

PROVINCIA di TRENTO

COMUNE di MALE'



COMUNE di MALE'  
PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG approvato febbraio 2008

DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA

L.P. 1/2008 art 57 - L.P. 16/2005

RELAZIONE  
NORMA di ATTUAZIONE

ADOZIONE DEFINITIVA  
agg. luglio 2014

21 luglio 2014

dott. arch. Italo BERTOLINI



PREMESSA.....	3
CRITERI per il DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE dei PIANI REGOLATORI GENERALI .....	6
SITUAZIONE SOCIO-ECONOMICA .....	7
PROCEDURA PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE.....	13
SINTESI DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA .....	19
NORMA di ATTUAZIONE .....	23
DISCIPLINA degli alloggi destinati a RESIDENZA .....	23
1. <i>DEFINIZIONI:</i> .....	23
2. <i>DISCIPLINA delle NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI</i> .....	24
3. <i>DISCIPLINA degli EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI.</i> .....	25
4. <i>CAMBIO di DESTINAZIONE di edifici o volumi non RESIDENZIALI.</i> .....	25
5. <i>ECCEZIONI.</i> .....	25
6. <i>COMPUTO VOLUMETRIE SOGGETTE A CONTINGENTE</i> .....	26

## PREMESSA

Adeguamento alle osservazioni PAT  
prot. S013/2012 406770 / 18.2.2-2012--91

Dati estratti da:

EVOULUZIONE DELLA STRUTTURA DEMOGRAFICA IN PROVINCIA DI TRENTO DAL 1982 AL 2050 - PAT

### **COMUNITA' VALLE di SOLE**

#### **CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE ED INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO**

La Valle di Sole è una situata nella parte nord-occidentale del Trentino tra i gruppi montuosi del Brenta, dell'Adamello, della Presanella, dell'Ortles Ceedale e le Maddalene. Nel fondovalle scorre il fiume Noce. La Valle di Sole è composta da 14 comuni che occupano una superficie pari a circa il 10% di quella provinciale e, come si osserva nella tabella 1, quello di dimensioni maggiori risulta essere Peio con 160 kmq, seguito da Rabbi con 132,16 kmq e da Pellizzano con 39,95 kmq. Il comune di minore dimensione è Cavizzana con soli 3,35 kmq. Dal rapporto popolazione/superficie si ricavano i dati della densità di popolazione che evidenziano un valore medio di Valle pari a 25,69 abitanti per kmq. E' questo un dato molto distante dal valore medio provinciale pari a 84,55 abitanti e della vicina Valle di Non che raggiunge i 65,57 abitanti per kmq. Osservando i dati per singolo comune si nota come il comune più densamente popolato è quello di Croviana, seguito da Terzolas e da Monclassico.

**Dati Geografici Valle di Sole**

Comune	Superficie Kmq	Altitudine s.l.m. (m)	Densità di popolazione Ab./kmq
		min	max
Caldes	20,89	536	2392
Cavizzana	3,35	599	1500
Commezzadura	22,5	768	2554
Croviana	5,08	698	1975
Dimaro	28,23	747	2836
Malé	26,18	674	2583
Mezzana	27,3	837	2859
Monclassico	8,74	712	2170
Ossana	25,22	931	3252
Peio	160,5	967	3767
Pellizzano	39,95	894	2890
Rabbi	132,16	786	3441
Terzolas	5,37	647	2270
Vermiglio	103,89	1048	3558
Valle di Sole	609,37	536	3767
Provincia	6206,88	-	84,55

Tab 1: caratteristiche geografiche – Trentino in Schede elaborazione Comunità di Valle

## ASPETTI DEMOGRAFICI

Osservando il grafico dell'andamento demografico si nota come il territorio abbia fatto segnare una curva di progressiva decrescita (tra il 1971 ed il 1991) per poi riprendere consistenza fino all'anno 2009.

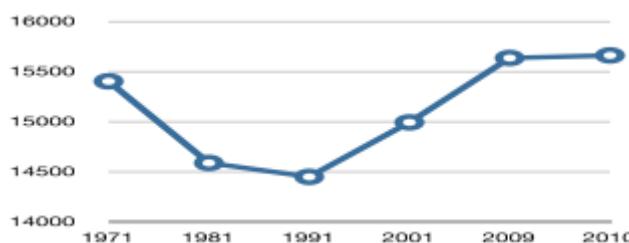


Grafico1: andamento della popolazione in Valle di Sole

La popolazione al 31.12.2010 viene stimata dall'Ufficio Statistica della PAT in 15.656 residenti, pari a circa il 3% dell'intera popolazione provinciale. Il comune più popoloso è quello di Malé con il 13,6% della popolazione di Valle, seguito da Peio con il 12,2% e da Vermiglio con il 12,1%. Tutti i comuni della Valle hanno dimensioni inferiori a quelle comunali medie provinciali (si stima che in 2.400 abitanti circa), a testimonianza che si tratta per lo più di piccoli abitati.

Comune	Popolazione residente in Valle						
	1971	1981	1991	2001	2009	31.12.2010	Valore %
Caldes	1083	1060	1028	1040	1119	1115	7,1
Cavizzana	245	212	199	226	259	260	1,7
Commezzadura	880	875	906	906	990	1004	6,4
Croviana	464	450	506	597	690	688	4,4
Dimaro	909	995	1054	1181	1244	1263	8,1
Malé	2113	2027	2049	2138	2138	2133	13,6
Mezzana	942	877	848	875	881	872	5,6
Monclassico	705	684	715	751	872	872	5,6
Ossana	791	729	709	765	839	839	5,4
Peio	2120	1964	1824	1843	1894	1910	12,2
Pellizzano	889	834	826	795	774	784	5,0
Rabbi	1856	1638	1478	1456	1416	1409	9,0
Terzolas	544	528	558	558	607	606	3,9
Vermiglio	1856	1709	1743	1856	1907	1901	12,1
Valle di Sole	15397	14582	14443	14987	15630	15656	100
Provincia	427845	442845	449852	477017	524826	530150	

Tab 2: nostra elaborazione da dati PAT Trentino in schede – “Evoluzione della struttura demografica in Provincia di Trento dal 1982 al 2050”

Volendo fare riferimento ai dati ufficiali dell'intervallo 1991-2009 emerge come siano solamente 3 i comuni sostanzialmente stabili o in leggero calo: Pellizzano e Rabbi mentre gli altri fanno segnare un trend di crescita positivo.

La Provincia Autonoma di Trento ha da poco realizzato uno studio denominato “Evoluzione della struttura demografica in Provincia di Trento dal 1982 al 2050” che evidenzia le proiezioni sulle famiglie, sui cittadini stranieri e sulla popolazione scolastica. Ritenendo tali materiali assai utili alla definizione dell’analisi socio-economica e della stesura del documento Preliminare, si provvede a riportare ed elaborare alcuni dati. Si segnala che eventuali piccole difformità di valore dai dati ufficiali sono determinate dal fatto che detto studio è stato pubblicato nel 2008-2009 e, quindi, per quanto riguarda i dati del 2010 si tratta di stime (ancorché molto vicine ai dati ufficiali).

