



- allegato 1)

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE (P.R.G.I.)

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMPENSORIO C9 - PROVINCIA DI TRENTO

AREA
GESTIONE DEL TERRITORIO
- PROGETTO SPECIALE DI
COORDINAMENTO PER
L'UFFICIO DI PIANO -

Coordinatore Variante
dott. **Mario Polli**

Ufficio Urbanistica
data: **OTTOBRE 2007**

VARIANTE N. 8/2007

Adeguamento alla disciplina degli alloggi destinati a residenza di cui all'art. 18 sexies della L.P. 22/1991 e ss.mm.

Relazione

- 1ª adozione con deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 dd. 24.12.1997
- 2ª adozione con deliberazioni del Commissario ad Acta n. 2 dd. 11.06.1999 e n. 3 dd. 24.09.1999
- parere della C.U.P. espresso con verbale di deliberazione n. 15 dd. 11.04.2001
- approvazione della G.P. con deliberazione n. 2293 dd. 20.09.2002 (B.U.R. 01.10.2002, n. 41/I-II)
- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione del Consiglio comunale n. 339 dd. 21.11.2002 (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 31.12.2002, n. 54/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 365 dd. 11.02.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.02.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.02.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 25.03.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.04.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.05.2003 (B.U.R. 10.06.2003, n. 23/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.06.2003 (B.U.R. 01.07.2003, n. 26/I-II)
- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 02.03.2004, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 125 dd. 11.10.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 22.10.2004, n. 42/III)
- rettifiche n. 2/2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 26.10.2004, n. 43/I-II)
- adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 136 dd. 15.11.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.11.2004, n. 47/III)
- definitiva adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 146 dd. 02.12.2004 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 158 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 07.01.2005, n. 1/III)
- definitiva adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 159 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale
- definitiva adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 177 dd. 15.03.2005 del Consiglio comunale
- rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 05.07.2005, n. 27/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 838 dd. 29.04.2005 (B.U.R. 10.05.2005, n. 19/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 914 dd. 06.05.2005 (B.U.R. 17.05.2005, n. 20/I-II)

- adeguamento n. 3 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L. P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 17.05.2005, n. 20/I-II)
 - approvazione della G.P. della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 (B.U.R. 11.10.2005, n. 41/I-II)
 - rettifiche n. 4/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 13.12.2005, n. 50/I-II)
 - rettifiche n. 5/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 17.01.2006, n. 3/I-II)
 - rettifica n. 6/2006 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 28.02.2006, n. 9/I-II)
 - adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 70 dd. 27.01.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.02.2006, n. 7/III)
 - adeguamento n. 4 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 08.08.2006, n. 32/I-II)
 - definitiva adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 109 dd. 29.09.2006 del Consiglio Comunale
 - approvazione della G.P. della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 2349 dd. 10.11.2006 (B.U.R. 21.11.2006, n. 47/I-II)
 - adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 158 dd. 13.04.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 27.04.2007, n. 17/III)
 - definitiva adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 177 dd. 22.06.2007 del Consiglio comunale
 - rettifica 7/2007 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 14.08.2007, n. 33/I-II)
 - approvazione della G.P. della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 1775 dd. 24.08.2007 (B.U.R. 04.09.2007, n. 36/I-II)
-

PREMESSA

L'art. 18 sexies della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, come introdotto con l'art. 5 delle legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, recante "Disciplina degli alloggi destinati a residenza" dispone, al terzo comma, che la Giunta provinciale individui i comuni che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuto rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale del territorio comunale e per le effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione. Essa deve inoltre determinare per i comuni medesimi il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria.

Il quarto comma dell'art. 18 sexies dispone inoltre che i comuni individuati con la deliberazione della Giunta provinciale di cui al terzo comma adeguino le previsioni del PRG ai contenuti della deliberazione medesima.

La deliberazione della Giunta provinciale n. 3015 dd. 30 dicembre 2005 ha indicato il Comune di Riva del Garda fra quelli che devono adeguare le previsioni del PRG ai contenuti della specifica deliberazione provinciale, e prevede che il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze corrisponde al 30% del dimensionamento residenziale complessivo.

Criteri per il dimensionamento residenziale

Il Comune di Riva del Garda ha avuto una evoluzione socio-economica positiva e consistente già dagli anni sessanta; lo sviluppo costante sia delle attività produttive, industriali e artigianali, sia del terziario e del turismo, soprattutto negli ultimi decenni, ha portato ad un aumento costante della popolazione residente che si è attestata al 31 dicembre 2006 a 15.333 abitanti.

In tale contesto le proiezioni di sviluppo demografico proposte dal Servizio Statistica della Provincia autonoma di Trento per il periodo 2005 – 2010 (sei anni), appaiono realistiche e condivisibili.

Popolazione residente al 31.12.2004	Popolazione residente al 31.12.2005	Popolazione residente al 31.12.2006
15 170	15 155	15 333
Fonte anagrafica comunale.		

L'Amministrazione comunale intende proporre il dimensionamento del PRGI al 2012, alla scadenza cioè dei dieci anni di vigenza dell'attuale Piano entrato in vigore nell'ottobre del 2002. Tale scadenza appare interessante anche ai fini di una verifica complessiva della programmazione urbanistica vigente per quanto riguarda gli aspetti dimensionali.

A tale riguardo si evidenzia che il dimensionamento del vigente PRGI quantificava la popolazione residente al 2012 in 18.000 abitanti e conseguentemente le aree insediative proposte erano state dimensionate in relazione ad esso.

In sede di adozione del PRGI venivano stralciate aree residenziali per circa 28.000 mq ed ulteriori aree residenziali per 45.000 mq venivano stralciate in sede di approvazione del PRGI. In tali aree era stimato l'insediamento di circa 1.250 abitanti.

