
COMUNE DI CROVIANA

PROVINCIA DI TRENTO



P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

CROVIANA

DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO

RESIDENZIALE

Allegato 2

Il tecnico
Arch. Ruggero Mucchi

CROVIANA, Settembre 2014

STUDIO TECNICO
URBANISTICA

RUGGERO MUCCHI – ARCHITETTO
WWW.STUDIOMUCCHI.EU

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL P.R.G. DI CROVIANA

Secondo le disposizioni della D.G.P. n.1281 dd. 23.06.2006 (*Dimensionamento residenziale – riorganizzazione dei parametri*)

Ruolo territoriale del centro abitato:

- Come si caratterizza il comune?

Il paese di Croviana rientra nel sistema urbano centrale della valle di Sole insieme a Malè ed ai sobborghi limitrofi. Costituisce una continuità insediativa di fondovalle in una zona che è vocata più alle funzioni di servizio e di riferimento per i solandri che non al turismo per cui l'intera valle si caratterizza, anche se vi è un miglioramento di tale vocazione per effetto della strada di fondovalle che velocizza i collegamenti con le stazioni sciistiche. Croviana è comunque un centro attrattivo per il turismo estivo.

La presenza di zone produttive, di commercio, di scuole, di servizi pubblici e della ferrovia accentuano questa impostazione, creando nel contempo una certa aspettativa espansionistica, dettata anche dalla percezione che si ha di Croviana come di un paese allo stesso tempo appartato e servito,

- Quali sono gli effetti sulla domanda di alloggi?

Vi sono tutti i presupposti perché Croviana incrementi la domanda di nuova residenza, ma cosa diversa è quella da intendere come reale fabbisogno. Gli obiettivi del PRG vigente sono stati proprio quelli di indicare una via di sviluppo urbano assolutamente sostenibile privilegiando il completamento territoriale edificato, l'accentramento dell'insediamento in risposta allo storico sfilacciamento sulla strada principale e l'utilizzo di Piani Attuativi a garanzia di una efficace programmazione edificatoria. La presente Variante non fa che confermare l'approccio al nuovo insediamento modulando però diversamente il potere edificatorio, senza incrementi degni di segnalazione né per quanto riguarda nuovi volumi disponibili, né per quanto riguarda l'occupazione di nuove aree a scopo edificatorio. Il territorio di Croviana è già insediato per il 26.96 % ed è anche per la presenza di grandi spazi vuoti in questa porzione di territorio che il PRG vigente aveva previsto gli ampliamenti proprio all'interno dell'attuale territorio insediato.

Il rischio è ancora quello che si realizzino alloggi sempre più piccoli (utili alla causa della mera speculazione) e che si riduca la qualità urbana di un centro che è in grado di offrire situazioni invidiabili sotto diversi aspetti. Attualmente gli edifici di Croviana sono di tipo unifamiliare con un certo dispendio di territorio ed i residenti puntano ancora molto su questa tipologia. Tuttavia è sempre più ricorrente l'insediamento di edifici plurifamiliari e a schiera che ottimizzano l'uso del suolo e del volume edificatorio, ma che si prestano proprio a mettere in secondo piano la qualità e le dimensioni degli alloggi sulla base delle nuove tendenze di un mercato immobiliare che seppure sia in contrazione non smette di definire le linee espansionistiche di ogni paese.

Dinamiche demografiche:

- La popolazione è in crescita o in decremento?

La popolazione è in crescita costante già dal 1991, ma nell'ultimo quinquennio l'incremento è stato veramente cospicuo e forse anomalo anche per numero di nuclei familiari, tanto da sfondare i dati di previsione statistica per il 2010. La prospettiva non è certamente quella di un calo demografico, ma ci si può aspettare ancora una crescita ma non necessariamente ai livelli degli ultimi cinque anni. La conferma di una tendenza a crescere è data anche dai dati del Servizio Statistico della PAT.

- Per quali ragioni?

L'incremento demografico è dovuto al saldo attivo naturale (+31), ma anche a trasferimenti per residenza stabile di extracomunitari (+12) ma soprattutto di cittadini italiani (+47).