Per quanto concerne la proiezione della popolazione residente, comprensiva del movimento migratorio, si stima una progressione così distribuita:

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
<b>Valle di Sole</b>	<b>15.684</b>	<b>16.274</b>	<b>16.860</b>	<b>17.417</b>	<b>17.931</b>	<b>18.400</b>	<b>18.822</b>	<b>19.194</b>	<b>19.515</b>
incidenza anno n+1 rispetto ad anno n	3,76	3,60	3,30	2,95	2,62	2,29	1,98	1,67	
incidenza rispetto ad anno 2010	4,04	4,01	3,81	3,52	3,21	2,89	2,55	2,20	
differenza assoluta rispetto all’intervallo temporale precedente	99	590	586	557	514	469	422	372	321

Tab 3: nostra elaborazione da dati PAT “Evoluzione della struttura demografica in Provincia di Trento dal 1982 al 2050”

Questi dati rilevano come la Valle di Sole farà segnare un progressivo aumento della popolazione residente arrivando a quasi 20.000 unità nel 2050. Tale aumento avverrà in maniera più consistente nel decennio 2010 – 2020 per poi perdere d’intensità. E’ chiaro che trattandosi di previsioni potrebbero esservi delle variazioni, per lo più determinate dalla competitività del territorio italiano e locale. Solo l’economia di Valle sarà capace di esprimere elementi di crescita e competitività economica continueranno ad arrivare importanti flussi migratori. In caso contrario gli stessi subiranno una parziale contrazione a scapito, chiaramente, anche della crescita numerica complessiva dei residenti.

Per quanto riguarda l’andamento demografico, la tabella 3 evidenzia come nel complesso la Valle di Sole abbia fatto segnare un saldo naturale negativo, pari allo 0,77%. Questo dato mette in evidenza il calo delle nascite, elemento che sarà discusso in seguito in maniera più approfondita. Il comune con saldo peggiore risulta quello di Malé (-7,67) seguito da Pellizzano (-6,84) e Terzolas (-4,41). Quelli con saldo migliore risultano essere Croviana (3,97), Ossana (3,65) e Monclassico (3,46).

Il saldo migratorio invece risulta essere positivo, pari al 6,51 nel biennio 2007-2009, in linea con il trend provinciale ma comunque tra i più bassi rispetto ad altre Comunità. In questo biennio solo la Val di Non (6,01) e il Primiero (1,91) sembrano registrare tassi più bassi.

Comune	Periodo di riferimento anno 2007-2009					
	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Saldo Naturale	Tasso di immigrazione	Tasso di emigrazione	Saldo Migratorio
Caldes	12,38	9,66	2,72	31,71	18,42	13,29
Cavizzana	9,18	7,87	1,31	36,74	15,74	21
Commezzadura	8,1	6,75	1,35	33,78	29,05	4,73
Croviana	8,42	4,45	3,97	60,45	40,63	19,82
Dimaro	10,72	7,77	2,95	33,52	30,83	2,69
Malé	8,13	15,8	-7,67	40,51	35,66	4,85
Mezzana	10,21	10,21	0	24,59	20,43	4,16
Monclassico	11,14	7,68	3,46	55,34	39,58	15,76
Ossana	12,98	9,33	3,65	43,42	23,94	19,48
Peio	7,87	8,4	-0,53	16,1	18,03	-1,93
Pellizzano	7,26	14,1	-6,84	37,6	26,06	11,54
Rabbi	9,17	11,28	-2,11	21,63	20,93	0,7
Terzolas	9,37	13,78	-4,41	29,21	20,39	8,82
Vermiglio	8,75	9,1	-0,35	16,11	13,66	2,45
Valle di Sole	9,35	10,12	-0,77	31,51	25	6,51
Provincia	10,24	8,91	1,33	38,33	28,23	10,1

DATI FORNITI DALL'UFFICIO TECNICO DELLA COMUNITÀ VALLE di SOLE

## **CRITERI per il DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE dei PIANI REGOLATORI GENERALI**

D.G.P. 1281 d.d. 23.06.2006

Motivazioni di base per produrre il fabbisogno di unità abitative:

### **CRESCITA DELLA POPOLAZIONE**

### **DISAGIO ABITATIVO**

### **SOVRAFFOLLAMENTO, COABITAZIONE, CONDIZIONI FAMILIARI E PERSONALI**

### **PRESENZA DI RESIDENTI TEMPORANEI**

### **MOBILITÀ RESIDENZIALE**

### **EROSIONE PATRIMONIO ESISTENTE**

### **CONCORRENZA CON USI RESIDENZIALI SECONDARI**

### **INCREMENTO DEL NUMERO DI FAMIGLIE**

Preso atto del documento accompagnatorio fascicolo I.b dal titolo "Il contesto demografico, socio – economico e territoriale", e del fascicolo I.c dal titolo "Elementi di raffronto dimensionamento" parte integrante del PRG di Malé – 2008, nonché delle premesse generali dell'analisi demografica condotta sulla Comunità Valle di Sole e dello studio "EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA DEMOGRAFICA IN PROVINCIA DI TRENTO DAL 1982 AL 2050" redatto dalla PAT, si evidenziano le seguenti considerazioni:

## SITUAZIONE SOCIO-ECONOMICA

### **La borgata di Malé – Un modello di crescita con connotazioni urbane**

Come desumibile dall'allegato documento accompagnatorio al PRG - 2008 e alla ricerca statistica redatta da AMT per il Comune di Malé nel corso dell'ultimo quinquennio, la situazione socio – economica della borgata è sostanzialmente dissimile dal modello instauratosi dall'inizio degli anni '70 per la maggioranza delle altre località del Comprensorio.

A fronte di una crescita spesso incontrollata, appannaggio soprattutto dei centri gravitanti attorno agli impianti di arroccamento per gli insediamenti in quota, il paese di Malé è stato caratterizzato da uno sviluppo più propriamente urbano, essendo per tradizione consolidata sede di servizi e di istituzioni a livello di valle.

Quindi non si sono prodotti i fenomeni, (spesso negativi per qualità e per contropartita economica) di massificazione residenziale a favore di seconde case, utilizzate solo temporaneamente e per brevi periodi, ma piuttosto si è potuto notare un sostanziale incremento di volumetrie destinate ad utilizzo continuativo.

Tale utilizzo, non necessariamente costituito da stanzialità di soggetti residenti in maniera permanente, ma, molto spesso, da stanzialità di non residenti, ma domiciliati a lungo termine, è dovuto a motivi ovviamente legati alle opportunità di lavoro stagionale offerte dal comparto del turismo e dalle attività a esso collegate e di conseguenza dalla necessità di alloggi, anche a costo calmierato, più facilmente disponibili in fondo valle, anziché nelle località più vocate alla ricettività turistica.

