

Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia

Comune di Roveredo in Piano

Copia adottata con delibera
del Consiglio Comunale
n. del
li

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Domenico Zingaro



**Comune di
Roveredo in Piano**

Copia approvata con delibera
del Consiglio Comunale
n. del
li

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Domenico Zingaro

VARIANTE N. 37 AL PRGC

(ART. 63, C. 5, L.R. N. 5/2007 E S. M. I.)

CALCOLO INSEDIABILITA' RESIDENZIALE TEORICA MASSIMA E VERIFICA STANDARD MINIMO DI ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI



Redattore del Piano: arch. Domenico Zingaro - Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada - geom. Paolo Cardin

INDICE

0	
)	PREMESSA..... 3
1)	FABBISOGNO ABITATIVO..... 3
2)	CRITERI DI REPERIMENTO DELLE AREE NECESSARIE AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO..... 5
3)	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA..... 1
4)	DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE 5

0) **PREMESSA**

In sede di Variante di reiterazione dei vincoli espropriativi e procedurali, il Comune è tenuto a valutare la sostenibilità delle scelte pianificatorie vigenti in un arco temporale decennale, sia in termini dimensionali che di modalità operative.

A tal fine, la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ha impartito i "Criteri per il dimensionamento degli insediamenti residenziali, dei servizi e attrezzature e degli insediamenti produttivi disposti ai sensi dell'art. 61 comma 4, lettera c) della L.R. 23 febbraio 2007 n°5" che costituisce Allegato I al Regolamento di Attuazione della Parte 1a Urbanistica della L.R. N°5/2007, approvato con D.P.Reg. n°86 del 20 marzo 2008.

Con riferimento al suddetto documento, ai fini del presente strumento urbanistico, nella presente relazione vengono di seguito valutati i seguenti aspetti :

1. fabbisogno abitativo
 - a) stima della domanda
 - b) analisi dell'offerta
 - c) valutazione dello stato di attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti;
2. dimensionamento delle previsioni insediative residenziali
 - a) fabbisogno arretrato
 - b) fabbisogno futuro
 - c) fabbisogno indotto da programmati interventi pubblici o privati
3. criteri di reperimento delle aree necessarie al soddisfacimento del fabbisogno abitativo
 - a) contenimento del consumo di suolo
 - b) riqualificazione / trasformazione delle aree urbane
 - c) completamento delle aree parzialmente urbanizzate
4. calcolo della capacità insediativa residenziale
5. dimensionamento dei servizi e delle attrezzature collettive (standard).

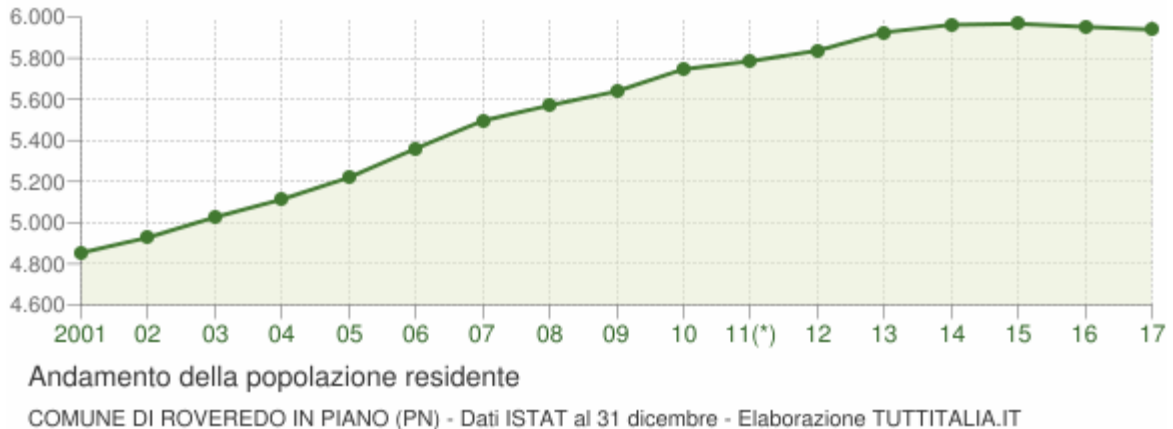
1) FABBISOGNO ABITATIVO

a) Stima della domanda.

