

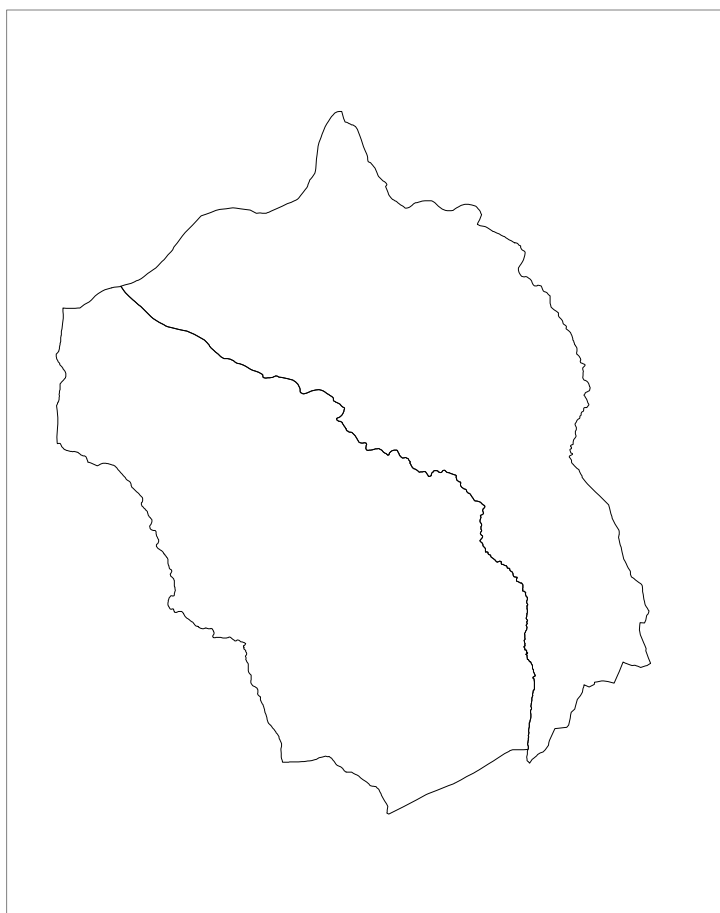


Elaborato

D

Progr.
17

Dimensionamento



SINDACI

COMUNE DI LIMANA
Milena De Zanet

COMUNE DI TRICHIANA
Fiorenza Da Canal

*ASSESSORE
ALL'URBANISTICA*

COMUNE DI LIMANA
Michela Rossato

COMUNE DI TRICHIANA
Lara D'Alpaos
CONSIGLIERE DELEGATO
David Bernard

*SEGRETARIO
COMUNALE*

COMUNI DI LIMANA E TRICHIANA
Fabrizio Floridia

SETT: URBANISTICA

COMUNE DI LIMANA
Nicola Ardillo

COMUNE DI TRICHIANA
Barbara Curtol

*PROGETTO,
COORDINAMENTO,
INDAGINI URBANISTICHE*

Studio associato Frison + Salce
Franco Frison e Luisella Salce
Riccardo Paro
Gianluca Gallato

*INDAGINI FORESTALI,
AGRONOMICHE,
AMBIENTALI E VINCA*

Studio dottori forestali associati
Cassol e Scariot

*INDAGINI GEOLOGICHE
COMPATIBILITA' SISMICA*

Enzo De Biasio
Matteo Serafini

*COMPATIBILITA'
IDRAULICA*

Luca Luchetta
Matteo Serafini

*VAS - VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA*

Studio associato Frison + Salce
Stefano Cicuto
Andrea Zinato

PROVINCIA

Paolo Centelleghes
Anna Za e Antonella Galantin

Indice

1. **METODOLOGIA DI INDAGINE**
2. **CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO TEORICO**
 - 2.1 Fabbisogno edilizio arretrato
 - sovraffollamento
 - situazioni di inabitabilità
 - 2.2 Fabbisogno edilizio insorgente
 - andamento demografico
 - andamento famiglie
 - 2.3 Fabbisogno residenziale complessivo
3. **FABBISOGNO PRODUTTIVO**
 - 3.1. Premesse
 - 3.2. Stato di fatto
 - 3.3. Verifiche
 - 3.4. Previsioni
4. **FABBISOGNO TURISTICO**
 - 4.1. Stato di fatto
 - 4.2. Previsioni
5. **FABBISOGNO COMMERCIALE**
 - 5.1. Stato di fatto
 - 5.2. Previsioni
6. **VERIFICA DELLE DOTAZIONI A STANDARD**
7. **ALLEGATI**
 - 7.1 Andamento demografico e famiglie – LIMANA
 - 7.2 Verifica poli produttivi – LIMANA
 - 7.3 Schede ATO – LIMANA
 - 7.4 Andamento demografico e famiglie – TRICHIANA
 - 7.5 Verifica poli produttivi – TRICHIANA
 - 7.6 Schede ATO - TRICHIANA