- Quali sono le prospettive future?

La prospettiva non è certamente quella di un calo demografico, ci si può aspettare ancora una crescita pur non necessariamente ai livelli degli ultimi cinque anni. Saranno anche le attivazioni dei Piani Attuativi ad attirare nuovi residenti e nuclei familiari.

Domanda esplicita di alloggi:

- Quante sono le domande nelle graduatorie dell'edilizia pubblica agevolata di pertinenza del comune?

Dai dati raccolti presso il Servizio Edilizia Agevolata del Comprensorio, al 30/9/2011 sono state presentate domande di contributo da parte di residenti nel comune di Croviana per acquisto di nuove case, per risanamento di edifici in centro storico e per appartamenti ITEA. Nella fattispecie:

acquisto: n.9 (dato a conferma della richiesta di nuovi alloggi)

risanamento: n.5 (dato a conferma della richiesta di nuovi alloggi)

alloggi ITEA: n.7 (di cui n.3 extracomunitari)

- Emergono situazioni particolari di disagio?

Non vi sono casi di disagio o precarietà della residenza seppure non tutto il patrimonio abitativo (soprattutto quello in centro storico) si trovi in condizioni ottimali. Riteniamo però che il dato di domande per case ITEA e per interventi di risanamento possano dare qualche indicazione di disagio.

- Vi sono segmenti particolari nella domanda di alloggio (residenza stabile, seconde case, anziani non autosufficienti, studenti, lavoratori temporanei, ecc.)?

Sono molto richiesti terreni da parte di giovani famiglie che intendono radicare, consolidare o confermare il proprio nucleo a Croviana, ma vi sono anche diversi extracomunitari e lavoratori temporanei. In questi anni seppure vi sia stato un blocco totale nel settore, vi è stata qualche richiesta di poter realizzare alloggi per vacanze e per il tempo libero.

Dinamiche nella costruzione di alloggi:

- Il numero di alloggi realizzati è in rapporto alla crescita delle famiglie?

Il PRG attualmente in vigore è attivo dal 2006 ed in quel periodo vi è stato un'individuazione di edificabilità basata su strategie di accentrimento e di riorganizzazione dell'edificabilità. Nel confermare quanto vi era di esistente, si sono quindi proposte ulteriori nuove aree che oggi sono assolutamente ancora da confermare. In questi anni la crescita di famiglie ha quindi trovato modalità per nuovi insediamenti e la proporzione fra nuovi alloggi e nuove famiglie è certamente equilibrata.

- Sono stati realizzati alloggi turistici?

Non è stato realizzato alcun alloggio di tipo turistico per vacanze o tempo libero perché subito dopo l'adozione del PRG 2006 è entrata in vigore la legge di settore che poneva un blocco totale nella realizzazione di tali alloggi se non dietro specifica Variante urbanistica.

- Qual è il peso degli alloggi non utilizzati?

Non vi sono gravi situazioni di disuso o abbandono di edifici. E' evidente tuttavia che in centro storico qualche situazione di questo tipo esiste, ma spesso interessa volumi non propriamente residenziali.

- Sono inutilizzati per degrado o per altri motivi?

L'inutilizzo è soprattutto per degrado di un singolo edificio perché non esistono aree di centro urbano particolarmente depresse. Vi è anche qualche raro caso di inutilizzo per la frammentazione della proprietà che in qualche caso interessa il centro storico.

Previsione delle dinamiche future:

- Qual è il numero di famiglie cui si deve fornire un alloggio?

Considerando che si deve dare risposta ad un fabbisogno che risale ad almeno il 2001 e che nel frattempo è stata data una certa disponibilità di volume, seppure parzialmente bloccata dalla non realizzazione della strada di Via Closure e che il PRG deve avere una durata di almeno 10 anni (quindi fino al 2022), le famiglie in più saranno parecchie anche sulla scorta dei dati demografici già evidenziati. Per il conteggio preciso si rimanda ai punti successivi.

