

Elaborato:

**01**



# COMUNE DI COMANO TERME

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

---

## PIANO REGOLATORE GENERALE

---

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Ottobre 2024 - Adozione preliminare*

**dott. arch. Remo Zulberti**  
remozulberti@hotmail.com



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Trento

Dott. Architetto  
**REMO ZULBERTI**

692 sez. A ARCHITETTURA

...

**SOMMARIO**

Gli obiettivi della variante	3
Proposte collaborative	3
<i>PRG in vigore</i>	4
<b>Dimensionamento residenziale</b>	<b>5</b>
<i>Dimensionamento residenziale Variante 2016</i>	5
<i>Dimensionamento residenziale Variante 2021</i>	6
<i>Dimensionamento residenziale Variante 2024</i>	8
– ♦ Dati della popolazione ai censimenti ISTAT;	8
– ♦ Analisi dei movimenti della popolazione residente relativi all'intero territorio	9
– ♦ Movimento naturale della popolazione	10
<i>Proiezione popolazione residente per il prossimo decennio 2024-2034</i>	13
<i>Dimensionamento residenziale aggiornato</i>	14
<i>Capacità edificatoria del PRG in vigore</i>	16
<i>Coerenza delle previsioni con i dati sul dimensionamento</i>	17
<b>Standard urbanistici</b>	<b>17</b>
<b>Sistema Insediativo</b>	<b>19</b>
<i>Parametri edilizi delle zone destinate all'edificazione</i>	19
<i>Numerazione Unità Edilizie degli insediamenti storici</i>	19
<i>Tavole del sistema insediativo</i>	20
Richiesta stralcio edificabilità ai sensi comma 4 art. 45 L.P. 15/2015	21
<i>Criteri</i>	21
Nuove aree edificabili	21
Limitazione al consumo di suolo	22
<i>Valutazione di piano</i>	23
<b>Insedimenti storici e PEM</b>	<b>24</b>
<i>Manuale guida del PEM</i>	24
<b>Sistema insediativo delle aree agricole</b>	<b>25</b>
<i>Coordinamento previsioni PRG e PTC</i>	25
<i>Aggiornamento delle aree destinate alle attività agricole specializzate</i>	25
♦ Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]	25
♦ Art. 56.2 Aree agricole specializzate (Magazzini) [E208]	25
♦ Art. 56.3 Aree per l'orticoltura [E204]	25
♦ Art. 56.4 Attività agrituristica [E210]	25
♦ Art. 56.5 Aree per florovivaismo (Serre) [E206]	25
♦ Art. 56.6 Aree per impianti compatibili [E201]	25
Aree agricole di pregio	25
<i>Zona per impianto di Biogas legato al settore della zootecnia</i>	26
<i>Varianti per aziende agricole</i>	27
<b>Sistema Infrastrutturale</b>	<b>27</b>
<b>Adeguamento ai Piani sovraordinati</b>	<b>28</b>
<i>PTC Stralcio - Aree produttive secondarie di livello provinciale</i>	28
<i>PTC Stralcio - Aree del settore commerciale</i>	28
<i>Manuali tipologici</i>	28
<b>Ulteriori varianti cartografiche</b>	<b>28</b>

---

<b><i>Norme di Attuazione</i></b>	<b>28</b>
<b><i>Usi Civici</i></b>	<b>29</b>
<hr/>	
<b><i>Sintesi della valutazione</i></b>	<b>29</b>
Sintesi della rendicontazione urbanistica e autovalutazione	30
<i>Parere conclusivo</i>	30
<hr/>	
<b><i>Allegati</i></b>	<b>32</b>
<i>Allegato 1 - Avviso preliminare</i>	32

## Gli obiettivi della variante

In data 21/05/2024, con protocollo 4230, l'Amministrazione comunale ha provveduto all'avvio dell'iter di formazione della variante al PRG procedendo ai sensi dell'art. 37 della L.P. 15/2015 con l'Avviso preliminare.

Gli obiettivi contenuti nell'avviso sono i seguenti:

- a) Aggiornamento normativo e cartografico volto a semplificare ed uniformare le modalità operative, confermando il quadro insediativo del PRG in vigore, in un'ottica generale di riduzione del consumo di suolo;
- b) Rettificare e correggere eventuali duplicazione di norma o disposizioni normative contrapposte.
- c) Rettificare eventuali errate rappresentazioni o valutazioni relative alle categorie di intervento previste per gli edifici storici catalogati, nel rispetto dei criteri generali del piano e in un'ottica di coordinamento con le direttive provinciali;
- d) Introdurre misure integrative nelle norme di attuazione finalizzate ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente sia esso interno ai perimetri delle aree storiche, sia esso inserito nelle zone specificatamente destinate all'insediamento residenziale o produttivo;
- e) Introdurre nelle norme misure volte ad incentivare il recupero funzionale e produttivo dei terreni agricoli, anche abbandonati, da parte di ogni soggetto anche non professionalmente dedito esclusivamente all'agricoltura, ed il contestuale recupero del patrimonio edilizio esistente delle aree agricole e montane con aggiornamento delle norme del PEM.;
- f) Revisione, aggiornamento e ridefinizione aree agricole e produttive zootecniche;
- g) Aggiornare il sistema di norme dedicate alla tutela paesaggistica ed al rispetto delle infrastrutture sempre con la finalità di esplicitare le operazioni ammesse i vincoli e le operazioni vietate;
- h) Verificare lo stato di attuazione dei piani attuativi previsti dal PRG e già iniziati ed aggiornare le norme di PRG per favorire ed incentivare lo sviluppo della pianificazione subordinata fino ad oggi non ancora attivata;
- i) Verifica ed aggiornamento del piano delle opere pubbliche di progetto previste dal PRG con contestuale verifica di applicabilità delle misure di salvaguardia e di vincolo preordinato all'esproprio.
- j) Introduzione di nuove previsioni relative ad opere pubbliche o di interesse pubblico e verifica della dotazioni territoriale secondo le modalità stabilite dall'art. 10 del DPP 8-61/Leg.
- k) Eventuali ulteriori rettifiche o minime modifiche del sistema insediativo e delle aree già destinate all'insediamento volte a garantire l'attuazione delle misure già previste dal PRG senza incremento del carico urbanistico;
- l) Valutazione delle richieste presentate ai sensi dell'art. 45, comma 4 della legge provinciale (rinuncia all'edificabilità) sulla base di criteri di logicità, opportunità e convenienza.
- m) Controllo dei vincoli preordinati all'esproprio.

## Proposte collaborative

Durante il periodo di pubblicazione dell'avviso sono state raccolte circa cinquantacinque proposte collaborative che sono state visionate dal tecnico incaricato per verificare in primo luogo la coerenza con gli obiettivi e ed in seconda fase definire le misure di variante, compatibili e coerenti con il quadro pianificatorio del PRG in vigore e con i vincoli e dettami dei piani sovraordinati, che si sono potute introdurre nello strumento urbanistico per soddisfare le esigenze della collettività.

Le proposte ed un elenco delle stesse [6 *Elenco Proposte collaborative.pdf*] con la relativi verifica di coerenza sono conservate dall'Ufficio Tecnico e rese disponibili al pubblico per chi ne ha interesse.

Proposte collaborative ed elenco non costituiscono elaborati di variante del PRG e non sono oggetto di approvazione da parte del consiglio comunale.

**PRG in vigore**

La Il PRG in vigore è il risultato di un complesso sistema di varianti approvate nel corso degli ultimi 8 che ha visto modificare integralmente il quadro pianificatorio del nuovo comune di Comano Terme nato dalla unione dei comuni di Lomaso e Bleggio inferiore.

Il PRG del comune di Comano Terme in vigore è stato approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 714 di data 29 aprile 2021. In quella occasione è stato rivisto completamente il sistema cartografico e normativo con l'unificazione dei PRG dei comuni di Lomaso e Bleggio Inferiore.

**Delibera di Giunta Provinciale n. 2482 di data 29/12/2016**

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI COMANO TERME - variante al piano regolatore generale di adeguamento alla l.p. 11 novembre 2005, n. 16 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza ordinaria e per tempo libero e vacanze". (Legge Gilmozzi)  
Pubblicazione su BUR n. 1/I-II Serie del 03/01/2017; entrata in vigore 04/01/2017

**Delibera di Consiglio Comunale n. 28 di data 30/06/2016**

Piano Regolatore Generale di Comano Terme – Adeguamento alle specificazioni tecniche concernenti l'integrazione dei sistemi informativi degli enti territoriali, ai sensi dell'articolo 44 comma 4, della l.p. n. 15/2015.

Parere conformità del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio di data 14/04/2016 prot. 194829.  
Rende noto con pubblicazione all'albo: prot. 7786 di data 18/07/2016.

**Delibera di Giunta Provinciale n. 714 di data 22/04/2022**

Legge provinciale 04 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI COMANO TERME- Variante 2019 al piano regolatore generale con adeguamento al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, aggiornamento cartografico, coordinamento normativo, piano di recupero del patrimonio edilizio montano.

Pubblicazione su BUR n. 18/Sez.Gen. del 05/05/2022; entrata in vigore 06/05/2022

**Delibera di Giunta Provinciale n. 1312 di data 22 luglio 2022**

Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15, articolo 39 comma 2 - COMUNE DI COMANO TERME - variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 55 della legge provinciale 6 agosto 2020 n. 6.

Pubblicazione su BUR n. 30/Sez. Gen. del 28/07/2022; entrata in vigore 29/07/2022

**Delibera di Giunta Provinciale n. 1509 di data 26/08/2022**

Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI COMANO TERME - Variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale conseguente ad approvazione del Piano attuativo denominato "Area Alberti" ai sensi dell'art. 49, comma 4 della l.p. 15/2015 e s.m.

