

COMUNE DI CANAZEI

COMUN DE CIANACEI



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2014

art.148 della L.P. n.1/2008

PIAN GENERAL DE FABRICA MUDAMENT 2014

art.148 della L.P. n.1/2008

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

PROGETTO REDATTO DA:	
arch. Luca Eccheli	arch. Andrea Miniucchi
<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"><p>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO — — Dott. Arch. LUCA ECCELI ISCRIZIONE ALBO N° 748</p></div>	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"><p>ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO — — Dott. Arch. ANDREA MINIUCCHI ISCRIZIONE ALBO N° 919</p></div>

Prima adozione – Delibera Consiglio comunale n. ___ di data ___.__.____
Adozione definitiva – Delibera Consiglio comunale n. ___ di data ___.__.____
Approvazione PAT Delibera G.P. n. ___ di data ___.__.____

INDICE

TITOLO I - Introduzione	4
Il metodo e le definizioni.....	4
<i>Il dimensionamento residenziale del Piano Regolatore Generale.....</i>	<i>4</i>
<i>La fase transitoria in attesa dell'approvazione del PTC.....</i>	<i>4</i>
<i>Gli obiettivi strategici del PUP.....</i>	<i>5</i>
<i>La disciplina della residenza</i>	<i>6</i>
<i>La tensione abitativa.....</i>	<i>6</i>
<i>Il metodo di calcolo del fabbisogno abitativo</i>	<i>7</i>
Dimensionamento 2006 – 2016	11
<i>Le ipotesi dimensionali 2006 - 2016.....</i>	<i>11</i>
<i>Verifica delle ipotesi dimensionali 2006 - 2016.....</i>	<i>13</i>
TITOLO II – quantificazione del fabbisogno abitativo	16
Il ruolo territoriale del comune di canazei	16
Dinamiche demografiche	17
<i>Dinamica composizione e struttura demografica.....</i>	<i>17</i>
<i>Dati del comune di Canazei</i>	<i>19</i>
<i>Numero delle famiglie e dei componenti</i>	<i>20</i>
<i>Numero di alloggi per l'incremento demografico</i>	<i>22</i>
Disagio abitativo o abitazioni precarie	24
<i>Il disagio abitativo per il decennio 2012 - 2022.....</i>	<i>24</i>
<i>La nuova definizione di disagio abitativo.....</i>	<i>25</i>
<i>Numero di alloggi per l'Housing sociale ed edilizia privata sociale</i>	<i>26</i>
Classe di ampiezza demografica e mobilità residenziale.....	26
<i>La mobilità residenziale</i>	<i>26</i>
<i>La residenza temporanea</i>	<i>27</i>

VARIANTE 2014

2

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Prima adozione – Delibera del C.C. n. __ di data __. __. ____
Adozione definitiva – Delibera del C.C. n. __ di data __. __. ____

<i>Numero di alloggi per la mobilità residenziale e la residenza temporanea</i>	27
Ruolo del comune ed erosione del patrimonio abitativo	27
<i>La trasformazione della residenza ordinaria in residenza per le vacanze</i>	27
<i>La trasformazione della residenza ordinaria in terziario</i>	28
<i>Numero di alloggi per l'erosione del patrimonio abitativo</i>	28
Lo stato delle opere di urbanizzazione	28
Fabbisogno totale di nuovi alloggi per il decennio 2014 - 2024	30
<i>Confronto con il precedente dimensionamento 2006 - 2016</i>	31
Dimensionamento della residenza per il tempo libero e le vacanze	32
Determinazione delle dimensioni volumetriche degli alloggi.....	33
Volumetrie per il dimensionamento residenziale 2014 -2024	34
TITOLO III Volumetrie esistenti e dimensionamento del PRG	35
Volumetrie disponibili nell'attuale PRG.....	35
<i>L'edificabilità potenziale</i>	35
<i>L'edificabilità certa</i>	36
Dinamica nella costruzione di alloggi e alloggi non utilizzati.....	36
<i>Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006</i>	37
<i>Studi relativi alla redazione della variante al PRG in vigore</i>	39
<i>I dati ISTAT relativi ai censimenti decennali</i>	41
<i>I dati del servizio statistica della PAT</i>	43
TITOLO IV Volumetrie disponibili per le future varianti al PRG.....	44
<i>Volumetrie per la residenza ordinaria</i>	44
<i>Volumetrie per il tempo libero e le vacanze</i>	45

TITOLO I - INTRODUZIONE

IL METODO E LE DEFINIZIONI

Il dimensionamento residenziale del Piano Regolatore Generale

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP) prevede e disciplina, all'articolo 30, il dimensionamento residenziale dei piani regolatori comunali. **Il dimensionamento residenziale determina, per la realtà comunale di riferimento, il fabbisogno abitativo per la residenza di tipo ordinario riferito ad un periodo temporale definito.** Le possibilità edificatorie previste nel PRG dovranno essere coerenti con le quantificazioni volumetriche conseguenti alla definizione dei fabbisogni abitativi. Tali fabbisogni, del resto, così come le strategie e gli obiettivi definiti nel dimensionamento, dovranno trovare la loro attuazione anche nelle varianti agli strumenti urbanistici che si dovessero introdurre nel periodo di validità del dimensionamento residenziale o nelle varianti che si ritenesse necessario introdurre proprio in coerenza con i risultati del processo di definizione dei limiti dimensionali propri del contesto territoriale di riferimento.

Ai sensi di quanto previsto dal PUP il dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del fabbisogno abitativo e deve costituire anche un processo di analisi finalizzato all'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali del territorio al quale tale analisi fa riferimento, al fine di individuare come prioritarie le azioni di recupero degli edifici esistenti e di corretto utilizzo delle aree già urbanizzate. A tale fine si devono considerare aspetti diversi, quali il ruolo territoriale ed economico del centro abitato e del relativo contesto territoriale, le dinamiche demografiche e insediative recenti, il peso degli alloggi non utilizzati e delle "seconde case", lo stato delle opere di urbanizzazione.

L'art. 30 del PUP - Dimensionamento residenziale - prevede, al comma 1, che la determinazione del fabbisogno residenziale da parte dei piani regolatori generali (PRG) debba essere effettuata tenendo conto dei criteri generali definiti con deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 e nel rispetto delle linee d'indirizzo stabilite dai piani territoriali delle comunità (PTC) in merito al dimensionamento dell'edilizia pubblica e agevolata ai fini dell'attuazione della politica della casa, in coerenza con le disposizioni in materia di residenza della legge urbanistica.

La fase transitoria in attesa dell'approvazione del PTC

Nell'attuale fase transitoria in attesa dell'approvazione del Piano Territoriale della Comunità (PTC) il dimensionamento residenziale dei piani regolatori comunali si basa ancora sulle disposizioni del PUP e sulle disposizioni regolamentari della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio". Pertanto in attesa dell'approvazione del PTC che, con l'apporto dei singoli comuni, dovrà definire, a scala territoriale più ampia, dei criteri e dei parametri molto

precisi e vincolanti demandando alla pianificazione a scala comunale una semplice azione di recepimento dei contenuti del PTC, in questa prima fase di attuazione della L.P. 4 marzo 2008, n.1, i comuni devono adeguare i propri piani regolatori generali “*ai criteri stabiliti dalla Giunta provinciale ai sensi delle disposizioni della legge urbanistica in materia*” come previsto dal comma 3 dell’art. 30 delle norme di attuazione del PUP.

In questa fase transitoria, inoltre, si dovrà far riferimento alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, avente ad oggetto il Dimensionamento residenziale nella pianificazione urbanistica, che ha fissato, in uno specifico allegato, i “*Criteri e dati di base per il dimensionamento residenziale dei Piani regolatori generali*”. Tali criteri devono essere intesi come un vero e proprio metodo per quantificare il fabbisogno abitativo a cui dovranno fare riferimento gli strumenti urbanistici comunali. Con il metodo previsto nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 si intende viene “*individuare un percorso metodologico volto ad evidenziare sia la necessità di sviluppo socioeconomico locale, sia le coordinate di sostenibilità territoriale, valutati i fattori demografici e sociali propri di ogni comunità*” per fare in modo che ogni singolo PRG “*provveda alla corretta individuazione del fabbisogno abitativo di riferimento*” senza che vengano prioritariamente stabilite delle “*quantità fisse predefinite*”. Il provvedimento è anche corredato da una serie di tabelle, riguardanti i principali dati statistici sulla popolazione, le abitazioni, lo stato dei servizi di igiene ambientale e la situazione di occupazione del territorio a cui fare riferimento. Tali dati sono desunti principalmente dai censimenti decennali e dalle elaborazioni statistiche del Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento.

Gli obiettivi strategici del PUP

5

Le disposizioni regolamentari provinciali stabiliscono che, in ogni caso, anche in assenza del Piano territoriale della Comunità (PTC), gli obiettivi che il PUP individua come strategici per la definizione del dimensionamento residenziale del PTC, devono comunque essere, anche in questa fase, considerati come elementi fondamentali per la definizione dei criteri di dimensionamento del fabbisogno residenziale della realtà territoriale di riferimento.

Gli obiettivi strategici fissati dal PUP sono i seguenti:

- **Il riequilibrio territoriale**, tenuto conto della capacità di carico antropico del territorio in relazione alla necessità di assicurare la tutela e la valorizzazione delle invariati;
- **Il contenimento del consumo di territorio**, privilegiando il riuso e la riconversione dell'esistente;
- **La soddisfazione delle esigenze di prima abitazione**;
- **La sostenibilità dello sviluppo**, incentivando, per il settore turistico, le opportunità ricettive e alberghiere rispetto a quelle puramente residenziali, in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni della legge urbanistica in materia di alloggi destinati al tempo libero e vacanze.

Gli obiettivi del PUP vengono ripresi nel metodo di calcolo previsto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che in fatti stabilisce che *il dimensionamento della residenza nella pianificazione urbanistica deve essere basato su una corretta definizione del*

5

fabbisogno abitativo e deve sostenere l'individuazione di soluzioni appropriate alle specifiche condizioni ambientali, territoriali e sociali, dando priorità al recupero degli edifici esistenti e al buon utilizzo delle aree già urbanizzate. La deliberazione, richiamando l'attenzione sui *limiti massimi di sostenibilità desumibili dal piano urbanistico provinciale e dalla filosofia delle più recenti leggi e provvedimenti provinciali in materia di urbanistica, in quanto le dinamiche in corso richiedono un processo valutativo e decisionale pertinente alle specifiche condizioni locali, valutando le condizioni insediative ed abitative nonché le prospettive di sviluppo sostenibile.* La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 stabilisce, infine, che spetta ai comuni procedere al dimensionamento.

La disciplina della residenza

Con la L.P. 11 novembre 2005, n. 16 è stato introdotto nell'ordinamento provinciale una specifica disciplina della residenza finalizzata all'istituzione di un doppio regime che prevede una netta distinzione tra la residenza di tipo "ordinario" e la residenza destinata al "tempo libero e le vacanze". Al dimensionamento residenziale dei piani urbanistici viene anche assegnato il compito di quantificare il numero massimo di alloggi destinabili al tempo libero e le vacanze in funzione del numero complessivo di alloggi destinati alla residenza ordinaria.

Con la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 3015 dd. 30.12.2005 sono stati individuati i comuni *che presentano una consistenza di alloggi per il tempo libero e vacanze ritenuta rilevante ai fini della tutela paesaggistico-ambientale e delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione.* La deliberazione n. 3015/05 ha determinato, inoltre, *il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria.* L' Allegato 2 delle Deliberazione della Giunta Provinciale n. 3015 dd. 30.12.2005 individua il Comune di Canazei come uno dei comuni dove la consistenza di alloggi per il tempo libero e le vacanze è rilevate e stabilisce nel 10% il dimensionamento massimo degli interventi destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze rispetto agli alloggi destinati a residenza ordinaria.

