

# Ortisei 2023: Il quadro conoscitivo

## INSEDIAMENTI

*Pierguido Morello - Urbanista*  
*Francesco Sbeti - SISTEMA s.t.p.*



# DEMOGRAFIA

## Indicatori demografici e previsioni

| Indicatori               | 2001  | 2022         | Variazione<br>2001-2022 |
|--------------------------|-------|--------------|-------------------------|
| Popolazione residente    | 4.441 | <b>4.797</b> | 356                     |
| Popolazione > di 65 anni | 657   | 1.055        | 398                     |
| Popolazione straniera    | 75    | 379          | 303                     |
| Famiglie                 | 1.585 | <b>2.034</b> | 449                     |
| Dimensione media         | 2,8   | <b>2,4</b>   | -0,4                    |

# ECONOMIA

## Unità locali e addetti - 2020

| Settore economico               | Unità locali |              | Addetti      |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                 | N.           | %            | N.           | %            |
| Industria in senso stretto      | 128          | 17,7         | 217          | 10,5         |
| Costruzioni                     | 46           | 6,3          | 102          | 5,0          |
| Commercio, trasporti e alberghi | 365          | 50,3         | 1.229        | 59,7         |
| Altri servizi                   | 186          | 25,7         | 511          | 24,8         |
| <b>Totale</b>                   | <b>725</b>   | <b>100,0</b> | <b>2.059</b> | <b>100,0</b> |

## ABITAZIONI dal 2001 al 2021

| Abitazioni  | 2001  | 2021  | N.  | %    |
|---|-------|-------|-----|------|
| <b>Totali</b>   | 2.802 | 3.528 | 726 | 25,9 |
| <b>Occupate</b>   | 1.602 | 1.968 | 366 | 22,8 |
| <i>di cui in affitto</i>  | 243   | 377   | 134 | 55,1 |
| <b>Non occupate (a)</b>   | 1.200 | 1.560 | 360 | 30,0 |
| <i>di cui seconde case (a)</i>                                      | 250   | 362   | 112 | 44,8 |
| <i>esercizi extralberghieri<br/>(alloggi privati e agriturismo)</i> | 234   | 249   | 15  | 6,4  |
| <i>abitazioni in affitto per lavoro e studio (a)</i>                | 417   | 602   | 185 | 44,4 |
| <i>alloggi vuoti (a)</i>  | 299   | 347   | 48  | 16,1 |

(a) Nel censimento del 2001 gli alloggi non occupati erano ampiamente sottostimati (600 in tutto). Sono stati stimati con i criteri del 2021.

# **ELEMENTI PER IL DIMENSIONAMENTO**

## ZONE RESIDENZIALI – LA DOMANDA ABITATIVA

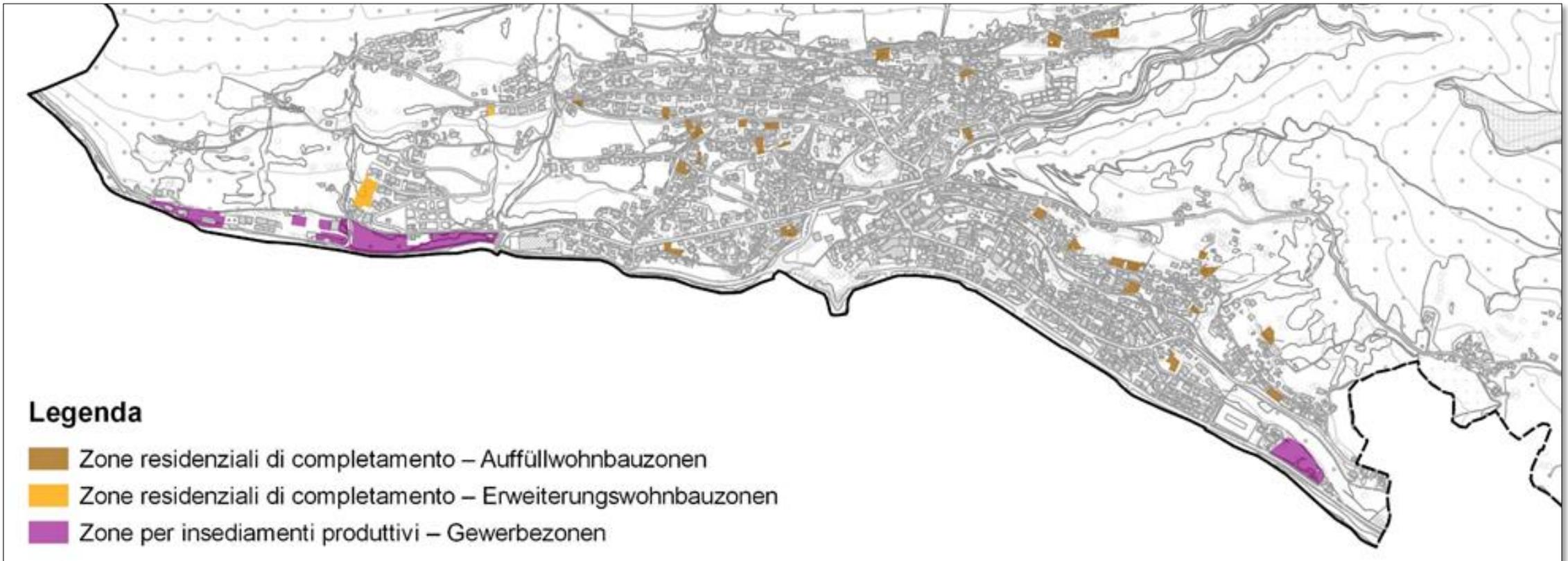
|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Fabbisogno abitativo</b> | <b>Numero di alloggi necessari per soddisfare i bisogni abitativi</b>   |
| <b>Domanda arretrata</b>    | Le 19 domande <b>IPES</b> 2023 trovano risposta negli alloggi previsti dal programma.<br>La consistenza della domanda arretrata di <b>edilizia agevolata</b> è pari a circa <b>20 alloggi</b> . |
| <b>Domanda futura</b>       | <b>Previsione ASTAT: 493 nuove famiglie</b>   |
| <b>Domanda totale</b>       | <b>513 alloggi</b> , un numero molto elevato che però risulta inferiore a quelli realizzati negli ultimi 18 anni (653 alloggi).   |

