

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



COMUNE DI PREZZO



P.R.G. Variante 2007

ADOZIONE DEFINITIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

Dicembre 2009

architetto urbanista
Remo Zulberti





Comune di Prezzo
(Provincia di Trento)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

del nuovo

PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Introduzione

La presente relazione illustrativa allegata al nuovo Piano Regolatore Generale del comune di Prezzo viene redatta sulla base del Documento Preliminare già approvato e visionato dalla Commissione Urbanistica Provinciale.

Lo studio preliminare, che scaturisce da un percorso di lavoro diversificato secondo le seguenti fasi: indagine morfologica, fisica e geologica, indagine sociale demografica ed economica, indagine ambientale, indagine insediativi, ricognizione della pianificazione esistente è infine integrato con le scelte di indirizzo che porteranno alla stesura del PRG finale.

Il Nuovo PRG potrà contare quindi su di una base di valutazione concreta che anticipa di fatto elementi essenziali del PRG come inteso fino prima della modifica introdotta alla Legge Urbanistica provinciale nel dicembre 2004.

Ora la nuova norma provinciale prevede anche per il PRG comunale, indipendentemente dalla ampiezza territoriale o demografica, che il documento programmatico preliminare contenga “elementi di analisi”, individui “gli obiettivi da perseguire”, definisca “le linee strategiche d’azione su cui sviluppare le scelte del Piano Regolatore Generale”.

Altra richiesta specificata dalla Legge urbanistica provinciale riguarda la necessaria verifica della conformità degli obiettivi e scelte prefigurate con il PUP (Piano Urbanistico Provinciale).

Emerge quindi immediatamente, per il comune di Prezzo, ancora nella fase preliminare la principale problematica che il nuovo PRG vuole risolvere: **gestione del territorio, suo sviluppo e riqualificazione** con azioni coerenti e compatibili con i **vincoli di natura geologica** generati dal movimento geomorfologico o geotettonico in atto.

2. Elementi di analisi territoriale e socio-economici

Dati statistici

Di seguito vengono riportate delle schede riassuntive con i dati statistici che più interessano la tipologia di analisi riferita alla pianificazione urbanistica.

Fonte dei dati Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento – e ISTAT
(dal sito <http://www.provincia.tn.it/Statistica> e <http://www.istat.it>)

Tabelle riepilogative censimenti annuali e decennali sulla popolazione e territorio. (Servizio statistica della Provincia Autonoma di Trento)

Di seguito vengono proposte alcune delle più significative tabelle che riguardano l'andamento demografico, alcuni particolari strutturazioni della popolazione, il settore economico e l'utilizzo del territorio.

I dati di seguito riportati necessiteranno prima della stesure definitiva di un confronto incrociato con i dati contenuti presso l'archivio comunale e le associazioni di categoria (Agricoltura e turismo)

Popolazione residente e saldi demografici annuali

Anno	Popolazione residente al 01/01	Nati vivi	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Saldo totale	Popolazione residente al 31/12
1997	193	4	2	+2	1	0	+1	+3	196
1998	196	2	3	-1	1	3	-2	-3	193
1999	193	3	2	+1	2	3	-1	0	193
2000	193	2	3	-1	4	1	+3	+2	195
2001	195	2	7	-5	0	0	0	-5	190
2002	190	2	1	+1	8	0	+8	+9	199
2003	199	4	1	+3	4	0	+4	+7	206
2004	206	2	1	+1	0	5	-5	-4	202

2005	202	0	1	-1	5	1	+4	+3	205
2006	207	2	3	-1	9	4	+5	+4	211
2007									

Famiglie residenti e numero componenti

Anno	Famiglie	Componenti	Componenti per famiglia
1990	74	174	2,35
1991	77	174	2,25
1992	77	173	2,24
1993	78	179	2,29
1994	82	186	2,26
1995	83	184	2,21
1996	85	193	2,27
1997	84	196	2,33
1998	84	193	2,29
1999	82	193	2,35
2000	83	195	2,34
2001	83	191	2,30
2002	89	200	2,24
2003	91	206	2,26
2004	87	202	2,32
2005	92	207	2,25
2006	95	211	2,22
2007	96	213	2,21

Composizione famiglie (1971-2001)

Componenti per famiglia	Famiglie 1971	Componenti 1971	Famiglie 1981	Componenti 1981	Famiglie 1991	Componenti 1991	Famiglie 2001	Componenti 2001
1	12	12	19	19	25	25	35	35
2	18	36	18	36	21	42	18	36
3	17	51	21	63	17	51	16	48
4	13	52	11	44	13	52	15	60

5	7	35	4	20	1	5	3	15
6 e più	6	39	3	18	-	-	-	-

Popolazione attiva in condizione professionale per settore di attività economica
(censimenti 1971-1991)

Anno	Agricoltura	Industria	Commercio	Servizi	Totale
1971	44	42	10	10	106
1981	15	41	7	17	80
1991	7	39	10	17	73
2001	6	32	4 (*)	30 (*)	72

(*) dati censimento 2001 adattati – Per maggior dettaglio si vedano le tabelle ISTAT Censimento 2001 di seguito riportate

Pendolarismo per lavoro e studio (1991)

Movimento	Per lavoro da/verso stesso comp	Per studio da/verso stesso comp	Per lavoro da/verso altro comp	Per studio da/verso altro comp	Per lavoro verso altra prov	Per studio verso altra prov
ENTRATA	3	-	1	-	-	-
USCITA	44	15	2	-	1	-

Suddivisione della superficie 1990

Descrizione superficie	Superficie
Acque	0,05
Altri(biotopi)	0
Aziende censite in altri comuni	26,82
Aziende censite nel comune	297,26
Fabbricati	3,88
Infrastrutture di urbanizzazione	2,46
Orti familiari	0,32
Parchi e giardini	0
Superficie improduttiva	6,39
Terreni abbandonati	50,21
Terreni improduttivi	0
Terreni non costituenti aziende	50,53
Terreni sterili	0
Totale	381

Numero aziende agricole e superficie agricola utilizzata (1982/2000)

anno	Aziende agricole	Superficie agricola utilizzata (ha)	Superficie totale aziende agricole (ha)	Superficie amministrativa (ha)
1982	41	320,11	813,60	381
1990	38	333,91	917,12	381
2000	38	272,23	907,80	381

N.B. la superficie totale delle aziende agricole comprende parte di territorio di proprietà del Comune di Prezzo ma ricadente in Comune Catastale di Daone e quindi da quest'ultimo amministrato anche dal punto di vista urbanistico.

Patrimonio zootecnico (1982-2000)

Tipo allevamento	Aziende 1982	Capi 1982	Aziende 1990	Capi 1990	Aziende 2000	Capi 2000
Bovini da 1 a 4 capi	9	22	3	6	-	-
Bovini da 5 a 9 capi	2	16	0	0	-	-
Bovini da 10 a 49 capi	1	17	2	26	2	37
Bovini totale	12	55	5	32	2	37
Ovini	-	-	-	-	1	12
Suini	8	8	1	1	1	2
Conigli	0	0	15	216	1	6
Avicoli	0	0	20	91	1	4

Strutture alberghiere per stelle (2004)

Anno	Stelle	Numero alberghi	Numero letti
2004	1	1	17
2007	1	1	17

Strutture extralberghiere per tipologia (2004)

Anno	Descrizione struttura	Numero strutture	Numero letti
2007	Affittacamere, C.A.V. e Bed & Breakfast	0	0
2007	Campeggi	0	0
2007	Rifugi	1	25
2007	Colonie e campeggi mobili	0	0
2007	Case per ferie	0	0
2007	Agritur e agricampeggi	0	0
2007	Alloggi privati	16	70
2007	Seconde case	16	84
2007	Altri esercizi	0	0

Arrivi e presenze nel complesso della struttura ricettiva

anno	Arrivi italiani	Arrivi stranieri	Presenze italiane	Presenze straniere
1985	98	-	980	-
1986	166	4	1.270	4
1987	448	6	4.158	16
1988	550	29	4.747	56
1989	733	14	6.087	28
1990	667	6	6.579	12
1991	802	12	7.696	26
1992	748	23	6.197	78
1993	669	30	6.062	108
1994	639	17	5.633	53
1995	674	35	6.108	139
1996	568	29	5.383	92
1997	547	47	4.998	199
1998	523	51	4.345	151
1999	511	17	4.479	57
2000	474	-	4.188	-
2001	489	-	4.101	-
2002	403	4	3.332	4
2003	431	-	3.807	-
2004	357	4	3.061	28

Numero veicoli circolanti

anno	Autovetture	Motocicli	Autocarri	Totale
1981	70	2	8	80
1985	81	13	11	105
1990	87	14	16	117
1995	97	11	17	125
2000	108	14	25	147
2003	110	16	22	148

Concessioni edilizie

Anno	Numero abitazioni	Numero stanze	Volume (mc)
1981	1	4	447
1982	0	0	851
1984	0	0	906
1985	1	5	722
1989	0	0	15
1990	0	0	509
1991	1	5	704
1995	2	9	2.625
1996	0	0	453

Ristrutturazioni edilizie

Anno	Numero abitazioni prima	Numero abitazioni dopo	Saldo
1985	1	1	0
1986	1	1	0
1987	5	8	3
1988	3	4	1
1989	2	5	3
1990	0	1	1
1992	1	4	3
1994	2	1	-1
1995	1	2	1
1996	0	1	1
1997	2	3	1
1998	2	2	0

Tabelle riepilogative CENSIMENTO 2001 - ISTAT - Istituto Nazionale
Statistica



a) Superficie, residenti, densità

Superficie territoriale (Kmq)