6

La tensione abitativa

Con la legge provinciale 11 novembre 2005, n. 16, concernente "Disposizioni in materia di edilizia abitativa", si è previsto che i piani regolatori generali possono prescrivere che nelle aree destinate a residenza vengano riservate quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata. Con la successiva Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 "Disposizioni in materia di edilizia abitativa" sono stati **individuati i comuni ad alta tensione abitativa ai fini della determinazione della riserva di quote di indici edificatori per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata.** La finalità delle nuove disposizioni è *quella di favorire l'attuazione della nuova politica della casa della Provincia creando le indispensabili condizioni di carattere urbanistico mediante la concreta individuazione da parte dei comuni delle aree da destinare ad edilizia pubblica, agevolata e convenzionata.* Per i comuni dichiarati ad alta tensione abitativa la previsione di una specifica "riserva" di aree da destinare all'edilizia abitativa è obbligatoria. In

6

provincia di Trento *i fenomeni di maggiore pressione legati al fabbisogno abitativo primario interessano in modo significativo*, interessano i comuni al di sopra dei 5.000 abitanti (quali Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Canazei, Mori, Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana e Mezzolombardo), che da soli rappresentano circa il 49 % della popolazione provinciale. Inoltre i comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti nella provincia di Trento *hanno visto nel corso dell'ultimo decennio un ritmo di crescita demografica sostenuta confermando il loro ruolo di centri di riferimento e di servizi per la popolazione dei comuni limitrofi*. L'incremento demografico di questi comuni, superiore alla media provinciale, non è destinata a significative inversioni di tendenza nei prossimi anni. Anche i dati relativi all'andamento storico della domanda di agevolazioni per la prima casa (edilizia pubblica, agevolata e convenzionata) così come i dati relativi agli interventi diretti dell'ITEA, confermano la dinamicità e la rilevanza dei comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti.

La Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 prevedeva che **i soli comuni ad alta tensione abitativa** fossero tenuti a quantificare, in accordo con la Provincia, la riserva di **quote di indice edificatorio** per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata mediante una specifica variante al PRG.

L.P. 4 marzo 2008, n. 1, riprende la disciplina relativa all'edilizia abitativa e all'art. 56 - *Disposizioni in materia di edilizia abitativa* – ribadendo l'obbligatorietà della riserva di quote d'indice edificatorio così come la necessità delle modifiche agli strumenti urbanistici comunali. A tal fine il PRG può infatti prevedere:

- 1) che il comune possa riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione, ai soggetti che s'impegnano a cedere alloggi a ITEA s.p.a, in proprietà o in disponibilità per la successiva locazione agli aventi diritto, secondo quanto previsto dalla legge provinciale n. 15 del 2005.
- 2) che il comune possa riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione, alle imprese convenzionate di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d), della legge provinciale n. 15 del 2005 che realizzano alloggi o mettono a disposizione alloggi già esistenti ai sensi della medesima disposizione.

Per i comuni non dichiarati ad alta tensione abitativa come nel caso di Canazei il tema dell'edilizia abitativa deve comunque trovare una sua trattazione sia nel presente documento di quantificazione del fabbisogno abitativo sia nelle strategie complessive del PRG in funzione delle effettive richieste di edilizia sociale, agevolata e convenzionata.

Il metodo di calcolo del fabbisogno abitativo

Il metodo di calcolo definito dall'ordinamento urbanistico provinciale evidenzia come il fabbisogno abitativo sia fortemente influenzato da due distinti ordini di fattori che devono essere opportunamente valutati: il primo, definito di *carattere fisiologico*, è intimamente legato all'andamento demografico e alle trasformazioni del patrimonio edilizio e alle sue caratteristiche qualitative quali le vetustà, mentre il secondo fattore è legato invece alle scelte politiche e di

pianificazione delle amministrazioni pubbliche. L'analisi dei fenomeni insediativi deve, pertanto, analizzare, in primo luogo, i fattori relativi al carattere fisiologico del fabbisogno abitativo che sono:

- **la crescita della popolazione** ed in particolare del numero delle famiglie;
- **il disagio abitativo**, in particolare a causa di condizioni di sovraffollamento, coabitazione, alloggi inadatti, condizioni familiari e personali;
- **la presenza di residenti temporanei** (studenti, lavoratori non residenti);
- **la mobilità residenziale** (spostamento di residenti da un comune all'altro);
- **l'erosione** del patrimonio esistente a causa di passaggio ad altri usi (case per vacanza, uffici, artigianato di servizio ecc.);
- **la concorrenza con usi residenziali secondari.**

Con la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 viene fissata una procedura per il dimensionamento residenziale, una procedura che, come detto, possiamo considerare un vero e proprio metodo di calcolo. Secondo tale metodo la quantificazione del fabbisogno di abitazioni dovrà essere stimata fissando in primo luogo un preciso **Canazei temporale di riferimento che, nel nostro caso corrisponde al decennio 2014 – 2024.**

La procedura richiede anche che vengano affrontate alcune questioni rilevanti ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo:

il ruolo territoriale del comune nel contesto di riferimento (centro di vallata, centro turistico, centro che attrae e accoglie popolazione dai centri vicini ecc.). Tale ruolo deve essere letto in funzione della sua capacità di incidere positivamente o negativamente sulla domanda complessiva di alloggi;

le dinamiche demografiche attuali i cui andamenti permettono di individuare le più probabili prospettive in un Canazei temporale comunque limitato al decennio di riferimento del dimensionamento che corrisponde al decennio 2012-2022;

la domanda esplicita di alloggi per la cui quantificazione si devono opportunamente valutare sia le situazioni di "disagio abitativo" nell'accezione più classica del termine ma anche rendere esplicite tutte quelle esigenze abitative di *segmenti anche particolari della domanda* (anziani, studenti, giovani coppie, genitori separati ecc.). Questi nuovi segmenti della domanda di abitazioni che oggi vengono contemplati nella definizione sempre più ampia del "social housing";

le dinamiche nella costruzioni di alloggi che richiede vengano analizzati degli indicatori importanti, capaci di definirne le portate e gli sviluppi quali: 1) il numero degli alloggi realizzati in rapporto alla crescita delle famiglie, 2) il peso degli alloggi non utilizzati e i motivi del non utilizzo, 3) il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze presenti sul territorio.

le previsioni delle dinamiche future finalizzate, in primo luogo, a stabilire il numero prevedibile di famiglie a cui si deve fornire un alloggio ma anche a stabilire in che misura e, soprattutto, con quali strumenti sarà possibile soddisfare anche le altre esigenze evidenziate nel capitolo relativo al tema della richiesta esplicita di alloggi;

le modalità attraverso le quali verranno soddisfatte le esigenze abitative individuate stabilendo quale tipologia di alloggio è richiesta, quali volumetrie sono necessarie, quale ruolo debba essere assegnato al recupero, quali superficie edificabili devono essere individuate e quali possono essere i soggetti (pubblici e privati) che effettivamente realizzeranno gli alloggi.

Il metodo di quantificazione del fabbisogno abitativo del decennio 2014 – 2024 previsto dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 richiede anche la definizione analitica dei seguenti indicatori:

1. Calcolo dell'incremento della popolazione: differenza tra la proiezione statistica stimata e la popolazione attuale. In non pochi casi tale calcolo potrà anche risultare negativo e pertanto evidentemente l'eventuale incremento di nuovi alloggi dipenderà solo dagli altri elementi di seguito rappresentati.

2. Calcolo del numero medio di componenti della famiglia: rapporto tra popolazione e numero delle famiglie. In casi particolari va detratta dalla popolazione la quota di residenti che vivono in comunità quali case di riposo, caserme, ecc.

3. Calcolo dell'incremento del numero di famiglie al 2024 (decennio di riferimento del dimensionamento) **in base alla popolazione stimata:** rapporto tra la popolazione al 2024 ed il numero medio dei componenti della famiglia, tenendo eventualmente conto di un modesto decremento del numero medio dei componenti, specie nelle situazioni che presentano valori più elevati della media provinciale. Si assume, infatti, che l'incremento del numero di famiglie corrisponda ad un pari incremento del numero di nuovi alloggi. Tale incremento di alloggi va considerato come il fabbisogno abitativo teorico che va soddisfatto nell'Canazei temporale di validità del piano cui vanno ad aggiungersi le necessità derivanti dagli altri aspetti che determinano ulteriori bisogni abitativi.

4. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto del disagio abitativo o di abitazioni in condizioni precarie: tale fenomeno presenta oggi delle dimensioni assolutamente contenute e può manifestare una qualche rilevanza significativa nel patrimonio storico. Le domande per l'edilizia pubblica (per numero e tipologia) possono rappresentare un ulteriore indicatore di disagio. Rispetto alla definizione classica del disagio abitativo oggi prevalgono altre e diverse necessità di accesso alle abitazioni da parte della popolazione che, come riportato in precedenza, vengono ricomprese nella definizione generale del social housing.

5. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dei residenti temporanei: tale fenomeno ha un ruolo rilevante nei comuni più grandi della Provincia di Trento quali le città di Trento e Rovereto, mentre per i capoluoghi di comprensorio e per gli altri centri minori

della provincia la presenza di residenti temporanei non è tale da richiedere una specifica assegnazione di quote di indice residenziale. Un dato indicativo, per una stima ragionevole, è rappresentato dalla quantità di abitazioni occupate da non residenti nel comune e nel comprensorio.

6. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto dell'erosione da residenza ad altri usi (terziario, seconde case, residenza non stabile): la previsione contenuta nella relazione si riferisce sia all'effettiva incidenza del settore terziario nell'erosione residenziale che al possibile fenomeno del cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti (non soggetto ai vincoli introdotti con la L.P. 16/2005) da residenza ordinaria a residenza per il tempo libero e le vacanze.

7. Calcolo dell'incremento di alloggi per effetto della mobilità residenziale: l'incremento del numero di alloggi previsti nel dimensionamento per riservare una quota degli stessi per la mobilità residenziale è ammesso unicamente per i comuni dove sono presenti degli abitati definibili:

- centro urbano
- centro di vallata
- centro che accoglie residenti provenienti dagli abitati/comuni vicini

ed esclusivamente in caso che gli stessi si trovino in una situazione di basso tasso di consumo di territorio, assumendo come limite di equilibrio una quota attorno al 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile (escluse l'alpe, il pascolo, il bosco).

10

8. Vincoli di natura igienico-sanitaria ed urbanistica: Un prerequisito per la crescita edilizia è costituito dalla presenza di una ben dimensionata dotazione di infrastrutture igienico-sanitarie.

9. Calcolo dell'incremento di alloggi destinati alla vacanza ed al tempo libero: Per i comuni di cui al comma 3, dell'art. 18 sexies, della L.P. n. 22/1991 il limite massimo per la realizzazione di nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze è stabilito dalla DGP N di dta L'effettivo numero di alloggi viene fissato in via definitiva in sede pianificatoria in relazione al dimensionamento delle aree residenziali, nonché in base al consumo di territorio assumendo come limite di equilibrio il 25% di territorio urbanizzato rispetto all'area fisicamente costruibile.

10. Calcolo del volume teorico complessivo: Il volume complessivo sarà dato dal prodotto del numero di alloggi, calcolati come sopra indicato dal punto 3 al punto 8, per un volume convenzionale ritenuto congruo, cui va aggiunta la quota di volume per eventuali alloggi destinati al tempo libero e vacanze di cui al punto 9. Per volume convenzionale dell'alloggio s'intende un volume teorico corrispondente alla casa "tipo" . Tale volume indicativamente è pari a:

- alloggio ordinario: 120 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per un coefficiente che varia da 1,5 a 2,5 per tenere conto dei volumi accessori (vano scala, garage, soffitta, ecc.). Tale parametro va attentamente verificato sulla base della edificazione recente.
- alloggio per il tempo libero e vacanze: 100 mc. per componente familiare (alloggio vero e proprio) per 1,50 (servizi).

Per la determinazione del volume di riferimento per le due tipologie di alloggio si farà riferimento alle dimensioni medie effettivamente riscontrabili nel Comune di Canazei e desumibili dalle concessioni edilizie effettivamente rilasciate.

DIMENSIONAMENTO 2006 – 2016

Il Comune di Canazei, a seguito delle modifiche alla L.P. 5 settembre 1991, n. 22, introdotte dalla L.P. 11 novembre 2005, n. 16, si era dotato di un proprio strumento di programmazione elaborando un dimensionamento residenziale relativo al periodo 2006 – 2016 (approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 2771 di data 24 ottobre 2008). Con l'attuale dimensionamento si intende, partendo dai dati e dalle considerazioni contenute nello strumento di programmazione urbanistica vigente, aggiornare la quantificazione del fabbisogno residenziale per il prossimo decennio (2014 – 2024).

