

COMUNE DI
SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2023

Prima adozione:
Conferenza di pianificazione
Seconda adozione:

**DIMENSIONAMENTO
RESIDENZIALE**

Progettista:

Ing. Marco SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
— ● —
dott. ing. MARCO SONTACCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 1756

equipeFiemme

studio tecnico associato
Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE (TN)
Tel.- Fax 0462/342988

In collaborazione con:
Ing. Francesca GHERARDI – Via A. Diaz, 8 – 38122 Trento – Tel. 3381337450

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE – FABBISOGNO DI RESIDENZA ORDINARIA

PREMESSA

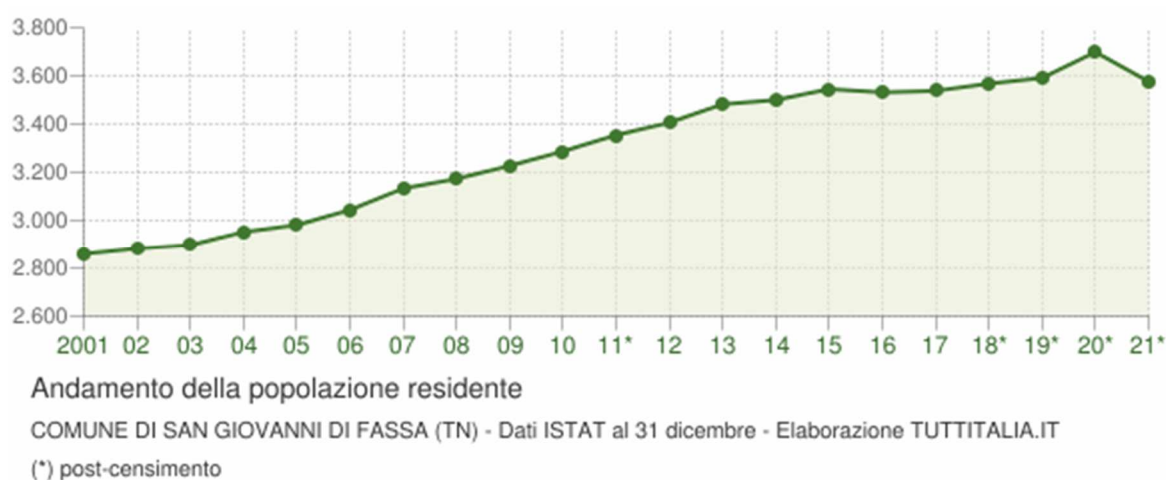
Con la Variante generale al PRG 2023, si è resa necessaria l'elaborazione di un nuovo dimensionamento residenziale rispetto a quello prodotto, in forma molto semplificata, nel 2017, per poter dare all'Amministrazione i dati necessari su cui basare l'accoglimento o meno delle richieste di inserimento di nuove aree residenziali pervenute durante l'esposizione all'Albo del progetto di Variante.

Si procede dunque con l'esame dei dati statistici (da Tuttitalia e/o ISTAT) necessari a riscontrare le previsioni del PRG del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan di Fassa in ordine al dimensionamento residenziale, con riferimento agli anni 2001-2021.

1. Variazione percentuale della popolazione

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan di Fassa dal 2001 al 2021.

Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

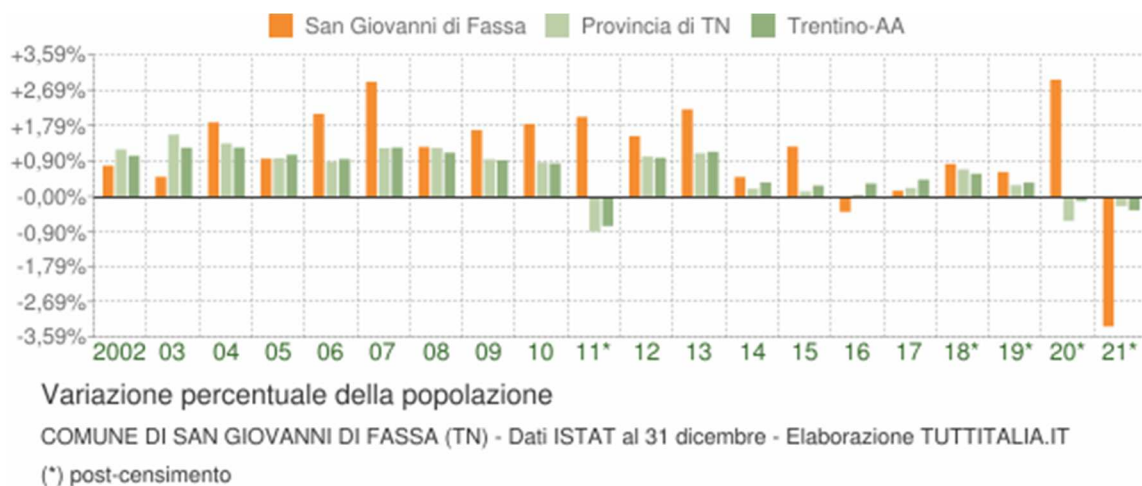


Si sottolinea come San Giovanni di Fassa/Sen Jan è un Comune istituito il 1° gennaio 2018 e la popolazione residente per gli anni precedenti è stata calcolata considerando i confini attuali.

La popolazione residente a San Giovanni di Fassa - Sèn Jan di Fassa al Censimento 2011 è risultata composta da 3.359 abitanti. Si è di seguito registrata una lenta crescita, attestandosi infine, nel 2021, a 3.576 abitanti, con un dato pressoché stabile negli anni, ad eccezione di un "picco" nel 2020 con 3.698 residenti.

2. Variazione percentuale della popolazione

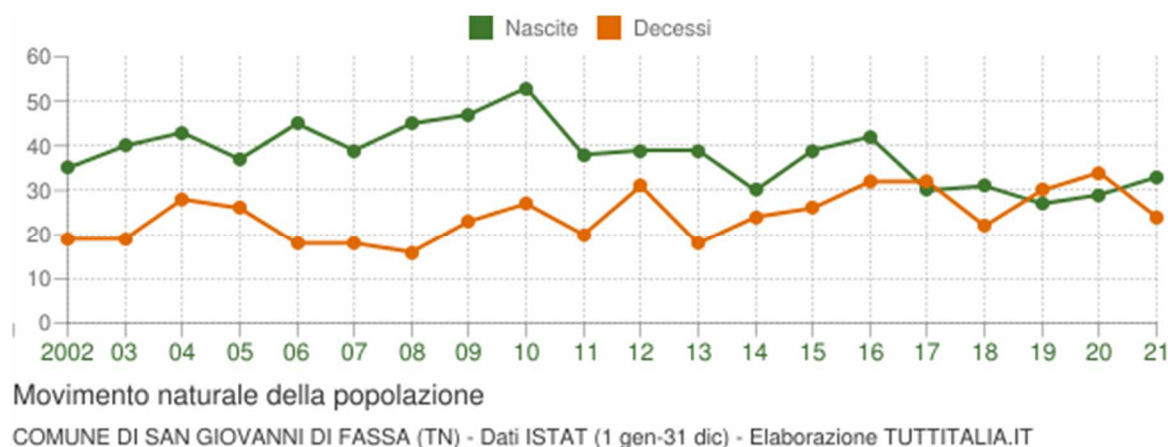
Le variazioni annuali della popolazione di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan di Fassa sono espresse qui sotto confrontando i dati con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.



