COMUNE DI SEGONZANO
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2024

Art. 39 comma della LP 4 agosto 2015, n.15

I° Adozione del Consiglio Comunale Delibera n.22 di data 29/10/2024
e integrazione Delibera n.23 di data 16/06/2025
Adozione Definitiva del Consiglio Comunale Delibera n.__ di data __.__.____

Approvazione Delibera della G.P. n.____ di data __.__.____

DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Data: maggio 2026

Progettista:
arch. Andrea Miniucchi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Arch. ANDREA MINIUCCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 919

INDICE:

1. PREMESSA E INQUADRAMENTO NORMATIVO E TERRITORIALE 2
1.1 Scopo del Documento e Riferimenti Normativi 2
1.2 Ruolo Territoriale del Comune di Segonzano 2
2.0 ANALISI DELLE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E DELLA STRUTTURA FAMILIARI 3
2.2 Evoluzione del Numero di Famiglie e dei Componenti Medi 3
2.3 Saldo naturale della popolazione 5
2.3 Proiezione della Popolazione e delle Famiglie al 2035 5
3.0 CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO PER LA RESIDENZA ORDINARIA (2025-2035) 7
3.1 Fabbisogno da Incremento Demografico e Variazione della Struttura Familiare 7
3.2 Fabbisogno da Disagio Abitativo 7
3.3 Fabbisogno da Mobilità Residenziale e Residenti Temporanei 8
3.4 Fabbisogno per Erosione del Patrimonio Abitativo Esistente 8
4.0 DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE 9
4.1 Inquadramento Normativo e Classificazione del Comune 9
4.3 Calcolo della Quota di Alloggi per Vacanze 10
L'analisi condotta nel presente paragrafo in relazione al ruolo territoriale del comune di Segonzano e alla pressione degli insediamenti sul territorio urbanizzabile ha determinato la scelta di non individuare un potenziale abitativo da destinare la tempo libero e vacanze. 11
5.0 TRADUZIONE DEL FABBISOGNO IN TERMINI VOLUMETRICI 11
5.1 Definizione dei parametri volumetrici medi per alloggio 11
Calcolo del Volume Complessivo 11
6.0 VINCOLI DI SOSTENIBILITA' 12
6.1 Premessa 12
6.2 Verifica del grado di utilizzo del patrimonio edilizio esistente. 13
6.3 Calcolo della capacità insediativa residua del PRG 18
6.4 Carico insediativo massimo. 20
6.5 Capacità del sistema infrastrutturale (servizio della rete fognaria e degli impianti di depurazione comunali). 24
6. Verifica dell'soddisfacimento degli standard urbanistici esistenti e a strutturazione delle possibilità insediative previste dal PRG vigente. 24
7 CONCLUSIONI 27

1. PREMESSA E INQUADRAMENTO NORMATIVO E TERRITORIALE

1.1 Scopo del Documento e Riferimenti Normativi

Il presente documento costituisce il Dimensionamento del Fabbisogno Residenziale del Comune di Segonzano e rappresenta un elaborato tecnico fondamentale e parte integrante della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG). La sua redazione è prescritta dall'articolo 31 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n.15 ("Legge urbanistica provinciale") che stabilisce la necessità per gli strumenti di pianificazione comunale di definire il fabbisogno abitativo sulla base di un'analisi approfondita delle dinamiche demografiche, sociali e territoriali.

La metodologia adottata per la quantificazione del fabbisogno segue scrupolosamente i "Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei piani regolatori generali", allegati alla Deliberazione della Giunta Provinciale (D.G.P.) n. 1281 del 23 giugno 2006. Tali criteri enfatizzano un approccio valutativo che, superando l'applicazione di standard quantitativi fissi, si concentra sulle specifiche condizioni locali, promuovendo la priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente e all'uso sostenibile del suolo.

L'obiettivo primario di questa analisi è la determinazione della volumetria massima sostenibile da destinare alla residenza per **l'orizzonte temporale decennale 2025-2035**. Tale quantificazione non è un mero esercizio contabile, ma uno strumento strategico per orientare le scelte di pianificazione, in particolare per quanto riguarda la localizzazione e la dotazione delle aree edificabili, la disciplina degli alloggi da destinare alla residenza ordinaria e, qualora ne ricadano i presupposti, di quelli per il tempo libero e le vacanze. Il dimensionamento che ne risulta costituisce il presupposto tecnico-urbanistico per le decisioni di assetto del territorio che il PRG andrà a normare, garantendo che lo sviluppo insediativo risponda a esigenze reali e sia compatibile con i limiti ambientali e infrastrutturali del contesto comunale.

1.2 Ruolo Territoriale del Comune di Segonzano

L'analisi del ruolo territoriale del Comune di Segonzano è il passaggio preliminare indispensabile per contestualizzare la domanda di alloggi, come richiesto dai criteri provinciali. Segonzano si colloca geograficamente nella media Valle di Cembra, un territorio caratterizzato da un paesaggio agricolo di pregio, dominato dalla viticoltura, e da una struttura insediativa policentrica composta da numerosi piccoli nuclei abitati.

In base alle categorie definite dalla Provincia Autonoma di Trento, Segonzano si qualifica come "Centro minore". Non possiede le funzioni urbane e i servizi a carattere sovracomunale tipici di un "Centro di vallata", né la complessità di un "Centro urbano". La sua economia si fonda prevalentemente sull'agricoltura specializzata (viticoltura e produzione del porfido), su un artigianato locale di piccola scala e, in misura crescente, su un pendolarismo lavorativo verso i centri maggiori della Provincia, in particolare l'area urbana di Trento e la piana Rotaliana.

Tuttavia, la sua posizione, relativamente vicina a poli occupazionali importanti ma al di fuori delle aree a più alta pressione immobiliare, gli conferisce un potenziale ruolo di "Centro

che accoglie residenti provenienti da centri vicini". La domanda di alloggi a Segonzano non è, quindi, generata esclusivamente dalla dinamica demografica interna, ma è minimamente influenzata anche da una domanda esogena. Questa domanda proviene da nuclei familiari che cercano soluzioni abitative a costi più accessibili rispetto ai centri urbani o che desiderano uno stile di vita legato a un contesto rurale e paesaggisticamente qualificato.

La classificazione del Comune come "centro minore" con potenziale attrattivo per residenti da aree limitrofe non è una mera constatazione descrittiva, bensì il presupposto analitico che giustifica anche l'attribuzione di un valore alla componente di fabbisogno derivante dalla "mobilità residenziale" nel calcolo successivo. Il PRG, attraverso un corretto dimensionamento, può governare questo fenomeno, evitando da un lato la stagnazione demografica e dall'altro uno sviluppo insediativo slegato dal contesto e non sostenibile. L'analisi del ruolo territoriale, pertanto, trasforma una proiezione demografica passiva in una previsione strategica, orientando il Piano a pianificare attivamente per un livello di crescita demografica equilibrato e desiderabile.

2.0 ANALISI DELLE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E DELLA STRUTTURA FAMILIARI

2.1 Dinamica della Popolazione Residente

L'analisi dell'evoluzione della popolazione residente costituisce il primo dato quantitativo per la stima del fabbisogno abitativo. Per il Comune di Segonzano, i dati storici mostrano un andamento complesso, caratterizzato da una fase di calo negli anni '90, un successivo recupero e, più recentemente, una nuova tendenza al decremento.
Dall'analisi dei dati censuari ISTAT e dei dati anagrafici comunali più recenti, emerge che la popolazione residente, dopo aver raggiunto i 1.535 abitanti nel 2011, ha intrapreso un percorso di progressiva diminuzione, attestandosi a 1.369 residenti nel 2022. Questo calo, pari a circa 170 persone in un decennio, corrisponde a oltre il 10% della popolazione residente e rappresenta un dato demografico di primaria importanza per le scelte di piano.

La scomposizione della dinamica demografica, come richiesto dai criteri provinciali, rivela che il "saldo naturale" (differenza tra nati e morti) è tendenzialmente negativo da diversi decenni, a causa dell'invecchiamento della popolazione, in linea con le tendenze provinciali e nazionali. Il "saldo migratorio" (differenza tra iscritti e cancellati dall'anagrafe), che in passato aveva compensato il deficit naturale, negli ultimi anni non è stato sufficiente a invertire la tendenza al calo demografico. Questa dinamica impone una riflessione strategica sulle politiche abitative, che devono mirare a contrastare lo spopolamento e a soddisfare le esigenze abitative primarie per mantenere la vitalità del comune.

2.2 Evoluzione del Numero di Famiglie e dei Componenti Medi

Un fattore ancora più determinante per la definizione del fabbisogno abitativo è

l'evoluzione del numero di famiglie e la contestuale riduzione del numero medio dei loro componenti. Questo fenomeno sociale, ben documentato a livello provinciale , genera una domanda di nuove abitazioni anche in contesti di calo demografico, poiché a ogni nuova famiglia, per definizione, dovrebbe corrispondere un alloggio.

Nel Comune di Segonzano, l'analisi dei dati evidenzia chiaramente questa tendenza. A fronte di una popolazione che nel complesso è diminuita, il numero di famiglie ha mostrato una crescita fino al 2013 per poi registrare una leggera flessione. Questo scollamento tra andamento della popolazione e andamento dei nuclei familiari è la principale causa del fabbisogno abitativo "fisiologico".
La seguente tabella riassume l'evoluzione dei principali indicatori demografici e familiari per il Comune di Segonzano.

Tabella 1: Andamento Demografico e Familiare, Comune di Segonzano (2011-2022)

ANNO	popolazione	Var/n.	Var/%	N. famiglie	Componenti famiglie
2011	**1.528**	**-8**	**-0,52%**	**605**	**2,53**
2012	**1.539**	**11**	**0,72%**	**614**	**2,51**
2013	**1.517**	**-22**	**-1,43%**	**615**	**2,47**
2014	**1.510**	**-7**	**-0,46%**	**610**	**2,47**
2015	**1.505**	**-5**	**-0,33%**	**607**	**2,48**
2016	**1.462**	**-43**	**-2,86%**	**598**	**2,44**
2017	**1.447**	**-15**	**-1,03%**	**599**	**2,42**
2018*	**1.453**	**6**	**0,41%**	**606**	**2,39**
2019*	**1.432**	**-21**	**-1,45%**	**599**	**2,39**
2020*	**1.403**	**-29**	**-2,03%**	**599**	**2,34**
2021*	**1.388**	**-15**	**-1,07%**	**589**	**2,36**
2022*	**1.369**	**-19**	**-1,37%**	**594**	**2,30**
2023	**1.356**	**-13**	**-0,95%**	**594**	**2,28**
2034	**1.385**	**+29**	**+2,14%**	**610**	**2,27**
2025	**1.410**	**+25**	**+1,77%**	**636**	**2,21**

Fonte: Elaborazione su dati ISTAT e Relazione Illustrativa Variante PRG 2024 e anagrafe comunale.