Va tenuto conto inoltre che il vigente PRGI prevede aree ed immobili per la realizzazione di 294 nuovi alloggi per l'edilizia sociale (n. 254 alloggi ITEA di edilizia pubblica + n. 40 alloggi di edilizia agevolata per Cooperative), corrispondenti ad un insediamento di ulteriori 650 abitanti circa, parte dei quali di provenienza da altri Comuni del Comprensorio.

In sintesi, il PRGI di Riva del Garda può ritenersi coerentemente dimensionato per l'insediamento di circa 16.000 abitanti.

Tale dato è in sostanziale sintonia con la previsione della popolazione insediata in Riva del Garda al 2012 (16.122 abitanti – vedi "DIMENSIONAMENTO"): la disponibilità limitata di aree insediative atte a soddisfare le esigenze previste al 2012 è da porre in relazione al fenomeno dell'"erosione", alla presenza di appartamenti non occupati, in parte destinati alla ricettività turistica, in parte in disponibilità del proprietario, ed infine al normale sfasamento temporale tra la concessione edilizia e la realizzazione degli alloggi.

L'evoluzione demografica e delle Famiglie al 2012

La proiezione formulata dal Servizio Statistica della Provincia autonoma di Trento per il periodo 2005 – 2010 indica un saldo positivo dei residenti di 709 unità, incremento in linea con quello registrato nell'ultimo decennio nel Comune di Riva del Garda. Anche il trend di crescita (120 abitanti all'anno), risulta essere costante, per cui appare del tutto ragionevole proporre al 2012 un ulteriore incremento della popolazione residente di 240 unità.

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
13.559	14.758	15.170	"B"	15.879	"M"	5.282	6.315	1.033
Popolazione residente Censimento	Tutte le persone aventi dimora abituale nel Comune, anche se alla data del Censimento risultano assenti, perché temporaneamente presenti in altro Comune italiano o all'estero.							
Popolazione residente al 31.12.2004	Il calcolo della Popolazione prende avvio dal Censimento e registra nel tempo le entrate e le uscite costituite, rispettivamente, dai nati e dagli immigrati, dai morti e dagli emigrati. Ad ogni nuovo Censimento viene perciò interrotta la serie storica della Popolazione residente, determinata partendo dai risultati ufficiali del precedente Censimento.							
Dinamica demografica	Indica la tipologia delle variazioni demografiche nel decennio 1995-2004: "B" - crescita per prevalente saldo migratorio.							
Proiezione Popolazione al 2010	Dati dedotti dal modello di analisi e proiezione demografica STRU DE.L. (struttura demografica locale), versione 2005, realizzato per la Provincia Autonoma di Trento. I risultati di tale modello sono stati confrontati con alcuni indicatori comunali (tenendo conto di: popolazione residente, natalità, mortalità, migratorietà e variazioni per altri motivi), e con regressioni statistiche.							
Tipologia di previsione	"M" - Tipologia di previsione della popolazione determinata da modello (nel caso di convergenza fra modello ed indicatori).							
Famiglie Censimento	Insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso Comune.							
Incremento Famiglie 1991-2001	Differenza tra il numero di Famiglie rilevato nei due Censimenti generali della Popolazione.							

Fonte: tabella a corredo della deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 dd. 23.6.2006.

Per quanto riguarda l'incremento del numero delle famiglie, e quindi degli alloggi, si è fatto riferimento al trend di variazione del numero dei componenti il nucleo familiare dal 1991 al 2001 e quindi dal 2001 al 31 dicembre 2006. Utile può essere il raffronto con le Abitazioni principali, di proprietà, ricavabili attraverso le dichiarazioni a fini ICI.

Famiglie al 31.12.2004	Famiglie al 31.12.2005	Famiglie al 31.12.2006
6.551	6.621	6.740
Fonte anagrafica comunale.		

DATI ICI, riguardanti l'andamento annuo per la categoria Residenziale complessiva (Riva + Campi + Pregasina)			
Anno	Totale Abitazioni, dichiarate	Totale Abitazioni, principali	Totale Abitazioni, non principali
2004	8.913	4.546	4.367
2005	9.055	4.593	4.462
2006	9.242	4.644	4.598
		Abitazioni, principali = Residenze ordinarie, possedute ed abitate.	
Fonte: Area Tributi comunale			

I componenti per nucleo familiare al 1991 erano 2,576; al 2001 erano scesi a 2,337; al 31 dicembre 2006 erano ulteriormente scesi a 2,275.

Il decremento è andato ovviamente attenuandosi nell'ultimo quinquennio, visto che il suo andamento non può che essere asintotico.

Si ritiene peraltro ragionevole un ulteriore decremento di tale rapporto nei prossimi sei anni (2007 – 2012), ridotto rispetto al precedente, e stimato nel valore di 2,23 (meno 2% rispetto al suo valore al 31.12.2006). Nei primi mesi del 2007 l'incremento delle famiglie (+ 89), in realtà è stato superiore a quello ipotizzato.

ANDAMENTO POPOLAZIONE DEL COMUNE DI RIVA DEL GARDA		
Data	Popolazione	Famiglie
31.12.1990	13.410	5.086
31.12.1991	13.508	5.110
31.12.1992	13.565	5.133
31.12.1993	13.662	5.187
31.12.1994	13.822	5.308
31.12.1995	13.950	5.406
31.12.1996	14.039	5.499
31.12.1997	14.149	5.911
31.12.1998	14.358	6.072
31.12.1999	14.515	6.236
31.12.2000	14.726	6.339
31.12.2001	14.839	6.472
31.12.2002	15.094	6.521
31.12.2003	15.185	6.578
31.12.2004	15.170	6.559
31.12.2005	15.155	6.621
31.12.2006	15.333	6.740
30.09.2007	15.534	6.829
Nota: dal 1997, il registro delle Famiglie viene tenuto aggiornato in forma elettronica.		
Fonte anagrafica comunale.		

