



COMUNE DI VILLAFRANCA IN LUNIGIANA
Provincia di Massa-Carrara

IL PIANO STRUTTURALE

Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per il governo del territorio*

FASE PROGETTUALE

IL DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

Elaborato modificato come da prescrizioni di cui al verbale Pag. 4) della Conferenza tra le Strutture tecniche del Comune di Villafranca in Lunigiana, della Provincia di Massa Carrara e della Regione Toscana del 15/5/2008.

Maggio 2008

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Ufficio di Piano: Progettisti

Coordinamento Interno (Dirigente Settore Urbanistica)
Collaboratori interni

Dott. Lucio Barani

Geom. Franco Trombella

Arch. Ilaria Attuoni

Arch. Lino Giorgini

Arch. Massimo Laporini

Dott. Geol. Gabriele Borghini

Dott. For. Stefano Bandini

Arch. Walter Riani

Arch. Fabrizio Boni

Geom. Paolo Bestazzoni

INDICE

Premessa

1) Gli insediamenti esistenti

- 1.1) La popolazione
- 1.2) Le abitazioni
- 1.3) Le attività economiche: industria e servizi
- 1.4) Le attività economiche: agricoltura
- 1.5) Le attività economiche: turismo

2) Le previsioni insediative del vigente strumento urbanistico

- 2.1) La popolazione
- 2.2) La residenza e gli esercizi commerciali di vicinato
- 2.3) L'industria, l'artigianato, gli esercizi commerciali all'ingrosso e i depositi
- 2.7) Le attività turistico-ricettive
- 2.7) Le attività direzionali e di servizio
- 2.8) Le attività agricole e l'agriturismo

3) Lo stato di attuazione del vigente strumento urbanistico

- 3.1) La residenza
- 3.2) L'industria, l'artigianato, gli esercizi commerciali e i depositi
- 3.3) Le attività turistico-ricettive
- 3.4) Le attività direzionali e di servizio
- 3.5) Le attività agricole e l'agriturismo

4) Le previsioni insediative del nuovo strumento urbanistico

- 4.1) La popolazione
- 4.2) La residenza e gli esercizi commerciali di vicinato
 - 4.2.1) Premessa
 - 4.2.2) *Determinazione della domanda abitativa primaria***
 - 4.2.2.1) Previsione della quantità domandata (QD)
 - 4.2.2.2) Individuazione della domanda frizionale e della domanda per l'edilizia residenziale pubblica
 - 4.2.3) *Determinazione dell'offerta abitativa primaria***
 - 4.2.3.1) Stock esistente
 - 4.2.3.2) Il patrimonio edilizio recuperabile
 - 4.2.4) *Fabbisogno sostitutivo***
 - 4.2.5) *Fabbisogno abitativo primario nel decennio 2005-2015***
 - 4.2.6) *Fabbisogno abitativo di seconde case nel decennio 2005-2015***
 - 4.2.7) *Conclusioni finali: Fabbisogno complessivo***
- 4.3) L'industria, l'artigianato, gli esercizi commerciali all'ingrosso e i depositi

- 4.4) Le attività commerciali relative alle medie strutture di vendita**
- 4.5) Le attività commerciali relative alle strutture di grande distribuzione**
- 4.6) Le attività turistico-ricettive**
- 4.7) Le attività direzionali e di servizio**
- 4.8) Le attività agricole e l'agriturismo**

5) Riepilogo finale

Premessa

In data 9/2/2007 è stato emanato dal Presidente della Giunta Regionale Toscana il Decreto n. 3/R riguardante il **Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)**. Questo Regolamento contiene le disposizioni di attuazione previste dall'art. 75 della L.R. 1/2005, relative agli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio, come definiti agli artt. 9 e 10 della stessa legge.

Specificamente, per ciò che concerne il Piano Strutturale, il Capo III del D.P.G.R. 3/R-2007 di cui sopra definisce, tra l'altro, le disposizioni generali sul dimensionamento. A tale proposito appare importante ricordare che il P.S., secondo quanto disposto dall'art. 53, comma 2, lett. c) della L.R. 1/2005, definisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti in base agli obiettivi strategici definiti ai sensi dell'art. 5.

Per quanto attiene alla quantificazione di quest'ultime dimensioni massime l'art. 5 del D.P.G.R. 3/R-2007 prescrive che il P.S. deve esplicitarle in relazione:

a) agli insediamenti esistenti ed ai relativi servizi ed infrastrutture;
b) alle previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate a seguito della *Valutazione Integrata* di cui al successivo art. 6 del medesimo *Regolamento*, in attuazione dell'art. 53 della L.R. 1/2005;

c) alle ulteriori previsioni insediative;
d) alle conseguenti dotazioni di servizi ed infrastrutture esistenti e di previsione, stabilendone altresì la preventiva o contestuale realizzazione.

Oltre a quanto sopra, il P.S. definisce anche la dotazione degli standards urbanistici, dettando i criteri della localizzazione e della distribuzione sul territorio comunale.

L'art. 7 del D.P.G.R. 3/R-2007 dispone, inoltre, che il P.S. dovrà articolare il dimensionamento degli insediamenti nelle seguenti funzioni:

- 1) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- 2) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- 3) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- 4) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- 5) turistico-ricettiva;
- 6) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- 7) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Le funzioni di cui sopra dovranno essere espresse in metri quadrati di superficie utile lorda ad eccezione della funzione turistico-ricettiva che potrà essere espressa anche in numero di posti letto.

Infine l'art. 8 del *Regolamento* di cui si tratta dispone che il dimensionamento dovrà essere individuato all'interno dei sistemi e subsistemi considerati nella loro interezza, nonché delle singole UTOE.

Tutto ciò premesso, di seguito verranno descritti i criteri assunti per la formulazione del dimensionamento del nuovo strumento urbanistico, i quali saranno articolati e seguiranno le indicazioni sopra sommariamente descritte.

1) Gli insediamenti esistenti

1.1) La popolazione

Come meglio descritto nella Relazione allegata al Quadro Conoscitivo, nel Comune di Villafranca, al 31 dicembre 2005, risiedevano 4.654 persone (fonte: *Ufficio anagrafe comunale*) su una superficie territoriale di 29,49 Km²; la densità territoriale è pertanto di 157,81 abitanti/Km².

A chiarire ulteriormente il carattere dell'urbanizzazione nel Comune, oltre alla alta densità territoriale, concorre il dato sulla distribuzione della popolazione, dal quale emerge una considerevole quota di popolazione residente nei centri abitati.

Per quanto riguarda la dinamica demografica, considerando i censimenti relativi al secondo dopoguerra, appare quanto segue: dal 1951 al 1961 la popolazione è passata da 5.293 unità a 4.924, con una diminuzione di 369 residenti, pari al 6,9%; dal 1961 al 1971 la popolazione è ulteriormente diminuita, passando a 4.347 residenti, con una diminuzione di 577 unità, pari all'11%; dal 1971 al 1981 la popolazione è aumentata di 151 unità, pari al 3,47%; dal 1981 al 1991 la popolazione è aumentata ulteriormente di 235 unità, pari al 5,22%; dal 1991 al 2001 è nuovamente diminuita di 124 unità, pari al 2,62%; dal 2001 al 2005 la popolazione è passata da 4.600 residenti a 4.654, con un aumento di 54 unità, pari allo 1,17%.

Popolazione, movimento anagrafico, numero delle famiglie Comune di Villafranca in Lunigiana (1998 - 2005)							
Anno	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Saldo Totale	Popolazione Residente	Variaz. ann. v.a.	Variaz. ann. %	Numero Famiglie
1971				4.368			1.406
1981				4.498	130	2,98	1.753
1991				4.733	235	5,22	1.824
1998	0	0		4.716	-17		1.900
1999	-3	4	1	4.706	1	0,02	1.909
2000	-6	-15	-21	4.644	-21	-0,45	1.902
2001	-5	-2	-7	4.600	-7	-0,15	1.962
2002	-8	-4	-12	4.581	-12	-0,26	1.928
2003	-4	9	5	4.613	5	0,11	1.969
2004	-6	14	8	4.649	8	0,17	2.063
2005	-6	10	4	4.654	4	0,09	2.060

I dati 2005 sono aggiornati a Maggio

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione all'interno del territorio comunale, dalla tabella seguente emerge che nel capoluogo risiede il 65% della popolazione, mentre la rimanente parte risiede in alcuni nuclei storici, quali Virgoletta (7,22%) e Mocrone (4,75%) e sparsa nell'intero territorio come di seguito descritto.

Comune di Villafranca in Lunigiana - ISTAT 2001		
Zone geografiche	Popolazione Residente	
	v.a.	%
Fornoli	180	3,91
Malgrate	45	0,98
Merizzo	63	1,37
Mocrone	219	4,75
Villa di sopra	9	0,20

Villa di sotto	12	0,26
Villafranca in Lunigiana	3.019	65,50
Virgoletta	333	7,22
Canaletto	149	3,23
Cà Rapetti	28	0,61
Cortenovo	14	0,30
Il Bosco	16	0,35
Il Piano	65	1,41
I Saldi	9	0,20
La Montata	24	0,52
La Piastra	12	0,26
La Vigna	87	1,89
Pradaccio	13	0,28
Selva	22	0,48
Case Sparse	290	6,29
Totale	4609	100%

Per ciò che concerne, invece, il numero delle famiglie residenti nel Comune di Villafranca, questo è costantemente aumentato dal 1951 (1.373) al 2004 (2.063). L'aumento (690 in valore assoluto, pari all'50,25%), è in percentuale tra i più alti dell'intera Lunigiana.

Famiglie residenti ai censimenti 1951 - 1961 - 1971 - 1981 - 1991 - 2001						
Comuni	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Villafranca	1.373	1.480	1.406	1.753	1.824	1.968
Lunigiana	21.972	21.809	20.834	23.592	23.099	24.743
Prov. Massa	53.084	60.263	64.949	75.688	73.200	80.811

Concludendo possiamo affermare quanto segue:

- nel comprensorio lunigianese anche da questo punto di vista si individuano due diverse fasi: una prima fase, che sostanzialmente si conclude negli anni '70, nella quale lo spopolamento e l'invecchiamento della popolazione si accompagna ad una riduzione dei nuclei familiari, e una seconda fase successiva caratterizzata da una stabilizzazione;

- nel Comune di Villafranca, invece, non sono presenti fenomeni di spopolamento e continua l'aumento del numero delle famiglie.