COMUNI	Superficie territoriale (Kmq)	Superficie territoriale (ha)
Prezzo	3,81	381

Popolazione residente

COMUNI	Popolazione residente
Prezzo	194

Popolazione presente

COMUNI	Popolazione presente
Prezzo	186

Densità abitativa (ab/kmq)

COMUNI	Densità abitativa (ab/kmq)
Prezzo	51

b) Edifici ed abitazioni

Edifici

COMUNI	Edifici
Prezzo	88

Edifici ad uso abitativo

COMUNI	Edifici ad uso abitativo
Prezzo	85

Numero di abitazioni

COMUNI	Abitazioni	di cui:		
		Occupate	Per vacanze	non occupate
Prezzo	135	87	34	14

(n.b. Le case per vacanze sono per la maggior parte destinate a nativi residenti in altri comuni che mantengono l'edificio abitabile per vacanze e festività)

Numero di stanze per abitazione

COMUNI	Numero di stanze per abitazione
Prezzo	4,72
Trentino	3,75

Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione

COMUNI	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
Prezzo	0	23	5	16	40	26	17	127

Abitazioni in edifici ad uso abitativo

COMUNI	Abitazioni in edifici ad uso abitativo
Prezzo	127

Superficie media delle abitazioni (mq)

COMUNI	Superficie media (mq)
Prezzo	93,84
Trentino	83,92

Superficie (mq) delle abitazioni occupate da persone residenti

COMUNI	Superficie (mq) delle abitazioni occupate da persone residenti
Prezzo	8063

Metri quadrati per occupante in abitazioni occupate da persone residenti

COMUNI	mq. per occupante in abitazioni occupate da persone residenti
Prezzo	41,56
Trentino	37,84

Numero di occupanti per stanza in abitazioni occupate da persone residenti

COMUNI	Numero di occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti
Prezzo	0,5
Trentino	0,6

Abitazioni occupate da persone residenti

COMUNI	Abitazioni occupate da persone residenti
Prezzo	87

Percentuale di abitazioni occupate da persone residenti in proprietà

COMUNI	Percentuale abitazioni occupate da persone residenti in proprietà
Prezzo	86,21
Trentino	75,28

Percentuale di abitazioni occupate da persone residenti in affitto

COMUNI	Percentuale abitazioni occupate da persone residenti in affitto
Prezzo	8,05
Trentino	17,35

Famiglie e Famiglie in abitazione

COMUNI	Numero di famiglie	Famiglie in abitazione
Prezzo	87	87

Nuclei familiari

COMUNI	Numero di nuclei familiari
Prezzo	49

Famiglie per numero di componenti

COMUNI	Numero di componenti						Totale
	1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	
Prezzo	35	18	16	15	3	0	87

c) Occupazione e pendolarismo

Occupati

COMUNI	Occupati
Prezzo	72

Occupati per attività economica

COMUNI	Attività economica			
	Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale
Prezzo	6	32	34	72

Occupati per sezioni di attività economica

Agricoltura, caccia e silvicoltura	6
Pesca, piscicoltura e servizi connessi	0
Estrazione di minerali	0
Attività manifatturiere	25
Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	0
Costruzioni	7
Commercio ingrosso e dettaglio; riparazione autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa	4
Alberghi e ristoranti	8
Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni	1
Intermediazione monetaria e finanziaria	1
Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali e imprenditoriali	3
Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	6
Istruzione	3
Sanità e altri servizi sociali	7

Occupati per posizione nella professione

COMUNI	Posizione nella professione					Totale
	Imprenditore e Libero professionista	Lavoratore in proprio	Socio di cooperativa	Coadiuvante familiare	Dipendente o in altra posizione subordinata	
Prezzo	4	9	0	0	59	72

Occupati per sesso

COMUNI	Sesso		
	Maschi	Femmine	Totale
Prezzo	45	27	72

Occupati per classe di età

COMUNI	Classe di età da 15 anni in poi				Totale
	15-19	20-29	30-54	55 e più	
Prezzo	2	9	58	3	72

Popolazione residente che si sposta giornalmente

COMUNI	Popolazione residente che si sposta giornalmente
Prezzo	92

Popolazione residente che si sposta giornalmente per luogo di destinazione

COMUNI	Luogo di destinazione		Totale
	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	
Prezzo	16	76	92

Popolazione residente che si sposta giornalmente per sesso

COMUNI	Sesso		
	Maschi	Femmine	Totale
Prezzo	53	39	92

Prime valutazioni sugli elementi statistici

Prima di portare qualsiasi considerazione o conclusione occorre precisare che quanto si parla di medie percentuali per ottenere serie costanti ed analizzabili occorrerebbe avere delle basi pari a cento volte il livello percentuale stesso.

Parlare quindi di percentuali al centesimo o al millesimo (nel caso della natalità) lo si deve intendere semplicemente come base di lettura consuntiva e non come confronto territoriale o come progressione futura.

Non per questo alcuni elementi costanti come il mantenimento del numero dei residenti e la costanza di presenza di nascite in tutti gli anni (indipendentemente dal numero) denotano un carattere particolare della comunità di Prezzo che si può considerare stabile con tendenza al rinnovo demografico e generazionale, elementi essenziali a garanzia della continuità della comunità sia per quanto riguarda la stanzialità sia per quanto riguarda il presidio costante del territorio ed il suo utilizzo (vedasi numero di aziende agricole), ancora improntato sulla agricoltura tradizionale di montagna.

A questo proposito vale la pena anticipare in questo punto un risultato già accertato nelle prime campagne di rilievo del territorio.

A comprovare la presenza costante dell'uomo sul territorio, sono il numero di edifici tradizionali di montagna ancora efficienti ed utilizzati per la pratica agricola, ed il basso numero di case abbandonate, ed addirittura inesistente numero di ruderi, fatto raro, o forse unico, nel panorama del territorio provinciale in generale e Giudicariense in particolare.

Particolare attenzione va posta alla riduzione costante ritrovabile invece nelle presenze turistiche.

Per tale settore occorrerà impostare una particolare attenzione di analisi che potrà, anzi dovrà condurre ad effettuare scelte che possano garantire nell'immediato futuro un'inversione di tendenza, che possa riportare all'attenzione del visitatore esterno il valore dell'ambiente montano del comune di Prezzo, con particolare attenzione al rilancio della località di Boniprati, al recupero della produttività delle malghe, alla riqualificazione di Monte Melino.

3. Dati territoriali

Il comune di Prezzo ha una superficie territoriale amministrativa pari a 381 ettari.
la suddivisione di tale superficie risulta essere:

Catasto	Superficie complessiva			Superficie produttiva				Improduttivo
	Pubblica	Privata	Totale	Agraria	Alti-pascoli	Boschi	Totale	
C.C. Prezzo	196	185	381	144	18	212	374	7
percentuale	51,4%	48,6%	100,0%	38,5%	4,8%	56,7%	100,0%	
							98,2%	1,8%

Oltre al territorio amministrato in C. C. Prezzo, l'amministrazione comunale risulta essere proprietaria di due altri appezzamenti di terreno in C.C. Daone, costituiti da alpi pascoli e parte di improduttivo per complessivi 600 ettari.

Piano economico di assestamento forestale

Dal piano economico silvo pastorale del 1994 e dalla revisione in atto di formazione, saranno tratte tutte le informazioni necessarie al fine delle previsioni urbanistiche che si vorranno estendere alle zone di pascolo e bosco.

Tutti i dati riportati nel piano economico andranno attentamente valutati in quanto si renderà necessario depurare i valori assoluti delle porzioni di territorio ricadenti in C.C. Daone, escluse dalla pianificazione in corso di formazione.

RIASSUNTIVAMENTE la proprietà del Comune di Prezzo è così distinta:

C.C. PREZZO f.p. n. 1	Ha	196.81.84	
C.C. PREZZO f.p. n. 405	"	0.14.98	
C.C. PREZZO f.p. n. 528	"	2.92	(proprietà di porz. materiali)
C.C. DAONE f.p. n. 430	"	600.47.98	
C.C. CRETO f.p. n. 508	"	9.00	(comproprietà: 9/100)
C.C. CRETO f.p. n. 577	"	0.61.39	(comproprietà: 1/2)
=====			
TOTALE PROPRIETA'	Ha	798.18.11	

Pertanto, escludendo le superfici slegate dalla proprietà e quelle non ad indirizzo silvo-pastorale (per un totale di 1.22.35 ettari), ricadono nel presente lavoro pianificatorio ettari 796.95.76 di proprietà del Comune di Prezzo, la cui ripartizione per coltura è illustrata in dettaglio dai fogli di possesso e, per confronto con la classificazione catastale, dall'allegato A2.

Il raffronto tra classificazione del Catasto e classificazione del Piano si riassume in questi dati:

	Class. del Catasto	%	Class. del Piano	%
Bosco	617.07.07	77,43	601.55.61	75,48
Alpi-Pascoli-Prati	155.65.81	19,53	195.40.15	24,52
Arativi-Orti-Vigne	61	*	=	
Improduttivi-Edif.	24.22.27	3,04	=	

Totale	796.95.76	100,00	796.95.76	100,00

Le differenze sono dovute ad un affinamento della classificazione sul terreno, pur in un ambito di variabilità dovuto alle diverse interpretazioni circa la destinazione d'uso del soprassuolo.

Si segnala inoltre che l'intero territorio comunale è soggetto al Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del Regio Decreto 30.12.1923 n. 3267

4. Analisi urbanistica

Bilancio urbanistico-ambientale

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale in vigore ha praticamente esaurito la sua capacità pianificatoria, anche a seguito dei vincoli imposti sul territorio dalla nuova Carta di Sintesi geologica allegata alla Variante PUP 2000.