## POPOLAZIONE E FAMIGLIE AL 2020 E PREVISIONE AL 2040

| Anno          | Famiglie     | Popolazione  | Dimensione media |
|---------------|--------------|--------------|------------------|
| 2022          | 2.034        | 4.797        | 2,4              |
| 2040          | <b>2.527</b> | <b>5.626</b> | <b>2,2</b>       |
| 2022-2040- n. | <b>493</b>   | <b>829</b>   |                  |
| 2022-2040 - % | <b>24,2</b>  | <b>17,3</b>  |                  |

# L'OFFERTA DEL PIANO

- ❑ L'offerta abitativa è stimabile in **149 alloggi** (34 alloggi nelle zone di espansione, 45 nelle zone di completamento e 70 alloggi (pari al 20%) dei 347 vuoti (con IMI maggiorata) **che porta il fabbisogno futuro a circa 360 alloggi (21 all'anno).**
- ❑ L'offerta di zone produttive è pari a circa **100 mila mc** (di cui 33.635 della Socrep D, 29.996 nella Taschler e 38.523 zona **Socrep "C"**, che però non è mai stata attivata).



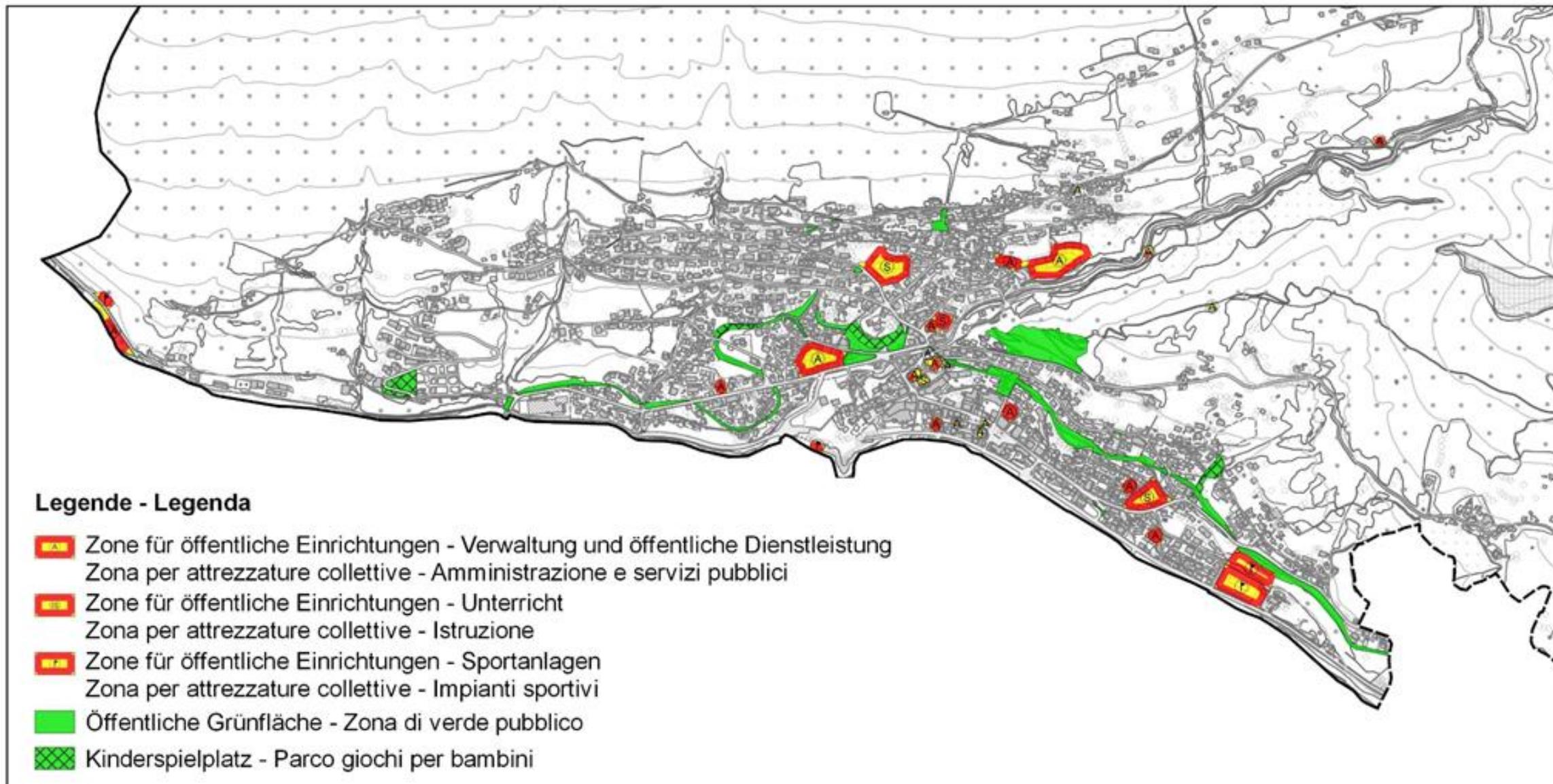
# LE ZONE PUBBLICHE E LA VERIFICA DEGLI STANDARD

