazione dell’ambito “La Favorita” con efficacia di variante al PRG

Con deliberazione n. 46 di data 19 novembre 2019 il Consiglio Comunale ha approvato la variante al Progetto di Lottizzazione relativo alle pp.edd. 996/1 - 996/2 C.C. Lizzana in via del Garda - Viale G. Caproni, originariamente approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 123 di data 25 giugno 2019 e avente ad oggetto attività commerciali. Poiché la variante al progetto di lottizzazione introduce contenuti innovativi rispetto al PRG in vigore, la stessa assume efficacia di variante al PRG.

La variante allo strumento di pianificazione è stata approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1879 di data 5 novembre 2021, ed è entrata in vigore il 12 novembre 2021.

La modica non interessa profili con ricadute riguardanti il dimensionamento della residenza ordinaria.

12) La Variante al P.R.G. “Febbraio 2022: Ripianificazione Merloni Nord”

La variante è stata adottata in prima istanza da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 di data 6 aprile 2022; posto che non sono pervenute osservazioni da esaminare e che il parere del Servizio Urbanistica della PAT non contiene prescrizioni e/o indicazioni per la modifica dello strumento urbanistico adottato, è stata approvata dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 1310 di data 22 luglio 2022 ed è entrata in vigore il 29 luglio 2022.

Detta variante si è resa necessaria per espressa previsione normativa a seguito del decorso del termine decennale di efficacia del piano attuativo insistente su tale ambito.

In tale sede sono state confermate le previgenti disposizioni pianificatorie e pertanto la variante stessa non interessa profili con ricadute riguardanti il dimensionamento della residenza ordinaria.

13) Il Piano di lottizzazione dell’ambito “Ex Cava Torelli” con efficacia di variante al PRG

Con deliberazione n. 41 di data 23 novembre 2022 il Consiglio Comunale ha approvato il progetto di Lottizzazione relativo al riordino dell’ex Cava Torelli, in via S. Giorgio e via Cavalcabo, avente ad oggetto il recupero di un ex discarica al fine di insediarvi fuzioni tipiche delle zone produttive. Poiché il progetto di lottizzazione richiede una modifica alle previsioni del P.R.G. per una più razionale programmazione degli interventi, lo stesso assume efficacia di variante al PRG.

La variante allo strumento di pianificazione è stata approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 469 di data 17 marzo 2023, ed è entrata in vigore il 24 marzo 2023.

La modica non interessa profili con ricadute riguardanti il dimensionamento della residenza ordinaria.

Come di può rilevare le azioni condotte negli anni portato portato progressivamente ad un riduzione delle disponibilità edificatorie delle strumento urbanistico di cui alla Variante “Giugno 2009” come meglio descritto nella tabella seguente.

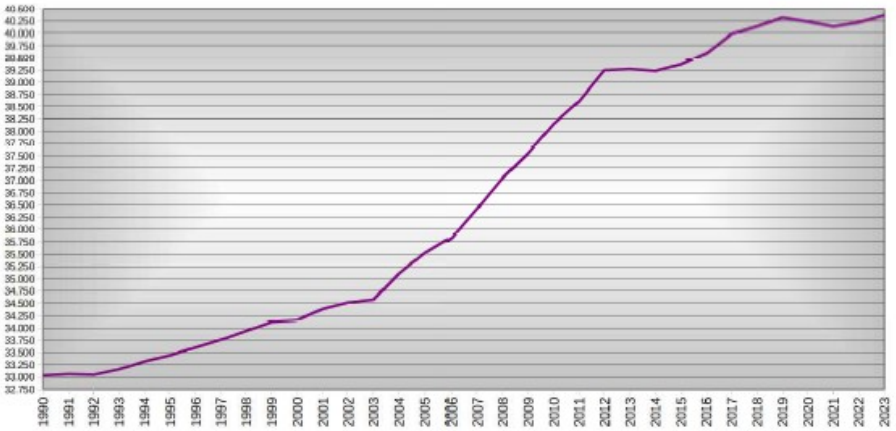
Aree di trasformazione	Previsione Giugno 2009		PRG vigente	
	SUL	Volume	SUL	Volume
Residenziali di completamento	148.087	444.261	141.675	425.025
Concessioni convenzionate	7.337	22.011	7.686	23.058
Lottizzazioni	71.998	215.994	62.998	188.994
Piani attuativi	11.750	35.250	11.750	35.250
Piani di Area	53.434	160.302	53.434	160.302
Perequazioni	59.545	178.635	57.443	172.329
Norme Speciali	0	0	3.975	11.925
	352.151	**1.056.453**	**338.961**	**1.016.883**
			-13.190	-39.570

La Variante al P.R.G. "Maggio 2023: accordi urbanistici"

Va richiamato che la Variante 2009 aveva come periodo temporale di riferimento dieci anni e che per effettuare la proiezione al 2018 si è ritenuto opportuno considerare l'incremento percentuale medio della popolazione nell'ultimo quinquennio, pari a 1,39%. Tale calcolo ha portato ad una stima della popolazione al **2018** pari a **42.555 residenti**.
Come si può evincere dall' "Annuario Statistico Demografico" del Comune di Rovereto (Anno 2023) la popolazione residente nel comune al 31 dicembre **2023** è pari a **40.361 unità**.

