

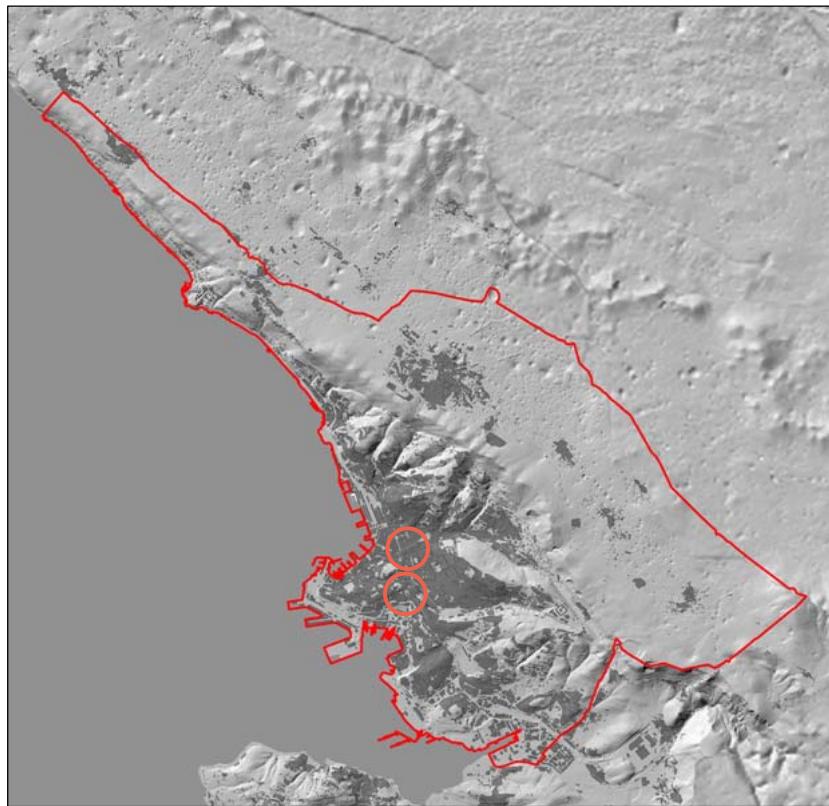


REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA COMUNE DI TRIESTE

Dipartimento Territorio, Ambiente Lavori Pubblici e Patrimonio
Servizio Pianificazione Territoriale e Porto Vecchio

VARIANTE N. 15 AL P. R. G. C.

VIA FRAUSIN, 7 e VIA SAN FRANCESCO, 42



Direttore Dipartimento
dott. ing. Giulio Bernetti

Progettista
studio arch. Andrea Benedetti

Direttore Servizio
dott. arch. Eddi Dalla Betta

Proponente
Servizio Edilizia Scolastica e Sportiva

**Relazione sul fabbisogno abitativo e calcolo sulla
capacità insediativa residenziale teorica**

VIGENTE - PROPOSTA

Gennaio 2024

Scala 1:5000

PO5

ESTRATTO

VIGENTE

INDICE

1. Premessa	2
2 Unità territoriali di riferimento	2
3. Il fabbisogno abitativo	3
3.1 Condizione abitativa e domanda pregressa al 2001	3
La domanda da sovraffollamento	3
La domanda di coabitazione	5
La domanda senza casa e sistemazione precaria.....	5
3.2 Stock edilizio ed offerta residenziale	6
L'età del patrimonio edilizio	9
3.3 L'attività edilizia residenziale 2001 - 2012	10
Nuove realizzazioni da parte dell'A.T.E.R.	10
3.4 Domanda abitativa	11
Domanda pregressa	11
Domanda aggiuntiva.....	11
Domanda di edilizia sovvenzionata.....	12
Interventi previsti dall'A.T.E.R.....	12
Previsti edilizia assistenziale (Fondazione Caccia Burlo).....	13
Programmi di recupero.....	13
Richiesta popolazione studentesca.....	13
3.5 Conclusioni	13
4. Capacità insediativa residenziale teorica massima (C.I.R.T.M.).....	14
4.1 Modalità di calcolo	14
4.2 Tabelle di calcolo per zona di Quartiere.....	19
4.3 Sintesi della Capacità insediativa...	20
5. Raffronto tra fabbisogno e CIRTM	22