Il dato evidenzia che, ad eccezione del 2021, le variazioni annuali della popolazione di San Giovanni sono molto al di sopra della media provinciale.

3. Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche *saldo naturale*. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Oltre ai dati ricavati online, sono stati chiesti e forniti dal Comune:

NATI			TOT
ANNO	POZZA	VIGO	
2010	39	14	53
2011	23	15	38
2012	31	8	39
2013	28	11	39
2014	24	6	30
2015	33	6	39
2016	36	6	42
2017	18	12	30
SAN GIOVANNI			
2018	31		31
2019	27		27
2020	29		29

MORTI			TOT
ANNO	POZZA	VIGO	
2010	19	8	27
2011	12	8	20
2012	20	11	31
2013	12	6	18
2014	9	15	24
2015	12	14	26
2016	18	14	32
2017	18	14	32
SAN GIOVANNI			
2018	22		22
2019	30		30
2020	34		34

nati	morti	differenza	media
53	27	26	
38	20	18	
39	31	8	
39	18	21	
30	24	6	
39	26	13	
42	32	10	
30	32	-2	
		0	
31	22	9	
27	30	-3	
29	34	-5	
		101	9,181818

Il dato emergente, calcolato sulla media degli ultimi anni, è che il numero dei nati è superiore a quello dei decessi e che in media ci sia un **aumento di 9 unità di residenti all'anno.**

Nella tabella che segue, invece, sono riportati in dettaglio i dati della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno (dai Tuttitalia.com). Ulteriori due righe riportano i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente, con particolare riferimento a:

- andamento demografico
- numero medio di componenti della famiglia
- incremento del numero di famiglie in base alla popolazione stimata

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	2.859	-	-	-	-
2002	31 dicembre	2.882	+23	+0,80%	-	-
2003	31 dicembre	2.897	+15	+0,52%	1.058	2,73
2004	31 dicembre	2.952	+55	+1,90%	1.104	2,67
2005	31 dicembre	2.981	+29	+0,98%	1.104	2,70
2006	31 dicembre	3.044	+63	+2,11%	1.142	2,66
2007	31 dicembre	3.133	+89	+2,92%	1.188	2,63
2008	31 dicembre	3.173	+40	+1,28%	1.217	2,60
2009	31 dicembre	3.227	+54	+1,70%	1.248	2,58
2010	31 dicembre	3.287	+60	+1,86%	1.263	2,60
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	3.359	+72	+2,19%	1.287	2,61
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	3.345	-14	-0,42%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	3.354	+67	+2,04%	1.295	2,58
2012	31 dicembre	3.406	+52	+1,55%	1.315	2,58
2013	31 dicembre	3.482	+76	+2,23%	1.354	2,55
2014	31 dicembre	3.500	+18	+0,52%	1.368	2,54
2015	31 dicembre	3.545	+45	+1,29%	1.409	2,50
2016	31 dicembre	3.532	-13	-0,37%	1.415	2,48
2017	31 dicembre	3.538	+6	+0,17%	1.425	2,47
2018*	31 dicembre	3.568	+30	+0,85%	1.436,09	2,47
2019*	31 dicembre	3.591	+23	+0,64%	1.457,90	2,45
2020*	31 dicembre	3.698	+107	+2,98%	(v)	(v)
2021*	31 dicembre	3.576	-122	-3,30%	(v)	(v)

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(*) popolazione post-censimento

(v) dato in corso di validazione

Nota: dal **2018** i dati tengono conto dei risultati del **censimento permanente della popolazione**, rilevati con cadenza annuale e non più decennale. A differenza del censimento tradizionale, che effettuava una rilevazione di tutti gli individui e tutte le famiglie ad una data stabilita, il nuovo metodo censuario si basa sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati provenienti da fonte amministrativa.

4. Flusso migratorio della popolazione

Il grafico di seguito riportato visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan di Fassa negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI SAN GIOVANNI DI FASSA (TN) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La componente primaria è rappresentata da un flusso migratorio da altri comuni, dimostrazione del fatto che San Giovanni, per la sua caratteristica di comune di Fondovalle in cui si accentrano moltissime attività e servizi pubblici, costituisce un centro di attrazione. Notevole è la migrazione dall'estero, tenuto debitamente conto del fatto che si parla, in termini assoluti, di un contenuto numero di persone.

Dati forniti dal Comune:

IMMIGRATI			TOT
ANNO	POZZA	VIGO	
2010	61	36	97
2011	88	61	149
2012	70	46	116
2013	71	55	126
2014	77	34	111
2015	65	49	114
2016	58	42	100
2017	72	38	110
SAN GIOVANNI			
2018	81		81
2019	104		104
2020	85		85

EMIGRATI			TOT
ANNO	POZZA	VIGO	
2010	33	27	60
2011	57	23	80
2012	48	32	80
2013	41	23	64
2014	51	27	78
2015	54	20	74
2016	78	26	104
2017	57	36	93
SAN GIOVANNI			
2018	69		69
2019	79		79
2020	75		75

IMM	EM	saldo	media
97	60	37	
149	80	69	
116	80	36	
126	64	62	
111	78	33	
114	74	40	
100	104	-4	
110	93	17	
		0	
81	69	12	
104	79	25	
85	75	10	
		337	30,63636

Il dato emergente, calcolato sulla media degli ultimi anni, è che il numero degli immigrati sia superiore a quello degli emigrati e che in media ci sia un **aumento di 30 unità di residenti all'anno.**

5. Proiezione per il 2030

Dall'analisi dei dati forniti dagli uffici comunali si evince che il numero dei residenti (in media) per ogni anno può essere indicato in

9 (saldo medio nati-morti) +30 (saldo medio immigrati-emigrati) = 39 unità/anno

Dall'analisi, invece, delle valutazioni svolte dal Servizio Statistica della PAT sulle dinamiche demografiche recenti (Trentino a "crescita zero") e future, è stata valutata un'ipotesi "plausibile" di proiezione lineare per il 2030 dei dati dell'ultimo decennio di riferimento (2011-2020) con un incremento della popolazione pari all' 1% (v. tabelle precedenti):

residenti nel 2020 (pari a 3.698) x 1% (incremento annuo medio, calcolato tra fine 2011 e fine 2020) pari a circa **44 residenti/anno**, con un **numero medio di 2.5 componenti /famiglia**

Quindi nel **2030** dovrebbero esserci circa **3.698 + 440 = 4.138 residenti**,

se teniamo l'andamento ipotizzato dalla PAT dell'1%

Oppure, se teniamo l'andamento calcolato con riferimento agli anni passati,

nel **2030** dovrebbero esserci circa **3.698 + 390 = 4.088 residenti**,

Infine si riporta anche la proiezione della popolazione residente nel Comune di Sen Jan per il Servizio Statistica PAT, che per il 2030 è pari a 3.943 residenti.

