

**COMUNE DI GRANCONA
PROVINCIA DI VICENZA**



P.A.T.

Elaborato

2

Scala

Relazione di Progetto

REGIONE DEL VENETO
DIREZIONE URBANISTICA

COMUNE DI GRANCONA
Il Sindaco

Approvato in Conferenza di Servizi in data

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice
Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444
787326
info@studiozanella.it
Progettazione PAT, VAS, VINCA,
coordinamento figure
specialistiche

ATTIVITÀ SPECIALISTICHE
STUDIO MASTELLA
Dott. geol. Cristiano Mastella
Analisi agronomiche, ambientali,
geologiche, compatibilità
idraulica, VAS, VINCA



Realizzazione informatica:
ABITAT Sistemi Informativi Territoriali – www.abitat.it

DATA: 05/02/2009

INDICE

ALLEGATO A -	DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER IL DECENNIO 2009 – 2018	5
1.	RESIDENZA	6
1.1	Prime ipotesi sul fabbisogno abitativo nel decennio 2009 – 2018	6
1.1.1	Premessa	6
1.1.2	Fabbisogno abitativo di P.A.T.	7
1.1.3	Fabbisogno di volume abitativo - nuove costruzioni	8
1.2	Fabbisogno abitativo del Comune di Grancona	10
1.2.1	Incremento della popolazione residente e del numero delle famiglie.	10
1.2.2	Incremento del numero delle famiglie dovuto alla nascita di nuove e alla suddivisione delle esistenti	11
1.2.3	Dimensionamento e localizzazione degli insediamenti residenziali	12
2.	COMMERCIO, DIREZIONALE	14
2.1	Fabbisogno di nuovi spazi per attività commerciali e direzionali	14
2.2	Calcolo fabbisogno di nuovi spazi per attività commerciali e direzionali	14
3.	FABBISOGNO COMPLESSIVO DI VOLUME DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE INTEGRATA PER IL DECENNIO 2009-2018	15
4.	ATTIVITA' PRODUTTIVE	16
4.1	Fabbisogno di nuovi spazi per attività produttive	16
ALLEGATO B -	CALCOLO DELLA S.A.U.	17
5.	Utilizzo della zona agricola	18

ALLEGATO A - DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE PER IL DECENNIO 2009 – 2018

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Studio Mastella (Analisi Geologiche Agronomiche)

Via E. Dall'Acqua, 8 - 37020 - S. Pietro in Cariano (VR)

☎/📠 045 6850199 - Cell. 333 4325864

✉ info@studiomastella.it 🌐 <http://www.studiomastella.it>

1. RESIDENZA

1.1 Prime ipotesi sul fabbisogno abitativo nel decennio 2009 – 2018

1.1.1 Premessa

Il Piano di Assetto del Territorio costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune prefigura, nel limite temporale del decennio, le esigenze in termini abitativi della popolazione residente, e definisce le modalità con cui, tramite i successivi Piani degli Interventi, sarà possibile rispondervi.

Come riconosciuto anche dal P.T.R.C. (cap. 6.3.2) il fabbisogno abitativo è la risultante di un complesso di fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non può essere predeterminato in modo incontrovertibile.

Infatti il problema della "casa" ha ormai assunto una dimensione sovra comunale: anche in molti comuni dell'area centrale veneta, sta diffondendosi la tensione abitativa con problemi sociali, probabilmente destinati a durare nel tempo, legati alla rigidità e alle incertezze del mercato degli affitti, al divario crescente tra costo di costruzione e salario.

Si moltiplicano pure le conseguenze riconducibili alle trasformazioni economiche e alle riconversioni produttive del nostro tempo in un processo che, se genera occupazioni qualificate ad alto reddito, determina anche occupazioni meno qualificate, redditi bassi, mestieri in competizione con gli immigrati dai paesi più poveri.

