

AGGIORNAMENTO VARIANTE STRATEGICA STUDI PROPEDEUTICI E INDIRIZZI

***“SVILUPPIAMO LA QUALITÀ
DEL NOSTRO TERRITORIO”***

Servizio Urbanistica
Trento, 19 gennaio 2026

OBIETTIVI della variante strategica

Scelte pianificatorie volte a valorizzare il **paesaggio**

Sostegno ai processi di **recupero** e di **riqualificazione**, contrastando il rischio di abbandono e degrado

Salvaguardia e valorizzazione del **territorio agricolo e rurale**, con contestuale verifica dell'attualità e della coerenza della perimetrazione delle aree e della classificazione degli edifici esistenti

Pianificazione aggiornata alle previsioni dei processi di trasformazione che interessano la città di Trento

Integrazione della pianificazione urbanistica con la **pianificazione della mobilità**

Definizione del **fabbisogno abitativo** al fine di definire le scelte di piano coerentemente con le politiche abitative

Ricognizione delle **zone produttive**, con eventuale riclassificazione di alcune zone produttive di livello provinciale in aree di livello locale

Verifica dell'attualità delle previsioni delle **zone per servizi non attivate** tenuto conto dei nuovi bisogni

Aggiornamento normativo in modo da corrispondere maggiormente alle esigenze attuali e alle sfide del P.R.G

DCC n.123 del 22.11.2024
Approvazione del **Documento degli Obiettivi**

QUADRO CONOSCITIVO DELLA VARIANTE
costruito tramite analisi e studi propedeutici

All. 1 Definizione del fabbisogno abitativo, ricettivo, produttivo

FASE 1. QUADRO CONOSCITIVO

- analisi **indicatori economici e demografici** (dimensione famiglie, dimensione alloggi, soluzioni flessibili, etc)
- valutazione **stock abitativo, ricettivo e produttivo**
- **dimensionamento** fabbisogno abitativo, ricettivo e produttivo
- elementi per **politiche urbanistiche e abitative** (alloggi temporanei, nuovi modelli abitativi, recupero e riqualificazione patrimonio edilizio esistente, rigenerazione aree sottoutilizzate o degradate, etc)

FASE 2. PROPOSTE AZIONI PIANIFICATORIE

- report sulle **nuove forme dell'abitare**
- mappatura **zone produttive provinciali** e possibile riclassificazione
- buone pratiche e confronto con il **contesto normativo**
- indicazioni per **ripianificazione degli ambiti edificabili** vigenti e non attuati

Dati della sintesi diagnostica

DEMOGRAFIA

Popolazione oggi:
119'736
Previsione al **2040**:
126'882 (+6,5%)

Invecchiamento della
popolazione
(2014-2024:
anziani +16%,
giovani - 10%)
e crescita **famiglie
unipersonali**

Circoscrizioni più
popolose nel fondovalle
(Centro
Storico-Piedicastello,
S.Giuseppe-S. Chiara e
Oltrefersina)

SISTEMA SOCIALE

Alta % di laureati con
**tasso di occupazione
del 60,2%** (di cui 35%
resta in Provincia
Trento)

Forte attrattività.
Indice coesistenza:
142,5 (popolazione
insistente/residente)
(più di Bologna e
Firenze)

BES (benessere equo
e sostenibile) 2023
della Provincia sopra
alla media nazionale

UNIVERSITA'

circa **16mila studenti** di
cui il 75% sono fuori
sede. In atto grandi
investimenti nell'offerta
formativa a livello
internazionale

Residenze per studenti
insufficienti (**mancano
almeno 800 posti
letto**)

12'031 studenti fuori
sede frequentano:
• 64,5% facoltà in città
• 35,5% facoltà in
collina

Dati della sintesi diagnostica

TURISMO

FABBISOGNO RICETTIVO

- oggi: soddisfatto con 6'395 posti letto (alberghiero e extra)
- entro il 2035 serviranno **270-400 posti letto** da concentrare sul Bondone

2014-2023: forte espansione di arrivi (+72%) e presenze (+46%), soprattutto turismo nazionale

Diversificazione dell'offerta, in città (84%) e Bondone (16%)