Le esigenze di edilizia abitativa sociale e agevolata

Gli interventi di edilizia abitativa sociale sono stati oggetto di un accordo fra l'Amministrazione comunale di Riva del Garda e l'Assessore alle politiche sociali

della PAI (vedi Delib. Giunta comunale n. 622 dd. 22.1.2007 e Delib. Consiglio comunale n. 179 dd. 22.6.2007).

Esso stabilisce tali esigenze al 2016 in complessivi n. 380 alloggi da destinarsi per:

- l'edilizia pubblica (n. 230)
- l'edilizia a canone moderato e agevolata (n. 150).

L'accordo deliberato rinvia ad ulteriori verifiche l'eventuale modifica, comunque con una compensazione possibile in misura non superiore al 20%, del rapporto n. alloggi edilizia pubblica / n. alloggi edilizia a canone moderato.

Va preso atto che il PRGI vigente ha già individuato aree per l'edilizia pubblica per n. 206 alloggi e per l'edilizia agevolata per n. 40 alloggi.

Ai fini del dimensionamento al 2012 si prende atto:

- per l'edilizia pubblica, della disponibilità delle aree per la realizzazione di n. 206 alloggi, rinviando gli ulteriori n. 24 alloggi programmati al quinquennio 2012 – 2016;
- per l'edilizia a canone moderato ed agevolata, della disponibilità di aree per l'edilizia agevolata per la realizzazione di n. 40 alloggi, e della programmazione nel breve periodo di aree per l'edilizia a canone moderato per n. 55 alloggi ($(150 - 40) / 2 = 55$ alloggi), rinviando gli ulteriori n. 55 alloggi programmati al quinquennio 2012 – 2016.

Preso atto che le potenzialità del vigente PRGI per l'edilizia pubblica vanno a coprire anche buona parte delle esigenze relative al quinquennio 2012 – 2016, che l'edilizia sociale ed agevolata è accessibile ai residenti del Comune di Riva del Garda ed anche a quelli dei comuni limitrofi e che comunque tale edilizia è svincolata, per sua natura, dalle logiche del mercato e dai vincoli connessi con l'edilizia residenziale ordinaria, l'intero settore dell'edilizia sociale ed agevolata non viene assunto quale riferimento base per il calcolo del numero degli alloggi da destinare al tempo libero e vacanze.

L'“erosione”

Per “erosione” si intende il fenomeno per cui non tutti gli alloggi costruiti ex novo o comunque immessi sul mercato a seguito di cambi di destinazioni d'uso di volumi esistenti, ovvero alloggi esistenti, vanno a soddisfare le esigenze abitative connesse con l'aumento del numero delle famiglie.

Una quota parte degli alloggi, nuovi o esistenti, viene infatti destinata alle esigenze del settore terziario (sedi di uffici, associazioni ecc.), commerciale (negozi di vicinato), o artigianale di servizio.

La ricerca condotta sulla base di dati forniti dall'A.G.S. (Alto Garda Servizi spa), sulla bollettazione delle utenze elettriche ha portato a stimare nell'8% le utenze non connesse, direttamente o indirettamente, con la residenza, utenze cioè attribuibili ad attività artigianali, commerciali e terziarie in zone residenziali.

Le necessità socioeconomiche della popolazione ed il dimensionamento degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze

Il sistema economico locale è caratterizzato dalla presenza di settori produttivi prevalenti che ne condizionano l'andamento complessivo.

Alcuni di essi hanno un legame diretto con le specificità del territorio in cui sono inseriti: trattasi del sistema alberghiero e più in generale della ricettività paralberghiera e del settore commerciale, indotto anche dalla presenza turistica. Complessivamente il settore assorbe oltre 2.244 addetti, di cui 1.921 residenti in Riva del Garda pari al 30% della popolazione attiva (6.456 persone).

Altro settore storicamente collegato alla specificità dei luoghi è quello della carta e derivati, da sempre sistema produttivo trainante nel Basso Sarca, che assorbe circa il 15% degli occupati nel settore manifatturiero, con un andamento sostanzialmente costante negli anni.

Complessivamente il settore manifatturiero occupa oltre 1.943 residenti, pari al 30% della popolazione attiva.

Il settore terziario dà occupazione a 1.104 addetti pari al 17% della popolazione attiva, mentre i settori della pubblica amministrazione, della sanità e dell'istruzione occupano 1.340 addetti (21%).

L'agricoltura dà lavoro al 2% degli occupati (124 addetti).

Si annota che gli occupati nel Comune di Riva del Garda sono 7.006; tale dato evidenzia un pendolarismo verso la città di 550 lavoratori suddivisi in parti sostanzialmente uguali tra il settore del commercio e turismo e quello del terziario.

Questo dato, unitamente a quello dell'aumento della popolazione attiva (circa 370 unità in dieci anni), evidenzia come il territorio di Riva del Garda sia un centro di attrazione in quanto offre opportunità di lavoro che determinano, conseguentemente, la ricerca attiva di abitazioni nel suo territorio.

Al fine di un coordinato sviluppo della comunità di Riva del Garda, l'Amministrazione punta su due importanti ed impegnativi progetti recentemente avviati: la riorganizzazione complessiva della Fascia lago con una forte riqualificazione dei servizi, un parziale recupero della ricettività ad elevato standard di qualità e l'ampliamento del Palazzo dei Congressi con la realizzazione del nuovo teatro comunale ed il Polo fieristico.

Quest'ultimo presuppone un ampio progetto di riqualificazione del sistema alberghiero e della ricettività turistica, unitamente ad un efficiente sistema dei servizi.