1.1 Popolazione residente al 31 dicembre (dal 1990 al 2023) nel Comune di Rovereto e nella Provincia

Anno	Comune di Rovereto						Provincia di Trento		
	Maschi	Femmine	Totale	differenza	Differenza %	% di abitanti Nella Provincia	Maschi	Femmine	Totale
1990	15.724	17.306	33.030			7,37%	217.770	230.510	448.280
1991	15.774	17.286	33.060	30	0,09%	7,35%	218.780	231.246	450.026
1992	15.760	17.284	33.044	-16	-0,05%	7,30%	220.210	232.269	452.479
1993	15.815	17.340	33.155	111	0,33%	7,26%	222.556	234.421	456.977
1994	15.876	17.438	33.314	159	0,48%	7,25%	223.887	235.725	459.612
1995	15.951	17.492	33.443	129	0,39%	7,24%	224.858	236.748	461.606
1996	16.024	17.575	33.599	156	0,46%	7,23%	226.190	238.208	464.398
1997	16.146	17.607	33.753	154	0,46%	7,23%	227.574	239.337	466.911
1998	16.230	17.707	33.937	184	0,54%	7,22%	229.046	240.841	469.887
1999	16.309	17.809	34.118	181	0,53%	7,20%	230.938	242.776	473.714
2000	16.331	17.822	34.153	35	0,10%	7,15%	233.226	244.633	477.859
2001	16.453	17.930	34.383	230	0,67%	7,20%	232.449	244.910	477.359
2002	16.513	18.004	34.517	134	0,39%	7,14%	235.765	247.392	483.157
2003	16.505	18.072	34.577	60	0,17%	7,04%	239.553	251.276	490.829
2004	16.748	18.357	35.105	528	1,50%	7,06%	243.104	254.442	497.546
2005	16.940	18.578	35.518	413	1,16%	7,07%	245.682	256.796	502.478
2006	17.095	18.737	35.832	314	0,88%	7,07%	248.108	258.922	507.030
2007	17.333	19.093	36.426	594	1,63%	7,10%	251.279	262.078	513.357
2008	17.660	19.393	37.053	627	1,69%	7,13%	254.374	265.426	519.800
2009	17.867	19.682	37.549	496	1,32%	7,15%	256.602	268.224	524.826
2010	18.171	19.980	38.151	602	1,58%	7,21%	258.741	270.716	529.457
2011	18.386	20.225	38.611	460	1,19%	7,36%	255.832	269.045	524.877
2012	18.699	20.548	39.247	636	1,62%	7,40%	258.826	271.482	530.308
2013	18.645	20.626	39.271	24	0,06%	7,32%	261.985	274.252	536.237
2014	18.647	20.586	39.233	-38	-0,10%	7,30%	262.556	274.860	537.416
2015	18.753	20.616	39.369	136	0,35%	7,31%	263.270	274.953	538.223
2016	18.834	20.760	39.594	225	0,57%	7,35%	263.650	274.954	538.604
2017	19.134	20.851	39.985	391	0,98%	7,41%	264.700	275.198	539.898
2018	19.128	21.007	40.135	150	0,37%	7,42%	265.497	275.601	541.098
2019	19.202	21.113	40.315	180	0,45%	7,39%	267.914	277.511	545.425
2020	19.200	21.029	40.229	-86	-0,21%	7,42%	266.766	275.400	542.166
2021	19.177	20.959	40.136	-93	-0,23%	7,42%	266.340	274.618	540.958
2022	19.233	20.985	40.218	82	0,20%	7,41%	267.681	275.315	542.996
2023	19.346	21.015	40.361	225	0,56%				



In questa fase, si è provveduto a verificare l'attualità del fabbisogno abitativo ripercorrendo il procedimento condotto in sede di redazione della Variante TAP 2009. I dati emersi dall'analisi

svolta, sono stati quindi contestualizzati sia rispetto alle stime condotte per la determinazione del fabbisogno di nuovi alloggi, sia rispetto all'arco temporale dei prossimi 10 anni.

2- Calcolo del numero medio di componenti della famiglia

Il numero medio di componenti della famiglia nel periodo 1999-2008 è risultato in costante diminuzione, raggiungendo il valore di ***2,29*** componenti nel 2008 con un numero di famiglie totali pari a 16.190. Tale valore è stato assunto per stimare il numero delle famiglie al 2018.
Con riferimento al 31 dicembre 2023, l' "Annuario Statistico Demografico" del Comune di Rovereto (Anno 2023) rileva che le famiglie presenti sul territorio comunale sono **18.233**, in aumento di 139 unità rispetto all'anno precedente. Il numero della composizione media familiare è di ***2,17***.
Nel 2008 si registrava il costante aumento delle famiglie con un componente, ovvero il passaggio dal 32,04% del 1999 al 35,35% del totale delle famiglie nel 2008, con un incremento del 3,30% nel decennio.
Nel 2023 i nuclei monofamiliari sono risultati 7.306 (pari al 40,1%) ed hanno avuto un aumento di 136 unità (+0,44%) rispetto all'anno precedente (+886 unità negli ultimi 10 anni).

3 – Calcolo dell'incremento del numero di famiglie in base alla popolazione stimata

La proiezione sui 10 anni di validità del PRG effettuata nel contesto della variante Territorio Ambiente Paesaggio 2009 di 42.555 abitanti all'anno 2018 non è risultata del tutto aderente alla realtà, posto che solo al 31 dicembre 2023 si sono raggiunti i 40.361 abitanti.
Con l'ausilio della piattaforma ISTAT "Statistiche Sperimentali: Previsioni comunali della popolazione -Previsioni della popolazione residente" si è potuto constatare che l'originaria proiezione sarà raggiunta nel corso del prossimo decennio.