In chiave sicuramente positiva vanno lette le tipologie edilizie caratteristiche conseguenti alla situazione sopra descritta, e quindi nella borgata di Malé, e a maggior ragione nelle frazioni, non si riscontrano gli episodi di insediamento intensivo verificabili in altre località e soprattutto la crescita urbana ha mantenuto sostanzialmente il rapporto fra residenza, attività commerciali, artigianali, attività di servizio, istituzioni e spazi di socializzazione, propri del tessuto urbanistico riconducibile al modello tipico delle borgate storiche.

*Il dato significativo è che far data dal 1978 (entrata in vigore del P.U.C. per la Val di Sole) Malé non ha mai visto aumentare la propria possibilità edificatoria fino alla revisione del PRG avvenuta nel 2008.*

Tale situazione ha determinato la fuoriuscita di soggetti impossibilitati a trovare una sistemazione nell'abito del comune e contemporaneamente l'inattuabilità di una politica di rientro per ex residenti desiderosi di rimpatriare o di nuovi soggetti interessati prendere la residenza nella località.

Da non sottovalutare l'entrata in funzione del nuovo impianto di arroccamento di Daolasa, sito a circa 6 Km dalla borgata, che ha di fatto spostato in maniera percettibile verso il fondo valle il baricentro della concentrazione turistica invernale, finora attestato sulle stazioni in quota di Folgarida e Marilleva e sui rispettivi Comuni amministrativi di Dimaro e Mezzana.

	<b>2001</b>	<b>2011</b>
abitazioni presenti al 2001	1374	1499
seconde case	415	556

### SITUAZIONE ATTUALE

edilizia popolare	23
abitazioni occupate da non residenti annuali	197
abitazioni occupate da non residenti stagionali	91
affitto annuale/stagionale	
Attività industriali	1 (Prius srl)
Attività artigianali insediate nel paese	48
Attività commerciali	61
Alberghi/locande	9 n° posti letto 581
Bar/	17
Bar/ristorante/pizzeria	7
Distributori carburanti	--
Studi professionali e attività terziarie	58

### Attività di servizio

Municipio, Poliambulatorio, Uffici Provinciali vari, Rappresentanze Sindacali, Soccorso Alpino Distretto Vigili del Fuoco, Protezione Civile, Eliporto notturno.

Istituti scolastici	1 elementare 1 media 1 scuola materna
Cinema teatro	1
Palestre o palazzetti sportivi	1
Centri sportivi polivalenti	1
Luoghi di culto	5

### Provincia Autonoma di Trento

#### Dati di base per il dimensionamento residenziale

#### Comprensorio C7 Valli di Sole Peio e Rabbi Comune di MALE'

Comune di Malé	Popolazione residente censimento 1991 2049	Popolazione residente censimento 2001 2138	Popolazione residente al 31.12.2004 2142	Dinamica demografica B	Proiezione popolazione	Tipologia di previsione S	Famiglie censimento 1991 793	Famiglie censimento 2001 859	Incremento famiglie 1991-2001 66

### Provincia Autonoma di Trento

#### Dati di base per il dimensionamento residenziale

#### Comprensorio C7 Valli di Sole Peio e Rabbi - MALE'

Totali abitazioni censimento 1991 1210	Totali abitazioni censimento 2001 1374		Incremento abitazioni 1991-2001 164	Incremento famiglie 1991-2001 66	abitaz. non occupate 1991 33.5 %	abitaz. non occupate 2001 36.7 %	Abitaz. occupate da non residenti 2001 13	Superf. media alloggi (mq) 88.5	seconde case su abitazioni totali 2001 14.3 %	Dotazione depurazione A	Note depurazione

### Provincia Autonoma di Trento

#### Dati di base per il dimensionamento residenziale

#### Comprensorio C7 Valli di Sole Peio e Rabbi - MALE'

	Totali abitazioni censimento 2001 1374	Totali abitazioni censimento 2011 1499	Incremento abitazioni 2001-2011 132	Incremento famiglie 2001-2011 109	abitaz. non occupate 1991 33.5 %	abitaz. non occupate 2001 33.62 %	Abitaz. occupate da non residenti 2001 13	Superf. media alloggi (mq) 97	seconde case su abitazioni totali 2011 36 %	Dotazione depurazione A	Note depurazione

(dati COMUNITA' di VALLE)

Alloggi abitati da residenti	totale	943
di cui occupati da		
1 persona	382	
2 persone	238	
3 persone	153	
4 persone	127	
5 o più persone	43	
Alloggi destinati a seconde case	556	

(quota abitazioni turistiche e residenze temporanee per lavoro stagionale)

I dati contenuti negli allegati al PRG del Comune di Malé - 2008 sono stati rivisti alla luce di quanto disposto nella D.G.P. 1281 d.d. 23.06.2006 e dagli aggiornamenti dei dati anagrafici.

Se si prendono in considerazione i decenni precedenti l'andamento della variazione del numero degli individui e della composizione dei nuclei familiari è la seguente:

ANNO	N. FAMIGLIE	N. RESIDENTI
1991	797	2049
1992	793	2035
1993	796	2040
1994	822	2046
1995	818	2038
1996	843	2053
1997	846	2078
1998	849	2060
1999	863	2083
2000	862	2087
2001	868	2101
2002	892	2157
2003	904	2148
2004	914	2142
2005	935	2158
2006	947	2156
2007	947	2138
2008	956	2116
2009	963	2138
2010	975	2133
2011	977	2115
2012	993	2142

(dati riferiti al 31.12. di ogni anno)

(dati forniti dall'Amministrazione del Comune di Malè in data 14 ottobre 2013).

<b>Provincia Autonoma di Trento</b>		
<b>Dati di base per il dimensionamento residenziale USO DEL SUOLO</b>		
<b>Comune di Malé</b>	<b>22.63 % URBANIZZATO</b>	<b>77.37 % LIBERO</b>

## La struttura demografica

L'andamento della crescita demografica rispecchia il modello di sviluppo urbano della borgata, mantenendosi nel periodo esaminato, ovvero nei decenni immediatamente precedenti, sostanzialmente allineato alla media provinciale a testimonianza del marginale influsso dovuto alla tipicizzazione turistica degli agglomerati urbani gravitanti sul bacino dell'alto Noce.

Un dato su tutti è la capacità attrattiva del comune rispetto alle realtà limitrofe esemplificata dai flussi pendolari in entrata e in uscita.

Dato parimenti significativo al fine di pronosticare con sufficiente obiettività il fabbisogno di nuove volumetrie ovvero di nuovi alloggi per il prossimo decennio, è la valutazione sul notevole incremento di nuclei familiari a fronte di una leggera e fisiologica flessione, poi recentemente ripresa in positivo, del saldo demografico complessivo verificatosi nell'ultimo quinquennio. Tale dato è dovuto sicuramente alla presenza (inferiore alla media provinciale e nazionale) di una percentuale di popolazione extra comunitaria, ma soprattutto per la effettiva crescita di nuovi nuclei familiari costituiti da popolazione comunitaria e sostanzialmente locale.