- In che misura e in che modo verranno soddisfatte altre esigenze (residenza non stabile, studenti, ecc.)?

Sono soprattutto gli extracomunitari che trovano occupazione nelle molte imprese e aziende di Croviana e dintorni, professori e dipendenti dei servizi pubblici a determinare un fabbisogno piuttosto ingente, considerando anche che in molti casi non si tratta di nuclei famigliari, ma di single o gruppi di lavoratori che condividono gli alloggi. In questi casi (anche quelli simili non espressamente rappresentati da extracomunitari) non potranno essere iniziative private a soddisfare il fabbisogno, ma operazioni immobiliari che propongono alloggi finiti. Non vi è il rischio di ghettizzazione o meglio di selezione degli abitanti per zone specifiche del paese anche perché l'attuale qualità edificatoria di cui dispone Croviana ed i piani attuativi per le nuove edificazioni, rappresentano valide garanzie per uno sviluppo controllato e civile del paese.

Come soddisfare le esigenze:

- Che tipologia di alloggi?

Come abbiamo già detto Croviana è dotato soprattutto di edifici unifamiliari di buona qualità ed è interessato da una edificazione di tipo estensivo, volumi cospicui quindi sono da considerare effettivamente non residenziali, ma utilizzati come servizi e accessori. Questo tipo di tendenza sembra rimanere negli ideali dei residenti ed in chi vede Croviana come un territorio che ancora consente l'iniziativa privata di questo genere, senza dover sottostare alle rigide leggi del mercato immobiliare. E' evidente tuttavia che la tendenza verso edifici a schiera e piccole palazzine condominiali è già in atto e questo non fa che ottimizzare l'uso di suolo edificabile.

- Quale ruolo per il recupero?

Il recupero dell'edificato esistente è indubbiamente uno dei temi preponderanti nelle dinamiche insediative attuali, non solo per quanto riguarda il centro storico, anzi quasi maggiormente per quel che concerne gli edifici dell'abitato consolidato e saturo. La presenza di nuove aree potrebbe far decrescere l'interesse per interventi di questo genere, ma in realtà non sono previsti ampliamenti di aree edificabili, per cui la valorizzazione del centro storico con incentivi per gli adeguamenti energetici, servizi importanti proprio nelle vicinanze (parco pubblico, parcheggio pertinenziale), oltre a specifiche strategie di valorizzazione degli stessi edifici storici, riuscirà a consolidare questa importante tendenza al recupero.

- Quante superfici edificabili devono essere individuate?

Le superfici edificabili individuate dal piano vigente sembrano sostanzialmente sufficienti e adeguate. Le modifiche con nuove aree insediative riguardano la regolarizzazione di lotti già edificati o di assetto dell'edificato esistente, oltre alla rinegoziazione del PA n.4.

- Chi realizzerà gli alloggi (privati, pubblico, altri soggetti)?

Vi saranno senz'altro edificazioni da iniziativa privata, ma si inizieranno a vedere operazioni immobiliari da parte di imprese e agenzie, come già in parte accade. Non sono prevedibili ad oggi edificazioni di carattere pubblico.

SCHEMA PRATICO DI CALCOLO

1. CALCOLO DELL'INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE

Differenza fra la proiezione statistica stimata e la popolazione attuale

Popolazione al 31.12.2001: 597

Popolazione stimata al 2010: 649

Popolazione reale al 31.12.2010: 687

Incremento previsto: + 52 unità

Incremento reale: +90 unità

Popolazione attuale al 30.09.2011: 700

Incremento al 30.09.2011: +103 (ben oltre la linea di incremento prevista al 2010)

Popolazione stimabile al 2021 con la linea di incremento al 2001-2011: 803 abitanti