Statistiche Sperimentali: Previsioni comunali della popolazione

Componenti del bilancio demografico, scenario mediano Anni 2023/2033 - Comune: Rovereto

Anno	Popolazione inizio anno	Nati	Morti	Iscritti dall'estero	Iscritti da comuni di altre regioni	Iscritti da comuni della stessa regione	Cancellati per l'estero	Cancellati per comuni di altre regioni	Cancellati per comuni della stessa regione	Popolazione fine anno
2023	39.922	281	420	389	415	847	151	268	807	40.207
2024	40.207	290	427	378	414	849	150	269	814	40.477
2025	40.477	299	434	367	413	851	149	270	821	40.733
2026	40.733	308	440	356	413	853	147	271	828	40.977
2027	40.977	317	446	345	413	856	146	272	835	41.209
2028	41.209	327	451	335	412	858	144	273	842	41.430
2029	41.430	337	456	329	412	860	143	274	849	41.645
2030	41.645	347	461	322	412	862	142	275	855	41.855
2031	41.855	356	466	317	412	864	141	276	861	42.060
2032	42.060	365	470	311	411	866	140	277	866	42.260
2033	42.260	374	473	305	411	868	139	278	871	42.457

Base 1/1/2023

Utilizzando l'attuale numero medio dei componenti per famiglia ci si trova ad avere una stima al 2033 di 2.404 nuovi nuclei famigliari, quali risultano dal calcolo seguente:
Popolazione stimata al 2033 42.457
Popolazione iniziale (2008) 37.054
Popolazione attuale 40.361
Media componenti al 2023 2,17
(popolaz. stimata 2033 – popolaz. iniziale 2008) / componenti nucleo familiare = nuove famiglie
Nuove famiglie stimate al 2033 2.490
Il fabbisogno abitativo stimato al 2018 di 2.404, alla luce delle nuove dinamiche risulta sostanzialmente confermata nel corso del prossimo decennio con un fabbisogno stimato di ***2.490 alloggi.***

4 – calcolo dell'incremento degli alloggi per l'effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie

L'indicatore nel 2008 non raggiunse entità significative, stimando nell'arco temporale dei dieci anni un fabbisogno in circa 380 alloggi pubblici, a cui andava aggiunto l'incremento dovuto alla creazione di nuovi nuclei familiari, conseguente alla risoluzione di fenomeni di disagio abitativo pari a 240 alloggi.

In questa fase, vista la sostanziale conferma delle proiezioni già condotte facendo riferimento al prossimo decennio, si assumono i medesimi indicatori.

5 – Calcolo dell'incremento degli alloggi per effetto dei residenti temporanei

Per gli scopi della presente ricognizione, si richiamano le ***269 abitazioni*** occupate nel 2001 da persone dimoranti non abitualmente (censimento), confermando la quantificazione a titolo cautelativo effettuata nell'ambito della variante al PRG "Giugno 2009" sottostimata anche in considerazione della progressiva crescita dell'università.

A riguardo merita precisare che il Dipartimento di psicologia e scienze cognitive dell'Università di Trento è stato inaugurato il 30 settembre 2003, quale primo nucleo universitario. Ad oggi si possono contare circa 1.200 studenti e 41 docenti/ricercatori.

Si ritiene di poter soprassedere, in questa fase, dall'effettuare ulteriori approfondimenti per le ragioni di seguito espresse.

La vocazione della città di Rovereto quale centro della cultura e dell'innovazione è stata recentemente riconfermata e potenziata attraverso il Protocollo d'intesa per la progettazione, la realizzazione e la gestione del Polo trentino per le scienze della Vita con Infrastruttura di ricerca dedicata (Open Science Park) siglato il 16 ottobre 2023 tra la Provincia Autonoma di Trento, l'Università degli studi di Trento, la Fondazione Bruno Kessler, Trentino Sviluppo S.p.A. il Comune di Rovereto e la Fondazione Hub Innovazione Trentino. Tale accordo programmatico prevede la realizzazione nell'ambito industriale dismesso denominato "Ex Ariston" di un polo per la ricerca con laboratori dedicati e connessi spazi per gli spin off e la produzione. Sulla scorta del successivo sviluppo del progetto e delle potenziali nuove richieste di alloggi, sarà auspicabile una valutazione delle necessità di attivare forme abitative in grado di soddisfare i bisogni emergenti legati al progetto stesso e, più in generale, al settore della ricerca, alla luce di dati concreti.

6 – Calcolo dell'incremento degli alloggi per effetto dell'erosione della residenza ad altri usi (terziario, seconde case, residenza non stabile)

In questa fase si assumono i medesimi criteri del 2008 che escluse detto parametro; l'esame dei dati non evidenziò infatti fenomeni di erosione della residenza da parte di attività terziarie, mentre non fu possibile reperire dati in grado di quantificare l'eventuale erosione della residenza da parte di seconde case e residenza non stabile.

7 - Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale

Parimenti a quanto sopra, in questa fase si assume il medesimo metodo del 2008 che ritenne l'incremento in oggetto non applicabile in quanto la quota di consumo del territorio risultò notevolmente superiore al limite di equilibrio fissato dalla Provincia nella misura del 25% del territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

8 – Vincoli di natura igienico sanitaria

Si assume il medesimo metodo del 2008; non è stata prodotta la verifica del prerequisito (indispensabile per l'applicazione dell'incremento previsto al punto 7) rispetto alla presenza di una ben dimensionata dotazione di infrastrutture igienico-sanitarie in quanto non è stato utilizzato l'incremento di cui al punto precedente.

9- Calcolo dell’incremento di alloggi destinati alla vacanza e al tempo libero

Si assume il medesimo metodo del 2008. L’incremento non venne applicato poiché a Rovereto il consumo di territorio risultò al di sopra del limite di equilibrio individuato dalla Provincia nel 25% di territorio urbanizzato (49,81%) rispetto all’area fisicamente costruibile (50,19%).

10. Calcolo del volume teorico complessivo

nuovi alloggi al 2033	3.379 (2.490+380+240+269)
numero medio componenti famiglia	2,17
totale componenti teorici	7.332,43

volume per componente teorico 120 mc

Volume residenza ordinaria ***879.891,60 mc*** (totale componenti teorici*120)

Non sono stati applicati i coefficienti minimo (1,5 – 2,5) di volumi accessori previsti dalla circolare provinciale, in quanto la definizione di SUL all’epoca utilizzata per il calcolo delle potenzialità edificatorie non comprendeva i volumi accessori e si intende verificare in termini di linearità e coerenza di sistema la variante in salvaguardia rispetto a quanto originariamente valutato.