Le ipotesi dimensionali 2006 - 2016

Il dimensionamento 2006 – 2016 aveva calcolato in 57 alloggi il fabbisogno di residenza ordinaria per un totale di Mc. 44.118 e in 10 alloggi la quota ammessa dal PRG per il tempo libero e le vacanze per una volumetria di Mc. 3.870. Il fabbisogno residenziale per il periodo di riferimento (2006 -2012) era quindi stato determinato in Mc. 48.000 complessivi.

A) Previsione numero abitanti al 2016

Al 31 dicembre 2006 gli abitanti del comune erano pari a 1.838; ipotizzando un trend di crescita al 2016 pari a 11,4 ab/anno, la previsione della popolazione insediata a Canazei al 2016 viene stimata in 1.952 abitanti, con un **incremento demografico** di 114 abitanti nel decennio.

Per quanto riguarda i componenti del nucleo familiare ed il numero complessivo delle famiglie viene determinato in 2,58 il numero medio dei componenti della famiglia ed in 47 l'incremento del numero delle famiglie residenti (nel 2006 sono censite 710 famiglie nel 2016 sono previste 757 famiglie complessive).

B) Previsioni per l'edilizia abitativa e per il disagio abitativo

Le esigenze di edilizia abitativa sociale e convenzionata ed agevolata da soddisfare nel periodo 2006 - 2016 sono state quantificare in 26 alloggi pari a 67 abitanti nel decennio secondo le previsioni della programmazione di edilizia abitativa della PAT. Tale fabbisogno è stata

11

determinato in funzione delle domande presentate al Comprensorio della Valle di Fassa per il piano straordinario dell'edilizia abitativa 2006 – 2007. Si tratta di n. 6 domanda presentate da residenti e di n. 6 domanda presentate da non residenti per l'accesso all'edilizia pubblica e n. 14 domande per l'edilizia agevolata.

C) Incremento per la presenza di residenti temporanei: nella relazione si evidenzia come pur essendo limitata la presenza di residenti temporanei data la mancanza sul territorio comunale di delle funzioni o delle strutture attrattive che comunemente generano tale fenomeno (attività economiche fortemente concentrate, scuole superiori, strutture ospedaliere ecc.) la presenza dei lavoratori stagionali legati alle attività alberghiere e alle strutture funiviarie determina comunque un certo grado di utilizzazione degli appartamenti per la residenza temporanea. Vengono stimati in 13 gli appartamenti utilizzati nel 2006 a questo scopo.

E) "Erosione" cioè l'utilizzo di alloggi di nuova costruzione, ovvero di volumi residenziali esistenti, per utilizzazioni diverse dal residenziale ed in particolare utilizzati per attività connesse con il settore terziario (sedi di uffici, associazioni ecc.) ovvero commerciale (negozi di vicinato) o artigianale di servizio. L'incidenza del fenomeno dell'erosione viene stimato in 12 alloggi complessivi pari a 2 alloggi/anno.

F) Fabbisogno Totale di abitazioni necessarie per soddisfare le esigenze abitative ordinarie dei residenti nel periodo 2006 – 2016 = 47 alloggi

Valutazione dei volumi complessivi per il dimensionamento residenziale di tipo ordinario:

Il volume convenzionale utilizzato è stato determinato in mc. 120 per abitante che moltiplicato per il numero medio dei componenti il nucleo familiare pari a 2,58 quantifica in mc. 309,60 l'alloggio medio. A tale volume viene applicato un coefficiente pari a 2,5 che tiene conto sia delle tipologia più diffusa di costruzione sia della necessità di avere a disposizioni spazi coperti (destinati a deposito, magazzino e garage) per una quota eccedente quella comunemente prevista in altri contesti.

12

La volumetria media necessaria alla realizzazione di un alloggio per la residenza ordinaria viene pertanto determinata in Mc. 774,00.

Date le esigenze abitative dei residenti pari a 47 alloggi la volumetria complessiva necessaria al soddisfacimento di tale bisogno viene quantificata in: **774 mc per alloggio x 47 alloggi = 36.378 Mc.**

G) Quota di alloggi per il tempo libero e le vacanze Nel dimensionamento 2006 – 2012 la quota di alloggi da destinare al tempo libero e le vacanze viene determinata in 10 alloggi.

Valutazione dei volumi complessivi per soddisfare il dimensionamento per la residenza destinata al tempo libero e alle vacanze:

Il volume convenzionale utilizzato è stato determinato in mc. 100 per abitante che moltiplicato per il numero medio dei componenti il nucleo familiare pari a 2,58 quantifica in mc. 258,00 l'alloggio

medio. A tale volume viene applicato un coefficiente pari a 1,5 che tiene conto sia delle tipologia più diffusa di costruzione sia della necessità di avere a disposizioni spazi coperti a servizio dell'abitazione. La volumetria media necessaria alla realizzazione di un alloggio viene determinata in Mc. 387,00.

Data la quota di alloggi per il tempo libero e le vacanze pari a 10 alloggi la volumetria complessiva necessaria al soddisfacimento di tale bisogno viene quantificata in: **387 mc per alloggio x 10 alloggi = 3.870 Mc.**

Verifica delle ipotesi dimensionali 2006 - 2016

Nella relazione del dimensionamento 2006-2012 si evidenzia anche come il dimensionamento del PRG in vigore quantificasse la popolazione e le famiglie residenti al 2005 ed al 2015 rispettivamente in 14.852 abitanti (e 6188 famiglie) ed in 15.680 abitanti (e 6817 famiglie) mentre i dati reali effettivamente rilevati negli anni successivi hanno permesso di stabilire come quelle soglie di popolazione ipotizzate per il 2015 in realtà verranno poi raggiunte già nel periodo 2005 - 2006.

Previsioni del PRG

Anno	Popolazione	Famiglie N.
2006	1.838	710
2016	1.952	757

Il dimensionamento residenziale aveva ipotizzando un trend di crescita al 2016 pari a 11,4 ab/anno, la previsione della popolazione insediata a Canazei al 2016 viene quindi stimata in 1.952 abitanti, con un **incremento demografico** di 114 abitanti nel decennio.

13

Dati demografici rilevati

Anno	Popolazione	Famiglie N.	Differenza con Prg
2009	1.866	764	1873
2010	1.903	786	1885
2011	1.913	784	1.896
2012	1.921	797	1.908
2013	1.908	807	1.918

Dalle verifiche svolte in merito alle quantificazioni volumetriche contenute nel dimensionamento 2006- 2016 si può affermare che le proiezioni sui dati statistici relativi all'incremento demografico del Comune di Canazei si sono rivelate essenzialmente corrette. Il dato relativo al numero medio dei componenti il nucleo familiare (e di conseguenza al numero complessivo delle famiglie residenti) si è rilevato non corretto dimostrando come il fenomeno della riduzione del numero dei

componenti del nucleo familiare sia fortemente presente anche in realtà decentrate come il Comune di Canazei.

Verifica volumetrie

La verifica delle ipotesi contenute nel dimensionamento 2006 - 2012 per quanto riguarda la determinazione del numero di alloggi necessario per il periodo temporale di riferimento si è rivelato corretto.

Le volumetrie effettivamente costruite sono risultate leggermente inferiori al previsto con un aumento di 0000 mc. che corrispondono ad uno scarto di circa il 4,5%. La riduzione delle volumetrie medie degli alloggi ha comportato che a sostanziale parità di volumetrie costruite si siano ottenuti un numero di alloggi superiore al previsto (66 alloggi in più).

TITOLO II – QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Nel presente titolo verrà determinato, secondo le modalità prevista dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006, il numero di alloggi per la residenza ordinaria e, conseguentemente, il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze che potranno essere previsti negli strumenti urbanistici comunali per il decennio 2014 – 2024. Da tale numero complessivo si ritengono esclusi gli interventi relativi all’edilizia abitativa che dovranno trovare una propria autonoma trattazione anche in funzione del nuovo ruolo assunto dal Comun General de Fascia ed al Piano Territoriale della Comunità nel settore.

IL RUOLO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CANAZEI

Il comune di Canazei, come ampiamente argomentato nei documenti di piano e nel dimensionamento residenziale 2006 – 2016, trova un proprio ruolo all’interno del più ampio sistema turistico della Valle di Fassa.

Nella presente relazione il ruolo territoriale del Comune di Canazei deve essere analizzato in funzione della sua capacità o meno di attrarre nuovi residenti al fine di stabilire se tale ruolo è in grado di influire o meno sul dimensionamento residenziale complessivo. Ciò che è importante evidenziare nella presente relazione è se, ed eventualmente in che misura, si intenda introdurre uno *specifico incremento del numero di alloggi previsti nel dimensionamento residenziale* al fine di riservare una quota di alloggi per rispondere alle esigenze derivanti dalla “mobilità residenziale” determinata appunto dalla capacità di attrazione di nuovi residenti del Comune di Canazei. Tale incremento, incremento, si giustifica ed è ammesso unicamente per i comuni definibili come “centri urbani” o “centri di vallata” o “centri che accolgono quote di residenti provenienti dai comuni vicini”. Per poter introdurre questo *specifico incremento del numero di alloggi previsti nel dimensionamento residenziale*, inoltre, il comune deve anche caratterizzarsi per un basso tasso di consumo di territorio, assumendo come limite di equilibrio una quota attorno al 25% di territorio urbanizzato rispetto all’area fisicamente costruibile (escluse l’alpe, il pascolo, il bosco). Tali valori sono desumibili dalle tabelle allegate alla Deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006.

16

Comprensorio Ladino di Fassa	% URBANIZZATO	% LIBERO
CAMPITELLO DI FASSA	41,51	58,49
CANAZEI	46,45	53,55
MAZZIN	24,10	75,90
MOENA	23,29	76,71
POZZA DI FASSA	31,02	68,98
SORAGA	29,01	70,99
VIGO DI FASSA	28,37	71,63

Deliberazione della Giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 – Tabella Consumo di suolo

I valori percentuali per il Comune di Canazei indicano che il territorio urbanizzato incide, rispetto al territorio effettivamente insediabile, per una quota del 46,45% (Aree del centro storico, territorio urbanizzato) mentre le aree libere rappresentano una quota del 53,55% (aree agricole). La struttura territoriale del comune di Canazei, che si caratterizza per la presenza di una serie di frazioni sparse (Gries, Alba, Penia, Lorenz e Vera) può essere inoltre assunta come paradigmatica di modello insediativo che esclude quasi completamente la presenza di nuclei urbani forti con specifiche propensioni a porsi come elementi attrattori di una quota di popolazione potenzialmente insediabile.

DINAMICHE DEMOGRAFICHE

Le analisi dell'andamento demografico, della struttura della popolazione e della famiglia, oggetto della presente relazione, sono finalizzate alla quantificazione della potenziale domanda di nuovi alloggi nel prossimo decennio. L'analisi dei dati statistici riferito al Comune oggetto dello studio è stata, pertanto, estesa in primo luogo al comprensorio di riferimento e successivamente alla Provincia di Trento in modo da rendere leggibile il contesto storico ed economico che ha inciso sulla dinamica demografica di un ambito territoriale comunque ristretto anche se rilevante a livello provinciale sia dal punto di vista economico che sociale. L'analisi del contesto, inoltre, permetterà di aumentare il grado di affidabilità delle proiezioni di alcuni dati statistici in modo da definire un quadro sufficientemente attendibile per l'orizzonte temporale di riferimento del presente studio e cioè il decennio 2014 – 2024.

17

Lo scopo principale dell'analisi dei dati statistici riferiti all'andamento demografico è quello di individuare l'effettiva richiesta di nuovi alloggi. L'analisi dei dati statistici, pertanto, dovrà evidenziare, in primo luogo, il puro dato quantitativo, quello cioè riferito alla popolazione residente, ma dovrà anche evidenziare la composizione ed il numero delle famiglie che potenzialmente potrebbero insediarsi nel comune di Canazei nel prossimo decennio. L'attenzione dovrà, infine, concentrarsi anche sugli aspetti legati alla più probabile collocazione nel territorio comunale della richiesta di alloggi (centro storico, edifici esistenti, nuove costruzioni ecc.) nonché sulle caratteristiche dimensionali e qualitative degli stessi, secondo le esigenze e le attese del contesto sociale nel quale si opera.