2. CALCOLO DEL NUMERO MEDIO DEI COMPONENTI DELLA FAMIGLIA

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2001

Popolazione: 597

Famiglie: 223

Numero componenti la famiglia: 2,68

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2006

Popolazione: 621

Famiglie: 230

Numero componenti la famiglia: 2,70

Rapporto tra popolazione e numero di famiglie al 2011

Popolazione: 700

Famiglie: 269

Numero componenti la famiglia: 2,60

3. CALCOLO DELL'INCREMENTO DEL NR. DI FAMIGLIE AL 2021 IN BASE ALLA POPOLAZIONE STIMATA

Rapporto tra la popolazione al 2011 ed il numero medio dei componenti della famiglia

Popolazione al 2021: 803

Calcolo del numero dei nuovi nuclei famigliari:

ab. Previsti-ab. Attuali/n. medio componenti nucleo

(803-700)/2,60=39,6 arrotondate a n. 40 nuove famiglie

N. famiglie al 2021 = 269+40 = 309

Numero medio componenti: 803/309 = 2,59

1991: 2,77

2001: 2,68 (-3,2%)

2011: 2,60 (-3,0%)

2021: 2,59 (-0,1%)

Proiezione famiglie rispetto al decennio 2001-2011: 309 nuclei famigliari

Incremento rispetto al 2011: +40 famiglie

*Si ritiene però che questa proiezione meriti una correzione al ribasso perché la sensazione è che il trend di crescita demografica non possa continuare in modo lineare. Il valore di riferimento quindi può essere maggiormente attendibile nel numero di **n.33** nuove famiglie.*

4. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DEL DISAGIO ABITATIVO O DI ABITAZIONI IN CONDIZIONI PRECARIE

Non vi sono casi eclatanti di alloggi in condizioni di precarietà, nemmeno in centro storico e comunque i volumi eventualmente precari non riguardano abitazioni. Per quanto concerne il disagio abitativo invece si possono individuare casi isolati che sono risolvibili con specifici interventi in centro storico, così come sta già succedendo.

Nelle liste della Comunità della Val di Sole relative l'edilizia pubblica agevolata vi sono depositate ad oggi n.9 domande di contributo per acquisto di nuovi edifici, n.5 per risanamento di altri, oltre ad n.7 domande di alloggio ITEA di cui n.3 da parte di cittadini extracomunitari.

Riteniamo che le domande di acquisto e di risanamento possano essere contemplate nelle nuove dinamiche di sviluppo dell'edificato di Croviana, mentre le altre n.7 relative alle domende ITEA possano indicare una certa situazione di disagio abitativo di cui tenere conto.

Quindi si consideri il fabbisogno di n.7 alloggi derivanti dal disagio abitativo dell'esistente.

5. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DEI RESIDENTI TEMPORANEI

Il comune di Croviana svolge un ruolo importante nell'area di centro valle e si assimila sempre più alle dinamiche di sviluppo di Malè, inoltre gli insediamenti previsti nelle zone produttive, oltre alla realizzazione di tutta una serie di nuove attività artigianali e industriali nella confermata zona produttiva di interesse provinciale, fanno presumere un ulteriore potenziale richiesta di alloggi per lavoratori con nuclei famigliari ridotti.

L'insediamento di extracomunitari negli ultimi 5 anni inoltre segna un affluenza di circa 12 nuovi abitanti in calo rispetto agli ultimi quinquenni. Questo tipo di sviluppo è senz'altro prevedibile anche per il futuro anche se in calo, tuttavia è difficile che si crei un fabbisogno di nuovi alloggi.

6. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI PER EFFETTO DELL'EROSIONE DA RESIDENZA AD ALTRI USI (TERZIARIO, SECONDE CASE, RESIDENZA NON STABILE)

Non vi sono casi particolari di erosione nei confronti del terziario, mentre la situazione delle seconde case si attesta (da tabella) al 9,2% del totale. Questo fenomeno tuttavia non fa parte delle caratteristiche di sviluppo di Croviana che ha mantenuto le caratteristiche e le tipologie dei propri edifici anche in centro storico. La rifunzionalizzazione del patrimonio o addirittura la sostituzione degli abitanti in centro storico inoltre (sia per insediamento del terziario, sia per la ghettizzazione extracomunitaria) non sembra minacciare il paese dalle dinamiche attualmente in atto e dalle immediate prospettive.