I dati in tabella sono eloquenti: mentre la popolazione residente nel periodo 2011-2023 è diminuita di circa il 10 %, il numero di famiglie ha registrato un calo molto più contenuto (-1,8%) Di conseguenza, il numero medio di componenti per famiglia è sceso da 2,53 a 2,28. Questo processo di frammentazione dei nuclei familiari (dovuto a fattori come l'aumento delle persone che vivono sole e la formazione di nuove giovani coppie) rimane il motore primario della domanda di nuove unità abitative, anche in un contesto di decrescita demografica.

Dal 2023 ad oggi si assistito ad un progressivo e minimale aumento della popolazione residente che, nello stesso periodo, trova corrispondenza nell'incremento del numero di famiglie. L'unico trend che rimane invariato è quello relativo ai componenti del nucleo

famigliare che è in costante diminuzione.

2.3 Saldo naturale della popolazione

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2011 al 2023.

Anno	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2011	**18**	**+8 (al 2010)**	**10**	**-12**	**+8**
2012	**15**	**-3**	**6**	**-4**	**+9**
2013	**6**	**-9**	**8**	**+2**	**-2**
2014	**12**	**+6**	**13**	**+5**	**-1**
2015	**14**	**+2**	**11**	**-2**	**+3**
2016	**7**	**-7**	**13**	**+2**	**-6**
2017	**6**	**-1**	**12**	**-1**	**-6**
2018*	**6**	**0**	**10**	**-2**	**-4**
2019*	**9**	**+3**	**12**	**+2**	**-3**
2020*	**5**	**-4**	**12**	**0**	**-7**
2021*	**5**	**0**	**13**	**+1**	**-8**
2022*	**3**	**-2**	**17**	**+4**	**-14**
2023*	**3**	**0**	**12**	**-5**	**-9**

A conferma di quanto assunto rispetto al ruolo territoriale del comune di Segonzano, i dati relativi al saldo naturale della popolazione mettono in evidenza che l'incremento minimale della popolazione residente, in particolare negli ultimi anni risulta essere sostenuto dall'immigrazione dall'esterno.

L'insieme dei dati desumibili dalle variabili relative alla popolazione dettagliano alla scala locale dei trend riconoscibili anche a livello provinciale ovvero, una riduzione dei nuovi nati, dato che probabilmente nei prossimi anni avrà un'ulteriore incremento, e la progressiva perdita di consistenza del nucleo famigliare. Queste due variabili, oltre che sulla struttura demografica locale, avranno una ricaduta sostanziale sul sistema produttivo.

2.3 Proiezione della Popolazione e delle Famiglie al 2035

La definizione di una proiezione demografica per l'orizzonte di piano decennale (2025-2035) non è una semplice estrapolazione matematica, ma una scelta di pianificazione che deve tenere conto sia dei dati storici, sia delle politiche che il PRG intende promuovere. L'approccio adottato consiste nel partire dalle tendenze locali più recenti e dal ruolo territoriale che si intende assegnare al comune.

La recente tendenza al decremento demografico (10 % circa in 12 anni) e la successiva ripresa negli ultimi anni consigliano un approccio di tipo cautelativo. Non si può infatti basare

l'andamento della popolazione residente all'andamento misurato negli ultimi anni e nemmeno considerare il calo demografico come un trend che caratterizzerà in maniera costante il prossimo decennio. Piuttosto che proiettare un ulteriore calo, si assume quindi come obiettivo strategico di piano quello di invertire la tendenza e raggiungere una sostanziale stabilizzazione della popolazione. Questa scelta è coerente con le politiche della Variante 2024 al PRG, che, pur operando una drastica riduzione del consumo di suolo, ha incentivato il recupero del patrimonio edilizio storico e individuato nuove limitate aree per soddisfare le esigenze abitative primarie dei residenti.

Il raggiungimento degli obiettivi demografici al 2035 dipenderà quasi esclusivamente dalla capacità di Segonzano di mantenere un saldo migratorio positivo. I dati provinciali indicano che il numero di nati rimarrà basso (tra i 4.000 e i 5.000 annui per l'intero Trentino), mentre i decessi sono destinati ad aumentare a causa dell'invecchiamento delle generazioni del baby boom. Il saldo naturale di Segonzano, che negli ultimi anni è oscillato tra -8 e -14, continuerà a essere un peso sulla crescita. Pertanto, l'incremento previsto per il 2025-2035 deve essere sostenuto dall'immigrazione. Nel 2023, il comune ha registrato 38 iscritti e 42 cancellati (saldo migratorio di -4), ma a livello di Comunità di Valle il dato al 1° gennaio 2025 mostra un recupero con un saldo migratorio positivo di 114 unità. Il consolidamento di questa tendenza è essenziale per garantire che la popolazione non scivoli al di sotto della soglia critica dei 1.300 abitanti.

Si ipotizza quindi di riuscire a mantenere una popolazione residente di circa **1.400 abitanti** nel 2035. Questa stima, pur essendo prudenziale, contrasta il declino e riflette una politica di piano volta a mantenere la vitalità del comune.

Parallelamente, si proietta la continua, seppur rallentata, diminuzione del numero medio di componenti per famiglia, stimando un valore di 2,20 al 2035. La combinazione di queste due proiezioni permette di calcolare il numero di famiglie previsto per la fine del periodo di piano.

Famiglie stimate al 2035
Popolazione stimata al 2035/Componenti medi per famiglia stimati al 2035 = 1400/2,20 = **636 famiglie.**

Questa proiezione non è un dato ineluttabile, ma un obiettivo di piano. Pianificare per questo numero di famiglie significa dotare il PRG degli strumenti necessari per accogliere una crescita sostenibile dei nuclei familiari, in linea con la volontà di contrastare lo spopolamento e di valorizzare il ruolo residenziale del comune.

3.0 CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO PER LA RESIDENZA ORDINARIA (2025-2035)

Questa sezione del documento costituisce il nucleo analitico del dimensionamento, traducendo le analisi demografiche e territoriali in una quantificazione numerica del fabbisogno di alloggi. La procedura segue lo "Schema pratico di calcolo" delineato nei criteri provinciali, scomponendo il fabbisogno totale nelle sue diverse componenti.

3.1 Fabbisogno da Incremento Demografico e Variazione della Struttura Familiare

Questa è la componente principale del fabbisogno, definita "fisiologica", che deriva direttamente dalle proiezioni elaborate nella sezione precedente. Il calcolo si basa sulla differenza tra il numero di famiglie stimate alla fine del periodo di piano e il numero di famiglie attualmente residenti.

- Numero Famiglie stimate al 2035: **636**
- Numero Famiglie (media degli ultimi 6 anni): **603**

Fabbisogno da dinamica demografica=636−603= 33 alloggi

Il valore rappresenta la necessità di nuovi alloggi per accogliere i nuovi nuclei familiari che si formeranno nel prossimo decennio, non per effetto di una crescita demografica, ma per la continua frammentazione delle famiglie esistenti e per l'obiettivo di stabilizzare la popolazione residente.

3.2 Fabbisogno da Disagio Abitativo

Il disagio abitativo si riferisce a situazioni di sovraffollamento, coabitazione involontaria o alloggi in condizioni precarie e inadatte. Come indicato dai criteri provinciali, un indicatore di questo fenomeno può essere rappresentato dalle domande presenti nelle graduatorie per l'edilizia pubblica e agevolata.

Un'interlocuzione con gli uffici comunali e comprensoriali ha evidenziato la presenza di un numero limitato ma non nullo di richieste per alloggi pubblici. Sebbene non emergano situazioni di grave emergenza abitativa, si ritiene opportuno quantificare un fabbisogno minimo per rispondere a queste esigenze latenti e per sostituire eventuali alloggi nel patrimonio storico che, a seguito di analisi puntuali, potrebbero risultare non più recuperabili a condizioni igienico-sanitarie adeguate.

Si stima pertanto un fabbisogno di 0,5 alloggi all’anno, **5 alloggi per l'intero decennio**, da soddisfare prioritariamente attraverso interventi di edilizia sociale o agevolata e il recupero del patrimonio esistente.

Fabbisogno da disagio abitativo= 5 alloggi

3.3 Fabbisogno da Mobilità Residenziale e Residenti Temporanei

Questa componente quantifica la domanda di alloggi proveniente da persone e famiglie che si trasferiscono a Segonzano per motivi di lavoro, studio o per scelta di vita, come anticipato nell'analisi del ruolo territoriale (Sezione 1.2). Il comune, per la sua posizione e le sue caratteristiche, esercita un'attrazione su un bacino d'utenza più ampio di quello strettamente locale. Questo fenomeno, che contribuisce positivamente al saldo migratorio, deve essere governato dal PRG attraverso la previsione di un'offerta abitativa adeguata. In assenza di flussi massicci, si stima una domanda costante ma contenuta, che può essere quantificata in modo prudenziale. Sulla base dell'esperienza di comuni con caratteristiche simili e delle recenti dinamiche anagrafiche, si ipotizza una necessità di **circa 2 alloggi all'anno**. Questo contingente è destinato a soddisfare la domanda di nuovi residenti, contribuendo al raggiungimento dell'obiettivo di stabilizzazione demografica definito nella proiezione.

Fabbisogno da mobilità residenziale = 20 alloggi

3.4 Fabbisogno per Erosione del Patrimonio Abitativo Esistente

L'erosione rappresenta il processo di perdita di alloggi destinati alla residenza primaria a causa della loro conversione ad altri usi, come uffici, studi professionali, o, più frequentemente in contesti come quello di Segonzano, seconde case o strutture ricettive extralberghiere (B&B, affitti brevi). Sebbene il fenomeno della trasformazione in uffici sia trascurabile in un centro minore, la conversione a usi turistici o a residenza per vacanze è un processo reale che riduce lo stock di abitazioni disponibili per i residenti. Non si ritiene che tale perdita possa influire sulla disponibilità di alloggi per la residenza ordinaria. Tale dato, come vedremo nel proseguo dell'analisi è confermato dal numero di attualmente appartamenti disponibili.

Fabbisogno per erosione= 0 alloggi

La seguente tabella riepiloga il calcolo complessivo del fabbisogno di alloggi per la residenza ordinaria nel decennio 2025-2035.