SISTEMA ECONOMICO

FABBISOGNO PRODUTTIVO

- oggi: 3,7-3,9 milioni di m² comprese capacità residue per nuove attività
- fino al 2035: soddisfatto con riqualificazione e razionalizzazione dell'esistente

2014-2023: rafforzamento del **tessuto produttivo** e concentrazione **settore terziario** (+9'315 addetti nel decennio)

75% delle aziende segnala **difficoltà dei lavoratori nel trovare abitazione** (scarsa disponibilità e affitti elevati)

SISTEMA ABITATIVO

FABBISOGNO ABITATIVO

- 2023-2035 serviranno 3'300 abitazioni, riducibili di almeno 1'500 abitazioni con l'obiettivo di recupero del 30% dello sfitto / non utilizzato)

Le misure in atto intercettano la **fascia estrema del disagio** e non quella della fascia "grigia"

La domanda di abitazioni accessibili esprime fabbisogni arretrati e futuri

Dati della sintesi diagnostica

POSIZIONAMENTO COMPETITIVO

(rispetto a Innsbruck
e Bolzano)

Densità demografica più contenuta, meno famiglie ma con più componenti (in media 2,2), età media (45,4 anni) e indice vecchiaia più alti

Tasso di occupazione inferiore (69,5%) e più alta disoccupazione giovanile (15,6%). Imprese più piccole e deboli nel settore manifatturiero

Meno esercizi ricettivi, ma più arrivi (377,7 per 10mila abitanti). Minore incidenza sul turismo straniero (39,6%)

SCENARI DI SVILUPPO

Aree dismesse significative (50 ha) nel fondovalle da ridefinire (consumo suolo, posizione rispetto TPL)

Funzioni ad alta frequentazione vanno subordinate alla presenza del TPL

Fabbisogno produttivo deve agevolare innovazione nella logistica su ferro

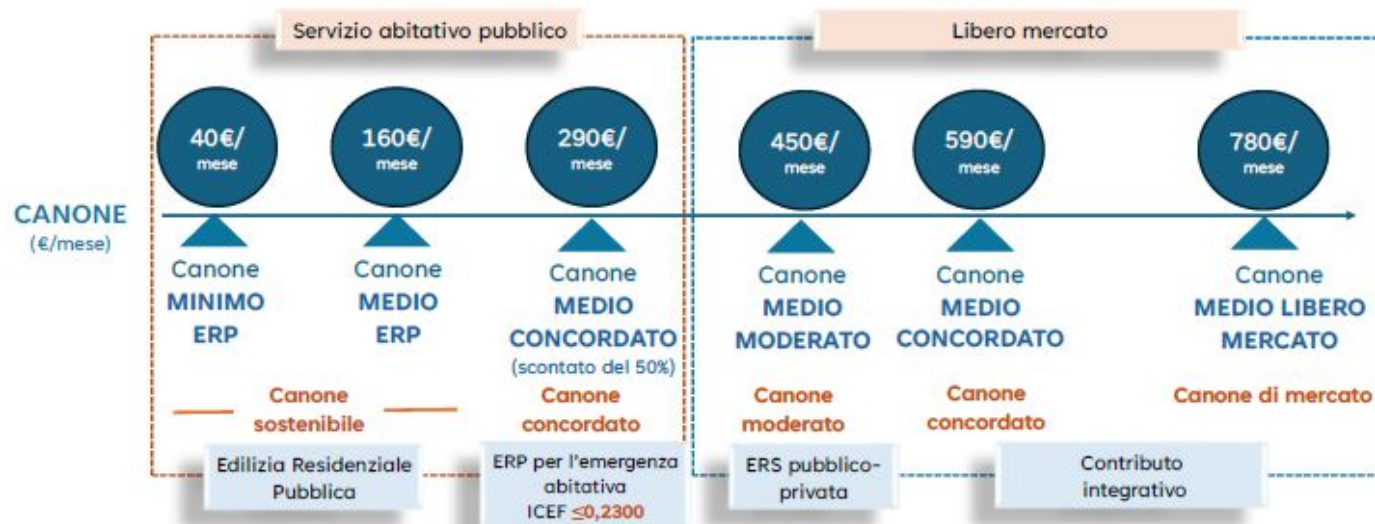
Dare risposta a esigenze abitative anche temporanee