Si ritiene, infine, che in questa fase il decremento del numero medio di componenti per nucleo famigliare avvenuto dal 2008 ad oggi, non produca effetti significativi sul fabbisogno di abitazioni o che, comunque, nelle dinamiche insediative i diversi fattori ad esse correlate trovino sostanziale compensazione. La determinazione del fabbisogno abitativo si avvale inoltre di un insieme di informazioni che in questa fase non si è ritenuto di dover ulteriormente aggiornare o verificare in quanto, seppur fondamentali per la determinazione del valore complessivo, hanno un influenza meno significativa. Si tratta in generale di aspetti legati a dinamiche che, salvo eventi straordinari, risultano caratterizzate da andamenti non suscettibili a variazione, in particolare nel breve/medio periodo. In tal senso si fa riferimento al disagio abitativo o alla presenza di abitazioni in stato precario, alla mobilità residenziale oppure ai vincoli di natura igienico sanitaria; all’insieme cioè di quei fattori, che in un contesto come quello di Rovereto hanno un andamento piuttosto regolare.

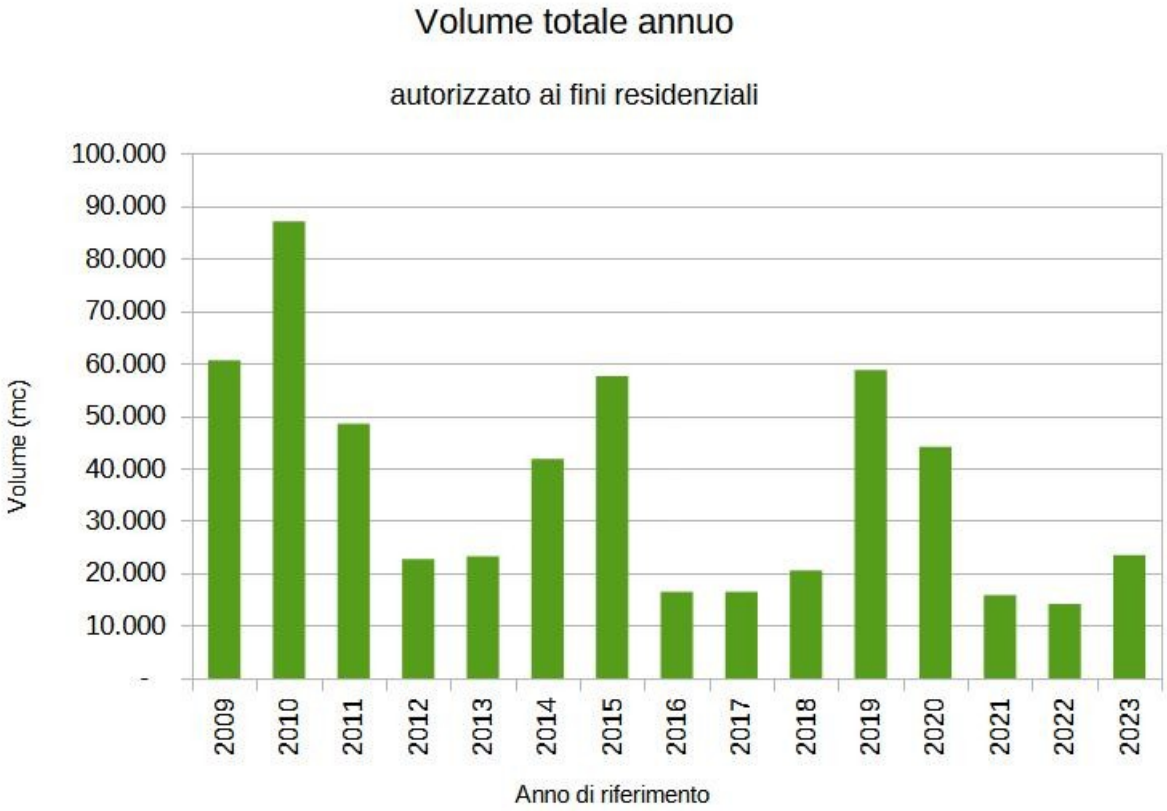
Interventi edilizi e stato di attuazione dello strumento di pianificazione

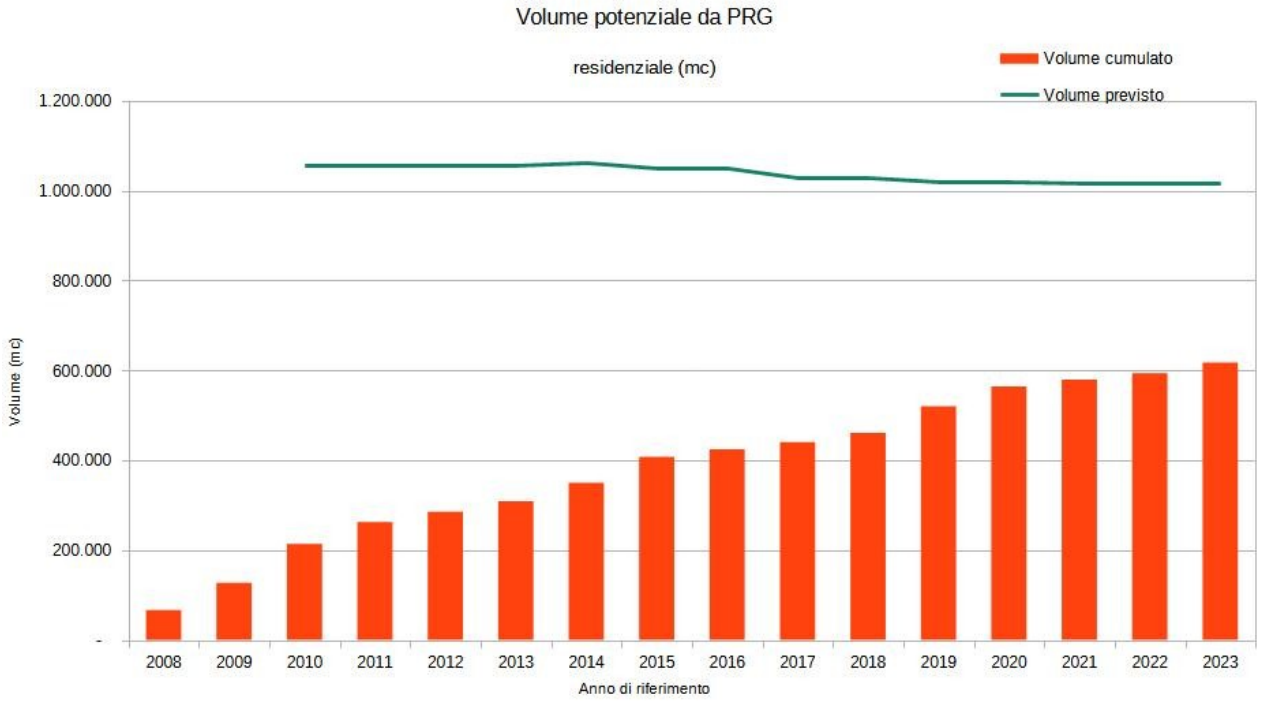
Un ulteriore indicatore dello stato di attuazione delle previsioni urbanistiche è dato dall'analisi dei dati relativi agli interventi edilizi privati che sono stati promossi nel territorio comunale.
A tal fine sono stati reperiti dall'Istituto di Statistica della provincia di Trento (ISPAT) i dati relativi alle dichiarazioni ISTAT associate alle pratiche edilizie rilasciate dall'anno 2008 ad oggi.
Sono stati utilizzati esclusivamente i dati associati ai fabbricati residenziali. Preme evidenziare che gli stessi riguardano gli interventi non solo nelle zone di espansione o nei tessuti di completamento, ma anche gli interventi di riqualificazione nell'ambito delle altre zone del PRG.