1. METODOLOGIA DI INDAGINE

La metodologia di indagine, partendo dalla C.T.R. aggiornata sulla base dell'analisi di tutto il patrimonio edilizio esistente (mediante sopralluoghi), ha definito le quantità di superficie coperta da fabbricati ripartita tra le differenti destinazioni d'uso (residenziale, mista, produttiva, ecc...).

L'attribuzione delle altezze ai diversi fabbricati, mediante indagine diretta, ha consentito di definire le volumetrie effettivamente realizzate e presenti su tutto territorio.

I dati ottenuti pertanto risultano particolarmente definiti.

2. CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO TEORICO

Il calcolo del fabbisogno edilizio residenziale teorico è determinato sulla base del:

- fabbisogno edilizio arretrato,
- fabbisogno edilizio insorgente.

I dati assumono sempre quale riferimento base gli abitanti equivalenti e sono sempre ripartiti tra i due comuni.

2.1 FABBISOGNO EDILIZIO ARRETRATO

Si tratta del fabbisogno determinato dalle situazioni che, indipendentemente dalle previsioni dei Piani esistenti e dalle previsioni di sviluppo demografico, necessitano di interventi finalizzati a contribuire al risanamento delle situazioni di disagio abitativo conseguenti al sovraffollamento e a situazioni di inabitabilità.

DISAGIO ABITATIVO / SOVRAFFOLLAMENTO

In base ai dati dell'ultimo censimento ed alla valutazione dei dati in possesso dei Comuni è stata attribuita una aliquota, in termini volumetrici, necessaria per eliminare nei prossimi dieci anni le situazioni di sovraffollamento.

Tale aliquota è stata stimata pari al 2 % per entrambi i Comuni.

SITUAZIONI DI INABITABILITA'

Si tratta di quelle situazioni conseguenti a condizioni igienico sanitarie inadeguate e malsane riferite sostanzialmente al patrimonio edilizio realizzato ante 1945.

Anche in questo caso è stata attribuita una aliquota percentuale finalizzata, nel prossimo decennio, alla loro eliminazione.

E' stata stimata pari al 2 % per entrambi i Comuni.

2.2 FABBISOGNO EDILIZIO INSORGENTE

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

L'andamento demografico nell'ultimo decennio ha avuto un trend lineare, costantemente in crescita (vedi tabelle in allegato) e pari complessivamente a:

- + **12,53** % per il Comune di Limana,
- + **9,20** % per il Comune di Trichiana,

sono incrementi particolarmente rilevanti rispetto i valori presenti negli altri comuni della provincia.

I dati riferiti agli Ambiti Territoriali Omogenei - ATO - evidenziano i seguenti valori nel decennio 2001/2011:

ATO 2 - Urbanizzato

- + 12 % ATO 2L / Comune Limana
- + 8,72 % ATO 2T / Comune Trichiana

ATO 3 – Versante

- + 6 % ATO 3L / Comune Limana
- + 2 % ATO 3T / Comune Trichiana

Ovviamente si rilevano le maggiori crescite percentuali nelle due ATO di fondovalle, quelle più urbanizzate, ma anche in quelle di versante, contrariamente al sentire comune, sono presenti valori positivi.

I fenomeni ed i processi in atto portano a ritenere adeguato uno sviluppo demografico nei prossimi dieci anni sostanzialmente in linea con l'incremento fisiologico dell'ultimo decennio e dunque con una crescita dagli attuali 9.966 abitanti a complessivi **11.052 abitanti** (nel 2022).

L'incremento di 1.086 abitanti è così ripartito:

- + **636** per il Comune di Limana per complessivi 5.711 abitanti (nel 2022),
- + **450** per il Comune di Trichiana per complessivi 5.341 abitanti (nel 2022).

Tali incrementi sono ripartiti tra le ATO secondo le dinamiche evidenziate nelle schede in appendice al presente documento.