Dinamica composizione e struttura demografica

Le proiezioni sui dati statistici attuali per il comune di Canazei fanno riferimento allo studio intitolato "Evoluzione della struttura demografica in provincia di Trento dal 1982 al 2032" a cura del Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento. In tale studio viene affrontato in modo analitico e documentato il tema dell'incremento della popolazione anche in funzione dell'immigrazione.

Lo studio evidenzia come la popolazione residente in provincia di Trento si possa definire in continua e costante ascesa, anche se il tasso di incremento ha subito nei decenni periodi di rialzo e periodi di ribasso. Nel decennio 1972 - 1981 l'incremento complessivo è stato di circa 15.000 unità, nel 1982 - 1991 di meno di 8.000 unità, balzando poi ad oltre 30.000 unità nel decennio 1992-2001 e incrementi maggiori sono previste nei prossimi decenni. Nel complesso, dal 31.12.1971 ad oggi la provincia di Trento è passata da circa 428.000 abitanti a quasi 500.000, livello che sarà probabilmente raggiunto entro pochi anni.

Lo studio sull'evoluzione della struttura demografica dimostra, inoltre, come "la realtà trentina appaia oggi *profondamente mutata rispetto a quella che si rilevava solo pochi anni fa. La popolazione residente ha subito significative modifiche, non tanto per quanto attiene gli aspetti dimensionali, quanto per la sua composizione strutturale.* Si tratta infatti di una popolazione:

- **più anziana** (il peso delle classi di età più anziane sta crescendo ad un ritmo nettamente superiore alle classi di età più giovani);
- **multietnica**, in cui si sommano culture, religioni, lingue, tradizioni profondamente diverse e spesso tra loro sconosciute;
- dove i **modelli e le forme di aggregazione familiare sono sempre meno "tradizionali"** (come ad esempio, famiglie mononucleari, libere unioni di celibi e nubili, coppie ricostituite dopo rotture di precedenti unioni, matrimoni misti, ecc.);
- dove si registrano nuovi fenomeni di "**frattura sociale**" tra le categorie più deboli di fronte ai grandi cambiamenti (anziani, persone con basso titolo di studio, disoccupati, nuovi poveri) e coloro che invece meglio vi si adattano"

18

Lo studio sottolinea inoltre che se le proiezioni fossero fatte estrapolando le tendenze migratorie degli ultimi anni la popolazione trentina supererebbe il livello di 600.000 prima del 2030 mentre, con le "ipotesi migratorie" ritenute più ragionevoli e più probabili, a tale data la popolazione dovrebbe attestarsi attorno alle 550.000 unità. L'ipotesi naturale, **vale a dire l'ipotesi che esclude totalmente il movimento migratorio**, mostra inoltre come la popolazione trentina sia in rapido invecchiamento, tanto che, senza l'apporto degli immigrati, sarebbe destinata al declino; secondo questa ipotesi, infatti, nel 2030 la popolazione trentina sarebbe pari a circa 460.000 abitanti.

Popolazione trentina al 2030

Anno	Modello di riferimento	Popolazione
2030	Ipotesi MIGRATORIA	550.000
2030	Ipotesi NATURALE	460.000

L'indagine del Servizio Statistica della Pat individua quindi due tendenze importanti per la definizione delle dinamiche demografiche:

- 1) l'incremento progressivo della popolazione;

2) il ruolo degli immigrati come fattore di crescita demografica.

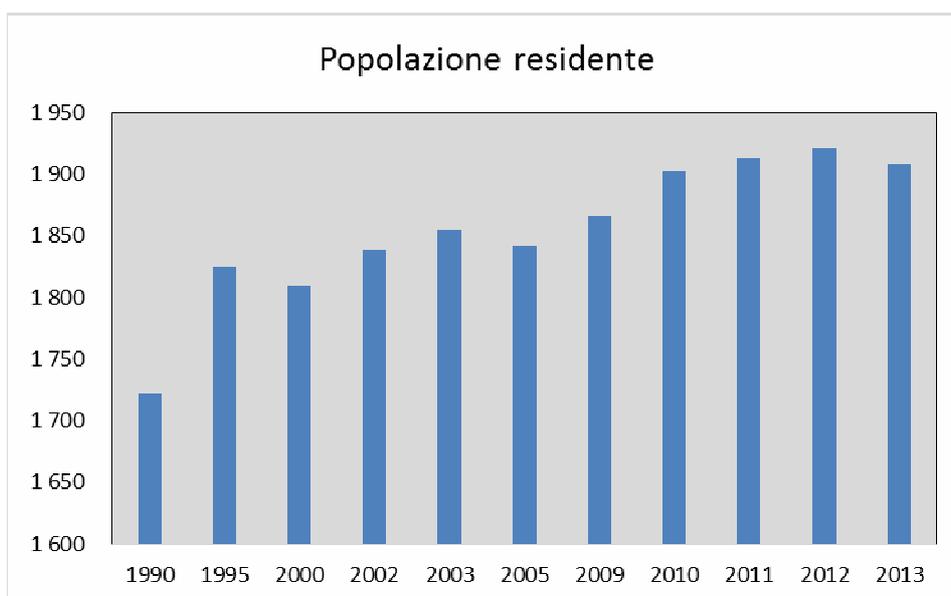
Dati del comune di Canazei

Andamento demografico.

Dati demografici forniti dal Comune di Canazei			
Anno	Popolazione	n. famiglie	n. componenti medi
1990	1.722		
1995	1.825		
2000	1.809		
2002	1.838		
2003	1.855		
2005	1.842		
2009	1.866	764	2,44
2010	1.903	786	2,42
2011	1.913	784	2,44
2012	1.921	797	2,41
2013	1.908	807	2,36

19

Grafico della popolazione residente



Incremento della popolazione nel periodo 1990 – 2013 nel Comune di Canazei

L'analisi degli incrementi della popolazione riferita agli anni permette di stabilire che l'incremento medio di abitanti /anno registrato a partire dagli anni 2000 si sia stabilizzato e si possa ritenere costante.

Incremento delle popolazione nei decenni di riferimento		
decennio	1995- 2005	17
decennio	2000 -2010	94
decennio	2002 - 2012	83
decennio	2003 - 2013	53
decennio	2014 - 2024	82

Si ritiene corretto i 75 nuovi residenti rispetto ai 114 del decennio 2006 – 2016 del precedente dimensionamento in quanto il trend di crescita della popolazione è in calo 1990 abitanti complessivi

Per il decennio

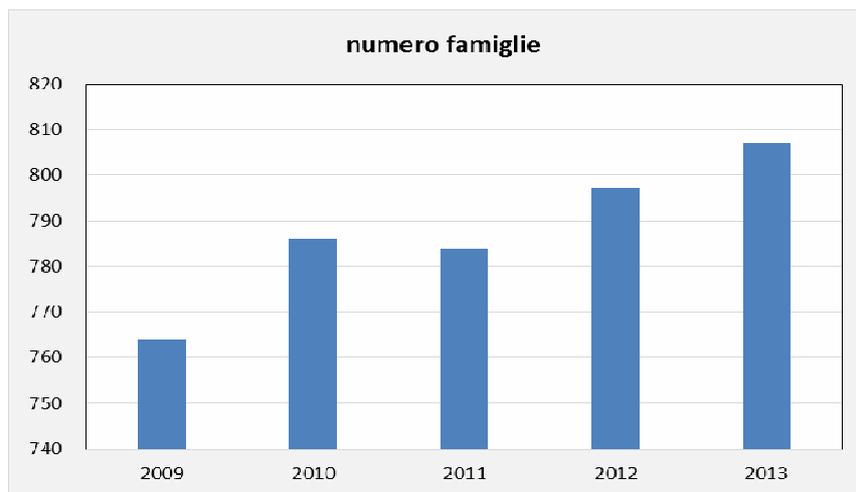
Aumento della popolazione nel decennio 2014 – 2024 = 75 abitanti

Popolazione al 2024 = 1.990 ABITANTI

20

Numero delle famiglie e dei componenti

La riduzione del numero medio dei componenti il nucleo familiare è un fenomeno sociale consolidato. A livello provinciale negli ultimi 14 anni il numero di famiglie è aumentato del 18%. L'incremento molto sostenuto delle famiglie, abbinato alla crescita relativamente ridotta della popolazione residente, (che nello stesso periodo è cresciuta "solo" del 9,2%) ha implicato la diminuzione sempre più evidente del numero medio di componenti per famiglia: si passa, infatti, da un valore di 2,6, registrato nel 1990, ad uno di 2,4, relativo al 2003. In un'ottica di più ampio raggio, valutando le famiglie residenti alla data dei censimenti, si assiste anche in questo caso ad una forte crescita del loro numero associata ad una diminuzione del numero medio dei componenti. Le famiglie trentine all'ultimo Censimento della Popolazione (riferito alla data del 21 ottobre 2001) ammontano, infatti, a 193.494, registrando un incremento del 73,4% rispetto al Censimento analizzato del 1961. Nello stesso periodo la popolazione trentina residente in famiglia risulta, invece, aumentata di appena del 16,7%. Ad una crescita sostenuta del numero di famiglie fa riscontro un costante decremento del numero medio dei componenti, che passa da 3,6 nel 1961 a 2,4 nel 2001.



Numero di famiglie 2009 – 2013 nel Comune di Canazei

Il fenomeno della riduzione del numero medio dei componenti della famiglia è ampiamente noto ed la sua evoluzione, nel caso specifico del Comune di Canazei, ha avuto un andamento diverso da quello ipotizzato nelle previsioni contenute nel precedente dimensionamento. Il numero medio dei componenti la famiglia si è infatti ridotto più di quanto ipotizzato nel precedente dimensionamento che prevedeva per il 2016 un numero medio di componenti pari a 2,58 mentre già nel 2013 il numero medio di componenti del nucleo familiare era pari 2,36.

Comprendorio Ladino di Fassa									
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
Campitello di Fassa	708	732	741	A	751	M	271	296	25
Canazei	1730	1818	1829	A	1934	M	603	678	75
Mazzin	422	440	450	B	504	M	165	178	13
Moena	2567	2602	2622	B	2636	S	941	1050	109
Pozza di Fassa	1668	1787	1867	A	1925	S	538	661	123
Soraga	590	673	682	A	726	S	194	237	43
Vigo di Fassa	936	1073	1085	A	1179	S	309	380	71
Ladino di Fassa	8 621	9 125	9 276	A	9 656		3 021	3 480	459

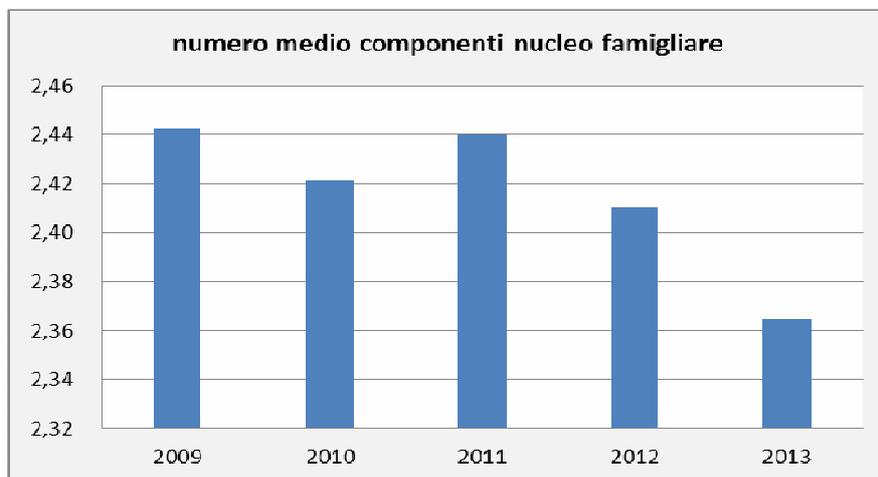
21

Dati desunti dalla Deliberazione della giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006. A: crescita per prevalente saldo naturale; B: crescita per prevalente saldo migratorio; C: stasi; D: decremento.