Ai fini della quantificazione della domanda insediativa vengono presi in considerazione :

a1) saldo complessivo

Come si evince dal grafico allegato, la popolazione di Roveredo in Piano, dal 2001 ad oggi, ha avuto una crescita costante, al ritmo del 2% medio fino al 2011, per poi calare progressivamente fino all'attuale inversione di tendenza (-0,25% circa).



Va comunque evidenziato il costante incremento del numero delle famiglie, determinato dalla progressiva riduzione del numero dei componenti, che, nel 2017, si è attestato a 2,34.

anno	residenti	famiglie	media comp.
2003	5026	1958	2,56
2004	5113	2014	2,54
2005	5219	2063	2,53
2006	5360	2168	2,47
2007	5495	2231	2,46
2008	5570	2300	2,42
2009	5638	2339	2,41
2010	5746	2381	2,41
2011	5785	2419	2,39
2012	5836	2390	2,44
2013	5925	2471	2,4
2014	5962	2500	2,38
2015	5967	2509	2,38
2016	5952	2525	2,36
2017	5939	2532	2,34

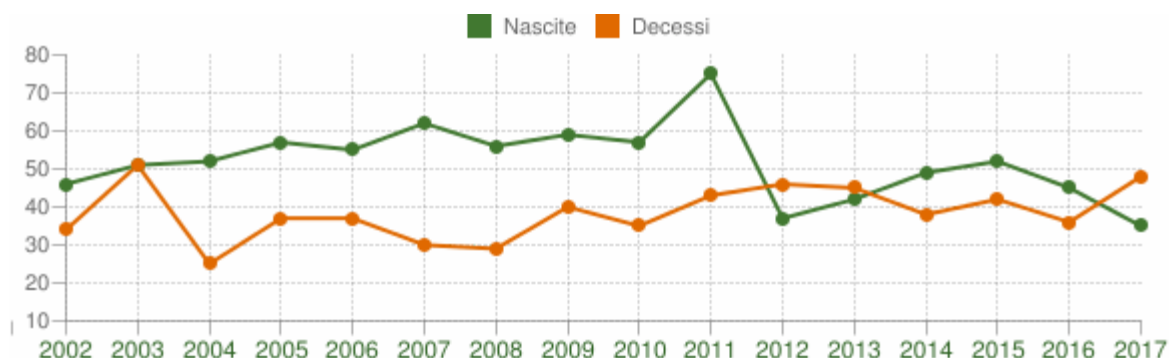
Mentre la popolazione è cresciuta, nei tre ultimi lustri di circa 1.100 abitanti, le famiglie sono aumentate di 580 nuclei, con un rapporto tendenziale abitanti/famiglie di nuova formazione pari a 2. Nel prossimo decennio 2018 / 2027 è quindi presumibile che la popolazione possa restare tendenzialmente stabile, attestandosi, con una debole crescita, intorno ai 6.000 abitanti, mentre i nuclei familiari potranno crescere numericamente di circa 160 nuclei secondo le modalità definite nella seguente tabella.

anno	popolazione	famiglie	componenti
2018	5955	2567	2,32
2019	5960	2591	2,3
2020	5965	2616	2,28
2021	5970	2642	2,26
2022	5975	2656	2,25
2023	5980	2670	2,24
2024	5985	2684	2,23
2025	5990	2698	2,22
2026	5995	2713	2,21
2027	6000	2727	2,2

a2) saldo naturale

Il saldo naturale è risultato positivo con una punta massima nel 2011, mentre negli ultimi anni manifesta una tendenza sempre più accentuata alla contrazione delle nascite a fronte di una mortalità sostanzialmente costante.