ANDAMENTO DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE

Le trasformazioni socio-economiche intervenute negli ultimi decenni hanno influito in maniera significativa sul un dato demografico fondamentale, quello relativo al numero medio dei componenti dei nuclei familiari.

Il dato, in linea con quelli nazionali, regionali e provinciali, è in costante diminuzione, secondo le seguenti dinamiche:

- LIMANA / da 2,47 abitanti per nucleo familiare nel 2001 agli attuali **2,31**,
- TRICHIANA / da 2,49 abitanti per nucleo familiare nel 2001 agli attuali **2,34**,

Conseguentemente il numero delle famiglie ha avuto nell'ultimo decennio un costante e significativo incremento:

- LIMANA / da 1.823 famiglie nel 2001 alle attuali 2.193 (+ **370**),
- TRICHIANA / da 1.800 famiglie nel 2001 alle attuali 2.088 (+ **288**).

I dati disaggregati evidenziano trend molto differenti tra le ATO ma sempre rilevanti:

ATO 2 - Urbanizzato

- + 21 % ATO 2L / Comune Limana
- + 17,10 % ATO 2T / Comune Trichiana

ATO 3 – Versante

- + 10 % ATO 3L / Comune Limana
- + 9,71 % ATO 3T / Comune Trichiana

Anche in questo caso si tratta di valori percentuali che si staccano per rilevanza dal panorama provinciale.

I fenomeni ed i processi in atto portano a ritenere adeguato un andamento fisiologico analogo anche per il prossimo decennio; questo comporterà, in termini di fabbisogno abitativo, necessità di maggiori unità abitative a servizio dei nuovi nuclei familiari.

Si ritiene adeguato stimare, in base alla proiezione lineare, una composizione media pari a:

- 2,16 abitanti per nucleo a LIMANA,
- 2,20 abitanti per nucleo a TRICHIANA,

Pertanto, se il numero degli abitanti attuali dovesse rimanere invariato nel 2022, comunque si verrebbe a creare una domanda di abitazioni conseguente all'aumento del numero dei nuclei familiari, pari a complessivi **636 abitanti equivalenti** così determinati:

LIMANA

- $5.075 \text{ abitanti (2011)} / 2,16 \text{ ab./nucleo} = 2.350 \text{ famiglie}$,
 $2.350 \text{ famiglie (2022)} - 2.193 \text{ famiglie (2011)} = 157 \text{ famiglie aggiuntive}$
 $157 \times 2,16 \text{ ab./nucleo} = \mathbf{339 \text{ abitanti equivalenti}}$

TRICHIANA

- $4.891 \text{ abitanti} / 2,20 \text{ ab./nucleo} = 2.223 \text{ famiglie}$,
 $2.223 \text{ famiglie (2022)} - 2.088 \text{ famiglie (2011)} = 135 \text{ famiglie aggiuntive}$
 $135 \times 2,20 \text{ ab./nucleo} = \mathbf{297 \text{ abitanti equivalenti}}$

Di questi abitanti almeno il 60 % troverà soluzione ai problemi abitativi mediante l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, e il rimanente 40 % in nuovi alloggi.

Il fabbisogno aggiuntivo conseguente alla variazione dei componenti dei nuclei familiari sarà pertanto pari a complessivi 255 abitanti equivalenti così ripartiti:

- **136 abitanti** per LIMANA (40 % di 339),
- **119 abitanti** per TRICHIANA (40% di 297).

2.3 FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO

Il numero complessivo di abitanti teorico sul quale determinare il fabbisogno residenziale complessivo per i prossimi dieci anni è pari alla somma delle componenti sopra analizzate e così schematicamente riassunte:

FABBISOGNO ARRETRATO	LIMANA	TRICHIANA	TOTALE
Eliminazione sovraffollamento (2 % pop.)	101	98	199
Eliminazione condizioni igieniche inadeguate (2 % pop.)	101	98	199
FABBISOGNO INSORGENTE			
Incremento naturale della popolazione	636	450	1.086
Variazione media componenti nuclei familiari	136	119	255
TOTALE	974	765	1.739

Dalle analisi sul patrimonio edilizio esistente è emerso che la dotazione procapite di volume con destinazione residenziale risulta pari a:

- 307 mc/ab. per LIMANA,
- 390 mc/ab. per TRICHIANA,

si ritiene di adottare, in fase di proiezione 2022, i seguenti valori prudenziali che contemplano per entrambi i Comuni una **riduzione del 30 %** della dotazione procapite esistente:

- 215 mc/ab. per LIMANA.
- 270 mc/ab. per TRICHIANA.