I dati demografici riferiti agli ultimi censimenti disponibili permettono di stabilire che il numero medio dei componenti la famiglia era pari a 2.87 nel 1991 e 2.68 nel 2001. I dati anagrafici ci permettono anche di stabilire che le famiglie all'inizio del periodo di riferimento sono 807 (stimate) con un numero medio di componenti pari a 2,36. Le proiezioni statistiche permettono di calcolare in 839 il numero delle famiglie al 2024. Nel periodo decennale di riferimento è corretto attendersi anche una leggera diminuzione del numero medio dei componenti il nucleo familiare: si passa infatti da un numero di componenti la famiglia pari a 2,36 (un dato che ha caratterizzato l'ultimo

decennio) ad un leggero decremento che porta il numero medio dei componenti la famiglia a circa 2,34 nel 2024.

L'incremento della popolazione è pari a 82 abitanti che formeranno un numero di nuove famiglie pari a 35 con un numero medio di componenti pari a 2,34.



Numero medio dei componenti il nucleo familiare 2009 – 2013 nel Comune di Canazei

Come previsto nella Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 si deve considerare che anche una quota delle famiglie attuali sarà interessata dal fenomeno della riduzione del numero medio dei suoi componenti secondo una formula:

Parte di (%) (Popolazione Stimata / componenti nucleo familiare) – fam. Attuali

$$15\% \cdot 1.990 / 2,34 - 810 = 40,42 * 0,15 = 6 \text{ nuove famiglie}$$

Data la stabilità dei valori riferiti al numero medio dei componenti la famiglia nel Comune di Canazei si ritiene congrua la stima di 40 nuovi nuclei famigliari che si formeranno in seguito all'aumento complessivo della popolazione e in seguito della riduzione del numero dei componenti delle famiglie già insediate.

Aumento del numero delle famiglie 2014 – 2024 = 40 Nuove Famiglie

Numero di alloggi per l'incremento demografico

In seguito alle considerazioni svolte è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione e l'aumento del numero delle famiglie il fabbisogno abitativo è pari a 40 nuovi alloggi.

Per l'aumento della popolazione 2014 – 2024 e del numero delle famiglie = 40 ALLOGGI

VARIANTE 2014
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE
Prima adozione – Delibera del C.C. n. __. __. ____
Adozione definitiva – Delibera del C.C. n. __. __. ____

DISAGIO ABITATIVO O ABITAZIONI PRECARIE

La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 fa riferimento al “disagio abitativo” nella sua accezione classica, dove l’attenzione viene rivolta principalmente alle caratteristiche intrinseche dell’alloggio. Nella metodologia di calcolo del dimensionamento si chiede, infatti, di valutare le situazioni di *persone e famiglie, spesso di recente ingresso, che alloggiano in condizioni precarie o non adeguate alle reali esigenze, sia per tipologia e qualità dell’alloggio, sia per localizzazione sul territorio (lontano da lavoro e servizi)*. In questo caso l’intervento diretto nel settore abitativo supportato dall’ente pubblico costituisce un utile e necessario completamento dell’offerta residenziale, un intervento volto a soddisfare le esigenze di quelle fasce della *popolazione che in mancanza di mezzi economici propri, si rivolgono all’organo pubblico per risolvere le loro particolari situazioni di disagio abitativo*.

Nelle considerazioni relative al disagio abitativo la Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 sottolinea anche il fatto che parte del fabbisogno abitativo derivante dal fenomeno del disagio abitativo debba essere assolto dalle strutture specializzate (residenze protette, case di riposo, ecc.) sottolineando sia l’aspetto di eccezionalità del fenomeno e sia il fatto che non si ritiene strettamente necessario prevedere all’interno dei PRG una specifica dotazione volumetrica riservata a politiche di intervento finalizzate al recupero del disagio abitativo eventualmente presente in un dato territorio di riferimento in quanto altri possono essere gli strumenti di intervento. È possibile, in ogni caso, affermare che tale fenomeno non è assolutamente presente nel Comune di Canazei e che le cause di sottoutilizzo e/o abbandono di porzioni anche rilevanti del patrimonio edilizio sono legati ad altre motivazioni come nel caso degli abitati di Lorenz e di

24

Negli strumenti urbanistici vigenti il disagio abitativo trova quindi come risposta privilegiata l’individuazione di aree specificatamente destinate all’edilizia abitativa pubblica e agevolata. Anche nel dimensionamento residenziale del 2007 il tema del disagio abitativo viene considerato unicamente come tema per le politiche pubbliche che si occupano dell’edilizia abitativa a cui si rimanda sia per la quantificazione del bisogno sia per l’individuazione degli strumenti operativi di intervento.

Il disagio abitativo per il decennio 2012 - 2022

Oltre alle previsioni relative all’edilizia abitativa pubblica, agevolata e convenzionata, che saranno attuate secondo le modalità previste da altri strumenti di intervento contenuti nel PRG, dalle indagini svolte e dai documenti di piano è possibile affermare che, facendo riferimento all’accezione classica di “disagio abitativo”, non sono emerse situazioni particolari di disagio espresse dalla popolazione residente nel Comune di Canazei da richiedere la previsione di una ulteriore e specifica dotazione volumetrica da riservare, nel dimensionamento residenziale, a strumenti finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative di quote della popolazione che tali condizioni di disagio subiscono.

La nuova definizione di disagio abitativo

Il Disagio Abitativo è oggi un fenomeno che non può più fare riferimento unicamente alle condizioni di deficit qualitativo degli alloggi, ma deve comprendere tutte quelle dimensioni della vita delle persone che condizionano l'accesso alla casa e che comprendono la condizione familiare e la condizione economica e lavorativa. Oltre alle caratteristiche fisiche proprie dell'alloggio (quali la superficie pro-capite, la dotazione di servizi e impianti di vario tipo) che hanno tradizionalmente descritto e circoscritto il concetto di "idoneità abitativa dell'alloggio" e di conseguenza il concetto di "disagio abitativo", oggi, sempre più spesso, è la condizione sociale di chi si confronta con il problema dell'accesso alla casa a definire il disagio abitativo. Sono cioè le condizioni sociali ed economiche delle giovani coppie, dei giovani soli, dei lavoratori precari e dei migranti, delle famiglie numerose, degli anziani, delle "famiglie monoparentali", dei genitori separati con figli a carico, ecc. per i quali i costi dell'abitare, siano essi legati all'acquisto della casa o ai canoni di affitto, hanno un'incidenza sul reddito non sopportabile.

Il disagio abitativo deve oggi essere inteso, secondo la definizione contenuta nel Rapporto Cresme Lombardia 2011 come:

“un fenomeno dinamico che lega la condizione abitativa in senso stretto a processi dinamici di insicurezza occupazionale o relazionale e di trasformazione delle strutture familiari e sociali”.

Il modello abitativo proposto nei passati decenni dall'edilizia residenziale pubblica appare in parte superato. Gli stili di vita della popolazione stanno evolvendo in modo anche radicale e questo comporta un adeguamento dei modelli e delle tipologie abitative assolutamente nuovi, a fronte di una capacità di spesa dell'italiano medio che diminuisce sempre più e alla quale il mercato edilizio non è in grado di fornire una valida risposta. È in crisi e risulta non più proponibile il modello attuale che ha portato le famiglie italiane ad essere proprietarie dell'abitazione in cui risiedono per una quota pari al 79,1%, (ipotizzando che ad ogni abitazione principale corrisponda una famiglia); questo dato risulta sensibilmente più elevato al Sud (85%), in linea con il dato nazionale al Centro (79%), mentre è più basso al Nord (il 75,6%).

25

Il Housing Sociale, si pone come risposta alle diverse esigenze abitative in quanto queste ultime non si articolano più solo con le categorie tradizionali dell'edilizia sociale, del canone moderato e del sostegno economico all'acquisto e alla ristrutturazione degli edifici. Le soluzioni tradizionali e le relative politiche di intervento lasciano scoperta una parte importante del "disagio abitativo"; una componente della domanda di alloggi rappresentata da coloro i quali non hanno accesso al libero mercato e/o al mercato del credito, ma che, nello stesso tempo, superano quelle condizioni di reddito, di situazione sociale o lavorativa che permetterebbe loro l'accesso all'edilizia pubblica.

Con le recenti politiche provinciali di accesso alla casa e con le recenti disposizioni normative si cerca di dare una risposta alla componente della domanda sopra descritta. Il PRG e le strategie urbanistiche che l'ambito comunale è in grado di poter gestire ed attuare possono ritagliarsi un ruolo specifico in quella quota del social housing finalizzato alla realizzazione di alloggi, con relativi

servizi, con una specifica connotazione sociale, rivolti a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato e per i quali risulta problematico l'accesso all'edilizia sociale.

L'Housing Sociale o "l'edilizia privata sociale" è un insieme di azioni iniziative strumenti volti a favorire l'ingresso in un contesto abitativo e sociale di qualità a quella parte della popolazione che non ha accesso né al libero mercato né all'edilizia pubblica mediante la realizzazione di un progetto gestionale integrato che comprende sia la pianificazione finanziaria, che la progettazione e la gestione sociale.

Nell'attuale dimensionamento viene pertanto riservata una quota di alloggi da destinare espressamente a questo tipo di intervento che dovrà trovare una concreta attuazione in specifiche misure che saranno introdotte negli strumenti urbanistici comunale nelle future varianti al Prg .

Numero di alloggi per l'Housing sociale ed edilizia privata sociale

Nel dimensionamento residenziale 2014 – 2024 viene prevista una quota pari a 1 alloggi/anno per un totale di 10 alloggi da destinare all'edilizia privata sociale (o Housing sociale) in parte da realizzarsi su aree di proprietà comunale.

Disagio abitativo 1 alloggi/anno = 10 ALLOGGI
--

26

CLASSE DI AMPIEZZA DEMOGRAFICA E MOBILITÀ RESIDENZIALE

La mobilità residenziale

Come riportato nel capitolo relativo al ruolo territoriale del Comune di Canazei il tasso di consumo del territorio "insediabile" e cioè la parte di territorio "fisicamente costruibile" (escluse l'alpe, il pascolo, il bosco) pari al 29,28% esclude la possibilità di introdurre nel dimensionamento residenziale uno specifico incremento del numero di alloggi al fine di riservare una quota di alloggi alle esigenze derivati dalla "mobilità residenziale".

Lo studio "Evoluzione della struttura demografica in provincia di Trento dal 1982 al 2032" a cura del Servizio Statistica della Provincia Autonoma di Trento, inoltre, ha ampiamente dimostrato come la tendenza alla concentrazione della popolazione nei comuni più grandi dove sono concentrati *i servizi e le opportunità*, con il relativo spopolamento dei comuni minori, non sia più un fenomeno attuale. Questo fenomeno, che per molti anni ha caratterizzato la realtà provinciale, oggi non è più determinante per la crescita demografica dei centri urbani che in contesti sovracomunali o comprensoriali rivestono comunque un ruolo attrattivo proprio per le funzioni urbane che ospitano.

L'analisi delle classi di ampiezza demografica dei comuni trentini contenuta nello studio citato evidenzia come la popolazione tenderà a rimanere "distribuita" su tutto il territorio anche per il decennio successivo, cioè per il periodo temporale di riferimento per il dimensionamento residenziale del PRG. In ogni caso il fenomeno della mobilità residenziale per fini lavorativi, tenendo conto del ruolo dell'abitato descritto in precedenza, interessa l'abitato di Canazei ma si ritiene che tale fenomeno sia già ricompreso nei dati relativi all'aumento complessivo della popolazione residente.

La residenza temporanea

Il fenomeno della residenza temporanea è sicuramente presente nel Comune di Canazei ed è legato, in particolare, alla presenza delle strutture alberghiere e alla presenza delle attività turistiche di tipo stagionale quali gli impianti di risalita. Tale fenomeno è sempre stato scarsamente indagato tanto che non sono disponibili dati attendibili. Le necessità della residenza temporanea trovano una risposta sia direttamente nelle strutture alberghiere sia indirettamente nella disponibilità di alloggi destinati al mercato turistico. In ogni caso sia per le dimensioni dell'abitato che del fenomeno si ritiene utile individuare nel dimensionamento residenziale 2012 – 2022 una quota di alloggi per la residenza temporanea pari a 1,2 alloggi/anno come previsto nel precedente dimensionamento 2006 -2012 anche perché tale fenomeno era ritenuto in crescita e i dati relativi alla sua quantificazioni erano stati dedotti da una specifica indagine.

Numero di alloggi per la mobilità residenziale e la residenza temporanea

Nel dimensionamento residenziale 2014 – 2024 viene prevista una quota pari a 1,2 alloggi/anno per un totale di 12 alloggi per la residenza temporanea.