4.2 Tabelle di calcolo per zona di Quartiere

Il nuovo Piano ha mantenuto la suddivisione del territorio comunale in 43 zone di quartiere, le successive tabelle riassumono il calcolo della capacità teorica massima per ogni zona.

Collezione delle tabelle per zona di Quartiere

ZQ-17 CITTA' VECCHIA

AREE EDIFICATE - URBANIZZATE																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
SOTTOZONA	SUP. FONDIARIA	INDICE	VOLUMI TEORICI MASSIMI	VOLUMI ESISTENTI	SUP. COPERTA	RAPPORTO COPERTURA ATTUALE	RAPPORTO COPERTURA PREVISTO	SUP. RESIDUA	STANZE	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI COMMERCIALI	VOLUMI RESIDENZIALI	MC UNITARI PER STANZA	STANZE AGGIUNTIVE	STANZE TOTALI	INDICE DI AFFOLLA MENTO	CIRTM	
	mq.	mq/mq	mc	mc	mq			mq	n.	mc	mc	m	mc/stanza	n.	n.	ab/stanze	abitanti	
A0	270.624		3.139.404	3.139.404	199.046	74%		0	0	461.914	2.677.490	350		0				
A3	1.526		14.921	14.921	1.153	76%		0	0	3.657	11.265	213		0				
B0	9.604	6	57.624	132.706	6.109	64%		0	0	8.190	124.516	96		0				
Bo1	22.135	6	132.810	112.570	11.817	54%	60%	0	0	20.240	6.522	126.288	94	215				
TOT. PARZIALE	303.889		3.344.760	3.399.602	218.125				13.565	20.240	480.283	2.939.558			215	13.780	0.53	7.304

AREE DI ESPANSIONE - TRASFORMAZIONE																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15	16	17	18	19
SOTTOZONA	SUP. TERRITORI ALE	INDICE	VOLUMI TEORICI MASSIMI	VOLUMI ESISTENTI	SUP. COPERTA	RAPPORTO COPERTURA ATTUALE	RAPPORTO COPERTURA PREVISTO	SUP. RESIDUA	STANZE	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI COMMERCIALI	VOLUMI RESIDENZIALI	MC UNITARI PER STANZA	STANZE AGGIUNTIVE	STANZE TOTALI	INDICE DI AFFOLLA MENTO	CIRTM
	ha	mc/ha	mc	mc	mq			mq	n.	mc	mc	m	mc/stanza	n.	n.	ab/stanze	abitanti
GT-C. Marzio	1.72	70.000	120.260	0	0	0%	50%		120.260		60.130	150	401	401	0.53	212	
TOT. PARZIALE	1.72		120.260	0	0				0	120.260	0	60.130		401	401	0.53	212

TOTALE	321.069	0	3.465.020	3.399.602	218.125	0	0	0	13.565	140.500	480.283	2.999.688	0	616	14.181		7.516
--------	---------	---	-----------	-----------	---------	---	---	---	--------	---------	---------	-----------	---	-----	--------	--	-------