Anche per gli insediamenti storici l'attuale piano, che di fatto riproponeva gli interventi stabiliti dal PGIS sulla base di analisi di dettaglio effettuate fra il 1980 ed il 1987, ha esaurito la sua capacità pianificatoria. Molti interventi sono stati effettuati nel rispetto delle previsioni, molti altri sono in attesa di una modifica normativa che guidi gli interventi ammissibili al fine di recuperare i volumi esistenti alle normali esigenze abitative.

Per quanto riguarda il territorio aperto, l'attuale pianificazione non prevede la possibilità di operare sul patrimonio edilizio tradizionale di montagna.

L'esigenza di modificare l'aspetto normativo per tale settore è pressante ed urgente.

Per quanto inoltre riguarda la zona di Boniprati l'attuale pianificazione non consente di effettuare quegli interventi di riqualificazione ambientale e territoriale, a diretto vantaggio dell'offerta turistica, al fine di garantire la fruibilità della piana di Boniprati, nel rispetto del biotopo esistente.

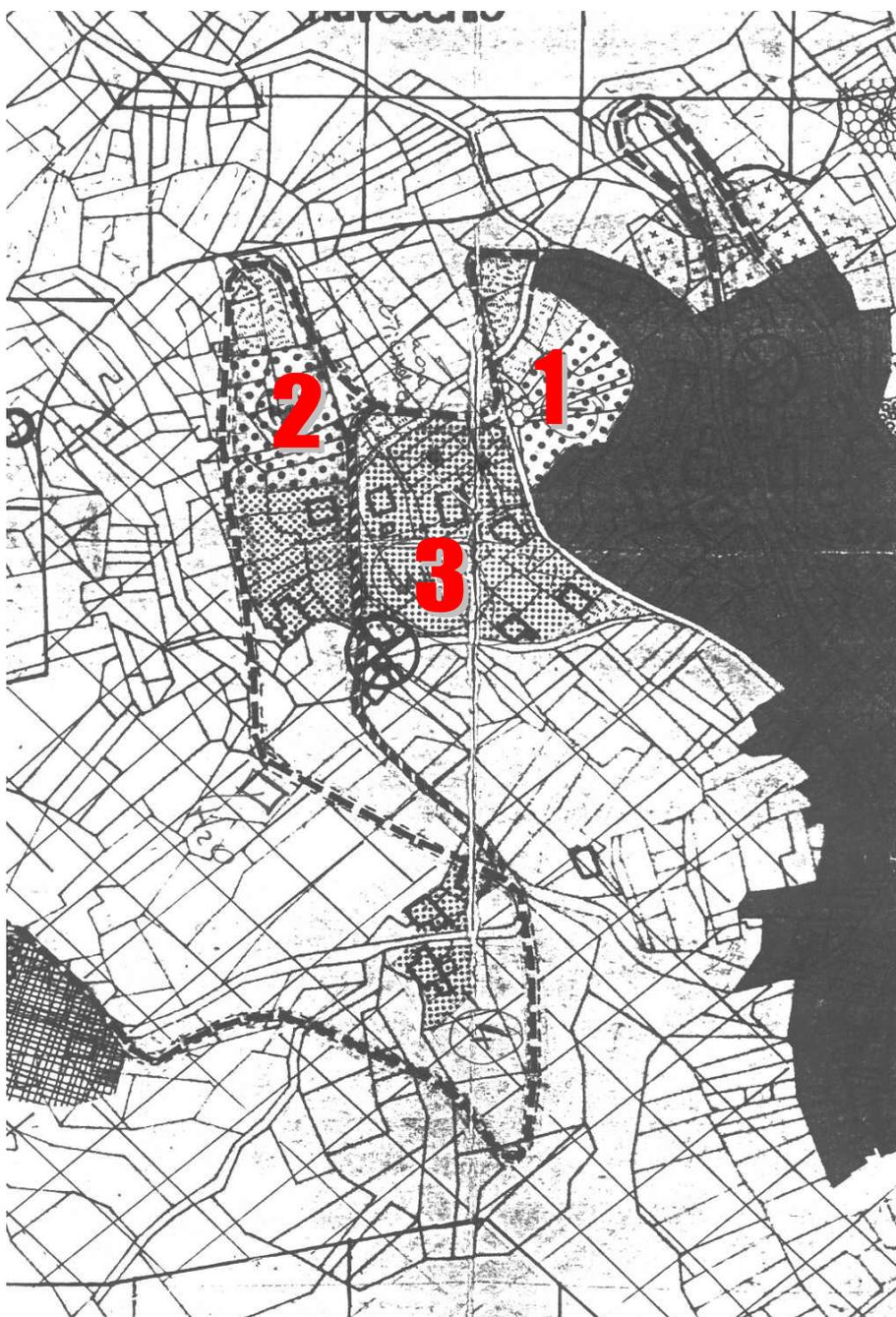
Le previsioni di espansione residenziale contenute nel Piano regolatore vigente

Nelle cartografie allegate sono riportate le aree di espansione previste nell'attuale PRG.

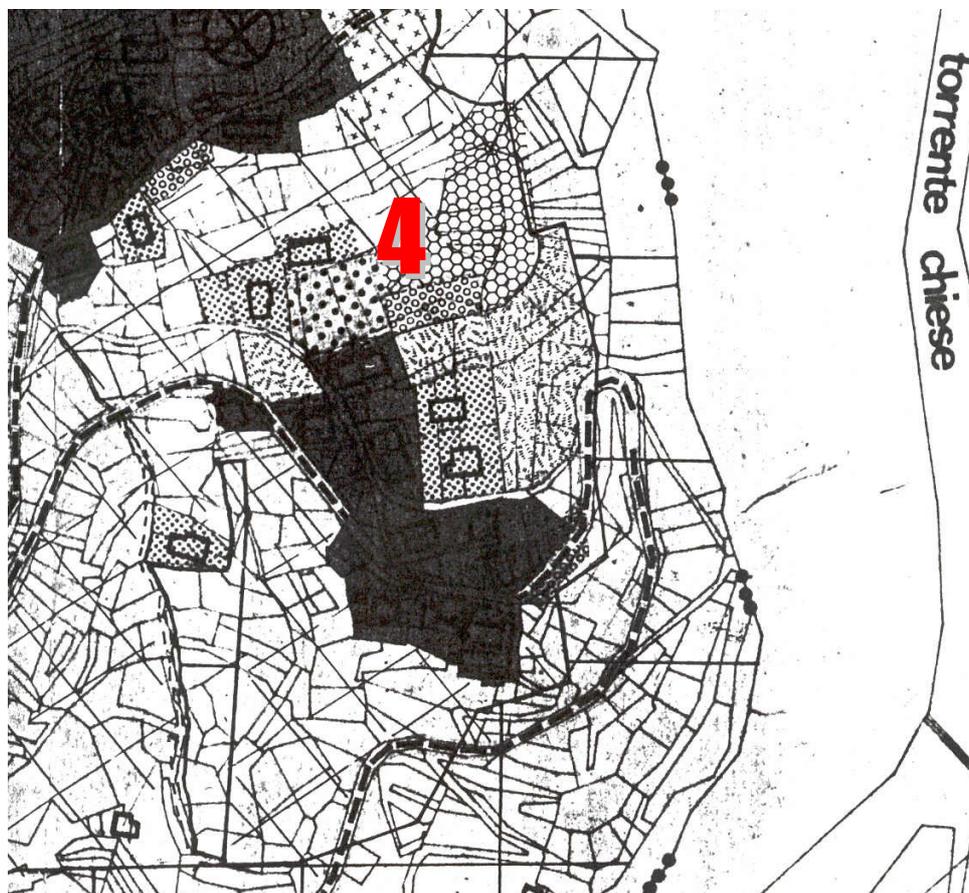
Si precisa che la zona 1 è già stata utilizzata e risulta saturata.

La zona 2, pari ad una superficie di mq 2630 ca., risulta non utilizzata.

La zona 3, di completamento, presenta ancora una superficie libera pari a mq 1600 ca.



La zona 4 di espansione inutilizzata, pari ad una superficie di mq 1300 ca., risulta non utilizzata

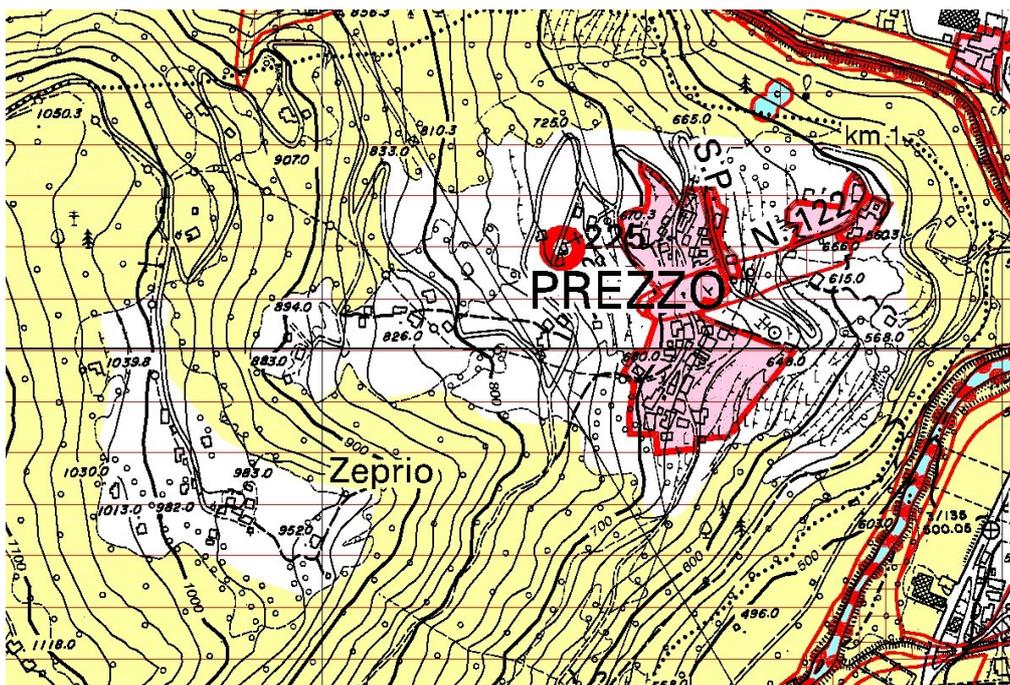


Conformità delle previsioni con il Piano Urbanistico Provinciale - Variante 2000 (L.P. 7 agosto 2003)