In tale contesto appare evidente l'esigenza di un corretto dimensionamento residenziale risultato parzialmente carente nel secondo quinquennio di attuazione del PRGI e di una maggiore attenzione ai problemi della ricettività, sia alberghiera che extra-alberghiera, in ragione dell'importanza del settore turistico e dell'indotto che esso comporta.

Il nuovo Piano urbanistico provinciale, definitivamente adottato dalla Giunta provinciale con la deliberazione n. 1950 del 7 settembre 2007, nell'Allegato 2 – INDIRIZZI PER LE STRATEGIE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PER LA VALUTAZIONE STRATEGICA DEI PIANI a pag. 42 enuncia quanto segue:

"Il territorio dell'Alto Garda si caratterizza per il lago ed il clima mediterraneo che costituiscono fattori attrattivi per il turismo, soprattutto estivo, di portata sovranazionale. Le presenze turistiche annuali, 2.482.850, sono il 7.8% delle presenze in Provincia. L'afflusso maggiore si riscontra a Riva del Garda, anche se Nago-Torbole appare più specializzato, soprattutto nell'offerta di strutture ricettive. Riva del Garda, per qualità

della dotazione alberghiera e attrezzature si presenta come centro di eccellenza turistica del Trentino.

Arco, benché presenti sul lago solo un piccolo lembo di territorio, si pone come località turistica con un discreto numero di presenze. Nel complesso, il numero di seconde case presenta valori poco elevati. La dotazione del patrimonio abitativo è, nel complesso, coerente, con le esigenze locali. Solo a Nago-Torbole e Tenno si registrano valori leggermente superiori per quanto riguarda le abitazioni vuote.

Per quasi tutti i comuni la tendenza nell'ultimo decennio è verso un recupero del patrimonio edilizio esistente: solo per Arco e Nago-Torbole si registra un incremento delle abitazioni non occupate. In ogni caso, l'incremento delle abitazioni è in linea con l'aumento del numero delle famiglie".

DATI TURISTICI
POSTI LETTO al 31.12.2006

Riva del Garda

	n. es.	n. letti
★★★★	11	2 096
★★★	38	3 009
★★	7	260
★	14	312
ESERCIZI ALBERGHIERI	70	5.677
Agritur	2	41
Agricampeggi	-	-
Bed & Breakfast	4	20
Campeggi	4	880
Case per ferie	1	196
Colonie	-	-
Ostelli per la gioventù	1	120
Rifugi alpini	1	30
Affittacamere iscritti al R. E. C.	14	458
Case e Appartam. per Vacanze	35	1 521
Alloggi privati	132	515
Seconde case	495	1 995
ESERCIZI EXTRALB.	689	5.776
TOTALE POSTI LETTO	759	11.453

Campeggi mobili - autorizzazioni
rilasciate dagli uffici comunali

Nota: sono stati tolti i posti letto degli esercizi chiusi nel corso dell'anno.

Per Seconde case si intendono le Abitazioni di proprietà di non residenti nel Comune (iscritti ai ruoli dell'imposta di soggiorno nell'anno 2001), che vengono usufruite esclusivamente dal proprietario o dal suo nucleo familiare per la propria Vacanza. Le Seconde case possono parzialmente ricomprendere gli Alloggi privati.

E' stata aperta la Residenza Murialdo - 4 stelle superior - (Residenza Turistico Alberghiera) con 168 posti letto.

Con le nuove riclassificazioni alberghiere l'albergo Antiche Mura classificato a 1 stella è diventato Locanda.

A breve sarà aperta una nuova struttura ricettiva presumibilmente a 4 stelle con 80 posti letto denominata Garda Sporting Club Hotel.

Aggiornamento ottobre 2007 – Case e Appartamenti per Vacanze: n. es. = **37**; n. letti = **1.569**.

Fonte: INGARDA TRENINO.

Comune:	Presenze turistiche totali al 31 dicembre 2005		
	Invernali	Estive	Annuali
Riva del Garda	189.642	826.730	1.280.649
Totale Comprensorio Alto Garda e Ledro	398.903	2.422.048	3.400.248

Fonte: PAT, Annuario del Turismo 2005.

RIVA DEL GARDA: MOVIMENTO FLUSSI TURISTICI 2006												
MESI	MOVIMENTO ALBERGHIERO				MOVIMENTO EXTRALBERGHIERO				MOVIMENTO TOTALE			
	ARRIVI		PRESENZE		ARRIVI		PRESENZE		ARRIVI		PRESENZE	
	italiani	stranieri	italiani	stranieri	italiani	stranieri	italiani	stranieri	italiani	stranieri	italiani	stranieri
gennaio	3.751	3.802	10.472	13.571	321	440	5.096	2.754	4.072	4.242	15.568	16.325
febbraio	1.507	1.604	3.381	4.454	61	44	3.022	1.089	1.568	1.648	6.403	5.543
marzo	3.264	6.900	7.349	22.643	79	220	2.930	2.101	3.343	7.120	10.279	24.744
aprile	7.403	18.969	16.561	64.385	2.367	4.618	12.960	20.202	9.770	23.587	29.521	84.587
maggio	3.727	22.974	8.136	92.564	1.451	5.027	9.258	23.784	5.178	28.001	17.394	116.348
giugno	5.484	22.656	14.213	105.567	2.526	7.189	15.158	35.462	8.010	29.845	29.371	141.029
luglio	4.987	24.646	15.870	125.754	3.633	9.205	38.004	59.392	8.620	33.851	53.874	185.146
agosto	9.080	20.137	37.046	112.891	5.090	7.349	56.652	54.231	14.170	27.486	93.698	167.122
settembre	5.172	25.326	12.634	115.333	1.908	5.561	30.523	36.098	7.080	30.887	43.157	151.431
ottobre	5.896	16.340	13.859	64.516	729	1.460	4.809	8.759	6.625	17.800	18.668	73.275
novembre	3.184	3.387	6.704	11.270	215	132	2.970	2.078	3.399	3.519	9.674	13.348
dicembre	6.005	2.607	13.458	9.837	903	157	5.308	2.029	6.908	2.764	18.766	11.866
TOT. '06	59.460	169.348	159.683	742.785	19.283	41.402	186.690	247.979	78.743	210.750	346.373	990.764
	228.808		902.468		60.685		434.669		289.493		1.337.137	

Fonte: INGARDA TRENTINO.