Tabella 2: Riepilogo del Calcolo del Fabbisogno di Alloggi per Residenza Ordinaria (2025-2035)

Descrizione Causa Fabbisogno	Numero Alloggi/Anno (medio)	Numero Alloggi Totali (10 anni)
Fabbisogno da Dinamica Demografica/Familiare	3,3	33

Fabbisogno da Disagio Abitativo	0,5	5
Fabbisogno da Mobilità Residenziale	2,0	20
Fabbisogno per Erosione Patrimonio	0	0
TOTALE FABBISOGNO RESIDENZA ORDINARIA	**5,8**	**58**

Il fabbisogno totale di nuovi alloggi da destinare alla residenza ordinaria per il decennio 2025-2035 è quindi stimato in **58 unità**.

4.0 DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE

4.1 Inquadramento Normativo e Classificazione del Comune

La disciplina della residenza per il tempo libero e le vacanze (seconde case) è un elemento cruciale della pianificazione urbanistica trentina, volta a contenere il consumo di suolo e a prevenire le distorsioni del mercato immobiliare a svantaggio dei residenti. La normativa di riferimento è la D.G.P. n. 3015 del 30 dicembre 2005, richiamata esplicitamente nei criteri per il dimensionamento. Tale delibera classifica i comuni trentini in diverse categorie, imponendo limiti percentuali stringenti alla realizzazione di nuove seconde case nei comuni a più alta vocazione turistica. Un'analisi della normativa vigente evidenzia che il Comune di Segonzano non è incluso negli elenchi dei comuni soggetti a vincoli percentuali fissi.
Tuttavia, come specificato nei criteri provinciali, anche per i comuni non formalmente vincolati, l'incremento di alloggi a fini turistici deve essere attentamente controllato e giustificato, in particolare in relazione al "corretto dimensionamento residenziale" e al "basso tasso di consumo di territorio".

4.2 Analisi del Consumo di Territorio

Un prerequisito fondamentale per consentire nuovo sviluppo, specialmente per le seconde case, è la verifica del tasso di consumo di territorio. La Variante 2024 al PRG ha posto una particolare attenzione a questo tema, attuando una politica di contenimento dell'espansione dei centri abitati. In applicazione dell'art. 45 della L.P. 15/2015, si è proceduto allo stralcio di numerose aree edificabili, per un totale di circa 20.600 mq (corrispondenti a circa 60.000 mc di volume), riducendo sensibilmente la pressione insediativa sul territorio agricolo e sugli spazi aperti. Questa azione strategica rafforza la priorità data al recupero del patrimonio esistente.

I criteri provinciali indicano una soglia di equilibrio di circa il 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile (escludendo boschi, pascoli e aree agricole di pregio). Superata questa soglia, le possibilità edificatorie, in particolare per le case vacanza,

diventano "di carattere eccezionale".

Per il Comune di Segonzano, è stata condotta un'analisi GIS basata sulla cartografia del PRG vigente e sull'uso del suolo. Il calcolo ha portato ai seguenti risultati:

- Superficie Territoriale Comunale: circa 2.074 ettari;
- Superficie non edificabile (boschi, pascoli, agricola primaria, vincoli): circa 2.003 ettari;
- Superficie Urbanizzata (centri storici, aree residenziali, produttive, infrastrutture e servizi): circa 71 ettari
- Superficie urbanizzabile (agricola): circa 161ettari;

Per calcolare la percentuale della superficie urbanizzabile rispetto a quella già urbanizzata, dobbiamo rapportare la superficie potenzialmente costruibile a quella già edificata.

Superficie urbanizzata/Superficie urbanizzabile*% =
71 ettari/161 ettari = **44%**

Il risultato mostra che il Comune di Segonzano si trova al di sopra della soglia di equilibrio del 25%. Ciò significa che, sotto il profilo del consumo di suolo, lo sviluppo insediativo deve essere gestito con criteri di sostenibilità e con grande attenzione alle esigenze dei residenti.

Il dato relativo alla superficie fisicamente costruibile risulta, in ogni caso, fortemente condizionato dalla conformazione morfologica della valle, la quale presenta un andamento particolarmente acclive e poco adatto agli insediamenti.

4.3 Calcolo della Quota di Alloggi per Vacanze

Il risultato evidenzia come il Comune di Segonzano si collochi al di sopra della soglia di equilibrio del 25%. Tale scenario impone che, nell’ottica del contenimento del consumo di suolo, lo sviluppo insediativo futuro non sia orientato a un’espansione generica, bensì rigorosamente vincolato alla sostenibilità e al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario dei residenti.

In quest'ottica, le nuove previsioni insediative dovranno essere prioritariamente destinate alla realizzazione di "prime case", garantendo così una risposta concreta alle esigenze stanziali della comunità locale e contrastando fenomeni di pressione speculativa o di eccessiva proliferazione di seconde case.

Tale indirizzo appare ancor più necessario se si considera che la superficie fisicamente costruibile è fortemente limitata dalla morfologia del territorio; la valle presenta infatti un andamento particolarmente acclive che riduce drasticamente le aree idonee a nuovi insediamenti, rendendo il suolo residuo una risorsa scarsa da preservare con estrema attenzione.

L’analisi condotta nel presente paragrafo in relazione al ruolo territoriale del comune di Segonzano e alla pressione degli insediamenti sul territorio urbanizzabile ha determinato la scelta di non individuare un potenziale abitativo da destinare la tempo libero e vacanze.

Fabbisogno tempo libero e vacanze = 0 alloggi

5.0 TRADUZIONE DEL FABBISOGNO IN TERMINI VOLUMETRICI

L'ultima fase del dimensionamento consiste nel tradurre il numero di alloggi calcolato in un volume edificabile (espresso in metri cubi, mc), che è l'unità di misura utilizzata dal PRG per normare la capacità edificatoria delle diverse zone territoriali.

5.1 Definizione dei parametri volumetrici medi per alloggio

I criteri provinciali forniscono un'indicazione di massima per il calcolo del volume convenzionale di un alloggio. Tuttavia, un approccio più accurato richiede la definizione di un parametro volumetrico specifico per il contesto locale, basato su un'analisi concreta. Tale parametro è stato definito per Segonzano considerando tre fattori:

a. **Regolamento Edilizio Comunale:** Le norme edilizie comunali stabiliscono le superfici minime e le altezze, influenzando la dimensione media degli alloggi.
b. **Edificazione Recente:** È stata condotta un'analisi a campione delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune negli ultimi anni per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione. Questa analisi ha permesso di rilevare le dimensioni reali degli alloggi realizzati, che spesso superano i minimi normativi.
c. **Tipologie Edilizie Locali:** La tradizione costruttiva locale e le esigenze abitative attuali tendono a favorire alloggi di dimensioni medio-grandi, spesso in edifici unifamiliari o bifamiliari, dotati di ampi spazi accessori (garage, cantine, soffitte) che, pur non sempre rientrando nel calcolo del volume urbanistico, influenzano la dimensione complessiva dell'edificio.

Sulla base di queste considerazioni, si definiscono i seguenti parametri volumetrici medi, differenziati per destinazione d'uso:

- **Volume Medio per Alloggio di Residenza Ordinaria:** Si stima un volume medio di **450 mc**. Questo valore tiene conto di una superficie utile netta di circa 100-110 mq, più le murature, le parti comuni e i volumi tecnici, riflettendo la tipologia di alloggio prevalentemente richiesta dalle famiglie residenti.

Calcolo del Volume Complessivo

Applicando i parametri volumetrici medi al numero di alloggi calcolato nelle sezioni precedenti, si ottiene il dimensionamento volumetrico complessivo per il PRG.

TIPOLOGICA DI ALLOGGIO	N. ALLOGGI	VOLUMERTEIA ALLOGGIO	TOTALE
Volume per Residenza Ordinaria	63	450	28.350 mc
Volume per Residenza per Vacanze	0	---	---
TOTALE	**63**		**28.350 mc**

Il dimensionamento volumetrico complessivo per il fabbisogno residenziale del Comune di Segonzano per il decennio 2025-2035 è pari a **28.350 mc**.

Il volume totale di 28.350 mc rappresenta la capacità edificatoria residenziale che il PRG dovrà dimostrare di disporre sul territorio per soddisfare le esigenze del prossimo decennio in modo sostenibile e coerente con le analisi svolte.

6.0 VINCOLI DI SOSTENIBILITA'

6.1 Premessa

Il dimensionamento non si conclude con la sola definizione di un volume, ma richiede una riflessione strategica su come tale volume possa essere soddisfatto. Qualsiasi previsione di nuovo sviluppo è subordinata al rispetto dei vincoli di sostenibilità. In particolare, come richiesto dai criteri provinciali, un prerequisito essenziale è la verifica della capacità delle infrastrutture igienico-sanitarie: ogni nuovo insediamento dovrà essere compatibile con la capacità di servizio della rete fognaria e degli impianti di depurazione comunali.

La Variante al PRG 2024 ha già definito una chiara strategia in tal senso, fondata sui principi della pianificazione sostenibile e sulle indicazioni provinciali. La priorità assoluta è data al riutilizzo e alla densificazione del tessuto esistente, limitando al massimo il consumo di nuovo suolo.

Risulta in ogni caso necessario — anche per soddisfare le richieste di approfondimento formulate nel verbale della conferenza di pianificazione (n. 13/2025) — comprendere e quantificare le capacità insediative residue del PRG e valutare quanto il territorio possa essere soggetto a pressione insediativa. Nel contempo, appare necessaria anche una valutazione in merito alla disponibilità di alloggi all'interno del tessuto insediativo esistente, in particolare di quello di antica origine.

Nell'insieme, questa parte del dimensionamento residenziale ha lo scopo di orientare le azioni di pianificazione in seno alla Variante 2024 al PRG. Vista la sua redazione all'interno di una procedura in corso di approvazione, essa mira a verificare ex post la coerenza di alcune scelte operate in fase preliminare; tra queste, la riduzione di circa 20.600 mq di aree destinate all'insediamento e l'introduzione di 3 nuovi lotti destinati alla prima casa[1].

[1] *Si evidenzia che nel corso dell'elaborazione della Variante al PRG per l'adozione definitiva le aree residenziali destinate alla*

6.2 Verifica del grado di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Al fine di comprendere l'efficacia delle azioni messe in campo dalla Variante al PRG, risulta determinante la definizione della composizione e dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Per effettuare tale ricognizione è stata fondamentale la disponibilità della struttura tecnica e amministrativa del Comune di Segonzano, che ha messo a disposizione un insieme di dati dai quali desumere informazioni utili per le finalità del presente documento.