ZQ-26 SAN GIACOMO

AREE EDIFICATE - URBANIZZATE																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
SOTTOZONA	SUP. FONDIARI A	INDICE	VOLUMI TEORICI MASSIMI	VOLUMI ESISTENTI	SUP. COPERTA	RAPPORTO COPERTURA ATTUALE	RAPPORTO COPERTURA PREVISTO	SUP. RESIDUA	STANZE	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI COMMERCIALI	VOLUMI RESIDENZIALI	MC UNITARI PER STANZA	STANZE AGGIUNTIVE	STANZE TOTALI	INDICE DI AFFOLAMENTO	CIRTM	
			mq.	mc/mq	mc	mc	mq		mq	n.	mc	mc	m	mc/stanza	n.	n.	ab/stanze abitanti	
B0	156.452	6	938.712	1.996.801	118.021	75%		0	0	214.234	1.782.567	96	0					
Bg1	16.703	1	16.703	54.242	7.469	45%	30%	0	0	112	54.130	226	0					
Bo1	16.168	6	97.008	131.813	7.925	49%	60%	1.778	10.671	12.087	130.397	94	114					
Bo2	27.771	4,5	124.970	164.403	12.176	44%	40%	0	0	3.353	161.050	117	0					
Bo3	20.735	3	62.205	84.634	6.920	33%	30%	0	0	1.661	82.973	106	0					
Bo4	36.324	2	72.648	109.077	11.499	32%	30%	0	0	0	109.077	111	0					
TOT. PARZIALE	274.153		1.312.246	2.540.971	164.010				21.557	10.671	231.447	2.320.195			114	21.671	0,61	13.219

AREE DI ESPANSIONE - TRASFORMAZIONE																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
SOTTOZONA	SUP. TERRITORI ALE	INDICE	VOLUMI TEORICI MASSIMI	VOLUMI ESISTENTI	SUP. COPERTA	RAPPORTO COPERTURA ATTUALE	RAPPORTO COPERTURA PREVISTO	SUP. RESIDUA	STANZE	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI COMMERCIALI	VOLUMI RESIDENZIALI	MC UNITARI PER STANZA	STANZE AGGIUNTIVE	STANZE TOTALI	INDICE DI AFFOLAMENTO	CIRTM	
	ha	mc/ha	mc	mc	mq			mq	n.	mc	mc	m	mc/stanza	n.	n.	ab/stanze	abitanti	
Trasformazione									7.206		7.206		77	77	0,61	47		
TOT. PARZIALE	0	0	0	0	0				0	7206	0	7206		77	77	0,61	47	

TOTALE	274.153	0	1.312.246	2.540.971	164.010	0	0	0	21.557	17.877	231.447	2.327.401	0	190	21.747		13.266
--------	---------	---	-----------	-----------	---------	---	---	---	--------	--------	---------	-----------	---	-----	--------	--	--------

Utilizzando i dati relativi alla CIRTM per la variante 66, il cui calcolo era stato fatto a campione su un numero limitato di zone di quartiere, è stata stimata la distribuzione della popolazione anche sulle zone di quartiere mancanti per un totale appunto stimato di 270.000 abitanti; questo dato messo a confronto con il nuovo Piano rileva una riduzione di 27.471 residenti, diffusa su tutto il territorio comunale ed in particolare nell'area carsica, oggetto negli ultimi anni di una forte spinta edificatoria.

La Tabella contiene inoltre i dati relativi alla Variante 25 che, sebbene stimati con metodologie completamente diverse, restituiscono un quadro di quelle che erano state allora le ipotesi di sviluppo residenziale con la previsione di insediare ben 390.539 abitanti all'interno del territorio comunale.

La tabella seguente evidenzia proprio come la saturazione delle zone "A" e "B", con un incremento volumetrico pari al 1,7% del volume esistente porterebbe la popolazione insediabile a 238.659 abitanti.