Il dato turistico sulle Seconde Case può essere letto ed interpretato insieme all'analisi fatta dall'Alto Garda Servizi (AGS) sui consumi elettrici dei contatori negli usi domestici Residenziali.

DATI AGS, sui consumi elettrici ad uso Non Residenti (nel 2006)	
N° di contatori	Consumo annuo, nel 2006
411	< 1.000 kW h
362	< 500 kW h
497	< 200 kW h
Totale 1270	
	Nota: un consumo annuo di 200 kW h si può ritenere indice di un utilizzo saltuario dell'appartamento, mentre un consumo annuo di 500 kW h si può ritenere indice di un utilizzo stagionale dell'appartamento.

Fonte: AGS.

Per quanto riguarda, in particolare, la situazione degli alloggi per il tempo libero e vacanze, si osserva che nella realtà di Riva del Garda il loro numero complessivo appare contenuto, anche se il settore extra-alberghiero ha un peso rilevante nella ricettività turistica della zona. In altri termini risulta essere incisiva la ricettività assicurata da questo tipo di alloggi, prescindendo dalla loro proprietà e dalle forme di immissione sul mercato turistico.

Si ritiene pertanto importante evitare una drastica, immediata riduzione della realizzazione di nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze. Viene valutato comunque positivamente un contingentamento degli alloggi non destinati alla residenza ordinaria nell'ottica di una razionale programmazione dello sviluppo urbanistico del Comune, il cui rapporto tra il territorio urbanizzato e libero si sta avvicinando a una soglia significativa.

Una sintesi tra le due succitate esigenze è stata individuata nell'applicazione di una percentuale ridotta al 20% per la realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze, rispetto alla massima consentita (30%), e quindi, una volta definita tale quantità, la sua potenziale realizzazione in misura progressivamente sempre più ridotta.

In altri termini, con l'85% della quantità stabilita per gli alloggi per il tempo libero e vacanze utilizzabile nella prima fase di immediata applicazione della nuova normativa, si intendono privilegiare le potenzialità edificatorie del vigente PRGI, rinviando la rimanente quota del 15% alla Variante di assestamento al PRGI in corso di progettazione.

Il dimensionamento residenziale: stima delle nuove S.l.p.

Valutato il numero complessivo degli alloggi da realizzarsi ex novo, ovvero come variazione di destinazioni d'uso di edifici esistenti, al 2012, si tratta di definire i rapporti con le disponibilità edificatorie del PRGI esistente.

In altri termini vanno definite, da una parte, le potenzialità edificatorie del piano vigente (mq di S.l.p. ancora realizzabili al gennaio 2006), dall'altra le esigenze edificatorie connesse con le previsioni dello sviluppo residenziale al 2012.

Va detto in primo luogo che non si possono ritenere disponibili le abitazioni non occupate (verificate in numero di 495 al 2001, ma soggette ad un trend in diminuzione), in quanto dedicate in buona parte al mercato delle locazioni turistiche.

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)	Area residenziale disponibile (mq)	% Seconde case su Abitazioni Totali	Dotazione depurazione
6.568	7.386	818	1.033	19,3	13,3	99	75,3	218.254	5,8	"A"
Totale Abitazioni Censimento 1991	Per Abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del Censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una Famiglia o da più Famiglie coabitanti.									
Totale Abitazioni Censimento 2001	Per Abitazione si intende quell'alloggio costituito da un solo locale o da un insieme di locali, costruito coi requisiti che lo rendano adatto ad esser dimora stabile di una o più persone; dotato di almeno un accesso indipendente dall'esterno; separato da altre unità abitative da pareti; inserito in un edificio.									
Incremento Abitazioni 1991-2001	Differenza tra gli alloggi rilevati nei due Censimenti.									
Incremento Famiglie 1991-2001	Differenza tra il numero di Famiglie rilevato nei due Censimenti generali della Popolazione.									
% Abitazioni non occupate 1991	Un'Abitazione è considerata non occupata quando essa non è abitata da alcuna persona oppure è abitata da persone temporaneamente presenti che, cioè, non hanno la dimora abituale in quell'Abitazione. La percentuale è calcolata sul Totale delle Abitazioni.									
% Abitazioni non occupate 2001	Tutte le Abitazioni in cui non dimora (abituamente o non abitualmente), né è presente occasionalmente alla data del Censimento alcuna persona, ma sono pronte per essere abitate, cioè fornite degli infissi e rifinite internamente (indipendentemente all'avvenuta richiesta di abitabilità). La percentuale è calcolata sul Totale delle Abitazioni.									
Abitazioni occupate da non residenti 2001	Abitazioni occupate da persone che non risiedono ma vi dimorano abitualmente, ad esempio per motivi di studio od altro.									
Superficie media alloggi	Media delle Superfici degli alloggi rilevate al 14° Censimento generale della Popolazione 2001.									
Area residenziale disponibile	Dato stimato e puramente indicativo, ricavato dalla sovrapposizione tra carta dell'uso del suolo pianificato e carta dell'uso del suolo reale. Per uso pianificato si intende la digitalizzazione dei P.R.G. aggiornati al 30/6/05 sulla base di una legenda unificata che prevede un'unica classificazione per le Aree residenziali; senza distinzione quindi tra esistente, di completamento, sature ecc. La carta dell'uso reale (edizione 8/2003), è stata invece redatta sulla base dell'ortofotocarta IT2000.									
% Seconde case su Abitazioni Totali	Per Seconde case si intendono le Abitazioni di proprietà di non residenti nel Comune (iscritti ai ruoli dell'imposta di soggiorno nell'anno 2001), che vengono usufruite esclusivamente dal proprietario o dal suo nucleo familiare per la propria Vacanza. La percentuale è calcolata sul Totale delle Abitazioni.									
Dotazione depurazione	Dati forniti dal Servizio opere igienico sanitarie relativi a fine 2005. È indicata con "A" la depurazione biologica ossia il trattamento secondario o più spinto.									