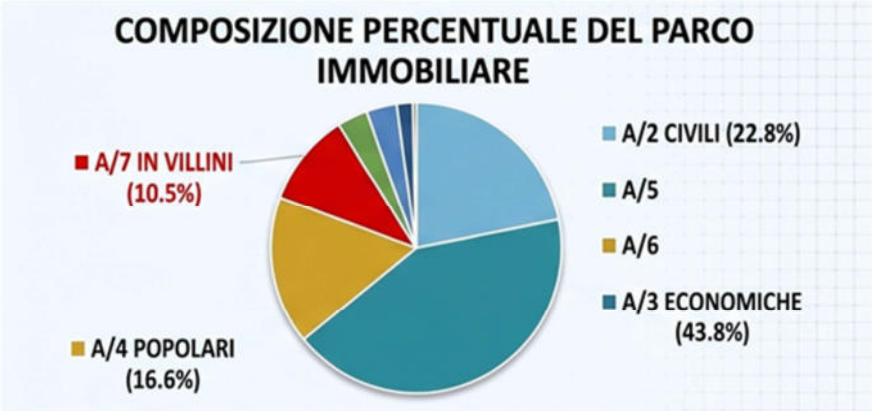
a) Determinazione del numero delle unità abitative

Dall'analisi dei dati messi a disposizione dal Servizio Catasto provinciale è stato possibile individuare il numero di unità abitative presenti sul territorio comunale, si tratta dell'insieme delle SUB presenti in ogni particella edificale (p.ed.) ricompresa nei comuni catastali di Sevignano e Segonzano classificate al catasto da A01 a A11.

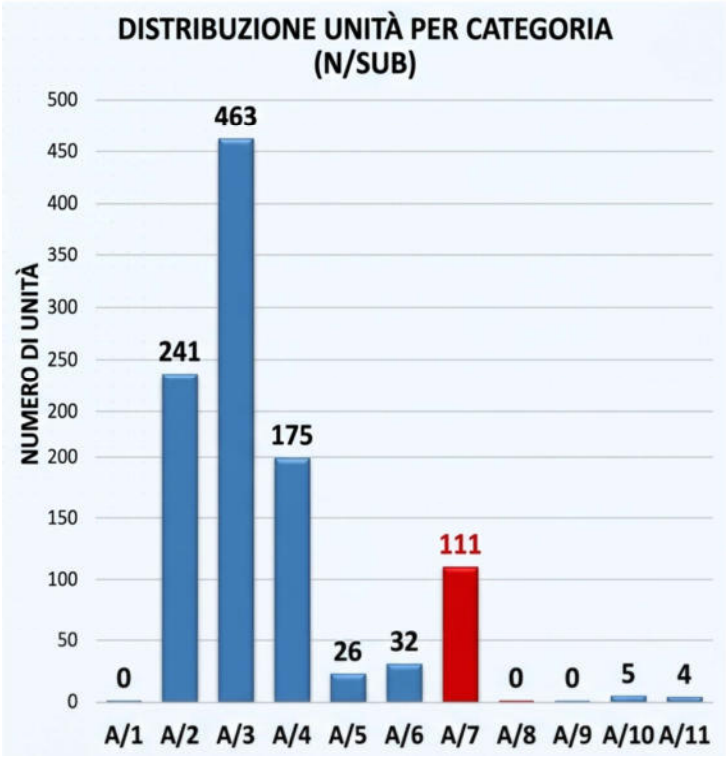
CATEGORIE CATASTALI – ABITAZIONI E UFFICI	**N/SUB**
A/1 Abitazioni di tipo signorile.	0
A/2 Abitazioni di tipo civile.	**241**
A/3 Abitazioni di tipo economico.	**463**
A/4 Abitazioni di tipo popolare.	**175**
A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare.	26
A/6 Abitazioni di tipo rurale.	32
A/7 Abitazioni in villini	**111**
A/8 Abitazioni in ville	0
A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.	0
A/10 Uffici e studi privati.	5
A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	4
TOTALE	**1.057**

Il dato catastale fa emerge non solo la quantificazione complessiva degli alloggi presenti sul territorio comunale ma fornisce informazioni utili alla determinazione della struttura insediativa residenziale.

prima casa hanno subito variazioni. Nel proseguo della presente relazione il dato relativo ai nuovi insediamenti residenziali viene aggiornato sulla scorta delle previsioni varianti introdotte o stralciate.



Nella composizione del grafico emerge che circa 83% delle unità abitative è riconducibile ad alloggi economici, popolari e civili si presume ricompresi perlopiù negli insediamenti storici, mentre solo il 10% circa delle unità abitative è rappresentato da edifici di recente costruzione classificati e villini che per loro natura trovano collocazione al di fuori degli insediamenti storici.
Rilevanti i dati relativi all'assenza di edifici storici di pregio e all'assenza del fenomeno dell'erosione abitativa generata da altri usi (A10). Tale fenomeno è pressoché insignificante in quanto incide sullo 0,47 % dell'intero patrimonio abitativo.



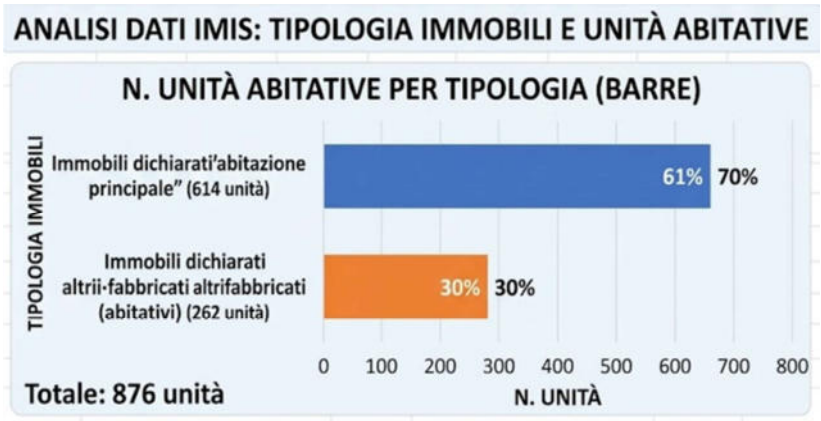
b) Determinazione dell'incidenza delle seconde (IMIS e TARI) e composizione dei nuclei famigliari

Nel proseguo dell'indagine sono risultati utili i dati relativi alle diverse tipologie di immobili dichiarate a fini IMIS. I dati forniti dal servizio tributi del Comune di Segonzano hanno evidenziato che una parte sostanziale del patrimonio edilizio residenziale è utilizzato come seconde case. In considerazione della marginalità dell'attività turistica, si presume che si tratti per lo più di abitazioni non propriamente classificabili come "case vacanza" ma piuttosto di immobili parte integrante di patrimoni famigliari non utilizzati o utilizzati saltuariamente (eredità, case delle famiglie di origine ecc..).

I dati messi a disposizione dal Servizio Tributi del Comune di Segonzano sono stati sottoposti a un processo di elaborazione e semplificazione metodologica. Tale operazione si è resa necessaria a causa della natura stessa dell'imposta IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), la quale viene applicata pro quota ai singoli soggetti proprietari in base alle percentuali di possesso dei cespiti immobiliari. Per rendere il set informativo fruibile ai fini dell'analisi, si è proceduto a un'aggregazione delle informazioni che ha trasformato il dato parcellizzato (riferito ai singoli comproprietari) in un dato unitario riferito all'immobile o all'unità abitativa. Sebbene tale approccio permetta una visione d'insieme più chiara, la necessaria sintesi potrebbe aver introdotto marginali approssimazioni o inesattezze statistiche, di cui l'utente deve tenere conto in fase di consultazione.

IMMOBILI DESUNTI DALLA DICHIARAZIONE IMIS	
TIPOLOGIA IMMOBILI	**N. UNITA' ABITATIVE**
Immobili dichiarati "abitazione principale"	**614**
Immobili dichiarati altri fabbricati (abitativi)	**262**
Totale	**876**

Nel proseguo dell'indagine sono risultati utili i dati relativi alle dichiarazioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) il dato fornito dall'amministrazione comunale è interessante in quanto fornisce anche un quadro dettagliato sulla composizione del nucleo famigliare.

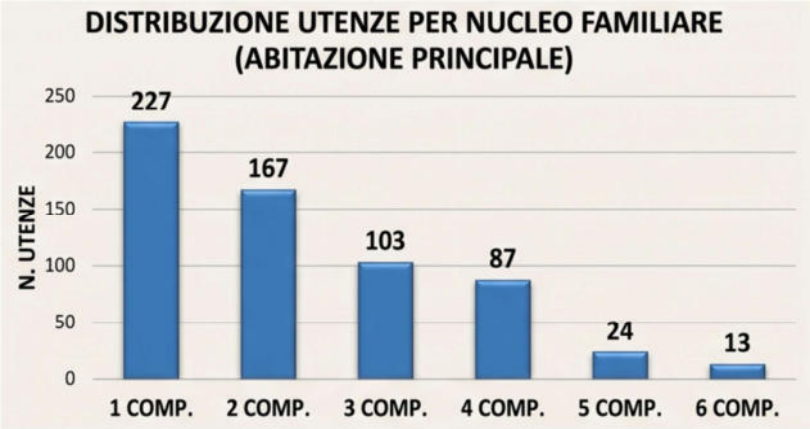


Si evidenzia una complessiva congruenza con i dati registrati ai fini IMIS nell'utilizzo del patrimonio immobiliare. **Gli appartamenti abitati dai residenti sono circa 621 a fronte di 285 di proprietà di non residenti.** Il confronto tra le due tabelle evidenzia una sostanziale corrispondenza tra seconde case e non residenti. Emerge infatti che la maggior parte delle seconde case sia di proprietà di soggetti non residenti nel comune di Segonzano a dimostrazione del fatto che si tratti di patrimoni famigliari.