Tema mobilità va affrontato incentivando TPL

Valutare quale turismo desiderabile da promuovere. Miglioramento e diversificazione dell'offerta

All. 2 Report nuove forme di abitare per dare risposta alle dinamiche economiche, sociali e demografiche

Strumenti di contrasto al disagio abitativo in relazione ai corrispondenti Canoni medi di locazione di abitazioni praticati sui singoli target di mercato



Metodologia: i canoni medi sono stati elaborati sulla base delle statistiche messe a disposizione del Comune di Trento, integrati con l'informativa sul canone medio praticato sul libero mercato di fonte Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Itèa e Osservatorio permanente sul disagio abitativo del Comune di Trento

ERP

canone sostenibile minimo 40€/mese - medio 160 €/mese

CANONE CONCORDATO

abbattimento del 50% del canone per ICEF ≤ 0,23

CANONE MODERATO

contributi annuali fino al 40% del costo di costruzione, no contributo integrativo, sconto del 30% sul canone di mercato

CONTRIBUTO INTEGRATIVO

40-300€ (= canone sostenibile - canone di mercato/1,2)

All. 2 Report nuove forme di abitare per dare risposta alle dinamiche economiche, sociali e demografiche

4_ NUOVE FORME DI ABITARE APPROFONDITE ATTRAVERSO ESPERIENZE NAZIONALI

- E' necessario un **sistema integrato di offerta** che faciliti inclusione e coesione sociale.
- La **locazione** avrà un ruolo sempre più rilevante nei contesti urbani - oggi è il **30,3%** delle abitazioni occupate)
- Le nuove forme dell'abitare sono una risposta concreta e innovativa, capace di coniugare **inclusione sociale, sostenibilità economica e qualità urbana**.

Modello	Descrizione
Senior Living	Alloggi per anziani autosufficienti o fragili, con servizi integrati e spazi comuni
Student Housing	Residenze per studenti con servizi condivisi e formule flessibili
Co-living	Abitazioni condivise tra persone con stili di vita simili, orientate alla socialità
Co-housing	Comunità residenziali con spazi privati e collettivi, basate su mutuo aiuto
Social Housing/ERS	Edilizia residenziale sociale a canone moderato, con finalità di inclusione

AII. 3 Verifica delle zone soggette a pianificazione attuativa non ancora attivate

AREE IN ESAME

Le aree sono 75.

64 aree destinate prevalentemente a **residenza**

capacità edificatoria di **435.302 m²**

11 aree destinate prevalentemente ad **attività economiche**

capacità edificatoria di **65.491 m²**

VERIFICA DELL'ATTUALITÀ DELLE PREVISIONI

Si possono identificare diverse tipologie che raggruppano situazioni attuali appartenenti agli stessi contesti territoriali e destinate prevalentemente a residenza.

47 aree nel **fondovalle**

capacità edificatoria di **373.133 m²**

13 aree nella **collina est**

capacità edificatoria di **48.239 m²**

4 aree nella **collina ovest**

capacità edificatoria di **13.930 m²**

AII. 3 Verifica delle zone soggette a pianificazione attuativa non ancora attivate

VERIFICA DELL'ATTUALITÀ DELLE PREVISIONI

Si possono identificare diverse tipologie che raggruppano situazioni relative allo **stato attuale** delle aree in oggetto e destinate prevalentemente a residenza.

29 aree per le quali non sono **mai state presentate** le relative richieste di approvazione

capacità edificatoria di
193.600 m²

9 aree che negli anni sono state oggetto di **diversi tentativi** privi di esito

capacità edificatoria di
53.680 m²

9 ambiti **oggetto di piano guida non interessati da pianificazione attuativa**

capacità edificatoria di
38.310 m²

1 area **già oggetto di pianificazione attuativa** alla quale **non è seguita la completa realizzazione**

capacità edificatoria di
7.949 m²

4 ambiti **oggetto di piano guida di iniziativa pubblica** ai quali **non è seguita la pianificazione attuativa**