SOTTOZONA	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUMI ESISTENTI	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI TOTALI	ABITANTI INSEDIABILI
	MQ	MC	MC	MC	N.
A0	691.958	9.842.825	0	9.842.825	
A2	224.336	460.979	0	460.979	
A3	384.732	5.479.674	0	5.479.674	
B0	725.756	9.578.358	0	9.578.358	
B0.PV	32.608	483.120	0	483.120	
B0.PV.1	5.055	29.289	43.710	72.999	
B0.PV.2	7.376	53.632	59.221	112.853	
B0b	522.626	970.330	4.073	974.403	
Bg1	3.242.786	5.465.955	161.281	5.627.236	
Bg2	2.597.419	2.152.938	230.318	2.383.256	
Bg3	344.721	370.141	10.551	380.692	
Bg4	1.893.789	2.252.064	0	2.252.064	
Bo1	397.572	4.233.893	135.274	4.369.167	
Bo2	980.456	6.404.449	191.050	6.595.499	
Bo3	1.587.667	6.112.099	114.622	6.226.721	
Bo4	1.295.701	3.826.030	60.595	3.886.625	
C	92.986	9.744	91.572	101.316	360
GT	36.528	97.500	365.945	463.445	908
Ambiti trasformazione(1)	453.046	1.445.856	516.483	516.483	2.452
TOTALI	15.064.072	57.859.173	1.984.695	59.807.715	242.379
ZONE A+B	14.934.558	57.751.929	1.010.695	58.726.471	238.659
ZONE C+GT+Trasf.	582.560	1.553.100	974.000	1.081.244	3.720
Crediti Edilizi			350.000		0
Totale CIRTM					242.379

(1)=La sup.fondiaria ed i volumi esistenti sono già considerati nelle sottozone

(2)=L'incremento di abitanti dovuto ai crediti edilizi viene considerato nullo poiché, trascorsi più di 4 anni dall'entrata in vigore del piano, lo strumento non ha trovato attuazione attraverso apposita regolamentazione. La sua successiva eventuale attuazione sarà subordinata alla verifica dello standard

PROPOSTA

INDICE

1. Premessa	2
2 Unità territoriali di riferimento	2
3. Il fabbisogno abitativo	3
3.1 Condizione abitativa e domanda pregressa al 2001	3
La domanda da sovraffollamento	3
La domanda di coabitazione	5
La domanda senza casa e sistemazione precaria.....	5
3.2 Stock edilizio ed offerta residenziale	6
L'età del patrimonio edilizio	9
3.3 L'attività edilizia residenziale 2001 - 2012	10
Nuove realizzazioni da parte dell'A.T.E.R.	10
3.4 Domanda abitativa	11
Domanda pregressa	11
Domanda aggiuntiva.....	11
Domanda di edilizia sovvenzionata.....	12
Interventi previsti dall'A.T.E.R.....	12
Previsti edilizia assistenziale (Fondazione Caccia Burlo).....	13
Programmi di recupero.....	13
Richiesta popolazione studentesca.....	13
3.5 Conclusioni	13
4. Capacità insediativa residenziale teorica massima (C.I.R.T.M.).....	14
4.1 Modalità di calcolo	14
4.2 Tabelle di calcolo per zona di Quartiere.....	19
4.3 Sintesi della Capacità insediativa...	20
5. Raffronto tra fabbisogno e CIRTM	22

4.2 Tabelle di calcolo per zona di Quartiere

Il nuovo Piano ha mantenuto la suddivisione del territorio comunale in 43 zone di quartiere, le successive tabelle riassumono il calcolo della capacità teorica massima per ogni zona.

Collezione delle tabelle per zona di Quartiere

ZQ-17 CITTA' VECCHIA

AREE EDIFICATE - URBANIZZATE																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
SOTTOZONA	SUP. FONDIARIA	INDICE	VOLUMI TEORICI MASSIMI	VOLUMI ESISTENTI	SUP. COPERTA	RAPPORTO COPERTURA ATTUALE	RAPPORTO COPERTURA PREVISTO	SUP. RESIDUA	STANZE	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI COMMERCIALI	VOLUMI RESIDENZIALI	MC UNITARI PER STANZA	STANZE AGGIUNTIVE	STANZE TOTALI	INDICE DI AFFOLLA MENTO	CIRTM	
	mq.	mq/mq	mc	mc	mq			mq	n.	mc	mc	m	mc/stanza	n.	n.	ab/stanze	abitanti	
A0	270.624		3.139.404	3.139.404	199.046	74%		0	0	461.914	2.677.490	350		0				
A3	1.639		15.226	15.226	1.266	76%		0	0	3.657	11.570	213		0				
B0	9.604	6	57.624	132.706	6.109	64%		0	0	8.190	124.516	96		0				
Bo1	22.135	6	132.810	112.570	11.817	54%	60%	0	0	20.240	6.522	126.288	94	215				
TOT. PARZIALE	304.002		3.345.065	3.399.907	218.238				13.565	20.240	480.283	2.939.863			215	13.780	0,53	7.304