Le strategie del PRG vigente poi hanno cercato di valorizzare il centro storico ed il completamento urbano del territorio già interessato da dinamiche di sviluppo.

7. VINCOLI DI NATURA IGIENICO-SANITARIA ED URBANISTICA

Il paese è dotato di reti tecnologiche assolutamente funzionali ed efficienti, con una depurazione di tipo biologico (A). Quello di Croviana inoltre è un territorio ricco di acqua, al punto da rifornire i paesi limitrofi e addirittura una parte dell'abitato di Cles.

Dal punto di vista urbano e urbanistico, l'abitato è dotato di spazi di socializzazione e di servizi pubblici assolutamente confortevoli (fra cui addirittura la scuola elementare, oltre che l'asilo, una zona sportiva, la stazione ferroviaria, la caserma dei Vigili del Fuoco, adeguati esercizi commerciali, ecc.).

Le principali nuove aree di espansione poi sono state individuate dal piano vigente in prossimità di una strada che è attualmente in fase di potenziamento, in linea quindi con le prospettive di carico che andranno a gravare su di essa.

Siamo di fronte quindi ad un paese perfettamente in grado di espandersi, soprattutto dopo il trasferimento del traffico veicolare sulla recente tangenziale di fondovalle.

8. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI ALLOGGI DESTINATI ALLA VACANZA ED AL TEMPO LIBERO

Non rientravano nelle strategie del PRG vigente incrementi di questo genere di alloggi, ma oggi questa variante è stata pensata anche per disciplinare una tendenza che sembra manifestarsi fra le necessità. Come detto Croviana basa solo parzialmente la sua identità urbana sull'attrattività turistica, ma non vi è dubbio che i nuovi collegamenti viari e soprattutto ferroviari consentono un'espansione in questo senso. Negli ultimi anni poi, da quando vi è stato il blocco formalmente attuato su questo tipo di alloggi si sono manifestate delle necessità in merito seppure non siano ingenti. Non si dimentichi però che il paese sembra porre una certa fiducia anche nel turismo invernale e soprattutto estivo, ne è segnale il nuovo camping previsto dal presente PRG e la modifica introdotta al PA4 di carattere appunto alberghiero e ricettivo.

9. CALCOLO DEL VOLUME TEORICO COMPLESSIVO

Fabbisogno di alloggi derivante dall'incremento di nuclei famigliari: n.33

Fabbisogno di alloggi per effetto di disagio abitativo: n.17

Fabbisogno di alloggi per effetto di residenti temporanei: n.0

Fabbisogno di alloggi per effetto di erosione: n.0

Totale fabbisogno di alloggi per residenza ordinaria: n.40 alloggi

Volume per residenza ordinaria: $40 \times 118.75 \times 2,6 \times 2,0 = 24.700 \text{ mc}$

Volume case per vacanze (30%): 7.410 mc

Totale volume fabbisogno: 32.110 mc

10. CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VOLUME PREVISTO DAL P.R.G.

P.A.4 - Alberghiero

Volumetria residenziale ammessa con il PRG vigente: 4.763 mc

Volumetria residenziale ammessa dal presente PRG: 5.400 mc

Incremento di previsione: + 637 mc

<i>TOTALE VOLUME IN INCREMENTO: 637 mc</i>

11. CALCOLO DEL VOLUME DISPONIBILE NELLE AREE LIBERE DEL P.R.G.

Il PRG in oggetto prevede come specificato al punto precedente un aumento di volume edificabile potenziale irrisorio, tuttavia lo strumento urbanistico proposto apporta modifiche regolamentari e di approccio all'edificazione, nonché disciplina la residenza di case per le vacanze.