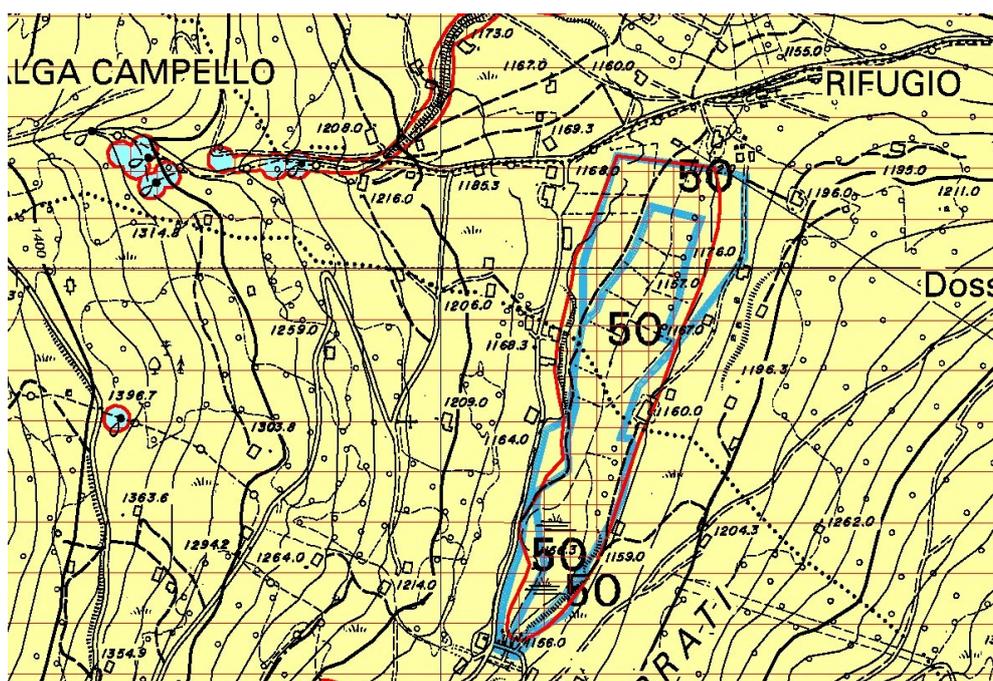
A - Sistema Ambientale

Il Piano Provinciale non prevede particolari vincoli o interventi strutturali sul territorio se si esclude l'aspetto geologico che verrà illustrato più avanti nella parte dedicata alle problematiche del territorio.

Per quanto riguarda la tutela ambientale si evidenzia di seguito il perimetro dell'area assoggettata al vincolo della Tutela Ambientale secondo le disposizioni dell'art. 6 delle NdA del PUP approvato con Legge Provinciale n. 7 di data 7/8/2003.



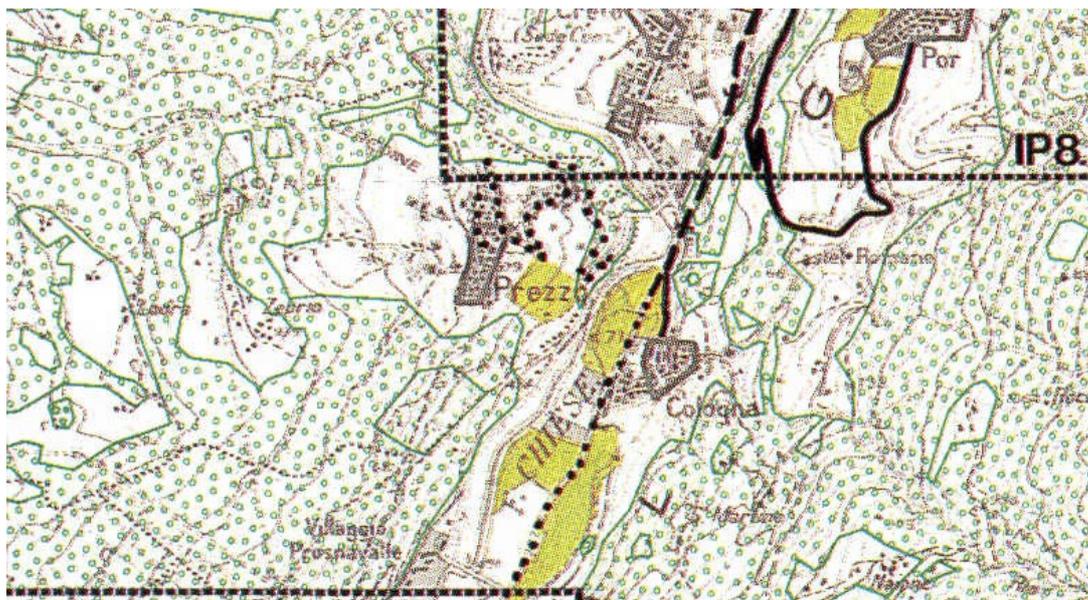
Estratto Tavola PUP n. 76 - Sistema Ambientale – Zona Centro Abitato



Estratto Tavola PUP n. 76 - Sistema Ambientale – Zona Boniprati con Biotopo

B - Sistema Insediativo e produttivo

Il PUP prevede una piccola area agricola primaria posta a valle dell'abitato con esposizione sud-est, costituita da terrazzamenti un tempo coltivati a vite. Per tale area si prevede il mantenimento della destinazione agricola.



Estratto Tavola PUP n. 76 - Sistema Insediativo e produttivo

C - Sistema Infrastrutturale

Per quanto riguarda la viabilità, il territorio comunale non risulta interessato direttamente dalla nuova strutturazione del piano di mobilità di fondovalle.



Estratto Tavola PUP n. 76 - Sistema Infrastrutturale

Coerenza delle scelte del P.R.G. con il Nuovo PUP in salvaguardia

Per quanto riguarda il Nuovo Piano Urbanistico Provinciale, adottato in terza istanza dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1959 di data 7 settembre 2007, e ora in fase di approvazione definitiva da parte del Consiglio Provinciale, si precisa che tutte le previsioni del Piano Regolatore Generale paiono coerenti con gli indirizzi e criteri generali.

Per una lettura dettagliata delle previsioni del nuovo PUP si rimanda alle tavole allegate. (Tavola B.1 scala 1:2.880 e 1:10.000)

5. Evidenziazione delle problematiche principali del territorio aperto del comune di Prezzo.

Geologia

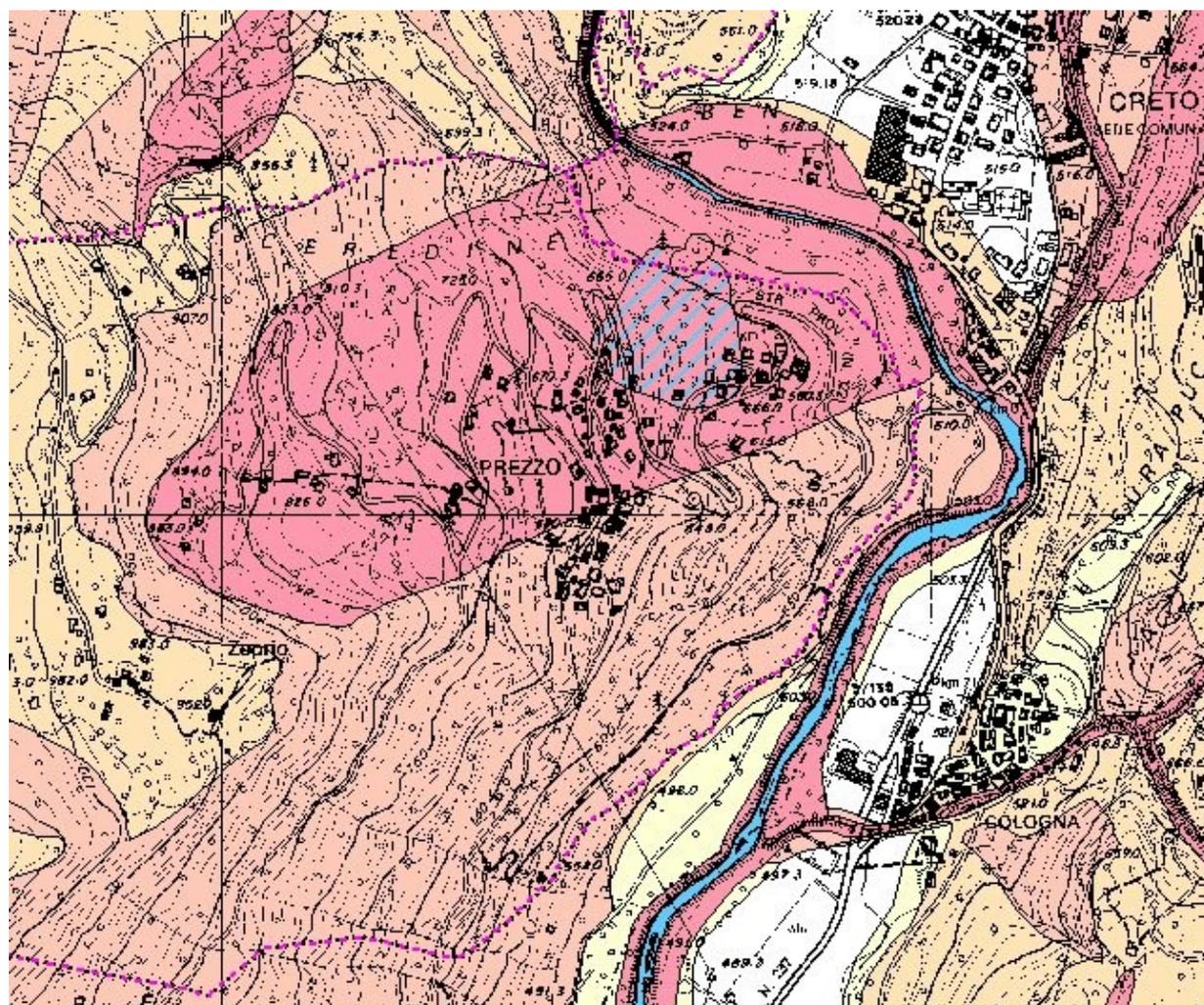
Come già anticipato nei punti precedenti, la maggiore problematica nella gestione del territorio deriva dal vincolo imposto dalla situazione geologica in atto.