AREE DI ESPANSIONE - TRASFORMAZIONE																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15	16	17	18	19
SOTTOZONA	SUP. TERRITORI ALE	INDICE	VOLUMI TEORICI MASSIMI	VOLUMI ESISTENTI	SUP. COPERTA	RAPPORTO COPERTURA ATTUALE	RAPPORTO COPERTURA PREVISTO	SUP. RESIDUA	STANZE	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI COMMERCIALI	VOLUMI RESIDENZIALI	MC UNITARI PER STANZA	STANZE AGGIUNTIVE	STANZE TOTALI	INDICE DI AFFOLLA MENTO	CIRTM
	ha	mc/ha	mc	mc	mq			mq	n.	mc	mc	m	mc/stanza	n.	n.	ab/stanze	abitanti
GT-C. Marzio	1,72	70.000	120.260	0	0	0%	50%		120.260		60.130	150	401	401	0,53	212	
TOT. PARZIALE	1,72		120.260	0	0				0	120.260	0	60.130		401	401	0,53	212

TOTALE	321.182	0	3.485.325	3.399.907	218.238	0	0	0	13.565	140.500	480.283	2.939.993	0	616	14.181		7.516
--------	---------	---	-----------	-----------	---------	---	---	---	--------	---------	---------	-----------	---	-----	--------	--	-------

ZQ-26 SAN GIACOMO

AREE EDIFICATE - URBANIZZATE																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
SOTTOZONA	SUP. FONDIARI A	INDICE	VOLUMI TEORICI MASSIMI	VOLUMI ESISTENTI	SUP. COPERTA	RAPPORTO COPERTURA ATTUALE	RAPPORTO COPERTURA PREVISTO	SUP. RESIDUA	STANZE	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI COMMERCIALI	VOLUMI RESIDENZIALI	MC UNITARI PER STANZA	STANZE AGGIUNTIVE	STANZE TOTALI	INDICE DI AFFOLLA MENTO	CIRTM	
			mq.	mc/mq	mc	mc	mq		mq	n.	mc	mc	m	mc/stanza	n.	n.	ab/stanze abitanti	
B0	(154.747)	6	928.482	1.995.296	118.021	75%		0	0	214.234	1.781.062	96	96	0				
Bg1	16.703	1	16.703	54.242	7.469	45%	30%	0	0	112	54.130	226	226	0				
Bo1	16.168	6	97.008	131.813	7.925	49%	60%	1.778	10.671	12.087	130.397	94	114					
Bo2	27.771	4,5	124.970	164.403	12.176	44%	40%	0	0	3.353	161.050	117	0					
Bo3	20.735	3	62.205	84.634	6.920	33%	30%	0	0	1.661	82.973	106	0					
Bo4	36.324	2	72.648	109.077	11.499	32%	30%	0	0	0	109.077	111	0					
TOT. PARZIALE	272.448		1.302.016	2.539.466	164.010				21.557	10.671	231.447	2.318.690		114	21.671	0,61	13.219	