Pubblicazione su BUR n. 35/Sez.Gen. del 01/09/2022; entrata in vigore 02/09/2022

**Delibera di Giunta Provinciale n. 707 di data 28/04/2023**

Legge provinciale per il governo del territorio 4 agosto 2015, n. 15 - COMUNE DI COMANO TERME - Variante puntuale al P.R.G. per opera pubblica, finalizzata alla ristrutturazione dell'edificio comunale identificato dalla p.ed. 37 c.c. Vigo Lomaso, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lettera b) della l.p. 04 agosto 2015 n. 15.

Pubblicazione su BUR n. 19/Sez.Gen. del 11/05/2023; entrata in vigore 12/05/2023

Il Piano in vigore al 2022 risulta già adeguato alle definizioni ed ai parametri urbanistico/edilizi dettati dalla L.P. 15/2015 e dal suo regolamento attuativo RUEP, DPP 8-61/Leg/2017.

La presente variante generale di tipo sostanziale, partendo dal PRG in vigore del 2022, integra nelle proprie norme e cartografie anche le successive modifiche puntuali approvate con le varianti non sostanziali.

Prima di affrontare le modifiche che hanno interessato i diversi sistemi che compongono la pianificazione: ambientale, insediativo, infrastrutturale, edilizia storica, aree agricole, la presente relazione intende aggiornare due elementi di analisi essenziali per la formazione del piano stesso e per le verifiche di coerenza delle varianti introdotte.

Si tratta del Dimensionamento residenziale e della capacità edificatoria del PRG, e del rispetto degli standard urbanistici.

Detti argomenti sono già stati trattati approfonditamente nelle precedenti varianti del 2022.

Con la presente variante si intende apportare le modifiche necessarie sulla base dell'aggiornamento dei dati relativi all'andamento demografico e l'aggiornamento dei criteri già approvati nel 2022.

## DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Prima di entrare nel merito del calcolo del dimensionamento residenziale per la variante 2024, appare utile analizzare i dati sull'andamento della popolazione residente

Si riportano di seguito i calcoli effettuati sul dimensionamento residenziale applicati nel 2016 e nel 2022, dati verso i quali viene prima effettuata una verifica di corrispondenza, anche per constatare, o meno, la coratta previsione, ed in secondo luogo per potere applicare conseguentemente le stesse metodologie di calcolo.

### **Dimensionamento residenziale Variante 2016**

La variante di adeguamento alla LP 16/2005 approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 2482 di data 30/12/2016, nella relazione relativa al dimensionamento riporta in sintesi i seguenti dati:

Suddivisione degli abitanti per ambito territoriale: Ponte Arche pari ad 1/5 della popolazione dell'intero comune di Comano Terme.

Tasso incremento medio della popolazione	1,4%
Previsione della popolazione residente al 2019	3012 abitanti
Previsione della popolazione residente al 2024	3054 abitanti
Numero medio <b>componenti</b> per ogni famiglia	2,4
Previsione numero famiglie al 2024 del comune di Comano Terme	1272
Previsione numero famiglie al 2024 dell'abitato di Ponte Arche	295
Incremento numero famiglie dell'abitato di Ponte Arche	13
Alloggi per lavoratori stagionali nell'ambito di Ponte Arche	2
Incremento <b>numero alloggi</b> al 2024	15
<b>Volume per abitante</b> medio	120 m <sup>3</sup>

**Coefficiente** di adeguamento per usi accessori 2,5

**Calcolo del dimensionamento residenziale:**

Numero alloggi \* volume per abitante \* componenti \* coefficiente

$15 * 120 * 2,4 * 2,5$

10.800 (m<sup>3</sup>)

**Calcolo del dimensionamento per alloggi per tempo libero e vacanze:**

Dimensionamento residenziale \* Percentuale (1)

$10.800 * 20\%$

2.160 (m<sup>3</sup>)

**Contingente per alloggi per tempo libero assegnato con Del GP n. 2482 di data 30/12/2016:**

$2.160 * 1/2$  (2)

**1.080 (m<sup>3</sup>)**

(1) percentuale assegnata con Del GP 3015 del 30/12/2005 - Tabella 2

(2) dimezzamento ai sensi dell'art. 130 della L.P. 15/2015

***Dimensionamento residenziale Variante 2021***

In occasione della variante in adeguamento di dispot art. 55 della L.P. 6/2020, per l'assegnazione del contingente integrativo utilizzabile per i cambi di destinazioni d'uso si è provveduto a rivedere il dimensionamento residenziale. Come richiesto dalle circolari esplicative.

Si riporta di seguito un breve riassunto dei dati relativi al 2021, stralciano le parti statistiche che verranno di seguito aggiornate per la variante in corso del 2024.

Con Deliberazione della Giunta Provinciale di data 23 giugno 2006, n. 1281 la Giunta provinciale ha inteso individuare i criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei piani regolatori generali.

Secondo tale deliberazione, il dimensionamento residenziale, basato sulla definizione del fabbisogno abitativo, deve essere valutato considerando i seguenti aspetti:

- il ruolo territoriale ed economico del centro abitato;
- le dinamiche demografiche ed insediative;
- il peso degli alloggi secondari;
- lo stato delle opere di urbanizzazione.

Il centro di Ponte Arche rappresenta una realtà anomala dal punto di vista urbanistico, poiché giace, per la parte interessata dagli insediamenti, sul territorio di due ex comuni amministrativi, il Bleggio Inferiore ed il Lomaso fino al 31.12.2009.

Con Legge Regionale 13 novembre 2009, n.7 è stato istituito, a decorrere dal 01 gennaio 2010, il nuovo Comune di Comano Terme mediante la fusione dei Comuni che hanno costituito l'Unione dei Comuni di Bleggio Inferiore e Lomaso.

Come anticipato, il territorio del comune di Comano Terme, è articolato in una pluralità di centri insediativi (frazioni) di cui l'abitato di Ponte Arche fa parte.

La valutazione del fabbisogno abitativo del solo centro di Ponte Arche, valutato sulla base delle dinamiche demografiche, della domanda di alloggi e delle previsioni delle dinamiche future, risulta essere particolarmente difficoltosa, soprattutto in considerazione del fatto che le fonti anagrafiche dei due comuni amministrativi forniscono dati aggiornati relativi allo sviluppo demografico e residenziale dell'intero territorio comunale e non delle singole frazioni.

L'abitato di Ponte Arche, inoltre, risulta essere perimetrato in maniera ben definita, con ampie zone completamente edificate e con pochi lotti del tutto o solo parzialmente edificabili. La capacità edificatoria di

tale centro risulta essere pertanto notevolmente limitata e la possibilità di uno sviluppo territoriale del centro è del tutto preclusa dalla conformazione specifica del territorio limitrofo.

In fase di scelta della metodologia per la valutazione del dimensionamento residenziale ai fini dell'adeguamento dei piani regolatori vigenti alle disposizioni della L.P. 11 novembre 2005, n. 16, l'amministrazione di Comano Terme, alla luce delle problematiche emerse, ha ritenuto opportuno adeguare lo schema pratico di calcolo proposto dalla Giunta provinciale con propria deliberazione n. 1281 del 23 giugno 2006 alla realtà specifica di Ponte Arche.

Partendo dai dati del dimensionamento del 2016 si è quindi proceduto con un aggiornamento con i dati demografici principali:

dati della popolazione ai censimenti ISTAT;

- analisi dei movimenti della popolazione residente relativi all'intero territorio;
- verifica dell'incidenza sui movimenti della popolazione relativi all'abitato di Ponte Arche;
- analisi dei movimenti turistici relativi all'intero territorio;
- calcolo del volume teorico complessivo limitatamente all'abitato di Ponte Arche.

Si omettono di seguito i grafici del 2021 che verranno inseriti nel successivo paragrafo del dimensionamento 2024 per passare al calcolo del dimensionamento al 2034

### **Proiezione demografica I 2034.**

Nella seguente tabella è riportato il tasso medio di incremento calcolato per l'intero comune di Comano Terme e la proiezione decennale fino al 2030, utilizzando come media decennale la media dei tre periodi precedenti affidando pesi differenziati ai tre periodi: 1 ai periodi 1991/2001 e 2001/2011 e 3 al periodo 2011/2020

Anno	Comune di Comano Terme	Tasso di Variaz. decennale	Tasso di Variaz. medio	di Componenti annuo
<b>1991</b>	2.241		--	-
<b>2001</b>	2.492	+11,20 %	+ 1,066 %	
<b>2011</b>	2.913	+16,90 %	+ 1,570 %	
<b>2020</b>	2.895	-0,60 %	-0,070 %	
<b>2030</b>	3.048	+5,26 %	+0,52 %	

Crescita netta di 153 residenti pari a 64 famiglie (media 2,4 componenti per ogni famiglia).

Di cui assegnabili all'abitato di Ponte Arche nella misura del 28% sulla base della incidenza della popolazione presente al 2020 di 818 abitanti a Ponte Arche su un totale di 2.895, pari a 43 abitanti e 18 famiglie.

Secondo il calcolo aggiornato, rispetto alla variante 2016, il numero di alloggi per l'abitato di Ponte Arche risulterebbe incrementato di almeno 5 unità.

Obiettivo dell'amministrazione non è quello di concentrare i nuovi alloggi a Ponte Arche ma di incentivare nel il recupero della residenzialità nelle frazioni secondarie. Per questo motivo si chiede di confermare il livello di incremento previsto nel 2016 fermandosi a 13 alloggi + 2 per usi residenziali stabili (lavoratori dei settori alberghiero, sanitario e scolastico), per un totale di 15 alloggi.