Anno	Volume Nuove costruzioni (mc)	Volume Ampliamenti (mc)	Volume totale autorizzato (mc)
2008	-	-	66.488
2009	-	-	60.588
2010	79.047	7.970	87.017
2011	35.173	13.305	48.478
2012	8.715	13.964	22.679
2013	19.418	3.758	23.176
2014	36.130	5.629	41.759
2015	52.672	4.876	57.548
2016	13.010	3.398	16.408
2017	13.558	2.838	16.396
2018	17.074	3.433	20.507
2019	55.915	2.821	58.736
2020	42.749	1.347	44.096
2021	13.857	1.981	15.838
2022	13.131	994	14.125
2023	21.940	1.509	23.449
	422.389	**67.823**	
			617.288

Dalla lettura della tabella e dalla visione del relativo grafico, si può notare che l'andamento dei volumi autorizzati non è costante negli anni, ma ha un andamento ciclico con durata all'incirca quinquennale e che prevede un picco per un paio di anni seguito da anni di calo. È possibile ricondurre gli anni di maggiori volumi autorizzati all'avvio di iniziative edilizie su grandi aree. Ad esempio negli anni 2019 – 2020 sono stati autorizzati gli interventi relativi a due grandi lottizzazioni come quella relativa all'Ambito A del PL "Via Abetone Sud" e quella di "via Leonardo da Vinci".

È probabile che, per esigenze di mercato e delle stesse imprese edili, nuove iniziative vengano avviate una volta raggiunto un certo grado di saturazione delle vendite di nuove abitazioni.


Volume totale annuo
autorizzato ai fini residenziali
Volume (mc)
100.000
90.000
80.000
70.000
60.000
50.000
40.000
30.000
20.000
10.000
-
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
Anno di riferimento


Volume potenziale da PRG
residenziale (mc)
Volume cumulato
Volume previsto
Volume (mc)
1.200.000
1.000.000
800.000
600.000
400.000
200.000
-
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
Anno di riferimento

Risulta altresì interessante confrontare il dato del volume autorizzato in forma cumulata con il dato del volume realizzabile previsto dal PRG. Benché gli stessi non siano direttamente comparabili, in quanto nei volumi autorizzati si tiene conto anche degli interventi di riqualificazione edilizia con funzioni residenziali nei tessuti saturi e nelle altre zone del PRG, è possibile rilevare che a partire dalla Variante al PRG “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio” vi è stata una progressiva erosione del Volume potenziale previsto dal PRG determinata dall’attuazione degli interventi. A questa bisogna aggiungere che le scelte pianificatorie degli ultimi dieci anni hanno favorito una riduzione del volume previsto dallo strumento urbanistico, attraverso l’accoglimento, come indirizzo in via generale, delle istanze presentate dai privati ai sensi dell’art. 45 comma 4 della L.P. 15/2015. Tali aree, per espressa previsione normativa, non potranno essere rese edificabili per un periodo di almeno dieci anni.

Un futuro nuovo strumento urbanistico dovrà tenere conto delle dinamiche che si possono generare in considerazione del grado di attuazione delle previsioni urbanistiche, e delle nuove progettualità di piano. Potrà altresì valutare quali saranno le scelte più idonee a valorizzare tutto il tessuto abitativo, dai centri storici alle zone già edificate ed alle zone di espansione.
Le varianti al PRG che sono seguite alla variante “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio” ed in parte anche alla Variante per opere pubbliche “Febbraio 2014” hanno inteso intervenire in maniera puntuale sullo strumento di pianificazione, o comunque senza introdurre modifiche in grado di alterare equilibri. In tal senso la proposta della variante al PRG “Maggio 2023” di cui alla presente relazione relativa a due nuove aree di trasformazione urbanistica, si configura del tutto in linea con il fabbisogno residenziale.