| Tipo di servizio                                | standard per   | superficie per legge |                | superficie<br>nel PUC | scostamento    |                |
|---|----------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
|   | abitante       | 2022                 | 2040           |                       | 2022           | 2040           |
|   | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> |                       | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| a. asili nido e scuole                          | 5,0            | 23.985               | 28.130         | 17.272                | -6.713         | -10.858        |
| b. costruzioni e impianti di interesse generale | 2,5            | 11.993               | 14.065         | 37.220                | 25.228         | 23.155         |
| c. spazi verdi pubblici                         | 11,5           | 96.060               | 105.593        | 77.414                | -18.646        | -28.179        |
| d. parchi giochi privati o semipubblici         |                |                      |                |                       |                |                |
| e. parcheggi pubblici                           | 2,5            | 20.883               | 22.955         | 3.408                 | -17.475        | -19.547        |
| f. impianti sportivi                            | 3,5            | 29.236               | 32.137         | 16.320                | -12.916        | -15.817        |
| <b>Totale</b>                                   | <b>25,0</b>    | <b>182.155</b>       | <b>202.880</b> | <b>151.634</b>        | <b>-30.521</b> | <b>-51.246</b> |
| Zona per attrezzature collettive sovracomunali  |                |                      |                | 39.554                |                |                |

Il Comune di Ortisei ricade nella categoria “Località centrali” per i quali il valore orientativo degli standard è pari a 25 m<sup>2</sup> per abitante.

In linea generale possiamo affermare che il Comune dispone delle aree necessarie per i servizi e che una serie di realizzazioni recenti ne hanno migliorato e ampliato la dotazione.

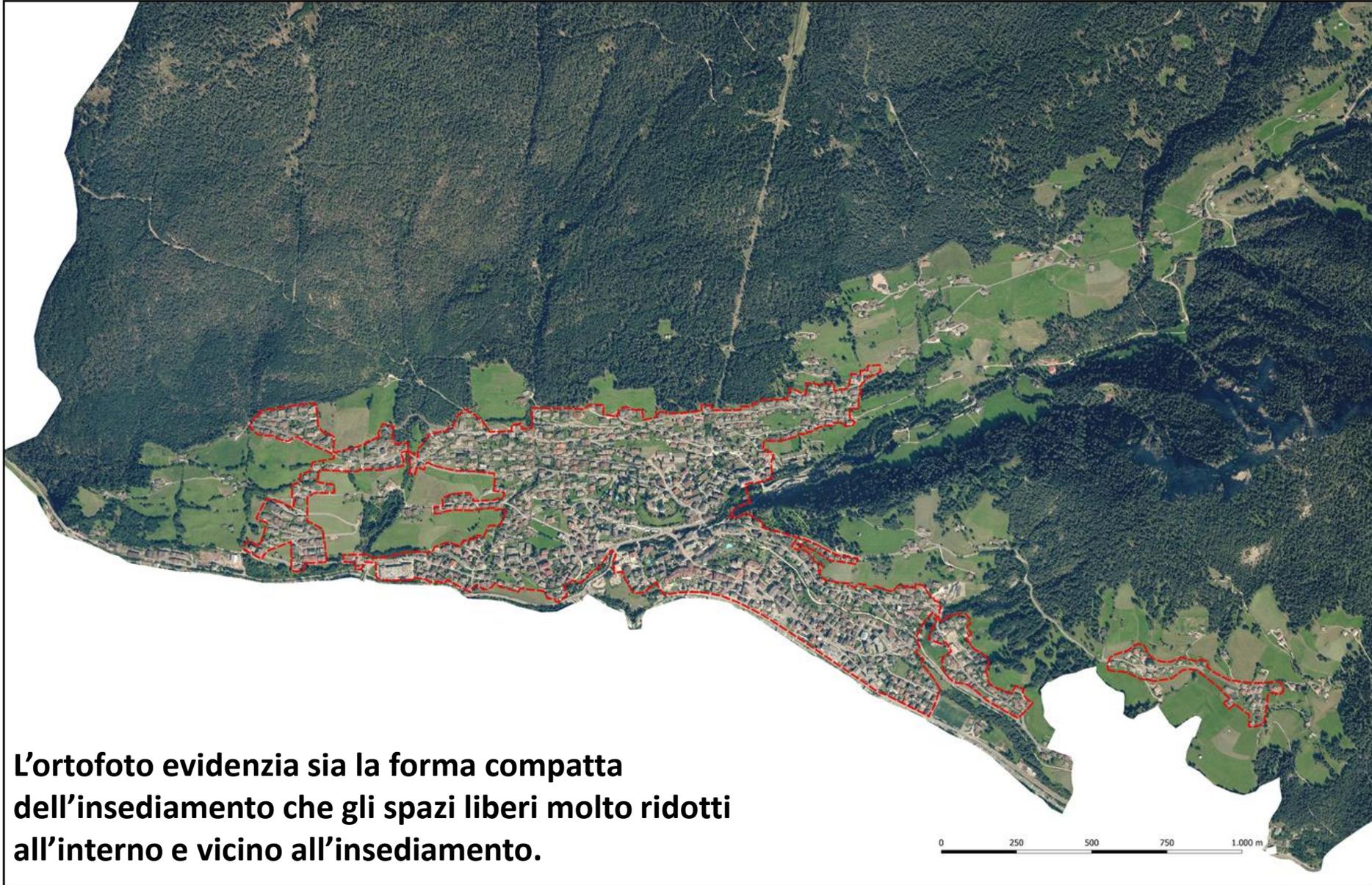
# LE ZONE PUBBLICHE E LA VERIFICA DEGLI STANDARD