*Il PRG dispone con le piccole modifiche apportate di circa **61.405 mc** già previsti dallo strumento e ogni variazione apportata da questa Variante incrementa in modo minimale l'occupazione a fini edificatori di aree libere.*

<i>Il totale del potere edificatorio del PRG variato quindi passa a 62.042 mc (61.405+637)</i>

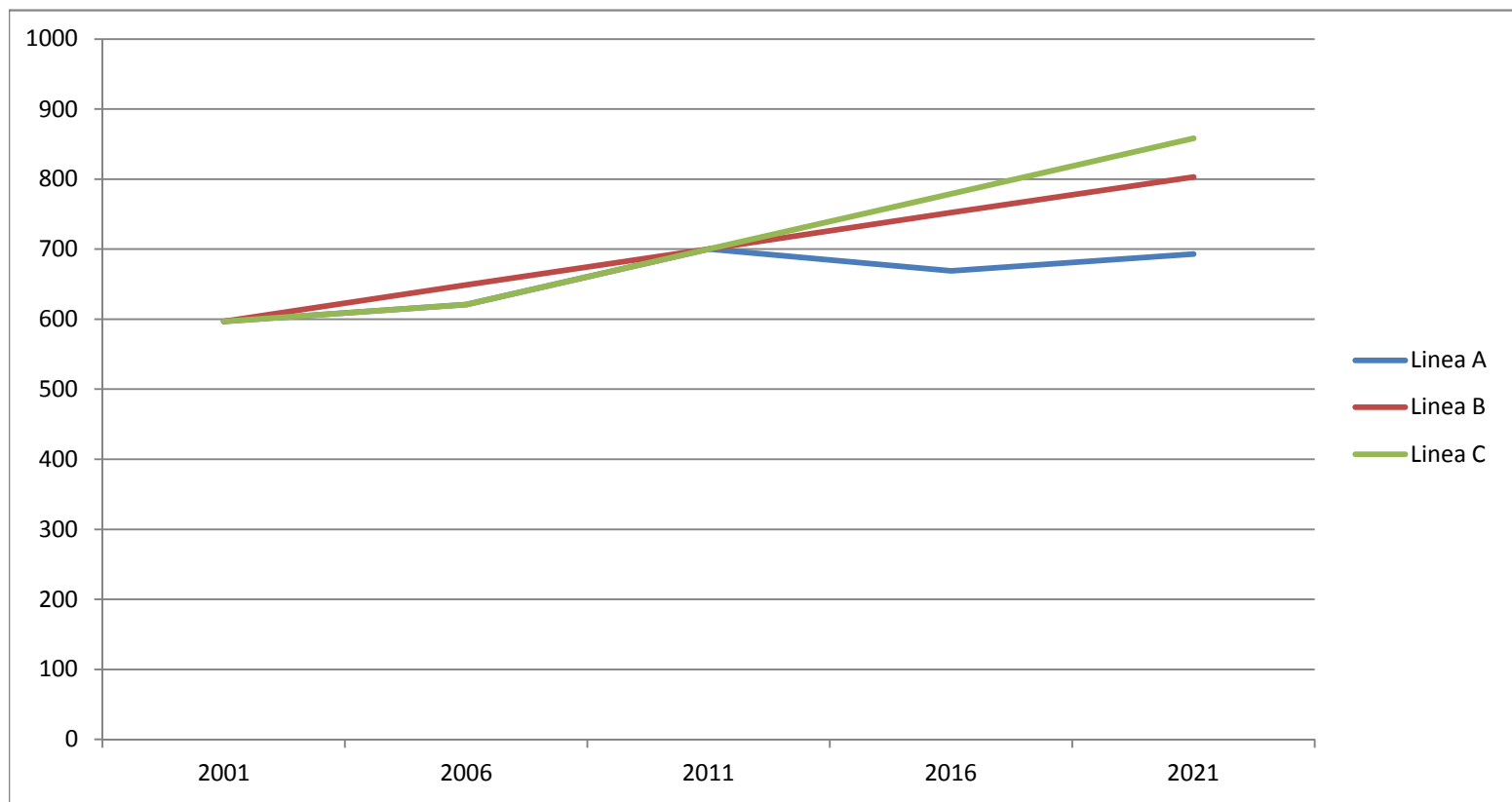
Considerando che il fabbisogno calcolato sulla proiezione del decennio scorso verso il prossimo decennio è di 32.110 mc, si ritiene che l'attuale strumento sia adeguatamente dimensionato almeno per i prossimi 10 anni.