27

Mobilità residenziale e Residenti temporanei 1.2 alloggi/anno = 12 ALLOGGI

RUOLO DEL COMUNE ED EROSIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

L'erosione rappresenta il processo di trasferimento di alloggi da usi residenziali primari ad usi terziari (uffici, studi professionali) o usi secondari (case per vacanze).

La trasformazione della residenza ordinaria in residenza per le vacanze

Allo stato attuale risulta particolarmente difficile stabilire in che misura parte degli edifici esistenti saranno trasformati da residenza ordinaria in residenza per vacanze. La mancanza di un vincolo specifico che vieta tale trasformazione dovrà sicuramente scontrarsi con una notevole frantumazione della proprietà degli edifici esistenti, una frantumazione che rende comunque difficile e poco probabile una operazione sistematica di trasformazione d'uso del patrimonio esistente, in quanto tale sistematicità richiederebbe regole e metodi tipici dell'attività

imprenditoriale difficilmente riscontrabili nell'iniziativa dei singoli proprietari. Sicuramente il fenomeno interesserà quelle parti del centro storico non ancora completamente recuperate o gli ambiti residenziali consolidati dove l'attività imprenditoriale potrebbe sicuramente intervenire. Canazei è stato possibile constatare come il fenomeno del recupero edilizio del centro storico e del patrimonio edilizio più recente (comprese le trasformazioni d'uso di importanti volumi edilizi esistenti e a carattere non residenziale) abbia avuto un ruolo rilevante negli ultimi decenni, tanto che oggi non è possibile individuare ambiti o situazioni specifiche che possano meritare una autonoma trattazione.

La trasformazione della residenza ordinaria in terziario

Per quanto riguarda la possibile trasformazione d'uso delle unità abitative in studi professionali ed uffici per il terziario ci si è basati sui dati a disposizione del Comune di Canazei in quanto tale cambio di destinazione d'uso richiede un titolo edilizio. Dalle indagini svolte si può affermare che il fenomeno dell'erosione del patrimonio abitativo a favore di altri usi non assume un rilievo tale da richiedere una specifica trattazione nella quantificazione del fabbisogno complessivo di abitazioni.

Numero di alloggi per l'erosione del patrimonio abitativo

In base alle analisi condotte è possibile affermare che l'erosione del patrimonio abitativo residenziale esistente richiede interessa una quota pari a n. 0 alloggi/anno per un totale di 0 alloggi.

Erosione del patrimonio abitativo 0 alloggi/anno = 0 ALLOGGI

28

LO STATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il comune di Canazei è servito da una rete acquedottistica comunale interconnessa che serve la gran parte delle aree urbanizzate

I dati relativi all'approvvigionamento energetico del territorio comunale sono stati correttamente assunti nella fase della programmazione urbanistica, disponga di "ampi margini di ulteriore potenzialità".

La rete fognaria di Canazei, del tipo ad acque separate bianche e nere, è estesa a tutto l'urbanizzato del fondovalle, è completa e del tutto affidabile. Essa è collegata a collettori intercomunali tra loro interconnessi, che adducono le acque reflue alla depurazione. Lorenz e Verra non sono collegate alla fognatura e sono presenti delle reti acquedottistiche private a servizio di situazioni particolari.

Il tema dell'approvvigionamento energetico per il futuro del territorio del comune di Canazei è legato principalmente alle decisioni che saranno assunte in merito alla realizzazione di una rete capillare di teleriscaldamento.

FABBISOGNO TOTALE DI NUOVI ALLOGGI PER IL DECENNIO 2014 - 2024

In base alle analisi condotte è possibile affermare che il fabbisogno complessivo di nuovi alloggi per il decennio 2012 – 2022 è pari a 1.240 alloggi così suddivisi:

FABBISOGNO TOTALE DI NUOVI ALLOGGI 2014 – 2024 = 62 ALLOGGI

Numero di alloggi per l'incremento demografico

In seguito alle considerazioni svolte è possibile affermare che, per l'aumento complessivo della popolazione e l'aumento del numero delle famiglie il fabbisogno abitativo è pari a 1.130 nuovi alloggi.

Per l'aumento della popolazione 2014 – 2024 e del numero delle famiglie = 40 ALLOGGI

Numero di alloggi per l'Housing sociale ed edilizia privata sociale

Nel dimensionamento residenziale 2014 – 2024 viene prevista una quota pari a 4 alloggi/anno per un totale di 40 alloggi da destinare all'edilizia privata sociale.

Disagio abitativo 1 alloggi/anno = 10 ALLOGGI

30

Numero di alloggi per la mobilità residenziale e la residenza temporanea

Nel dimensionamento residenziale 2014 – 2024 viene prevista una quota pari a 5 alloggi/anno per un totale di 50 alloggi per la residenza temporanea.

Mobilità residenziale e Residenti temporanei 1,2 alloggi/anno = 12 ALLOGGI

Confronto con il precedente dimensionamento 2006 - 2016

Nel precedente dimensionamento residenziale si era prevista la realizzazione, nei 10 anni di validità del dimensionamento, un numero totale di alloggi pari a - n. alloggi/anno - per una volumetria complessiva di circa.000 Mc.

		U.M.	Dimensionamento del PRG in VIGORE	Dimensionamento ATTUALIZZATO
A	Anni di riferimento		2006 - 2016	2014 - 2024
	Periodo considerato	anni	10	10
B	Pop. Anno Iniziale	n° abitanti	1.838	
C	Pop. Anno Finale	n° abitanti	1.956	
D	Crescita demografica	n° abitanti	114	75
E	Media crescita demografica	abitanti/anno	11,4	7,5
F	Media componenti nucleo familiare	abitanti/fam.	2,58	2.36
G	Famiglie anno Iniziale	n° famiglie	710	
H	Famiglie anno Finale	n° famiglie	757	
I	Incremento famiglie	n° famiglie	47	
J	Media incremento famiglie	Fam./anno	4,7	

31

Gli aumenti del numero di alloggi ammessi nel dimensionamento 2012 – 2022 sono coerenti con i nuovi fabbisogni residenziali determinati dall'effettivo incremento demografico. Nel calcolo sono esposti a parte gli alloggi per l'edilizia privata sociale in quanto legati ad un specifico progetto dell'Amministrazione che dovrà trovare in una variante al PRG l'effettivo strumento urbanistico che ne assicuri l'attuazione.

DIMENSIONAMENTO DELLA RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE

Al dimensionamento residenziale dei piani urbanistici viene anche assegnato il compito di quantificare il numero massimo di alloggi destinabili al tempo libero e le vacanze in funzione del numero complessivo di alloggi destinati alla residenza ordinaria. Il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze, infatti, è determinato come una quota percentuale (del 10% nel caso specifico del comune di Canazei) del contingente complessivo di alloggi destinati alla residenza ordinaria. Il numero di alloggi viene determinato in funzione dei due diversi valori che potrebbe essere calcolati a seconda che si consideri in modo diverso il numero di alloggi per la residenza ordinaria calcolati con le modalità previste dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006. Tale numero, infatti, può essere considerato come:

1) la sola quota del 90% riferita alla residenza ordinaria. In questo caso il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze risulterebbe pari a:

$$\text{Alloggio per vacanza } 10/9 * 62 = 69 * 10\% = 7 \text{ Alloggi}$$

In base alle considerazioni svolte si ritiene congruo fissare in 7 il numero di alloggi per il tempo libero e le vacanze ammessi per il decennio 2014 – 2024.

Alloggi per il tempo libero e le vacanze = 7 ALLOGGI

32

DETERMINAZIONE DELLE DIMENSIONI VOLUMETRICHE DEGLI ALLOGGI

Per la determinazione delle dimensioni volumetriche medie degli alloggi da destinare alla residenza ordinaria e al tempo libero e le vacanze si è fatto riferimento:

- 1) alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281/2006;
- 2) alle dimensioni minime degli alloggi stabilite nel regolamento edilizio comunale;
- 3) alle dimensioni in vigore per gli anni 2006 - 2016;
- 4) ad una precisa analisi di alcuni interventi effettivamente realizzati.

1) *Calcolo ai sensi della Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281/2006*

$$120 * 2.2 = 264 * 1,5 = 396 \text{ mc. Alloggio tipo}$$

2) *Dimensioni minime stabilite dal Regolamento edilizio*

Il nuovo Regolamento Edilizia fissa in 42 mq. la superficie minima dell'alloggio prima fissata in 35 mq.

3) *Dimensioni utilizzate nel dimensionamento 2006-2016*

Nel dimensionamento in vigore i volumi degli alloggi sono stati così determinati:

a) gli alloggi per il tempo libero e vacanze hanno, di norma, una superficie netta minima modesta, corrispondente ad un volume lordo di circa 180 metri cubi; tale cubatura va aumentata del 20 % in relazione ai volumi accessori di un'abitazione (posto auto coperto, ripostigli ecc.) per un totale di 336 mc.

Gli altri alloggi vengono valutati per un volume lordo di 300 metri cubi; tale cubatura va aumentata di un coeff. 1,5 in relazione ai volumi accessori di un'abitazione (posto auto coperto, ripostigli ecc.) per un totale di 450 mc.

4) *Analisi degli interventi edilizi*

Per la determinazione delle volumetrie medie degli alloggi da utilizzare per il dimensionamento residenziale dei piano si sono analizzate alcune concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Canazei riferite ad interventi significativi.

Gli interventi analizzati hanno come oggetto la realizzazione di nuove unità abitative in contesti diversi e significativi. Scopo dell'indagine è quello di stabilire, anche in funzione del regolamento edilizio e delle norme di piano, le reali dimensioni volumetriche degli alloggi effettivamente realizzati negli ultimi anni.

Si è quindi condotta una specifica ricerca con l'ufficio tecnico per la definizione il più possibile obiettiva e legata al contesto di riferimento della dimensione media dell'alloggio sia destinato alla residenza ordinaria sia destinata al tempo libero e le vacanze.

Dalla ricerca emerge chiaramente che dal 2006 le dimensioni medie degli appartamenti sono sempre rimaste le stesse. Non essendo possibile ricavare delle unità abitative da destinare al tempo libero e le vacanze nelle nuove costruzioni le dimensioni medie dell'alloggio tendono a stabilizzarsi sui 70 mq. utili. L'eventuale residenza per il tempo libero e le vacanze si trova nel recupero o nella "trasformazione d'uso" degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 dicembre 2005, n. 16.

Alla volumetria del solo alloggio si devono aggiungere le volumetrie complessive degli edifici in riferimento sia alle funzioni di servizio (dai vani scala agli spazi comuni) sia in riferimento alle tipologie edilizie utilizzate con maggior frequenza così come evidenziato dall'analisi delle concessioni edilizie. La volumetria media degli alloggi è pertanto fissata in :

MC 500 l'alloggio medio per la **RESIDENZA ORDINARIA**

MC 180 l'alloggio medio per il **RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE**

VOLUMETRIE PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 2014 -2024

34

In funzione delle dimensioni volumetriche medie degli alloggi sia per la residenza ordinaria (Mc. 280) e per il tempo libero e le vacanze (Mc. 180) è possibile determinare le volumetrie massime ammesse per il decennio 2012 – 2022 per il comune di Canazei.

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA ORDINARIA

62 Alloggi X 500 Mc/cad = **31.000 MC**

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE

7 Alloggi x 180 Mc/cad = **1.260 MC**

TITOLO III VOLUMETRIE ESISTENTI E DIMENSIONAMENTO DEL PRG

VOLUMETRIE DISPONIBILI NELL'ATTUALE PRG

In questa parte della relazione vengono valutate le attuali potenzialità edificatorie ammesse dal PRG vigente. Per farlo verrà valutata sia l'edificabilità certa che l'edificabilità potenziale dove per:

- 1) *l'edificabilità certa*, si intende la potenzialità volumetrica ammessa nelle aree edificabili ancora libere;
- 2) *l'edificabilità potenziale*, intesa come la generica possibilità di ampliamento degli edifici esistenti o di realizzazione di nuovi edifici nelle aree interstiziali libere secondo le modalità previste dalle norme di attuazione del PRG.