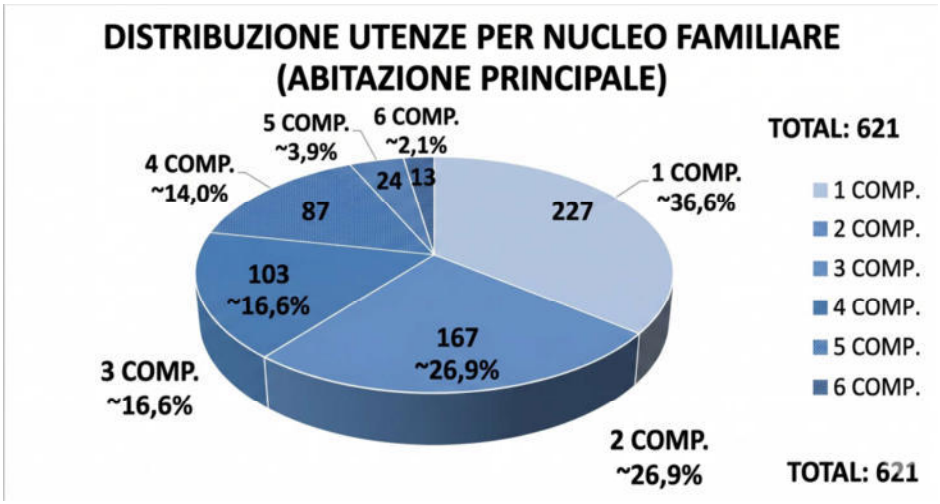
UTENZE TARI							
Comune	**Tipo utenza**	**Categoria utenza**	**Numero utenze**	**Somma superfici**	**Categoria**	**CodTipoUtenza**	**IntestazioneipoUtenza**
I576	D	1124	**227**	31637,3	Componenti 1	68	Domestica
I576	D	1125	**167**	26574,1	Componenti 2	68	Domestica
I576	D	1126	**103**	15688,3	Componenti 3	68	Domestica
I576	D	1127	**87**	14757,94	Componenti 4	68	Domestica
I576	D	1128	**24**	4260	Componenti 5	68	Domestica
I576	D	1129	**13**	1780	Componenti 6	68	Domestica
UTENZE RELATIVE AD AB.PRINCIPALE			**621**				
I576	D	2075	**28**	913	Non residenti da 0 a 50 mq - componenti 1	68	Domestica
I576	D	2076	**54**	3433,8	Non residenti da 51 a 75 mq - componenti 2	68	Domestica
I576	D	2115	**56**	5219	Non residenti da 76 a 100 mq - componenti 3	68	Domestica
I576	D	2077	**147**	21768,5	Non residenti oltre 100 mq - componenti 4	68	Domestica
UTENZE RELATIVE A SECONDE CASE			**285**				

Un'altra informazione che emerge dal confronto tra il dato fornito dal catasto, relativo al numero complessivo di unità abitative, e quello relativo agli immobili soggetti a tributi locali è la presenza di **circa 150 unità abitative non utilizzate**. Unità abitative che probabilmente sono collocate all'interno di edifici storici in stato di abbandono e di soggetti non ritracciabili anagraficamente. Nel complesso si può stimare la presenza sul territorio comunale di **circa 50 immobili** (3 unità abitative/edificio) in stato di abbandono.





Un'altra informazione che si può desumere dalla lettura dei dati relativi alla modalità di applicazione dell'imposta TARI è quella relativa alla composizione del nucleo famigliare. Appare evidente infatti che le unità abitative occupate da nuclei famigliari composti da 1 componente siano quasi il 37 % del totale.



Sulla base dell'analisi del patrimonio edilizio e della composizione demografica di Segonzano, emergono alcune riflessioni conclusive fondamentali per la valutazione del fabbisogno residenziale:

- Prevalenza del tessuto storico e popolare: Circa l'83% delle 1.057 unità abitative totali appartiene a categorie catastali di tipo economico (A/3 - 43,8%), civile (A/2 - 22,8%) o popolare (A/4 - 16,6%), evidenziando un patrimonio concentrato prevalentemente negli insediamenti storici.
- Sottoutilizzo e abbandono del patrimonio esistente: Il confronto tra dati catastali e tributari (IMIS/TARI) rivela l'esistenza di circa 150 unità abitative non utilizzate, stimate in circa 50 immobili in stato di abbandono situati nei centri storici.

- Rilevanza delle seconde case non turistiche: Il 32% delle utenze TARI (285 unità) è riconducibile a seconde case di proprietà di non residenti. Si presume con sufficiente grado di approssimazione che non si tratti di strutture ricettive ma patrimoni familiari (eredità o case d'origine) utilizzati saltuariamente.
- Frammentazione dei nuclei familiari: La domanda residenziale interna è caratterizzata da una forte parcellizzazione, con il 63,5% dei nuclei familiari residenti composto da una (36,6%) o due persone (26,9%), un dato che suggerisce la necessità di piccoli tagli abitativi.
- Assenza di erosione abitativa: Il fenomeno del cambio di destinazione d'uso verso uffici o studi (A/10) è pressoché nullo, incidendo solo sullo 0,47% del patrimonio, il che indica che la disponibilità abitativa non è minacciata da usi terziari.

6.3 Calcolo della capacità insediativa residua del PRG

In questa fase, e per la finalità della presente variante, è ora necessario effettuare una verifica della disponibilità di cubatura residenziale residua. Per la determinazione della cubatura residua si è operato analizzando le aree residenziali di completamento B e quelle di espansione C presenti nel piano regolatore adottato. Si tratta di aree già pianificate che sono in attesa di trasformazione.

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2 e B3				
SUPERFICIE	**CARTIGLIO**	**INDICE Uf (mq/mq)**	**SUN Superficie utile netta (mq)**	**FRAZIONE**
1508,58	B3	0,54	814,63	PIAZZO
474,47	B3	0,54	256,21	PIAZZO
578,35	B3	0,54	312,31	PIAZZO
811,46	B3	0,54	438,19	PIAZZO
611,81	B3	0,54	330,38	PIAZZO
769,21	B3	0,54	415,37	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
957,58	B3	0,54	517,09	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
1344,55	B3	0,54	726,06	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
1351,76	B3	0,54	729,95	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
1489,30	**B3**	0,54	804,22	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
1543,66	**B3**	0,54	833,58	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
222,21	**B3**	0,54	120,00	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
2898,22	**B3**	0,54	1565,04	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
2915,63	**B3**	0,54	1574,44	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
521,50	**B3**	0,54	281,61	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
793,31	**B3**	0,54	428,38	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO

816,17	**B3**	0,54	440,73	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
928,83	**B3**	0,54	501,57	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
944,10	**B3**	0,54	509,82	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
1056,01	**B3**	0,54	570,25	LUCH
1529,87	**B3**	0,54	826,13	LUCH
2586,35	**B3**	0,54	1396,63	LUCH
864,22	**B3**	0,54	466,68	LUCH
1950,65	**B2**	0,6	1170,39	SEVIGNANO
288,46	**B2**	0,6	173,08	SEVIGNANO
451,30	**B2**	0,6	270,78	SEVIGNANO
30.207,56 mq			**16.473,51 mq**	

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1 e C2				
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	**CARTIGLIO**	**INDICE Uf (mq/mq)**	**SUN Superficie utile netta (mq)**	**FRAZIONE**
4.385,35	C1	0,45	1973,41	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
4.085,92	C1	0,45	1838,66	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
2.204,61	C2	0,3	661,38	PIAZZO
2.130,02	C1	0,45	958,51	SEVIGNANO
1.680,61	C2	0,3	504,18	SEVIGNANO
1.680,61	C2	0,3	504,18	SEVIGNANO
1.032,16	C1	0,45	464,47	SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO
17.199,29 mq			**6.904,80 mq**	

Per la determinazione del volume edilizio residenziale espresso dal PRG in attesa di trasformazione è stata assunta un'altezza media pari 3,33 mq.

ZONA OMOGENEA	**SUN (Superficie utile netta)**	**Volume edilizio (mc)**
Aree residenziali di completamento B	16.473,51 mq	54.911,15 mc
Aree residenziali di espansione C	6.904,60 mq	23.013,71 mc
TOTALE	**23.378,11 mq**	**77.924,86 mc**

La volumetria stimata disponibile nel PRG fa riferimento alla Variante 2024 adottata preliminarmente. Se si considera l'effetto dello stralcio delle aree destinate all'insediamento operato in fase di redazione della variante 2024 in forza dell'art.45 della LP15/2015 alla

volumetria determinata nelle precedenti tabelle si devono sommare i circa 60.000 mc presenti nel PRG in vigore oggetto di stralcio.

La volumetria complessiva presente nel PRG vigente risulta pari a circa 137.900 mc
N. alloggi stimati: 137.900 mc /450 mc = 306 alloggi (famiglie)
popolazione stimata: 306*2.2 = 674 abitanti

Se si scomputa la volumetria stralciata in fase di adozione preliminare della Variante 2024, l'attuale previsione del PRG è la seguente.

La volumetria complessiva presente nel PRG VARIANTE 2024 adottato preliminarmente vigente risulta pari a circa 77.900 mc (137.900- 60.000)
N. alloggi stimati: 77.900 mc /450 mc = 175 alloggi (famiglie)
popolazione stimata: 175*2.2 = 385 abitanti

Da una prima lettura dei dati desunti dalla verifica delle disponibilità insediative residenziali del PRG, appare evidente una forte sperequazione tra la domanda stimata — derivante dal fabbisogno abitativo — e l'offerta, determinata dalle aree previste dallo strumento urbanistico. Si tratta per lo più di aree la cui previsione cartografica è riconducibile alla stesura del PRG del 2006 o ad un periodo ad esso antecedente. Tali previsioni insediative sono state introdotte in un momento storico caratterizzato ancora da una forte propensione all'espansione, volta a soddisfare esigenze familiari (spesso presunte), oltre che dall'assenza di disposizioni normative di controllo del fabbisogno e da una politica tributaria sugli immobili particolarmente debole.

A fronte di un andamento demografico segnato da un saldo naturale negativo e in considerazione della contrazione del numero dei componenti dei nuclei familiari, appare oggi necessario riportare la dimensione insediativa del piano a livelli di sostenibilità. Una sostenibilità che, in un'ottica di pianificazione, non può limitarsi all'individuazione delle aree strettamente necessarie a soddisfare i fabbisogni stimati, ma deve considerare l'impatto che tale previsione genera sul sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e sui servizi infrastrutturali in rete.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene coerente con le dinamiche demografiche locali, la scelta di stralciare dal PRG una quantità cospicua di aree destinate all'insediamento residenziale.

6.4 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.

Il regolamento di attuazione delle LP 15/2015 non ha approfondito il tema relativo al carico insediativo che pur rimanendo a livello di enunciato ha messo in evidenzia la necessità di definire preventivamente in fase di pianificazione un "limite all'espansione" derivante non tanto dall'applicazioni di veri e proprie limitazioni quantitative ma dalla possibilità di un territorio di garantire un certo equilibrio urbanistico, determinate dalle diverse componenti territoriali (strutture, infrastrutture e spazi aperti).

Il presente approfondimento si riferisce a un comune che non presenta tensioni abitative generate dall'attività turistica; ciò nonostante, appare interessante riportare alcune analisi condotte dal Servizio Urbanistica della PAT in merito alla necessità di orientare la formazione dei piani regolatori in un'ottica di equilibrio territoriale.