Non si esclude ed anzi si auspica tuttavia che allo scadere del prossimo quinquennio sia rivisto lo strumento di pianificazione per ottimizzare gli insediamenti esistenti e potenziali, oltre che per verificare lo stato dei piani attuativi ed eventualmente apportare le giuste modifiche alle previsioni.

Sulla base dei calcoli infine si dispone che il contingente volumetrico degli alloggi da adibire a residenza per vacanze e tempo libero sia di 7.410 mc.

Il PRG prevede l'utilizzo immediato solo di una quota pari a 2/3 di tale volume e n. di alloggi, si ritiene opportuno però procedere a una nuova pianificazione urbanistica, quantomeno di verifica, prima di utilizzare l'ultimo terzo di contingente disponibile.

PROIEZIONI DEMOGRAFICHE DEL COMUNE DI CROVIANA						
	proiez. 2001-2006	proiez. 2001-2011	proiez. 2006-2011	differenze		
	Linea A	Linea B	Linea C	Linea A	Linea B	Linea C
2001	597	597	597	24	103	79
2006	621	649	621			
2011	700	700	700	72	103	79
2016	669	752	779			
2021	693	803	858			



CALCOLO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE
con proiezione dal 2001-2011 al 2021

		2011-2021			
1	INCREMENTO FAMIGLIE	33,00			
2	DISAGIO ABITATIVO	7,00			
3	RESIDENTI TEMPORANEI	0,00			
3	EROSIONE	0,00			
	ALLOGGI ORDINARI	40,00			
	TOTALE NUOVI ALLOGGI	40,00			
	N° COMP. NUCLEO	2,60			
	ACCESSORI ORDINARIO	2,00			
	VOLUME ORDINARIO	24.700,00			
	VOLUME VACANZA (30%)	7.410,00			
	TOTALE DISGIUNTO	32.110,00			
	2/3 A DISPOSIZIONE SUBITO	4.940,00			
	DI CUI NEL PA4	1.350,00			

	AREE E POTENZIALE LIBERO NEL P.R.G.	SUPERF.	INDICE	VOLUME	
	ZONE B1	1.465,00	1,80	2.637,00	
		847,00	1,80	1.524,60	
		1.061,00	1,80	1.909,80	
		876,00	1,80	1.576,80	
		1.054,00	1,80	1.897,20	
		1.154,00	1,80	2.077,20	
		1.465,00	1,80	2.637,00	
		1.557,00	1,80	2.802,60	
		716,00	1,80	1.288,80	
	TOTALI	10.195,00		18.351,00	
	RIDUZIONE -15%			2.752,65	
	NETTO			15.598,35	

	AREE E POTENZIALE LIBERO NEL P.R.G.	SUPERF.	INDICE	VOLUME	
	ZONE C1/2/3	2.233,00	1,50	3.349,50	
		1.211,00	1,50	1.816,50	
		1.058,00	1,50	1.587,00	
		3.514,00	1,50	5.271,00	
		584,00	1,50	876,00	
		2.371,00	1,50	3.556,50	
		3.038,00	1,50	4.557,00	
		1.119,00	1,50	1.678,50	
		6.189,00	1,50	9.283,50	
		9.087,00	1,50	13.630,50	
	TOTALI	30.404,00		45.606,00	
	RIDUZIONE 10%			4.560,60	
	NETTO			41.045,40	

	AREA RESIDENZIALE NEL PA4	SUPERF.	INDICE	VOLUME	
	ZONA D			4.762,00	
	TOTALE			4.762,00	

	INCREMENTI CON IL PRG 2011	SUP	INDICE	VOLUME	
	VARIAZIONE - N.25			0,00	
	PA 4 NUOVO			638,00	
	TOTALE MODIFICHE			638,00	

	COMPLESSIVO			69.357,00	
	COMPLESSIVO NETTO			62.043,75	
	VOLUME NETTO GIA' NEL PRG			61.405,75	