La frana di Prezzo, ancora oggi sotto stretta osservazione ed interessata massicci interventi gestiti dal Servizio Geologico della Provincia Autonoma di Trento, ha portato alla delimitazione di una vasta area soggetta a rischio geologico di grado elevato che interessa gran parte dell'abitato.

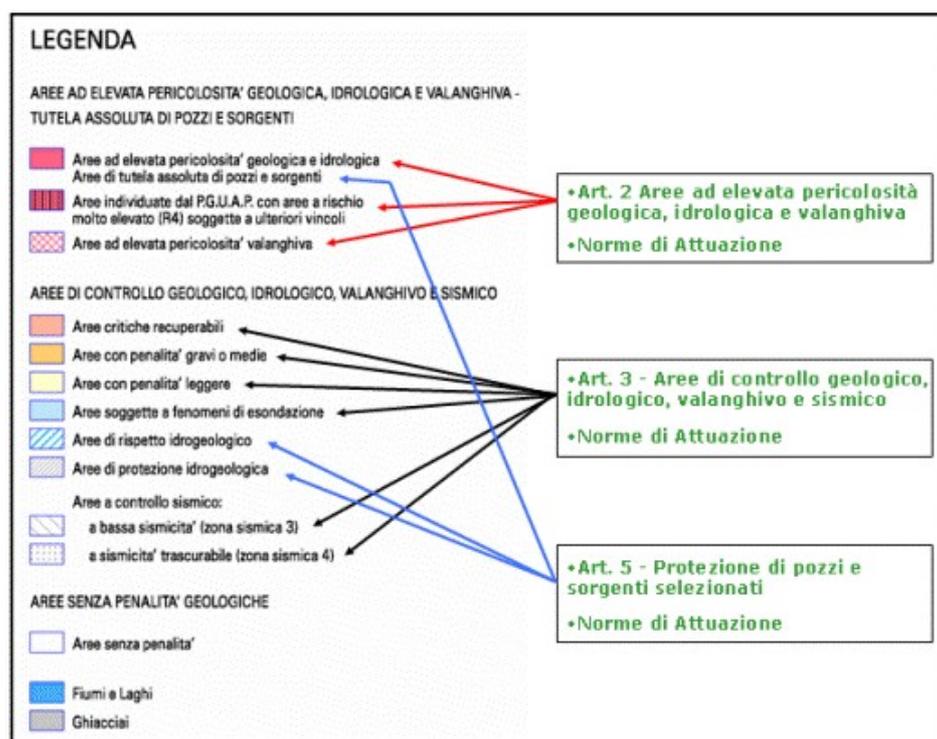
Con i vincoli imposti, oltre che impedire la realizzazione di nuove strutture residenziali nelle aree di maggior rischio, si impedisce anche di realizzare quei minimi interventi di infrastrutturazione necessari al mantenimento dell'esistente.

Si rende quindi assolutamente necessario quale priorità assoluta, in occasione del nuovo piano regolatore, predisporre in accordo con il Servizio Geologico della PAT, una perizia geologica di dettaglio, che possa portare al parziale declassamento del vincolo, garantendo nel contempo l'effettuazione di opere minori senza necessariamente provvedere in sede esecutiva alla rielaborazione dell'analisi geologica di dettaglio.

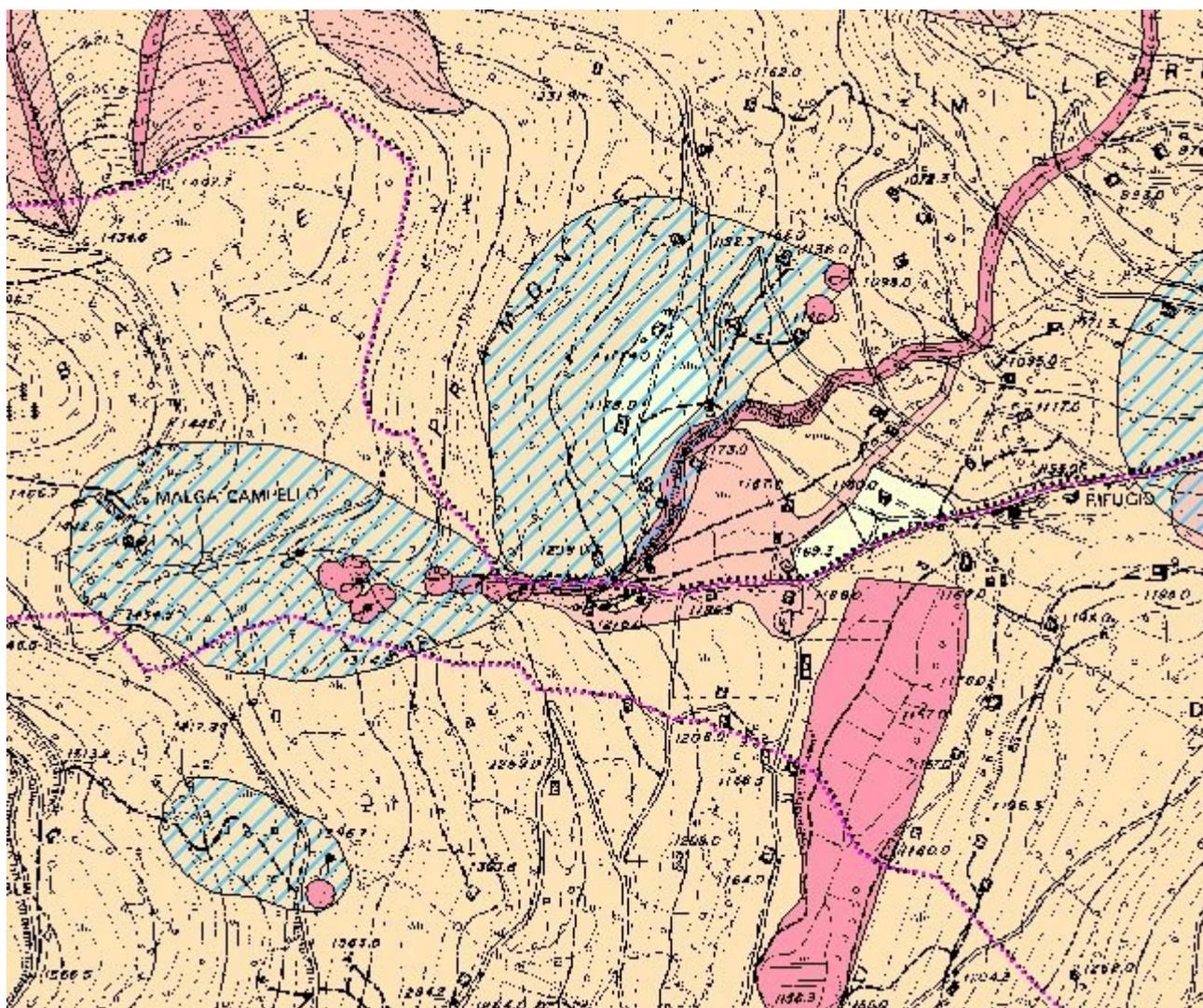
Estratto della Carta di Sintesi geologica



Area interessata dalla "Frana di Prezzo"



Estratto della Carta di Sintesi geologica – Zona di Boniprati



Zona Biotopo di Boniprati

II P.G.U.A.P.

In conseguenza della situazione di pericolosità geologica, il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche definisce rischi abbastanza estesi sul territorio comunale.

Per una lettura completa delle cartografie, dei vincoli e delle modifiche introdotte alla carta di rischio a seguito dell'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche si rimanda alla lettura degli elaborati allegati.

Edilizia tradizionale di montagna

L'altro problema evidenziatosi negli anni riguarda il recupero dei manufatti della architettura tradizionale di montagna.

Il Nuovo Piano Regolatore Generale ha effettuato una analisi completa del Patrimonio Edilizio Montano in sintonia con i dettati della Deliberazione di Giunta Provinciale n. 611 del 22 marzo 2002.