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. Un territorio alpino non potrà non avere monti, un territorio boscato non potrà essere privo di boschi, un territorio rurale non potrà non avere dei suoli agricoli.*
>
> *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.*

La determinazione del carico insediativo massimo così come definito dalla L.P. 4 agosto 2015, n. 15 non può che partire dalla precisa definizione di quelli che sono, per un determinato territorio, i limiti all'espansione insediativa, nella consapevolezza che tali limiti sono determinati dagli aspetti legati alla sicurezza del territorio, dai valori ambientali e paesaggistici previsti dal PUP (con la disciplina delle invarianti e con la carta del paesaggio) e dalle linee strategiche della pianificazione provinciale, che 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'insieme dei vincoli preordinati (carta del rischio, invarianti ecc.) così come le indicazioni contenute nella carta del paesaggio, sono stati riassunti nell'allegato A relative alla classificazione dei vincoli all'espansione insediativa. L'analisi dei vincoli all'insediamento è principalmente finalizzata ad individuare, in negativo rispetto all'insieme dei vincoli (in parte necessari in parte dedotti dalla lettura degli elementi identitari e di valore dei luoghi) i possibili ambiti di intervento. Le aree bianche, sono per sottrazione gli ambiti all'interno dei quali l'eventuale trasformazione del territorio risulta coerente con la pianificazione sovraordinata e con il sistema dei vincoli previsti. Le aree bianche individuano il suolo potenzialmente urbanizzatile.

L'esito di queste valutazioni è sintetizzato negli estratti cartografici riportati nell'allegato A della presente relazione, dove sono individuate le aree di potenziale espansione coerenti con gli indicatori rappresentati.

I dati desunti dall'analisi dell'insediamento evidenziano un insediamento che si compone in maniera prevalente di ambiti destinati alla residenza (45%) a conferma che il settore economico prevalente è quello legato al comparto agricolo. Marginale dal punti di vista insediativo, il comparto produttivo.

COMPOSIZIONE DELL'INSEDIAMENTO		
AMBITO	**Superficie (mq)**	**%**
INSEDIAMENTO STORICO	122.524,00 mq	17,29 %
RESIDENZIALE	200.600,00 mq	28,30 %
ECONOMICO (produttivo e terziario)	58.172,00 mq	8,21 %
SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	147.706,00 mq	20,84 %
INFRASTRUTTURE	179.579,00mq	25,34 %
TOTALE	**708.581,00 mq**	**100,00%**

Come già anticipato, l'analisi del carico insediativo massimo ha quantificato le aree di potenziale espansione all'interno di un sistema territoriale fortemente caratterizzato da vincoli di diversa origine.

L'insieme delle aree di potenziale espansione è stato stimato in circa 61.260 mq pari a circa il 8,65 % dell'insediamento esistente (storico e di recente formazione). Se consideriamo la destinazione finale di queste aree non si è ritenuto corretto applicare la percentuale derivante dall'analisi della composizione attuale dell'insediamento (vedi tabella) in quanto difficilmente utilizzabili per il potenziamento del sistema infrastrutturale o per quello produttivo. Si è ipotizzato che solo il 25% dei 15,30 Ha disponibili per i nuovi insediamenti possa essere utilizzato in futuro per soddisfare esigenze diverse dalla residenza (terziario, attrezzature pubbliche ecc.).

QUANTIFICAZIONE DELLE AREE POTENZIALMENTE DESTINABILI ALL'INSEDIAMENTO			
Aree di potenziale espansione	**Superficie (mq)**	**% (rispetto all'insediamento esistente)**	**% (rispetto all'insediamento esistente al netto dell'insediamento storico pari a 586.057,00 mq**
Destinate ad una pluralità di funzioni (100% del totale)	61.206 mq	8,65 % dell'insediamento esistente e pianificato	10.45 % dell'insediamento esistente e pianificato di recente formazione
Destinate alla residenza (75% del totale)	**45.995 mq**	**6,48 % dell'insediamento esistente e pianificato**	**7,84 % dell'insediamento esistente e pianificato di recente formazione**

Se si considera la sola componente residenziale dell'insediamento esistente e pianificato (200.600 mq) l'incidenza delle aree potenzialmente destinabili alla residenza (45.995 mq). Incidono in percentuale per circa il 22,90 %.

% DELLE AREE POTENZIALMENTE DESTINABILI ALL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE RISPETTO		
Aree di potenziale espansione	Superficie (mq)	% (rispetto all'insediamento residenziale esistente)
Destinate alla residenza (75% del totale) 45.995 mq	**200.600 mq**	**22,90 % dell'insediamento esistente e pianificato destinato alla residenza.**

L'analisi si conclude con la determinazione del numero di abitanti potenziali a saturazione delle possibilità insediative.

VOLUME GENERATO DALLE AREE RESIDENZIALI DI POTENZIALE ESPANSIONE			
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	CARTIGLIO INDICE MEDIO Uf (mq/mq)	SUN Superficie utile netta (mq)	Volume edilizio (Sun*3,33)
45.995 mc	**0,55**	**25.270 mq**	**84.222 mc**

DETERMINAZIONE DEL NUMERO DI ABITANTI GENERATO DALLA POTENZIALE ESPANSIONE			
Volume edilizio	VOLUMETRIA ALLOGGIO (mc)	N. ALLOGGI (famiglie)	N. Abitanti (fam.*2.20)
84.222 mc	**450**	**187 famiglie**	**411 abitanti**

La determinazione del carico insediativo massimo, benché redatta in forma semplificata restituisce un quadro piuttosto chiaro dal quale si evince che ad oggi la questione relativa al consumo di suolo risulta centrale all'interno di qualsiasi processo pianificatorio. Il dato più

interessate è quello relativo alla percentuale relativa alla potenziale espansione dell'insediamento rapportata alla consistenza dell'insediamento esistente di recente formazione. Se si esclude infatti l'insediamento storico la cui formazione è stata, fino in epoca recente, esclusa da processi pianificatori, il resto del territorio urbanizzato è il risultato si circa 60 anni di pianificazione urbanistica. In circa 60 anni si è consumata una quota coesistente del suolo potenzialmente disponibile. Come evidenziato si tratta di una disponibilità potenziale che tiene conto della necessità di garantire coerenza con il sistema di regole e di vincoli propri della pianificazione del territorio.

6.5 Capacità del sistema infrastrutturale (servizio della rete fognaria e degli impianti di depurazione comunali).

Lo sviluppo insediativo dovrà inoltre tenere conto del sistema di approvvigionamento idrico e dello stato della rete di smaltimento delle acque reflue. L'incremento del numero di abitanti, derivante dal fabbisogno stimato nel presente documento (68 alloggi nel decennio 2025-2035), non rappresenta una preoccupazione rispetto alla dotazione vigente. Il dato che dovrà essere sottoposto a verifica risulta invece essere quello derivante dalla saturazione delle capacità edificatorie espresse dal PRG e ancora inattuate.

6. Verifica dell'soddisfacimento degli standard urbanistici esistenti e a strutturazione delle possibilità insediative previste dal PRG vigente.

L'approfondimento su questo tema ha assunto quali principali riferimenti normativi e operativi i contenuti dell'art. 59 della Legge principale 4 agosto 2015, n. 15 e quelli dell'art. 10 del "Regolamento edilizio urbanistico provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n. 8-61/Leg. Le disposizioni provinciali assegnano al PRG il compito di verificare la dotazione delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche mediante un approccio analitico che fa riferimento sia alla necessità di verifica degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968 sia alla verifica delle dotazioni territoriali con riferimento all'andamento demografico ed entità del bacino di utenza con riguardo al territorio comunale e all'articolazione del sistema insediativo comunale in distinti centri abitati.

- Il regolamento urbanistico provinciale individua altri aspetti da considerare nella pianificazione e programmazione degli spazi destinati alla collettività quali, la ricognizione delle attrezzature esistenti in un ottica di riuso, il raggio di influenza delle singole attrezzature e il livello di accessibilità delle stesse rispetto alla organizzazione dei trasporti pubblici, la valorizzazione delle forme di concorso e di coordinamento tra comuni e la possibilità di utilizzo di attrezzature private per lo svolgimento di attività collettive.
- Considerato che la presente variante non incide in maniera significativa sul sistema deli servizi e delle infrastrutture pubbliche, l'analisi riportata delle pagine seguenti si limita alla verifica degli standard urbanistici con riferimento alla popolazione residente e a

quella derivante dalla proposta di incremento delle aree destinate all'insediamento residenziale.

AREE A VERDE PUBBLICO e SPORTIVE		
tipo	**n. aree**	**superficie [mq]**
TOTALE VERDE PUBBLICO /ATTREZZATO	**8**	**36.278,00**
TOTALE SPORTIVE	**4**	**26.225,00**
TOTALE	**12**	**62.503,00**
STANDARD DM 1444/68 AREE A VERDE PUBBLICO 9,00 mq/ab		
superficie [mq]	**popolazione**	**standard**
62.503,00	**1410**	**44.32 mq/ab**

AREE SCOLASTICHE		
tipo	**n. aree**	**superficie [mq]**
TOTALE	**1**	**5.460,00**
STANDARD DM 1444/68 AREE SCOLASTICHE - 4,50 mq/ab		
superficie [mq]	**popolazione**	**standard**
5460,00	**1410**	**3,87 mq/ab.**

AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE		
tipo	**n. aree**	**superficie [mq]**
TOTALE	**9**	**31.467,00**
STANDARD DM 1444/68 AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE - 2,00 mq/ab		
superficie [mq]	popolazione	standard
28.727,00	**1.410**	**20,37 mq /ab**

AREE A PARCHEGGIO		
tipo	**n. aree**	**superficie [mq]**
ESISTENTE	25	18.068 mq
DI PROGETTO	20	25.678 mq
TOTALE	**39**	**43.746 mq**
STANDARD DM 1444/68 AREE PARCHEGGIO - 2,50 mq/ab		
superficie [mq]	**popolazione**	**standard**
43.746	**1.410**	**31,02 mq/ab**

Il rilievo è stato effettuato sull'intero territorio comunale in considerazione del fatto che i nuclei insediativi minori, compreso l'abitato di Sevignano, non rappresentano delle vere e proprie aree urbane. L'abitato composto dalle frazioni di Stedro, Sabion e Scancio, rappresentano alla scala locale il riferimento per i servizi e le infrastrutture pubbliche. Fatta salva la dotazione di aree scolastiche la verifica ha dimostrato una dotazione di spazi e servizi pubblici molto superiore allo standard previsto. La valle di Cembra offre servizi scolastici relativi alla Scuola primaria e Secondaria di primo grado. Nel comune di Segonzano è presente una scuola primaria e un scuola secondaria si primo grado. La dotazione di strutture scolastiche è fortemente influenzata dalla programmazione provinciale che segue in maniera attenta l'evolversi della struttura demografica dei comuni. In tal senso, l'eventuale inadeguatezza delle previsioni del PRG, qualora confermate da analisi di settore potranno essere oggetto di approfondimenti specifici anche con ricadute sulla pianificazione urbanistica.

Verifica degli standard a saturazione delle previsioni del PRG vigente

Se consideriamo la popolazione potenziale derivante dalla saturazione delle attuali volumetrie residenziali a parità di servizi l'esito della verifica non cambia. Per la determinazione degli abitanti derivanti dalla trasformazione delle aree presenti sul territorio e non ancora attivate si è considerato il valore calcolato nel paragrafo 6.3. L'analisi ha quantificato in 385 unità il numero di nuovi abitanti.