AREE DI ESPANSIONE - TRASFORMAZIONE																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
SOTTOZONA	SUP. TERRITORI ALE	INDICE	VOLUMI TEORICI MASSIMI	VOLUMI ESISTENTI	SUP. COPERTA	RAPPORTO COPERTURA ATTUALE	RAPPORTO COPERTURA PREVISTO	SUP. RESIDUA	STANZE	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI COMMERCIALI	VOLUMI RESIDENZIALI	MC UNITARI PER STANZA	STANZE AGGIUNTIVE	STANZE TOTALI	INDICE DI AFFOLLA MENTO	CIRTM	
	ha	mc/ha	mc	mc	mq			mq	n.	mc	mc	m	mc/stanza	n.	n.	ab/stanze	abitanti	
Trasformazione									7.206		7.206		77	77	0,61	47		
TOT. PARZIALE	0	0	0	0	0				0	7206	0	7206		77	77	0,61	47	

TOTALE	272.448	0	1.302.016	2.539.466	164.010	0	0	0	21.557	17.877	231.447	2.325.896	0	190	21.747		13.266
--------	---------	---	-----------	-----------	---------	---	---	---	--------	--------	---------	-----------	---	-----	--------	--	--------

Utilizzando i dati relativi alla CIRTM per la variante 66, il cui calcolo era stato fatto a campione su un numero limitato di zone di quartiere, è stata stimata la distribuzione della popolazione anche sulle zone di quartiere mancanti per un totale appunto stimato di 270.000 abitanti; questo dato messo a confronto con il nuovo Piano rileva una riduzione di 27.471 residenti, diffusa su tutto il territorio comunale ed in particolare nell'area carsica, oggetto negli ultimi anni di una forte spinta edificatoria.

La Tabella contiene inoltre i dati relativi alla Variante 25 che, sebbene stimati con metodologie completamente diverse, restituiscono un quadro di quelle che erano state allora le ipotesi di sviluppo residenziale con la previsione di insediare ben 390.539 abitanti all'interno del territorio comunale.

La tabella seguente evidenzia proprio come la saturazione delle zone "A" e "B", con un incremento volumetrico pari al 1,7% del volume esistente porterebbe la popolazione insediabile a 238.659 abitanti.

SOTTOZONA	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUMI ESISTENTI	VOLUMI AGGIUNTIVI	VOLUMI TOTALI	ABITANTI INSEDIABILI
	MQ	MC	MC	MC	N.
A0	691.958	9.842.825	0	9.842.825	
A2	224.336	460.979	0	460.979	
A3	384.845	5.479.980	0	5.479.980	
B0	724.051	9.576.686	0	9.576.686	
B0.PV	32.608	483.120	0	483.120	
B0.PV.1	5.055	29.289	43.710	72.999	
B0.PV.2	7.376	53.632	59.221	112.853	
B0b	522.626	970.330	4.073	974.403	
Bg1	3.242.786	5.465.955	161.281	5.627.236	
Bg2	2.597.419	2.152.938	230.318	2.383.256	
Bg3	344.721	370.141	10.551	380.692	
Bg4	1.893.789	2.252.064	0	2.252.064	
Bo1	397.572	4.233.893	135.274	4.369.167	
Bo2	980.456	6.404.449	191.050	6.595.499	
Bo3	1.587.667	6.112.099	114.622	6.226.721	
Bo4	1.295.701	3.826.030	60.595	3.886.625	
C	92.986	9.744	91.572	101.316	360
GT	36.528	97.500	365.945	463.445	908
Ambiti trasformazione(1)	453.046	1.445.856	516.483	516.483	2.452
TOTALI	15.062.480	57.821.654	1.984.695	59.035.606	242.379
ZONE A+B	14.932.966	57.714.410	1.010.695	58.044.385	238.659
ZONE C+GT+Trasf.	582.560	1.553.100	974.000	1.081.244	3.720
Crediti Edilizi			350.000		0
Totalle CIRTM					242.379

(1)=La sup.fondiaria ed i volumi esistenti sono già considerati nelle sottozone

(2)=L'incremento di abitanti dovuto ai crediti edilizi viene considerato nullo poiché, trascorsi più di 4 anni dall'entrata in vigore del piano, lo strumento non ha trovato attuazione attraverso apposita regolamentazione. La sua successiva eventuale attuazione sarà subordinata alla verifica dello standard