Fonte: tabella a corredo della deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 dd. 23.6.2006.

Per quanto riguarda gli alloggi programmati, la valutazione della loro S.l.p. è distinta in relazione alla destinazione d'uso degli alloggi stessi.

Gli alloggi per il tempo libero e vacanze hanno, di norma, una S.l.p. valutabile in 60 mq (la superficie netta minima consentita dal Regolamento edilizio comunale è di 45 mq); tale superficie va aumentata di un coeff. 1,5 in relazione alle superfici accessorie di un'abitazione (posto auto coperto, ripostigli ecc.).

Gli altri alloggi vengono valutati per una S.l.p. di 90 mq; tale superficie va aumentata di un coeff. 1,6 in relazione alle superfici accessorie di un'abitazione (posto auto coperto, ripostigli ecc.).

Tali dati trovano conferma nell'analisi delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Riva del Garda nel corso del 2006 nelle zone RB dove la S.l.p. media è risultata essere di 91 mq, superiore quindi a quella ipotizzata. I coeff. 1,5 e 1,6, fissati rispettivamente per la residenza ordinaria e per quella turistica e per vacanze, risultano di conseguenza opportuni al fine di considerare sia i volumi accessori che i servizi, nel rispetto dei minimi valori determinati dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 1281 dd. 23 giugno 2006.

Volumi esistenti e limiti al loro utilizzo

I centri storici

Il Comune di Riva del Garda è caratterizzato dalla presenza di numerosi nuclei storici, oltre che di alcuni edifici sparsi classificati come “manufatti di interesse storico-ambientale”.

In particolare il centro storico di Riva del Garda è molto esteso ed è stato oggetto di un recupero pressoché totale negli anni ottanta, anche a seguito del terremoto che aveva lesionato molti edifici. Le modificazioni socioeconomiche intervenute negli ultimi decenni hanno comportato il riutilizzo della quasi totalità dei volumi ed è in atto la tendenza alla loro modifica di destinazione, dal residenziale al terziario e ricettivo.

Gli altri centri storici del Comune di Riva del Garda sono di dimensioni molto più limitate ed è in atto il loro completo recupero a fini residenziali. Per questi si assiste al riutilizzo abitativo dei residenti in modo sistematico; la presenza di destinazioni d’uso agricole e/o artigianali è molto limitata visto che la maggior parte degli originali volumi agricoli sono stati riutilizzati a fini residenziali già a far data dagli anni settanta.

Più lento appare il recupero dei centri storici di collina, Pregasina e Campi, per la loro collocazione relativamente lontana dal fondovalle. In questo caso appare preminente l’interesse dell’Amministrazione al loro recupero, sia per i pregi di un’architettura modesta ma certamente caratterizzata, sia per il contesto urbano che essa ha saputo formare nel corso dei secoli. Tale interesse è certamente preminente rispetto ai soggetti che intervengono, anche se la quasi totalità degli interventi eseguiti hanno avuto per titolari i residenti.

Una verifica condotta a Campi ha portato a stimare in n. 18 – 20 gli alloggi recuperabili a seguito di variazioni di destinazione d’uso, suddivisi in una quindicina di interventi; essi sono collocati per circa la metà nel centro di Campi, gli altri nei nuclei limitrofi.

La situazione di Pregasina è sostanzialmente analoga, ma con un numero di variazioni di destinazione d'uso possibili molto più limitato (un terzo circa).

Come è stato evidenziato, la situazione dei vari nuclei di antica origine nel Comune di Riva del Garda risulta molto differenziata; si assiste, da una parte, alla tendenza ad un incremento della terziarizzazione ed al mantenimento della ricettività turistico-alberghiera nel centro storico della città, dall'altra al recupero dei centri storici minori da parte dei residenti, ma con modeste variazioni di destinazione d'uso. Rimane comunque l'esigenza di vivacizzare il recupero dei centri storici di Pregasina e Campi.

A conferma di quanto sopra si riportano i dati della ricerca condotta sulle concessione edilizie rilasciate negli anni 2004 – 2006 (tre anni); essa ha evidenziato che nell'ambito dei centri storici dell'intero Comune di Riva del Garda si sono avuti cambi di destinazione d'uso di volumi esistenti per la realizzazione di soli 15 nuovi alloggi.

Si annota anche che n. 3 alloggi sono stati destinati ad altre funzioni.

Altri volumi

Sul territorio comunale sono presenti altri volumi con destinazione d'uso non abitativa (attività artigianali, commerciali ed agricole).

Essi sono collocati:

- nelle aree agricole, dove sono suscettibili di trasformazione d'uso in residenza nella misura di 120 mq di S.l.p. per ogni azienda agricola. Sono ammessi, inoltre, modesti ampliamenti dei volumi esistenti, anche con la realizzazione di nuovi alloggi;
- nelle aree RB (zone residenziali esistenti e di completamento), la loro entità è generalmente modesta e sono consentite trasformazioni d'uso per la realizzazione di uno, talvolta due nuovi alloggi.

Nel triennio 2004 – 2006 tali trasformazioni d'uso sono consistite in una decina in interventi di modesta entità (uno/due alloggi per intervento).

Si ritiene che nel periodo 2007 – 2012 essi possano essere in numero complessivo di 12 – 15 potenziali alloggi suddivisi in una decina di interventi.