AREE A VERDE PUBBLICO e SPORTIVE		
tipo	**n. aree**	**superficie [mq]**
TOTALE VERDE PUBBLICO /ATTREZZATO	**8**	**36.278,00**
TOTALE SPORTIVE	**4**	**26.225,00**
TOTALE	**12**	**62.503,00**
STANDARD DM 1444/68 AREE A VERDE PUBBLICO 9,00 mq/ab		
superficie [mq]	**popolazione**	**standard**
62.503,00	**1.795**	**34.82 mq/ab**

AREE SCOLASTICHE		
tipo	**n. aree**	**superficie [mq]**
TOTALE	**1**	**5.460,00**
STANDARD DM 1444/68 AREE SCOLASTICHE - 4,50 mq/ab		
superficie [mq]	**popolazione**	**standard**
5.460,00	**1.795**	**3,08 mq/ab.**

AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE		
tipo	**n. aree**	**superficie [mq]**
TOTALE	**9**	**31.467,00**
STANDARD DM 1444/68 AREE CIVILI AMMINISTRATIVE e RELIGIOSE - 2,00 mq/ab		
superficie [mq]	popolazione	standard
26.327,00*	**1.795**	**14,66 mq /ab**

***stralciata area Cassa Rurale Scancio**

AREE A PARCHEGGIO		
tipo	**n. aree**	**superficie [mq]**
ESISTENTE	25	18.068 mq
DI PROGETTO	20	25.678 mq
TOTALE	**39**	**43.746 mq**
STANDARD DM 1444/68 AREE PARCHEGGIO - 2,50 mq/ab		
superficie [mq]	**popolazione**	**standard**
43.746	**1.795**	**24,37 mq/ab**

Come vedremo in seguito l'incremento della popolazione stimato derivante dall'individuazione di nuove aree residenziali incide minimamente sul soddisfacimento degli standard.

7 CONCLUSIONI

A conclusione dell'indagine condotta rispetto al fabbisogno abitativo è necessario mettere in relazione le esigenze abitative stimate - **63 alloggi nel decennio 2025-2035** - con la capacità del territorio di farsene carico.

La popolazione potenzialmente insediabile, determinata sommando la componente già assorbita dal PRG (aree pianificate in attesa di trasformazione) e quella derivante dalla determinazione del carico insediativo massimo è pari a 796 abitanti (385 + 411) per un corrispettivo di **362 alloggi**. Questo dato, se rapportato alle esigenze generate dal territorio appare sufficiente per garantire un soddisfacimento per un tempo indeterminato (superiore ai 50 anni).

L'analisi restituisce un quadro di riferimento che solo in parte risulta governabile attraverso gli ordinari strumenti di pianificazione urbanistica. La questione demografica, ad esempio, deriva da dinamiche sociali e strutturali complesse, che afferiscono a livelli decisionali spesso distanti dalle competenze dell'Amministrazione locale. Tuttavia, è proprio in questo scenario che il Piano Regolatore deve agire non solo come regolatore edilizio, ma come catalizzatore di attrattività, cercando di rispondere concretamente ai mutamenti in corso attraverso il miglioramento della qualità urbana e dei servizi.

Nel contempo, la persistenza di significativi residui di pianificazione, che solo parzialmente potranno essere effettivamente tradotti in trasformazioni reali, impone una seria riflessione normativa di carattere legislativo. Risulta necessario stabilire una precisa durata temporale per tali previsioni, evitando che aree destinate all'espansione restino in un limbo amministrativo per decenni; ciò permetterebbe di liberare suolo da destinare ad altri usi o di preservarlo per garantire un corretto equilibrio territoriale. Parallelamente, la presenza di una quota consistente di seconde case inutilizzate, spesso di carattere storico e a rischio abbandono, impone alla pianificazione di individuare strumenti agili che ne favoriscano il riutilizzo e il rinnovamento, trasformando il potenziale degrado in un'opportunità di rigenerazione identitaria.

In questo contesto, sebbene i dati sul consumo di suolo suggeriscano estrema cautela e il fabbisogno stimato sembri teoricamente assorbibile dalle disponibilità esistenti, l'Amministrazione riconosce la necessità di operare con un pragmatismo lungimirante.

L'individuazione di limitate e mirate nuove aree destinate all'insediamento non deve essere letta come una contraddizione, bensì come una "extrema ratio" necessaria per contrastare attivamente la decrescita demografica. In territori montani o periferici, infatti, la sola rigenerazione dell'esistente può non essere sufficiente a soddisfare le esigenze tecniche, economiche o tipologiche delle giovani famiglie che intendono radicarsi sul territorio.

L'insieme delle azione promosse dalla variante al PRG a sostegno della "Prima casa" produce l'inserimento di circa 2.971 mq di nuove aree edificabili a fronte di un residuo di pianificazione disponibile nel PRG di circa 23.000 mq.

Pertanto, la previsione di nuovi spazi edificabili viene intesa come una scelta strategica e selettiva, finalizzata esclusivamente a garantire il mantenimento del tessuto sociale e a offrire risposte abitative che il patrimonio storico, per vincoli o costi di recupero, non sempre può garantire in tempi rapidi.

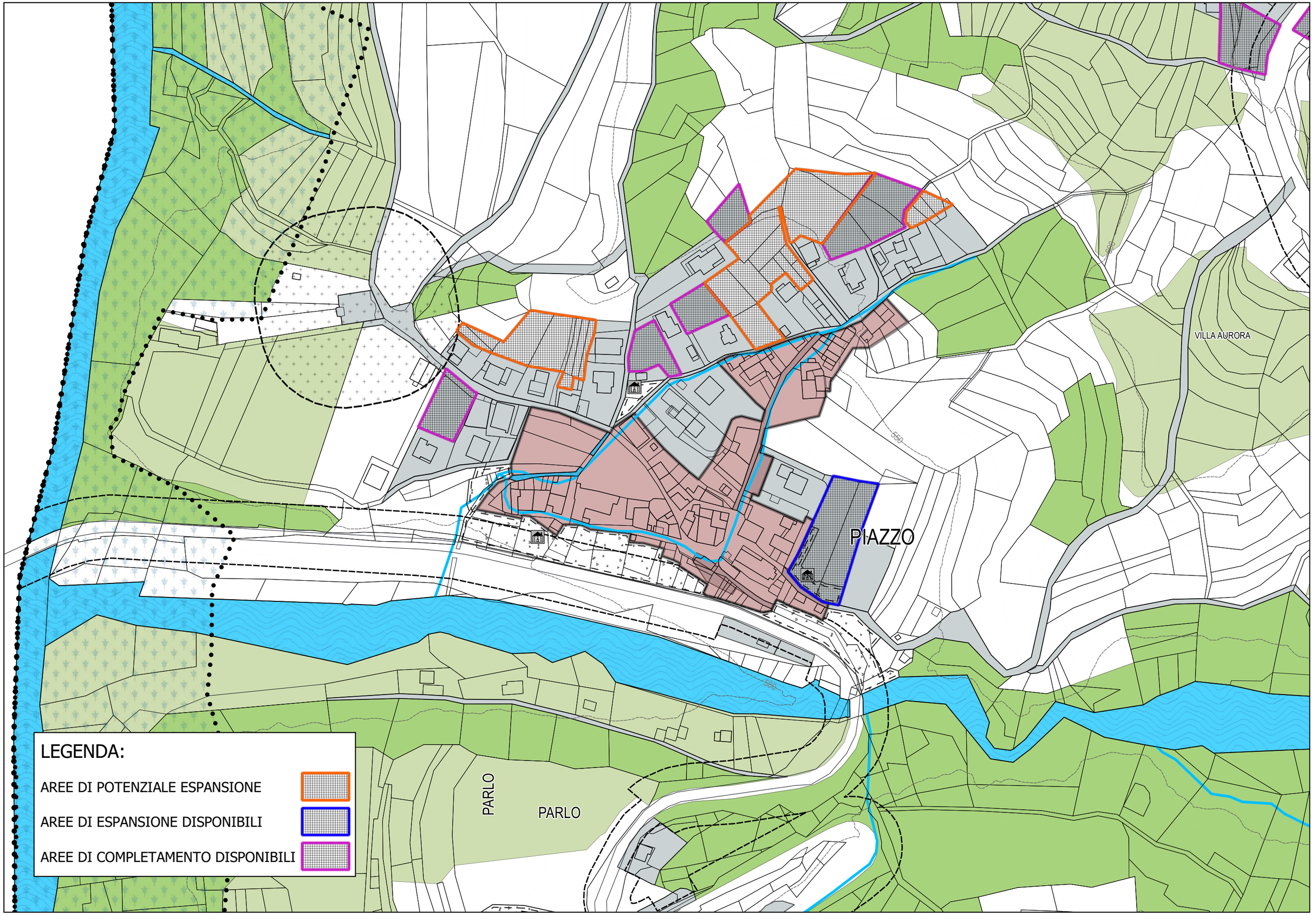
Il Piano Regolatore si conferma così lo strumento di mediazione tra la tutela del paesaggio e il diritto alla casa, ponendo l'espansione edilizia non come un automatismo del passato, ma come un investimento mirato sulla permanenza delle famiglie e sulla vitalità futura della comunità di Segonzano.

Solo attraverso questo delicato equilibrio tra il recupero del costruito e lo sviluppo di nuove opportunità insediative è possibile perseguire una sostenibilità che sia, al contempo, ambientale, economica e profondamente sociale.