capacità edificatoria di
29.600 m²

3 aree **già oggetto di pianificazione attuativa** alla quale non è **mai seguita la stipulazione** delle relative convenzioni

capacità edificatoria di
23.203 m²

8 aree pianificate con l'idea di **interramento del tratto storico della ferrovia** e della realizzazione del boulevard

capacità edificatoria di
88.380 m²

1 area la cui pianificazione attuativa è **inibita dalla sopravvenuta imposizione di vincoli sovraordinati**

capacità edificatoria di
580 m²

All. 4 Verifica dell'attualità delle previsioni delle zone per servizi non attivate tenuto conto dei nuovi bisogni

REVISIONE ZONE PER SERVIZI

Gli opportuni servizi possono garantire un elevato standard di vivibilità. Risulta quindi fondamentale una revisione, organizzata come segue.

STEP 1. Mappatura delle previsioni vigenti per le aree per attrezzature e servizi pubblici.

- si avvia un **processo conoscitivo sullo stato** di attuazione e sulla necessità delle aree vigenti
- valutazione dei **vincoli preordinati all'esproprio e conformativi**
- si ottiene un **quadro aggiornato** dello stato dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

STEP 2. Verificare sulla base degli **standard urbanistici** le previsioni non più attuali e procedere alla loro **riclassificazione**.

- le previsioni superate dovranno essere **riclassificate**
- gli **standard urbanistici** permettono un rapporto equilibrato e dimensionamento del fabbisogno effettivo di servizi
- non si può prescindere dall'**ascolto dei soggetti** che organizzano e gestiscono i servizi

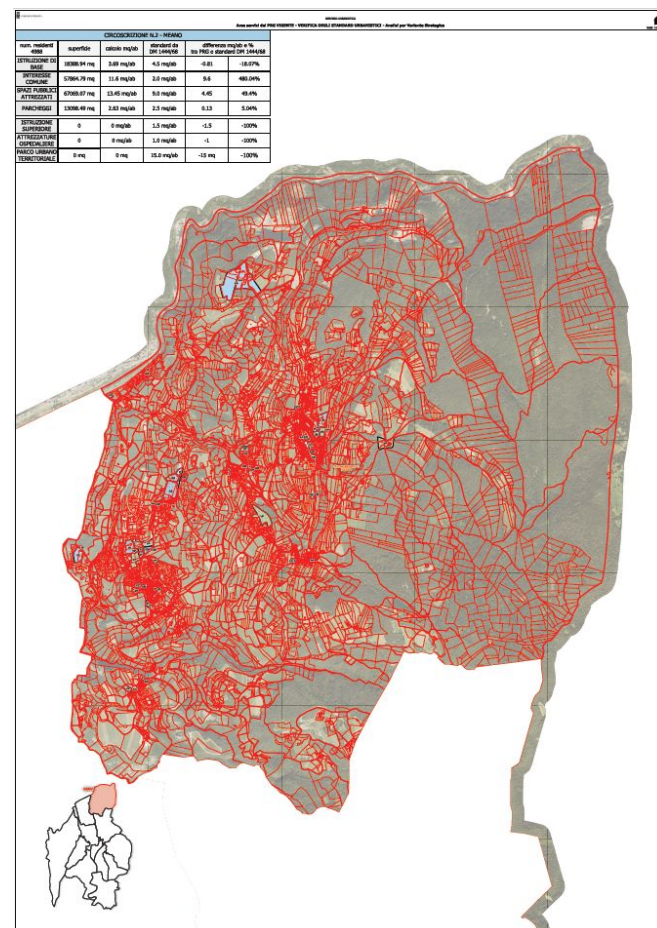
STEP 3. Valutare la **necessità di attualizzare** la dotazione di attrezzature e servizi.