Per quanto attiene il dimensionamento residenziale si ricorda che l’amministrazione comunale di Rovereto con la variante al PRG “Giugno 2009 – Territorio, Ambiente e Paesaggio” ha dato corso ad una disamina estremamente puntuale delle previsioni volumetriche in seno al Piano Urbanistico.
Complessivamente la disponibilità di residenza nel contesto della variante di cui sopra ammontava a 1.056.453 metri cubi; valore quest’ultimo che andava a soddisfare per lieve eccesso il bisogno abitativo quantificato in 904.393 metri cubi.
Gli scenari evidenziati facevano richiamo all’anno 2008 e specificatamente la disponibilità / previsione offerta dal Piano Regolatore Generale richiamava alla mente il lasso temporale 2008-2018.
Analogamente il fabbisogno abitativo calcolato è riconducibile al periodo 2008-2018 facendo richiamo al trend di incremento demografico all’epoca elaborato dagli uffici competenti.
Successivamente il Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto è stato interessato da molteplici varianti che hanno ridefinito la previsione volumetrica del PRG nell’importo di 1.016.883 metri cubi. Con la variante “Maggio 2023 – Accordi urbanistici” tale previsione volumetrica è stata contratta ulteriormente e portata a 1.015.370 metri cubi.
Nel complesso si è passati pertanto da una previsione di 1.056.453 metri cubi del 2008 a 1.015.370 metri cubi nel 2024 (variante “Maggio 2023 – Accordi urbanistici).
Il decremento percentuale è quindi pari a circa il 4%.
Per quanto invece attiene il fabbisogno residenziale merita ricordare che lo stesso è stato estrapolato nel 2023/2024 con menzione a dati anagrafici di proiezione aggiornati da parte degli istituti competenti.
Facendo riferimento alle nuove estrapolazioni si apprende che il trend dell’incremento demografico previsto nel corso del 2008 ha trovato un ridimensionamento. Nello specifico il nuovo trend risulta contraddistinto da un incremento meno marcato rispetto a quello originariamente previsto. Così facendo il fabbisogno abitativo è stato rideterminato nell’importo di 879.891 metri cubi residenziali. Peraltro il lasso temporale di validità di tale fabbisogno ha trovato estensione al 2033.

E' facile quindi apprendere che accanto ad una contrazione del fabbisogno di circa il 3% (da 904.393 metri cubi a 879.891 metri cubi) abbiamo altresì assistito ad una restrizione delle volumetrie previsionali contemplate nell'ambito del Piano Regolatore pari al 4% circa (dagli originari 1.056.453 metri cubi previsti nella variante "Giugno 2009" siamo passati a 1.015.370 metri cubi nella variante "Maggio 2023).
Il fabbisogno abitativo nell'ambito della variante "Maggio 2023", non risultando una variante sostanziale, viene quindi confermato in stretta relazione e coerenza con le nuove previsioni volumetriche complessive del PRG.
Sarà cura della scrivente amministrazione attivare uno specifico studio al riguardo al fine di prefigurare linee di indirizzo generali per la prossima variante pianificatoria.
In quella sede dovrà essere approfondito il fabbisogno abitativo in relazione ai nuovi trend socio-economici ed estendendo il periodo di validità quanto meno al futuro decennio.

Aree di trasformazione	PRG vigente		Variante accordi			
	SUL	Volume	SUL			Volume
	Tot	Tot	diff	Tot	diff	Tot
Residenziali di completamento	141.675	425.025	976	142.651	2.927	427.952
Concessioni convenzionate	7.686	23.058		7.686		23.058
Lottizzazioni	62.998	188.994	-1.938	61.060	-5.814	183.180
Piani attuativi	11.750	35.250		11.750		35.250
Piani di Area	53.434	160.302		53.434		160.302
Perequazioni	57.443	172.329		57.443		172.329
Norme Speciali	3.975	11.925	458	4.433	1.374	13.299
	338.961	1.016.883	-504	338.457	-1.513	1.015.370

11. Conclusioni

La disamina finora illustrata evidenzia che la stima del volume della residenza ordinaria condotta nel 2008 e quantificata in 904.393,45 mc, viene sostanzialmente confermata nelle proiezioni relative al prossimo decennio in 879.891,60 mc, registrando una contrazione del 2,71%.
La variante in disamina non porta nel suo complesso nuove aree edificabili, ma viceversa si concretizza con una riduzione del volume della residenza.

Aree di trasformazione	PRG vigente		PRG Salvaguardia	
	SUL	Volume	SUL	Volume
Residenziali di completamento	141.675	425.025	142.651	427.952
Concessioni convenzionate	7.686	23.058	7.686	23.058
Lottizzazioni	62.998	188.994	61.060	183.180
Piani attuativi	11.750	35.250	11.750	35.250
Piani di Area	53.434	160.302	53.434	160.302
Perequazioni	57.443	172.329	57.443	172.329
Norme Speciali	3.975	11.925	4.433	13.299
	338.961	**1.016.883**	**338.457**	**1.015.370**
	-13.190	-39.570	-504	-1.513

Rispetto all'offerta del PRG variante "Giugno 2009" pari a 1.056.453 mc, la presente variante contribuisce a ridimensionare il volume residenziale attestandolo a 1.015.370 mc, con una riduzione del 3,89%.
Ne consegue che, dovendo contestualizzare detta riduzione, la stessa risulta coerente con la contrazione registrata rispetto alla stima del fabbisogno del volume residenziale.

Aree di trasformazione	Previsione Giugno 2009		PRG Salvaguardia	
	SUL	Volume	SUL	Volume
Residenziali di completamento	148.087	444.261	142.651	427.952
Concessioni convenzionate	7.337	22.011	7.686	23.058
Lottizzazioni	71.998	215.994	61.060	183.180
Piani attuativi	11.750	35.250	11.750	35.250
Piani di Area	53.434	160.302	53.434	160.302
Perequazioni	59.545	178.635	57.443	172.329
Norme Speciali	0	0	4.433	13.299
	352.151	**1.056.453**	**338.457**	**1.015.370**

Detta circostanza evidenzia quindi come le misure pianificatorie finora condotte da un lato sono in linea con le nuove dinamiche demografiche, dall'altro sono tese ad assicurare la coerenza e la salvaguardia degli equilibri posti in capo all'originaria variante "Giugno 2009", cui la presente costituisce, per espressa previsione normativa, variante non sostanziale.