Il lavoro si è quindi concluso con la predisposizione di una serie di elaborati così sinteticamente riassumibili:

Schedatura completa di tutti gli edifici insistenti nelle zone di montagna, comprendendo anche quegli edifici che pur non possedendo particolari elementi di pregio e non rientrando nelle tipologie classiche dell'edilizia montana, sono stati oggetto di previsioni particolari circa la loro ristrutturazione e possibile riconduzione alle tipologie tradizionali.

6. Dimensionamento residenziale

Gli obiettivi generali dettati dalla pianificazione di valenza provinciale

Con deliberazione n. 1281 dd. 23 giugno 2006, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto-Adige n. 29 dd. 18 luglio 2006 la Giunta provinciale ha provveduto ad approvare, ai sensi dell'art. 13 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, i *"criteri e i dati base per il dimensionamento residenziale dei Piani Regolatori Generali"*, secondo l'obiettivo del Piano provinciale di definire elementi di indirizzo tecnico da seguire nella stesura degli strumenti urbanistici locali.

Gli obiettivi di contenimento del consumo di territorio, di sostenibilità ambientale e di necessità di soddisfare prevalentemente il fabbisogni di prima abitazione, sono completamente soddisfatti dalle previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale.

Prima di addentrarci nelle analisi dei dati statistici, che per il Comune di Prezzo hanno e avranno sempre una valenza limitata vista l'esiguità dei valori assoluti messi in campo riferiti alla popolazione residente, agli incrementi demografici, ed alle possibilità edificatorie complessive del nuovo Piano Regolatore.

Criteri di base per il dimensionamento

Aspetti generali.

La popolazione di Prezzo risulta abbastanza stabile negli ultimi anni con un incremento segnato prevalentemente dal costituirsi di nuove famiglie dovute al saldo migratorio attivo.

La natalità, piuttosto limitata, per i prossimi anni dovrebbe mantenersi attorno al 10 per mille con una media di 2 o 3 nati ogni anno, con tendenza ad incremento stante il costituirsi di nuove famiglie immigrate.

Secondo la classificazione contenuta nei criteri dettati dalla circolare allegata alla delibera le dinamiche dell'abitato di Prezzo possono essere così riassunte:

- Centro minore;
- Popolazione in crescita grazie al saldo migratorio attivo;
- Non rilevante il dato sulle domande di edilizia abitativa;
- Attività edilizia ferma a causa di un PRG superato e dei vincoli imposti dalla Carta di Sintesi geologica;
- Si può prevedere la necessità di fornire nuove costruzione per almeno 1 famiglia all'anno. L'ulteriore domanda di edifici per residenzialità temporanea (ancorché lavorativa) potrà essere assolta dal recupero di spazi abitativi all'interno del Centro storico.
- Prevalentemente si mira a realizzare case mono/bifamiliari con una volumetria media pari a 600-800 mc. per ogni unità abitativa.
- La superficie minima per potere dare soddisfacimento alle previsioni che coincidono con le proiezioni statistiche sono pari a 10 nuovi alloggi per i prossimi 10 anni.
- Tenendo conto del valore medio di utilizzo degli indici pari al 70% risulta necessario reperire una superficie edificabile di nuova previsione pari a 7000 mq circa.

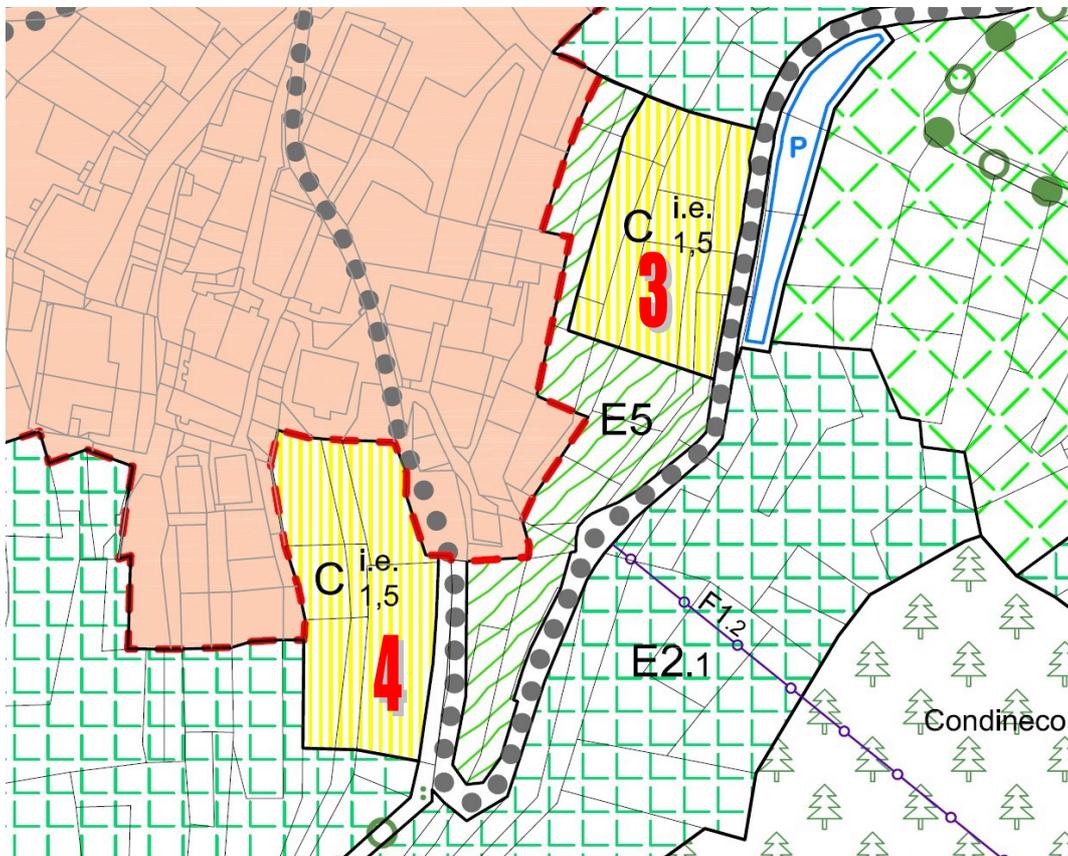
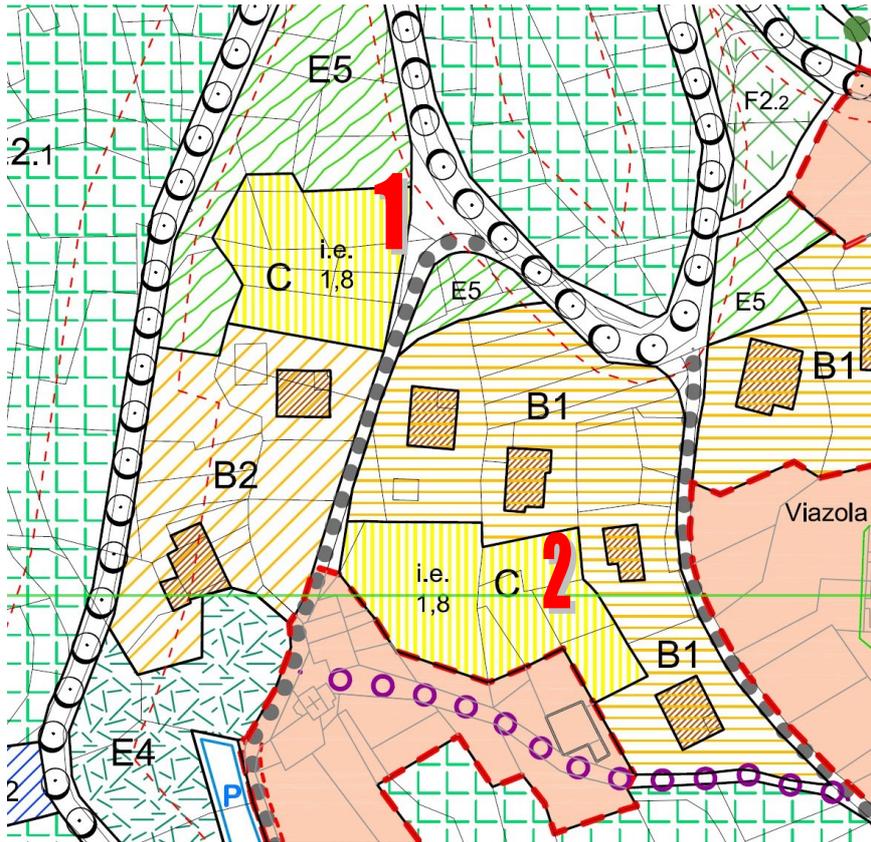
La capacità insediativi del Nuovo P.R.G.

Fatte salve le possibilità edificatorie sulla base delle verifiche puntuali di natura geologica, il nuovo Piano Regolatore prevede nel complesso una capacità di espansione residenziale pari a 6.000 mc circa.

Considerando che l'unità abitativa media per l'abitato di Prezzo è pari a 600 mc. Si ottiene una potenzialità massima di 10 unità abitative per i prossimi 10 anni.

Le aree edificabili possono essere così riepilogate nella seguente tabella:

Zona 1	Residenziale di espansione confermata (di difficile utilizzo stante il vincolo geologico in essere)	mq 1200	mc 2.160
Zona 2	Residenziale di espansione confermata (di difficile utilizzo stante il vincolo geologico in essere)	mq 1650	mc 2.970
Zona 3	Residenziale di espansione nuova	mq 1228	mc 1.842
Zona 4	Residenziale di espansione nuova	mq 1455	mc 2.182



La superficie edificabile utilizzabile risulta quindi essere pari a 2.683 mq che considerando un indice di saturazione medio stimato nella zona pari al 80% può portare ad un massimo di 4.024 mc edificabili.