Ciò a conferma di un dato riscontrabile anche a livello nazionale che trova conforto nella diminuzione della media dei componenti di ogni famiglia, e contemporaneamente nell'aumento di nuovi nuclei familiari.

*Non essendo in previsione a medio termine un mutamento significativo nell'assetto socio-economico della borgata, per il decennio 2012-2022 si ipotizza un incremento demografico pari alla media dell'incremento demografico avvenuto fra l'anno 1991 e l'anno 2011.*

*Il dato così ricavato si discosta dalla proiezione effettuata in sede di analisi statistica generale sul territorio provinciale che fissa per il 2020 la cifra di 2316 soggetti residenti.*

*(il dato ufficioso relativo al 2022 è pari a 2322 unità)*

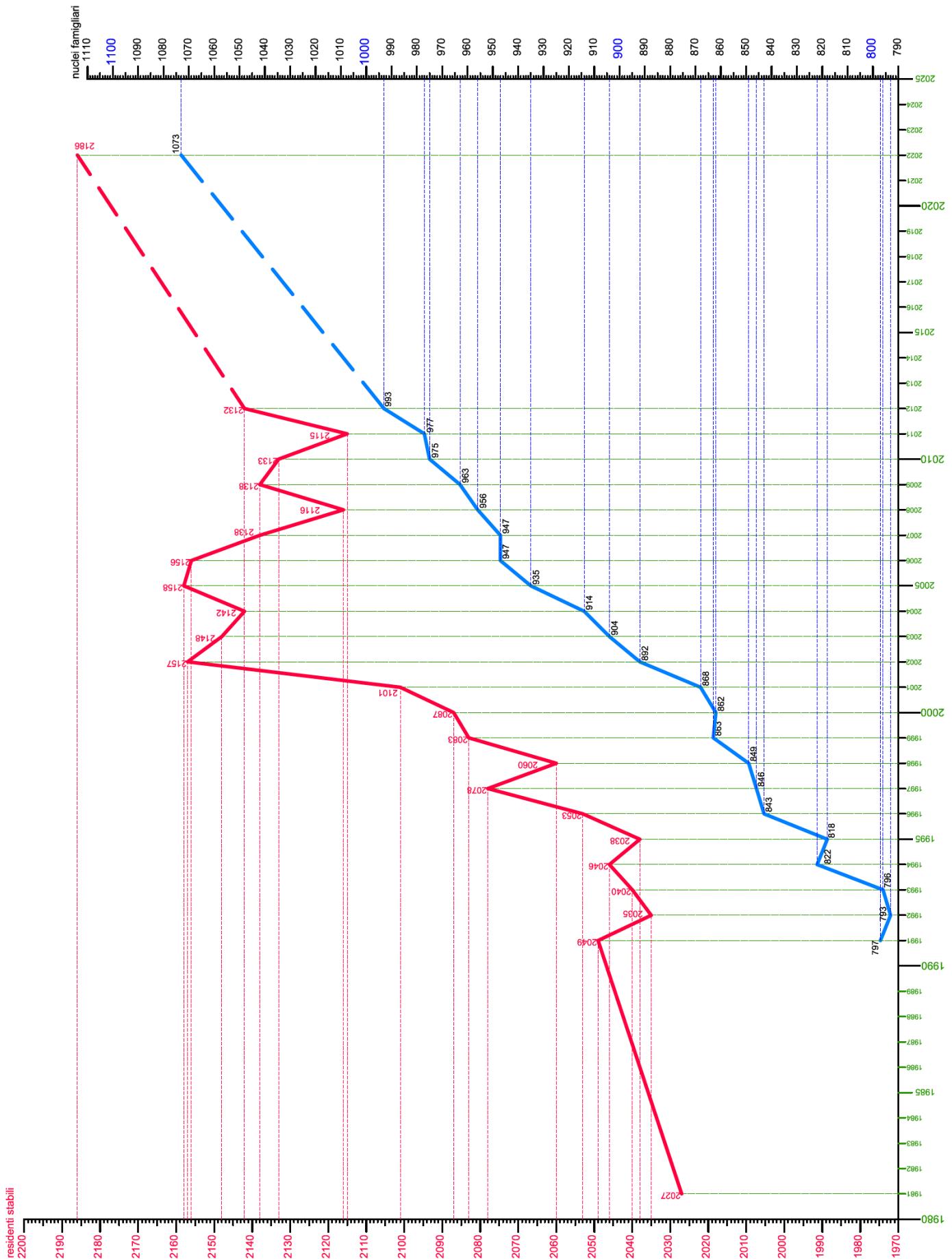
*Fatta salva la possibilità di intervenire in futuro sul ricalcolo del fabbisogno di volumi edificabili in seguito a sopravvenute diverse condizioni socio-economiche, nella situazione attuale si ritiene di confermare il dato dell'incremento demografico più ridotto contenuto nella presente relazione.*

*Di seguito si riporta la tabella dei dati anagrafici dalla quale è stata ricavata la proiezione.*

n°	anno	periodo	numero soggetti	variazione annuale	media sul ventennio incremento soggetti	n° famiglie	variazione annuale	media sul ventennio incremento famiglie	componenti medi	variazione annuale	media sul ventennio variazione componenti
1981			2027			797			2,57		
1991			2049								
1 1992	1		2035	-14		793	-4		2,57	-0,0047	
2 1993	1		2040	5		796	3		2,56	-0,0034	
3 1994	1		2046	6		822	26		2,49	-0,0738	
4 1995	1		2038	-8		818	-4		2,49	0,0024	
5 1996	1		2053	15		843	25		2,44	-0,0561	
6 1997	1		2078	25		846	3		2,46	0,0209	
7 1998	1		2060	-18		849	3		2,43	-0,0299	
8 1999	1		2083	23		863	14		2,41	-0,0127	
9 2000	1		2087	4		862	-1		2,42	0,0074	
10 2001	1		2101	14		868	6		2,42	-0,0006	
11 2002	1		2157	56		892	24		2,42	-0,0023	
12 2003	1		2148	-9		904	12		2,38	-0,0421	
13 2004	1		2142	-6		914	10		2,34	-0,0326	
14 2005	1		2158	16		935	21		2,31	-0,0355	
15 2006	1		2156	-2		947	12		2,28	-0,0314	
16 2007	1		2138	-18		947	0		2,26	-0,0190	
17 2008	1		2116	-22		956	9		2,21	-0,0443	
18 2009	1		2138	22		963	7		2,22	0,0068	
19 2010	1		2133	-5		975	12		2,19	-0,0325	
20 2011	1		2115	-18		977	2		2,16	-0,0229	
21 2012	1		2142	27		993	16		2,16	-0,0077	
			<b>TOTALE</b>	<b>93</b>	<b>4,43</b>	<b>TOTALE</b>	<b>196</b>	<b>9,33</b>		<b>-0,41</b>	<b>-0,0197</b>
			proiezione al 2022	totale incremento soggetti		proiezione al 2022	incremento famiglie calcolato su incremento soggetti		n° componenti calcolato al 2022 con coefficiente risultante dalla media sul ventennio 1991-2012		
32 2022	10		<b>2186</b>	<b>44</b>		<b>1073</b>	<b>22</b>		<b>1,96</b>		
			incremento famiglie nel decennio 2012-2022 con coefficiente 2 solo sull'incremento (44) demografico = 22								
			proiezione al 2022	totale incremento soggetti		proiezione al 2022	incremento famiglie calcolato sul totale popolazione		n° componenti calcolato al 2022 con coefficiente risultante dalla media sul ventennio 1991-2012		
32 2022	10		<b>2186</b>	<b>44</b>		<b>1086</b>	<b>93</b>		<b>1,96</b>		
			incremento famiglie per il decennio 2012-2022 con coefficiente 1,96 sul dato (2186)demografico totale = 93								