A seguito delle norme introdotte con la L.P. 4 marzo 2008, n. 1 volte a favorire la riqualificazione architettonica ed energetica degli edifici esistenti, nell'edificabilità potenziale si sono anche considerati gli effetti di tali norme in quanto prevedono degli aumenti volumetrici utilizzati in forma di incentivo.

L'edificabilità potenziale

35

La possibilità di ricavare dei lotti interstiziali all'interno del tessuto costruito, nel caso specifico del Comune di Canazei, risulta particolarmente difficile in quanto legata a fattori quali la frantumazione della proprietà, la difficoltà di individuare all'interno dei singoli lotti le aree di pertinenza degli edifici esistenti, l'intensità dell'edificazione nelle aree saturate e di completamento. L'indeterminatezza di tali variabili impediscono un preciso calcolo dei volumi potenzialmente insediabili.

Nel tessuto urbano non ci sono aree di completamento significative così come risulta difficile, se non impossibile, individuare all'interno del tessuto urbano consolidato la disponibilità di "lotti minimi autonomi" che consentirebbero la realizzazione di un nuovo edificio autonomo e non solo l'ampliamento dell'esistente. Tali lotti qualora presenti, inoltre, in molti casi andrebbero ad interessare giardini di qualità e spesso anche di notevole valore storico e/o paesaggistico tanto che risulterebbe impropria anche la definizione stessa di "aree libere di completamento".

Per quanto riguarda il ruolo che i centri storici presenti nel comune di Canazei potrebbero avere nel farsi carico di una quota ulteriore di alloggi, si è fatto riferimento sia ai dati relativi agli interventi recenti sia agli studi a supporto del PRG che al precedente dimensionamento 2006 – 2012. Da tali studi è emerso quanto segue:

Si può pertanto affermare che dal recupero dei centri storici del Comune di Canazei risulta corretto non aspettarsi un significativo contributo per la realizzazione di nuovi alloggi.

L'edificabilità certa

Dall'analisi della cartografia è stato possibile individuare le seguenti aree/lotti effettivamente edificabili e già previsti nel Prg vigente è stimabile in circa 16.000 Mc. in quanto parte delle potenzialità edificatori del Comune di Canazei risultano inserite in area soggette a piani di lottizzazioni e quindi soggette a decadenza a termini dell'art. 52 della L.P. 4 marzo 2008, n.1

DINAMICA NELLA COSTRUZIONE DI ALLOGGI E ALLOGGI NON UTILIZZATI

Per l'analisi dell'attività edilizia complessiva nel Comune di Canazei e la quantificazione del patrimonio edilizio "non utilizzato" si hanno a disposizione numerosi dati. I due fenomeni, infatti, sono spesso indagati con profili diversi e, di conseguenza, anche i dati vengono aggregati in modo diverso in funzione delle finalità della ricerca.

Ai fini del dimensionamento residenziale del PRG diventa importante estrapolare dal dato complessivo della abitazioni non occupate la quota dell'effettivo non utilizzato. I dati, pertanto, devono essere opportunamente interpretati sia per poterli confrontare tra loro ed in chiave storica, sia per determinare, nel modo più oggettivo possibile, l'attuale consistenza del patrimonio abitativo esistente e non utilizzato. Per farlo nella relazione si sono utilizzate le seguenti fonti:

- 1) gli allegati alla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 che riportano i dati di base per il dimensionamento residenziale;
- 2) gli studi relativi alla redazione della variante al PRG in vigore;
- 3) i dati ISTAT relativi ai censimenti decennali;
- 4) i numerosi dati forniti dal servizio statistica della PAT;
- 5) i dati forniti dal Comune di Canazei;
- 6) il dati riferiti al costruito recente e all'invenduto.

36

Ai fini del dimensionamento residenziale, come detto, si deve individuare, all'interno del numero complessivo delle abitazioni non occupate, qual è la quota del patrimonio edilizio esistente effettivamente "non utilizzata" e cioè quella quota **effettivamente sottratta a qualsiasi utilizzazione** in quanto tali abitazioni sono possedute da privati o società in qualità di investimento immobiliare o per altre ragioni strutturali (quali la ritardata immissione sul mercato delle nuove costruzioni dovute alle dinamiche proprie del mercato immobiliare) o contingenti (quali l'attuale crisi del settore immobiliare riferito sia alla vendita che all'affitto).

La quota di abitazioni non utilizzate (in quanto sottratte a qualsiasi utilizzazione) deve essere evidenziata nel dimensionamento complessivo del PRG.

Al pari delle nuove volumetrie ammesse dagli strumenti urbanistici in vigore, infatti, anche il patrimonio edilizio non utilizzato deve essere attentamente valutato al fine di determinare la quantità di alloggi che effettivamente dovranno essere previsti come aggiuntivi non tanto nel presente dimensionamento ma nelle previsioni urbanistiche per il decennio 2014 – 2024 che dovranno essere contenute nelle future varianti urbanistiche.

Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006

La Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 è corredata da una serie di tabelle, riguardanti i principali dati statistici sulla popolazione, le abitazioni, lo stato dei servizi di igiene ambientale, la situazione di occupazione del territorio. Le tabelle riportano, per l'intero territorio provinciale, i dati di base per il dimensionamento residenziale. I dati, desunti dai censimenti Istat del 1991 e del 2001, forniscono un'informazione facilmente confrontabile con altri comuni della Provincia di Trento.

Comprensorio Ladino di Fassa

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
Campitello di Fassa	712	894	182	25	61,7	67,1	3	70,0	28,1	A
Canazei	1702	1966	264	75	65,2	65,5	4	86,2	28,7	A
Mazzin	927	1237	310	13	82,0	85,6	0	62,0	63,8	A
Moena	2219	2516	297	109	57,6	57,2	32	86,2	20,3	A
Pozza di Fassa	1677	2036	359	123	67,7	67,3	15	73,5	23,4	A
Soraga	470	549	79	43	61,1	57,6	2	88,4	32,2	A
Vigo di Fassa	798	991	193	71	62,7	61,4	3	75,4	29,4	A
Ladino di Fassa	8.505	10.189	1.684	459	65,4	65,9	59		30,0	

37

Deliberazione della giunta provinciale n. 1281 del 23 giugno 2006 – Tabella Abitazioni

Dai dati storici è possibile constatare come nel il comune di Canazei le abitazioni non occupate costituiscano una quota di circa il 65% del totale (sia per il censimento del 1991 che per il censimento del 2001) mentre le seconde case incidano per il 28% sul patrimonio edilizio complessivo.

Da una analisi più analitica e più aggiornata è stato possibile stabilire:

- 1) la quota percentuale di prime case occupate dai residenti;
- 2) la quota di seconde case di proprietà di residenti e quindi inserite per la gran parte nel sistema complessivo dell'ospitalità extralberghiera;
- 3) la quota effettiva di seconde case di proprietà di non residenti e per la gran parte utilizzate unicamente dai proprietari per le proprie vacanze.

Il primo dato che emerge è che solo il 35% del patrimonio edilizio residenziale esistente è occupato per la prima casa dei residenti, mentre il 20% del patrimonio edilizio residenziale esistente è sempre di proprietà dei residenti ma è utilizzato a fini turistici. Da questa analisi è possibile stabilire che il 45% del patrimonio edilizio residenziale esistente è destinato alla seconda casa nella sua accezione

più classica e cioè riservato alla vacanza del proprietario e del proprio nucleo familiare. I due dati riferiti all'utilizzo turistico giustificano il valore pari al 65% delle abitazioni definite "non occupate" nei censimenti del 1991 e del 2001.

	<i>Componenti Nucleo Famigliare</i>	<i>N°</i>	<i>Mq</i>	<i>Sup Media App.</i>
<i>1° CASA RESIDENTE</i>	C1	247	19 542	79,12
	C2	213	18 325	86,03
	C3	176	15 333	87,12
	C4	147	13 352	90,83
	C5	39	3 761	96,44
	C6	13	1 231	94,69
TOTALE 1° CASA RESIDENTE		835	71 544	86,00
<i>2° CASA RESIDENTE</i>	C2	16	367	22,94
	C3	148	6 210	41,96
	C4	185	11 141	60,22
	C5	67	5 312	79,28
	C6	35	3 919	111,97
TOTALE 2° CASA RESIDENTE		451	26 949	60,00
<i>2° CASA NON RESIDENTE</i>	C1	1	30	30,00
	C2	83	2 222	26,77
	C3	394	16 088	40,83
	C4	219	13 172	60,15
	C5	92	7 199	78,25
	C6	57	6 827	119,77
<i>2° CASA PERSONE GIURIDICHE</i>	C1	8	81	
	C2	1	30	30,00
	C3	96	4 048	42,17
	C4	49	3 054	62,33
	C5	23	1 835	79,78
	C6	13	1 540	118,46
		14		-
TOTALE 2° CASA NON RESIDENTE		1 050	56 126	53,00
TOTALE		2 336	154 619	

Numero e superficie complessiva delle abitazioni occupate nel 2013 nel Comune di Canazei

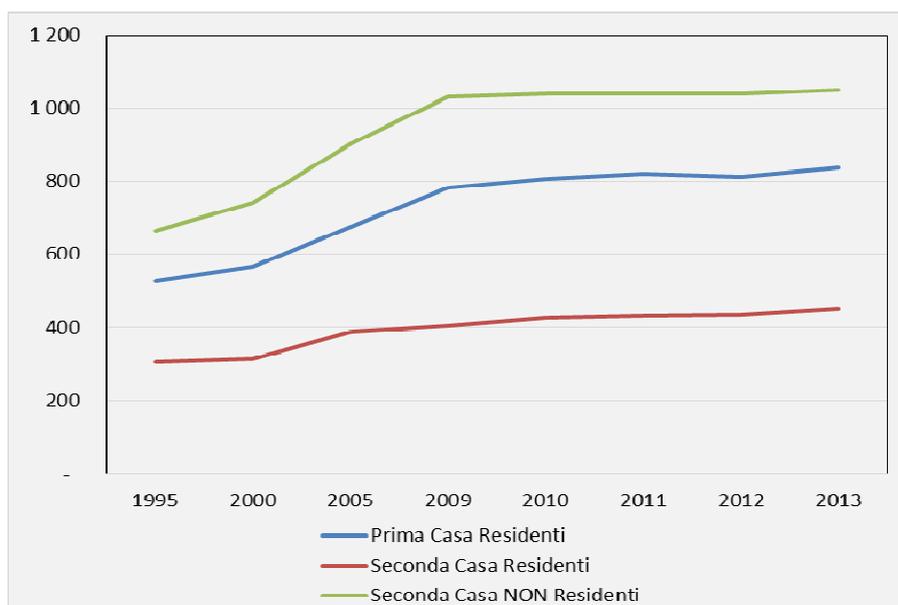
Studi relativi alla redazione della variante al PRG in vigore

La relazione tecnico illustrativa del PRG del 2001 riposta una analisi dettagliata dei dati statistici del censimento del 1991 ed una interessante rielaborazione degli stessi in funzione di analisi dirette sul territorio. La relazione evidenzia, in sintesi, quanto segue:

Ai fini del dimensionamento residenziale è necessario però individuare la quota del patrimonio edilizio esistente effettivamente “non utilizzata” e cioè quella quota, come detto, effettivamente sottratta a qualsiasi utilizzazione

Tipologia	Anno							
	1995	2000	2005	2009	2010	2011	2012	2013
Prima Casa Residenti	527	564	676	782	806	819	813	835
Seconda Casa Residenti	306	314	387	404	427	431	434	451
Seconda Casa NON Residenti	665	740	903	1 032	1 039	1 040	1 039	1 050

Numero delle abitazioni occupate e modalità dell'occupazione per il periodo 1995 - 2013 nel Comune di Canazei