Sui lotti individuati si può prevedere di realizzare 4 interventi edilizi che possano dare soddisfacimento a 6-8 famiglie.

L'entità delle previsioni edificatorie, estrapolando il dato numerico assoluto ai valori statistici, portano quindi a soddisfare per i prossimi 10 anni, le richieste di 0,8 famiglie per ogni anno.

Si pensa che sia sufficiente questa lettura per superare la necessità di verifica delle statistiche contenute nelle tabelle allegate alla già citata delibera di Giunta Provinciale, esonerando l'Amministrazione Comunale nell'elaborare dati inconsistenti quali la stima dell'erosione turistica nei confronti della residenza ordinaria, o verificare lo stato del disagio abitativo o analizzare le domande giacenti per l'assegnazione di alloggi per l'edilizia abitativa.

A rigore di analisi si riportano comunque gli estratti delle tabelle sopraccitate che da una lettura completa portano a giustificare le previsioni di espansione contenute nel nuovo Piano regolatore Generale.

tabella Consumo di suolo

Provincia Autonoma di Trento

Dati di base per il dimensionamento residenziale

Urbanizzato= centro storico + urbanizzato + area industriale

Libero= agricola primaria + agricola secondaria

Comprensorio delle Giudicarie	% URBANIZZATO	% LIBERO
PREZZO	14,92	85,08

tabella Abitazioni

Provincia Autonoma di Trento

Dati di base per il dimensionamento residenziale

Nota Dotazione depurazione:

A: depurazione biologica; B Imhoff; *vedi note depurazione;

Comprensorio delle Giudicarie

Comuni	Totale abitazioni censimento 1991	Totale abitazioni censimento 2001	Incremento abitazioni 1991-2001	Incremento famiglie 1991-2001	% abitazioni non occupate 1991	% abitazioni non occupate 2001	Abitazioni occupate da non residenti 2001	Superficie media alloggi (mq)	% seconde case su abitazioni totali	Dotazione depurazione
Prezzo	117	135	18	10	34,2	35,6	0	110,0	11,9	A

tabella Popolazione

1 di 9

Provincia Autonoma di Trento

Dati di base per il dimensionamento residenziale

Nota Dinamiche demografiche:

A: crescita per prevalente saldo naturale; B: crescita per prevalente saldo migratorio; C: stasi; D: decremento.

Nota tipologia di previsione:

M: modello di proiezione demografica; S: stima

Comprensorio delle Giudicarie

Comuni	Popolazione residente censimento 1991	Popolazione residente censimento 2001	Popolazione residente al 31.12.2004	Dinamica demografica	Proiezione popolazione al 2010	Tipologia di previsione	Famiglie censimento 1991	Famiglie censimento 2001	Incremento famiglie 1991-2001
Prezzo	175	194	202	B	227	M	77	87	10

7. Standard Urbanistici.

Nell'allegata tavola n. 6 sono riportate in evidenza tutte le previsioni urbanistiche rientranti nei standard urbanistici classici.

La letteratura e normativa urbanistica consolidata, legata ancora alla classica suddivisione per zone omogenee e zonizzazione del territorio definisce alcuni parametri minimi da rispettare nelle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Quale valore di riferimento della popolazione si propone di utilizzare il valore di 300 pari alla popolazione residente stimata a 10 anni (250 ca.) oltre a 50 persone stimate sulla base delle potenzialità turistiche.

Esse sono:

1 - Istruzione materna e dell'obbligo standard minimo 4,5 mq / abitante

La rispondenza a questa esigenza viene soddisfatta all'interno di un programma di istruzione di valle, che nel tempo ha escluso per Prezzo, vista la dimensione ridotta, delle presenza della scuole dell'obbligo, convogliando i propri studenti presso i plessi scolastici di valle che si trovano a Pieve di Bono ed a Tione di Trento.

2 – Attrezzature culturali ed amministrative standard minimo 2,0 mq / abitante

Lo standard è riferito alla superficie territoriale.

Nella realtà locale di Prezzo le attrezzature culturali ed amministrative sono contenute in tre edifici inseriti all'interno del Centro storico, che occupano complessivamente una superficie lorda pari a circa 900 mq, comunque superiore al minimo previsto dalle norme pari a 300 ab. x 2 mq/ab. = 600 mq

3 – Verde pubblico e sportivo standard minimo 9,0 mq / abitante

All'interno del comune di Prezzo sono previsti 30.365 mq di verde pubblico e sportivo, valore ben superiore al minimo di legge fissato in 300 ab. x 9 mq/ab. = 2.700 mq.

4 – Parcheggi standard minimo 2,5 mq / abitante

All'interno del comune di Prezzo sono previsti 6970 mq di parcheggi dei quali 4.048 mq all'interno o nelle immediate vicinanze dell'abitato, ed altri 2.922 mq nella zona di Boniprati.

Il valore risulta quindi superiore al minimo di legge fissato in 300 ab. x 2,5 mq/ab. = 750 mq.

Si allega la tabella riepilogativa delle superfici riferite agli standard urbanistici:

Standards Urbanistici

PARCHEGGI

Nr.	località:	particelle:	superficie:	Tipologia:	Attuazione:
1	Paese - Cimitero	443/1	108	P = di superficie	Esistente
2	Paese - Cimitero	.269	45	P = di superficie	Esistente
3	Paese - Municipio	304/2	346	S = Sotterraneo	Di progetto
4	Paese - Centro Storico	.289	205	P = di superficie	Di progetto
5	Paese - Centro Storico	.73	229	P = di superficie	Esistente
6	Paese - Centro Storico	1887	66	P = di superficie	Esistente
7	Paese - Centro Storico	112	166	P = di superficie	Esistente
8	Paese - Centro Storico	133/4	44	P = di superficie	Esistente
9	Paese - Centro Storico	1917	83	P = di superficie	Esistente
10	Paese	805 ..	520	P = di superficie	Di progetto
11	Paese - Area sportiva	699 ..	1050	P = di superficie	Ampliamento
12	Paese	462 ..	394	P = di superficie	Di progetto
13	Paese	1951	514	P = di superficie	Esistente
14	Paese - Scarabella	1183/2 ..	278	P = di superficie	Di progetto
15	Boniprati	1750	2922	V = nel Verde	Di progetto

Verde attrezzato e sportivo

Nr.	località:	particelle:	superficie:		Attuazione:
21	Paese - Area sportiva	693 ...	1381	F2.1 - Parco Sportivo	Esistente
22	Paese	174 ..	866	F2.3 - Verde ricreativo	Di progetto
23	Paese	372 ..	728	F2.2 - Pardo Urbano	Di progetto
24	Scarabella	1090/2	558	F2.2 - Pardo Urbano	Esistente
25	Boniprati	1749/1	5348	F2.2 - Pardo Urbano	Di progetto
26	Boniprati	1781/24	12411	F2.2 - Pardo Urbano	Di progetto
27	Boniprati	1751/1	1778	F2.2 - Pardo Urbano	Di progetto
28	Baite - Malga Campello	1879	7795	F2.2 - Pardo Urbano	Completamento

Attrezzature culturale ed amministrative

Nr.	località:	particelle:	superficie:		Attuazione:
	Municipio	p.ed. 8	286	F2.1 - Parco Sportivo	Esistente
	Sale pubbliche	p.ed. 94	250	F2.3 - Verde ricreativo	Di progetto
	Sede dei VVFF	p.ed. 29	86	F2.2 - Pardo Urbano	Di progetto

8. La tutela e valorizzazione delle principali potenzialità del territorio.

Le potenzialità del territorio sono state individuate secondo tre macro-aree.

- L'insediamento storico;
- L'edilizia tradizionale di montagna;
- Le malghe, i pascoli, i boschi;
- L'altopiano di Boniprati ed il suo biotopo;
- Lo scialpinismo;

L'insediamento storico;

L'insediamento storico, già disciplinato dal Piano generale degli Insediamenti storici del Comprensorio delle Giudicarie, è stato oggetto di una nuova analisi completa che ha interessato gli edifici, gli spazi di pertinenza, la viabilità e le infrastrutture.

E' stata quindi predisposta una nuova schedatura di tutti gli edifici, con l'inserimento di nuove previsioni urbanistiche che mirano essenzialmente al recupero degli spazi abitativi rurali dimessi, e contemporaneamente possano garantire una riqualificazione

degli standard abitativi incentivando le azioni di recupero, pur fissando linee guida di intervento che possano garantire la conservazione degli elementi tradizionali particolari.

Si è provveduta anche a rivedere la perimetrazione dell'Insediamento storico escludendo alcune porzioni di territorio agricolo poste a valle dell'abitato verso Cologna, ed includendo alcuni edifici storici, fra i quali la Chiesa tutelata della B.M.V. Maria prima inseriti in ambito residenziale di completamento.

Le categorie di intervento dei singoli edifici sono state riviste solo in minima parte.

Complessivamente su 132 edifici catalogati gli interventi classificati risultano così suddivisi:

R1	Restauro	3	pari al 2%
R2	Risanamento	26	pari al 20%
R3	Ristrutturazione	77	pari al 59%
R4a	Demolizione con ricostruzione	18	pari al 13%
R4b	Demolizione senza ricostruzione	8	pari al 6%

Si precisa che complessivamente l'insediamento storico presenta pochi edifici con strutture precedenti la prima guerra mondiale, in quanto il paese è stato praticamente distrutto durante il conflitto e successivamente ricostruito negli anni 1920-1930 con tecniche costruttive semplici, senza particolari caratterizzazioni.

Rari sono pure gli elementi architettonici di pregio quali portali in granito o balconi in pietra e ferro battuto.