Dal Servizio Statistica della PAT ci è stato però comunicato quanto segue: *“In risposta alla Sua richiesta del 26/09/2022, si comunica che la proiezione della popolazione residente nel Comune di San Giovanni di Fassa-Sen Jan è di 3.943 nel 2030. Si fa presente che le limitate dimensioni dei Comuni trentini non consentono, in generale, di predisporre proiezioni che abbiano validità statistica e rivestano un carattere di ufficialità. Il dato trasmesso costituisce, quindi, un'indicazione di massima e va integrata in modo sostanziale con le informazioni e le conoscenze aggiuntive sulle componenti esogene che hanno riflessi sull'andamento della popolazione comunale.”*

Teniamo quindi valido il risultato derivante dalla media dei dati rilevati e ipotizzati ai punti precedenti:

$$(440+390):2=830:2=415 \text{ residenti al 2030}$$

Dagli uffici comunali ci vengono poi fornito i seguenti dati circa il numero delle famiglie residenti a Sen Jan:

FAMIGLIE			TOT
ANNO	POZZA	VIGO	
2010	804	459	1.263
2011	822	473	1.295
2012	840	475	1.315
2013	865	489	1.354
2014	876	492	1.368
2015	905	504	1.409
2016	905	510	1.415
2017	911	514	1.425
SAN GIOVANNI			
2018	1.429		1.429
2019	1.454		1.454
2020	1.454		1.454

N. MEDIO COMPONENTI FAMIGLIA			TOT
ANNO	POZZA	VIGO	
2010	2,6	2,6	
2011	2,6	2,6	
2012	2,6	2,6	
2013	2,6	2,5	
2014	2,6	2,5	
2015	2,5	2,5	
2016	2,5	2,4	
2017	2,5	2,4	
SAN GIOVANNI			
2018	2,5		2,5
2019	2,4		2,4
2020	2,4		2,4

Per quanto riguarda i residenti/nuclei famigliari previsti per il 2030 sono ipotizzati pari a:

$(3.698+415) = 4.113$ residenti / 2,5 componenti per famiglia = 1.645 nuclei famigliari.

L'aumento di 190 famiglie per il prossimo decennio (dato ottenuto dalla differenza fra il numero di famiglie ipotizzato per il 2030 (1645) e l'attuale (1454)) **è coerente con l'aumento delle famiglie del decennio trascorso, pari a 191 famiglie; il trend ipotizzato è quindi realistico.**

Per la definizione del numero medio dei componenti della famiglia si è fatto riferimento alla media del decennio precedente quello esaminato ora.

Dovendo conteggiare gli alloggi necessari per i nuovi nuclei famigliari residenti a Sen Jan, dobbiamo anche considerare l'incremento di alloggi per effetto di residenti temporanei e per mobilità residenziale. Nel caso specifico di Sen Jan i due fenomeni sono strettamente correlati ed hanno una certa rilevanza nonostante sia molto difficile reperire dati certi che ne permettano una misurazione effettiva.

Vista la posizione strategica di Sen Jan, situato come è al centro della Val di Fassa, ed equidistante da Trento (raggiungibile con SS.48 delle Dolomiti) e Bolzano (raggiungibile dalla val d'Ega), il Comune è da considerarsi "capoluogo di vallata". È dotato non solo di sedi istituzionali, ma di diverse strutture d'importanza comprensoriale che prevedono contratti di lavoro a tempo determinato, come ad esempio la Casa di Riposo, l'Azienda Sanitaria, il Museo Ladino, le strutture delle Forze dell'Ordine (in particolare la nuova Caserma dei VVFF e della Protezione Civile a Pera) e le scuole superiori. Lo Ski college richiama studenti non solo da tutta la val di Fassa, ma anche da altre valli del Trentino e studenti di altre province, che di fatto si stabiliscono in valle con la famiglia per il periodo di durata del percorso scolastico.

Pur rimanendo il turismo la principale fonte di reddito di Sen Jan, anche il terziario, il settore produttivo (si pensi alle numerose ditte edili presenti sul territorio) e commerciale (FassaCoop e Immobiliare Fassana) hanno un peso non trascurabile.

Trascurando i lavoratori stagionali, che nella maggior parte dei casi hanno vitto e alloggio nelle strutture presso cui prestano servizio, la necessità di alloggi in affitto con contratti annuali o biennali è importante.

Non esistono dati ufficiali e/o studi specifici in proposito, ma il fenomeno è fortemente percepito dagli amministratori e dagli operatori del settore.

Sulla base di queste considerazioni, condivise sia con l'Amministrazione di Sen Jan sia con chi opera in Comunità di Valle, l'incremento per effetto di **residenti temporanei** è quindi stimabile in almeno **200 unità per il 2030, corrispondenti a circa 100 famiglie.**

Riaggiorniamo dunque il numero dei residenti/nuclei famigliari previsti per il 2030 come segue:

$(3.698+415+200) = 4.313$ nuovi residenti / 2,5 componenti per famiglia = 1.725 famiglie

Infine, come previsto dalla delibera di GP n.1281 dd.23.6.2006, si deve considerare anche che una quota delle famiglie attuali sarà interessata dal fenomeno dell'erosione del numero medio dei suoi componenti.

Arrotondiamo quindi il numero delle famiglie totali di residenti a Sen Jan al 2030 pari a **1750**, con una previsione di **$190+100+25=315$ nuovi nuclei famigliari.**

6. Fabbisogno residenziale per il decennio 2021-2030

In seguito alle considerazioni svolte, è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione residente e del numero delle famiglie, il **fabbisogno abitativo** risulta pari a circa:

315 nuovi alloggi per il decennio 2021-2030

7. Dimensioni dell'alloggio e fabbisogno complessivo

Il calcolo del volume teorico destinato a ciascun nucleo familiare è stato calcolato in base ai criteri previsti nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 - Punto 9 - *Calcolo del volume teorico complessivo dei criteri e dati di base per il dimensionamento dei piani.*

Lo schema di calcolo per la determinazione della cubatura necessaria a soddisfare il fabbisogno abitativo è il seguente:

$$V_{mc} = V \times N \times c$$

dove:

V_{mc} = (volume medio convenzionale)

V = (volume per abitante) = 120 m³

N = (n. medio componenti del nucleo familiare) = 2,5 (v. considerazioni precedenti)

c = (coefficiente che tiene conto dei servizi e deriva dall'analisi dell'edificazione recente) = 1,5 [*]

$$V_{mc} = 120 \text{ m}^3 \times 2,5 \times 1,5 = 450 \text{ m}^3$$

[*] Il coefficiente $c=1,5$ è il valore minimo previsto dalle indicazioni PAT (valore compreso tra 1,5 e 2,5) e deriva da considerazioni fatte con l'UTC sulle recenti costruzioni edilizie.