Famiglie residenti ai censimenti 1951 - 1961 - 1971 - 1981 - 1991 - 2005					
Comune di Villafranca in Lunigiana					
Anno	Famiglie	Var. %	Popol.ne	Var. %	n° medio componenti
1951	1373		5.293		3,9
1961	1480	7,79	4.924	-6,97	3,3
1971	1406	-5,00	4.368	-11,29	3,1
1981	1753	24,68	4.498	2,98	2,6
1991	1824	4,05	4.733	5,22	2,6
1998	1900	4,17	4.716	-0,36	2,5
1999	1909	0,47	4.706	-0,21	2,5
2000	1902	-0,37	4.644	-1,32	2,4
2001	1968	3,47	4.600	-0,95	2,3
2002	1928	-2,03	4.581	-0,41	2,4

2003	1969	2,13	4.613	0,70	2,3
2004	2063	4,77	4.649	0,78	2,3
2005*	2060	-0,15	4.654	0,11	2,3

Fonte: Anagrafe comunale 1951 – 2005
* riferiti al 31 maggio

Al 31/12/2004 nel Comune la dimensione media familiare era di 2,3 componenti.

Nel confronto coi comuni contermini, Villafranca è quello che ha la dimensione media familiare maggiore (2,34 persone/famiglia) che rappresenta il valore più alto per l'intera Lunigiana, ad eccezione di Aulla e Podenzana.

1.2) Le abitazioni

Nell'ultimo cinquantennio l'intera Lunigiana ha registrato un aumento progressivo di abitazioni; la variazione percentuale (+ 56,27%) è la metà di quella che ha interessato la provincia (+ 96,68%) a causa della depressione socioeconomica che ha caratterizzato l'area.

Per quanto riguarda Villafranca il numero delle abitazioni si è così modificato nel tempo: nel 1951 erano presenti n. 1.407 abitazioni; nel 1961 le abitazioni sono aumentate a 1.495; nel 1971 sono passate a 1.650; nel 1981 sono ulteriormente passate a 2.090; nel 1991 sono 2.504 e nel 2001 hanno registrato il n. di 2.608.

Per quanto riguarda il numero delle abitazioni in rapporto al numero delle famiglie Villafranca si caratterizza nel seguente modo: nel 1951 erano presenti 0,97 ab/fam; nel 1961, 1,01 ab/fam; nel 1971, 1,17 ab/fam; nel 1981, 1,19 ab/fam; nel 1991, 1,37 ab/fam; nel 2001, 1,33 ab/fam.

Sostanzialmente coerente con quanto sopra è l'indice di occupazione: sul totale di 2.608 abitazioni, 1.946 risultano occupate (il 74,61%); rispetto al dato comprensoriale, è una delle percentuali più alte assieme ad Aulla, Podenzana, Licciana, e superiore al dato complessivo lunigianese (65,80%).

Comuni	Abitazioni occupate v.a.	Abitazioni non occupate v.a.	Totale abitazioni v.a.	Indice occupaz. v.a.	Stanze per abitazione v.a.
Villafranca	1.946	662	2.608	1,34	4,5
Lunigiana	24.144	12.545	36.689	1,52	4,5
Prov. Massa	79.494	25.297	104.791	1,32	4,2

Dalla verifica del dato relativo all'epoca di costruzione delle abitazioni occupate si desume che, coerentemente con quanto avevamo osservato circa l'alta percentuale di produzione edilizia nel dopoguerra rispetto al dato lunigianese, a Villafranca è più alta che nei comuni contermini la quota di abitazioni occupate di epoca successiva al 1945; questo è certamente un indicatore per il patrimonio storico-architettonico che, se adeguatamente promosso, può favorire il recupero degli antichi nuclei.

Rispetto ai Comuni contermini a Villafranca è più bassa la quantità di abitazioni occupate dai proprietari. In particolare le abitazioni in affitto (19,48%) sono più del doppio rispetto a quelle di Tresana (8,57%), di Bagnone (9,26%) e di Mulazzo (8,11%) e ciò è valido anche per quanto riguarda sia il dato dell'intera Lunigiana (14,24%) che della Provincia (17,21%). Nell'area lunigianese il dato è inferiore solo a quello di Aulla (20,98%).

Comuni	Proprietà		Affitto		Altro titolo		Totale abitazioni v.a.
	v.a.	%	v.a.	%	%	%	
Villafranca	1.360	69,89	379	19,48	207	10,64	1.946
Lunigiana	18.479	76,54	3.437	14,24	2.228	9,23	24.144
Prov. Massa	57.741	72,64	13.677	17,21	8.076	10,16	79.494

1.3) Le attività economiche: industria e servizi

Dal 1991 al 2001 gli addetti alle imprese presenti a Villafranca sono così modificati:

- gli addetti all'industria sono passati da 477 a 343, con un calo di 134 unità;
- gli addetti al commercio sono passati da 301 a 240, con un calo di 61 unità;
- gli addetti ai servizi sono passati da 237 a 261, con un aumento di 24 unità.

I dati di cui sopra sono stati ricavati dall'ISTAT; per quanto riguarda, invece, i dati forniti dagli uffici comunali risulta:

- nessuna attività industriale;
- 7 attività artigianali, per un totale di 15 addetti, oltre ad un centinaio di altre piccole attività a conduzione familiare, difficilmente censibili;
- 10 aziende agricole, a conduzione prevalentemente familiare, che occupano complessivamente 25 addetti circa per tutto l'anno, oltre alla mano d'opera stagionale.

1.4) Le attività economiche: agricoltura

Per il Comune di Villafranca le 602 aziende censite dall'ISTAT nell'ambito del Censimento dell'Agricoltura (2000), con una superficie complessiva di 1255,15 ha su un totale di 2949 ha (42,56% della superficie totale del comune), presentano una Superficie Agricola Utilizzata (SAU) di 615,39 ha (20,86% della superficie totale del comune)

A tali superfici sarebbero comunque da aggiungere quelle riconducibili all'agricoltura hobbistica e del week end, per le quali non è disponibile alcun dato di riferimento.

Sfuggono inoltre a questo computo le superfici investite dalle utilizzazioni forestali, che spesso sono al di fuori delle proprietà aziendali e sono fatte oggetto di specifica compravendita, anche limitatamente ai soprassuoli in piedi.

La ripartizione colturale della SAU denota una forte predominanza delle superfici destinate a prato e secondariamente pascolo (complessivamente 384 ha).

Risultano ancora importanti le coltivazioni legnose agrarie ed in particolare si rileva una superficie interessante a vigneto (63,79 ha) ed una decisamente inferiore ad oliveto (10,32 ha). Queste colture si presentano anche promiscue ai prati-pascoli.

Tra i seminativi (57,53 ha) prevalgono le ortive, il granoturco, la patata, il frumento.

Ripartizione della superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni per comune e zona altimetrica - Censimento 2001 -				
COMUNI	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA			
	Seminativi	Coltivazioni legnose agrarie	Prati permanenti e pascoli	Totale
	ha	ha	ha	ha
Villafranca in Lunigiana	57,53	173,86	384,00	615,39
Lunigiana	1.623,68	4.569,78	10.274,28	16.467,54
Provincia di Massa	1.832,46	5.874,12	11.944,78	19.651,36
ZONE ALTIMETRICHE				
Montagna	1.253,69	4.997,22	10.383,97	16.634,88
Collina	578,77	876,90	1.560,81	3.016,48
Pianura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE	1.832,46	5.874,12	11.977,78	19.651,36

Le superfici aziendali non interessate da coltivazioni agricole sono destinate in buona parte a bosco (562,84 ha), dove predominano nettamente le formazioni decidue. Risulta rilevante in particolare la quota di castagneto (92,86 ha).

Le aziende agricole manifestano una scarsa propensione all'innovazione ed alle nuove tecnologie (solo 2 su 602 manifestano l'accesso alle nuove tecnologie ed a d internet) e una scarsa capacità di lavorare e trasformare il prodotto (3 aziende). Ma questi dati sembrano sottostimare la realtà locale.

I processi in corso denotano comunque un progressivo arretramento ed una progressiva marginalizzazione delle attività agricole e delle superfici dalle stesse investite, anche se confrontando i dati con quelli relativi ai comuni limitrofi la tendenza è meno accentuata.

Rileviamo infatti per il comune di Villafranca dai suddetti dati ISTAT:

nel 1990

- 644 aziende
- 1352,26 ha di superficie aziendale
- 711,15 ha di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

nel 2000

- 602 aziende
- 1255,15 ha di superficie aziendale
- 615,39 ha di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

Questo significa una perdita di oltre il 13% della SAU (dato comunque inferiore alla media provinciale), imputabile in parte a fenomeni di urbanizzazione, ma soprattutto a fenomeni di abbandono colturale, che spesso innescano processi di degrado.

Va inoltre rilevato come nell'intervallo censuario '90/2000 si sia verificato un consistente calo del totale delle aziende in tutti i Comuni interni all'ambito di riferimento, generalizzato a tutte le classi dimensionali.

La classe dimensionale che ha registrato il maggiore decremento è quella con meno di un ettaro di superficie.

La tipologia aziendale più diffusa è quella della microazienda: su 602 aziende ben 433 hanno una SAU inferiore all'ettaro, solo una superiore ai 30 ha.

La forma di conduzione prevalente nei Comuni analizzati è quella a conduzione diretta del coltivatore; in particolare è quasi completamente svolta con manodopera familiare. In tutto il territorio considerato risulta pressochè assente la conduzione con salariati e a mezzadria.

Le dinamiche che hanno portato a questo squilibrio fra terziario e agricoltura (1 a 5) sono talmente conosciute (primo repentino passaggio dall'agricoltura all'industria nel primo dopoguerra, e poi graduale travaso da questa al terziario, con la crisi della grande industria) che non appare necessario, nella presente trattazione, nessun ulteriore approfondimento.