Va considerato il fatto che la consistenza del movimento naturale sia delle nascite che dei decessi rappresenta una percentuale molto marginale della popolazione, sempre inferiore all'1% della consistenza complessiva dei residenti, salvo per l'anno 2011.

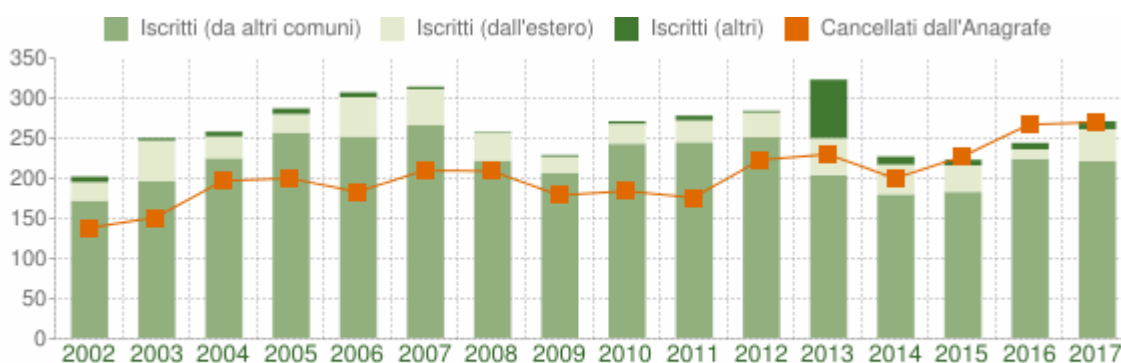


Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO (PN) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic - Elaborazione TUTTITALIA.IT)

a3) saldo migratorio

Molto più rilevante è la consistenza del movimento migratorio, che incide mediamente per oltre il 4% del totale della popolazione residente, sia in entrata che in uscita.



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO (PN) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic - Elaborazione TUTTITALIA.IT)

Un elemento rilevante nella struttura della popolazione è costituito dalla presenza dei militari della base Usaf e delle relative famiglie, che non risultano censiti tra la popolazione residente. Attualmente la consistenza del contingente americano ospitato in alloggi all'interno del territorio comunale di Roveredo in Piano è di circa 200 persone.

La consistenza futura non è determinabile, in quanto condizionata da scelte strategiche di scala superiore.

Si può comunque ritenere plausibile il mantenimento al 2027 del livello di consistenza attuale.

a4) fabbisogno indotto dall'effetto attrattivo delle peculiarità del territorio

Per le finalità della presente valutazione si considera che nel decennio 2018/2027 non si manifestino condizioni di attrattività tali da innescare ulteriore fabbisogno insediativo (ad esempio : crescita del settore produttivo con incremento rilevante degli occupati, localizzazione di servizi o attrezzature territoriali con elevato grado di attrattività, ecc.).

a5) obsolescenza edilizia o trasformazioni d'uso in funzioni non residenziali del patrimonio edilizio esistente

Nel Comune la consistenza edilizia al censimento del 2011 era pari a 1494 edifici, di cui 1473 utilizzati (98,6%).

Quelli a destinazione residenziale sono 1411 (96,4%), mentre ad uso produttivo, commerciale o direzionale sono 63 (3,6%).

Lo stato di conservazione degli edifici residenziali è così suddiviso :

- 944 in ottimo stato (66,9%),
- 321 in buono stato (22,7%),
- 123 in stato mediocre (8,7%),
- 23 in pessimo stato (1,6%).

La suddivisione per epoca di costruzione è riportata nella seguente tabella :

epoca	Ante 1919	1919-45	1945-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-05	Dopo 2005
edifici	148	31	70	215	247	213	262	142	83

I dati aggiornati al 2018 sono così riassumibili :

- abitazioni residenziali n°2301
- stanze in abitazioni occupate da persone residenti n°10.425
- numero medio di stanze per abitazione 4,53
- numero di stanze per occupante 1,76

Nella tabella seguente è riportata la suddivisione per numero di stanze :

numero	1	2	3	4	5	6	totale
stanze	22	164	283	500	766	566	2301

a6) presenza di abitazioni/stanze improprie non recuperabili

Le abitazioni in pessimo stato di conservazione, da sostituire, sono 23, per un totale di 105 stanze.

a7) situazioni di sovraffollamento o coabitazione.