Il volume medio urbanistico per un alloggio di tipo ordinario è quindi ipotizzabile, senza gran margini di errore, in **450 m³**.

Il volume teorico complessivo è pertanto dato da:

$$V = 315 \text{ (n. alloggi ordinari)} \times 450 \text{ m}^3 = 141.750 \text{ m}^3$$

Ai soli fini del dimensionamento del PRG, il volume viene convertito in SUN nel modo che segue:

alloggio medio → 450 m³ → m² 135 SUN

NB. Il passaggio da volume (m³) a SUN (m²), ai soli fini del dimensionamento complessivo, ha tenuto conto della conversione applicata dalla L.P. 15/2015 e ss.mm., dove gli alloggi del conduttore d'azienda (pari a m³. 400) sono stati convertiti in m² 120 di SUN.

Si ritiene tale dato sia adeguato ai fini per i quali viene utilizzato e cioè quello di stimare un fabbisogno residenziale teorico, un dato che si basa comunque su *valutazioni e proiezioni statistiche che richiedono un certo grado di approssimazione in quanto ci si deve riferire a valori medi*. Viene poi effettuata una proporzione tra i 400 mc (120 m² SUN) e i 450 m³ previsti dal presente dimensionamento.

Il fabbisogno residenziale COMPLESSIVO è quindi determinato come segue:

n. 1750 (nuovi alloggi/nuclei familiari) * m² 135 (Sun alloggio) = 236.250 m² (Sun complessiva)

n. 1750 (nuovi alloggi/nuclei familiari) * m³ 450 (V. alloggio) = 787.500 m³ (cubatura complessiva)

Il fabbisogno residenziale per i **NUOVI NUCLEI FAMIGLIARI RESIDENTI è invece determinato come segue:**

n. 315 (nuovi alloggi/nuclei famigliari) *m² 135 (Sun alloggio) = 42.525 m² SUN

**n. 315 (nuovi alloggi/nuclei famigliari) *m³ 450 (V. alloggio) = 141.750 m³
(cubatura)**

Si sottolinea come il valore sopra riportato sia il **FABBISOGNO ABITATIVO per RESIDENZA ORDINARIA** ipotizzato per i residenti nel Comune di Sen Jan per il prossimo decennio 2021-2030.

A questo numero di alloggi necessari calcolati sulla base delle proiezioni demografiche fatte nei paragrafi precedenti, andrebbero aggiunti quelli dovuti all'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo (v. paragrafo 8), per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi (terziario, seconde case, residenza non stabile, ...) di cui al paragrafo 9 e quelli destinati alla vacanza ed al tempo libero (v. paragrafo 10).

In realtà, come descritto nei 3 paragrafi che seguono, si ritiene opportuno non incrementare ulteriormente il numero di alloggi (315) sopra calcolato.

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

In termini generali è possibile osservare che il recupero del centro storico, ed in generale del patrimonio edilizio esistente, appare spesso molto oneroso e vincolante rispetto alla realizzazione di nuove costruzioni, maggiormente aderenti alle esigenze di nuovi nuclei famigliari, con particolare riferimento alle problematiche legate alla disponibilità di garage, posti macchina e accessori vari. Tuttavia si registra una discreta attività di recupero e riqualificazione dell'edificato esistente. Nella maggior parte dei casi, però, le opere di maggiore rilievo in termini di riqualificazione e rigenerazione urbana sono da attribuire più a soggetti immobiliari che a privati cittadini. Nel corso degli anni, ci sono stati diversi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che hanno permesso di adeguare gli edifici alle moderne esigenze abitative, anche se spesso gli interventi in centro storico sono "bloccati" dalle situazioni proprietarie degli immobili, spesso ereditati in successione a diverse persone, non tutte interessate da un eventuale recupero.

Si considera in questa sede che gli alloggi necessari a risolvere situazioni di disagio di questo tipo sia un numero irrilevante, che incide poco sul totale degli alloggi necessari per il 2030.

9. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi (terziario, seconde case, residenza non stabile)

Con riferimento alle caratteristiche dimensionali dell'abitato di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan di Fassa, non è significativo o apprezzabile, in questi ultimi anni, il dato numerico inerente all'incremento di alloggi per erosione da residenza ad altri usi. Nei primi anni 2000 tale fenomeno è stato significativo per diversi alberghi che, non avendo una gestione famigliare che potesse continuare l'attività, hanno trasformato

gli immobili in residence/condomini. Successivamente, complice la Legge Gilmozzi nel 2005 e una politica più accorta in tal senso, il fenomeno dell'erosione degli hotel in residenziale si è decisamente arrestato. Per quanto poi riguarda i fienili ancora presenti sul territorio (con destinazione non residenziale), è in vigore una specifica norma di Piano che prevede che la ristrutturazione edilizia dei fienili consenta cambio d'uso esclusivamente in residenza ordinaria.

Infine, il Comune di Sen Jan non ha previsto alcuna percentuale di cambio d'uso ai sensi dell'Art.55 della LP.6/2021, mostrando ancora una volta gli obiettivi della sua politica in materia di Il case.

Si considerano dunque trascurabili gli incrementi di alloggi per effetto dell'erosione.

10. Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza ed al tempo libero

Il Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan di Fassa è soggetto alla disciplina provinciale per gli alloggi destinati a seconde case e tempo libero. I dati statistici disponibili evidenziano le seguenti peculiarità:

Abitazioni 2011			
	Abitazioni occupate da persone residenti	Abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate	Totale abitazioni
Pozza	785	1624	2409
Vigo	444	856	1300

Dati forniti dall'UTC di Sen Jan (nov 2022) riferiti al 2011

Abitazioni 2022			
	Abitazioni occupate da persone residenti	Abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate	Totale abitazioni
Sen Jan	1216	2551	3767

Dati forniti dall'UTC di Sen Jan riferiti al 31.12.2022

Quindi nel 2011 il numero di abitazioni non occupate, utilizzabili per vacanza, sul numero totale di abitazioni ai censimenti (%) è pari a: $2480 / 3709 = 66,8\%$

Nel 2022 il numero di abitazioni non occupate, utilizzabili per vacanza, su numero totale di abitazioni ai censimenti (%) è pari a: $2551 / 3767 = 67,6\%$

Le seconde case sono decisamente prevalenti rispetto alle prime case.