# **IDONEITÀ INSEDIATIVA DEL TERRITORIO**

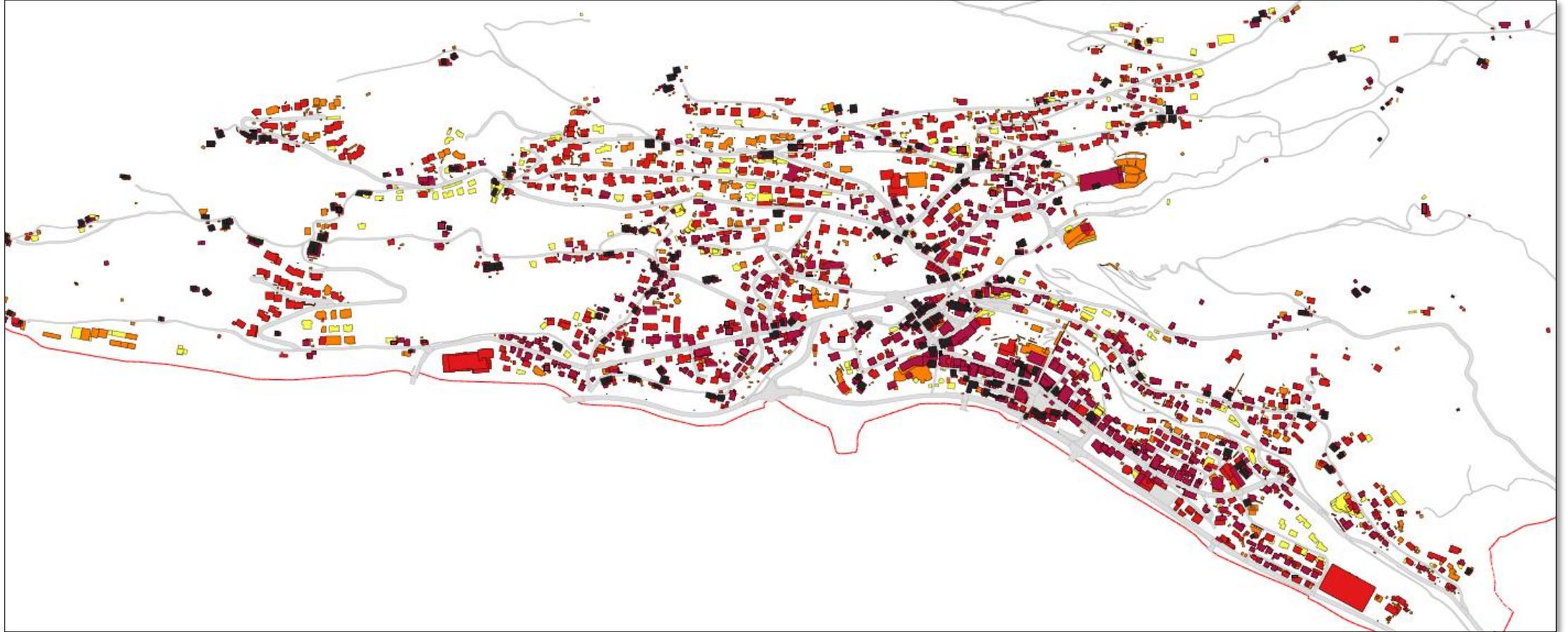
Per completare il quadro conoscitivo si forniscono ulteriori elementi per dimensionare lo sviluppo del Comune di Ortisei e si definiscono le condizioni entro le quali possono avvenire in modo sostenibile le trasformazioni del territorio necessarie per soddisfare lo sviluppo.