Non esistono situazioni riscontrate di sovraffollamento.

Riepilogo consistenza della domanda

La consistenza della domanda al 2027 è valutabile nei seguenti termini :

- n° famiglie residenti = alloggi : $2727 \times 4,53 = 12.353$
- n° presenti base Nato : $200 \times 1,76 = 352$
- totale stanze necessarie al 2027 12.705

b) Analisi dell'offerta

b1) abitazioni/stanze da ristrutturare/recuperare

Possono essere considerate tali le costruzioni classificate in stato mediocre ed in pessimo stato al 2018 che ammontano a circa 160 abitazioni corrispondenti a 725 stanze.

Si può ipotizzare al 2027 il recupero ed il riutilizzo dell'80% di tale patrimonio, ovvero 133 alloggi pari a 602 stanze.

b2) fabbisogno soddisfatto, incluso il patrimonio edilizio esistente non utilizzato eccedente il livello fisiologico di sfritto / invenduto

Il livello fisiologico di sfritto / invenduto può essere quantificato nel 1,5% del patrimonio edilizio disponibile, ovvero :

$$2.301 - 160 = 2.141 \text{ alloggi disponibili} \times 1,5\% = n^{\circ} 32 \times 4,53 = 145 \text{ stanze}$$

Il patrimonio edilizio esistente utilizzato e non utilizzato, in condizioni d'uso buone / ottime ammonta pertanto a :

$$2.141 - 32 = 2.109 \text{ alloggi} \times 4,53 = 9.553 \text{ stanze}$$

Il fabbisogno soddisfatto sarà pari a :

$$9.553 + 602 = n^{\circ} 10.155 \text{ stanze}$$

b3) aree e contenitori edilizi dismessi

Nel Comune di Roveredo in Piano il patrimonio edilizio è prevalentemente costituito da edilizia recente, con tipologia unifamiliare e/o a schiera. Non esistono contenitori edilizi riutilizzabili a fini abitativi.

b4) aree di frangia e marginali recuperabili a fini insediativi

Il PRGC vigente individua le aree di frangia del centro storico e quelle marginali delle zone di completamento come ambiti privilegiati per assolvere alle necessità insediative insorgenti.

Riepilogo consistenza dell'offerta

La consistenza dell'offerta al 2027 è così valutabile :

- n° stanze costituenti fabbisogno soddisfatto :	n° 9.553
- n° stanze non utilizzate ma recuperabili :	<u>n° 602</u>
- totale stanze esistenti disponibili al 2027	n° 10.155

Consistenza del fabbisogno insorgente

Il fabbisogno insorgente è dato dalla differenza tra domanda ed offerta abitativa, ovvero :

$$12.705 - 10.155 = n^{\circ} 2.550 \text{ stanze,}$$

da reperire attraverso il completamento dell'edificazione nelle aree urbanizzate, la ristrutturazione urbanistica del tessuto degradato e la nuova edificazione in aree destinate all'eventuale espansione edilizia.

c) Valutazione dello stato di attuazione delle previsioni di Piano

c1) livello di completamento dell'edificazione nelle diverse parti del territorio

La crescita della popolazione di Roveredo in Piano nell'ultimo quarantennio ha determinato una rilevante espansione urbana, che ha prodotto consumo di suolo e degrado di parti significative del vecchio nucleo urbano

L'obiettivo prioritario del PRGC diviene quello di procedere alla saturazione delle aree interne urbanizzate, ma non ancora edificate, alla definizione dei margini del centro edificato verso la campagna e, soprattutto, al miglioramento della qualità urbana attraverso il recupero delle parti di territorio edificato di impianto storico e la ristrutturazione urbanistica del tessuto degradato, con operazioni di sostituzione edilizia.