La contrazione sopra richiamata di 41.000 mc circa (ovvero dalla previsione della variante "Giugno 2009" alla presente "Maggio 2023"), muove nella direzione di garantire una pianificazione volta alla qualificazione dell'esistente o mediante la riconversione di comparti edilizi già insediati.
Nel caso concreto si evidenzia come la presente variante contempli la rimozione di una importate area soggetta a piano attuativo la cui realizzazione implica un rilevante numero di unità abitative; ciò a favore di una soluzione che riduce le possibilità edificatorie, per declinarne la parte residua:
- da una lato in occasioni puntuali, maggiormente aderenti al principio di sviluppo ponderato, attento alle reali esigenze abitative;
- dall'altro in crediti edilizi, utilizzabili in misure contenute sulla scorta delle reali esigenze e richieste del territorio, in ambiti già edificati.

Appare quindi evidente che nel complesso la presente variante al PRG pone in termini di assoluta priorità la qualificazione degli ambiti già antropizzati limitando l'estensione delle edificazioni delle aree aperte.
La variante allo strumento urbanistico pone quale ulteriore obiettivo quello della riduzione del consumo del suolo, nella convinzione che lo stesso costituisca risorsa prioritaria per la città di Rovereto di oggi e del futuro; va richiamato in tal senso che vengono reintrodotti 2.448 mq circa di aree agricole e ridotti di 1.948 mq i suoli destinati all’edificazione e all’urbanizzazione.

Da ultimo si rammenta che ben 175.896 mc di volume residenziale (pari al 17 % circa del volume residenziale - 1.015.370 mc - della variante in salvaguardia) derivano da ambiti di perequazione urbanistica; sono ambiti che ancorché introdotti con la variante Territorio Ambiente e Paesaggio 2009, ad oggi devono ancora trovare attuazione in ragione delle complessità che questo strumento sottende, dovute anche alla molteplicità degli assetti patrimoniali coinvolti.
Anche per questo motivo le misure urbanistiche trovano coerenza con il fabbisogno abitativo, in quanto sono volte a mantenere l’equilibrio della pianificazione vigente, creando però singole occasioni che potranno concretizzarsi gradualmente e sulla scorta delle reali esigenze abitative.

Peraltro, si richiama che il dato rilevato concernente l’approntamento di nuove edificabilità nel lasso temporale 2008 – 2023 approssima i 550.000 – 600.000 mc, attestandosi quindi attorno ai 35.000 - 40.000 mc annui. Ciò posto, rispetto all’offerta del volume residenziale del vigente P.R.G. pari a circa 1.000.000 di mc, ad oggi ne residuano circa 350.000 - 400.000 mc.
Proiettando il dato del volume costruito annuo per il prossimo decennio (35.000 - 40.000 mc annui), si ottiene un valore che approssima tendenzialmente il valore della cubatura ancora inespressa nell’ambito del piano regolatore generale. L’intreccio del dato pianificatorio con quello afferente il reale costruito evidenzia in definitiva un rapporto di coerenza tra la proiezione del piano regolatore in termini di disponibilità teoriche di residenza e i coefficienti storicamente costruiti.

Da ultimo, si richiama quanto meglio articolato nella relazione illustrativa del Piano, laddove si chiarisce come le modifiche allo strumento urbanistico della variante in disamina muovano dall’obiettivo di promuovere azioni di natura urbanistica per la valorizzazione delle aree, per il miglioramento della qualità del contesto urbano favorendo l’innovazione delle opere urbanizzative e delle dotazioni collettive al fine di soddisfare interessi pubblici, nonché di porre i necessari presupposti per l’incremento dell'attrattività del contesto urbano stesso, favorendo la compresenza delle funzioni.

L’analisi del fabbisogno residenziale e la ricognizione delle potenzialità edificatorie dello strumento urbanistico non evidenziano elementi di criticità rispetto alla presente variante, ma richiamano una logica di coerenza complessiva pianificatoria e la necessità di approfondire con uno specifico studio il fabbisogno abitativo in relazione ai nuovi trend socio-economici, al fine di prefigurare linee di indirizzo generali per la prossima variante pianificatoria.

Con riferimento alla variante in disamina, particolare attenzione va condotta rispetto all’introduzione di due ambiti residenziali in riduzione di un’area a bosco e di un’area agricola, in quanto si appalesano quale consumo di suolo.
Tralasciando il richiamo al bilanciamento tra previsioni residenziali stralciate e introdotte nella medesima variante, è quindi dovuto motivare la necessità abitativa per dette previsioni residenziali.

Le stesso sono da ricondursi alla localizzazione di due zone destinate all’edificazione per una Superficie Utile Netta di complessivi 458 mq, (una in viale Zugna per una SUN di 208 mq e una in Vicolo Baroni per una SUN di 250 mq).