# CENTRO EDIFICATO



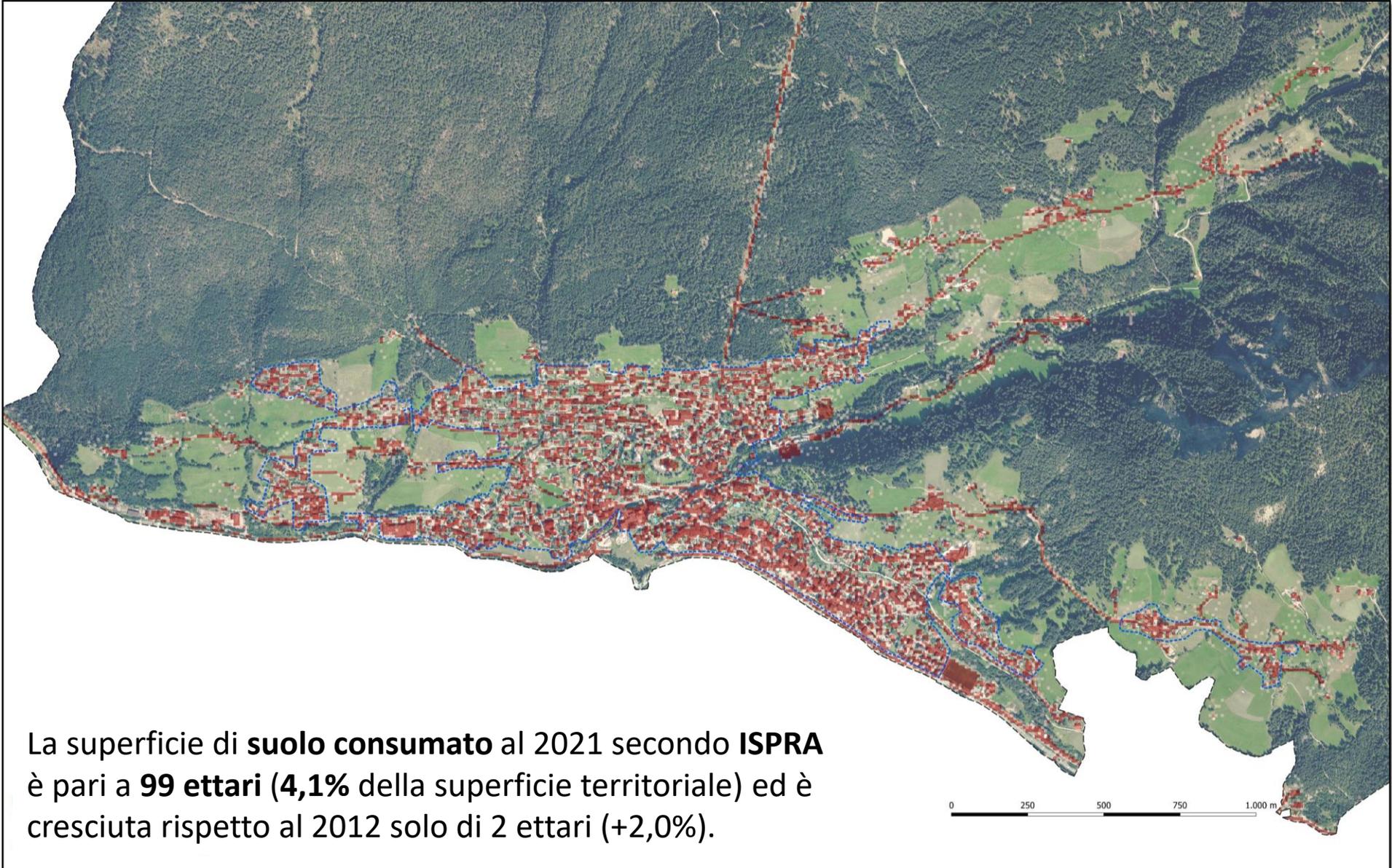
**L'ortofoto evidenzia sia la forma compatta dell'insediamento che gli spazi liberi molto ridotti all'interno e vicino all'insediamento.**