- la continua trasformazione della società implica una costante **evoluzione delle necessità**
- l'offerta dei servizi dovrà essere adeguata ai **nuovi bisogni**
- serve un **ascolto attivo** delle richieste di chi opera sul territorio con servizi e attrezzature
- le nuove esigenze potranno richiedere **nuove previsioni**

All. 4 Verifica dell'attualità delle previsioni delle zone per servizi non attivate tenuto conto dei nuovi bisogni

COMUNE DI TRENTO

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE			
Gruppo	Minimo richiesto da DM 1444/68 (m²/ab)	PRG vigente (m²/ab)	variazione tra PRG vigente e standard DM 1444/68
istruzione	4,5	3,31	- 26,53%
Interesse comune	2	8,36	+ 318%
Spazi pubblici attrezzati	9	19,34	+ 114,88%
parcheggi	2,5	2,32	- 7,4%
ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE			
Categoria	Minimo richiesto da DM 1444/68 (m²/ab)	PRG vigente (m²/ab)	variazione tra PRG vigente e standard DM 1444/68
Istruzione superiore	1,5	3,82	+ 154,8%
Attrezzature ospedaliere	1	2,66	+ 166%
Parco urbano o territoriale	15	48,07	+ 220,47%



Analizzate
741 zone per servizi
di cui non ancora attivate:
→ 248 aree di proprietà mista
→ 24 di proprietà totalmente privata

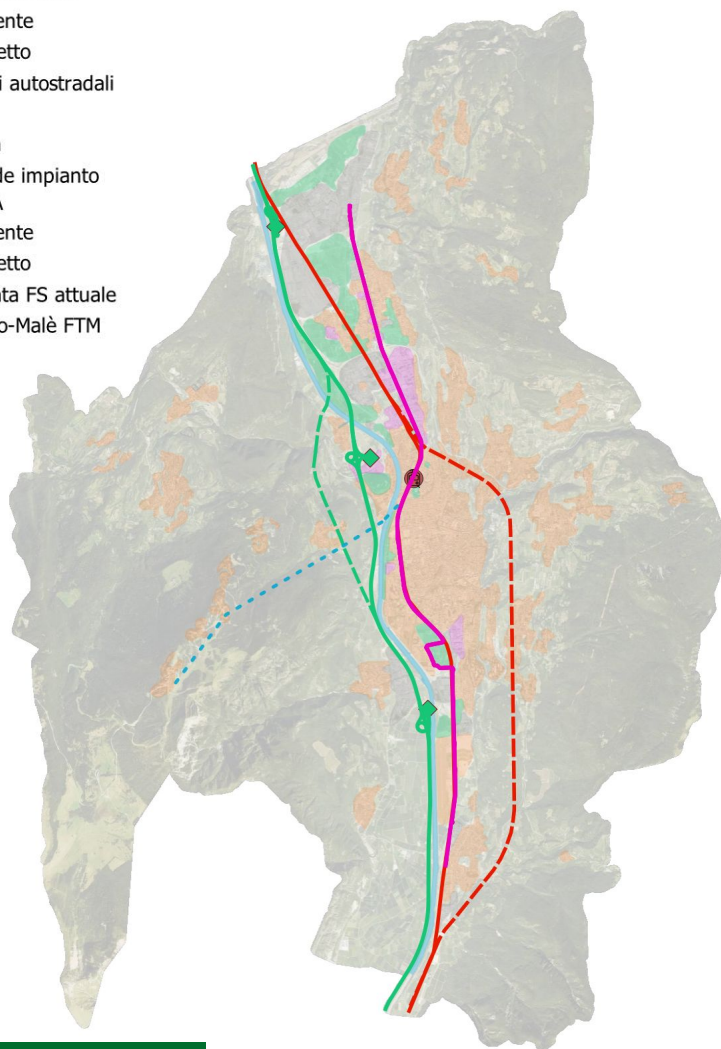
CIRCOSCRIZIONE 2 - MEANO

CIRCOSCRIZIONE N.2 - MEANO					
num. residenti 4988	superficie	calcolo mq/ab	standard da DM 1444/68	differenza mq/ab e % tra PRG e standard DM 1444/68	
ISTRUZIONE DI BASE	18388.94 mq	3.69 mq/ab	4.5 mq/ab	-0.81	-18.07%
INTERESSE COMUNE	57864.79 mq	11.6 mq/ab	2.0 mq/ab	9.6	480.04%
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	67069.07 mq	13.45 mq/ab	9.0 mq/ab	4.45	49.4%
PARCHEGGI	13098.49 mq	2.63 mq/ab	2.5 mq/ab	0.13	5.04%
ISTRUZIONE SUPERIORE	0	0 mq/ab	1.5 mq/ab	-1.5	-100%
ATTREZZATURE OSPEDALIERE	0	0 mq/ab	1.0 mq/ab	-1	-100%
PARCO URBANO TERRITORIALE	0 mq	0 mq	15.0 mq/ab	-15 mq	-100%