Dimensionamento residenziale aggiornato:

#### **Calcolo del dimensionamento residenziale:**

Numero alloggi \* volume per abitante \* componenti \* coefficiente

15 \* 120 \* 2,4 \* 2,5

10.800 (m<sup>3</sup>)

#### **Calcolo del dimensionamento massimo per alloggi per tempo libero e vacanze destinabili al cambio d'uso ai sensi comma 2 art. 55 L.P. 6/2020:**

Dimensionamento residenziale \* Percentuale (1)

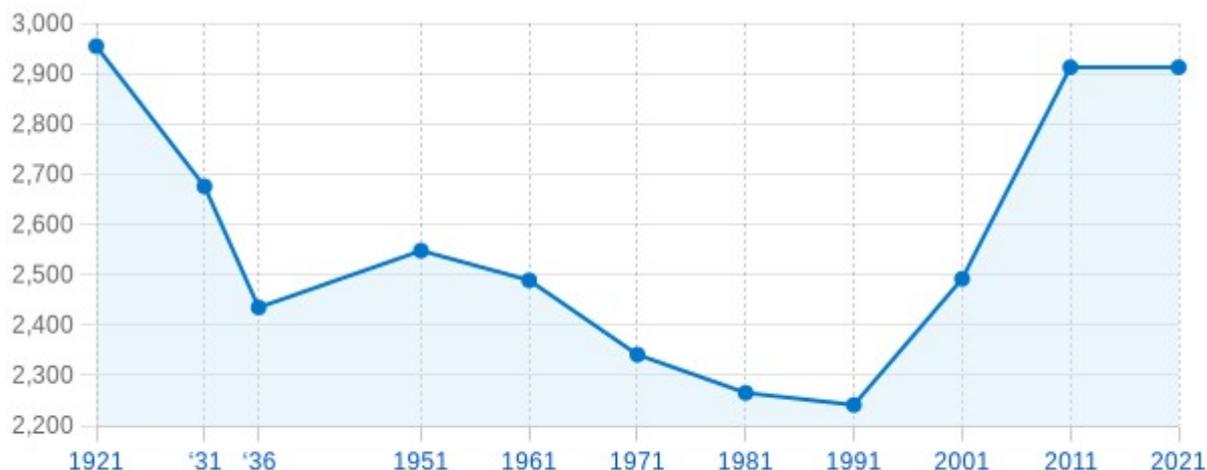
10.800 \* 20%

2.160 (m<sup>3</sup>)**Dimensionamento residenziale Variante 2024**

I dati statistici aggiornati al 2023 del Comune di Comano Terme sono i seguenti

♦ **Dati della popolazione ai censimenti ISTAT;**

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Comano Terme dal 1921 al 2011 con estensione al 2021. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT

**Popolazione residente ai censimenti**

COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Censimento			Popolazione	Var %
num.	anno	data rilevamento	residenti	
1°	1921	1 dicembre	2.955	-
2°	1931	21 aprile	2.676	-9,4%
3°	1936	21 aprile	2.435	-9,0%
4°	1951	4 novembre	2.548	+4,6%
5°	1961	15 ottobre	2.489	-2,3%
6°	1971	24 ottobre	2.341	-5,9%
7°	1981	25 ottobre	2.265	-3,2%
8°	1991	20 ottobre	2.241	-1,1%
9°	2001	21 ottobre	2.492	+11,2%
10°	2011	9 ottobre	2.913	+16,9%
	2021	(*)	2.895	-0.51%

(\*) Il dato risulta fortemente condizionato dagli eventi conseguenti il periodo emergenziale Covid-19 sia in termini di saldi naturale che saldo migratorio, valori che hanno registrato una forte regressione rispetto ai dati tendenziali medi, che oggi sono chiaramente ripresi come evidenziato nelle altre tabelle.

♦ **Analisi dei movimenti della popolazione residente relativi all'intero territorio**

Qui di seguito viene riportato l'andamento demografico della popolazione residente nel comune di Comano Terme dal 2001 al 2014. Si rammenta che il Comune di Comano Terme è un nuovo comune istituito il 1° gennaio 2010, nato dalla fusione del Comune di Lomaso con Bleggio Inferiore.

La popolazione residente per gli anni precedenti è stata calcolata considerando i confini attuali.



### Andamento della popolazione residente

COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT  
(\*) post-censimento

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.

Anno (31 dic.)	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero famiglie	Media componenti per famiglia
2001	2.489	-	-	-	-
2002	2.493	+4	+0,16%	-	-
2003	2.535	+42	+1,68%	1.027	2,46
2004	2.579	+44	+1,74%	1.047	2,46
2005	2.645	+66	+2,56%	1.073	2,46
2006	2.737	+92	+3,48%	1.105	2,48
2007	2.819	+82	+3,00%	1.137	2,48
2008	2.835	+16	+0,57%	1.151	2,46
2009	2.880	+45	+1,59%	1.190	2,42
2010	2.930	+50	+1,74%	1.197	2,45
2011	2.916	-14	-0,48%	1.195	2,44
2012	2.944	+28	+0,96%	1.211	2,43
2013	2.963	+19	+0,65%	1.203	2,46

2014	2.971	+8	+0,27%	1.213	2,45
2015	2.956	-15	-0,50%	1.207	2,45
2016	2.963	+7	+0,24%	1.224	2,42
2017	2.964	+1	+0,03%	1.232	2,40
2018	2.960	-4	-0,13%		
2019	2.935	-25	-0,84%		
2020	2.895	-40	-0,13%		
2021	2.913	+18	+0,62%		
2022	2.937	+24	+0,82%	1.274	2,31
2023	2.950	+13	+0,44%		
2024(*)	2.996	+46	+1,56%		

(\*) popolazione al 30/09/2024

Le variazioni annuali della popolazione di Comano Terme espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia autonoma di Trento e della regione Trentino-Alto Adige.

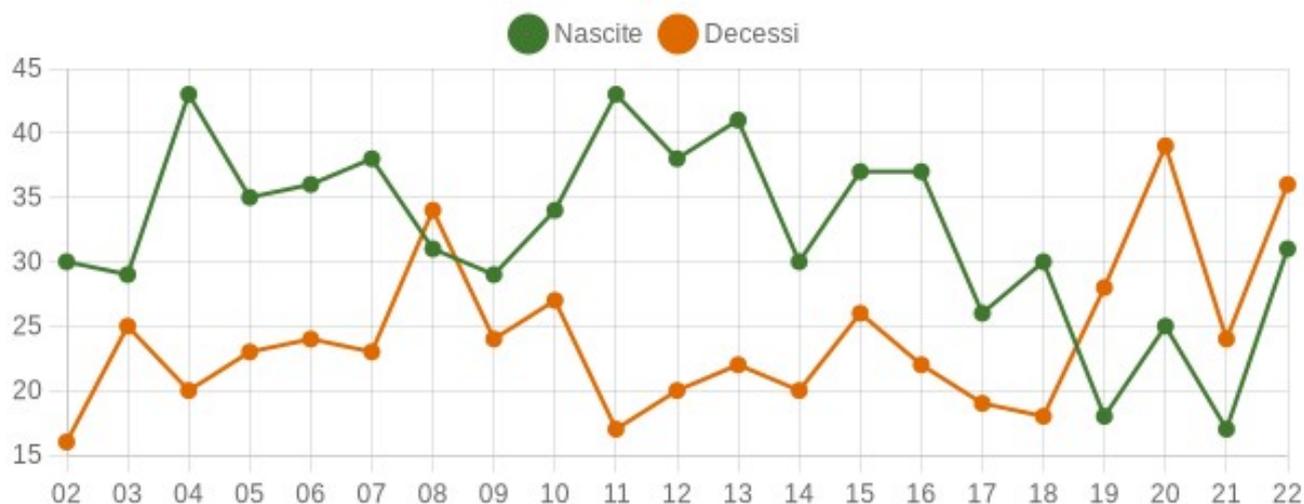


### Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT  
(\*) post-censimento

#### ♦ Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della 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.



### Movimento naturale della popolazione

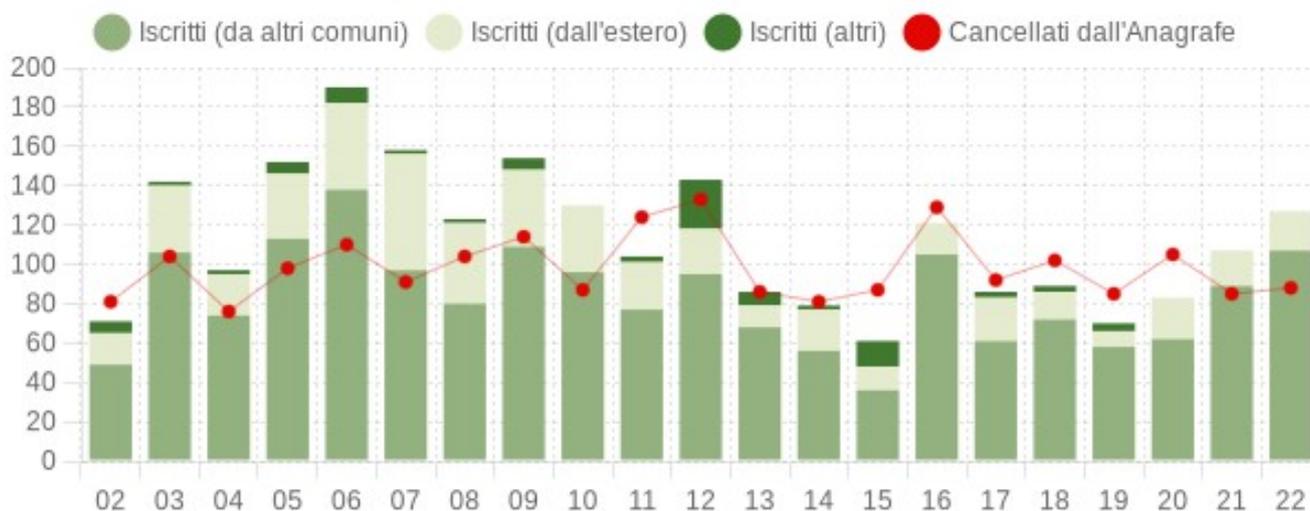
COMUNE DI COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2022.