# ORIGINE E SVILUPPO DELL'INSEDIAMENTO

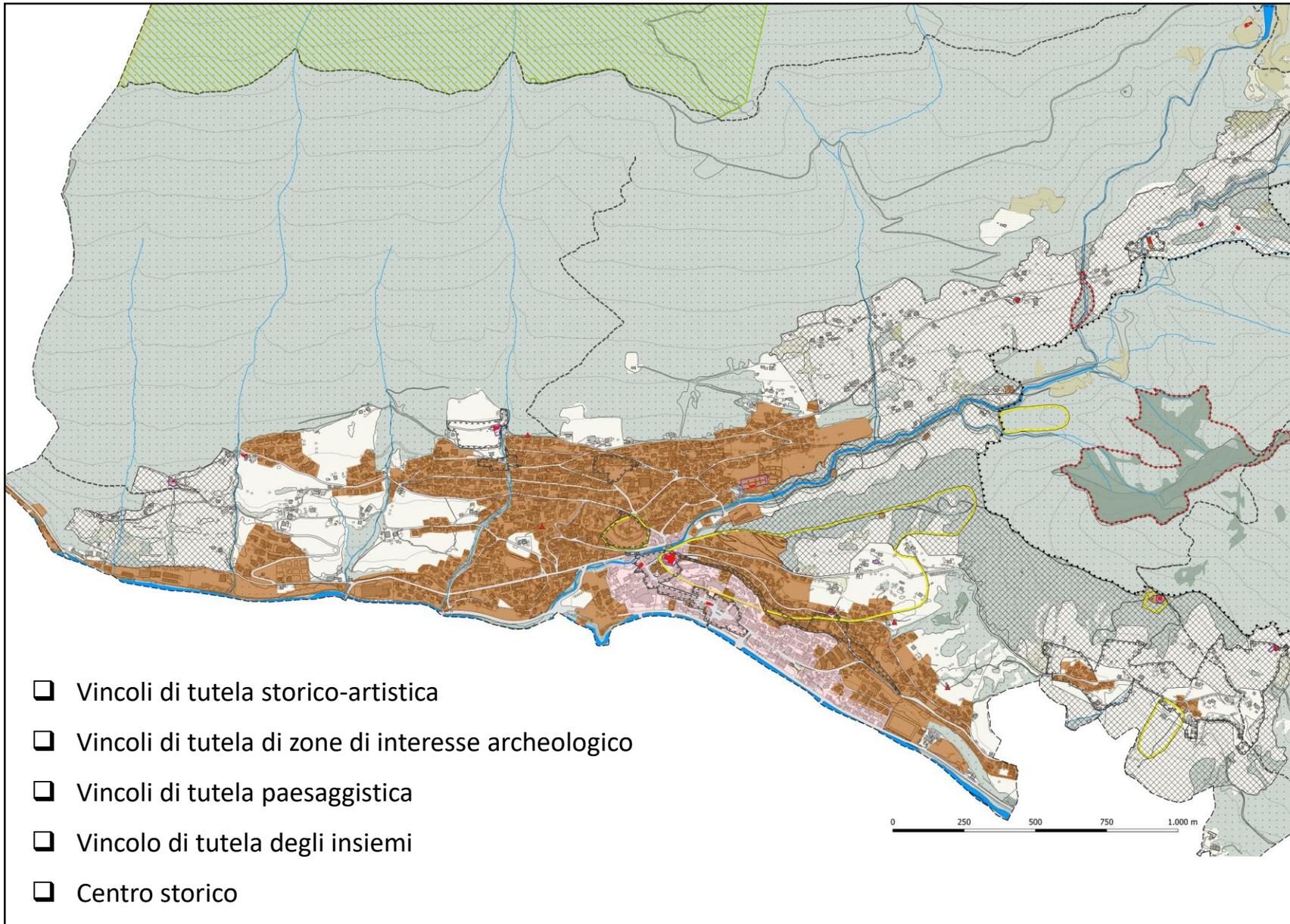


Lo sviluppo maggiore si è avuto negli anni '60 e '70.