Esempio estratto calcolo standard urbanistici per intero Comune e scheda per Circoscrizione - Meano, Allegato 4a_standard urbanistici

All. 5 Integrazione della pianificazione urbanistica con la pianificazione della mobilità

AUTOSTRADA A22
 — esistente
 - - progetto
 ◆ caselli autostradali
 TPL
 — Tram
 - - Grande impianto
 FERROVIA
 — esistente
 - - progetto
 ● fermata FS attuale
 — Trento-Malè FTM

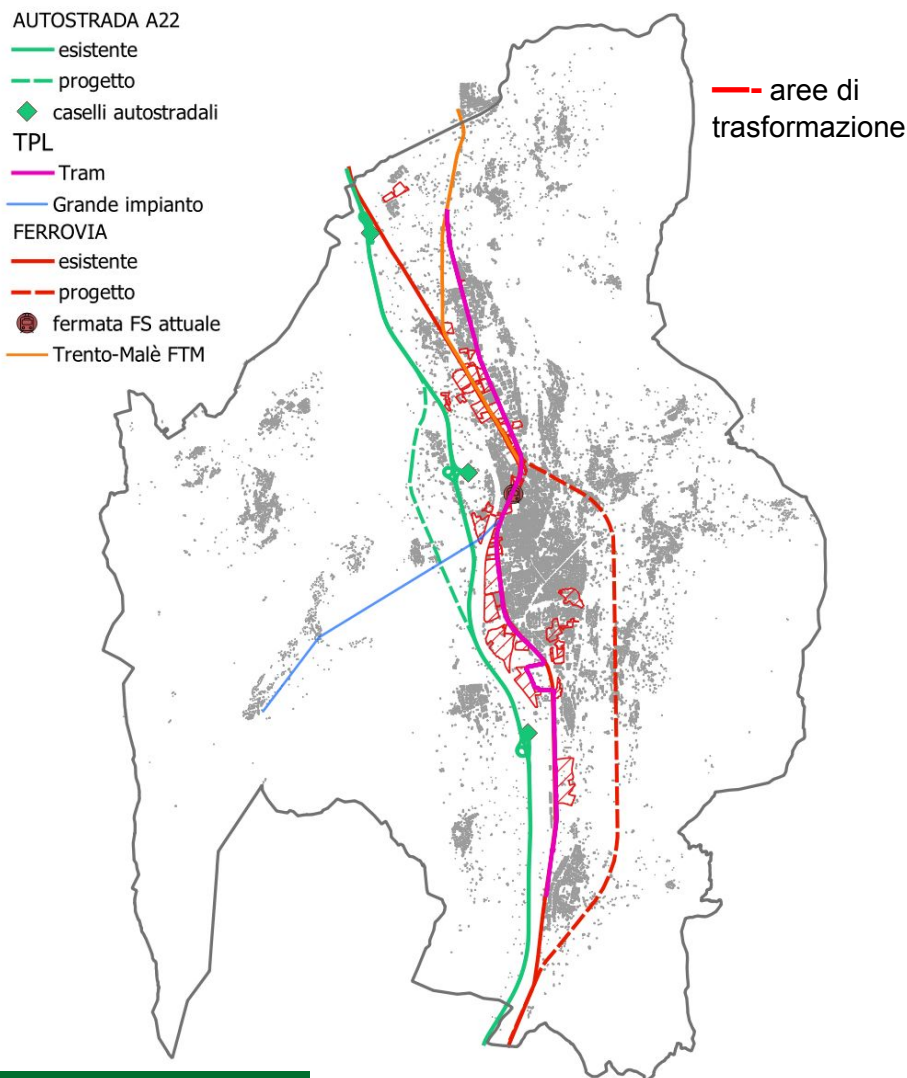


TRASFORMAZIONI INFRASTRUTTURALI

Si dovrà ragionare in modo organico sulla città futura, alla luce delle numerose trasformazioni quali:

- nuovo by-pass ferroviario;
- interrimento della ferrovia storica;
- sviluppo del sedime liberato dalla ferrovia;
- raddoppio della Trento-Malè;
- progetto del tram tra Spini e Mattarello;
- implemento delle cerniere di mobilità e dei parcheggi di attestamento;
- realizzazione del Grande impianto;
- nuovo passante del Buonconsiglio.