ALLEGATO A : Carico insediativo massimo elaborati cartografici

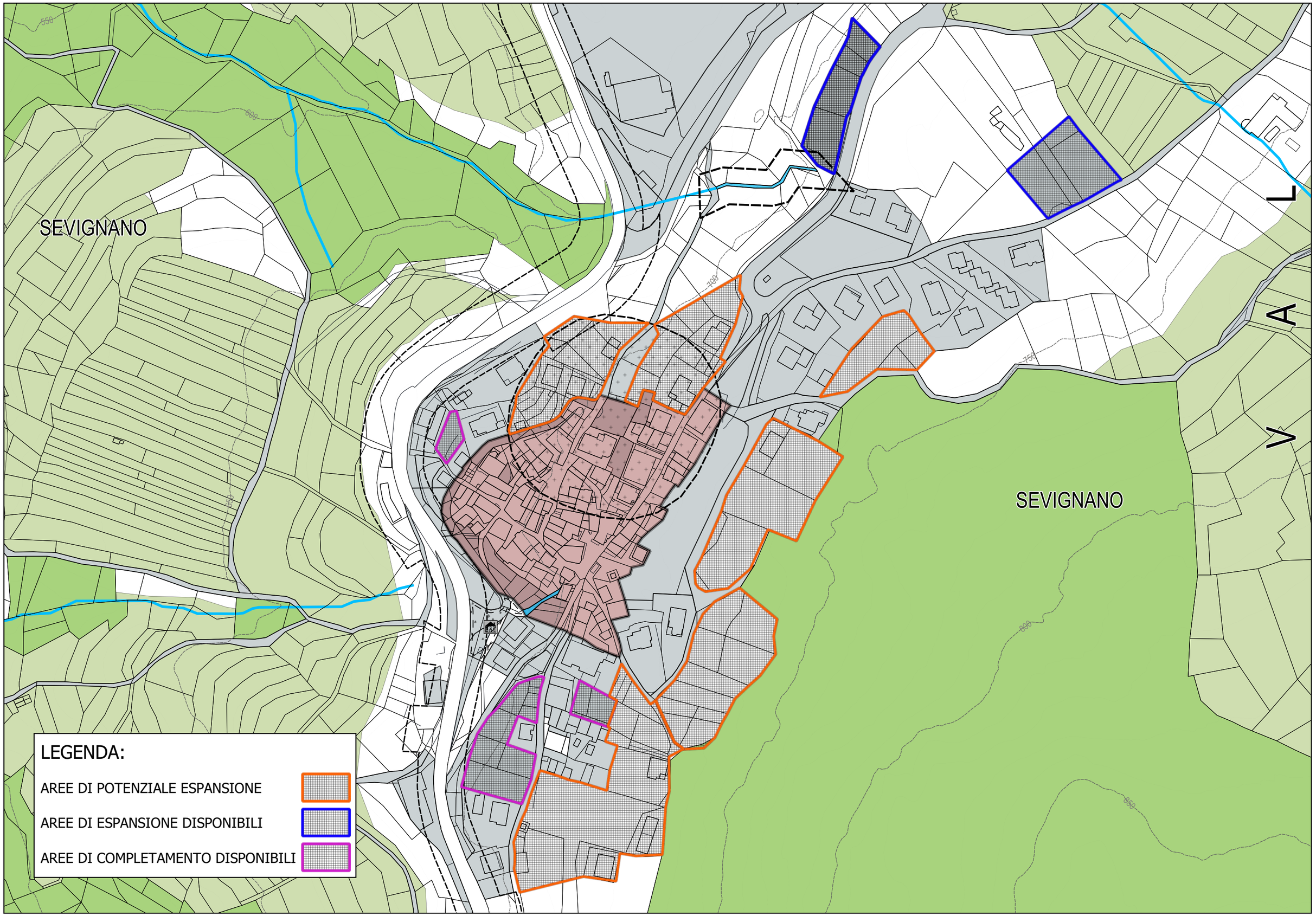
CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

FRAZIONE PIAZZO



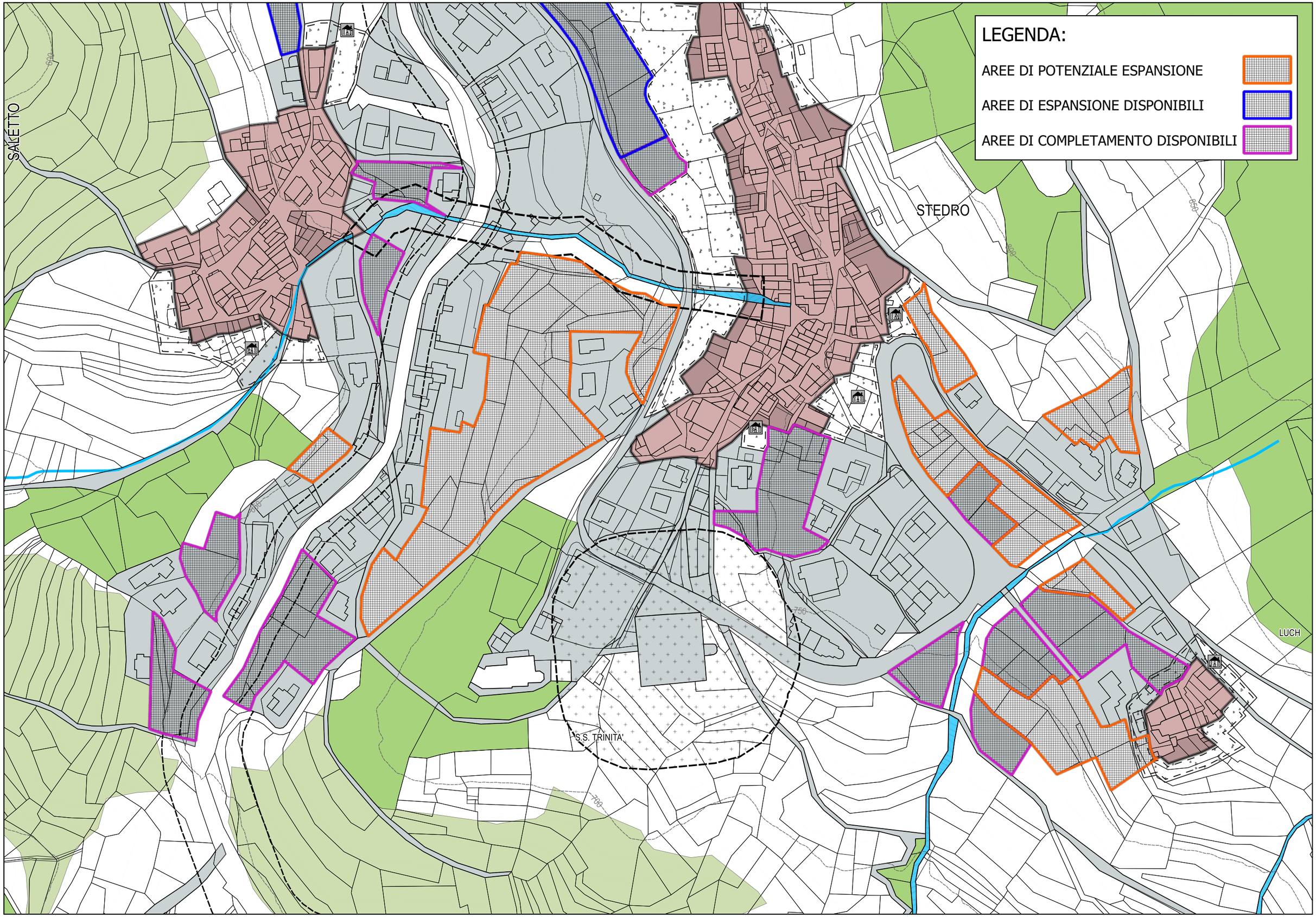
CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

FRAZIONE SEVIGNANO



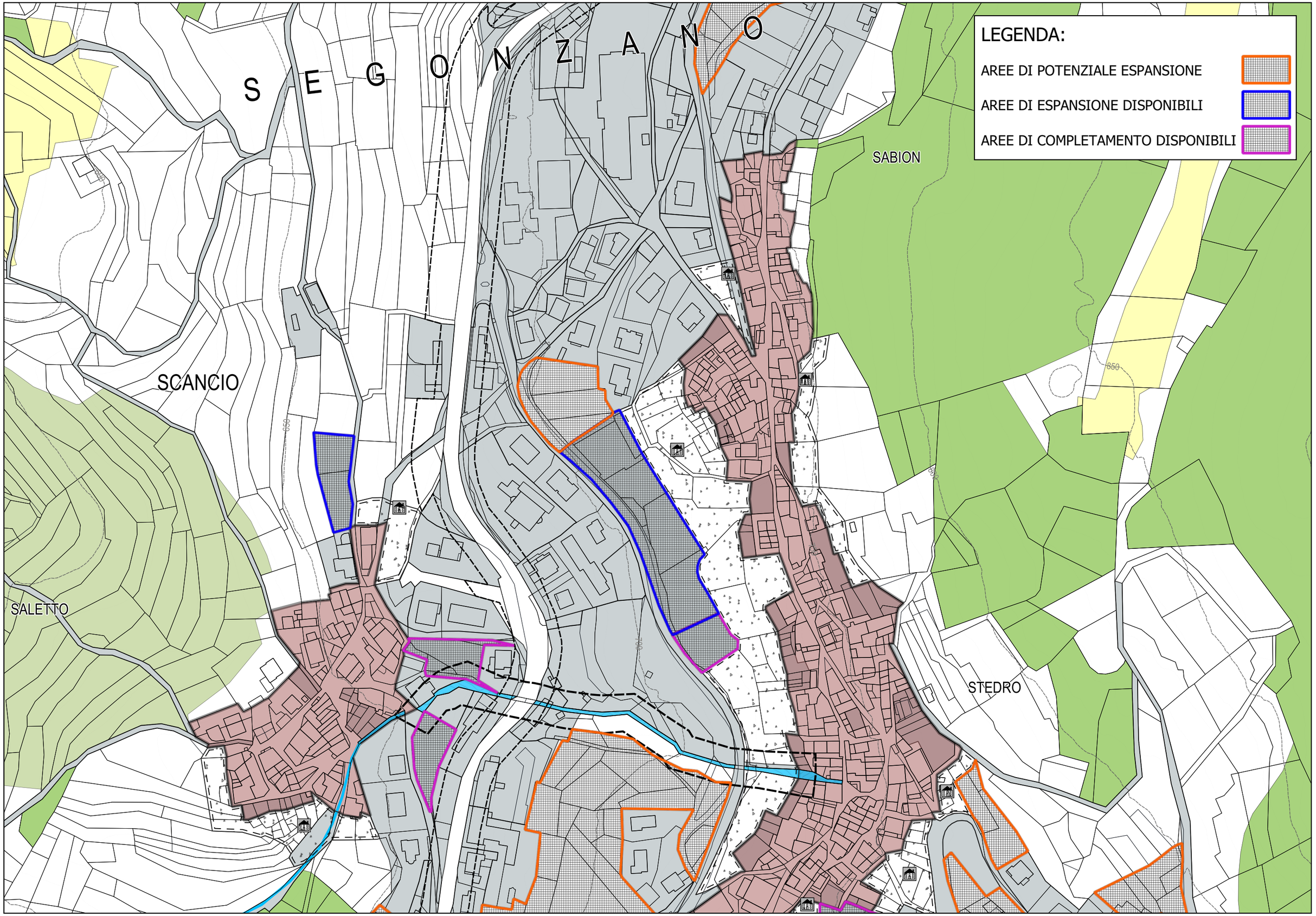
CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

FRAZIONE SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO



CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

FRAZIONE SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO



CARICO INSEDIATIVO MASSIMO

FRAZIONE SCANCIO-SALETTO-SABION-STEDRO