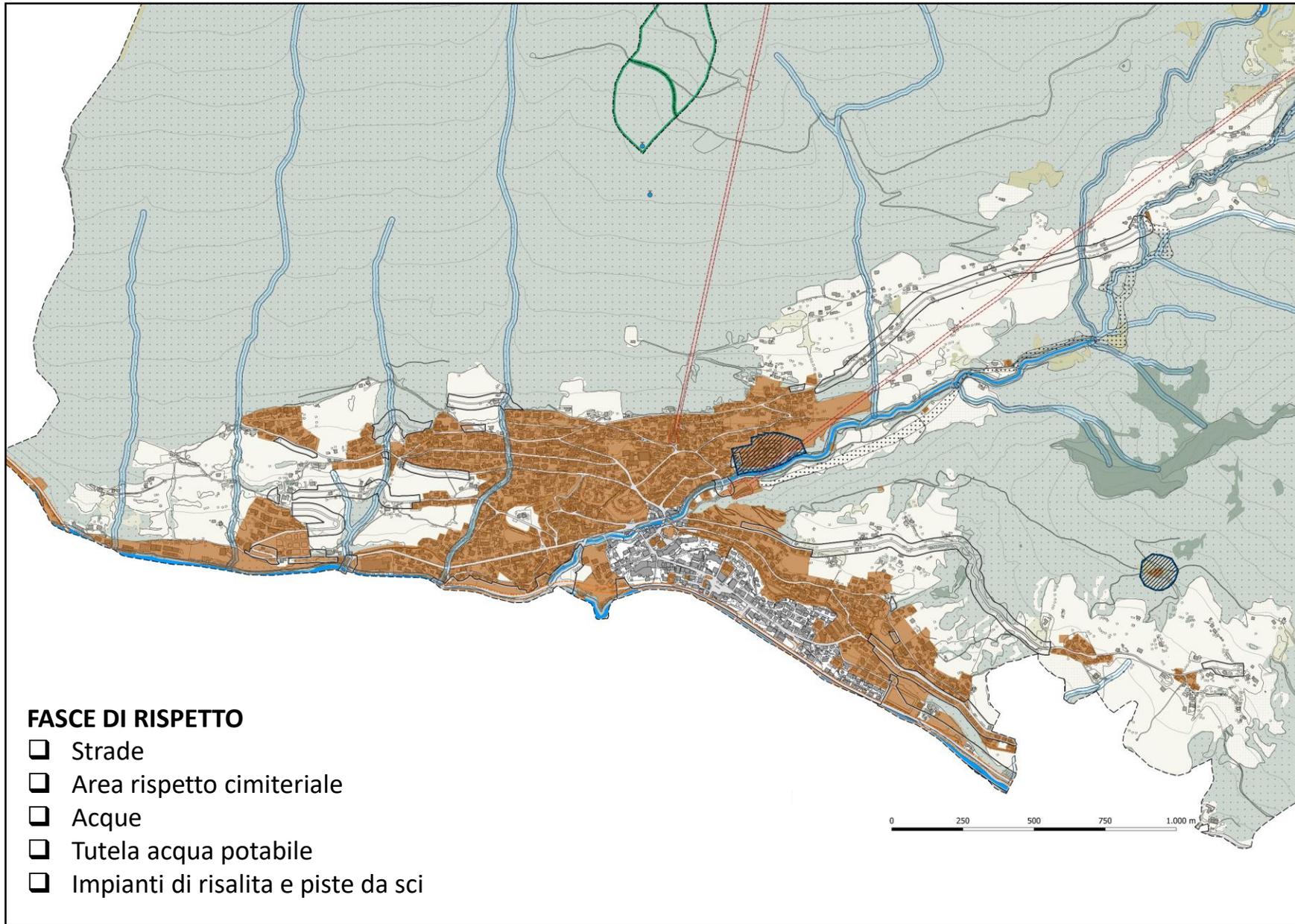
# CONSUMO DI SUOLO – 2021



# VINCOLI E TUTELE: PAESAGGIO E MONUMENTI

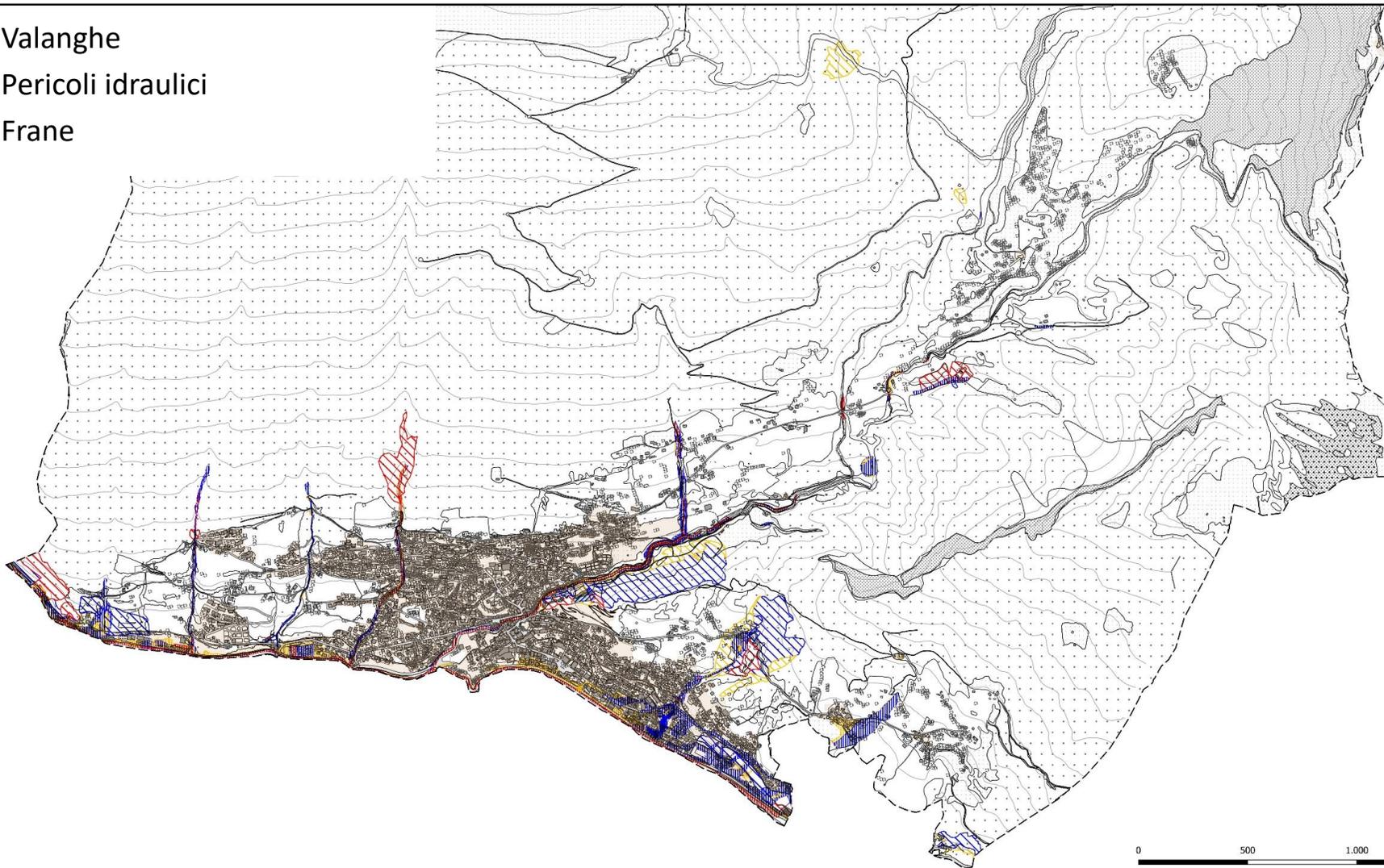


# VINCOLI E TUTELE: SICUREZZA E IGIENE



# VINCOLI E TUTELE: PIANO DELLE ZONE DI PERICOLO

- ☐ Valanghe
- ☐ Pericoli idraulici
- ☐ Frane

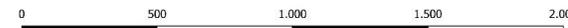


## Legenda:

- Confine comunale - Gemeindegrenze
- Area insediata - Verbaute Ortskerne
- Valanghe - Lawineh
- Elevato - Hoch (H3)

- ### Pericoli idraulici - Wassergefahren
- Molto elevato - Sehr hoch (H4)
  - Elevato - Hoch (H3)
  - Medio - Mittel (H2)

- ### Frane - Massenbewegungen
- Molto elevato - Sehr hoch (H4)
  - Elevato - Hoch (H3)
  - Medio - Mittel (H2)



# STRUTTURA E IDENTITÀ

## Punti di forza

La struttura compatta dell'insediamento con un'alta densità e con una buona dotazione di servizi urbani di qualità (scuola superiore, casa di riposo, centri culturali).

## Opportunità

Progetti in corso: la casa dei ladini; ampliamento delle zone pedonali; piscina.

## Punti di debolezza

Il depuratore e la rete delle acque bianche sovraccarichi in particolare nei periodi di punta (luglio e agosto) della stagione turistica.

## Minacce

I giovani comprano casa fuori comune dove i prezzi sono più accessibili con il conseguente depauperamento socio-demografico. A Ortisei il rischio è la perdita di identità.

# SISTEMA INSEDIATIVO

| <b>Punti di forza</b>   | <b>Punti di debolezza</b>  |
|---|--|
| Elevata qualità urbanistica e architettonica del centro storico; presenza di un elevato numero di “insiemi” così come di un importante patrimonio sotto tutela monumentale. | Le espansioni di Grien e Sciron, previste dal primo PUC, hanno rotto la compattezza dell’insediamento con il conseguente aggravio sulle reti, sull’accesso ai servizi e sui trasporti. |