In contro tendenza alle previsioni degli uffici competenti PAT e Comunità di Valle, in via prudenziale, per difetto, si stima un aumento demografico di 44 soggetti a fronte di un incremento del numero di nuclei familiari limitato a 80 unità per il periodo fino al 2022

anno 2022 popolazione 2186 famiglie 1073



# PROCEDURA PER IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

## **Ruolo territoriale del centro abitato:**

- 1 Come si caratterizza il comune?

**Centro di vallata**

- 2 Quali sono gli effetti sulla domanda di alloggi?

*Attualmente la domanda è soggetta alla stagnazione del mercato immobiliare e si mantiene su livelli tendenzialmente stabili. In prospettiva si ritiene che la domanda possa essere ampiamente soddisfatta con le volumetrie previste dall'attuale PRG.*

## **Dinamiche demografiche**

- 3 La popolazione è in crescita o in diminuzione?

**Crescita**

- per quali ragioni: saldo naturale o saldo migratorio ?

**saldo migratorio**

- 4 -Quali sono le prospettive future?

*Ulteriore incremento per saldo migratorio da località limitrofe e incremento fisiologico per l'afflusso di soggetti extra-comunitari impiegati nelle attività già in essere e nelle in quelle di prossima apertura.*

## **Domanda esplicita di alloggi**

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

*La gran parte delle richieste di nuovi alloggi sono per prima casa e tale dato è supportato delle concessioni edilizie rilasciate nel recente periodo, ma non vi sono espresse richieste per edilizia agevolata.*

*Nel comune sono stati peraltro realizzati in passato 23 alloggi opportunamente localizzati e concentrati per soddisfare il fabbisogno di tale tipologia di abitazione.*

- 6 Emergono situazioni particolari di disagio?

**(riscontrati 2 episodi).**

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

**Residenza stabile, lavoratori temporanei**

## **Dinamiche nella costruzione di alloggi**

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

**Sì**

Sono stati realizzati alloggi turistici? **No**

- 9 Qual è il peso degli alloggi non utilizzati?

*circa 40 alloggi pari al 7 % su 556 seconde case 2.7% sul totale degli alloggi.*

- 10 Sono inutilizzati per degrado o per altri motivi?

*Trattasi di alloggi situati in edifici del centro storico, quindi inutilizzati in parte per inadeguatezza strutturale e igienico sanitario, ma soprattutto per la particolare parcellizzazione catastale delle proprietà, che rende spesso inattuabile qualsiasi tipo di intervento di ristrutturazione e di conseguente riuso.*

## **Previsione delle dinamiche future**

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

*Circa 80 permanenti e 10/15 non permanenti fino al 2022 (considerando il trend 1998-2001-2011)*

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

*Principalmente con il recupero dei volumi dismessi anche non attualmente residenziali del centro storico e probabilmente con l'utilizzazione non ancora avviata di alcune aree soggette a lottizzazione già convenzionata*

## **Come soddisfare le esigenze?**

13 Che tipologia di alloggi?

*circa mq 80/100, 5 locali, doppi servizi ricavati in edifici unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari a schiera e a blocco;*

14 Quale volumetria?

Il dimensionamento ideale per gli alloggi richiesti dagli utenti presenti in zona è il seguente:

*mediamente 500 mc circa per alloggio al lordo delle murature e degli spazi comuni, comprensivo dei vani accessori; per un fabbisogno di circa 47.500 mc*

*(vedi specchietto riassuntivo delle concessioni rilasciate nel periodo 2008/2013 dopo l'entrata in vigore della variante 2008 che liberalizzava i volumi sotto il piano di campagna)*

15 Quale ruolo per il recupero?

*Il recupero del patrimonio esistente è affidato interamente all'iniziativa privata;*

16 Quante superfici edificabili devono essere individuate?

*Il PRG prevede una dotazione di aree residenziali per circa mq 80.000, per una volumetria totale di mc 120.000 di cui, stando alla dinamica verificata nei due decenni precedenti, solamente l'80% saranno effettivamente edificati.*

*(vedi rendicontazione delle aree riportata nelle tabelle seguenti)*

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

**PRIVATI**

### **Nuova costruzione o ristrutturazione con ampliamento anni 2008/2013**

NUOVO	TIPOLOGIA EDIFICIO	n° alloggi	volume complessivo compresi vani accessori	volume singola unità
1	edificio condominiale	18	8.750	486
2	edificio condominiale	25	16.000	640
3	palazzina	3	2.030	677
4	palazzina	5	2.240	448
5	palazzina	7	3.860	551
6	palazzina	3	2.300	767
7	palazzina	5	2.700	540
8	palazzina	4	2.250	563
9	edificio bifamiliare	2	1.450	650
10	edificio unifamiliare	1	630	630
11	edificio unifamiliare	1	900	900
12	edificio unifamiliare	1	440	440
<b>RISTRUTTURAZIONE</b>				
13	edificio condominiale	20	10.000	500
14	edificio bifamiliare	2	2.330	1165
15	edificio bifamiliare	2	1.465	733
16	edificio bifamiliare	2	1.990	995
17	edificio unifamiliare	1	680	680
			<b>totale volumetrie censite</b>	<b>volumetria media alloggi</b>
			<b>59.865</b>	<b>668</b>

Al 2022 si ipotizza una volumetria media per alloggio calcolata sulla media dei componenti evidenziata nelle tabelle precedenti e fissata convenzionalmente a mc 500 per alloggio, inferiore alla media rilevata nel precedente rendiconto, presumendo che i nuovi alloggi verranno realizzati per lo più in edifici plurifamiliari.

