



P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE
L.R. 36/97

arch. Mauro Traverso
(Direttore Tecnico e rappresentante Legale Dodi Moss): rappresentanza dell'ATI, coordinamento tra professionisti, rapporti con gli enti e strumenti sovraordinati, zonizzazione e normativa di attuazione;

prof. Ing. Antonio Chirico
(Consulente): descrizione fondativa, documento degli obiettivi, programmazione delle strutture ricettive, zonizzazione e normative di attuazione, programma social housing;

arch. Gabriella Innocenti
(Socia Dodi Moss): descrizione fondativa, indagini demografiche e socio economiche;

arch. Dorian Lucchesini
(Consulente): descrizione fondativa, documento degli obiettivi, VAS, sistema dei vincoli, restituzione informatizzata degli elaborati di piano

arch. Egizia Gasparini
(Socia Dodi Moss): VAS e partecipazione;

dott. Geol. Marcello Brancucci
(Socio Dodi Moss): analisi, relazione e cartografia geologica e idrologica, coordinamento delle previsioni di PUC con le indicazioni del PdB

dott.agr. Ettore Zaull
(Socio Dodi Moss): analisi vegetazionale, normativa e zonizzazione del verde;

dott.nat. Mauro Tita
(Consulente): aspetti naturalistici, Valutazione di Incidenza;

arch. Giorgio Cecia
(Consulente): descrizione fondativa, indagini storiche, emergenze monumentali e paesaggistiche, rischio archeologico

STRUTTURA DEL P.U.C.
BILANCIO PESI INSEDIATIVI
e STANDARDS URBANISTICI

ST.8

novembre 2015

COMUNE DI ARENZANO - PUC 2015 - BILANCIO COMPLESSIVO DELL'INSEDIABILITÀ E DEI SERVIZI/STANDARDS

| COMUNE DI ARENZANO - PUC 2015 - BILANCIO COMPLESSIVO DELL'INSEDIABILITÀ E DEI SERVIZI/STANDARDS | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|---|---|---|---|--|--|--|---|--|--|--|--|---|--|
| DISTRETTI URBANI | SERVIZI PUBBLICI esistenti | SERVIZI esistenti e di previsione calcolati al doppio della Sup.effettiva ai sensi dell'art.4 DM1444/68] | Superficie lorda agibile resid. del totale delle costruzioni esistenti (occ. e non) | Peso insediativo residenziale virtuale delle costruzioni esistenti Abitanti teorici | Esigenza virtuale (1) di servizi per il totale delle costruzioni esistenti (occ. e non) | Peso insediativo residenziale di nuova previsione Nuovi residenti | Peso insediativo di nuova previsione Nuove attività produttive | SERVIZI di previsione Superficie | Esigenza di servizi per il peso insediativo residenziale di nuova previsione o di funz.caratt. | Esigenza di servizi per funzioni produttive e/o terziarie ammesse di nuova previsione | Esigenza complessiva di servizi per standards urbanistici e BILANCIO DISTRETTI | | | | | |
| 32_TR (●) | | | | | | | | 25.060 | 0 | 0 | 25.060 | | | | | |
| (●) si stima che il 20% della zona Fabbia anche valenza di servizio ai fini del bilancio degli standards locali | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33_TR (●) | | | | | | | | 38.400 | 0 | 0 | 38.400 | | | | | |
| (●) si stima che il 20% della zona Fabbia anche valenza di servizio ai fini del bilancio degli standards locali | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34_TR | | | | | | 302 | | 8.679 | 7.553 | 0 | 1.126 | | | | | |
| totale distretti | | | | | | | | | | | 64.586 | | | | | |
| AMBITI del TERRITORIO EXTRAURBANO | SERVIZI PUBBLICI esistenti | Superficie lorda agibile resid. del totale delle costruzioni esistenti (occ. e non) | Peso insediativo residenziale virtuale delle costruzioni esistenti Abitanti teorici | Esigenza virtuale (1) di servizi per il totale delle costruzioni esistenti (occ. e non) | Peso insediativo residenziale di nuova previsione Nuovi residenti | Peso insediativo di nuova previsione Nuove attività produttive | SERVIZI di previsione Superficie | Esigenza di servizi per il peso insediativo residenziale di nuova previsione o di funz.caratt. | Esigenza di servizi per funzioni produttive e/o terziarie ammesse di nuova previsione | Esigenza complessiva di servizi per standards urbanistici e BILANCIO d'AMBITO | SERVIZI ISTRUZ.esi st. e di previs (let.A DM'68) | SERVIZI INT.PUB esist. e di previs (let.B DM'68) | VERDE.PUB esist. e di previs (let.C DM'68) | PARCH.PUB esist. e di previs (let.D DM'68) | ATTREZ.SANI TA PUB esist. e di previs (let.B DM'68) | SERVIZI privati esistenti e/o di previsione Superficie |
| | [mq] | [mq] | SLA res/30 [unità] | Abit.teor. x6 [mq] | [unità] | [mq] | [mq] | [mq] | [mq] | [mq] | [mq] | [mq] | [mq] | [mq] | [mq] | [mq] |
| TERRITORIO EXTRAURBANO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14_PA | | 5.120 | 171 | 1.024 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 14_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15_PA | | 3.978 | 133 | 796 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 15_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16_PA | | 2.044 | 68 | 409 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 16_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17_PA | | 10.025 | 334 | 2.005 | | | | | | | | | | | | |
| attuazione Ui.17.1 | | | | | 12 | | 210 | -72 | | | | | | | | |
| attuazione Ui.17.3 | | | | | 18 | | 350 | -108 | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 17_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18_PA | | 2.216 | 74 | 443 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 18_PA | 4.992 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19_PA | | 3.709 | 124 | 742 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 19_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20_PA | | 5.022 | 167 | 1.004 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 20_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21_PA | | 4.622 | 154 | 924 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 21_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22_PA | | 2.568 | 86 | 514 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 22_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23_PA | | 947 | 32 | 189 | | | | | | | | | | | | |
| servizi pubblici a standards in 23_PA | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| bilancio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (#) servizi pubblici a standards in territorio extraurbano | 4.992 | 40.250 | 1.342 | 8.050 | 30 | | 560 | | | | | | | 4.822 | 730 | |
| Nuove costruzioni in zona E per incremento costruzioni esistenti | | 8.050 | | | 268 | | 1.932 | 1.610 | | | 322 | | | | | |
| | SERVIZI PUBBLICI esistenti | SLA resid. tot esist. (occ. e no) [mq] | Abitanti virtuali esist. (□) | Esigenza di servizi da Costruz. Esist. [mq] | Peso insediativo residenziale di nuova previsione Nuovi residenti | | SERVIZI di previsione [mq] | Esigenza di servizi per residenza di nuova previsione | | BILANCIO servizi in territorio extraurbano | | | | | | |
| TOTALE TERRIT. EXTRAURBANO | 4.992 | 40.250 | 1.342 | 8.050 | 298 | | 2.492 | 1.790 | | 2.356 | | | | | | |
| (□) Il dato è evidentemente fortemente sovradimensionato per eccesso in quanto dai dati del censimento risulta una percentuale di residenti in case sparse e nuclei inferiore al 2,5% pari quindi a 288 abitanti | | | | | | | | | | | | | | | | |