c2) livello di realizzazione delle attrezzature e servizi

Lo stato di attuazione delle attrezzature e servizi collettivi previsti dal PRGC risulta per la gran parte già attuato. Con la Variante di reiterazione dei vincoli vengono riproposti o modificati vincoli riguardanti opere di urbanizzazione primaria quali :

- a) parcheggi a servizio della residenza (area centrale, nuova scuola materna, PRPC Borgo Truoi, Via Garibaldi, via Mameli, Via Cavallotti, Via dal Mas, Via XX Settembre)
- b) nuclei elementari di verde (nuova scuola materna, via Mazzini).

c3) livello di realizzazione delle infrastrutture viarie e delle reti tecnologiche

L'infrastrutturazione viaria e la dotazione di reti tecnologiche copre ormai gran parte del territorio urbanizzato ed edificato, garantendo un ottimo livello di servizio.

La variante di reiterazione dei vincoli pone una particolare attenzione ai seguenti temi :

- a) viabilità di connessione territoriale

E' confermato il completamento della "Ex Pista Carri", la realizzazione del v° ramo della rotatoria della zona commerciale H2 e del tratto di gronda nord che attraversa il territorio comunale e la ristrutturazione di alcune intersezioni lungo via Pionieri dell'Aria,

- b) mobilità lenta

Viene rafforzata la rete delle connessioni ciclopedonali sia di scala territoriale (pista ciclabile in via Ungaresca, via Pionieri dell'Aria), sia di livello urbano (via Donatori del Sangue, via dei Celti, Via Verdi, presso scuola elementare, via Runces).

2) CRITERI DI REPERIMENTO DELLE AREE NECESSARIE AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

La verifica del fabbisogno arretrato ed insorgente è necessaria per stabilire i criteri più corretti di pianificazione dell'uso del territorio a partire da alcuni assunti fondamentali :

- a) l'attenzione al contenimento del consumo del suolo e delle aree agricole,
- b) la salvaguardia dei beni paesaggistici e ambientali,
- c) la saturazione delle aree urbanizzate e non ancora completamente edificate, ivi incluse quelle di margine dei centri abitati.

Il fabbisogno abitativo decennale, come sopra determinato in 3.005 stanze aggiuntive, viene saturato attraverso modalità che escludono ulteriori consumi di suolo, eccedenti le attuali previsioni dello strumento urbanistico generale.

Le politiche di intervento del PRGC prevedono le seguenti modalità di soddisfacimento del fabbisogno :

a) contenimento del consumo di suolo

Le nuove aree riservate all'edificazione sono costituite dalle zone C non ancora attuate o in fase di attuazione (2,58 ha) che consentono la realizzazione di 183 nuove stanze.

Gli insediamenti residenziali esistenti in zona agricola o impropria vengono sostanzialmente mantenuti nell'attuale consistenza (200 alloggi). Nell'ottica del recupero del patrimonio edilizio esistente viene consentito il riuso dell'edilizia rurale tradizionale, anche con formazione di alloggi aggiuntivi, tanto da prevedere un incremento complessivo di circa 20 alloggi.

La consistenza del patrimonio edilizio disponibile in zona agricola ed impropria al 2027 può essere stimata pari a 1000 stanze circa.

b) completamento delle aree parzialmente urbanizzate

Si tratta, innanzitutto, delle aree interstiziali tra vecchi nuclei e zone di recente edificazione, ricadenti in zona B0, con una superficie complessiva di 2,21 ha circa ed una potenzialità di realizzazione di 51 nuove stanze.

In secondo luogo, vanno considerati i lotti urbanizzati, ma non ancora edificati, ricadenti nelle zone B1 e B2, aventi una potenzialità di circa 1.000 nuove stanze;

c) riqualificazione / trasformazione delle aree centrali

Una quota rilevante è riservata al soddisfacimento del fabbisogno all'interno delle aree centrali e di quelle storiche (zone A), attraverso operazioni di recupero edilizio e di riuso urbano, che prevedono anche sostituzioni complesse di parti edificate, con una potenzialità massima di oltre 1.040 nuove stanze.

3) CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA

La capacità insediativa residenziale esprime la quantità massima di abitanti insediabili nelle zone a destinazione residenziale previste o confermate, calcolate in base alla sommatoria dei volumi residenziali teorici massimi relativi alle diverse zone; tali volumi sono divisi per il volume unitario per stanza (mq/stanza) stabilito per le diverse zone in base alle tipologie residenziali prevalenti confermate o previste dagli strumenti di pianificazione e moltiplicati per i relativi indici di affollamento (ab/stanza) previsti per le diverse zone.

Il volume residenziale esistente è calcolato attraverso verifiche a campione di singoli isolati delle diverse zone omogenee ed estendendone i risultati all'intero territorio edificato.

Analogamente l'incidenza dei volumi residenziali sul totale della volumetrie esistente è calcolata su alcuni isolati campione, determinando una percentuale media per la zona omogenea relativa.

I volumi residenziali aggiuntivi sono costituiti dalla differenza tra il volume massimo di PRGC ed il volume esistente, residenziale e non residenziale.

La volumetria media per stanza è calcolata dividendo, nelle zone urbanizzate ed edificate, il volume residenziale esistente per il numero di stanze esistenti disponibili al 2017 (n°10.425).

Si ottiene un valore di 75 mc per stanza, che equivale a mc 340 per alloggio, considerando l'attuale rapporto stanze / alloggio, pari a 4,53.

Dividendo il n° di stanze occupate al 2017 per il numero di abitanti attuali si ottiene il grado di affollamento per alloggio : $10.425 / 5924 = 1,755$

Per le zone inedificate (zone B0.1 e C) il volume medio della stanza è calcolato considerando una dotazione di 110 mc per abitante e quindi : $110 / 1,76 = 62,5$ arrotondato a 60 mc per abitante.

Il dimensionamento tiene conto anche della presenza delle truppe della Base Nato di Aviano e delle relative famiglie (non iscritte come residenti) il cui fabbisogno è valutato pari a quello attualmente esistente, pari a 200 abitanti e circa 350 stanze.

Il totale delle stanze ad uso residenziale che determina il calcolo della insediabilità residenziale teorica massima di PRGC è dato dalla sommatoria delle stanze residenziali esistenti e confermate e delle stanze aggiuntive risultanti dall'utilizzo delle potenzialità edificatorie residue del PRGC.

TAB.1 CALCOLO INSEDIABILITA' – VOLUMI ED ABITANTI ESISTENTI

sottozona omogenea	superficie fondiaria	indice di fabbr. fondiaria	volume max di PRGC	% volume residenz esistente	volumi resid esistenti e confermati	stanze resid esistenti	di cui idonee	rapporto stanze / abit. esist	abitanti esistenti al 2017
	mq	mc/mq	mc	%	mc	n	n	St/a	%
A0	147297	2,15	316688,55	55,00	174179	2322	1840	1,755	1048
A- Prpc Via Dante/Area Centrale	14400	2,55	36720,00	50,00	18360	245	235	1,755	134
A2/A3/A4/A6	38964	2,15	83772,60	50,00	41886	558	484	1,755	276
B0	3312	2,15	7120,80	60,00	4272	57	57	1,755	32
B0.1	18858	0,85	16029,30	60,00	9618	128	128	1,755	73
B1	731012	0,65	475157,80	60,00	285095	3801	3801	1,755	2166
B1*	4689	0,65	3047,85	60,00	1829	24	24	1,755	14
B2	332205	0,85	282374,25	60,00	169425	2259	2259	1,755	1286
C.1	3876	0,53	2054,28	80,00	441	7	7	1,755	4
C.2	21939	/	8941,90	/	/	/	/	/	/
zone agricole e improprie	/	/	/	/	105000	1400	1320	1,755	906
totale	1316552		1231907,33		810105	10801	10155		5939