Di seguito si riportano i dati relativi al territorio urbanizzato del Comune di Malé

(fonte documentazione di piano PRG - 2008)

MALE'

CENTRO STORICO		RESIDENZIALE		RESIDENZIALE		PRODUTTIVE		PARCHEGGI		AREE ALBERGHIERE	
Area	mq-91	mq-04	Area	mq-91	mq-04	Area	mq-91	mq-04	Area	mq-91	mq-04
1	72.123	73.487	1	1.889	1.800	21		595	1		2.281
2	17.608	18.908	2	2.074	2.159	22		976	2	32.063	9.132
			3	1.542	1.620	23		2.780	3		2.644
			4	9.539	4.215	24	25.052	25.052	4		2.406
			5	6.605	4.094	25	866	994	5		2.297
			6	7.916	9.753	26	4.121	4.235	6		14.662
			7	2.222	2.222	27	2.040	2.911	7		11.009
			8	2.393	1.064	28	6.349	7.375	8	27.736	32.070
			9	6.285	5.863	29	3.509	4.302	9	15.596	16.194
			10		1.158	30	7.091	1.845	10	1.487	3.112
			11		723	31	1.875	2.425			
			12		1.376	32	2.425	14.532			
			13		4.982	33	14.532	18.416			
			14		2.164	34	15.058	1.573			
			15	4.334	5.188	35	1.093	3.145			
			16	497	869	36	3.145				
			17	3.919	3.917	37		11.391			
			18	14.453	15.965	38	11.650	5.005	76.882	95.807	22.274
			19	1.029	1.405	39	4.863	518	18.925	12.344	13.797
			20		1.148	40	518	7.816		-871	-8.477
						41	7.816	5.125			
						42		4.108			
						43		1.576			
						44		14.769			
						45		38.250			
							112.003	179.714			
									67.711		

## MAGRAS

ARNAGO

	CENTRO STORICO			RESIDENZIALI			PRODUTTIVE			PARCHEGGI			AREE ALBERGHIERE		
	mq-91	mq-04	<b>tot.</b>	mq-91	mq-04	<b>tot.</b>	mq-91	mq-04	<b>tot.</b>	mq-91	mq-04	<b>tot.</b>	mq-91	mq-04	<b>tot.</b>
MALE	89.731	92.395	<b>2.664</b>	112.003	179.714	<b>67.711</b>	76.882	95.807	<b>18.925</b>	12.344	11.473	<b>-871</b>	22.274	13.797	<b>-8.477</b>
MOLINI	7.595	7.191	<b>-404</b>	0	0	<b>0</b>	2.214	0	<b>-2.214</b>	0	502	<b>502</b>	0	0	<b>0</b>
PONDASIO	9.615	8.927	<b>-688</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	618	<b>618</b>	0	0	<b>0</b>
MAGRAS	31.223	29.655	<b>-1.568</b>	19.207	44.439	<b>25.232</b>	4.257	17.165	<b>12.908</b>	2.146	2.386	<b>240</b>	0	0	<b>0</b>
ARNAGO	20.346	16.026	<b>-4.320</b>	13.932	24.718	<b>10.786</b>	0	0	<b>0</b>	366	905	<b>539</b>	0	0	<b>0</b>
BOLENTINA	36.271	31.802	<b>-4.469</b>	5.964	5.964	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	470	1.465	<b>995</b>	0	0	<b>0</b>
MONTES	18.171	18.730	<b>559</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	1.097	<b>1.097</b>	0	0	<b>0</b>
S. BIAGIO	6.942	6.942	<b>0</b>			<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>			<b>0</b>
S. VALENTINO	4.604	4.604	<b>0</b>			<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>RIEPILOGO</b>	224.498	216.272	<b>-8.226</b>	151.106	254.835	<b>103.729</b>	83.353	112.972	<b>29.619</b>	15.326	18.446	<b>3.120</b>	0	0	<b>0</b>

### RIEPILOGO

## SINTESI DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Si ricorda che con l'entrata in vigore della L.P. 22/91, per effetto della quale, la pianificazione urbanistica fino allora estesa a livello comprensoriale (per il Comprensorio C/ Valli di Sole Peio e Rabbi) veniva in seguito ricondotta in ambito comunale, per il Comune di Malé non si è mai provveduto da tale data a redigere varianti che incrementassero la potenzialità edificatoria del nucleo urbano.

Dai dati precedentemente riportati, e dalla allegata cartografia esemplificativa delle ubicazioni, corredata con la apposita tavola grafica e con lo specchio riassuntivo aggiornato al gennaio 2013, si può desumere che, la revisione generale del PRG approvata in vigore dal 2008, su dati in essa contenuti consolidati al 2004 e aggiornati al 2012, abbia incrementato la disponibilità di **aree libere** per la residenza come di seguito sintetizzato:

residenziali completamento				
			di cui 5077 saturate	
	<b>pre PRG 2008</b>	<b>non edificate</b>	<b>PRG 2008</b>	<b>disponibili</b>
MALE'	160586	17988	7777	20688
MAGRAS	19016	10434	5854	16288
ARNAGO	12648	1344	4720	6064
BOLENTINA	5924	1662	0	1662
MONTES	0	0	0	0
	198174	31428	18351	44702
residenziali di espansione				
			di cui 2386 saturate	
	<b>pre PRG 2008</b>	<b>non edificate</b>	<b>PRG 2008</b>	<b>disponibili</b>
MALE'	45452	4193	21612	25172
MAGRAS	0	0	7824	6653
ARNAGO	13752	0	4678	4096
BOLENTINA	0	0	0	0
MONTES	0	0	0	0
	59204	4193	34114	35921
<b>TOTALI</b>	<b>257378</b>	<b>35621</b>	<b>52465</b>	<b>80623</b>

superficie urbanizzata totale (compreso Centro Storico) 471.107 mq - di cui disponibile 80.623 mq

La tabella riportata alla pagina precedente sintetizza per Malé e le frazioni la sommatoria delle aree edificabili residenziali presenti al 1991, l'incremento delle stesse in seguito all'entrata in vigore del PRG 2008 e soprattutto il dato essenziale relativo alla disponibilità netta edificabile alla data della stesura della presente relazione.

La tabella seguente riporta il dato complessivo relativo alle aree edificate ed edificabili sul territorio comunale

MALE' [1]			
Superficie edificabile totale (compreso Centro Storico)		mq	318.930
Superficie edificabile disponibile			
in zona di completamento		mq	20.688
e in zona di espansione:		mq	25.172
	totale aree disponibili	mq	45.860
MAGRAS			
Superficie edificabile totale (compreso Centro Storico)		mq	62.349
Superficie edificabile disponibile			
in zona di completamento		mq	16.288
e in zona di espansione:		mq	6.653
	totale aree disponibili	mq	22.941
ARNAGO			
Superficie edificabile totale (compreso Centro Storico)		mq	51.824
Superficie edificabile disponibile			
in zona di completamento		mq	6.064
e in zona di espansione:		mq	4.096
	totale aree disponibili	mq	10.160
BOLENTINA			
Superficie edificabile totale (compreso Centro Storico)		mq	37.721
Superficie edificabile disponibile			
in zona di completamento		mq	1.662
e in zona di espansione:		mq	0
	totale aree disponibili	mq	1.662
MONTES			
Superficie edificabile totale (compreso Centro Storico)		mq	18.730
Superficie edificabile disponibile			
in zona di completamento		mq	0
e in zona di espansione:		mq	0
	totale aree disponibili	mq	0
Superficie complessiva urbanizzata mq 489.554	Superficie disponibile	mq	80.623
[1] il dato comprende Pondasio, Molini, S.Biagio e S.Valentino			

(quantità approssimate desumibili dalla digitalizzazione della cartografia di piano)

La disponibilità complessiva di aree per nuova edificazione risulta quindi pari a mq :  
mq 44.702 in aree di completamento,  
mq 35.921 in nuove aree introdotte dal PRG 2008. (al netto delle aree utilizzate al gennaio 2013)  
mq 80.623 per una volumetria di circa mc 120.000,  
tale risulta essere la disponibilità complessiva linda per nuova edificazione residenziale.