Anno	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	30	-	16	-	+14
2003	29	-1	25	+9	+4
2004	43	+14	20	-5	+23
2005	35	-8	23	+3	+12
2006	36	+1	24	+1	+12
2007	38	+2	23	-1	+15
2008	31	-7	34	+11	-3
2009	29	-2	24	-10	+5
2010	34	+5	27	+3	+7
2011	43	+9	17	-10	+26
2012	38	-5	20	+3	+18
2013	41	+3	22	+2	+19
2014	30	-11	20	-2	+10
2015	37	+7	26	+6	+11
2016	37	0	22	-4	+15
2017	26	-11	19	-3	+7
2018*	30	+4	18	-1	+12
2019*	18	-12	28	+10	-10
2020*	25	+7	39	+11	-14
2021	17	-8	24	-15	-7
2022	31	+14	36	+12	-5

Il grafico in basso visualizza il **Flusso migratorio della popolazione** numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Comano Terme 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 COMANO TERME (TN) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2020.

Anno 1 gen 31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migrato rio con l'estero	Saldo Migrato rio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (a)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (a)		
2002	49	16	6	76	1	4	+15	-10
2003	106	34	2	99	5	0	+29	+38
2004	74	21	2	67	6	3	+15	+21
2005	113	33	6	87	0	11	+33	+54
2006	138	44	8	107	2	1	+42	+80
2007	97	59	2	86	4	1	+55	+67
2008	80	41	2	92	11	1	+30	+19
2009	109	39	6	98	11	5	+28	+40
2010	96	34	0	69	10	8	+24	+43
2011	77	24	3	110	7	7	+17	-20
2012	95	23	25	114	4	15	+19	+10
2013	68	11	7	58	8	20	+3	0
2014	56	21	2	63	6	12	+15	-2
2015	36	12	13	76	0	11	+12	-26
2016	105	16	0	107	9	13	+7	-8
2017	61	22	3	75	6	11	+16	-6
2018*	72	14	3	84	16	2	-2	-13

<b>2019*</b>	58	8	4	67	16	2	-8	-15
<b>2020*</b>	62	21	0	92	11	2	+10	-22
<b>2021</b>	89	18		70	12		+6	+22
<b>2022</b>	107	20		79	9		+11	+39

Verifica dell'incidenza sui movimenti della popolazione relativi all'abitato di Ponte Arche  
Si riportano di seguito i dati relativi alle dinamiche demografiche della popolazione dell'ex Comune di Lomaso e di Bleggio Inferiore forniti dai censimenti del 1991, del 2001 nonché quelli relativi all'anno corrente, distinti per centro abitato, dai quali si può evincere che nella frazione di Ponte Arche si concentra circa un quinto della popolazione totale dell'intero territorio di Comano Terme.

Dalle statistiche demografiche, e conseguente calcolo dell'incremento della popolazione per il prossimo decennio si procede ora con la verifica sull'intero territorio comunale, e non più solo sull'abitato di Ponte Arche, sul quale nel 2020 era stata concentrata l'attenzione in quanto i dati per questa unità territoriale era legata alla sola zona dove opera il vincolo ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008 per la residenza ordinaria.

#### ***Proiezione popolazione residente per il prossimo decennio 2024-2034***

Sulla base dell'aggiornamento dei valori demografici si procede ora con il calcolo statistico relativo alla proiezione della popolazione residente per i prossimi 10 anni.

Analizzando i dati degli ultimi decenni appare più che probabile ipotizzare una costante crescita della popolazione per due fattori.

- Ripresa del dato anagrafico
- Costanza del dato migratorio

Per il primo fattore occorre tenere conto sia delle aspettative e degli obiettivi fissati dall'Amministrazione comunale, coadiuvata in questo anche da azioni concrete a livello nazionale finalizzate alla ripresa demografica di carattere generale, elemento imprescindibile affinché ogni modello sociale-economico per il futuro sia ancora sostenibile.

Per il prossimo decennio viene quindi fissato un valore di crescita pari al 1,0 % annuo.

Il dato risulta più basso rispetto a quello prospettato in occasione della variante 2016 che era pari allo 1,4%, e che sulla base delle verifiche ex-post si è effettivamente dimostrato più alto del dato reale, anche se all'interno del periodo considerato si è verificato l'evento covid-19 che sicuramente ha inciso negativamente sull'andamento generale come già illustrato nei punti precedenti.

Sulla base di questo dato si ottiene la seguente proiezione:

anno	popolazione 1 gennaio	incremento %	incremento unitario	popolazione 31dicembre
2023	2950	1,00%	30	2980
2024	2980	1,00%	30	3009
2025	3009	1,00%	30	3039
2026	3039	1,00%	30	3070
2027	3070	1,00%	31	3100
2028	3100	1,00%	31	3131
2029	3131	1,00%	31	3163
2030	3163	1,00%	32	3194
2031	3194	1,00%	32	3226
2032	3226	1,00%	32	3259
2033	3259	1,00%	33	3291
2034	3291	1,00%	33	3324
2035	3324			
Incremento unitario totale	374			
Numero componenti medio	2,5			
Famiglie	150			

*Dimensionamento residenziale aggiornato*

<b>Calcolo dimensionamento residenziale massimo</b>		
Numero alloggi richiesto per incremento demografico	156	<i>a</i>
Numero alloggi richiesto per disagio abitativo	10	<i>b</i>
Numero alloggi richiesto per esigenze lavorative	20	<i>c</i>
Totale alloggi	<b>186</b> numero	=a+b+c
Superficie media alloggio per residenti	120 mq di Sun	<i>d</i>
Coefficiente di adeguamento per servizi annessi	2,5	<i>e</i>
Superficie media alloggio per lavoratori	80 mq di Sun	<i>f</i>
Coefficiente di adeguamento per servizi annessi	1,25	<i>g</i>
<b>SUPERFICIE TOTALE NECESSARIA PER ESIGENZE ABITATIVE</b>		
Calcolo dimensionamento totale		=[(a+b)*d*e]+[c*f*g]
	<b>51.767</b> mq di Sun	

**Capacità edificatoria del PRG in vigore**

Sulla base dei dati contenuti nella variante generale approvata nel 2022 la capacità insediativa del PRG in vigore risultava essere pari a ca. 186.000 m<sup>3</sup> di volume urbanistico lordo fuori terra, calcolo ottenuto considerando tutte le zone edificabili in percentuale della superficie di zona complessiva.

Risulta necessario oggi aggiornare tali dati sulla base dei dati concreti di possibilità di utilizzo degli spazi interstiziali liberi delle zone di completamento e sulla base del nuovo parametro edilizio oggi espresso in Uf (utilizzazione fondiaria) e calcolo della corrispondente Sun, applicando i nuovi parametri contenuti nelle norme di attuazione.

Tipo di zona,	Superficie	Uf medio	indice(*)	Capacità insediativa massima
<b>Area Consolidata</b>				
Tipo A (ex Lomaso)	38.459	0,5	10%	1.923
Tipo B (ex Bleggio inferiore)	141.070	0,4	10%	5.643
<b>Area di completamento</b>				
Tipo A	98.000	0,5	40%	19.600
Tipo B	190.000	0,4	20%	15.200
<b>Aree per prima abitazione</b>				
B3.d	3.000	0,4	100%	1.200
<b>TOTALE</b>		<b>Sun</b>	<b>m2</b>	<b>43.566</b>
(*) Indice di disponibilità all'utilizzo a fini abitativi per nuovi alloggi escluso l'ampliamento di quelli esistenti				
Valore in mq di Sun che trasformato in volume al solo fine di verificare la rispondenza con i calcoli contenuti nella variante 2022 è paria a				
Che corrisponde a				m3
145.219				
La dirrenza è dovuta essenzialmente alla limitata riduzione della percentuale assegnata alla capacità insediaiva residuale.				
Il dato potrebbe essere rivalutato solo a seguito di una capillare e costante verifica del dato edificatorio applicato in fase di progettazione degli interventi e questo tipo di verifica non è possibile attuarla con i dati diponibili oggi.				

**Coerenza delle previsioni con i dati sul dimensionamento**

La variante 2024 prevede un limitatissimo incremento della capacità insediativi pari a 1.484 mq d Sun, che dedotto della quota in riduzione conseguente all'accoglimento parziale delle richieste di inedificabilità porta l'incremento netto a 1.013 mq di Sun pari a meno del 2% delle necessità di nuova residenzialità che si potranno sviluppare nel corso dei prossimi anni.

La quota restante di richiesta di nuove abitazioni dovrà necessariamente essere soddisfatta dalla quota di area ancora disponibile all'edificazione e dal recupero abitativo degli edifici esistenti.

Nel prosieguo della relazione vengono illustrate nel dettaglio le modifiche del sistema insediativo

**STANDARD URBANISTICI**

La variante 2024 prevede una parziale revisione delle aree di pubblico interesse che incidono sulla qualità degli spazi urbani e sui servizi pubblici minimi che l'Amministrazione locale deve garantire.

Ai sensi del DM 1444/1968 lo standard urbanistico deve essere verificato per i seguenti aspetti:

Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio : minimo 18 m<sup>2</sup>

All'interno di tale superficie complessiva minima devono essere rispettati i seguenti parametri minimi:

a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	m <sup>2</sup>	4,5
b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre	m <sup>2</sup>	2,0
c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade	m <sup>2</sup>	9,0
d) aree per parcheggi (al netto delle superfici necessarie per lo standard minimo di legge)	m <sup>2</sup>	2,5
<b>TOTALE MINIMO</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>18,0</b>

## Dati demografici al 2022 e proiezione decennale

Anno	2023	2034
Popolazione residente:	2.950	3.324 )
<u>Popolazione turistica (posti letto):</u>	<u>4.760</u>	<u>4.760</u>
TOTALE popolazione presente	7.710	8.084

**VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2023 E 2034**

COMUNE DI COMANO TERME	Anno	2023	2034
	Popolazione residente	2.950	3.324
	Popolazione turistica	4.760	4.760
	Totale popolazione presente	7.710	8.084

2032 \* Sima popolazione ai soli fini della verifica dello standard urbanistico.