L'edificazione massiccia è avvenuta contestualmente alla crescita economica. San Giovanni è divenuto un centro turistico sempre più attrattivo, già a partire dagli anni 2000. I dati statisticamente disponibili evidenziano che nel corso degli anni vi è stato più del raddoppio del numero di abitazioni non occupate utilizzabili per vacanze e tempo libero, già a partire dagli anni '80.

A titolo di "cronistoria", la tabella sotto riportata rileva l'incidenza delle abitazioni non occupate utilizzabili per vacanza sul totale delle abitazioni riferito agli anni 1981 e 1991:

Anno	San Giovanni di Fassa-Sèn Jan
1981	29,1
1991	58,4

Numero di abitazioni non occupate utilizzabili per vacanza su numero totale di abitazioni ai censimenti %

Rispetto a tale situazione, a seguito dell'entrata in vigore della disciplina sugli alloggi destinati alla vacanza ed al tempo libero, il Comune di Sen Jan ha assunto un provvedimento ratificato dalla D.G.P 2247 del 05.09.2008 che definisce il contingente destinato alla realizzazione di seconde case **pari a zero**. Ne deriva quindi che dal 2008 non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi destinati a tali finalità e che nemmeno la Variante 2023 va a modificare tali intenzioni.

11. Dimensionamento

Alla luce dei precedenti paragrafi 7, 8, 9 e 10, si ipotizza che il fabbisogno residenziale COMPLESSIVO per il 2030 sia pari a:

236.250 m² (SUN)/787.500 m³

12. Analisi delle richieste di edificazione degli ultimi anni (dalla nascita del Comune di Sen Jan, anno 2018)

L'Ufficio tecnico comunale ha provveduto a fornire i dati necessari a capire quale sia stato l'andamento delle richieste di nuova edificazione/ristrutturazione degli ultimi anni. Si riportano di seguito le tabelle fornite, che ci permettono di capire quale sia stato l'orientamento "edificatorio" degli ultimi anni.

ANNO	TOT. TITOLI	NUMERO	ZONA PRG	PRIMA CASA	RESID. ORD.	RESID. LIBERA	TIPOLOGIA INTERVENTO	NUOVA SUN	NOTE
2018	74	1	A	1			SOPRAELEVAZ 105		CAMBIO D'USO
		2	B			SI	R3+ΔV	21	
		4	B1	1					VARIANTE A PDC 21/2016
		7	B			SI			
		9	E1	1			AMPLIAMENTO U.A. ESIST.	75	
		10	A			SI	ALLOGGIO CONTINUITÀ GEST.	130	CONVENZIONE A F.L.
		14	A		SI		SANATORIA SOPRAELEVAV	220	
		15	A	1			VARIANTE	0	A PDC 22/2017 VIGO
		16	B			SI	VARIANTE		A PDC 15/2016 VIGO
		17	B1			SI	AMPLIAMENTO U.A. ESIST.	51	
		18	A			SI		22	
		29	A			SI	DEMORICOSTRUZIONE	124	
		32	PEM		1		SUDDIVISIONE IN 2 UU.ABB.	0	
		34	B1			SI	ALLOGGIO GESTORE AGRITUR	103	
		37	A	2			AMPLIAMENTO U.A. ESIST.	21+17	17 IN VARIANTE SUCCESS
		39	B1		SI		AMPLIAMENTO SOPRAELEV.		
		43	B1	1			AMPLIAMENTO	31	
		48	EA1	1			AMPLIAMENTO SOPRAELEV.		
		51	A			1	NUOVA COSTRUZIONE	214	CONVENZIONE A F.L.
		57	B1	2			R2+CAMBIO D'USO	89	
		59	B		1		AMPLIAMENTO		ART. 18.2 TP07
		60	B1			SI	CAMBIO D'USO+ΔV		
							AMPLIAMENTO	30	

ANNO	TOT. TITOLI	NUMERO	ZONA PRG	PRIMA CASA	RESID. ORD.	RESID. LIBERA	TIPOLOGIA INTERVENTO	NUOVA SUN	NOTE
2019	76	8	A		2		CAMBIO D'USO+ΔV	200	
		9	B	2			R3+ΔV		
		12	A	2			R3+ΔV		
		19	B1			SI	AMPLIAMENTO UNITÀ	32	
		22	A			SI	AMPLIAMENTO UNITÀ	98	
		24	B1			5	R3+ΔV		1 AMPLIATA+5 NUOVE
		25bis	A	1			SOPRAELEVAV 105		CONVENZIONE A F.L.
		29	B1	1			VOLTURA SCIA 02/2019		CONVENZIONE A F.L.
		30	B1			2	SUDDIVISIONE DI 1 U.A.	7	
		37	A			1	CAMBIO D'USO	92	
		49	A	2			SOPRAELEVAVAZIONE		CONVENZIONE A F.L.
		52	B1			SI	R3+ΔV	34	
		56	B1			SI	R3+ΔV	85	AMPLIAMENTO UNITÀ
		58	C1	1			NUOVA COSTRUZIONE	124	
		65	B1			SI		28	
		67	B1			SI		14	
		74	B1	1			DEMORICOSTRUZIONE+ΔV		prima casa in sopraelevazione

ANNO	TOT. TITOLI	NUMERO	ZONA PRG	PRIMA CASA	RESID. ORD.	RESID. LIBERA	TIPOLOGIA INTERVENTO	NUOVA SUN	NOTE
2020	66	7	B1		6		RINNOVO VECCHIE CC.EDD.		
		8	B1			SI	AMPLIAMENTO UNITÀ	51	
		18	PEM		SI		MINI ALLOGGIO GESTORE	25	RIFUGIO BAITA MONZONI
		23	A			1	NUOVA U.A. CAMBIO D'USO	85	
		32	B1	1			PICCOLO AMPLIAMENTO	15	CONVENZIONE A F.L.
		36	B1			SI	PICCOLO AMPLIAMENTO	13	
		60	B1	1			LIEVE AMPLIAMENTO	30	PRIMA CASA ESISTENTE
		63	A		2		CAMBIO D'USO		
		64	B1			SI	AMPLIAMENTO UNITÀ	35	