In tal senso merita precisare che ancorché lo strumento urbanistico presenti, sulla scorta di una sommaria verifica, una disponibilità teorica di residenza coerente con le proiezioni, in termini fattuali le aree utilizzabili non sono quelle dichiarate.
In altri termini, pare rilevante richiamare che rispetto ad una disponibilità residenziale teorica dello strumento urbanistico oggetto di disamina pari a 1.015.370 mc, ad esempio ben 175.896 mc di volume residenziale discendono da ambiti di perequazione urbanistica, ovvero ambiti che in ragione delle complessità sottese dallo strumento attuativo faticano a concretizzarsi.
Detto dato numerico, peraltro, letto da solo non è significativo in quanto va contestualizzato e affiancato dalle seguenti riflessioni.
E’ utile in tal senso richiamare che l’Amministrazione comunale, nel corso dell’anno 2017, ha costituito un gruppo misto di pianificazione per la predisposizione di un “Piano d’azione per la rigenerazione urbana” composto da personale interno del servizio Tecnico, supportato dalla consulenza del prof. Stefano Stanghellini.
Lo studio è stato avviato al termine dell’iter di approvazione della variante al PRG “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio” e della variante al PRG “Febbraio 2014”, con le quali sono stati introdotti importanti temi per la città, quali il riconoscimento dell’importanza del paesaggio, del sistema ambientale, del rapporto con il Piano Urbanistico Provinciale, dell’utilizzo degli istituti della perequazione urbanistica e della compensazione e della sottoscrizione di accordi pubblico-privati.
Dallo stesso emerge come parallelamente alle sopra citate azioni, la crisi che ha colpito il sistema economico nell'ultimo decennio ha inibito l'avvio di piccole e grandi iniziative private nel territorio comunale, bloccando di fatto l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana previsti dal PRG per la riqualificazione di ambiti ad oggi degradati ed incongrui rispetto al territorio limitrofo.
Con il piano d’azione per la rigenerazione urbana, l’Amministrazione ha inteso porsi l’obiettivo di creare uno strumento in grado di analizzare le cause della mancata attuazione degli interventi e che sapesse trovare delle risposte attraverso l'individuazione di interventi di varia natura e non esclusivamente urbanistici.
Da una disamina dello studio stesso, emerge come nella definizione della strategia di rigenerazione urbana, ha assunto un ruolo rilevante la presenza dei “vuoti urbani”: l’identificazione di tali aree, che assumono particolare rilevanza anche di natura dimensionale, rappresenta infatti un passaggio propedeutico all’ideazione della strategia spaziale. L’identificazione dei complessi immobiliari dismessi o di prossima dismissione è avvenuta nell’ambito di diversi incontri e sopralluoghi; da tali attività è scaturita la formazione di un cluster di spazi-chiave, nel complesso inizialmente definiti come “vuoti urbani”.
Il “Piano d’azione per la rigenerazione urbana” ha quindi riconosciuto la centralità degli istituti della perequazione e compensazione urbanistica a supporto per la sua attuazione.
La perequazione e le connesse compensazioni sono infatti alla base delle elaborazioni che hanno consentito di determinare le quantità di diritti edificatori da riconoscere ad aree già edificate o edificabili, interessate da trasformazioni di particolare interesse paesaggistico ed ambientale.
Per quanto di interesse, detto piano d’azione richiama espressamente come le azioni rigenerative dei contesti urbani e paesaggistici richiedano iter amministrativi ed urbanistici che si sviluppano su più anni, se non addirittura decenni, con una conseguente dilatazione temporale dei processi di investimento nella rigenerazione urbana.
Il piano stesso declina quindi una lettura integrata dello strumento territoriale, evidenziando molteplici progetti assoggettati a piani attuativi: già definiti o che, nei prossimi anni, interesseranno i “vuoti urbani”.
In diversi casi la demolizione e la temporanea assenza di un progetto di riedificazione consente alla collettività locale di assumere piena consapevolezza delle opportunità esistenti per il futuro della città e all’Amministrazione di raccogliere le esigenze ed operare perché le future progettualità siano aderenti alle aspettative. E’ qui che emergono i primi elementi che portano ad una lettura del dato

“numerico” relativo alla disponibilità volumetrica residenziale integrata con riflessioni di natura socio-economica.
Va qui richiamato che l’Amministrazione comunale di Rovereto, negli anni ha attivato forme di collaborazione con altri soggetti variamente coinvolti nelle politiche di rigenerazione urbana; sia la natura dei partner che le forme di collaborazione hanno assunto/assumono connotazioni diversificate in relazione alle specificità ed alle finalità del progetto trasformativo.
E’ in questo scenario che emerge come i progetti di trasformazione dei “vuoti urbani” non si identificano, nella maggior parte dei casi, in un investimento pubblico, né in una politica pubblica, ma attengono ad una pluralità di investimenti e di decisori; la fattibilità economica e sociale è quindi la risultante di una pluralità di convenienze (rispetto agli obiettivi) e di compatibilità (rispetto alle risorse disponibili) di una pluralità di soggetti, di natura pubblica o privata, diversamente motivati e diversamente toccati dai progetti; tale circostanza, del resto, si presenta per la generalità dei progetti urbanistici, cosicché per i progetti di questa natura nella letteratura specialistica è acquisita l’inadeguatezza dell’analisi costi benefici a fornire risultati appropriati.
Ecco affiorare quindi il concetto inerente la valutazione preliminare della sostenibilità economica e sociale degli interventi, che è svolta attraverso un’analisi di tipo prevalentemente qualitativo. Il punto di forza dello schema qualitativo utilizzato è l’esplicitazione delle diverse categorie dei beneficiari (diretti e indiretti) e della natura dei benefici (monetari, quantificabili, intangibili) attesi, ed anche di eventuali gruppi sociali penalizzati.
Rilevanti e molteplici sono le situazioni che coinvolgono i “vuoti urbani”, solo in parte coinvolti da procedure perequative e/o compensative, i cui processi di trasformazione si stanno confrontando con valutazioni di sostenibilità economica e sociale degli interventi;
Tale premessa è fondamentale per comprendere come la disponibilità volumetrica residenziale potenziale non coincide con quella reale, con la conseguenza che detta disponibilità teorica sia del tutto pertinente e non sovradimensionata.

Per tutto quanto sopra esposto, le azioni pianificatorie condotte sono in linea con le dinamiche demografiche e coerenti con il vigente strumento di pianificazione territoriale.
Si può quindi affermare che la localizzazione dei complessivi 1.374 mc di volume residenziale in riduzione di un’area a bosco e di un’area agricola, sia destinata a soddisfare un fabbisogno residenziale concreto, in quanto utile a definire singole occasioni che potranno realizzarsi sulla scorta di reali esigenze abitative, senza dipendere da processi pianificatori complessi che coinvolgono aree rilevanti per estensione e strategicità, aree in *stand by* in quando soggette a valutazioni di sostenibilità economica e sociale.