<b>conforme</b>	valore superiore al minimo previsto di legge
<b>non conforme</b>	valore che non rispetta il minimo previsto dal DM e per il quale risulta necessario provvedere alla integrazione delle previsioni degli standard
<b>non rilevante</b>	valore che non raggiunge il minimo previsto dal DM per le quali non vige l'obbligo di adeguamento trattandosi di servizi solo per i residenti

Valori minimi DM 1444/68		A	B		C	A/B	A/C
		superficie	2023		residente presente	rapporto residente presente	rapporto residente presente
4,5	a) istruzione	18.131	2950	7710		6,15	
2,0	b) attrezzature pubbliche (CA)	17.791	2950	7710		6,03	2,31
	b2) Strutture termali e sanitarie	54.690	2950	7710		18,54	7,09
9,0	c) aree verdi e sprot	187.000	2950	7710		63,39	24,25
	d) parcheggi zonizzati						
	A servizio residenti	14.592					
	in centro storico zonizzati	2.634					
	in aree verdi miste	7.500					
2,5	totale parcheggi	24726	2950	7710		8,38	3,21
Totale						Totale	Totale
18,0						102,49	36,86

**VERIFICA DELLO STANDARD AI SENSI DEL CM 1444/68 PER I VALORI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE CON PROIEZIONE AL 2034**

Valori minimi DM 1444/68		A	B		C	A/B	A/C
		superficie	2034		residente presente	rapporto residente presente	rapporto residente presente
4,5	a) istruzione	19.698	3324	8084		5,93	
2,0	b) attrezzature pubbliche	17.791	3324	8084		5,35	2,20
	b2) Strutture termali e sanitarie	54.690	3324	8084		16,45	6,77
9,0	c) aree verdi e sprot	187.000	3324	8084		56,26	23,13
	d) parcheggi zonizzati						
	A servizio residenti	16.167					
	in centro storico zonizzati	2.634					
	in centro storico non zonizzati	7.500					
2,5	totale parcheggi	26301	3324	8084		7,91	3,25

## SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo è stato oggetto di modifiche cartografiche rese necessarie per adeguare alcune simbologie ed eliminare l'utilizzo di cartigli non univoci fra i quali quelli utilizzati per le zone residenziali consolidate e di completamento integrando e correggendo alcuni dati relativi alle altezze che in occasione della variante di adeguamento al RUEP non hanno utilizzato descrizioni univoche.

### *Parametri edilizi delle zone destinate all'edificazione*

Le norme del PRG in vigore riportano le seguenti zone omogenee destinate all'edificazione alle quali vengono associati i cartigli cartografici.

Detti cartigli nella versione in vigore appaiono non in linea con la legenda tipo e al fine di associare in modo univoco i cartigli alle stesse indicazioni contenute nelle norme si propongono le seguenti modifiche:

Articolo		shape	Cartiglio 2022	Cartiglio 2024
Art. 47.3	Area urbana consolidata - Tipo A	B101	A	B1.a
Art. 47.4	Area urbana consolidata - Tipo B	B101	B	B1.b
Art. 47.5	Aree residenziali di completamento - Tipo A	B103	A	B3.a
Art. 47.6	Aree residenziali di completamento - Tipo B	B103	B	B3.b

### *Numerazione Unità Edilizie degli insediamenti storici*

Sempre per facilitare l'identificazione di elementi univoci sia in cartografia che negli shape si è provveduto ad integrare le stampe con la numerazione delle unità edilizie catalogate dell'insediamento storico. Si è infatti evidenziato che la cartografia del PRG in vigore non riporta la numerazione delle schede di catalogazione dei singoli edifici identificati all'interno degli insediamenti storici compatti e/o isolati.

Con la variante si provvede ad integrare la stessa con numerazione coordinata con le schede di catalogazione in vigore.

La numerazione, al fine di distinguere i singoli insediamenti storici, viene proposta con la seguente serie:

Centro storico di:	Ex PRG di	C.C.	Schedatura in vigore	Numerazione 2024
Bié	Bleggio	Comighello	da 1 a 6 (8 schede)	Bi.1
Bono	Bleggio	Bono	da 1 a 43 (76 schede)	Bo.1
Campo	Lomaso	Campo	da 1 a 98 (90 schede)	Ca.1
Cares	Bleggio	Cares	da 1 a 18 (33 schede)	Cr.1
Cillà	Bleggio	Tignerone	da 1 a 26 (29 schede)	Ci.1
Comano	Lomaso	Comano	da 1 a 113 (107 schede)	Co.1
Comighello	Bleggio	Comighello	da 1 a 16 (25 schede)	Cg.1
Dasindo	Lomaso	Dasindo	da 1 a 76 (75 schede)	Da.1
Duvredo	Bleggio	Duvredo	da 1 a 12 (21 schede)	Du.1
Godenzo	Lomaso	Godenzo	da 1 a 84 (78 schede)	Go.1
Lundo	Lomaso	Lundo	da 1 a 114 (114 schede)	Lu.1
Poia	Lomaso	Poia	da 1 a 98 (83 schede)	Po.1
Sesto	Bleggio	Comighello	da 1 a 14 (21 schede)	Se.1
Tignerone	Bleggio	Tignerone	da 1 a 14 (16 schede)	Ti.1
Vergonzo	Bleggio	Duvredo	da 1 a 16 (30 schede)	Ve.1

Vigo	Lomaso	Vigo Lomaso	da 1 a 127 (115 schede)	Vg.1
Villa	Bleggio	Duvredo	da 1 a 6 (8 schede)	Vi.1
Edifici Isolati	Bleggio e Lomaso	vari	37 schede	Ei.1

Campo è suddiviso in:

Campo	Lomaso		da 1 a 52 (48 schede)	
Campo Minore	Lomaso		da 54 a 98 (42 schede)	

### **Tavole del sistema insediativo**

La variante 2024 prevede la ristampa completa delle tavole del sistema insediativo con ampliamento delle aree riprodotte in scala 1:2.000 a tutte le zone oggetto di variante ed interessate da aree destinate all'insediamento e per aziende agricole specializzate:

<b>Tavola</b>	<b>Sistema Insediativo Scala 1:2.000</b>	<b>Scala</b>	<b>PRG 2022</b>	
B.1	Tignerone	1:2.000	Tav. 7	2.000
B.2	Duvredo e Comighello	1:2.000	Tav. 10	2.000
B.3	Bono	1:2.000	Tav. 13	2.000
B.4	Cares	1:2.000	Tav. 8	2.000
B.5	Campo	1:2.000	Tav. 11	2.000
B.6	Dasindo e Vigo Lomaso	1:2.000	Tav. 14	2.000
B.7	San Silvestro - Redont	1:2.000	Tav. 18	5.000
B.8	Comano	1:2.000	Tav. 9	2.000
B.9	Poia e Godenzo	1:2.000	Tav. 12	2.000
B.10	Lundo	1:2.000	Tav. 15	2.000
B.11	Valarone - Malga Valbona	1:2.000	Tav. 18	5.000
B.12	Lomasone Torbiera	1:2.000	Tav. 19	5.000
B.13	Lomasone Misone	1:2.000	Tav. 20	5.000
<b>Tavola</b>	<b>Sistema Insediativo Scala 1:5.000</b>	<b>Scala</b>	<b>PRG 2022</b>	
B.14	Bleggio Inferiore	1:5.000	Tav. 6	5.000
B.15	Comano	1:5.000	Tav. 16 17	5.000
B.16	Lomaso	1:5.000	Tav. 18	5.000
B.17	Val Lomasona	1:5.000	Tav. 19 20	5.000
<b>Tavola</b>	<b>Sistema Ambientale Scala 1:5.000</b>	<b>Scala</b>	<b>PRG 2022</b>	
A.1	Bleggio Inferiore	1:5.000	Tav. 22	10.000
A.2	Comano	1:5.000	Tav. 23	10.000
A.3	Lomaso	1:5.000	Tav. 24	10.000
A.4	Val Lomasona	1:5.000	Tav. 25	10.000

<b>Tavola</b>	<b>Insedimenti storici Scala 1:1.000</b>	<b>Scala</b>	<b>PRG 2022</b>	
IS.1	Centri storici di: Biè, Bono, Cares, Cillà, Comighello, Duvredo, Sesto, Tignerone, Vergonzo, Villa.	1:1.000	Tav. 1	1.000
IS.2	Centri storici di: Poia e Godenzo	1:1.000	Tav. 2	1.000
IS.3	Centri storici di: Campo e Lundo	1:5.000	Tav. 3 e 5	1.000
IS.4	Centri storici di: Comano, Dasindo e Vigo	1:1.000	Tav. 4 e 5	1.000

## Richiesta stralcio edificabilità ai sensi comma 4 art. 45 L.P. 15/2015

### Criteri

La valutazione sulle richieste di stralcio è stata effettuata analizzando le singole aree con riferimento alle urbanizzazioni esistenti; alla localizzazione, alla dimensione, alla continuità edificatoria, alla previsione di pianificazione attuativa subordinata.