ANNO	TOT. TITOLI	NUMERO	ZONA PRG	PRIMA CASA	RESID. ORD.	RESID. LIBERA	TIPOLOGIA INTERVENTO	NUOVA SUN	NOTE
2021	89	2	A			SI	CAMBIO D'USO	10	
		9	B1			SI	CAMBIO D'USO+ΔV	100	
		10	B1		SI		CAMBIO D'USO+ΔV	80	
		11	A	2			R3		CONVENZIONE A F.L.
		13	B1		2		NUOVE UNITÀ PdCC		CARPANO SPECK
		14	B2	2			PIANO ATTUATIVO		CONVENZIONE A F.L.
		18	A			1	CAMBIO D'USO	70	
		20	B1		5		NUOVE UNITÀ		
		26	B1	1			CAMBIO D'USO+ΔV	66	CONVENZIONE A F.L.
		32	E3		2	4	R3 + CAMBIO D'USO		
		36	B1			3	R3 + CAMBIO D'USO		1 AMPLIATA+2 NUOVE
		49	A		1		R2 + CAMBIO D'USO		
		52	A			1	R2 + CAMBIO D'USO		
		54	A			1	CAMBIO D'USO IN SANAT.		
		59	B1	1			R3 + CAMBIO D'USO		CONVENZIONE A F.L.
		71	B1			SI	DEMORICOSTRUZ+ΔV	38	
		80	A		2		R2 + CAMBIO D'USO		
		84	B1			SI	CAMBIO D'USO+ΔV	26+20	
		87	A			SI	R3+CAMBIO D'USO	102	AMPLIAMENTO UNITÀ

ANNO	TOT. TITOLI	NUMERO	ZONA PRG	PRIMA CASA	RESID. ORD.	RESID. LIBERA	TIPOLOGIA INTERVENTO	NUOVA SUN	NOTE
2022	55	2	A			SI	CAMBIO D'USO	29,51	
		3	A		1 UNITÀ		CAMBIO D'USO	168	
		9	C		SI		ALLOGGIO GESTORE		EXTRALBERGHIERO
		11	B2		7 UNITÀ	2 UNITÀ	PIANO ATTUATIVO		ALBERGO ROSA
		13	B1	1			SOPRAELEVAZIONE		CONVENZIONE A F.L.
		14	B1	1			SOPRAELEVAZIONE+C.D'USO		CONVENZIONE A F.L.
		18	B1			SI		12	
		23	A			SI	SOPRAELEVAZIONE+C.D'USO	27,87	
		36	A		SI		CAMBIO D'USO	94	B&B aggregato ad abitaz
		39	A		SI		CAMBIO D'USO	105	SERVIZI A RESID LIBERA
		41	B1			SI		11,5	
		42	B1	1			SOPRAELEVAZIONE TIMPANI		CONVENZIONE A F.L.
		43	C2	1			PIANO ATTUATIVO		
		45	C2	3			PIANO ATTUATIVO		
		54	A			3 AMPL+4 NUOVE	CAMBIO D'USO		
		56	A	1			R1+CAMBIO D'USO		CONVENZIONE A F.L.

Si osserva che la maggior parte dei titoli rilasciati sia riferita a cambi d'uso di sottotetti con o senza sopraelevazione, entro e fuori centro storico, con modeste quantità di superfici/volumetrie in gioco. Tale dato evidenzia che le aspettative dei censiti per gli anni a venire sono parecchie e questo è dimostrato dalle numerose richieste presentate ed esaminate per la predisposizione della Variante 2023.

Si trascura in questa sede il "peso" delle SCIA presentate, nella maggior parte dei casi riferite a Varianti a progetti autorizzati.

13.Incremento aree edificabili in Variante 2023 per richieste dei censiti accettate dall'Amministrazione e dal pianificatore

In base alle proposte di modifica avanzate dai censiti, come già indicato nella Relazione Tecnica di Piano, si verifica che la presente Variante introduce le seguenti nuove superfici residenziali, ovvero di trasformazione di uso del suolo:

incremento aree residenziali: m² 53.858

di cui m² 6.646 hanno nel PRG vigente destinazione alberghiera (quindi di fatto già residenziale) e m² 2.191 sono riferiti a superfici inferiori (o poco superiori) a 400 m², ben lontane dunque dal lotto minimo.

Se le aree residenziali introdotte dalla presente Variante sono pari a 53.858 m², si deve considerare che la SUN introdotta sarà pari a:

$$\text{SUN} = \text{SUL} / 1,2$$

$$\text{SUL} = \text{Superficie} \times \text{Uf (indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,31)} = 53.858 \times 0,31 = 16.695 \text{ m}^2$$

$$\text{SUN} = 13.913 \text{ m}^2$$

L'analisi del contesto storico attuale permette di rilevare che, considerate le difficoltà di recupero in centro storico, soprattutto legate alla frammentazione delle proprietà, si considera la SUN ricavabile dalle ristrutturazioni edilizia trascurabile.

Relativamente al territorio aperto si rileva che l'analisi delle concessioni edilizie / permessi di costruire sul territorio aperto attestano la seguente tendenza: dopo i picchi raggiunti rispettivamente nel 2008 e nel 2013, l'attività edificatoria ha registrato una ripresa successivamente al 2015 utilizzando le aree introdotte con l'ultima Variante al Piano regolatore e risalente al 2011. Dopo tale Variante c'è stata la Variante dell'arch. Vignola del 2017 che ha introdotto solamente 888 m² di nuova superficie residenziale.

14. Analisi delle aree residenziali dell'ATTUALE PRG ancora utilizzabili a scopi edificatori

Dall'analisi dei perimetri delle aree residenziali ricavate dagli elaborati redatti con Qgis a disposizione del pianificatore si hanno i seguenti risultati:

1. Aree B residenziali sature (codice B101): m² 543.245
2. Aree B residenziali di completamento (codice B103): m² 6.982
3. Aree C residenziali di nuova espansione (codice C101): m² 55.744
4. Aree per l'edilizia abitativa pubblica/convenzionata (C102): m² 6.636

Stima approssimativa di utilizzo delle aree residenziali presenti nell'attuale PRG:

1. La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (aree di completamento B103+B101), stimato ad oggi in **m² 550.227** sull'intero territorio comunale di Sen Jan, attuabile attraverso gli ampliamenti ammessi e la riqualificazione dell'esistente, consente un'insediabilità inferiore al 5% della superficie disponibile.

In base agli indici vigenti (Uf=0,31 m²/m²) si determina quanto segue:

$$550.227 \times 0,05 \times 0,31 = \mathbf{8.528 \text{ m}^2 \text{ SUL}} \text{ disponibile, pari a circa:}$$

$$\text{SUN} = \text{SUL} / 1,2 = \mathbf{7.106 \text{ m}^2 \text{ di SUN}}$$

2. Aree residenziali di nuovo impianto (di nuova espansione C101+edilizia convenzionata C102): la superficie complessiva attuale è stimata in **m² 62.380**; anche considerando un potenziale insediabile pari al 60% dell'intera superficie disponibile, la SUN disponibile è la seguente:

$62.380 \times 0,6 \times 0.31 = 11.603 \text{ m}^2$ di **Superficie Utile Lorda (SUL)** disponibile, paria a circa:

$$\text{SUN} = \text{SUL}/1,2 = 9.669 \text{ m}^2 \text{ di SUN}$$

Quindi si può con buona probabilità affermare che la SUN disponibile ad oggi nelle aree residenziali di Sen Jan è pari a circa:

$$7.106 + 9.669 = 16.775 \text{ m}^2$$

3. per quanto riguarda le volumetrie derivanti dalle possibilità di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti, che si potrebbero “sommare” agli ambiti residenziali sopra indicati, le potenzialità edificatorie sono ridotte, soprattutto a causa della frantumazione della proprietà.