Ciò si riflette sulla politica abitativa dei Comuni chiamati a risolvere, da un lato, l'emergenza dei problemi sociali più acuti e, dall'altro, i problemi di coloro che cercano una casa in affitto o in proprietà adeguata alle proprie esigenze e disponibilità.

Queste situazioni non possono trovare una completa risposta in sede di formazione del PAT, sia perché molti problemi, anche nei Comuni interessati dal PAT, sono più sociali che urbanistici, sia perché richiedono il coordinamento intercomunale delle politiche abitative di più Comuni, in coerenza con le scelte per l'ubicazione e la gestione delle attività economiche nonché per lo sviluppo integrato dei luoghi di lavoro e dei luoghi di residenza.

Tuttavia il nuovo P.A.T. deve predisporre il quadro urbanistico di riferimento per sviluppare, nelle successive fasi di gestione del piano, una adeguata politica abitativa con l'obiettivo di bilanciare l'offerta di abitazioni alla domanda espressa anche dalle fasce più deboli della popolazione.

Poiché il P.A.T. viene dimensionato sulla base di previsioni decennali, si tratta di **calcolare il numero di abitazioni necessarie nel decennio 2009-2018**, ricavandolo dalle corrispondenti previsioni sulle famiglie, secondo il rapporto di **un alloggio per famiglia**, riconosciuto anche dal P.T.R.C. come significativo indicatore del fabbisogno abitativo.

A tal fine si ricorre alle previsioni demografiche e alla valutazione di indicatori significativi dell'attuale "disagio abitativo", considerando pure l'evoluzione nel tempo della popolazione insediata e delle modalità insediative.

Si è dimostrato che il metodo offre nel medio termine una sufficiente affidabilità anche se il risultato è sempre soggetto alla variabilità di fattori e condizioni non ponderabili che influiscono sulla domanda di abitazioni. Per il Calcolo del fabbisogno abitativo vengono considerati i seguenti fattori:

- 1 - incremento della popolazione residente e del numero dei nuclei familiari;
- 2 - suddivisione dei nuclei familiari esistenti;

3 - eliminazione di alloggi malsani, delle coabitazioni e dell'affollamento.

L'incremento della popolazione residente nel decennio 2009-2018, può essere calcolato ricorrendo alla proiezione demografica, con i dati rilevati negli anni precedenti, valutando il grado di permanenza nel periodo considerato dei fattori registrati nel passato.

1.1.2 Fabbisogno abitativo di P.A.T.

Il fabbisogno di edilizia residenziale dipende da fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non possono essere predeterminati in modo sicuro e tanto meno essere risolti operando solo nell'ambito comunale.

Infatti lo stato di evidente tensione abitativa, dipende da problemi più sociali che urbanistici, legati alla rigidità e alle incertezze del mercato degli affitti, al divario crescente tra il salario e il costo della casa e, non ultimo, alle trasformazioni economiche e alle riconversioni produttive del nostro tempo.

Queste situazioni non possono trovare una completa risposta nella formazione del Piano di Assetto Territoriale, perché richiedono politiche abitative coordinate a livello sia urbanistico, sia socio - economico.

Tuttavia il P.A.T. può predisporre, un quadro urbanistico di riferimento da porre alla base di una politica abitativa adeguata volta a bilanciare l'offerta di abitazioni alla domanda della popolazione residente.

Poiché il fabbisogno abitativo comunale viene dimensionato sulla base di previsioni decennali, si tratta di identificare la domanda presunta di abitazioni per detto periodo, con l'obiettivo di favorire lo sviluppo di zone residenziali integrate comprendenti, oltre alle abitazioni, quelle attività economiche e/o di servizio compatibili e qualificanti la residenzialità degli insediamenti. A tal fine il fabbisogno di edilizia residenziale, espressa in termini volumetrici, comprenderà il fabbisogno abitativo ed il fabbisogno presunto per dette altre attività.

Per il dimensionamento del volume abitante insediabile si sono utilizzati i dati ricavati dall'analisi della Carta Tecnica Regionale, dal Quadro Conoscitivo riferiti al 31.12.2003 ottenendo la volumetria esistente per il Comune di Grancona, distinta come riportato nelle tavole di analisi in residenziale-commerciale, rurale, produttivo e interesse pubblico. Il dato abitante ottenuto, analizzando la volumetria residenziale commerciale, è molto alto in quanto pari a 501,81 mc/ab. Analisi fatte sull'incidenza percentuale del volume commerciale/direzionale sulla volumetria calcolata hanno evidenziato un'incidenza percentuale pari al 20%, tale dato è stato utilizzato per calcolare il Volume Residenziale pro capite per ogni abitante, ottenendo i dati di seguito riportati.

	Grancona
Volumetria Residenziale, Commerciale/Direzionale	868.628,93
Abitanti	1.731
Volume Abitante	501,81
Detrazione Commerciale/Direzionale	20%
	100,36
Volume Residenziale/Abitante	401,45
Ab. Nucleo Familiare	2,60
Vol. Nucleo Familiare	1.044,39

Il volume nucleo familiare o alloggio così ricavato verrà successivamente utilizzato per il calcolo della necessità volumetrica per il Comune di Grancona per il decennio 2009-2018.

1.1.3 Fabbisogno di volume abitativo - nuove costruzioni

Al fine del dimensionamento vengono considerati, i seguenti fattori:

1. incremento della popolazione residente;
2. incremento del numero delle famiglie dovuto alla nascita di nuove e alla suddivisione delle esistenti;
3. ampliamento di alloggi esistenti per migliorare lo spazio abitativo e/o per altre necessità familiari.

I problemi dovuti alle coabitazioni e all'affollamento non sono presenti nei Comuni in modo statisticamente rilevante pertanto questi casi non vengono considerati ai fini del dimensionamento del P.A.T.

Non si tiene inoltre conto della situazione dovuta alla presenza di "case malsane" in quanto ogni edificio esistente, anche se si trova in "situazione di degrado" per motivi statici e/o igienici, può essere recuperato o risanato come previsto dal piano.

Le considerazioni che seguono fanno riferimento ai dati statistici demografici ricevuti dall'Ufficio Anagrafe Comunale, per gli anni che vanno dal 1986 al 2007, che documentano, in modo dettagliato, lo stato della popolazione residente e delle famiglie, dei nati, morti, emigrati ed immigrati.

Tabella 1. Popolazione residente e movimento demografico nel comune di Grancona

(Fonte: anagrafe comunale)

Anno	Residenti al 31.12	Nati	Morti	Saldo Naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo Migratorio	Saldo Totale Demografico	Residenti Fine periodo	Num. Famiglie	Abitanti Famiglia	Popolazione eventuali svasamenti	Popolazione incremento percentuale
1986	1.543	23	-14	9	42	-34	8	17	1.543	534	2,89	0	100,00
1987	1.561	14	-25	-11	49	-20	29	18	1.561	547	2,85	0	1,15
1988	1.561	19	-17	2	33	-35	-2	0	1.561	559	2,79	0	0,00
1989	1.531	17	-15	2	34	-66	-32	-30	1.531	550	2,78	0	-1,96
1990	1.566	16	-14	2	58	-25	33	35	1.566	564	2,78	0	2,23
1991	1.599	14	-18	-4	78	-41	37	33	1.599	553	2,89	0	2,06
1992	1.615	15	-14	1	46	-31	15	16	1.615	553	2,92	0	0,99
1993	1.633	15	-12	3	51	-36	15	18	1.633	555	2,94	0	1,10
1994	1.645	14	-19	-5	48	-31	17	12	1.645	556	2,96	0	0,73
1995	1.660	19	-19	0	51	-36	15	15	1.660	561	2,96	0	0,90
1996	1.685	23	-18	5	58	-38	20	25	1.685	576	2,93	0	1,48
1997	1.675	24	-23	1	46	-57	-11	-10	1.675	587	2,85	0	-0,60
1998	1.700	20	-17	3	57	-35	22	25	1.700	593	2,87	0	1,47
1999	1.726	17	-12	5	66	-45	21	26	1.726	601	2,87	0	1,51
2000	1.733	16	-20	-4	60	-49	11	7	1.733	613	2,83	0	0,40
2001	1.758	16	-8	8	50	-33	17	25	1.758	627	2,80	0	1,42
2002	1.740	12	-8	4	38	-60	-22	-18	1.740	623	2,79	0	-1,03
2003	1.731	15	-23	-8	59	-60	-1	-9	1.731	630	2,75	0	-0,52
2004	1.764	18	-6	12	71	-50	21	33	1.764	648	2,72	0	1,87
2005	1.795	16	-12	4	66	-39	27	31	1.795	670	2,68	0	1,73
2006	1.876	17	-12	5	125	-49	76	81	1.876	703	2,67	0	4,32
2007	1.885	20	-13	7	58	-56	2	9	1.885	717	2,63	0	0,48

Dall'analisi dei dati demografici, e tramite successive elaborazioni si sono calcolati gli indici statistici necessari alla corretta valutazione dell'incremento demografico per il decennio 2009-2018.

Periodo	Nati	Morti	Saldo Naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo Migratorio	Saldo Totale Demografico		Popolazione media (pm)
Totale 1988-2007	343	-300	43	1.153	-872	281	324	20 anni	1.694
Totale 1993-2007	262	-222	40	904	-674	230	270	15 anni	1.734
Totale 1998-2007	167	-131	36	650	-476	174	210	10 anni	1.771
Totale 2003-2007	86	-66	20	379	-254	125	145	5 anni	1.810
Totale 2005-2007	53	-37	16	249	-144	105	121	3 anni	1.852

Tabella 2. MOVIMENTO DEMOGRAFICO: Valori Significativi

	Dal 1988 al 2007 (20 anni)			Dal 1993 al 2007 (15 anni)			Dal 1998 al 2007 (10 anni)			Dal 2004 al 2007 (5 anni)			Dal 2005 al 2007 (3 anni)		
	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo	Valori assoluti	Media annua Assoluta	Indice annuo
	A	Ma	la	A	Ma	la	A	Ma	la	A	Ma	la	A	Ma	la
N	343	17,15	1,01%	262	17,47	1,01%	167	16,70	0,94%	86	17,20	0,95%	53	17,67	0,95%
M	-300	-15,00	-0,89%	-222	-14,80	-0,85%	-131	-13,10	-0,74%	-66	-13,20	-0,73%	-37	-12,33	-0,67%
SN	43	2,15	0,13%	40	2,67	0,15%	36	3,60	0,20%	20	4,00	0,22%	16	5,33	0,29%
I	1153	57,65	3,40%	904	60,27	3,48%	650	65,00	3,67%	379	75,80	4,19%	249	83,00	4,48%
E	-872	-43,60	-2,57%	-674	-44,93	-2,59%	-476	-47,60	-2,69%	-254	-50,80	-2,81%	-144	-48,00	-2,59%
SS	281	14,05	0,83%	230	15,33	0,88%	174	17,40	0,98%	125	25,00	1,38%	105	35,00	1,89%
NS	324	16,20	0,96%	270	18,00	1,04%	210	21,00	1,19%	145	29,00	1,60%	121	40,33	2,18%

Legenda:

N	NATI
M	MORTI
SN	SALDO NATURALE
I	IMMIGRATI
E	EMIGRATI
SS	SALDO MIGRATORIO
NS	SALDO DEMOGRAFICO

1.2 Fabbisogno abitativo del Comune di Grancona

1.2.1 Incremento della popolazione residente e del numero delle famiglie.

Facendo riferimento ai dati delle tabelle 1 e 2, in particolare alla tabella 2 "Movimento Demografico", e considerando l'indice Annuo del Saldo Naturale (Iasn) e la Media Annuo del Saldo Migratorio o Sociale (Mass), per i periodi sotto indicati, otteniamo i valori riportati nella tabella 3 "Proiezione incremento della Popolazione Residente nel decennio 2009-2018", partendo dal dato iniziale di una popolazione residente al 31.12.2007 di 1.885 abitanti.

La natalità media annua assoluta in tutti i periodi analizzati 20 anni (1988/2007), 15 anni (1993/2007), 10 anni (1998/2007), 5 anni (2003/2007) e 3 anni (2005/2007) si attesta su valori molto simili 17,15 - 17,47 - 16,70 - 17,20 - 17,67 nati/anno quindi costante in tutti i periodi di tempo.

La mortalità media annua assoluta è sempre inferiore alla natalità e decrescente in modo quasi costante nei periodi 20 anni (1988/2007), 15 anni (1993/2007), 10 anni (1998/2007), 5 anni (2003/2007) e 3 anni (2005/2007) attestandosi in valori pari a 15,00 - 14,80 - 13,10 - 13,20 - 12,33 morti/anno.

L'indice del Saldo Naturale (Iasn) si mantiene positivo per tutti i periodi analizzati in costante crescita passando dal periodo lungo dei 20 anni (1988/2007) pari a 0,13% al periodo limitato degli anni più recenti 3 anni (2005/2007) con valore di 0,67%.

La Media Annuo del Saldo Sociale (Mass), differenza tra immigrati ed emigrati, si presenta positiva ed in crescita in tutti i periodi 20 anni (1988/2007), 15 anni (1993/2007) 10 anni (1998/2007), 5 anni (2003/2007) e 3 anni (2005/2007) passando da una media annua assoluta di 14,05 (20 anni) a 35,00 (3 anni) immigrati emigrati/anno.

Considerazioni di carattere *Demografico*:

- a) Il "Saldo Naturale" si è mantenuto positivo negli ultimi anni (Iasn), con variazioni di valore sempre costanti e crescenti in tutti i periodi analizzati mantenendo il valore delle nascite sempre superiore rispetto alle morti.
- b) La Media Annuo del Saldo Sociale (Mass) si è sempre mantenuta positiva, con valori crescenti negli intervalli di tempo considerati e con una notevole crescita nella media degli ultimi 5 anni (2003/2007) e 3 anni (2005/2007).

Considerazioni di carattere *Urbanistico*:

L'individuazione di nuove aree residenziali e zone di recente urbanizzazione, nonché lo sviluppo socio economico determinerà una nuova e maggiore domanda insediativa nel settore abitativo creando le condizioni per un rafforzamento del fenomeno immigratorio e le giovani coppie troveranno risposta alla necessità di alloggio nel proprio paese, in prospettiva, anche un ulteriore incremento della natalità.

Sulla base dei dati analizzati si crede che la popolazione residente nel decennio 2009-2018 subisca un forte incremento sia grazie alla crescita del Saldo Naturale in positivo che del Saldo Sociale considerato quanto espresso in precedenza si crede possa assestarsi su valori simili a quelli degli ultimi cinque anni.

Considerazioni finali

Sulla scorta di quanto finora detto, si ritiene corretto utilizzare per l'**Indice Annuo del Saldo Naturale**, un valore medio ottenuto dai valori analizzati nei periodi 10 anni, 5 anni e 3 anni, pari al **0,24%**, considerando le politiche socio economiche che l'Amministrazione

Comunale vuole perseguire, ipotizzando che tale indice si mantenga mediamente costante anche nel prossimo decennio.

Per quanto concerne il **Saldo Sociale** da assumere per il prossimo decennio si considera di utilizzare anche per questo un valore medio ottenuto dai valori calcolati per i periodi 10 anni, 5 anni e 3 anni, ottenendo un valore di **25,80 ab./anno**.

Con queste ipotesi è ora possibile valutare il numero dei residenti nel comune di Grancona al limite del decennio 2009-2018, la popolazione residente sarà di complessivi **2.401** abitanti, con un incremento, nel decennio considerato, di **513** unità.

Tabella 3. Proiezione incremento della Popolazione Residente nel decennio 2009-2018.

	Estrapolazione					Previsione 2009-2018
	Periodo 1988-2007	Periodo 1993-2007	Periodo 1998-2007	Periodo 2003-2007	Periodo 2005-2007	
Iasn						
Ind. Annuo Saldo Naturale	0,00127	0,00154	0,00203	0,00221	0,00288	0,01000
Mass						
Ind. Annuo Saldo Migratorio	14,05	15,33	17,40	25,00	35,00	25,80
Ind. Annuo Saldo Naturale	0,13	0,15	0,20	0,22	0,29	0,24
INTERESSE COMPOSTO	1.911	1.917	1.928	1.931	1.946	2.103
MONTANTE (saldo sociale)	156	170	193	278	391	298
Totale al 2018	2.067	2.087	2.121	2.209	2.336	2.401
Incremento al 2018	182	202	236	324	451	516
Saldo Natalità	26	32	43	46	61	218

Il calcolo è avvenuto applicando la seguente formula:

$$\text{Pop. Futura } (P_0+10) = P_0 (1 + \text{Iasn})^{10} + \frac{\text{Mass} [(1+\text{Iasn})^{10} - 1]}{\text{Iasn}}$$

Dove:

P_0 = Popolazione attuale al 31 dicembre 2007

Iasn = Indice Annuo Saldo Naturale

Mass = Media Annuo Saldo Sociale

1.2.2 Incremento del numero delle famiglie dovuto alla nascita di nuove e alla suddivisione delle esistenti

Alla popolazione di 2.401 unità, prevista al 2018, corrisponderà il numero di famiglie, calcolato sulla base della seguente ipotesi.

Negli anni 1960-70 il fabbisogno abitativo poteva essere indifferentemente rappresentato sia dal numero dei residenti che dal numero delle famiglie e ciò in quanto il numero dei componenti la famiglia era sufficientemente elevato.

Per questo si ritiene opportuno calcolare il *fabbisogno abitativo* in base al numero delle famiglie e non al numero dei residenti in quanto negli ultimi anni si è registrato una diminuzione del numero medio dei componenti della famiglia, (vedi tabella 4). La crescita della popolazione e quella del numero delle famiglie seguono tendenze diverse; infatti tra il 1988 e il 2007 mentre la popolazione residente aumenta del 97,87%, i nuclei familiari aumentano del 106,25%.

Tabella 4. Proiezione incremento famiglie e suddivisione abitante/famiglia

Anno	Popolazione residente	Famiglie residenti	Abitanti per Famiglia	Perc. Crescita Popolazione	Perc. Crescita nuclei Familiari
1987	1.561	534	2,92		
1997	1.675	576	2,91	7,3030%	7,8652%
2007	1.885	717	2,63	12,5373%	24,4792%

Calcolo ora la varianza percentuale del numero abitanti per famiglia sulla base dei dati degli ultimi 20 anni per stima andamento al 2018. Utilizzando la seguente formula:

$$\frac{\sum (x-x)^2}{(n-1)}$$

2018	2.401	923	2,60	27,3984%	28,7419%
-------------	-------	-----	------	----------	----------

Sulla base di queste considerazioni e tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, è stato calcolato che il numero medio dei componenti della famiglia scenda a 2,60 abitanti.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 516 abitanti, l'attuale popolazione residente è di 1.885 abitanti con 717 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente verso i 2,60 componenti/famiglia, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento della famiglie:

1. per incremento demografico (ab. 516 : 2,60) = famiglie 199
 2. per suddivisione famiglie esistenti (ab. 1.885 : 2,60) – 717 = famiglie 8
- TOTALE previsione per il prossimo decennio famiglie 207

1.2.3 Dimensionamento e localizzazione degli insediamenti residenziali

Il P.A.T.I. verrà dimensionato sulla base delle esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2008–2017, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal comune ed ai calcoli effettuati, ottenendo uno sviluppo demografico pari ad un incremento di **207 famiglie**.

Rifacendosi alle analisi sul volume procapite effettuato in precedenza e considerando che ogni nuova famiglia chiederà un alloggio, otteniamo che il volume necessario per soddisfare la domanda di abitazioni nel decennio, dovuta all'incremento delle famiglie, sarà:

Volume medio alloggio mc. 1.044,39

Incremento demografico famiglie 207

Volume abitativo per nuove costruzioni famiglie 207 x 1.044,39 mc/alloggio mc 216.189

Il P.A.T. considererà che per il prossimo decennio il fabbisogno abitativo sia pari a **mc 216.189**.

Detto fabbisogno potrà essere soddisfatto utilizzando:

- la volumetria residua del P.R.G. vigente;
- la volumetria aggiuntiva prevista dal P.A.T.

In particolare, la volumetria residua del P.R.G. vigente, è valutata:

- considerando il volume edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;

- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi in fase di realizzazione, ovvero approvati e/o in fase di approvazione, il volume edificabile nelle aree apparentemente già sature e quello teoricamente derivabile da possibili cambi d'uso in residenza.

Nella maggior parte il fabbisogno edilizio per la residenza verrà soddisfatto nelle aree di completamento edilizio e di espansione del sistema insediativo, mediante:

- a) l'utilizzazione prioritaria delle aree residenziali già urbanizzate o in corso di urbanizzazione, definite come completamento insediativo, dove è possibile sia l'edificazione dei lotti ineditati, sia il recupero, l'ampliamento e la ricostruzione degli edifici esistenti;
- b) l'utilizzazione prioritaria di alcune aree con edifici dismessi ed in situazione di degrado, il cui recupero determinerà un processo di riqualificazione che estenderà gli effetti su tutta l'area circostante;
- c) l'urbanizzazione di nuove aree insediative, nelle quali l'edificazione verrà generalmente subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

La volumetria complessiva residenziale prevista viene distribuita tra gli A.T.O. in base ad una valutazione delle specifiche condizioni locali di accessibilità, vicinanza agli insediamenti esistenti, situazione ambientale, ecc..

Il dato relativo ai residenti insediati per A.T.O., in particolare, è tratto dai dati anagrafici al 31.12.2007.

2. COMMERCIO, DIREZIONALE

2.1 Fabbisogno di nuovi spazi per attività commerciali e direzionali

Il P.A.T. considera il fabbisogno di nuovi spazi per il commercio e il direzionale costituito da due componenti:

- a) una componente di servizio alla residenza, rappresentata da attività commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, artigianato di servizio e artistico, banche, assicurazioni, agenzie, pubblici esercizi, alberghi, luoghi di svago, ecc., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri. Tale componente si colloca all'interno delle zone residenziali.
- b) una componente slegata dalla residenza, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, in ambiti funzionali specializzati.

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali sono quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo e si possono valutare in percentuale sulla volumetria totale calcolata per ogni Comune, quantificata nel **20%**, trasformata successivamente in superficie lorda di pavimento stimando un'altezza interpiano di 3,20 ml. Questi spazi andranno a collocarsi nell'ambito delle aree residenziali (all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo- residenziale di interesse culturale e residenziale integrato).

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali del tipo descritto alla lettera b) andrà a collocarsi prevalentemente nell'ambito di aree a funzione specializzata (in particolare all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo-misto a dominante produttiva) ed è comprensivo della capacità insediativa residua (al netto dei progetti o piani attuativi in corso di realizzazione o approvati) del PRG vigente.

2.2 Calcolo fabbisogno di nuovi spazi per attività commerciali e direzionali

Volume abitativo per attività commerciali e direzionali mc $216.189 \times 20\% =$ **43.238 mc**

Superficie lorda pavimento in base al volume calcolato mc $43.238/3,20 \text{ ml} =$ **13.511,88 mq**

3. FABBISOGNO COMPLESSIVO DI VOLUME DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE INTEGRATA PER IL DECENNIO 2009-2018

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli fin ora fatti, il fabbisogno complessivo di edilizia residenziale integrata risulta:

Abitativo	Commercio, Direzionale connesso alla residenza	Totale
216.189 Mc	43.238 Mc	259.427 Mc

4. ATTIVITA' PRODUTTIVE

4.1 Fabbisogno di nuovi spazi per attività produttive

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive è stimato in 43.315 mq, da collocarsi nell'ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo-misto a dominante produttiva (ATO P.1 e ATP P.2).

In particolare il fabbisogno di nuovi spazi per attività produttive è stato computato considerando:

- la superficie residua del P.R.G. vigente;
- la superficie aggiuntiva prevista dal P.A.T.

In particolare:

a) la superficie residua del P.R.G. vigente, è valutata:

- considerando la superficie edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;
- escludendo la superficie edificabile negli strumenti urbanistici attuativi in fase di realizzazione, ovvero approvati e/o in fase di approvazione, la superficie edificabile nelle aree apparentemente già sature;

b) la superficie aggiuntiva prevista dal PAT:

- in ATO P.1 al fine di soddisfare le esigenze logistiche e di limitata espansione delle attività produttive in essere;
- in ATO P.2 quale espansione della zona produttiva esistente del Comune limitrofo di San Germano dei Berici al fine di indicare un polo produttivo intercomunale, mantenendo comunque un "varco" libero aperto in Val Liona per garantire il corridoio ecologico rappresentato dalla stessa Valle e dallo scolo Liona. Tale indicazione e localizzazione di sviluppo produttivo risulta la più ottimale in quanto non va a compromettere territori agricoli aperti di particolare pregio, le aree collinari e boschive e aree non idonee all'edificazione.

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli fin ora fatti, il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive risulta distinto in:

ATO	Carico insediativo produttivo aggiuntivo previsto dal PAT
ATO P.1	Mq 8.478,00
ATO P.2 (ATO P.2.1 + ATO P.2.2)	Mq 34.837,00
Totale	Mq 43.315,00

ALLEGATO B - CALCOLO DELLA S.A.U.

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Studio Mastella (Analisi Geologiche Agronomiche)

Via E. Dall'Acqua, 8 - 37020 - S. Pietro in Cariano (VR)

☎/📠 045 6850199 - Cell. 333 4325864

✉ info@studiomastella.it 🌐 <http://www.studiomastella.it>

5. UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

Per il Comune di Grancona il calcolo della SAU è stato effettuato mediante procedura automatica su base GIS, secondo quanto definito nella revisione 6 del 30.10.2007 degli Atti di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lettera c) L.R. 11/2004, proposta dall'Ufficio Gestione Dati Territoriali e Verifiche Quadro Conoscitivo della Regione Veneto. Si ritiene, pertanto, che essendo stata eseguita una accurata analisi e perimetrazione delle aree agricole sull'intero territorio comunale, la metodologia adottata abbia fornito un risultato attendibile e di buona precisione. (Vedi Studio agronomico in Q.C.).

Di seguito si riporta la tabella con gli elementi di determinazione della SAU ed il relativo quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

	GRANCONA (mq)
SAU	5.256.716
Sup. Forestale da Atti di indirizzo	5.172.300
SAF	5.748.085

COMUNE	SAF (mq)	STC (mq)	% SAF/STC medio	% SAF/STC	% di trasform abilità	ST (mq)	ST (ha)
Grancona	5.748.085	12.313.000	45,5%	46,7%	1,30%	74.725	7,47