All. 5 Integrazione della pianificazione urbanistica con la pianificazione della mobilità



OBIETTIVI

RIPENSARE LA CITTA' IN CHIAVE UNITARIA

- attuazione delle **zone per servizi Ss** degli ambiti oggetto di rigenerazione urbana
- collegamento efficace delle **aree in collina**
- sviluppo delle **infrastrutture verdi e blu**
- inserire gli interventi in una **visione integrata e coordinata**
- innescare processi virtuosi di rigenerazione
- **ricucire parti di città** oggi separate
- restituire spazi di qualità alla collettività
- creare nuove opportunità di sviluppo sostenibile
- **superare la logica di interventi puntuali e settoriali**
- necessaria una pianificazione fondata sulle **relazioni**
- necessaria forte **regia pubblica**
- **percorsi di ascolto, confronto e coprogettazione**

INDIRIZZI per la variante

Il tema dell'abitare come asse centrale della variante

- Riequilibrare il **rapporto tra territorio urbanizzato e territorio non urbanizzato**
- Promuovere **nuove tipologie residenziali** integrate con servizi di prossimità (destinazione obbligatoria di una quota delle nuove residenze a ERS, cessione di aree o risorse per queste finalità, anche con meccanismi premiali)
- Incrementare il **numero di alloggi** disponibili in tempi brevi tramite recupero e riqualificazione dell'esistente
- Limitare il **consumo di suolo permeabile** e promuovere la **rigenerazione delle parti di città sottoutilizzate** o interessate da fenomeni di degrado o abbandono (anche tramite usi temporanei)
- Affrontare il tema dell'emergenza abitativa e del conseguente **diritto all'abitare** come disponibilità di alloggi, soluzioni abitative adeguate, sostenibili e integrate

INDIRIZZI per la variante

Partenariato pubblico-privato, Masterplan e rigenerazione urbana

- Promuovere il ricorso al partenariato per perseguire **obiettivi di interesse generale**
- Definire il masterplan come **cornice strategica condivisa** per la rigenerazione
- Favorire interventi complessi individuando specifici ambiti strategici
- Assumere il masterplan quale **strumento di concertazione e di indirizzo politico**
- Elaborare il masterplan con il **coinvolgimento** delle comunità locali e degli stakeholders e successiva approvazione del Consiglio comunale
- Sperimentare l'**avviso pubblico di manifestazione di interesse** per coinvolgere i privati in maniera **trasparente e coordinata**, orientando verso obiettivi strategici condivisi
- Garantire tramite l'avviso pubblico la valorizzazione delle risorse private e l'effettiva attuazione delle opere pubbliche nelle **tempistiche definite a priori**

INDIRIZZI per la variante

Ambiti ricettivo e produttivo

- Agevolare sul Monte Bondone il **recupero degli edifici dismessi** o loro demolizione e **ricollocazione dei volumi**, per strutture energeticamente sostenibili, a basso impatto paesaggistico, di qualità
- Valorizzare il **turismo enogastronomico e agriturismo**
- Condurre uno **studio strategico per lo sviluppo territoriale del Bondone**
- Migliorare e **diversificare l'offerta ricettiva** per favorire nuove forme di ospitalità
- **Ripensare aree produttive** per i fabbisogni legati all'innovazione dei processi produttivi (mix e flessibilità)

INDIRIZZI per la variante

Ambito aree per servizi pubblici

- Pianificare in modo efficace la **futura dotazione di servizi**
- Valutare conferme, aggiornamenti o stralci delle previsioni vigenti con riferimento all'evoluzione delle dinamiche sociali e territoriali garantendo la qualità dei servizi su tutto il territorio
- Condividere e concordare le scelte tramite fase di **ascolto e coinvolgimento**