La volumetria residenziale complessiva di progetto risulta conseguentemente pari a **416.000 mc** così ripartita:

- **209.400 mc per LIMANA,**

- **206.600 mc per TRICHIANA,**

Tali valori complessivi:

- sono stati ripartiti tra le ATO (vedi schede in appendice)
- contengono le volumetrie previste nei PRG non ancora realizzate nelle zone soggette a piani attuativi e confermate dal PATI,
- sono comprensivi delle quantità afferenti al credito edilizio ed alla compensazione urbanistica.

3. FABBISOGNO PRODUTTIVO

3.1. Premesse

E' stata effettuata la verifica delle diverse zone produttive esistenti, accorpate per salienza come da previsioni del P.T.C.P., determinando per ciascuna di esse:

- la superficie complessiva,
- la superficie occupata,
- il livello di saturazione (sia per singola area che per ambito),

il tutto seguendo le direttive contenute nell'allegato B.2.16 del P.T.C.P. "Criteri per l'ampliamento dei poli produttivi"; tali dati sono riportati nelle tabelle che seguono.

La verifica, ai sensi delle N.T. del P.T.C.P., è stata disarticolata:

- per Comuni,
- per ATO,
- per poli di salienza comunale e provinciale.

3.2. Stato di fatto

Le zonizzazioni previste dagli strumenti di pianificazione esistenti sono le seguenti:

Limana

- D1 zone industriali e artigianali (Cesa)
- D2 zone produttive miste, artigianato di servizio (Baorche, Sampoi, Navasa, Polentes)
- D3 zone ricettive, commerciale, turistiche (Cesa, Coi di Navasa)
- D4 zone destinate a serre fisse,

Trichiana

- D1 zone industriali e artigianali (San Felice, Bivio, Cavassico Inferiore)
- D2 zone per il commercio, direzionale, artigianale di servizio (Cavassico Inferiore)
- D3 zone a vocazione ricreativa e ricettiva (Casteldardo, Morgan, Busa del Tor, Pontesel)
- D4 complessi agroindustriali,

- D5 zone miste (Bivio, Cavassico Inferiore, Cavassico Superiore, Pialdier, Sant'Antonio)

3.3. Verifiche

La situazione emersa dalle verifiche è la seguente:

LIMANA

ATO 2L

- Tutte le zone produttive di salienza comunale posseggono un livello di saturazione superiore all'80% mentre il "Polo provinciale per la produzione e l'innovazione" di Cesa non è saturo (69 %).

ATO 3L.

- In questa ATO sono presenti solo due zone a San Pietro in Tuba, una satura e una no.
-

TRICHIANA

ATO 2T

- Il "Polo provinciale per la produzione e l'innovazione" loc. Bivio-Cavassico Inferiore possiede una percentuale di saturazione superiore all'80 %.
- Valori superiori a questa soglia risultano anche nelle aree di salienza comunale di Cavassico Superiore, Pialdier, Morgan, mentre tutte le altre aree non raggiungono il limite.

ATO 3T:

- A Sant'Antonio di Tortal il piano vigente prevede due aree produttive, una con una percentuale di saturazione superiore all'80 % la seconda ancora da attuare.
- Le rimanenti due zone di questa ATO sono rispettivamente in loc. Busa del Tor (satura) e una in loc. Pontesel (non satura).

Nella ATO 2T a seguito dell'accoglimento del punto 22 dell'osservazione n. 21 / prot. n. 9164 l'attività in loc. Busa del Tor a Trichiana è stata ricompresa in "area di urbanizzazione consolidata a vocazione produttiva".

3.4. Previsioni

Stante le verifiche effettuate e le risultanze di saturazione, il PATI ha deciso di utilizzare la possibilità di ampliamento delle zone produttive esistenti nella misura massima consentita pari al 10 % (sia per i poli di salienza comunale che provinciale).

Le nuove zone di espansione sono individuate nelle Tavole n. 4 come *linee preferenziali di espansione* e sono localizzate sempre in aderenza alle zone produttive esistenti.

Si tratta sostanzialmente di conferme delle espansioni già presenti nei PRG vigenti e non ancora attuate, oppure di traslazioni di zone non attuate.