Urbanizzazioni	Lo stralcio di aree già servite dalle opere di urbanizzate non appare coerente in quanto l'attuazione costituisce elemento imprescindibile a fronte delle opere già realizzate ed il completamento degli interventi permette l'ottimizzazione dei costi di gestione e soprattutto se tali zone si trovano localizzate in prossimità dei centri abitati minori dove lo stralcio provocherebbe la perdita di opportunità di sviluppo che difficilmente potranno essere sostituite con nuove aree.
Localizzazione	L'area edificabile che si trova collocata all'interno di centri urbani isolati deve essere conservata al fine di garantire opportunità di sviluppo abitativo primario offrendo maggiori opportunità e alternative anche alle nuove famiglie che desiderano mantenere la propria residenza sul territorio.
Dimensione	Lo stralcio delle aree edificabili risulta coerente quando la superficie dell'area non risulta utilizzabile a fini edificatori in forma autonoma e la stessa non risulti pertinenza di edifici attigui per i quali si possa prevedere la necessità di effettuare ampliamenti.
Continuità edificatoria	L'area oggetto di stralcio non deve creare vuoti incoerenti dal punto di vista paesaggistico o frazionamento delle aree residenziali di completamento tali da compromettere l'ottimale utilizzo delle aree edificabili residue.
Piani attuativi	Non possono essere valutate le richieste relative ad aree che parzialmente interessano piani attuativi già approvati o da approvare.  Per i piani attuativi ancora da approvare è fatta salva la verifica di stralcio dell'intero ambito pianificatorio purché le richieste siano sottoscritte da tutti i proprietari e/o aventi titolo.
Pertinenzialità	Non possono essere oggetto di riduzione della capacità edificatoria le aree che risultano utilizzate a fini edificatori indipendentemente che le stesse siano oggi catastalmente frazionate e divise dagli edifici asserviti.

Sono state considerate coerenti con i criteri e quindi accolte le richieste per:

- p.f. 415 C.C. Poia (cfr. domanda di protocollo 4515/2024) con inserimento della variante v1;

Non sono state considerate coerenti e quindi non accolte le richieste presentate per le:

- p.f. 712/2 C.C. Comighello (cfr. domanda di protocollo 4452/2023);
- p.f. 709/1 C.C. Comighello (cfr. domanda di protocollo 5063/2024);
- p.f. 205 207, p.ed. 208 .209 C.C. Duvredo (cfr. domanda di protocollo 5282/2024);
- p.f. 336/16 C.C. Campo (cfr. domanda di protocollo 6259/2024);
- p.f. 42 C.C. Vigo Lomaso (cfr. domanda di protocollo 6281/2024);
- p.f. 338 339 C.C. Campo (cfr. domanda di protocollo 6592/2024);

### Nuove aree edificabili

Le aree edificabili che prevedono consumo di suolo sono limitate in numero e limitata è l'estensione delle stesse aree.

In particolare si segnalano le seguenti varianti:

**v05** con 422 mq di Sun. La variante prevede l'inserimento di una zona residenziale di completamento di tipo B3.a al posto di un'area già destinata a parcheggio privato.

**v17** con 28 mq di Sun. La variante prevede l'ampliamento della zona residenziale B1.b al fine di potere raggiungere la dimensione necessaria per la realizzazione di una nuova costruzione a destinazione residenziale

**v22** con 28 mq di Sun. La variante prevede l'ampliamento della zona residenziale satura costituendo attorno all'edificio una zona consolidata di superficie pari al lotto minimo.

**v23** con 81 mq di Sun. La variante prevede l'inserimento di una nuova area destinata ad aziende agricole e rimesse (escluso l'allevamento) ed un piccolo ampliamento della zona residenziale esistente al fine di rettificare i limiti di zona con le aree già utilizzate come pertinenze.

**v25** con 91 mq di Sun. La variante prevede la densificazione degli indici senza incremento di superficie edificabile.

**v29** con 340 mq di Sun. La variante prevede l'inserimento di una zona residenziale per **edilizia abitativa per l'abitazione primaria** modificando i perimetri dell'area agricole di pregio in applicazione dei criteri di precisazione dei perimetri ai sensi delle disposizioni contenute nella L.P. 5/2008 (art. 38 comma 11; art. 37, comma 9, lettera a); art. 11, comma 4)

**v2 a v2b** Sisegnala il progetto convenzionato di riqualificazione urbana RU.1 che prevede la demolizione del Rudere "Primavera" con riqualificazione dell'area, e densificazione della zona residenziale nuova individuata a Ponte Arche in sostituzione di una zona già destinata a verde privato.

## Limitazione al consumo di suolo

La variante 2024 persegue le linee programmatiche previste all'articolo 18 della L.P. 15/2015, riducendo al minimo indispensabile il consumo di suolo.

In totale le aree che passa da area verde agricolo a residenziale sono circa 850 i 700 mq della variante v02.

Mentre le aree che passano da residenziale a verde agricolo (escludendo quindi le zone a verde privato) sono pari a 1.737 con un bilancio positivo.

Nella predisposizione della presente variante l'Amministrazione ha tenuto conto di tutti gli elementi proposti dalla legge provinciale.

Gli attuali livelli di **densità territoriale** appaiono in linea con le peculiarità e non intravede la necessità, né l'opportunità di rivedere in forma sostanziale gli indici urbanistici di densità insediativa. Si segnala che in questa ottica vengono in ogni caso inserite norme particolari sugli edifici esistenti al fine di consentire minimi ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni di agibilità degli alloggi esistenti e per favorire il recupero abitativo dei sottotetti.

La **capacità residua del PRG** in vigore appare oggi sufficiente a consentire un ricambio generazionale ed anche l'insediamento di nuove famiglie che potenzialmente potrebbero costituirsi in una prospettiva di sviluppo positivo della demografia.

La pianificazione in vigore contiene norme per favorire ed incentivare il **recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente**. Su questo profilo, vista l'esperienza del passato, si può affermare che la capacità insediativa dell'insediamento storico può essere utile per un uso turistico, ma per le aspettative delle nuove famiglie spesso ci si trova di fronte a difficoltà enormi dovute alla frammentazione della proprietà, alla mancanza di spazi pertinenziali, alla necessità di potere disporre di ambienti che favoriscono il benessere e la qualità della vita, soprattutto nel lungo

periodo invernale, Non da ultimo occorre ricordare che a parità di superficie utilizzata per l'abitazione i costi di ristrutturazione e soprattutto i costi energetici risultano molto maggiori nel caso di recupero di edifici storici, e questo costituisce il più grande ostacolo all'insediamento di nuove famiglie all'interno del centro storico.

Si collocano comunque in questa alcune varianti introdotte per favorire l'utilizzo abitativo dei masi posti nel fondovalle dove già sono presenti le opere di infrastrutturazione.

Per quanto riguarda l'introduzione di **misure finalizzate a ridurre le aree** già previste in espansione dal PRG in vigore si segnalano l'inserimento dei termini di efficacia per tre piani attuativi PL.14 PL.15 e PL.16 che da soli interessano 42.000 mq di suolo.

Non risulta invece percorribile invece nessuna delle ipotesi contenute all'art. 18 della legge quali la riduzione della edificabilità se non per le limitate zone introdotte in accordo con i proprietari i quali possono hanno già espresso la propria volontà in applicazione dell'art. 45, comma 4, della L.P. 15/2015.

Nell'ambito del processo di autovalutazione del Piano occorre quindi evidenziare come la variante si assolutamente in linea con gli obiettivi della legge provinciale in tema di riduzione del consumo di suolo.

### ***Valutazione di piano***

Nel capitolo "Valutazione di Piano" sono riportate le procedure di verifica previste all'art. 20 della L.P. 15/2015.

## INSEDIAMENTI STORICI E PEM

---

La variante prevede limitatissime modifiche alla catalogazione degli insediamenti storici.

Si segnalano le seguenti varianti:

**v26:** a Comighello. Modifica della scheda Cg.9 relativa alla p.ed. 125, consentendo il recupero dell'edificio esistente anche ad usi abitativi, prima vincolato all'uso rurale;

**v19:** a Comano rettifica di destinazione di una area libera che passa da zona pubblica a pertinenza privata;

**v15:** a Lundo scheda Lu.45. Rettifica cartografica con inserimento della categoria R2, in sostituzione della errata R1 restauro, in adeguamento a quanto già previsto dalla scheda di catalogazione in vigore;

**c16:** a Vigo scheda Vg.93. Inserimento della categoria di ristrutturazione per l'edificio pubblico che è già stato oggetto di ristrutturazione con demoricostruzione:

**v27 e v28:** a Vigo Schede Vg.91 Vg.92. Cambio categoria da R2 a R3 di due edifici attigui a quello di proprietà pubblica che necessitano di interventi strutturali importanti e non presentano particolari elementi di valore storico architettonico.

**c09:** a Bono Schede Bo.12° e Bo.12d. Inserimento della categoria di ristrutturazione per il gruppo di edifici che presentano particolari criticità statiche e per i quali si rende necessario un intervento di ristrutturazione verificato che gli stessi non presentano particolari storico-architettonici di valore.

### ***Manuale guida del PEM***

Il Manuale su richiesta degli uffici preposti all'attuazione della programmazione di recupero del patrimonio edilizio montano viene modificato in parti non essenziali dal punto di vista tipologico, ma vengono introdotte norme pratiche finalizzate a dare certezza sugli interventi ammessi finalizzati all'uso abitativo non permanente degli edifici come per esempio i parametri igienico sanitari.

Il testo allegato riporta ed evidenzia con il raffronto tutte le modifiche introdotte.

Nessuna modifica è stata apportata alle schede di catalogazione del PEM-

## SISTEMA INSEDIATIVO DELLE AREE AGRICOLE

### *Coordinamento previsioni PRG e PTC*

Le zone agricole del PTC non risultano adeguate all'ultima variante approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 714 di data 29/04/2022.

Si evidenzia che il PRG in vigore del 2022, confermato con la presente variante, contiene delle differenze sostanziali di zona relativamente ad aree che sono state oggetto di variante puntuale.

Si segnala in particolare le p.f. 205 di Comighello.

### *Aggiornamento delle aree destinate alle attività agricole specializzate*

Le norme di attuazione riportano unicamente la descrizione delle attività riferite alle stalle. nella realtà sul territorio esistono attività agricole imprenditoriali di diverso genere e con la variante si è provveduto ad effettuare le rettifiche sulla base dell'effettiva attività svolta, modificando anche il cartiglio che genericamente nella variante 2020 utilizza per tutte le aree il cartiglio E201.