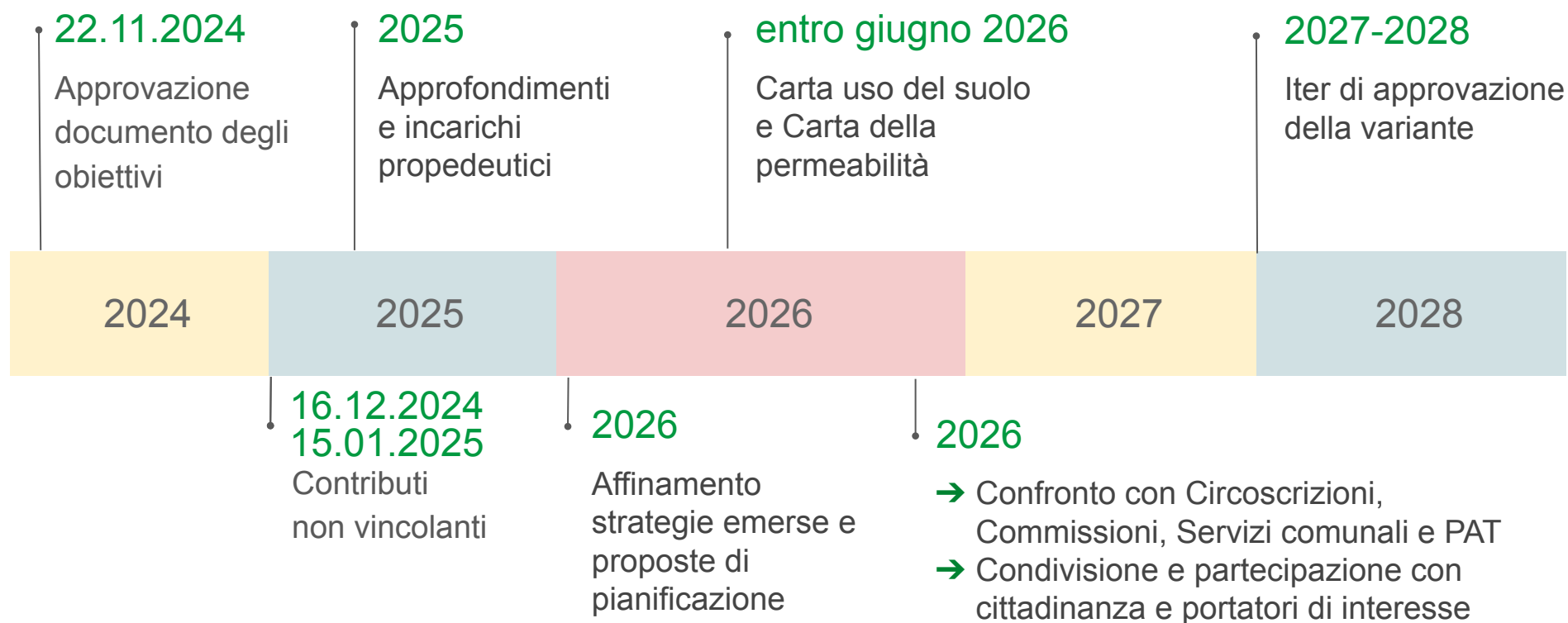
INDIRIZZI per la variante

Ambito integrazione urbanistica e mobilità, aggiornata alle trasformazioni che la città sta vivendo

- Superare una pianificazione settoriale e per comparti, a favore di un approccio basato sulle **relazioni tra luoghi, funzioni, infrastrutture, spazi pubblici e comunità**
- Definire il **disegno urbano generale** e orientare i processi di rigenerazione urbana, favorire la ricucitura delle parti di città oggi frammentate e promuovere uno sviluppo sostenibile
- **garantire il coinvolgimento e il coordinamento** tra Servizi comunali e provinciali, comunità e portatori di interesse

CRONOPROGRAMMA

della variante strategica al PRG di Trento



Servizio Urbanistica - Comune di Trento