Agli interventi di minima vanno aggiunte due trasformazioni d'uso più consistenti che hanno portato alla realizzazione di 41 alloggi nel periodo 2004 – 2006.

Altri interventi di trasformazione d'uso sono resi possibili dal vigente PRGI; in zone RB si registra infatti la presenza di volumi artigianali – commerciali valutati, complessivamente, per la potenziale realizzazione di n. 30 – 35 alloggi attraverso interventi di questo tipo.

Limiti all'utilizzo dei volumi esistenti

La deroga al vincolo di cui al terzo comma dell'art. 18 sexies della LP 5 settembre 1991, n. 22 e s.m., che dispone che il 50% della volumetria esistente debba essere destinato a residenza ordinaria, è consentita dalla frase successiva del medesimo comma, ove si afferma che per valutazioni connesse con l'entità delle volumetrie e della loro localizzazione, è ammessa l'eccezione al limite medesimo.

Nel caso di specie viene valutata opportuna l'eccezione all'applicazione del suddetto limite in osservanza degli indirizzi e criteri provinciali allo scopo previsti, assumendo come modalità di misura la S.l.p., visto e considerato il fatto che si tratta di un parametro proprio del PRGI.

La localizzazione degli alloggi per il tempo libero e vacanze

Gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono stati individuati (vedi "DIMENSIONAMENTO"), in n. di 106.

Preso atto ancora che le potenzialità insediative del vigente PRGI non soddisfano per intero le esigenze residenziali del Comune di Riva del Garda al 2012, si ritiene che l'85% di essi (n. 90 alloggi), possano essere realizzati, e quindi localizzati, sulla base del vigente Piano regolatore. L'ulteriore 15% (n. 16 alloggi), sarà realizzabile solo a seguito dell'approvazione di una Variante al PRGI.

Inoltre, si è ritenuto opportuno privilegiare la collocazione degli alloggi per il tempo libero e vacanze nell'ambito delle aree già prevalentemente costruite al fine

di evitare concentrazioni di tale tipologia di alloggi nelle aree di nuovo insediamento. In altri termini la localizzazione di tali alloggi in un contesto urbano già sostanzialmente consolidato sembra assicurare una migliore integrazione delle varie funzioni che si sviluppano nel contesto cittadino.

A tal fine si è proposto di assegnare il 40% (n. 36) dei 90 alloggi per il tempo libero e vacanze alle zone residenziali di espansione RC ed il rimanente 60% (n. 54), alle zone residenziali esistenti e di completamento RB.

Essi potranno essere realizzati in numero di uno ogni 650 mq di S.l.p. nelle zone RC e di uno ogni 400 mq di S.l.p. nelle zone RB, fermo restando il numero complessivo di 90 alloggi realizzabili per il tempo libero e vacanze.

Opere di urbanizzazione: le reti

L'approvvigionamento idrico

Il Comune di Riva del Garda è servito da una rete acquedottistica comunale interconnessa che serve tutte le aree urbanizzate del fondovalle; tale rete è anche al servizio degli abitati di S. Giorgio e Ceole (comune di Arco), in relazione alla loro collocazione sul territorio.

L'acquedotto comunale attinge dalla sorgente Galleria - ex sorgente Sperone (30 l/s) e dall'acquedotto intercomunale Arco, Riva, Torbole che attinge dalla sorgente Sass del Diaol in comune di Dro (108 l/s). In relazione alle sorgenti, l'acquedotto è dotato dei necessari serbatoi rispettivamente di Roncaglie e Cretaccio.

È in corso il "Progetto Ert" (potenzialità di (23 + 7) l/s) per assicurare fonti alternative in caso di necessità; l'acquedotto avrà quindi una disponibilità complessiva potenziale di ben 168 l/s che può servire una popolazione di oltre 48.000 abitanti sulla base di una dotazione pro capite di 300 litri al giorno (vedi art. 59 LP 22/91). La popolazione servita da questo acquedotto può essere valutata in 20.000 abitanti (stima al 2012), alla quale vanno aggiunte le presenze turistiche stimabili in 10.000 unità.

Alcuni abitati possono contare anche su proprie sorgenti (Deva, Varone), fermo restando che sono comunque collegati alla rete comunale del fondovalle.

Autonomi sono invece gli acquedotti che servono gli abitati in quota di Campi e Pregasina, anche se presentano elementi di sofferenza.

Le reti acquedottistiche sono da valutarsi in buono stato e sono oggetto di una programmata manutenzione pluriennale.

Si fa infine presente che alcune attività produttive dispongono di pozzi e derivazioni autonomi (vedi in particolare la Cartiera del Garda e la Cartiera Fedrigoni).

Complessivamente le disponibilità d'acqua potabile sono ben superiori a quelle ipotizzate dall'attuale pianificazione e dal dimensionamento residenziale proiettato al 2012, incluse le presenze turistiche dei periodi di massima affluenza.

L'approvvigionamento energetico: l'energia elettrica ed il metano

La sottostazione elettrica di Arco ha ampie disponibilità di potenza per le utenze di tutto il Basso Sarca.

Si annota che è in corso di realizzazione il progetto congiunto Cartiere del Garda – AGS per un nuovo impianto di cogenerazione che renderà disponibile una ulteriore, elevata disponibilità di energia già a decorrere dal 2009.

La distribuzione in media tensione è organizzata per la quasi totalità a 20 Kvolt (per alcune aree, oggi servite a 6 Kvolt, è in programma il potenziamento a 20 Kvolt), e dispone di ampi margini di ulteriore potenzialità.

I dati sul trend dei consumi complessivi di energia elettrica, anni 2004 – 2006, portano a stimare incrementi annui inferiori all'1 %, pur tenendo conto di un incremento delle utenze del 3,7 %.