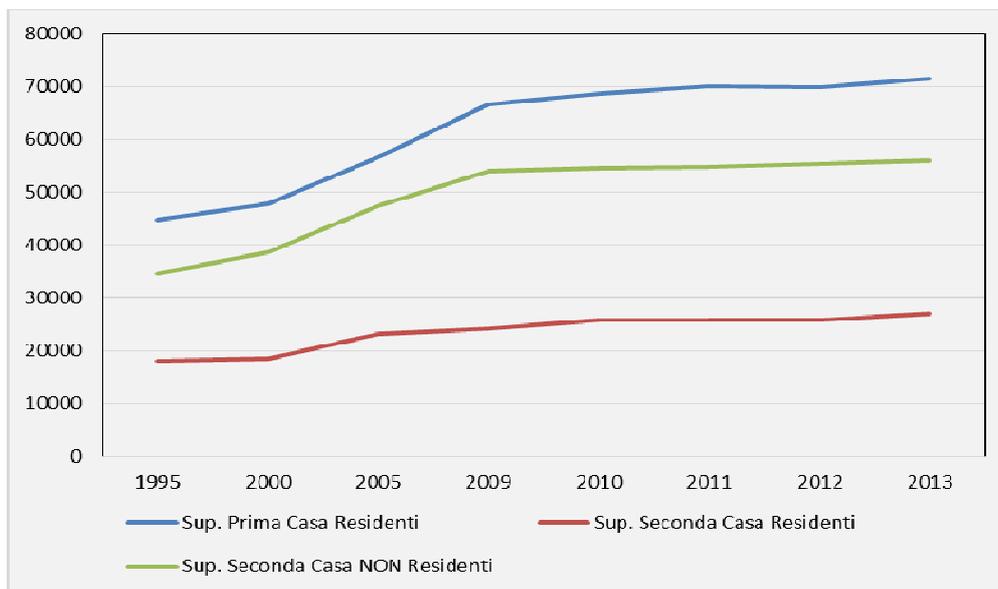


39

Numero delle abitazioni occupate e modalità dell'occupazione per il periodo 1995 - 2013 nel Comune di Canazei

Tipologia	Anno							
	1995	2000	2005	2009	2010	2011	2012	2013
Sup. Prima Casa Residenti	44722	47802	56755	66715	68716	70247	69942	71544
Sup. Seconda Casa Residenti	18048	18519	23093	24149	25742	25728	25687	26949
Sup. Seconda Casa NON Residenti	34659	38656	47406	53994	54679	54925	55373	56126

Superficie delle abitazioni occupate per il periodo 1995 - 2013 nel Comune di Canazei



Superficie delle abitazioni occupate per il periodo 1995 - 2013 nel Comune di Canazei

La dinamica delle costruzioni negli ultimi decenni dimostrano come a partire dal 1995 nel Comune di Canazei si siano realizzate 838 nuove unità abitative per una superficie di totale di Mq. 57.190 ed una volumetria stimata di Mc. 180.000

Tipologia	Anno		Differenza 1995 - 2013	
	1995	2013	Nuove Unità	Superficie Tot
Prima Casa Residenti	527	835	308	
Seconda Casa Residenti	306	451	145	
Seconda Casa NON Residenti	665	1 050	385	
Totale NUOVE COSTRUZIONI			838	
Sup. Prima Casa Residenti	44722	71544		26 822
Sup. Seconda Casa Residenti	18048	26949		8 901
Sup. Seconda Casa NON Residenti	34659	56126		21 467
Totale superfici NUOVE COSTRUZIONI				57 190

Superficie delle abitazioni occupate per il periodo 1995 - 2013 nel Comune di Canazei

Nell'ultimo triennio nel Comune di Canazei si sono realizzate 310 nuove unità abitative (per una superficie di totale di Mq. 17.470 ed una volumetria stimata di Mc. 55.000) e solo una minima parte di queste unità abitative è stata ricavata dal recupero dell'esistente. Il dato ci permette di stabilire come una percentuale pari al 65% della superficie destinata alla seconda casa dei non residenti sia in realtà stata costruita prima del 1995 e solamente il 35% dopo tale data.

TIPOLOGIA DI RESIDENZA	2013		2000		Nuove unità abitative	Incremento di superficie	Incremento Annuale N.	Incremento Annuale Sup.
	N°	Sup. Mq	N°	Sup Mq				
1° CASA RESIDENTE	247	19 542	135	9 994	112	9 548	9	734
	213	18 325	134	10 964	79	7 361	6	566
	176	15 333	116	10 468	60	4 865	5	374
	147	13 352	130	11 807	17	1 545	1	119
	39	3 761	41	3 780	2	19	0	1
	13	1 231	8	789	5	442	0	34
TOTALE 1° CASA RESIDENTE	835	71 544	564	47 802	271	23 742	21	1 826
2° CASA RESIDENTE	16	367	9	216	7	151	1	12
	148	6 210	114	4 816	34	1 394	3	107
	185	11 141	124	7 481	61	3 660	5	282
	67	5 312	48	3 797	19	1 515	1	117
	35	3 919	19	2 209	16	1 710	1	132
TOTALE 2° CASA RESIDENTE	451	26 949	314	18 519	137	8 430	11	648
2° CASA NON RESIDENTE	1	30	76	2 026	75	1 996	6	154
	83	2 222	343	14 000	260	11 778	20	906
	394	16 088	163	9 737	231	6 351	18	489
	219	13 172	64	5 042	155	8 130	12	625
	92	7 199	40	4 676	52	2 523	4	194
	57	6 827	1	25	56	6 802	4	523
2° CASA PERSONE GIURIDICHE	8	81	26	1 097	18	1 016	1	78
	1	30	12	751	11	721	1	55
	96	4 048	8	624	88	3 424	7	263
	49	3 054	5	678	44	2 376	3	183
	23	1 835	2	-	21	1 835	2	141
	13	1 540			13	1 540	1	118
	14				14	-	1	-
TOTALE 2° CASA PERSONE GIURIDICHE	1 050	56 126	740	38 656	310	17 470	24	1 344
TOTALE UNITA' RESIDENZIALI	2 336	154 619	1 618	104 977	718	49 642	55	3 819

Superficie delle abitazioni occupate per il periodo 1995 - 2013 nel Comune di Canazei

I dati ISTAT relativi ai censimenti decennali

Dai dati del censimento del 1991 e del censimento del 2001 è possibile ricavare le informazioni più dettagliate in merito alla consistenza del patrimonio edilizio non occupato ed in merito alle motivazioni del suo “non utilizzo”.

Per la determinazione della quota di abitazioni “non occupate e non utilizzate” e quindi prive di qualsiasi utilizzo si è fatto riferimento a più fonti. In primis si sono analizzati i dati relativi ai censimenti del 1961 e del 2001 che evidenziano immediatamente come il fenomeno della non occupazione degli immobili iniziò dopo il 1970 con la costruzione delle “secondo case” e degli appartamenti per l’affitto turistico.

<i>Comune di Canazei</i>	<i>1961</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>2001</i>
Numero totale abitazioni	407	501	1142	1702	1966
Abitazioni occupate	316	395	481	570	675
Abitazioni NON OCCUPATE	91	106	661	1132	1291
Percentuale di non occupazione	22%	21%	58%	67%	66%

Percentuali di NON OCCUPAZIONE nei censimenti Istat dal 1961 al 2001 nel Comune di Canazei

I dati relativi al motivo della non occupazione delle abitazioni di seguito riportati sono disponibili fino al 1991. Dalle istruzioni per il rilevamento del censimento 1991 è possibile desumere le corrette definizioni relative ai motivi del non utilizzo:

Nel caso che si tratti di abitazione non occupata il rilevatore deve provvedere ad assumere informazioni al fine di accertare se l'abitazione:

- *è utilizzata per vacanza, in quanto chi ne dispone la occupa soltanto in uno o più periodi dell'anno (abitazioni ubicate generalmente in località turistiche);*
- *è utilizzata per lavoro e/o studio, cioè se trattasi di abitazione secondaria che viene occupata saltuariamente da chi ne dispone, per motivi di lavoro e/o studio*
- *è utilizzata per altri motivi in quanto è già venduta o affittata ma non ancora occupata oppure non più occupata da chi ne dispone per trasferimento a seguito di emigrazione definitiva;*
- *è non utilizzata, in quanto non se ne fa alcun uso.*

42

I dati relativi al motivo della non occupazione delle abitazioni riferiti all'intera Valle di Fassa al Comune di Canazei sono i seguenti:

I dati relativi al motivo della non occupazione delle abitazioni riferiti sia alla Valle di Fassa sia al Comune di Canazei, evidenziano come una quota consistente di abitazioni risulti "non occupata" in quanto chi ne dispone la occupa soltanto in uno o più periodi dell'anno. Il censimento, pertanto, non distingue tra chi utilizza l'immobile direttamente (come seconda casa) e chi utilizza l'immobile come fonte di reddito affittandola per brevi periodi a fini turistici. In ogni caso ci permette di stabilire che una quota, anche consistente di abitazioni, ha un utilizzo turistico, mentre una quota di circa il 10% è effettivamente non utilizzata, in quanto non se ne fa alcun uso.

I dati del servizio statistica della PAT

Altre informazioni relative al patrimonio edilizio non occupato si possono desumere dall'Annuario Statistico della PAT. La tavola XIII.01 dell'annuario statistico relativa alla *Consistenza degli esercizi complementari, degli alloggi privati e delle seconde case per ambito, tipologia e comune* fornisce i dati relativi all'intero ambito della Valle di Fassa per l'anno 2013.

La tavola XIII.01 indica sia il numero degli alloggi privati che sono destinati all'affitto turistico sia il numero delle seconde case.

TAV. XIII.01 - 2003	Consistenza degli esercizi alberghieri e complementari, degli alloggi privati e delle seconde case									
Comuni	Esercizi alberghieri		Esercizi complementari		Totale		Alloggi privati		Seconde case	
	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti	Numero	Letti
	Campitello di Fassa-Ciampedel	36	2.326	22	1.082	58	3.408	265	1.195	438
Canazei-Cianacèi	85	4.670	54	2.469	139	7.139	492	2.234	953	4.290
Mazzin-Mazin	11	862	6	256	17	1.118	42	136	1.069	4.446
Moena-Moena	55	3.400	8	357	63	3.757	778	3.493	939	3.756
Pozza di Fassa-Poza	44	2.457	35	2.625	79	5.082	587	2.520	785	3.532
Vigo di Fassa-Vich	36	2.139	19	452	55	2.591	238	1.090	462	2.079

Consistenza degli alloggi privati e delle seconde case – Valle di Fassa 2013

Dai dati disponibili è possibile constatare che sono complessivamente 1.445 gli alloggi nel Comune di Canazei utilizzati a fini turistici sia in forma "diretta" (è cioè le seconde case utilizzate direttamente dal proprietario) ed indiretta e cioè a disposizione dei proprietari per l'affitto turistico.

43

TITOLO IV VOLUMETRIE DISPONIBILI PER LE FUTURE VARIANTI AL PRG

Le volumetrie complessive a disposizione per le future varianti al Prg nel prossimo decennio 2014 – 2024 vengono determinate come differenza tra le volumetrie definite nel calcolo del fabbisogno della residenza ordinaria e le volumetrie già previste nel Prg o disponibili nell'attuale patrimonio edilizio in quanto non utilizzate.

Volumetrie per la residenza ordinaria

Il fabbisogno totale di nuovi alloggi per il decennio 2014 – 2024 è stato determinato in 62 alloggi per la residenza ordinaria della volumetria di 400 Mc/cad.

FABBISOGNO TOTALE DI NUOVI ALLOGGI 2014 – 2024 = 62 ALLOGGI

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA ORDINARIA

62 Alloggi X 500 Mc/cad = **31.000 MC**

La volumetria totale ancora ammessa dal PRG vigente è stata definita in Mc. 15.000:

VOLUMETRIE TOTALI ESPRESSO DAL PRG VIGENTE

16.000 MC DI RESIDENZA ORDINARIA

44

La volumetria totale relativa al patrimonio edilizio esistente e disponibile è stata definita in mc. 15.000:

Con la variante 2014 al PRG di Canazei si è prevista una volumetria per la prima casa pari a circa 17.000 mc.

VOLUMETRIA DISPONIBILE PER LE FUTURE VARIANTI AL PRG

TOTALE = MC 17.000 PER LA PRIMA CASA

Volumetrie per il tempo libero e le vacanze

Il numero di alloggi e la relativa quota volumetria individuata nel dimensionamento deve essere intesa come completamente a disposizione per le successive varianti al PRG in quanto attualmente nel Comune di Canazei è ammessa unicamente la realizzazione di alloggi per la residenza ordinaria.

VOLUMETRIA DISPONIBILE PER LE FUTURE VARIANTI AL PRG

VOLUMETRIA MAX PER LA RESIDENZA PER IL TEMPO LIBERO E LE VACANZE

7 Alloggi x 180 Mc/cad = **1.260 MC**