Le aree sulle quali possono essere realizzate le volumetrie sopra richiamate sono completamente urbanizzate o fanno parte di lottizzazioni convenzionate, per le quali le opere di urbanizzazione sono facilmente realizzabili.

Le dotazioni di attrezzature di servizio (attività e edifici ad uso pubblico, reti tecnologiche, parcheggi e aree a destinazione ed uso pubblico) presenti nel territorio comunale sono adeguate alla prospettiva di crescita ipotizzata.

In aggiunta alla volumetria di cui sopra sono da considerare i **Piani Attuativi 1** (ex PGZ-5, zona nuova stazione FTM), già approvato e pienamente in vigore e il **Piano Attuativo 2**, (zona a ovest della sede della Comunità di Valle), approvato dopo l'entrata in vigore della L.P. 16/2005.

Il P.A.-1 prevede un utilizzo misto, residenziale, commerciale e terziario e dispone di una volumetria pari a circa mc 55.000.

Il P.A.-2, oggetto di un'operazione perequativa con la quale si prevede di creare alcune zone a servizio pubblico collettivo, ipotizza un utilizzo prevalentemente, ma non esclusivamente, residenziale (edifici di modeste dimensioni con tipologie unifamiliari, per utilizzo sostanzialmente come alloggi di tipo ordinario) per un totale di circa mc 10.000.

*Attualmente gli interventi edilizi nei due piani succitati sono condizionati dalla situazione economica contingente e risultano praticamente sospesi.*

Vale la pena di ricordare che l'inserimento di nuove aree con la revisione di piano del 2008, si è reso opportuno in seguito alla forte richiesta di abitazioni per residenza stabile da parte di censiti attualmente non residenti nel Comune, ovvero alloggiati in maniera non ottimale nei manufatti presenti nei vari centri antichi, manufatti che, per tutta una serie di ragioni, non possono essere immediatamente e facilmente riadattabili e riconducibili agli standard minimi di norma.

Dai resoconti precedentemente esposti, emerge il dato significativo secondo il quale ad una crescita demografica sostanzialmente in moderato rafforzamento, corrisponde un notevole aumento di nuclei familiari e conseguentemente cresce la richiesta di alloggi da esaudire con la realizzazione di nuove volumetrie o, in maniera più auspicabile, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La tendenza evidente è l'assottigliamento del numero dei componenti dovuta a molteplici fattori, di tipo sociale, (scomparsa dell'archetipo patriarcale), di tipo economico, poiché i nuovi nati costituiscono una fonte di spesa, di tipo logistico, in quanto le occupazioni di entrambi i soggetti costituenti la nuova famiglia sempre più spesso escludono la possibilità di accettare la fascia anziana della popolazione, che viene a sua volta relegata in nuove sistemazioni.

Da quanto sopra ipotizzato, la volumetria ipoteticamente necessaria e sufficiente a far fronte a un incremento di fabbisogno di alloggi stimabile fra le 80 e le 93 unità, vanno aggiunte le quote relative all'erosione per destinazioni diverse e all'occupazione da parte di soggetti non residenti per tutto l'arco dell'anno (insegnanti ecc...).

*Assumendo quindi la cifra prudenziale di 80 unità abitative come minimo fabbisogno per il periodo 2012-2022, posto che gli utilizzi diversi coprono circa il 4% del totale degli alloggi disponibili e circa il 10 % degli alloggi (91 su 943) vengono fruiti come residenze temporanee da soggetti che risiedono in loco per motivi di lavoro, cui devono essere aggiunte altre 2 unità pari alla percentuale del 2.7% di prevedibile dismissione di alloggi non più idonei presenti nel centro antico, per soddisfare il fabbisogno evidenziato di 80 alloggi vanno quindi aggiunti circa 14 alloggi (4%+10%+2.7% = 17% circa del fabbisogno netto) per usi diversi dalla residenza permanente.*

Tenuto conto dell'incremento di nuclei familiari, volutamente stimato per difetto pari a 80, il totale del fabbisogno sale quindi a circa 95 unità che, per una volumetria convenzionalmente fissata in mc 500 al lordo di tutte le strutture e delle pertinenze accessorie, porta a complessivamente a mc 47.500, quota che rientra ampiamente nei limiti della potenzialità edificatoria prevista dal PRG.

Il 30 % stabilito come contingente da assegnare alla quota di case per vacanze risulta quindi essere pari a mc 14.250 arrotondabile a 14.500 date le precedenti stime per difetto relative ad aumento demografico, aumento dei nuclei familiari e diminuzione media dei componenti dei nuclei stessi. Si determina quindi il contingente di case per vacanze per il Comune di Malé in

**mc 14.500, da distribuire nel periodo intercorrente dalla data di entrata in vigore della presente norma al 2022.**

Il contingente così determinato sarà distribuito uniformemente sulle aree edificabili residenziali per quanto relativo alle nuove costruzioni, ovvero negli edifici esistenti in caso di ampliamento oltre il 15%. e contestuale aumento delle unità abitative.

(vedi planimetria allegata su cui sono individuate le aree sulle quali sarà possibile realizzare il contingente assegnato per quanto relativo ai nuovi volumi e/o gli ampliamenti come da norma)

# **NORMA di ATTUAZIONE**

## **DISCIPLINA degli alloggi destinati a RESIDENZA**

### **1. DEFINIZIONI:**

1. Ai fini dell'applicazione della presente norma valgono le seguenti definizioni:

#### **1. *Edificio residenziale.***

Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici, ecc.) con l'esclusione dei locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.)

#### **2. *Alloggi per il tempo libero e vacanze – alloggi destinati a residenza ordinaria.***

Per i fini di cui alla L.P. 16 - 11 novembre 2005, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

- a) alloggi per il tempo libero e vacanze;
- b) alloggi destinati a residenza ordinaria.

Tali categorie sono definite dalla legge sopraccitata e successivamente precisate nel d.P.P. 13/07/2010 n.18-50/leg. - Capo VII e alla LP 1/2008 art 57.

La categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso.