La rete di distribuzione del metano è relativamente recente e capillare per tutto l'urbanizzato di fondovalle tenuto conto che è in corso di realizzazione l'estensione della rete anche alla zona del Linfano. Essa non presenta problemi di distribuzione anche nell'ipotesi di significativi aumenti delle utenze.

Va tenuto presente che il nuovo impianto di cogenerazione e la rete di teleriscaldamento ad esso collegata aumenteranno notevolmente l'efficienza del sistema energetico complessivo.

Lo smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti

La rete fognaria di Riva del Garda, del tipo ad acque separate bianche e nere, estesa a tutto l'urbanizzato del fondovalle, è completa ed affidabile. Essa è collegata a collettori intercomunali tra loro interconnessi, che adducono le acque reflue a due distinti depuratori in relazione alle aree servite. Essi sono il depuratore biologico in loc. Arena e quello presso il Porto S. Nicolò.

A tali depuratori confluiscono anche le acque reflue della collina di Tenno.

Le potenzialità depurative delle due strutture sono di 50.000 abitanti equivalenti per il depuratore in loc. "Arena" e di 16.000 abitanti equivalenti per il depuratore in loc. Porto S. Nicolò.

Complessivamente la loro capacità depurativa delle acque reflue assorbe largamente le esigenze sia dei residenti che delle presenze turistiche.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti urbani, l'intero Comprensorio Alto Garda e Ledro è servito dalla discarica in loc. Maza.

Questa aveva all'1.01.2006 una potenzialità ulteriore di 397.000 metri cubi, che rapportati al conferimento relativo all'anno 2005 (35.000 metri cubi circa), le danno capacità ricettiva superiore agli undici anni, cioè fino al marzo 2017.

Il "Piano stralcio relativo ai rifiuti urbani – 3° aggiornamento" programma un ampliamento della discarica, attraverso una sua sopraelevazione, per una ulteriore capacità ricettiva di 107.000 metri cubi. Sulla base di tale programma d'intervento la vita tecnica della discarica stessa potrebbe venire ulteriormente protratta. Va precisato peraltro che il suddetto Piano stralcio ha programmato una compensazione tra i vari ambiti di discarica; in base a tale programma, tenendo conto di apporti che verranno conferiti da altri comprensori, la capacità ricettiva della discarica è programmata fino al giugno 2012.

Le reti infrastrutturali

La rete viaria di accesso al Comprensorio dell'Alto Garda e Ledro ha il suo punto di criticità nel collegamento con la valle dell'Adige.

Per quanto riguarda invece la mobilità nell'ambito della "Busa", il recente completamento della circonvallazione di Arco da una parte, ed i lavori in corso (fine

lavori entro il 2008) per la realizzazione della circonvallazione ovest di Riva del Garda e del suo collegamento con la circonvallazione di Arco (SS 45 bis), hanno posto le basi anche per una razionale rete della mobilità urbana. In particolare questo nuovo asse stradale permetterà un efficiente collegamento al Polo fieristico e dei servizi in loc. Baltera, alleggerendo nel contempo la viabilità urbana di una quota consistente del traffico.

All'interno della conurbazione di Riva del Garda assumono un particolare interesse gli interventi già programmati:

- Grez – San Nazzaro;
- completamento di via Pasina;
- parcheggio di via Pilati (da ultimare entro l'inverno 2007– 2008);
- Alboletta – S.P. S. Giorgio (programmazione solo urbanistica).

In questo quadro di lavori si inserisce la recente approvazione del piano attuativo della “Fascia lago” che, migliorata nella sua accessibilità da nord, potrà godere di una buona mobilità, soprattutto nell’ottica dei servizi che andranno ad insediarsi (Palacongressi, teatro, parcheggi).

Da ultimo si annotano gli interventi già programmati che, anche se di minore entità, sono molto importanti per la vivibilità della città, relativi al sistema delle piste ciclabili ed al miglioramento dei collegamenti pedonali.

Le esigenze della tutela paesaggistico-ambientale

Il metodo di lavoro assunto in sede di progettazione del Piano intercomunale Riva del Garda – Nago-Torbole aveva posto una particolare attenzione al “sistema ambientale” al fine di salvaguardare, in particolare, alcuni significativi elementi del territorio e del suo paesaggio:

- il rapporto Fascia lago – territorio urbanizzato immediatamente retrostante – aree agricole;
- il Monte Brione;
- le fasce agricole e boscate della collina – montagna;
- i centri storici.

A cinque anni dall'entrata in vigore del PRGI si può tentare una prima sintesi dell'efficacia del piano: la valorizzazione della Fascia lago si è concretizzata con la recente approvazione del relativo piano attuativo, mentre le aree collinari ad est ed ovest della piana di fondovalle e specificatamente l'area del Monte Brione e l'area dell'olivaia delle Roncaglie, pur non ancora programmate da una pianificazione specifica, sono risultate concretamente protette da iniziative incompatibili con una loro corretta tutela.

Analoghe considerazioni si possono fare per le aree agricole e quelle boscate di collina e montagna.

Le esigenze dello sviluppo demografico, dei servizi e del settore produttivo comportano peraltro la necessità di un loro corretto inserimento territoriale in un'area limitata e dal difficile equilibrio tra la tutela paesaggistico-ambientale ed i nuovi insediamenti.

Premesso che le future esigenze insediative saranno oggetto di una variante specifica al PRGI, si ritiene che esse possono sia rientrare tra le aree urbanizzate destinabili alla trasformazione urbanistica sia trovare parzialmente spazio in una razionalizzazione organizzativa e funzionale delle aree immediatamente prossime all'urbanizzato, in cui gli attuali insediamenti risultano molto frammentati e non coordinati in un razionale utilizzo del territorio; è in questi ambiti che possono trovare spazio le nuove aree edificabili unitamente ad una più attenta tutela di terreni per le produzioni agricole di pregio.