Si provvede quindi ad identificare le aree così distinte:

- ✦ *Art. 56.1 Aree agricole per allevamento zootecnico (Stalle) [E203]*

ricadono in queste zone la maggior parte delle attività

- ✦ *Art. 56.2 Aree agricole specializzate (Magazzini) [E208]*

Ricadono in questa zona i magazzini presenti a Dasindo della Copag e un piccolo deposito presente a Cillà (non idoneo per dimensione e per vicinanza al centro abitato ad essere utilizzato per attività di allevamento o simili);

- ✦ *Art. 56.3 Aree per l'orticoltura [E204]*

Il PRG individua ora la zona itticola esistente in Lomasone applicando parametri edificatori adeguati all'utilizzo dell'area anche in considerazione della zona di particolare valore paesaggistico ed ambientale;

- ✦ *Art. 56.4 Attività agrituristica [E210]*

Il PRG in C.C. Poia e Vigo Lomaso individua una zona agrituristica non idonea ad un utilizzo zootecnico.

- ✦ *Art. 56.5 Aree per florovivaismo (Serre) [E206]*

Il PRG in C.C. su C.C. Cares lungo la strada statale del Caffaro individua l'attività esistente.

- ✦ *Art. 56.6 Aree per impianti compatibili [E201]*

Il PRG in C.C. su C.C. Lundo individua una piccola zona, non ancora edificata, dove sono ammesse attività compatibili, esclusa l'attività di allevamento, inserendo parametri edilizi di limitato impatto paesaggistico.

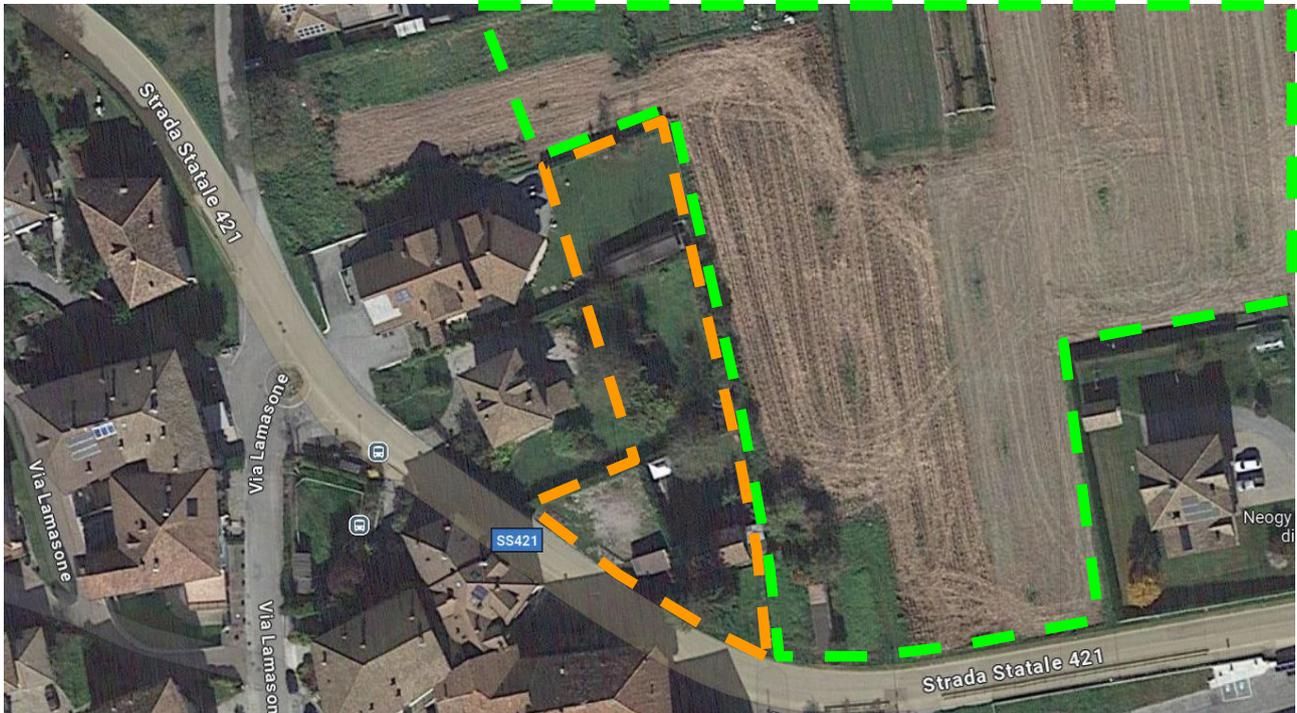
In conseguenza della revisione delle singole zone si è provveduto ad inserire due specifiche varianti puntuali con leggero ampliamento delle attività zootecniche esistenti individuate con le varianti **v08** e **v09** e **v10**.

### **Aree agricole di pregio**

Le aree agricole di pregio sono state oggetto di modifiche rese necessarie all'adeguamento dei perimetri in considerazione dei limiti fisici che separano le zone agricole da zone già destinate ad altre funzioni.

Le modifiche sono state effettuate applicando i criteri di cui all'art. 11, comma 4, delle norme del PUP, utilizzando Limiti fisici evidenti, fasce di grandezza uniforme o curve di livello, limiti catastali.

Rientrano in questa tipologia le varianti **c10 c11 c12** che prevedono in successione l'inserimento di un parcheggio privato esistente, un parcheggio pubblico di progetto e un'area a verde pertinenziale esistente da data antecedente il 2008.



Area agricola di pregio

Aree pertinenziali e parcheggi oggetto di trasformazione



Area per parcheggio pubblico



Area per parcheggio privato

**Zona per impianto di Biogas legato al settore della zootecnia**

**Variante v11**

La variante prevede l'Inserimento di un'area per impianti tecnologici legati alle attività agricole specializzate dove si possono realizzare strutture di trattamento dei reflui zootecnici di aziende insediate sul territorio del Bleggio e Lomaso per la produzione di concime compostato e biogas. La

zone dedicata all'impianto viene mantenuta all'esterno dell'area di protezione fluviale come definita dal PTC pari a 30 dal Rio Carera.

L'area appare come la più idonea posta in prossimità delle infrastrutture viarie, vicina alle zone zootecniche esistenti la localizzazione salvaguarda le aree agricole dell'altipiano post fra Campo e Dasindo.

Durante le fasi di analisi preliminari della variante la società proponente procederà a un progetto preliminare da sottoporre a parere preventivo da parte della Sottocup che potrà essere completato e corredato di tutti gli studi relativi agli effetti sull'ambiente.

### ***Varianti per aziende agricole***

Numerose sono le varianti che riguardano le aziende agricole specializzate individuate sul territorio.

Per lo più si tratta di interventi per la realizzazione di attrezzature di servizio (depositi o garage) come per le **v07** a Godendo, **v16** a Comano

In due casi si tratta di nuove stalle di dimensione ridotta **v06** a Cilla e **v12** a Comighello, **v15** fra Comano e Godenzo

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

---

Le varianti cartografiche **c1, c2, c3, c4, c5 e c6**, riportate negli shape con il codice v110 sono relative all'adeguamento della cartografia alle previsioni delle tavole del PUP con la completa revisione delle strade locali che per errore di rappresentazione erano state classificate come principali (ossia di competenza provinciale) quando invece erano nella stragrande maggioranza di tipo locale.

Inoltre anche le strade di livello provinciale indicate come di "potenziamento" sono state ricondotte alla categoria "esistenti" in quanto o i lavori di potenziamento sono già stati effettuati oppure i lavori di potenziamento non fanno più parte del programma di attuazione del servizio viabilità provinciale.

Le categorie di intervento sono state corrette sulla base della cartografia PUP del 2000, sistema infrastrutturale.

Si segnalano inoltre le varianti:

**c14:** a Sesto, stralcio della previsione di viabilità di progetto in ambito che non riveste interesse pubblico;

**c07 e c08** Inserimento di due aree parcheggio a Sesto con possibilità nel primo caso di realizzare nell'interrato uno spazio coperto ad uso privato per via stipula di convenzione che possa definire le modalità di intervento e manutenzione delle strutture.

**c13:** In Lomasone: riduzione dell'area a verde pubblico su una porzione privata che non risulta essere di interesse, con vincolo espropriativo decaduto.

---

## ADEGUAMENTO AI PIANI SOVRAORDINATI

---

### ***PTC Stralcio - Aree produttive secondarie di livello provinciale***

approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 316 di data 2 marzo 2015 e successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1766 di data 6 novembre 2020;

Il piano stralcio non prevede per il territorio del comune di Comano Terme nessuna modifica cartografica in quanto non esistono zone produttive di livello provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti normativi si è provveduto all'adeguamento ai sensi delle norme del PUP e della L.P. 15/2015 e del RUEP per quanto riguarda le funzioni ammesse e la definizione delle zone produttive locali multifunzionali al fine del coordinamento con le norme provinciali del settore commerciali.

### ***PTC Stralcio - Aree del settore commerciale***

approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 928 di data 1 giugno 2015;

Anche per il settore commercio le cartografie del PRG non sono interessate in quanto non esistono aree commerciali di livello sovracomunale o aree assegnatarie di contingente per i nuovi centri commerciali e/o grandi strutture di vendita.

Le norme di attuazione sono state adeguate sulla base delle indicazioni contenute nell'ultima circolare del Consorzio dei comuni Trentini di data 8 luglio 2022.

Le stesse norme sono state coordinate con il Piano territoriale della comunità per quanto riguarda l'aspetto relativo alla scelta di collocazione delle zone per il commercio all'ingrosso.

### ***Manuali tipologici***

"Architettura alpina contemporanea nelle Giudicarie" e "Architettura tradizionale nelle Giudicarie" approvati con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1044 di data 22 giugno 2015;

Si è provveduto ad inserire nelle norme di attuazione il richiamo ai manuali quale documentazione critica di riferimento per la progettazione e la verifica di coerenza dei progetti con gli obiettivi di tutela del paesaggio e tutela della caratterizzazione degli insediamenti storici, precisando che detti manuali hanno una valenza ricognitiva e di guida progettuale ed il loro obiettivo non è quello di porre vincoli o divieti assoluti.