1.5) Le attività economiche: turismo

Passando a descrivere le dinamiche che hanno caratterizzato dal punto di vista turistico Villafranca, dalla tabella sottostante emerge che nel 2002 il Comune di cui si tratta è stato interessato dalla presenza di 10.000 persone, stranieri e non, che hanno soggiornato nelle strutture alberghiere ed extralberghiere presenti, pari al 7,64% di tutta la Lunigiana. Più precisamente, 5430 persone hanno soggiornato negli alberghi (pari al 54,3%) e 4570 (45,70%) nelle strutture extralberghiere (campeggi, ecc.). Rispetto al dato lunigianese queste rappresentano, rispettivamente, il 6,93% e l'8,71%.

Movimento turistico, anno 2002									
COMUNI	PRESENZE ALBERGHI			PRESENZA EXTRA			PRESENZE TOTALI		
	<i>Italiani</i>	<i>Stranieri</i>	TOTALE	<i>Italiani</i>	<i>Stranieri</i>	TOTALE	<i>Italiani</i>	<i>Stranieri</i>	TOTALE
Villafranca in Lunigiana	4.008	1.422	5.430	2.850	1.720	4.570	6.858	3.142	10.000
Lunigiana	59.723	18.610	78.333	35.678	16.757	52.435	95.401	35.367	130.768
Area costiera	288	223.836	512.200	870.871	168.954	1.039.825	1.159.235	392.790	1.552.025
Provincia	348.087	242.446	590.533	906.549	185.711	1.092.260	1.254.636	428.157	1.682.793

In particolare dai dati a nostra disposizione (vedi Relazione allegata al Quadro Conoscitivo) si evidenzia un sottodimensionamento delle strutture ricettive presenti in Lunigiana; in particolare solo nel Comune di Filattiera i 14 posti letto rilevati soddisfano l'intera domanda locale. Gli altri valori evidenziano una utilizzazione di 50 giorni annui per posto letto, poco più di un mese e mezzo rispetto ad una stagione che per molti centri turistici dura molto più a lungo.

In alcune località – tra cui Villafranca - l'utilizzazione delle strutture non raggiunge le 30 giornate per posto letto nell'ultimo anno oggetto di rilevazione.

Rapporto di utilizzazione dei posti letto		
COMUNI	Presenze ufficiali nelle strutture	Presenze per posto letto
VILLAFRANCA	4494	10
TOT. LUNIGIANA	62563	32
PROV. DI MASSA	1328409	50
I.R.P.E.T. 1998 - "Impatto del turismo sull'economia di Massa Carrara".		

Nella tabella seguente si evidenziano la quantità di case adibite a vacanza e la ricettività in posti letto nelle strutture ufficiali, alberghiere ed extralberghiere.

Case adibite a vacanza							
COMUNI	Case per vacanza (1991)	Ipotesi di abit. (media)	Licenze Enel 1994	Licenze Enel 1995	Licenze Enel 1996	Comp. % Enel 1996	Differenziale % case vacanza e resid.
VILLAFRANCA	465	1.207	470	467	492	2,06	-13,63
PROVINCIA	17.031	45.279	22.934	23.236	23.885	100,00	0,00
LUNIGIANA	7.803	18.805	8.999	9.107	9.501	39,78	40,38
I.R.P.E.T. 1998 - "Impatto del turismo sull'economia di Massa Carrara".							

Dalla colonna dei differenziali tra le case per vacanza e i residenti, risalta la vocazione dei singoli comuni per le tipologie ricettive delle abitazioni per vacanza, capace di attivare consistenti indotti economici. Da questi dati emergono Zeri, Comano, Bagnone e Casola i quali hanno particolare propensione verso tale tipologia di turismo; al contrario Aulla, Licciana Nardi, Villafranca e Carrara risaltano per i motivi contrari.

Confrontando i dati a disposizione si ricava che i 27.000 posti letto presenti nella nostra Provincia sono deficitari rispetto alla disponibilità delle case; inoltre ben 22.000 dei posti letto (pari all'82,2%) sono collocati nel Comune di Massa.

Villafranca è all'ultimo posto in termini di ricettività alberghiera ed extralberghiera.

Le abitazioni destinate alla ricettività turistica a livello provinciale ammontano a 24.000, con una distribuzione territoriale che vede localizzato in Lunigiana il 40% di queste case, ben oltre la quota del 28% relativa alla popolazione.

2) Le previsioni insediative del vigente strumento urbanistico

2.1) La popolazione

Il P.S. vigente, per quanto riguarda l'analisi dei flussi demografici, contiene una serie di dati relativi ad indicatori quali la successione storica a vari censimenti (dal 1777 al 1998 in particolare), la struttura per classi di età, l'indice di vecchiaia, le famiglie, i saldi migratori e naturali, ecc. a cui si rimanda per maggiori dettagli.

Appare importante, comunque riportare sinteticamente alcune considerazioni contenute nella Relazione allegata al P.S.: *"..... su un territorio di 42,53 Km², la popolazione al 1991 era di 4735 unità, ed al 1995 è salita a 4825, con un incremento medio di 22,5 abitanti/anno, pari allo 0,6% annuo; con questo trend di crescita, alle soglie dell'anno 2000 possiamo valutare una popolazione di poco superiore alle 5000 unità, e nel periodo di previsione per lo meno ventennale di uno Strumento Urbanistico quale il PS, l'incremento dovrebbe essere valutabile nel 10%".*

Da questi era stato ricavato un dimensionamento del piano di circa 5.500 persone.

2.2) La residenza e gli esercizi commerciali di vicinato

Per quanto attiene ai volumi previsti dal P.S. relativi alle residenze, si precisa che erano stati così dimensionati:

- 118.500,00 mc di volume residenziale;
- 11.000,00 mc di volume relativo alle pertinenze delle civili abitazioni (ad es. garage).

Lo strumento urbanistico vigente non contiene, almeno apparentemente, il n. degli alloggi corrispondenti ai volumi di cui sopra. Come si evince dall'allegato alle Norme Tecniche relativo al dimensionamento le UTOE "edificabili", cioè le zone del territorio villafranchese all'interno delle quali era possibile costruire ex novo, erano soltanto le nn. 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 15 e 16 per una volumetria complessiva pari a **115.300,00 mc**.

Ciò premesso si possono formulare le seguenti considerazioni: ipotizzando che un alloggio-tipo, analogo all'edilizia corrente, abbia una superficie di circa 150,00 mq di SUL, a cui corrisponde una volumetria di circa 450,00 mc, a ciò corrisponde una possibilità edificatoria complessiva pari a circa **256 alloggi**, oltre ai volumi "pertinenziali" di cui sopra.

Per quanto riguarda gli esercizi commerciali di vicinato si precisa che il P.S. vigente non prevede dimensionamento. Questi sono ubicati soltanto (o quasi) nel capoluogo di Villafranca e nelle aree limitrofe ad esso.

2.3) L'industria, l'artigianato, gli esercizi commerciali all'ingrosso e i depositi

Per quanto riguarda i volumi relativi all'industria e all'artigianato, si precisa che questi erano stati dimensionati in 22.000,00 mc. A questa volumetria si può ipotizzare che corrisponda una superficie utile lorda pari a circa 3.700,00 mq (ipotizzando una altezza dei manufatti pari a circa 6,00 ml).

Relativamente al commercio appare opportuno precisare che il P.S. non suddivide gli spazi commerciali ammissibili tra ingrosso, media e grande distribuzione, ma cita – fondamentalmente – soltanto attività commerciali medio/piccole e comunque compatibili con la residenza presente nelle UTOE dove queste strutture sono previste.

Sostanzialmente è prevista una volumetria complessiva pari a 41.500,00 mc a cui si può ipotizzare una SUL di circa 9.300,00 mq (altezza manufatti pari a circa 4,50 ml).

2.4) Le attività turistico-ricettive

Come esplicitato nel paragrafo 1.5) precedente Villafranca è all'ultimo posto in provincia in termini di ricettività alberghiera.

Per quanto riguarda i volumi relativi alla attività turistico-ricettive il P.S. prevede 22.000,00 mc. A questa volumetria si può ipotizzare che corrisponda una superficie utile lorda pari a circa 7.300,00 mq (ipotizzando

una altezza dei manufatti pari a circa 3,00 ml) ed un n. di posti letto (ipotetico) pari a 100, compreso gli spazi accessori (hall, reception, sale comuni, servizi, ecc.).

2.7) Le attività direzionali e di servizio

Relativamente alle attività direzionali il P.S. prevede 14.000,00 mc. A questa volumetria si può ipotizzare che corrisponda una superficie utile lorda pari a circa 4.600,00 mq (ipotizzando una altezza dei manufatti pari a circa 3,00 ml).

2.8) Le attività agricole e l'agriturismo

Per quanto l'agricoltura il P.S. prevede nelle UTOE con "*Tipologia prevalentemente Agricola*", nn. 2, 3, 6, 10, 11, 14, la possibilità di cambi di destinazione d'uso degli edifici se funzionali alle attività agricole. E' consentito anche l'agriturismo.

Il P.S. vigente non prevede alcun dimensionamento.

3) Lo stato di attuazione del vigente strumento urbanistico

Come evidenziato nella relazione allegata al Quadro Conoscitivo del P.S. vigente, "i volumi" previsti da quest'ultimo e sopra descritti sono così riassunti e suddivisi per le varie categorie nella seguente tabella:

Volumetrie di progetto nelle U.T.O.E. previste dal vigente P.S.