Si è quindi deciso, in questa sede, di non tenerne conto.

15. Analisi dei calcoli effettuati

Dai calcoli effettuati risulta che:

SUN introdotta in Variante 2023 per richieste dei privati:	13.913 m ²
SUN ancora disponibile nel PRG vigente:	16.775 m ²
SUN totale:	30.688 m ²
SUN ipotizzata come necessaria per i prossimi 10 anni:	42.525 m ²

Il dimensionamento residenziale fatto è quindi da considerarsi congruo.

16. Il carico insediativo massimo

La L.P. 4 agosto 2015, n. 15 ha introdotto un nuovo elemento di valutazione per la definizione del dimensionamento residenziale: il carico insediativo massimo, inteso come il complesso delle esigenze urbanistiche determinate dagli insediamenti e dalle relative dotazioni territoriali di servizi e infrastrutture, ammissibili in un determinato territorio in relazione al suolo disponibile per le trasformazioni e alla tutela e valorizzazione delle invarianti.

Il carico insediativo massimo costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento residenziale dei PRG.

Nella Variante 2017 al PRG di Sen Jan per la definizione del *carico insediativo massimo*, *carico antropico* ed *equilibrio territoriale*, si è fatto riferimento ai contenuti del PUP e alla “prima” valutazione condotta a livello provinciale per l’individuazione dei Comuni nei quali introdurre una diversa disciplina tra la residenza ordinaria e la residenza per il tempo libero e le vacanze (articolo 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 relativamente alla disciplina degli alloggi destinati a residenza).

L’indagine condotta dal Servizio Urbanistica della PAT per la definizione dei Comuni *che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta*

rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione, introduce una definizione di “equilibrio territoriale” alla quale riferirsi:

si ha una situazione equilibrata quando le varie componenti rispettano i caratteri del territorio considerato.

Il Trentino è territorio alpino, boscato e rurale e questi caratteri identitari e queste invarianti si vogliono mantenere anche perché costituiscono la base di una delle maggiori risorse e cioè il turismo che questo cerca come caratteri di un ambiente a forte naturalità. Poiché per un insieme di ragioni (sicurezza, fruibilità, opportunità, ...) il territorio disponibile per gli insediamenti è molto limitato e corrisponde, escludendo l'alpe e il bosco, alle aree agricole, si è stabilito che il costruito non dovesse superare il territorio rurale ma che questo dovesse comunque essere maggiore di quello per conservare l'immagine di territorio rurale oltre che boscato e alpino.

Un'ulteriore indagine a cui fare riferimento è quella relativa alle percentuali di suolo effettivamente utilizzato in rapporto al suolo potenzialmente insediabile (Delibera della Giunta provinciale n. 1281 del 23.6.2006). L'indagine condotta dal Servizio Statistica PAT su tutto il territorio provinciale nel 2006 permette di confrontare i dati tra i singoli territori. In questa indagine, finalizzata alla definizione dei criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei PRG in rapporto al consumo di territorio (valutazioni alla base della LP.16/2005), è stato assunto, come **limite di equilibrio**, il **25%** di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile, dato che tutt'ora va considerato nelle fasi di pianificazione del territorio.

Da una verifica puntuale delle superfici delle singole destinazioni urbanistiche condotta sulla cartografia del PRG VIGENTE e di VARIANTE 2023 emerge quanto segue (*):

SUPERFICIE URBANIZZABILE E SUPERFICIE URBANIZZATA NEL PRG DI SEN JAN

<u>DESTINAZIONI</u>	<u>SUP. ATTUALI</u>	<u>SUP. VARIANTE</u>
Territorio Aperto:		
Area agricola locale (E103)		798.864 796.380
Altra area agricola pregiata di rilevanza locale (E109)		1.575.899 1.551.233
Area agricola di pregio del PUP (E104)		2.959.878 2.962.267
Area a pascolo (E107)	1	5.399.133 15.399.133
Totale Territorio Aperto		20.733.774 20.709.013
Territorio Urbanizzato:		
Civile amministrativo, scolastico, sportivo, ecc,.. (F200, F201, F100)		156.766 157.740
Verde pubblico e di protezione (F300)		140.491 125.058
Parcheggi pubblici (F305)		62.996 75.250
Centro Storico (A101)		384.715 384.715
Edifici storici isolati (A102)		5.584 5.584

Residenziale e parcheggi privati (C101, C102, B103, B101, H103)	616.203	662.436
Verde privato (H101)	708.811	686.995
Alberghiero (D201, D216)	270.863	264.179
Produttive (D104, D105)	42.896	42.896
Commerciali (D121)	14.290	13.461
Depuratore (F805)	16.268	16.268
Cimitero (F801)	6.322	6.322
CRZ/CRM/Discariche (L103, L101, L107)	46.671	46.671
Viabilità (F601, F501)	440.597	440.118
Totale Territorio Urbanizzato	2.875.240	2.927.693

Totale Urbanizzabile al 2022:	23.636.706
Totale Urbanizzato al 2022:	2.875.240
Totale Urbanizzato previsto in Variante 2023:	2.927.693
% Urbanizzato su Urbanizzabile Prg vigente:	12,2 %
% Urbanizzato su Urbanizzabile Variante 2023:	12,4 %

(*) si tenga presente che nei casi in cui con la Variante 2023 al PRG si è modificata la destinazione d'uso di un'area da "nuova espansione" a "satura" oppure da "satura" ad "area con specifico riferimento normativo", che di fatto è sempre residenziale, anche se specificatamente destinata a I casa per residenti, NON si è tenuto conto delle superfici in gioco. Analogamente si è fatto nei casi in cui si sono modificate fasce di rispetto o eliminati perimetri di PdL...i dati riportati vanno dunque letti con una certa approssimazione.

Il ruolo del PTC e gli indirizzi del PRG

In attesa del Piano Territoriale della Comunità, in riferimento alle scelte di Piano (anche in funzione dei processi di autovalutazione) i limiti massimi di sostenibilità a cui fare riferimento nel PRG sono pertanto desumibili dal piano urbanistico provinciale e dalla filosofia delle più recenti leggi e provvedimenti provinciali in materia di urbanistica emanate dalla Provincia di Trento.

Il piano urbanistico provinciale (PUP) costituisce, pertanto, il riferimento strategico della pianificazione comunale in quanto determina il quadro normativo di riferimento e delinea l'insieme degli obiettivi da perseguire per favorire uno sviluppo del territorio provinciale, coerente con le tendenze economiche, ambientali e sociali in atto a livello internazionale ed equilibrato (rispetto alle disponibilità delle risorse locali).