Da segnalare inoltre che gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano per lo più manufatti minori, salvo tre casi di edifici particolarmente degradati dal punto di vista statico per i quali si prevede la possibilità di demolizione con ricostruzione stante anche la carenza di elementi architettonici o costruttivi meritevoli di tutela.

L'edilizia tradizionale di montagna:

Per l'edilizia tradizionale di montagna, come già premesso, è stato effettuato un censimento completo di tutti gli edifici con schedatura dettagliata di analisi e previsioni puntuali di intervento, distinte per ogni singolo edificio.

Le categorie di intervento per gli edifici rientranti nel Patrimonio Edilizio Montano risultano distinte e riscritte rispetto a quelle fissate per il Centro Storico.

La distinzione risulta necessaria al fine di differenziare alcuni tipi di intervento che pure essendo compatibili con il risanamento in centro storico, non lo sarebbero per gli edifici di montagna.

Per esempio nel risanamento in centro storico è ammessa la realizzazione di abbaini in misura adeguata alle esigenze abitative del sottotetto. Per gli edifici di montagna la tipologia dell'abbaino non è ammessa in quanto non tradizionale.

Nella ristrutturazione in Centro storico è possibile modificare la forma e le falde del tetto. Negli edifici di montagna invece il tetto deve sempre mantenere la tipica forma a capanna a falde contrapposte alla pendenza del versante.

Complessivamente sono stati individuati 120 edifici ai quali sono state assegnate le seguenti categorie di intervento:

R1	Restauro	1	pari al 1%
R2	Risanamento	38	pari al 32%
R3	Ristrutturazione	39	pari al 32%
R4	Sostituzione edilizia	1	pari al 1%
R5	Demolizione con ricostruzione	9	pari al 7%
R6	Ricostruzione ruderi	2	pari al 2%
CR	Conservazione ruderi	21	pari al 16%

Nelle schede sono inoltre state inserite previsioni di ampliamenti limitati alle esigenze tipiche di ogni singolo edificio.

Si precisa che molti fienili risultano suddivisi in due proprietà. Il corpo centrale risulta diviso simmetricamente alla linea di colmo, mentre il cascineo laterale risulta spesso a proprietà indivisa quando ne è presente solo uno per edificio.

Consentire la realizzazione di un nuovo cascineo, nella parte opposta da un lato risponde alle esigenze espresse dalla gente del luogo, che necessita di disporre di autonomi cascinei.

Si evidenzia ancora che l'ampliamento deve sempre essere contenuto nella proiezione della copertura esistente, mantenendo inalterata l'impronta tipologica costruttiva, riproponendo tipologie già esistenti e "collaudate" in numerosi interventi realizzati nel corso della progressiva rifunzionalizzazione ed adeguamento alle mutate esigenze d'uso delle "ca' da mont".

Solo con un adeguamento igienico-sanitario ed un recupero che garantisca un minimo di confort abitativo, è infatti possibile immaginare nel futuro il mantenimento dell'attuale situazione ambientale e paesaggistica. E' comunque urgente operare subito. L'abbandono di tali realtà da parte delle nuove generazioni anche per solo pochi anni, creerà una rottura di interesse ed affezione che difficilmente potrà essere rimarginata con operazioni di infrastrutturazione del territorio postume, anche se di maggiore impatto.

Per quanto riguarda la ricostruzione dei ruderi sono previsti due soli casi, Entrambi riguardano strutture di proprietà pubblica legate alla riqualificazione dell'area di Malga Baite.

Edifici recenti in ambito montano;

Durante le fasi di stesura del Piano Regolatore è stato effettuato un censimento completo di tutti gli edifici posti al di fuori del centro abitato che potenzialmente potevano rientrare nella zona territoriale interessata prevalentemente dalla presenza delle ca' da mont.

Per tali edifici è stato predisposto un apposito fascicolo distinto da quello relativo al recupero del patrimonio edilizio montano.

Le previsioni contenute nelle singole schede prevalgono rispetto alla norma generale.

Le malghe, i pascoli, i boschi;

Per Malga Baite si prevede una riqualificazione complessiva delle strutture esistenti, che legate alla possibilità di ricostruire un vicino rudere (n. 101) al fine di potere dare risposta alla richiesta di realizzare un agriturismo senza togliere spazio all'interno delle strutture agricole esistenti.

Per i pascoli si prevede la possibilità di intervenire con riqualificazioni e ripristino delle aree prative, ponendo un limite al rimboschimento dei versanti.

Per i boschi si prevedono le normali attività di selvicoltura, garantendo comunque la massima fruibilità pubblica dell'ambiente sia per passeggiate nel verde, per lo scialpinismo, per la caccia e per la raccolta di funghi.

Al fine di garantire la corretta gestione dei boschi è da considerare fondamentale il mantenimento e manutenzione costante della viabilità di montagna,

Nelle tavole di piano è stata distinta la viabilità forestale dai percorsi esclusivamente di interesse pedonale che riguardano anche vecchi tracciati di mulattiere oggi abbandonate.

Nella zona mediana del versante di Monte Melino è prevista anche la realizzazione di una nuova strada forestale da realizzare sulla base dei programmi di sviluppo del corpo forestale.

Lo scialpinismo:

Per gli appassionati dello scialpinismo la zona che da Boniprati porta fino alla cima Pissola costituisce uno degli ambienti più frequentati, sicuri e appaganti grazie alla bellezza del paesaggio.

Al fine di garantire la possibilità di sviluppo di questa importante attività sportiva, ecocompatibile e sostenibile, si è determinata una fascia di rispetto all'interno della quale sono vietate recinzioni e realizzazione di ostacoli (mura, briglie, funi) che possano arrecare disturbo o pericolo alla attività sportiva.

L'altopiano di Boniprati

La valorizzazione del territorio passa sicuramente con la possibilità di realizzare degli interventi strutturali nella piana di Boniprati.

Gli interventi previsti riguardano:

- a) Smantellamento dell'attuale impianto sciistico non più compatibile con le prospettive di riqualificazione della zona.
- b) Realizzazione di una pista ciclopedonale che possa percorrere tutto il perimetro del biotopo, rilanciando per il periodo invernale il suo utilizzo come pista per il fondo;
- c) Sempre nel perimetro del biotopo realizzazione di punti di osservazione naturalistica anche per scopi didattici-informativi;
- d) Miglioramento della viabilità locale con realizzazione di spazi parcheggio di ridotte dimensioni, uniti a piccole aree attrezzate, da distribuire lungo la viabilità esistente.
- e) Ridistribuzione planimetrica degli spazi da destinare a parcheggio e degli spazi a parco urbano.

Per quanto riguarda il biotopo di Boniprati, già classificato come area tutelata di valenza europea, sono state specificate nelle norme di attuazione i principali vincoli dettati dalla deliberazione istitutiva della Giunta Provinciale, specificando gli areali a maggiore tutela di riserva integrale.

Prezzo, dicembre 2009

arch. Remo Zulberti



INDICE

1. Introduzione	2
2. Elementi di analisi territoriale e socio-economici	3
Dati statistici	3
Tabelle riepilogative censimenti annuali e decennali sulla popolazione e territorio. (Servizio statistica della Provincia Autonoma di Trento)	3
Popolazione residente e saldi demografici annuali	3
Famiglie residenti e numero componenti	4
Composizione famiglie (1971-2001).....	4
Popolazione attiva in condizione professionale per settore di attività economica (censimenti 1971-1991).....	5
Pendolarismo per lavoro e studio (1991).....	5
Suddivisione della superficie 1990	6
Numero aziende agricole e superficie agricola utilizzata (1982/2000)	6
Patrimonio zootecnico (1982-2000).....	7
Strutture alberghiere per stelle (2004)	7
Strutture extralberghiere per tipologia (2004).....	7
Arrivi e presenze nel complesso della struttura ricettiva.....	8
Numero veicoli circolanti	8
Concessioni edilizie.....	9
Ristrutturazioni edilizie.....	9
Tabelle riepilogative CENSIMENTO 2001 - ISTAT - Istituto Nazionale Statistica	10
a) Superficie, residenti, densità.....	10
b) Edifici ed abitazioni	11
c) Occupazione e pendolarismo.....	14
Prime valutazioni sugli elementi statistici.....	16
3. Dati territoriali	17
Piano economico di assestamento forestale.....	17
4. Analisi urbanistica	18
Bilancio urbanistico-ambientale	18
Le previsioni di espansione residenziale contenute nel Piano regolatore vigente	19
Conformità delle previsioni con il Piano Urbanistico Provinciale - Variante 2000 (L.P. 7 agosto 2003)	20
A - Sistema Ambientale	20
B - Sistema Insediativo e produttivo	21
C - Sistema Infrastrutturale	22

Coerenza delle scelte del P.R.G. con il Nuovo PUP in salvaguardia.....	23
5. Evidenziazione delle problematiche principali del territorio aperto del comune di Prezzo.	23
Geologia.....	23
Estratto della Carta di Sintesi geologica.....	24
Estratto della Carta di Sintesi geologica - Zona di Boniprati.....	25
Il P.G.U.A.P.....	25
Edilizia tradizionale di montagna.....	25
6. Dimensionamento residenziale.....	26
Gli obiettivi generali dettati dalla pianificazione di valenza provinciale	26
Criteri di base per il dimensionamento	26
La capacità insediativi del Nuovo P.R.G.	27
7. Standard Urbanistici.	30
8. La tutela e valorizzazione delle principali potenzialità del territorio.	32
L'insediamento storico;	32
L'edilizia tradizionale di montagna;	33
Edifici recenti in ambito montano;.....	35
Le malghe, i pascoli, i boschi;	35
Lo scialpinismo;.....	36
L'altopiano di Boniprati	36