TAB.2 CALCOLO INSEDIABILITA' – VOLUMI ED ABITANTI DI PROGETTO

sottozona omogenea	volume disponibile aggiuntivo al 2027	volume utilizzabile per nuova residenza	di cui utilizz. per residenza	mc unitari per stanza	stanze aggiuntive al 2027	rapporto stanze / abitanti di previsione	abitanti aggiuntivi al 2027	abitanti esistenti al 2017	abit. esist + stanze aggiunt. = CIRTM
	mc	%	mc	mc/st	mc	St/a	n	n	n
A0	126676	25	31669	75	422	1,5	281	1048	1329
A- Prpc Via Dante/Area Centrale	18360	35	6426	75	86	1,5	57	134	191
A2/A3/A4/A6	41887	35	14660	75	195	1,5	130	276	406
B0	2849	40	1140	75	15	1,5	10	32	42
B0.1	6411	40	2564	75	34	1,5	23	73	96
B1	190063	40	76025	75	1014	1,4	724	2166	2890
B1*	1219	40	488	75	6	1,4	4	14	18
B2	112949	40	45180	75	602	1,3	463	1286	1749
C.1	1613	100	1613	60	27	1	27	4	31
C.2	8942	100	8942	60	149	1	149	/	149
zone agricole e improprie	/		/	/	/	/	93	906	997
totale	510969		188707		2550		1961	5939	7900

4) DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE

In ossequio alla tab 2 "Standard urbanistici" allegata al Piano Urbanistico Regionale, tuttora vigente, la presente Variante al PRGC verifica il rispetto delle quantità minime di aree riservate ad attrezzature e servizi collettivi.

INSEDIABILITA' TEORICA MASSIMA : 7.900 abitanti					
categorie	attrezzature	standard minimo richiesto	superficie minima richiesta	standard reperito dal PRGC	superficie prevista dal PRGC
		mq/ab	mq	mq/ab	mq
viabilità e trasporti	parcheggi di relazione	2,5	19750	2,80	22102
	parcheggi di interscambio	0,5	3950	0,65	5148
culto, vita associativa e cultura	edifici per il culto	0,7	5530	0,86	6831
	servizi di pubblica sicurezza, emergenza	0,75	5925	0,79	6244
	centro civico e sociale	0,8	6320	0,96	7546
	biblioteca	0,25	1975	0,28	2200
istruzione	nidi d'infanzia e servizi integrativi	0,3	2370	0,32	2500
	scuole dell'infanzia	1,0	7900	1,01	9252
	scuola primaria	1,6	12640	2,37	18688
	scuola secondaria di primo grado	1,2	9480	1,58	12500
assistenza, sanità ed igiene	assistenza alla maternità, infanzia ed età evolutiva	0,2	1580	1,42	11233
	assistenza agli anziani				
	assistenza ai disabili				
	attrezzature sanitarie locali				
	cimitero	1,0	7900	1,17	9266
verde, sport e spettacoli sportivi	verde di connettivo e arredo urbano	2,0	15800	2,14	16908
	nucleo elem. di verde	3,0	23700	3,31	26181
	verde di quartiere	3,0	23700	3,36	26506
	impianti sportivi e spettacoli all'aperto	4,5	35550	4,5	35550
servizi e impianti tecnologici	servizi e impianti tecnologici	0,75	5925	0,96	7590
TOTALE		24,05	189995	28,70	226750

Il calcolo viene effettuato in relazione ai seguenti parametri essenziali :

- classe di comune : tra 5.000 e 10.000 abitanti insediabili
- insediabilità teorica massima : 7.900 abitanti

Non viene considerato lo standard "commercio di vicinato", in quanto superato dalle disposizioni regionali di settore successive all'entrata in vigore del P.U.R.

IL TECNICO INCARICATO
arch. Flavio Camatta

ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
Pordenone
Camatta Flavio
alla sezione A
numero 751
pianificatore territoriale