L'entità complessiva del carico aggiuntivo è determinato pari a:

- mq 17.900 per Limana
- mq 31.136 per Trichiana.

4. FABBISOGNO TURISTICO

4.1. Stato di fatto

Negli strumenti urbanistici vigenti le uniche previsioni turistiche sono classificate come zone territoriali omogenee D3 e risultano essere le seguenti:

LIMANA

- Villa/Cesa (ristorante),
- Coi di Navasa (ristorante),
- Laste (ristorante),

TRICHIANA

- Casteldardo (Golf House),
- Nate (campeggio, ostello),
- Busa del Tor (ristorante),
- Frontin (B & B).

In realtà non si tratta dell'unica offerta turistica in quanto, come già evidenziato nella relazione, sono presenti molti altri esercizi che ricadono in zone urbanistiche non dedicate.

Tale offerta ha peraltro caratteristiche contenute, si tratta infatti di piccole strutture (B & B, agriturismo, affittacamere, ristoranti, etc.).

Nella parte alta dei territori va rilevata la presenza di residenze turistiche, contenuta in termini quantitativi ma molto importante in quanto strettamente connessa:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente,
- alla manutenzione del territorio montano.

E' una presenza complementare alla residenza stabile che, con le dovute cautele, va incentivata.

4.2. Previsioni

La cartografia del PATI (tav. 4) individua nell'ambito del settore turistico le seguenti previsioni di natura strategica denominate "*poli turistici e servizi puntuali al turismo*":

LIMANA

- ATO 3L / Area degli Alpini, Valpiana, Valmorel, Peden,
- ATO 4L / Pian del Vescovo, Montegal.

TRICHIANA

- ATO 3T / Casteldardo, Nate, Mellere, **Brent de l'Art, Busa del Tor, Rifugio Pranolz,**
- ATO 4T / Pianezze.

In tali ambiti i P.I. definiscono le linee di intervento e le modalità.

Al fine di supportare le politiche di sviluppo del settore turistico il PATI individua le seguenti azioni strategiche, applicabili a tutte le ATO,:

- trasformazione di una aliquota del patrimonio edilizio esistente dalle attuali destinazioni a destinazioni turistiche,
- nuove previsioni destinate a residenza turistica,
- nuove previsioni con destinazione turistico-ricettiva.

Le entità complessive sono riassunte nelle tabelle che seguono.

PREVISIONE RESIDENZA TURISTICA

	LIMANA	TRICHIANA	TOTALE
Riuso del patrimonio edilizio esistente (2 % volumetria esistente)	36.000 mc	38.000 mc	74.000 mc
Nuovo carico aggiuntivo	20.000 mc	40.000 mc	60.000 mc
TOTALE	56.000 mc	78.000 mc	134.000 mc

PREVISIONE TURISTICO - RICETTIVA

	LIMANA	TRICHIANA	TOTALE
Riuso del patrimonio edilizio esistente (2 % volumetria esistente)	36.000 mc	38.000 mc	74.000 mc
Nuovo carico aggiuntivo	18.000 mc	19.000 mc	37.000 mc
TOTALE	54.000 mc	57.000 mc	111.000 mc

QUANTITA' COMPLESSIVE	110.000	135.000	245.000
------------------------------	----------------	----------------	----------------

Si tratta di previsioni complessivamente contenute in termini volumetrici, volte a fungere da volano per meccanismi virtuosi di diffusione dell'accoglienza e di promozione di questo importante futuro settore.

Il PATI avendo natura strategica non effettuata, nel settore delle previsioni turistico-ricettive, alcuna suddivisione tra strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere¹.

5. FABBISOGNO COMMERCIALE

5.1 Stato di fatto

L'analisi dello stato di fatto (edificato) ha evidenziato una superficie complessiva destinata al commercio pari a 28.000 mq così ripartita:

- Limana mq 12.000
- Trichiana mq 16.000

La ripartizione di tali dati per Ambiti Territoriali Omogenei è la seguente:

LIMANA

- ATO 2L mq 11.100
- ATO 3L mq 800

TRICHIANA

- ATO 2T mq 13.500
- ATO 3T mq 2.400

Nell'ambito del PATI esiste un'unica grande struttura di vendita (sup. oltre 1500 mq) localizzata a Trichiana.