Gli alloggi di cui alla lett. b) pertanto non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per i motivi contemplati nel succitato d.P.P..

#### **3. *Edificio residenziale esistente.***

Ai fini della L.P. 1/2008 art. 57, per edificio residenziale esistente si intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della L.P. 16/2005 (16.11.2005) aveva destinazione residenziale (sia ordinaria, sia per il tempo libero e vacanze compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza).

Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla a piano terreno e fienile nel sottotetto.

#### **4. *Volume.***

Per volume s'intende il volume urbanistico lordo comprensivo cioè dei muri, dei solai, e del tetto così come definito dalla disciplina urbanistica o dal regolamento edilizio.

In caso di immobili con destinazioni plurime o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione tra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai ecc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici ecc.) sono computate e attribuite ai volumi di cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

Per quanto non definito nel presente comma, si faccia riferimento agli artt. 6 e 8 della N.di A. del PRG.

## 2. ***DISCIPLINA delle NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI***

1. Nel rispetto del P.R.G. la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa e subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui all'art. 3 comma 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze nel periodo di validità del dimensionamento residenziale (dall'entrata in vigore della presente norma fino al 2022) non può superare su territorio comunale il volume massimo di **mc 14.500**, limitando l'assegnazione mc 1.450/anno.
3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento delle unità abitative né cambio d'uso in residenza per vacanze sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggi è soggetto all'applicazione della legge 16/2005.
4. I nuovi alloggi destinati a residenza per il tempo libero e vacanze possono essere realizzati esclusivamente nelle aree residenziali individuate in cartografia.
5. Le concessioni edilizie e piani attuativi (anche di iniziativa privata - lottizzazioni) presentati precedentemente al 26 agosto 2005, non sono soggetti al regime della L.P. 16/2005 (art. 12 comma 6).
6. Il contingente annuale verrà attribuito fino ad esaurimento, in ragione della data di presentazione delle domande di concessione edilizia. Il ritiro del titolo abilitante dovrà intervenire entro 120 giorni dal ricevimento della apposita comunicazione da parte dell'Ente. Nel caso di interventi edilizi soggetti a S.C.I.A. per il calcolo della decorrenza del suddetto termine, farà fede la data di presentazione della relativa domanda, solo se regolarmente accompagnata da ricevuta di versamento del contributo di concessione.
7. Le domande non accolte causa l'esaurimento del contingente annuale verranno respinte e dovranno essere fatte oggetto di nuova presentazione.
8. Il contingente volume non assegnato nell'anno di riferimento andrà a costituire cumulo con il contingente stabilito per quello successivo ed eventualmente con quello degli anni a seguire, se inoptato.
9. *Ogni edificio, potrà ospitare al massimo 2 alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze, questi, comunque, non potranno avere una volumetria superiore al 35% dell'intero volume abitabile, al netto di quello riferibile a volumi accessori.\**
10. *Eventuali richieste di cambio di regime da residenza ordinaria a residenza per vacanze su volumetrie autorizzate dopo l'entrata in vigore della L.P. 16/2005 (16 novembre 2005), saranno soddisfatte secondo le modalità riferite alle nuove costruzioni, stabilite ai precedenti commi.*

*\* per volumi accessori s'intendono tutti i volumi non direttamente collegati con l'abitazione, di pertinenza privata o comune, facenti parte del complesso edilizio in cui è situato l'alloggio, come cantine, garage, soffitte, vani scala comuni, ascensori, vani per impianti tecnologici, e in genere spazi di utilizzo comune non identificabili nell'eventuale divisione materiale come di esclusiva proprietà.*

*Es:*

*edificio con volume pari a mc 1000 di cui 700 per vani abitabili e 300 per vani accessori.*

*Il volume destinato a case per vacanze non potrà eccedere mc 245 (35% di 700, pari a un alloggio di circa mq 80/85)*

### **3. *DISCIPLINA degli EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI.***

1. Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005 n° 16, (16 novembre 2005), nonché le domande di concessione di edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della legge medesima e pertanto non può applicarsi alcuna limitazione relativa al numero e alla tipologia di alloggio od obbligo di notazione intavolazione della residenza ordinaria, fatte salve le precisazioni di cui al seguente comma 2.
2. In caso di ampliamento di volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla legge 16/2005 (notazione al libro fondiario della residenza ordinaria - utilizzo del contingente assegnato alla residenza per il tempo libero e vacanze).
3. La disposizione di cui al comma 2 del presente articolo non si applica in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima complessiva del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure in caso di ampliamento del volume senza incremento del numero di unità abitative esistenti.

### **4. *CAMBIO di DESTINAZIONE di edifici o volumi non RESIDENZIALI.***

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in alloggi di tipo ordinario sono sempre consentite nel rispetto del P.R.G.
2. Le trasformazioni d'uso di edifici o di porzioni di edifici non residenziali con o senza opere, in alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze, sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata eventualmente a residenza ordinaria;
  - b) In caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a), il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati a tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al comune ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991 n° 22 come stabilito al precedente art. 2 comma 2.
3. Il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze di cui al comma 2 lettera a) del presente articolo non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato al comune, ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. 5 settembre 1991 n° 22 come stabilito al precedente art. 2, comma 2.

Limitatamente al Centro Antico ed agli edifici sparsi catalogati nel relativo piano di tutela, il cambio di destinazione operato su edifici e/o volumi ivi ricadenti che ecceda la percentuale di cui al precedente comma 2 lett. a), è comunque ammessa attingendo al contingente di cui al precedente comma art. 2 comma 2.

In tali casi il volume degli alloggi per vacanze così ricavati s'intende in aggiunta alla quota annuale prevista (mc 1.450) ma costituirà cumulo complessivo per il conteggio finale dei 14.500 mc assegnati fino al 2022.

### **5. *ECCEZIONI.***

In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione delle costruzioni esistenti soggette a cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze, per gli edifici presenti come particella edificiale in cartografia, si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla G.P. con provvedimento n° 2336 di data 26 ottobre 2007 e succ. mod.

## **6. COMPUTO VOLUMETRIE SOGGETTE A CONTINGENTE.**

A cura dell’Ufficio Tecnico sarà tenuto un apposito registro sul quale computare le volumetrie di volta in volta assegnata alla quota contingentata.

A saturazione di tale quota, non sarà più possibile la realizzazione di alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze fino a una nuova ridefinizione delle volumetrie da definirsi con una successiva previsione urbanistica di PRG.

Nel caso che nell’ambito di una prossima variante venga ritenuto necessario rivalutare il contingente del 30% da utilizzarsi nelle aree edificabili non ancora utilizzate, sarà necessario detrarre da tale quota la volumetria delle realizzazioni effettuate in seguito all’entrata in vigore della presente normativa, fatto salvo quanto previsto all’art. 57 comma 5 della L.P. 1/2008 e alla DGP 3015d.d. 30.12.2005.

CASI DI TRASFORMAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI IN ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE