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	RESIDENZIALE mc	PERTINENZE mc	COMMERCIALE mc	DIREZIONALE mc	ARTIGIANALE mc	RICETTIVO mc	VOLUME TOTALE mc
1 – IROLA	850	84	315	105	168	168	1690
2 – NUMBRIA – PIAGNARA	350	44	165	55	88	88	190
3 – GRAGNANO – IL BOSCO	100	16	60	20	32	32	250
4 – MOCRONE	6750	600	2250	750	1200	1200	6000
5 – MALGRATE	6750	460	1725	575	920	920	11350
6 – IL PIANO – CA' MADONNA	1000	170	637,5	212,5	340	340	2700
7 – BIVIO DI ISAIA	13000	1160	4350	1450	2320	2320	24600
8 – FILETTO	11000	900	3375	1125	1800	1800	20000
9 – VILLAFRANCA	49000	4060	15225	5075	8120	8120	29500
10 – MAGRA	0	0	0	0	0	0	0
11 – BAGNONE – GRAVARINO	250	78	292,5	97,5	156	156	780
12 – VILLAFRANCA – LA VIGNA	16500	1640	6150	2050	3280	3280	32900
13 – VIRGOLETTA	10000	900	3375	1125	1800	1800	19000
14 – COLLINE SUD	600	332	1245	415	664	664	3320
15 – FORNOLI	1300	416	1560	520	832	832	5460
16 – MERIZZO	1000	142	532,5	177,5	284	284	2420
TOTALE	118450	11002	41257,5	13752,5	22004	22004	229000

La tabella seguente mostra, invece, le Concessioni Edilizie rilasciate ai sensi del vigente strumento urbanistico dal 2001 al 31/12/2006:

Concessioni edilizie rilasciate dal 2001 al 31/12/2006

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	RESIDENZIALE mc	PERTINENZE mc	COMMERCIALE mc	DIREZIONALE mc	ARTIGIANALE mc	RICETTIVO mc	VOLUME TOTALE mc
1 – IROLA	0	0	0	0	0	0	0
2 – NUMBRIA – PIAGNARA	0	0	0	0	0	0	0
3 – GRAGNANO – IL BOSCO	0	70	0	0	0	0	0
4 – MOCRONE	12000	630	0	0	1100	730	14460
5 – MALGRATE	6500	0	0	0	0	0	6500
6 – IL PIANO – CA' MADONNA	0	0	0	0	0	0	0
7 – BIVIO DI ISAIA	4500	0	0	0	800	0	5300
8 – FILETTO	4100	350	330	0	0	0	4780
9 – VILLAFRANCA	14000	0	11143	450	1400	0	26993
10 – MAGRA	0	0	0	0	0	0	0
11 – BAGNONE – GRAVARINO	0	0	0	0	0	0	0
12 – VILLAFRANCA – LA VIGNA	3500	105	0	0	0	0	3605
13 – VIRGOLETTA	6200	0	0	0	0	0	6200
14 – COLLINE SUD	790	0	0	0	0	0	790
15 – FORNOLI	0	0	0	0	0	0	0
16 – MERIZZO	480	0	0	0	0	0	480
TOTALE	52070	1155	11473	450	3300	730	69108

Complessivamente è stato costruito un volume di 69.000 mc (circa), corrispondente al 30% della potenzialità edificatoria del P.S.

Di seguito vengono descritti i dati relativi ai volumi effettivamente realizzati, suddivisi per le varie

categorie, i quali sono stati forniti dall'Ufficio Edilizia Privata.

3.1) La residenza

Come precedentemente precisato lo strumento urbanistico vigente non contiene il n. degli alloggi corrispondenti ai volumi previsti. E' stato, altresì, evidenziato che le UTOE "edificabili" sono soltanto le nn. 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 15 e 16.

Dai dati forniti dall'Ufficio Edilizia privata comunale risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi per **n. 84 nuovi alloggi dal 2001 al 31/12/2006**, corrispondenti a mc 38.276 circa (pari al 33% del volume complessivo residenziale) e mc 2.025 come pertinenze al servizio delle residenze (pari al 18,00% del volume complessivo pertinenziale). In particolare i volumi realizzati sono così distribuiti all'interno delle UTOE:

- UTOE 4: mc 2.475,00 per 7 alloggi;
- UTOE 5: mc 6.682,00 per 13 alloggi;
- UTOE 7: mc 4.695,00 per 9 alloggi;
- UTOE 8: mc 4.292,00 per 11 alloggi;
- UTOE 9: mc 14.000,00 per 34 alloggi;
- UTOE 12: mc 3.607,00 per 6 alloggi;
- UTOE 13: mc 2.525,00 per 4 alloggi.

3.2) L'industria, l'artigianato, gli esercizi commerciali e i depositi

Per quanto riguarda i volumi relativi al commercio, all'industria e all'artigianato sono stati realizzati i seguenti volumi:

- mc 11.473 commerciale (pari al 27% del volume complessivo);
- mc 3.300 artigianale (pari al 15% del volume complessivo).

3.3) Le attività turistico-ricettive

Sono stati realizzati mc 730 (pari al 3% del volume complessivo).

3.4) Le attività direzionali e di servizio

Sono stati realizzati mc 450 (pari al 3,2% del volume complessivo), pari a circa 150 mq di SUL.

3.5) Le attività agricole e l'agriturismo

Per quanto l'agricoltura sono stati realizzati 400,00 mc di annessi agricoli, pari a n. 5 manufatti.

4) Le previsioni insediative del nuovo strumento urbanistico

Come precisato in Premessa, il nuovo P.S. – conformemente all'art. 7 del D.P.G.R. 3/R-2007 - articola il dimensionamento degli insediamenti nelle seguenti funzioni:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e) turistico-ricettiva;
- f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

Le funzioni di cui sopra saranno essere espresse in metri quadrati di superficie utile lorda ad eccezione della funzione turistico-ricettiva sarà essere espressa anche in numero di posti letto.

4.1) La residenza e gli esercizi commerciali di vicinato

4.1.1) Premessa

Per poter determinare il *fabbisogno abitativo nel decennio 2005-2015*, oltre a quanto descritto in premessa, sono stati utilizzati alcuni i criteri di seguito descritti. Il metodo che è stato adottato confronta la **Domanda Abitativa Primaria**, cioè la mole degli alloggi richiesti potenzialmente, con l'**Offerta Abitativa Primaria**, cioè la quantità degli alloggi esistenti, prendendo in considerazione contemporaneamente anche il **Fabbisogno Sostitutivo** corrispondente alla necessità di provvedere al rinnovo del patrimonio abitativo soggetto ad usura o obsolescenza.

Per determinare la domanda abitativa primaria dovrà essere considerata una quota definita **frizionale** da lasciare libera per la vendita e per l'affitto. Questo per assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a scongiurare tensioni nei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

Per poter comprendere meglio quanto di seguito descritto si precisa che le sigle sotto riportate corrispondono:

- **DAP**, cioè **Domanda Abitativa Primaria**, corrisponde al numero degli alloggi richiesti, derivante sia dal fabbisogno pregresso che e dalle dinamiche demografiche;

- **QD**, la **Quantità Domandata** corrisponde al numero dei nuclei familiari previsti;

- **DF**, la **Domanda Frizionale** è la quantità di alloggi da destinare alla vendita e/o all'affitto;

- **OAP**, è l'**Offerta Abitativa Primaria** che corrisponde al numero degli alloggi esistenti (**QE**, che sono pari all'incirca al numero delle famiglie presenti), compreso una certa percentuale delle case esistenti, attualmente non utilizzate, ma che ragionevolmente possono essere recuperate per questo scopo;

- **PNUR**, è il *Patrimonio Non Utilizzato Recuperabile*, corrispondente alla quantità di alloggi che possono essere ricavati dal patrimonio edilizio non utilizzato che può essere recuperato per fini abitativi;

- **FS**, il **Fabbisogno Sostitutivo** corrisponde alla necessità di rinnovare il patrimonio edilizio abitativo;

- **FAP**, il **Fabbisogno Abitativo Primario** è dato dalla differenza tra DAP e OAP sommato al FS;

- **FSC**, il **Fabbisogno Abitativo Seconda Case** corrisponde al numero di alloggi da destinare a vacanza e/o per scopi di lavoro;

- **FC**, è il *Fabbisogno Complessivo*, corrispondente al FAP sommato al FASC;

- **ERP**, corrisponde agli alloggi da destinare alla *Edilizia Residenziale Pubblica*;

- **A. REALIZZATI PS**, corrispondono agli alloggi realizzati secondo le disposizioni del vigente Piano Strutturale;

- **A. RESIDUI PS**, corrispondono agli alloggi ancora potenzialmente realizzabili secondo il PS vigente (n. 172) che si intendono confermare.

Tutto ciò premesso:

- la domanda abitativa primaria (**DAP**) sarà ricavata sommando la quantità domandata (che corrisponde ai nuclei familiari previsti) e la domanda frizionale, compreso gli alloggi per edilizia residenziale pubblica, cioè **DAP = QD + DF + ERP**;

- per quanto riguarda l'offerta abitativa primaria (**OAP**), essa è pari alla somma tra le case esistenti (che corrisponde ai nuclei familiari esistenti) e una percentuale del patrimonio non utilizzato che può essere recuperato (**PNUR**), cioè **OAP = QE + X% PNUR**;

- il fabbisogno abitativo (**FAP**) sarà ricavato dalla differenza tra la domanda abitativa primaria e l'offerta abitativa primaria, sommata al fabbisogno sostitutivo, cioè **FAP = DAP - OAP + FS**.

Alla base del metodo elaborato sopra citato c'è il rapporto pari ad 1,30 tra il numero delle famiglie e quello delle abitazioni occupate. Infatti l'analisi dei dati ISTAT fino al 2001 evidenzia come il rapporto tra il numero delle famiglie e quello delle abitazioni occupate era mediamente vicino ad 1,30 (per la Lunigiana è vicino a 1,50, mentre per Villafranca è pari a 1,34).

4.1.2) La popolazione

Le analisi eseguite sulla dinamica demografica della popolazione residenziale provinciale (vedi Quadro Conoscitivo del P.S.), elaborata Comune per Comune, al fine di determinare le previsioni al 2015 si basano su indicatori quali:

- per quanto riguarda Villafranca, considerando i censimenti relativi al secondo dopoguerra, appare quanto segue: dal 1951 al 1961 la popolazione è passata da 5.293 unità a 4.924, con una diminuzione di 369 residenti, pari al 6,9%; dal 1961 al 1971 la popolazione è ulteriormente diminuita, passando a 4.347 residenti, con una diminuzione di 577 unità, pari all'11%; dal 1971 al 1981 la popolazione è aumentata di 151 unità, pari al 3,47%; dal 1981 al 1991 la popolazione è aumentata ulteriormente di 235 unità, pari al 5,22%; dal 1991 al 2001 è nuovamente diminuita di 124 unità, pari al 2,62%; dal 2001 al 2004 la popolazione è passata da 4.609 residenti a 4.649, con un aumento di 40 unità, pari allo 0,86%;

- per ciò che concerne, invece, il numero delle famiglie residenti nel Comune di Villafranca, questo è costantemente aumentato dal 1951 (1.373 famiglie) al 2005 (2.090 famiglie). L'aumento (717 in valore assoluto, pari all'52,22%), è in percentuale tra i più alti dell'intera Lunigiana;

- nel confronto coi comuni contermini, Villafranca è quello che ha la dimensione media familiare maggiore (2,34 persone/famiglia) che rappresenta il valore più alto per l'intera Lunigiana, ad eccezione di Aulla e Podenzana.

Per quanto riguarda il numero delle famiglie dal 1971 al 2005 le famiglie sono aumentate di 684 unità, pari ad un aumento di circa 20 famiglie/anno. Si ipotizza che questo trend porterà ad avere 200 famiglie in più, pari a 2290 famiglie complessive (circa).

Ne consegue che le famiglie previste per il 2015 sono **2290 (circa)**.

4.1.3) Determinazione della domanda abitativa primaria

La domanda abitativa primaria (**DAP**) è la previsione di richiesta di abitazioni per la residenza all'anno 2015.

Essa corrisponde alla somma tra la quantità domandata **QD**, la domanda frizionale **DF** e la domanda di edilizia residenziale pubblica (**ERP**).

4.1.3.1) Previsione della quantità domandata (QD)

Al par. 4.1.2) è stato descritto che il numero delle famiglie previste per il 2015, che costituiscono anche la quantità domandata, sono **2290**.

4.1.3.2) Individuazione della domanda frizionale e della domanda per l'edilizia residenziale pubblica

Al fine di prevedere la giusta quantità di alloggi da lasciare liberi per la vendita o l'affitto che permetta di assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a scongiurare tensioni nei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie, si devono fare alcune riflessioni.

Rispetto ai Comuni contermini a Villafranca è più bassa la quantità di abitazioni occupate dai proprietari. In particolare le abitazioni in affitto (19,48%) sono più del doppio rispetto a quelle di Tresana (8,57%), di Bagnone (9,26%) e di Mulazzo (8,11%) e ciò è valido anche per quanto riguarda sia il dato dell'intera Lunigiana (14,24%) che della Provincia (17,21%). Nell'area lunigianese il dato è inferiore solo a quello di Aulla (20,98%).

Abitazioni occupate per titolo di godimento – 2001							
Comuni	Proprietà		Affitto		Altro titolo		Totale abitazioni
	v.a.	%	v.a.	%		%	v.a.
Aulla	2.919	70,63	867	20,98	347	8,40	4.133
Bagnone	795	79,18	93	9,26	116	11,55	1.004
Casola	457	82,49	49	8,84	48	8,66	554
Comano	304	86,36	17	4,83	31	8,81	352
Filattiera	853	77,33	163	14,78	87	7,89	1.103
Fivizzano	3.205	80,71	398	10,02	368	9,27	3.971
Fosdinovo	1.487	77,65	239	12,48	189	9,87	1.915
Licciana Nardi	1.527	74,27	326	15,86	203	9,87	2.056
Mulazzo	973	83,02	95	8,11	104	8,87	1.172
Podenzana	584	79,35	79	10,73	73	9,92	736
Pontremoli	2.732	74,85	616	16,88	302	8,27	3.650
Tresana	717	81,94	75	8,57	83	9,49	875
Villafranca	1.360	69,89	379	19,48	207	10,64	1.946
Zeri	566	83,60	41	6,06	70	10,34	677
Lunigiana	18.479	76,54	3.437	14,24	2.228	9,23	24.144
Prov. Massa	57.741	72,64	13.677	17,21	8.076	10,16	79.494

I dati di cui sopra sono importanti soprattutto se correlati con uno studio presentato dalla Regione Toscana nel quale si rileva come negli ultimi anni i prezzi degli affitti in Italia sono saliti molto più velocemente dell'inflazione e spesso arrivano ad incidere per 1/3 dei redditi familiari. Per contrastare questi fenomeni, per ridurre la coabitazione e per intervenire a riequilibrare i prezzi del mercato immobiliare secondo le disponibilità della popolazione residente, l'Amministrazione Comunale intende da un lato prevedere la percentuale della quantità abitativa riservata alla domanda frizionale intorno al 7%, dall'altro agevolare il settore dell'edilizia residenziale pubblica attraverso non solo nuove costruzioni ma anche recuperi edilizi ed azioni di riqualificazione degli insediamenti in modo da ampliare e diversificare l'offerta abitativa. La quota frizionale risulta essere quindi pari al 7% della previsione della quantità domandata, cioè: **2.290 x 7% = 160 alloggi (DF)**.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica **si prevede la costruzione di 20 alloggi (ERP)**.

4.1.4) Determinazione dell'offerta abitativa primaria

L'offerta abitativa primaria è la somma tra lo stock esistente al 2001 e la quota parte del patrimonio non utilizzato al 2001 recuperabile ai fini residenziali per il 2011.

4.1.4.1) Alloggi esistenti

Le abitazioni occupate al 2001 (1946 abitazioni) sono pari (circa) al numero dei nuclei familiari residenti in quella data (1968). Lo stock esistente, o Quantità Esistente, può essere considerato pari a **1946 alloggi (QE)**.

4.1.4.2) Il patrimonio edilizio recuperabile

In conformità con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della Provincia di Massa Carrara e in coerenza con le disposizioni della L.R.1/05, allo scopo di limitare la pressione ambientale e l'uso del territorio, è stato analizzato il patrimonio edilizio esistente al fine di

individuare la quota del dimensionamento necessario derivante dal recupero del patrimonio edilizio non utilizzato e recuperabile.

A tale proposito sono riportate alcune precisazioni e considerazioni:

a) il dato riferito al patrimonio edilizio non utilizzato (662) è quello del censimento del 2001;

b) ci si propone di recuperare, per l'utilizzo abitativo primario, il 20% del patrimonio edilizio recuperabile non utilizzato.

Si può quindi stimare il **Patrimonio Edilizio Recuperabile (PER)**:

PER = 662 x 20% = 133 alloggi.

Conseguentemente l'Offerta Abitativa Primaria (OAP) è pari a 1946 alloggi (QE) + 133 alloggi (PER) = 2.079 alloggi.

4.1.5) Fabbisogno sostitutivo

Oltre a determinare la domanda e l'offerta abitativa primaria, al fine di prevedere il corretto fabbisogno abitativo primario nel decennio 2005-2015, occorre procedere all'individuazione del fabbisogno sostitutivo, corrispondente alla necessità di provvedere al rinnovo dello stock abitativo soggetto ad una più o meno intensa usura o obsolescenza.

Nonostante negli ultimi trenta anni l'aumento delle abitazioni risulti essere inferiore al 25% e ciò dimostri come nel complesso il patrimonio edilizio di Villafranca sia non di recentissima formazione, si prevede per il fabbisogno sostitutivo, una percentuale pari al 6% delle famiglie presenti al 2001 (1968).

Da ciò si ricava che il fabbisogno sostitutivo è pari a: $1968 \times 6\% = 118$ alloggi (FS).

4.1.6) Fabbisogno abitativo primario nel decennio 2005-2015

Applicando il metodo di calcolo sopradescritto con le riflessioni sui parametri eseguite e qui brevemente riassunte:

- per la stima della domanda abitativa primaria:

abitazioni occupate al 2015 = al numero dei nuclei familiari previsti in quella data (2290);

domanda frizionale pari al 7% dello stock abitativo domandato (160);

domanda edilizia residenziale pubblica = 20 alloggi;

- per la stima dell'offerta abitativa primaria:

abitazioni occupate al 2005 differenti al numero dei nuclei familiari rilevati in questa data;

patrimonio recuperabile per la residenza pari all' 20% del patrimonio non utilizzato (133);

- per la stima del fabbisogno sostitutivo:

la percentuale pari al 6% dello stock abitativo offerto (118).

Conseguentemente il risultato è il seguente:

DAP (domanda abitativa primaria) = QD + DF + ERP = 2.290 + 160 + 20 = **2.470 unità abitative**;

OAP (offerta abitativa primaria) = QE + (PNUR x 20%) = 1.946 + 133 = **2.079 unità abitative**;

FS (fabbisogno sostitutivo) = **118 unità abitative**;

FAP (fabbisogno abitativo primario) = DAP - OAP + FS = 2.470 - 2.079 + 118 = **509 unità abitative**.

4.1.7) Fabbisogno abitativo di seconde case nel decennio 2005-2015

Al fine di determinare la quota del dimensionamento residenziale da destinare nel decennio 2005-2015 al settore delle seconde case, intesa come gli alloggi capaci di soddisfare le necessità di utilizzo per vacanza e per lavoro, si è effettuata un'analisi attraverso il principio percentualistico delle situazioni registrate nell'ultimo ventennio (1981-2001).

In particolar modo è stata ricercata la percentuale media degli alloggi non occupati, percentuale che risulta essere di circa il 25% delle abitazioni totali. Di questa è stato esaminato l'andamento della quota specifica riservata, appunto, alle voci vacanze e lavoro.

Dai dati in nostro possesso si può ragionevolmente prevedere che tale quota risulterà essere di circa il 30% del totale delle abitazioni non occupate.

In seguito è stato stimato il dato riferito alla somma degli alloggi utilizzati per vacanza e per lavoro nell'anno 2001 mediante la percentuale sul totale delle abitazioni non occupate: risulta essere pari a $662 \times 15\% = 100$ alloggi.

Altrettanto è stato fatto per determinare le previsioni dell'anno 2015.

I risultati sono i seguenti:

Abitazioni non occupate al 2015 = (FAP + abitazioni esistenti al 2001) \times 25% = (509 + 2608) \times 25% = **780**;

Alloggi utilizzati per vacanza e per lavoro al 2015 = Abitazioni non occupate al 2015 \times 30% = 780 \times 30% = **234**.

Il fabbisogno abitativo di seconde case per il decennio 2001-2011 = Alloggi utilizzati per vacanza e per lavoro al 2015 - Alloggi utilizzati per vacanza e per lavoro al 2001 = 234 - 100 = **134 alloggi (FSC)**.

4.1.8) Il recupero delle aree industriali Panda - Trada

Il nuovo P.S. prevede gli interventi di seguito descritti da realizzare nell'UTOE 8, ubicata lungo il margine del Fiume Magra, in prossimità del capoluogo.

Sull'area sono presenti due opifici industriali, attualmente dimessi, i quali hanno le seguenti caratteristiche dimensionali:

Stabilimento ex Panda S.P.A.:

superficie area di proprietà: mq 128.440,00;

superficie coperta: capannoni mq 10.171,00; superfici tecniche, macchinari ed attrezzature occupate all'esterno dei capannoni mq 2.780,00; portineria, uffici, abitazione custode, servizi mq 549,35; stabilimento mq 2.582,00; **TOTALE SC. MQ 16.082,35**;

volumi: capannoni, esclusi volumi tecnici mc 120.298,00; portineria, uffici, abitazione del custode e servizi mc 3.652,00; stabilimento mc 23.940,00; **TOTALE VOLUME MC 147.890,00**;

Stabilimento ex Trada S.P.A.:

superficie area di proprietà: mq 40.387,00;

superficie coperta: capannoni mq 11.378,00; abitazione mq 260,00; uffici e servizi mq 674,00; volumi tecnici mq 465,00; tettoia mq 198,00; **TOTALE SC. MQ 12.453,00**;

volumi: capannoni mc 98.988,60; abitazione mc 597,00; uffici e servizi mc 1.553,00; tettoia mc 1.327,00; **TOTALE VOLUME MC 105.740,60**.

La Superficie coperta complessiva è quindi pari a mq 28.535,35; mentre la volumetria complessiva è pari a mc 253.630,60.

In particolare è prevista la realizzazione dei seguenti interventi:

a) recupero dell'area attualmente degradata dal punto di visto ambientale, paesaggistico, igienico-sanitario, architettonico e socio/economico;

b) bonifica dei siti inquinati;

c) demolizione manufatti esistenti, riconversione e loro utilizzo a fini commerciali, direzionali, residenziali, turistico-ricettivi. In particolare sarà consentita la realizzazione di strutture medie di vendita con servizi (spogliatoi personale, uffici, depositi derrate alimentari e non, locali tecnici, laboratori, ecc.), realizzazione di edifici per civile abitazione, con aree a parcheggio e aree verdi a giardino e per funzioni ludiche-sportive (tennis, piscina, area attrezzata per gioco bambini, giardini pubblici, ecc.), realizzazione di struttura alberghiera con centro congressi, aree verdi attrezzate (tennis, piscina, ecc.);

d) miglioramento della rete di comunicazione viaria attraverso la realizzazione di un bypass stradale, in coerenza con il "*Sub - sistema funzionale della mobilità*", che attraverserà l'area di cui si tratta e congiungerà la stessa con la statale della Cisa nei pressi del Castello di Malnido e oltre l'abitato di Villafranca verso il confine con il Comune di Filattiera;

e) realizzazione di parcheggi adeguati ai parametri regionali in materia di attività commerciali, suddivisi in parcheggi per i fruitori del nuovo complesso commerciale e parcheggi per il personale.

L'A.C. di Villafranca ritiene di prioritaria importanza gli interventi sopra citati perché conseguentemente si creerebbero numerosi posti di lavoro e si determinerebbe una importante opportunità di rilancio di quest'area lunigianese, unitamente alla bonifica dei siti degradati dove insistono i manufatti ex Panda-Trada.

Quindi nel dimensionamento complessivo (residenziale, terziario, commerciale e turistico-ricettivo) si dovranno sommare anche le previsioni citate, secondo quanto precisato di seguito.

In particolare è previsto che negli 80 alloggi previsti si insedieranno 60 nuovi abitanti, mentre gli altri ospiteranno il personale di servizio e gli addetti alle nuove strutture.

4.1.9) Conclusioni finali: Fabbisogno residenziale complessivo

Per quanto non siano previste particolari politiche legate allo sviluppo del settore delle abitazioni per la seconda casa, il dimensionamento residenziale complessivo dovrà tener conto anche delle previsioni fatte e riferite a tale campo. Infatti esse sono da ritenersi il minimo necessario affinché le aspettative per il settore prima casa possano avverarsi a seguito delle azioni individuate, senza che queste subiscano forti pressioni dalla domanda turistica.

Il fabbisogno complessivo (FC) quindi sarà pari a: Fabbisogno Abitativo Primario (FAP) + Fabbisogno Abitativo Seconde Case (FSC) = 509 alloggi + 134 alloggi = 643 alloggi.

Da questi si devono decurtare gli alloggi realizzati (A. REALIZZATI PS) dal 2001 ad oggi, pari a circa 88 (vedi precedente punto 3.1).

Il P.S. confermerà la residua possibilità edificatoria (A. RESIDUI PS) previste dal vigente strumento urbanistico, pari a circa 172 alloggi (260 – 88).

Per cui gli alloggi da realizzare ex novo previsti dallo strumento di cui si tratta saranno dati da **FC – A. REALIZZATI PS = 643 – 88 = 555 alloggi**, nei quali sono compresi gli alloggi residui del vigente P.S. (A. RESIDUI PS).

A questi si dovranno aggiungere gli 88 alloggi previsti nell'UTOE 9 (Panda-Trada).

Ricapitolando il P.S., relativamente al settore residenziale, prevederà effettivamente:

a) la realizzazione di n. 302 alloggi connessi alle nuove previsioni su tutto il territorio comunale, ad eccezione degli interventi di cui sotto;

b) la realizzazione di n. 100 alloggi connessi agli interventi di cui all'UTOE 4 – (Golf e strutture connesse);

c) la realizzazione di n. 80 alloggi connessi agli interventi di cui all'UTOE 8 – Panda-Trada;

d) la realizzazione di n. 118 alloggi da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero);

TOTALE 600 alloggi, per una superficie complessiva pari a 77.470,00 mq. In queste previsioni sono ricompresi anche i n. 172 alloggi che rappresentano il "residuo" del vigente P.S. e che si intende confermare.

In sostanza i nuovi alloggi previsti dal presente P.S. (da realizzare ex novo) ammontano a 310.

È necessario comunque prevedere prioritariamente le azioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi per attuare i **20** alloggi circa di edilizia residenziale pubblica.

4.2) L'industria, l'artigianato, gli esercizi commerciali all'ingrosso e i depositi

Appare opportuno, preliminarmente, ricordare le previsioni contenute nel vigente P.S.

Come precisato al precedente par. 2.3) i volumi relativi all'industria e all'artigianato erano stati dimensionati in 22.000,00 mc dal vigente strumento urbanistico.

Relativamente al commercio il P.S. vigente non suddivide gli spazi commerciali ammissibili tra ingrosso, media e grande distribuzione, ma prevede soltanto attività commerciali medio/piccole e comunque

compatibili con la residenza presente nelle UTOE dove queste strutture sono previste. E' prevista una volumetria complessiva pari a 41.500,00 mc.

Per quanto riguarda, invece, il nuovo strumento di pianificazione territoriale questo conferma le previsioni di cui sopra e prevede le ulteriori volumetrie, così suddivise:

a) per quanto riguarda **l'industria e l'artigianato** sono previsti nuovi manufatti per una Superficie Utile Lorda di circa 28.000,00 mq, oltre al recupero di 4.000,00 mq della SUL esistente nell'UTOE 7 a questi devono essere detratti i 3.000,00 mq di SUL previsti attualmente e non ancora realizzati. **Per cui la SUL ancora da realizzare è pari a circa 28.000,00 mq, oltre al recupero di 4.000,00 mq della SUL esistente nell'UTOE 8;**

b) per quanto riguarda gli **esercizi commerciali all'ingrosso** è previsto:

- realizzazione di 16.000,00 mq di SUL connessi alle nuove previsioni, i quali comprendono anche i 5.000,00 mq di SUL che rappresentano il "residuo" del vigente P.S. che si intende confermare;

- realizzazione di n. 38.500,00 mq di SUL connessi agli interventi di cui all'UTOE 8– Panda-Trada;

- la realizzazione di 3.000,00 mq di SUL da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero) nell'UTOE 8;

TOTALE 54.500,00 mq di SUL, oltre il recupero di 3.000,00 mq della SUL esistente nell'UTOE 7

c) il P.S. vigente non contempla i **depositi** nel dimensionamento. Per questa ragione sarà prevista la realizzazione di una volumetria destinata a questo scopo pari a circa **10.000,00 mc, corrispondenti a circa 2.000,00 mq di SUL.**

4.3) Le attività commerciali relative alle medie strutture di vendita

Come precisato al precedente punto 4.1.8) nell'UTOE 9 – Panda Trada, sarà consentita la realizzazione di strutture medie di vendita con servizi (spogliatoi personale, uffici, depositi derrate alimentari e non, locali tecnici, laboratori, ecc.), per complessivi 38.500,00 mq di superficie commerciale, con aree a parcheggio e aree verdi a giardino e per funzioni ludiche-sportive.

4.4) Le attività commerciali relative alle strutture di grande distribuzione

Il P.S. non prevede attività commerciali di grande distribuzione.

4.5) Le attività turistico-ricettive

I volumi relativi alle attività ricettive erano stati dimensionati dal vigente P.S. in 22.000,00 mc; a questi devono essere aggiunti i 15.000,00 mc destinati a servizio delle attività golfistiche in Loc. Cà Madonna, per una volumetria complessiva pari a 37.000,00 mc.

Considerato che attualmente sono stati realizzati soltanto 730,00 mc (vedi precedente par. 3.3), il P.S. vigente dispone di un "residuo" pari a 36.270,00 mc.

Ciò premesso il nuovo strumento urbanistico prevede la realizzazione delle seguenti volumetrie, le quali saranno destinate ad alberghi e/o ad R.T.A., così come definiti e disciplinati dagli artt. 26 e 27 della L.R. 42/2000, così come modificata dalla L.R. 14/2005:

a) realizzazione di n. 110 posti letto, pari ad una SUL di 8.400,00 mq (circa 35.000,00 mc) connessi alle nuove previsioni su tutto il territorio comunale, oltre agli interventi di cui sotto;

b) realizzazione di n. 100 posti letto, pari ad una SUL di 7.000,00 mq connessi alle previsioni di cui all'UTOE 4 (Campo da golf e strutture connesse);

c) realizzazione di n. 50 posti letto, pari ad una SUL di 3.200,00 mq connessi alle previsioni di cui all'UTOE 6 (Terme dantesche e malaspiniane);

d) realizzazione di n. 120 posti letto, pari ad una SUL di 7.000,00 mq connessi alle previsioni di cui all'UTOE 8 (Panda-Trada);

e) la realizzazione di n. 150 posti letto, pari ad una SUL di 7.250,00 mq da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero);

TOTALE 530 posti letto, pari ad una SUL di 32.850,00 mq. In queste previsioni sono ricompresi anche i n. 164 posti letto, pari ad una SUL di 12.090,00 mq (circa 36.270,00 mc) che rappresentano il "residuo" del vigente P.S. e che si intende confermare.

4.6) Le attività direzionali e di servizio

I volumi relativi alle attività direzionali e di servizio erano stati dimensionati dal vigente P.S. in 14.000,00 mc. Considerato che attualmente sono stati realizzati soltanto 450,00 mc (vedi precedente par. 3.4), il P.S. vigente dispone di un "residuo" pari a 13.350,00 mc (circa 4.500,00 mq di SUL).

In particolare è prevista la realizzazione:

a) realizzazione di 2.450,00 mq di SUL connessi alle nuove previsioni, compreso i 1.000,00 mq di SUL previsti per l'UTOE 9;

b) la realizzazione di 3.160,00 mq di SUL da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero);
TOTALE 5.610,00 mq di SUL.

4.7) Le attività agricole e l'agriturismo

Il P.S. vigente non prevede alcun dimensionamento per il territorio rurale. Come anzidetto dalla data di approvazione del vigente strumento urbanistico sono stati realizzati 400,00 mc di annessi agricoli, pari a n. 5 manufatti.

Ciò premesso il nuovo strumento urbanistico prevede la realizzazione delle seguenti volumetrie, le quali saranno conseguenti alle presenti NTA e al *Regolamento* n. 5/R di cui al D.P.G.R. del 9/2/2007. In particolare le volumetrie saranno così distinte:

a) realizzazione una SUL di 2.950,00 mq relativamente ad annessi agricoli da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (art. 41, commi 4 e 7, L.R. 1/2005);

b) realizzazione di una SUL di 4.200,00 mq relativamente alla costruzione di nuovi annessi agricoli (art. 41, commi 4 e 7, L.R. 1/2005);

c) realizzazione di n. 25 posti letto, pari ad una SUL di 900,00 mq relativamente alla costruzione di nuove attività agrituristiche (L.R. n. 30 del 23/6/2003 e s.m.i.);

a) la realizzazione di n. 15 posti letto per agriturismo, pari ad una SUL di 700,00 mq, da ricavare sul patrimonio edilizio esistente (recupero).

5) Le dotazioni di standards

5.1) Gli standards previsti dal P.S. vigente

Secondo quanto disposto dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, per gli insediamenti residenziali sono necessari, per ogni abitante insediato o da insediare, la dotazione minima - inderogabile - di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie. Questa quantità complessiva deve essere così ripartita:

- mq 4,50 di aree per l'istruzione fino alla scuola dell'obbligo: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo - art. 3, comma secondo, lett. a);
- mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre - art. 3, comma secondo, lett. b);
- mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade - art. 3, comma secondo, lett. c);
- mq 2,50 di aree per parcheggi - art. 3, comma secondo, lett. d).

Ciò premesso, di seguito, si riportano le quantità previste dal vigente P.S.:

Standards urbanistici previsti dal P.S. vigente nelle U.T.O.E.

Comune di Villafranca

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	VERDE ATTR.	PARCHEGGI	TOT. mq	ABIT.TI V.A.	mq/abit.ti
1 - IROLA	189	84	378	105	756	42	18,00
2 - NUMBRIA - PIAGNARA	99	44	198	55	396	22	18,00
3 - GRAGNANO - IL BOSCO	36	16	72	20	144	8	18,00
4 - MOCRONE	1350	600	2700	750	5400	300	18,00
5 - MALGRATE	1035	460	2070	575	4140	230	18,00
6 - IL PIANO - CA' MADONNA	382,5	170	765	212,5	1530	85	18,00
7 - BIVIO DI ISAIA	2610	1160	5220	1450	10440	580	18,00
8 - FILETTO	2025	900	4050	1125	8100	450	18,00
9 - VILLAFRANCA	9135	4060	18270	5075	36540	2030	18,00
10 - MAGRA	0	0	0	0	0	0	0
11 - BAGNONE - GRAVARINO	175,5	78	351	97,5	702	39	18,00
12 - VILLAFRANCA - LA VIGNA	3690	1640	7380	2050	14760	820	18,00
13 - VIRGOLETTA	2025	900	4050	1125	8100	450	18,00
14 - COLLINE SUD	747	332	1494	415	2988	166	18,00
15 - FORNOLI	936	416	1872	520	3744	208	18,00
16 - MERIZZO	319,5	142	639	177,5	1278	71	18,00
TOTALE	24.754,50	11002,00	49.509,0	13.725,50	99018,0	5501	18,00

5.2) Gli standards esistenti

Quanto sopra per quanto riguarda gli standards previsti dal P.S. vigente. Per quanto attiene invece agli standards esistenti appare opportuno affermare che complessivamente il Comune di Villafranca dispone di spazi collettivi appena soddisfacenti; in particolare rispetto ai 4.654 abitanti al 31/12/2005 risulta uno standard complessivo di circa 20,00 mq/abitante.

Più precisamente si hanno complessivamente 5,36 mq/abitante per le attrezzature scolastiche (anziché 4,50); 6,23 mq/ab. per le attrezzature di interesse comune (anziché 2,00); 4,00 mq/ab. per il verde attrezzato (anziché 9,00); 3,39 mq/ab. per i parcheggi (anziché 2,50).

**Standards urbanistici esistenti nelle U.T.O.E.
Comune di Villafranca**

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	VERDE ATTR.	PARCHEGGI	TOT. mq	ABIT.TI V.A.	mq/abit.ti
1 – IROLA	0	1200	0	200	1400	42	33,33
2 – NUMBRIA – PIAGNARA	0	0	0	0	0	22	0
3 – GRAGNANO – IL BOSCO	0	2000	0	0	2000	8	250
4 – MOCRONE	0	500	0	730	1230	245	5,02
5 – MALGRATE	0	1500	0	550	2050	211	9,71
6 – IL PIANO – CA' MADONNA	0	0	0	0	0	76	0
7 – BIVIO DI ISAIA	0	0	0	0	0	549	0
8 – FILETTO	850	2000	745	1910	5505	407	13,52
9 – VILLAFRANCA	25430	12000	10450	9540	57420	1647	34,86
10 – MAGRA	0	0	0	0	0	0	0
11 – BAGNONE – GRAVARINO	0	0	0	0	0	39	0
12 – VILLAFRANCA – LA VIGNA	0	2800	8400	2595	13795	772	17,86
13 – VIRGOLETTA	0	4500	0	0	4500	436	10,32
14 – COLLINE SUD	0	3500	0	0	3500	161	21,73
15 – FORNOLI	0	300	0	480	780	208	3,75
16 – MERIZZO	0	200	0	620	820	71	11,54
TOTALE	26280	30500	19595	16625	93000	4894	19,00

Questi dati, se letti in maniera asettica, traggono in evidente inganno per le seguenti motivazioni:

- 1) esistono grandi contenitori e relative aree di pertinenza realizzati in passato per le attrezzature scolastiche, le quali sono poste nelle sole U.T.O.E. 8 e 9. Tutte le altre località sono sprovviste di simili attrezzature;
- 2) le attrezzature di interesse comune, ad eccezione della U.T.O.E. 9 di Villafranca, sono costituite dalle chiese e dai cimiteri. Sono assolutamente assenti attrezzature di interesse sociale, culturale e assistenziale nel territorio;
- 3) pesano in modo decisivo sulle aree destinate a verde attrezzato lo stadio e il campo sportivo collocati nelle U.T.O.E. 8 e 9, tutte le altre località ne sono sprovviste.

Ad eccezione delle U.T.O.E. "agricole", le nn. 4, 5, 8, 12, 13, 15 e 16 sono al di sotto dei 18 mq/ab. prescritti per legge

Alla luce di questi dati appare evidente come, nonostante quantitativamente Villafranca sia dotata di spazi pubblici, sia carente la qualità di questi ultimi e la loro adeguata diffusione sul territorio.

5.3) Gli standards di progetto

Gli standards previsti dal nuovo P.S. vigente sono descritti nella tabella sottostante (vedi anche Allegato B alle Norme Tecniche).

Complessivamente Villafranca disporrà di 5,14 mq/abitante per le attrezzature scolastiche (anziché 4,50); 5,14 mq/ab. per le attrezzature di interesse comune (anziché 2,00); 143,23 mq/ab. per il verde attrezzato (anziché 9,00); 8,96 mq/ab. per i parcheggi (anziché 2,50).