I dati acquisiti dalla Camera di Commercio I.A.A. evidenziano un trend complessivamente stabile nell'ambito delle "unità locali attive nel commercio"² (83 nel 2001 – 85 nel 2009 a Trichiana).

5.2 Previsioni

Gli obiettivi del PATI nel settore commerciale sono:

- il rafforzamento del tessuto esistente da perseguire con norme incentivanti da sviluppare nei successivi Piano degli Interventi,
- l'incentivazione all'apertura di nuove strutture di vicinato e medio piccole nei centri minori e negli Ambiti Territoriali Omogenei di versante denominati 3L e 3T.

Il PATI quantifica le previsioni del prossimo decennio nella misura del 30 % dell'attuale superficie; pari complessivamente a 8.400 mq così ripartiti:

- Limana 3.600 mq
- Trichiana 4.800 mq

¹ Rif. Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33.

² Rif. ATECO 2002

6. VERIFICA DELLE DOTAZIONI A STANDARD

6.1. Stato di fatto

La situazione degli standard esistenti è già ampiamente adeguata nell'attualità perché vede una dotazione procapite pari a 34,62 mq/abitante a Limana e 53,93 mq/abitante a Trichiana contro una previsione di Legge minima pari a 30 mq/ab.

Le attrezzature complessivamente possiedono un buon livello qualitativo.

Comune di LIMANA

TIPOLOGIA STANDARD	ATO 1	ATO 2	ATO3	ATO4	TOTALE	DOTAZIONE	
						PROCAPITE GARANTITA*	MINIMA L.R. 11/2004
	mq					mq/ab.	mq/ab.
Verde pubblico	-	9.542	5.297	-	14.839	2,92	10,00
Parcheggio	-	39.376	3.026	-	42.402	8,36	3,50
Istruzione	-	27.681	-	-	27.681	5,45	4,50
Interesse comune	14.591	62.165	8.508	5.539	90.803	17,89	4,50
TOTALI	14.591	138.764	16.831	5.539	175.725	34,62	30,00

* Determinata in base agli abitanti al 31.12.2011 pari a 5.075.

Comune di TRICHIANA

TIPOLOGIA STANDARD	ATO 1	ATO 2	ATO3	ATO4	TOTALE	DOTAZIONE	
						PROCAPITE GARANTITA*	MINIMA L.R. 11/2004
	mq					mq/ab.	
Verde pubblico	-	33.182	2.191	-	35.373	7,23	10,00
Parcheggio	-	26.433	44.930	531	71.894	14,70	3,50
Istruzione	-	24.304	4.488	-	28.792	5,89	4,50
Interesse comune	-	107.674	20.288	-	127.962	26,11	4,50
TOTALI	-	191.59	71.897	531	264.021	53,93	30,00

* Determinata in base agli abitanti al 31.12.2011 pari a 4.891

6.2. Previsioni

Per ogni ATO è stata verificata la dotazione di standard esistenti e, in base alle nuove previsioni, sono state determinate le quantità di standard aggiuntive che devono essere garantite.

In ambito residenziale il limite dimensionale applicato agli abitanti teorici per ciascuna ATO è pari al limite contenuto nell'art. 31 della L.R. 11/2004 che è di complessivi 30 mq/abitante. Le dotazioni riferite alle altre destinazioni sono conformi a quelle definite all'art. 31 della L.R. n. 11/2004:

- produttivo 10% superfici singole zone
- commercio 100% superfici lorde di pavimento
- turismo 15 % volumetria.

Nelle singole schede per ATO è riportata la verifica delle dotazioni di standard per singola ATO mentre di seguito sono riportati i dati degli standard complessivi.

Comune di LIMANA

	ATO 1	ATO 2	ATO3	ATO4	TOTALE
	mq				
Residenziale	14.590	179.400	29.000	5.500	228.490
Produttivo	-	14.200	370	-	14.570
Commerciale	-	2.000	1.600	-	3.600
Turistico	-	6.600	9.150	750	16.500
TOTALI	14.590	202.200	40.120	6.250	263.160

Comune di TRICHIANA

	ATO 1	ATO 2	ATO3	ATO4	TOTALE
	mq				
Residenziale	-	151.080	46.800	2.750	200.630
Produttivo	-	45.830	264	-	46.094
Commerciale	-	16.500	1.800	-	18.300
Turistico	-	8.100	11.700	450	20.250
TOTALI	-	221.560	60.590	3.200	285.274