All'interno di questo quadro strategico, il PUP pone l'accento sui temi delle qualità dello sviluppo, della crescita equilibrata, dell'integrazione delle diverse vocazioni territoriali al fine di consentire alla Provincia di Trento, di assumere nell'insieme delle sue specificità, una configurazione attrattiva sia in termini economici, sia rispetto al patrimonio ambientale e naturale che la contraddistingue.

l'Allegato E del PUP, riporta, per i singoli territori, gli indirizzi e le strategie vocazionali intese come linee guida per la pianificazione locale e per la valutazione strategica dei piani.

I limiti dell'espansione insediativa

La determinazione del carico insediativo massimo di un territorio, così come definito dalla L.P. 4 agosto 2015, n. 15 e dalla gerarchia della pianificazione provinciale in essa contenuta, non può che partire dalla precisa definizione di quelli che sono, per un determinato territorio, i limiti all'espansione insediativa, determinati da:

- 1) aspetti legati alla sicurezza del territorio;
- 2) valori ambientali e paesaggistici previsti dal PUP con la disciplina delle invarianti, con la carta del paesaggio e con le *Linee guida per la pianificazione dove la valorizzazione paesaggistica degli spazi aperti a prevalente destinazione agricola* ai quali viene riconosciuta una marcata valenza paesaggistica, soprattutto in relazione al ruolo urbanistico che tali ambiti svolgono garantendo la riconoscibilità dei singoli insediamenti, evitando i fenomeni di saldatura e di banalizzazione;
- 3) linee strategiche della pianificazione provinciale, che mettono l'accento sui temi delle qualità dello sviluppo, della crescita equilibrata, dell'integrazione delle diverse vocazioni territoriali al fine di consentire alla Provincia di Trento di assumere, nell'insieme delle sue specificità, una configurazione attrattiva in termini economici, ma anche di rispetto del proprio patrimonio ambientale e naturale.

L'insieme dei vincoli preordinati (carta del rischio, invarianti, ecc...), così come le indicazioni contenute nella carta del paesaggio e le indicazioni contenute nelle definizioni dei sistemi complessi e delle unità di paesaggio, individuano i vincoli all'espansione insediativa.

Nel caso di Sen Jan – San Giovanni di Fassa i limiti all'espansione insediativa, secondo lo schema sopra riportato, sono i seguenti:

- 1. aspetti legati alla sicurezza del territorio;**
- 2. presenza di aree agricole di pregio/a pascolo** poste a cintura dei centri abitati e che devono essere preservate per garantire i valori ambientali e paesaggistici del Comune;
3. linee strategiche della pianificazione provinciale e comunale che, per il territorio in oggetto, sono rivolte alla riqualificazione delle aree alberghiere esistenti e delle aree sciabili, al mantenimento di un ambiente montano tradizionale, pur ammettendo la riqualificazione delle baite e il loro uso a fini abitativi (PEM), il recupero dei centri storici, purché siano tutelati gli edifici di maggior pregio (fienili) a memoria di una tradizione costruttiva che sta scomparendo.

L'individuazione dei vincoli che definiscono i nuovi limiti all'insediamento è principalmente finalizzata ad individuare i possibili ambiti di intervento, ambiti all'interno dei quali in futuro dovranno concentrarsi le trasformazioni urbanistiche.

I primi 2 fattori sopra citati, che si oppongono all'ulteriore espansione dell'insediamento urbano, individuano pertanto sia una nuova "cinta urbana" (e cioè un nuovo limite oltre il quale si ritiene non più ammissibile l'espansione del costruito mediante l'erosione delle aree agricole/aree agricole di pregio/pascolo) sia dei nuovi criteri per l'eventuale utilizzo delle aree potenzialmente insediabili (aree di possibile trasformazione) in quanto poste all'interno della cinta urbana. Tale limite rafforza le previsioni relative ai vincoli all'espansione dei centri urbani indicate nel PUP.

Questa analisi permette di stabilire che, qualora fosse necessario individuare delle nuove aree per l'espansione insediativa (sia essa destinata alla residenza o alle attrezzature pubbliche), gli ambiti preferenziali sui quali sarà possibile intervenire sono già stati individuati. L'eventuale futura espansione dell'edificato potrà avvenire preferibilmente in seguito alla completa trasformazione di queste aree.

Nella Variante 2017 dell'arch. Vignola NON era stato valutato il Carico Insediativo Massimo, cosa che si è quindi provveduto a fare in questa sede.

Le linee strategiche che si assumono mirano a avere:

1. la compattezza dell'insediamento, definita mediante l'individuazione degli ambiti di possibile trasformazione all'interno della "cinta urbana";
2. la valorizzazione e conservazione della continuità delle aree agricole/a pascolo mediante la definizione di ambiti di tutela paesaggistica delle aree agricole/a pascolo;
3. l'individuazione di ambiti di tutela paesaggistica aggiuntivi rispetto ai limiti all'espansione dei centri urbani individuati dal PUP.

Sulla base alle considerazioni svolte e di queste linee strategiche, si individuano le aree di possibile trasformazione (previste dalla Variante e future) coerenti con quanto esposto; tali aree consentono di individuare una superficie complessiva di cui parte di tale superficie (m² 53.858) è stata pianificata con la presente Variante; l'incremento della percentuale di suolo attualmente urbanizzato rispetto all'urbanizzabile risulta estremamente contenuta, ed è pari a 12,4 % - 12,2 % = 0,2 %.

Criteri di utilizzo delle aree di possibile trasformazione

Le aree di possibile trasformazione, individuate con i criteri ed i vincoli di cui si è detto, devono essere intese come un patrimonio a disposizione per le attuali e le future necessità insediative.

Tali ambiti saranno effettivamente insediabili solo e se una specifica previsione urbanistica ne consentirà l'impiego a fini residenziali, produttivi, alberghieri, commerciali o per attrezzature pubbliche. Gli ambiti di trasformazione individuati non hanno un orizzonte temporale definito entro il quale dovranno trovare attuazione ma costituiscono la riserva di aree potenzialmente trasformabili per il prossimo futuro.

L'attivazione delle singole aree di possibile trasformazione, in funzione della loro localizzazione e dimensione, avrà tempistiche e modi diversificati.

17. Conclusioni

Sulla base delle analisi effettuata, si determina quanto segue:

SUN introdotta in Variante 2023 per richieste dei privati: 13.913 m²

SUN ancora disponibile nel PRG vigente (potenziale edificatorio): 16.775 m²

SUN totale: 30.688 m²

SUN ipotizzata come necessaria per i prossimi 10 anni sulla dinamica di crescita della popolazione: 42.525 m²

La verifica condotta attesta che l'introduzione delle nuove aree residenziali della Variante 2023 al PRG di Sen Jan è compatibile con le esigenze di residenza ordinaria della popolazione residente a Sen Jan nel 2030.