| <b>Opportunità</b>  | <b>Minacce</b>   |
| La normativa sul consumo di suolo rappresenta una opportunità per la sostenibilità delle scelte del PSCTP.  | Lungo la strada statale si registra una progressiva crescita che rischia di mettere in collegamento gli insediamenti senza limite di continuità.                                       |

# ABITARE

| <b>Punti di forza</b>  | <b>Punti di debolezza</b>   |
|--|---|
| Alto indice di case in proprietà e il valore delle abitazioni che rappresenta una ricchezza della popolazione insediata                | La normativa sul convenzionamento che risulta non adeguata a tutelare la disponibilità di abitazioni per residenti e lavoratori.                      |
| <b>Opportunità</b>   | <b>Minacce</b>  |
| L'IMI maggiorata per le abitazioni vuote che diventa progressivamente un incentivo per la vendita o l'affitto a residenti e lavoratori | Alta domanda di seconde case che rappresenta una occasione per vendita del patrimonio esistente e quindi una "espulsione" in particolare dei giovani. |

# ECONOMIA

| <b>Punti di forza</b>   | <b>Punti di debolezza</b>  |
|---|--|
| Una economia, quella del turismo, che garantisce una elevata consistenza di posti di lavoro nel Comune e nella Valle.                       | La crescita del turismo che determina erosione di risorse per altri settori oltre a consumare risorse ambientali ed energetiche.   |
| <b>Opportunità</b>  | <b>Minacce</b>   |
| Mondiali di sci 2029/2030 per ripensare l'economia del turismo invernale verso un modello più sostenibile in termini di mobilità e consumi. | Il turismo internazionale e di lusso con il progressivo uso intensivo delle strutture; aumento dei prezzi e aumento dei carichi con la conseguenza di renderlo estraneo alla comunità che finora si è sempre riconosciuta nel turismo che ha creato. |