Standards previsti

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSESSE COMUNE	VERDE ATTR.	PARCHEGGI	TOT. mq	ABIT.TI V.A.	mq/abit.ti
1 – IROLA	0	1200	400	400	2000	31	64,51
2 – MOCRONE	0	1000	3000	2530	6530	292	22,36
3 – MALGRATE	0	1500	0	600	2100	58	36,20
4 – IL PIANO – CA' MADONNA	0	0	700000	8000	708000	166	4265,06
5 – BIVIO DI ISAIA	0	0	5000	6000	11000	555	19,82
6 – FILETTO	850	2000	4245	3910	11005	462	23,82
7 – VILLAFRANCA	25430	12500	18450	14540	70920	1871	37,90
8 – PANDA TRADA	0	0	10000	50000	60000	60	1000,00
9 – VILLAFRANCA – LA VIGNA	0	3300	11400	4595	19295	808	23,87
10 – VIRGOLETTA	0	4600	4000	2000	10600	460	23,04
11 – MERIZZO	0	200	300	1120	1620	71	22,81
12 – FORNOLI	0	700	2000	2280	4980	195	25,54
Sub-sistema A.6 -	0	0	1000	1000	2000	90	22,22
Sub-sistema B1.2 -	0	0	500	1000	1500	35	42,86
Sub-sistema B2.3 -	0	0	500	1000	1500	25	60,00
Sub-sistema B2.4 -	0	0	1000	2000	3000	125	24,00
TOTALE	26280	27000	751795	45575	886350	5304	167,11

Rispetto a quanto sopra appare importante precisare:

1) il verde attrezzato presente nell'UTOE 4 è l'attrezzatura golfistica la quale, sia pure privata, verrà "convenzionata" con il Comune ed utilizzata in determinati periodi dai cittadini e dalle scolaresche gratuitamente;

2) l'UTOE 8 sarà dotata di ampi spazi a parcheggio e a verde attrezzato legati alle nuove attività commerciali e turistico-ricettive previste;

3) le attrezzature di interesse comune esistenti vengono integrate da nuovi "contenitori" destinati ad ospitare attività di carattere sociale, culturale e assistenziale;

3) tutte le U.T.O.E. e i Sub-sistemi sopra richiamati sono al di sopra dei 18 mq/ab. prescritti per legge.

Si sottolinea che tutti i nuclei verranno dotati di servizi e attrezzature di carattere locale (spazi di aggregazione, piazze attrezzate, centri sociali e ricreativi, servizi per il turismo).

I citati servizi potrebbero contribuire al recupero degli antichi borghi e a rendere più attraente la residenza o almeno quella temporanea; naturalmente nel prosieguo del lavoro e nella stesura del Regolamento Urbanistico verranno debitamente considerate queste problematiche.

6) Riepilogo finale

Nelle tabelle che seguono vengono riportate le quantità massime sostenibili di cui all'art. 53, comma 2, lett. c) della L.R. 1/2005 e le quantità previste al comma 4, lett. a) dello stesso articolo, così come precisato all'art. 8 del *Regolamento 3/R - D.P.G.R. 9/2/2007*, individuate all'interno dei sistemi considerati nella loro interezza, nonché delle singole UTOE, con esclusione dei singoli ambiti di dettaglio, le quali discendono dalle considerazioni esposte ai precedenti capitoli.

	Aree e piani di recupero e rinnovo urbano		Aree di nuovo impianto e lotti liberi per l'edificazione		Totale	
	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)	Alloggi (n°)	SUL (mq)
Residenza						
Sistema Territoriale di fondovalle (A)	5	450	0	0	5	450
Sistema Territoriale Collinare Nord (B1)	5	450	0	0	5	450
Sistema Territoriale Collinare Sud (B2)	5	450	0	0	5	450
U.T.O.E. 1 - Irola	5	500	0	0	5	500
U.T.O.E. 2 - Mocrone	5	500	30	4.500	35	5.000
U.T.O.E. 3 - Malgrate	5	500	0	0	5	500
U.T.O.E. 4 - Il Piano - Cà Madonna	5	450	100	15.000	105	15.450
U.T.O.E. 5 - Bivio di Isaia	5	500	45	6.700	50	7.200
U.T.O.E. 6 - Filetto	10	1.000	20	3.000	30	4.000
U.T.O.E. 7 - Villafranca	19	1.400	124	18.600	143	20.000
U.T.O.E. 8 - Panda Trada	0	0	80	7.000	80	7.000
U.T.O.E. 9 - Villafranca-La vigna	8	720	45	6.750	53	7.470
U.T.O.E. 10 - Virgoletta	10	800	15	2.250	25	3.050
U.T.O.E. 11 - Merizzo	10	850	3	450	13	1.300
U.T.O.E. 12 - Fornoli	36	3.000	20	3.000	56	6.000
TOTALE	133	11.570	482	67250	615	78820

	Aree e piani di recupero e rinnovo urbano		Aree di nuovo impianto		Totale	
		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
Industriale/artigianale						
Sistema Territoriale di fondovalle (A)		0		0		0
Sistema Territoriale Collinare Nord (B1)		0		0		0
Sistema Territoriale Collinare Sud (B2)		0		6.000		6.000
U.T.O.E. 1 - Irola		0		0		0
U.T.O.E. 2 - Mocrone		0		0		0
U.T.O.E. 3 - Malgrate		0		0		0
U.T.O.E. 4 - Il Piano - Cà Madonna		0		0		0
U.T.O.E. 5 - Bivio di Isaia		0		0		0
U.T.O.E. 6 - Filetto		0		0		0
U.T.O.E. 7 - Villafranca		4.000		15.000		19.000
U.T.O.E. 8 - Panda Trada		0		5.000		5.000
U.T.O.E. 9 - Villafranca-La vigna		5.000		0		5.000
U.T.O.E. 10 - Virgoletta		0		2.000		2.000
U.T.O.E. 11 - Merizzo		0		0		0
U.T.O.E. 12 - Fornoli		0		0		0
TOTALE		9.000		28.000		37.000

	Aree e piani di recupero e rinnovo urbano		Aree di nuovo impianto		Totale	
		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
Commerciale (medie strutture)						
Sistema Territoriale di fondovalle (A)		0		0		0
Sistema Territoriale Collinare Nord (B1)		0		0		0
Sistema Territoriale Collinare Sud (B2)		0		0		0
U.T.O.E. 1 - Irola		0		0		0
U.T.O.E. 2 - Mocrone		0		0		0
U.T.O.E. 3 - Malgrate		0		0		0
U.T.O.E. 4 - Il Piano - Cà Madonna		0		0		0
U.T.O.E. 5 - Bivio di Isaia		0		0		0
U.T.O.E. 6 - Filetto		0		0		0
U.T.O.E. 7 - Villafranca		3.000		15.000		18.000
U.T.O.E. 8 - Panda Trada		0		38.500		38.500
U.T.O.E. 9 - Villafranca-La vigna		0		0		0
U.T.O.E. 10 - Virgoletta		0		0		0
U.T.O.E. 11 - Merizzo		0		0		0
U.T.O.E. 12 - Fornoli		0		0		0
TOTALE		3.000		53.500		56.500

	Aree e piani di recupero e rinnovo urbano		Aree di nuovo impianto		Totale	
		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
Direzionale						
Sistema Territoriale di fondovalle (A)		400		0		400
Sistema Territoriale Collinare Nord (B1)		100		0		100
Sistema Territoriale Collinare Sud (B2)		200		0		200
U.T.O.E. 1 - Irola		150		0		150
U.T.O.E. 2 - Mocrone		300		0		300
U.T.O.E. 3 - Malgrate		250		0		250
U.T.O.E. 4 - Il Piano - Cà Madonna		210		350		560
U.T.O.E. 5 - Bivio di Isaia		300		0		300
U.T.O.E. 6 - Filetto		210		0		210
U.T.O.E. 7 - Villafranca		210		800		1.010
U.T.O.E. 8 - Panda Trada		0		3000		
U.T.O.E. 9 - Villafranca-La vigna		200		300		500
U.T.O.E. 10 - Virgoletta		240		0		240
U.T.O.E. 11 - Merizzo		240		0		240
U.T.O.E. 12 - Fornoli		240		0		240
TOTALE		3.250		4.450		7.700

	Recupero patrimonio edilizio esistente		Nuovi manufatti		Totale	
		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
Agricolo						
Sistema Territoriale di fondovalle (A)		400		500		900
Sistema Territoriale		700		800		1.500

Collinare Nord (B1)					
Sistema Territoriale Collinare Sud (B2)		700		1.000	1.700
U.T.O.E. 1 - Irola		200		200	400
U.T.O.E. 2 – Mocrone		100		200	300
U.T.O.E. 3 – Malgrate		100		100	200
U.T.O.E. 4 – Il Piano – Cà Madonna		300		500	800
U.T.O.E. 5 – Bivio di Isaia		200		400	600
U.T.O.E. 6 - Filetto		100		200	300
U.T.O.E. 7 - Villafranca		100		100	200
U.T.O.E. 8 – Panda Trada					
U.T.O.E. 9 – Villafranca-La vigna		100		100	200
U.T.O.E. 10 - Virgoletta		100		200	300
U.T.O.E. 11 - Merizzo		200		300	500
U.T.O.E. 12 - Fornoli		150		300	450
TOTALE		3.650		5.100	8.750

	Aree e piani di recupero e rinnovo urbano		Aree di nuovo impianto		Totale	
	Posti Letto (n°)	SUL (mq)	Posti Letto (n°)	SUL (mq)	Posti Letto (n°)	SUL (mq)
Turistico-ricettivo						
Sistema Territoriale di fondovalle (A)	10	500	0	0	10	500
Sistema Territoriale Collinare Nord (B1)	10	500	0	0	10	500
Sistema Territoriale Collinare Sud (B2)	10	500	0	0	10	500
U.T.O.E. 1 - Irola	20	800	0	0	20	800
U.T.O.E. 2 – Mocrone	10	600	40	2.800	50	3.400
U.T.O.E. 3 – Malgrate	10	250	0	0	10	250
U.T.O.E. 4 – Il Piano – Cà Madonna	0	0	100	7.000	100	7.000
U.T.O.E. 5 – Bivio di Isaia	10	500	20	1.700	50	3.500
U.T.O.E. 6 - Filetto	20	1.200	50	3.200	70	4.400
U.T.O.E. 7 - Villafranca	20	1.300	30	2.700	50	4.000
U.T.O.E. 8 – Panda Trada	0	0	120	9.000	120	9.000
U.T.O.E. 9 – Villafranca-La vigna	10	400	20	1.200	30	1.600
U.T.O.E. 10 - Virgoletta	10	450	0	0	10	450
U.T.O.E. 11 - Merizzo	10	500	0	0	10	500
U.T.O.E. 12 - Fornoli	20	600	0	0	20	600
TOTALE	170	8.400	390	27.600	560	36.000