---

## ULTERIORI VARIANTI CARTOGRAFICHE

---

Per le ulteriori varianti di carattere minore si rinvia agli elaborati ed all'elenco varianti che contiene una verifica per ogni singola modifica della coerenza, delle azioni proposte, della destinazione del PRG in vigore, della destinazione del Nuovo PRG, della superficie interessata e della modifica dei dati dimensionali dell'edificabilità e del grado di penalità della CSP.

---

## NORME DI ATTUAZIONE

---

Le norme di attuazione sono state aggiornate in diversi punti al fine del coordinamento e adeguamento con le norme provinciali.

Per gli aspetti sostanziali si segnalano alcune modifiche agli articoli 62, 63 e 62bis relativi alle zone agricole con modifiche anche alle disposizioni relative alla difesa paesaggistica al fine di consentire limitati ampliamenti delle aziende esistenti.

Per la lettura completa si rinvia al testo contenente il raffronto.

## USI CIVICI

---

La variante non prevede modifiche a terreni di uso civico.

## SINTESI DELLA VALUTAZIONE

Il presente lavoro di autovalutazione assolve l'obbligo di attuazione del processo di valutazione ambientale strategica, introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE e recepita dalla Provincia Autonoma di Trento nel 2004 con la Legge Provinciale 10/2004 e sul regolamento attuativo DPP 15-68/Leg/2006.

Dall'analisi preliminare di assoggettabilità si è potuto verificare che la variante non produce effetti significativi sull'ambiente.

Gli effetti in conseguenza delle modifiche introdotte sono positivi in quanto si prevede una riduzione della capacità edificatoria complessiva ed una riduzione dell'impatto paesaggistico e territoriale consentendo la riduzione delle opere di modifica dell'andamento naturale del terreno in conseguenza dell'incremento della altezza massima degli edifici.

Per quanto riguarda la coerenza interna con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, già adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata e coerenza esterna le verifiche hanno dato prova della generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP e del PTC.

Per quanto concerne la sicurezza del territorio, con riferimento alla carta di sintesi della pericolosità CSP, le varianti che comportano un potenziale incremento di rischio dovranno essere accompagnate da uno studio di compatibilità finalizzato alla verifica preliminare di fattibilità degli interventi e con la carta delle risorse idriche.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP indicati per il territorio della Comunità delle Giudicarie.

In conclusione si evidenzia che:

- non sono previste modifiche o interventi in aree o siti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 e non si rendono necessarie relazioni di Valutazione di incidenza;

- la variante non prevede interventi su beni ambientali, beni tutelati dall'UNESCO, beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004; o beni soggetti a vincoli preventivi per le opere della prima guerra mondiale;
- non sono previsti interventi che possano depauperare o manomettere aree o beni che costituiscono invarianti del PUP;
- non sono previsti interventi di insediamento di nuove attività o costruzioni assoggettabili alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o screening;
- in termini generali e puntuali non sono previsti effetti significativi sull'ambiente;
- non si rileva la necessità di redigere ulteriori analisi o rapporti ambientali;
- per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, geologici e forestali, per la sicurezza del territorio non sono previsti studi di compatibilità ai sensi dei quanto stabilito dalla nuova carta di sintesi della pericolosità.
- Le varianti non interessano beni gravati da Uso Civico.
- Le varianti non interessano il territorio del Parco Naturale Adamello Brenta.

Gli unici elementi di criticità si riscontrano sulla limitata riduzione di area agricola di pregio necessaria per adeguare i perimetri ai reali usi ed ai confini catastali (c10 c11 c12), oppure per esigenze abitativa per prima casa (v29) e per ampliamento di un'area produttiva (v13). Per tutti i casi sono state verificate le effettive necessità e la mancanza di soluzioni alternative. Per le varianti v13 e v29 si prevede di applicare quanto dettato dall'art. 112, comma 8, della L.P. 15/2015.

### **Sintesi della rendicontazione urbanistica e autovalutazione**

Per quanto riguarda la **coerenza interna** con il previgente strumento urbanistico ed i piani coordinati, si è potuto verificare come le scelte operate dalla Variante 2020 per opera pubblica risultano coerenti con l'impianto del PRG in vigore, adeguato secondo le disposizioni emanate dalla Provincia in materia urbanistica.

Rispetto alla pianificazione sovraordinata le verifiche hanno dato prova della **generale coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici del PUP** e del **PTC** piano stralcio approvato.

Per quanto concerne l'assoggettabilità dei singoli interventi alle preventive procedure di Valutazione Impatto Ambientale, si precisa che **la variante non è assoggettabile alle procedure di VIA**.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali si confermano la **coerenza delle scelte operate con gli indirizzi strategici e vocazionali del PUP** indicati per il territorio della **Comunità delle Giudicarie**.

#### *Parere conclusivo*

**Sulla base delle analisi e verifiche sopradescritte, con l'approvazione della presente relazione di autovalutazione, si esprime parere favorevole al progetto di Variante Sostanziale 2024 al Piano Regolatore del Comune di Comano Terme.**



La deliberazione di adozione definitiva della variante riporta la conclusione della attività di valutazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.P. 15/2015.

*" di dare atto del parere favorevole espresso nell'ambito del procedimento di autovalutazione redatto ai sensi dell'art. 20 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e ss.mm, al Piano Regolatore Generale dove si escludono l'insorgere di effetti negativi significativi sull'ambiente; "*

**ALLEGATI****Allegato 1 - Avviso preliminare**

M314-0004230-21/05/2024-P

**COMUNE DI COMANO TERME****AVVISO**

Ai sensi del comma 1, art. 37, Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15  
"Legge provinciale per il governo del territorio"

**Variante Generale al Piano Regolatore Generale**

L'amministrazione comunale informa di avere dato avvio alle procedure amministrative e tecniche per sottoporre il Piano Regolatore Generale (PRG) a **Variante sostanziale** ai sensi dell'articolo 37 della Legge Urbanistica Provinciale n. 15/2015, con l'obiettivo principale di una revisione generale e di assestamento volto alla risoluzione di alcune criticità sorte durante l'applicazione dello strumento vigente.

In particolare gli obiettivi sono i seguenti:

- a) Aggiornamento normativo e cartografico volto a semplificare ed uniformare le modalità operative, confermando l'impianto insediativo del PRG in vigore a parte eventuali e puntuali modifiche, in un'ottica generale di riduzione del consumo di suolo;
- b) Rettificare e correggere eventuali duplicazioni di norma o disposizioni normative contrapposte;
- c) Rettificare eventuali errate rappresentazioni o valutazioni relative alle categorie di intervento previste per gli edifici storici catalogati, nel rispetto dei criteri generali del piano e in un'ottica di coordinamento con le direttive provinciali;
- d) Introdurre misure integrative nelle norme di attuazione finalizzate ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente sia esso interno ai perimetri delle aree storiche, sia esso inserito nelle zone specificatamente destinate all'insediamento residenziale o produttivo;
- e) Introdurre nelle norme misure volte ad incentivare il recupero funzionale e produttivo dei terreni agricoli, anche abbandonati, da parte di ogni soggetto anche non professionalmente dedito esclusivamente all'agricoltura, ed il contestuale recupero del patrimonio edilizio esistente delle aree agricole e montane con aggiornamento delle norme e schede del PEM;
- f) Revisione, aggiornamento e ridefinizione aree agricole e produttive zootecniche;
- g) Aggiornare il sistema di norme dedicate alla tutela paesaggistica ed al rispetto delle infrastrutture sempre con la finalità di esplicitare le operazioni ammesse i vincoli e le operazioni vietate;
- h) Verificare lo stato di attuazione dei piani attuativi previsti dal PRG e già iniziati ed aggiornare le norme di PRG per favorire ed incentivare lo sviluppo della pianificazione subordinata fino ad oggi non ancora attivata;
- i) Verifica ed aggiornamento del piano delle opere pubbliche di progetto previste dal PRG con contestuale verifica di applicabilità delle misure di salvaguardia e di vincolo preordinato all'esproprio;
- j) Introduzione di nuove previsioni relative ad opere pubbliche o di interesse pubblico e verifica delle dotazioni territoriali secondo le modalità stabilite dall'art. 10 del DPP 8-61/Leg.
- k) Eventuali ulteriori rettifiche o minime modifiche del sistema insediativo e delle aree già destinate all'insediamento volte a garantire l'attuazione delle misure già previste dal PRG senza incremento del carico urbanistico;
- l) Valutazione delle richieste presentate ai sensi dell'art. 45, comma 4 della legge provinciale (rinuncia all'edificabilità) sulla base di criteri di logicità, opportunità e convenienza;
- m) Controllo dei vincoli preordinati all'esproprio.



Nel periodo di esposizione del presente avviso (30 giorni) chiunque potrà presentare proposte non vincolanti per l'Amministrazione comunale a fini meramente collaborativi, pertinenti con gli obiettivi della suddetta variante.

La variante verrà redatta nel rispetto degli indirizzi generali dettati dalla L.P. 15/2015, quali il recupero degli insediamenti esistenti, la riqualificazione del paesaggio, la limitazione del consumo del suolo e la valorizzazione turistica del territorio.

Si ravvisa che le istanze inerenti la modifica di destinazione urbanistica di aree ricadenti in zone a penali medie (P3) o elevate (P4) o con necessità di approfondimento (APP) dovranno essere accompagnate da studio di compatibilità redatto ai sensi della normativa del PUP di riferimento (articoli da 14 a 18).

Decorso il periodo di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di variante in oggetto che potrà essere predisposto, adottato ed approvato, anche con iter di variante autonomi e distinti in base tematiche ritenute più urgenti nel rispetto dei limiti posti dall'art. 42, comma 2, della L.P. 15/2015.

Comano Terme, li 21.05.2024

Il Sindaco

- Fabio Zambotti -