COMUNE DI ARENZANO - PUC 2015 - BILANCIO COMPLESSIVO DELL'INSEDIABILITÀ E DEI SERVIZI/STANDARDS

| BILANCIO STANDARDS URBANISTICI NEL TOTALE DEL TERRITORIO COMUNALE | | | | 180.305 | | | | |
|--|-----------------------|---|---------------------|--|---|--|--|--|
| TOTALE territorio COMUNALE | 11.603 | 1.032.519 | 35.785 | | | | | |
| | ABITANTI RESIDENTI | sla tot esist. | ABITANTI TEORICI | | | | | |
| | | pari alla somma degli abitanti virtuali saturando tutta la SLA esistente nel territorio comunale + gli abitanti di nuova previsione in area urbana ed extraurbana | | | | | | |
| <p>(■) come è evidente il numero degli abitanti virtuali del territorio extraurbano (enormemente sovrastimato in funzione del volume costruito anch'esso valutato per eccesso prudenzialmente su tutto il patrimonio) falsa anche il calcolo degli abitanti di nuova previsione (20% esist.=298) contro un più ragionevole 58 (calcolato sugli abitanti residenti)</p> <p>(*) NOTA: Il PUC attribuisce una Percentuale di servizio pubblico del 50% in presenza di servizi privati convenzionati con il Comune</p> | | | | TOTALE PREVISIONI | | | | |
| | | | | 1.139 | 50.982 | | | |
| | | | | <i>nuovi residenti e nuovi posti letto ricettività turistica</i> | S.A tot terziario Esist.+prev. [mq] | | | |
| | | | | : | | | | |
| | | | | <i>urbani ed extraurbani</i> | | | | |
| | | | | 9,8% | | | | |
| | | | | dei residenti STABILI 2013 | dotazioni di servizi privati nel territorio comunale [mq] | | | |
| | | | | 3,2% dei residenti VIRTUALI | 292.096 | | | |
| Un ulteriore fabbisogno di standards può derivare da incrementi per ristrutturazioni sul patrimonio costruito esistente: si ipotizza il 10% | | 103.252 | 4.130 | cui corrisponde un ulteriore fabbisogno di standards di mq | | | | |
| DEFINITIVO BILANCIO COMUNALE DEGLI STANDARDS CON SALDO POSITIVO di mq | | | | | 105.963 | | | |

| SERVIZI TERRITORIALI [ZONE F] | ambito o distretto di appartenenza | superf. mq |
|---|------------------------------------|-------------------|
| | S5.1 | 30.373 |
| | 32_TR | 125.300 |
| | 33_TR | 191.966 |
| bilancio SERVIZI TERRITORIALI [ZONE F] | | mq 347.639 |

I PARAMETRI ED IL SISTEMA DI CALCOLO ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DEL BILANCIO DEGLI STANDARDS

• Per la stima del BILANCIO degli standards si adottano le seguenti ipotesi di lavoro:

- una SLA di 30 mq/abitante per la saturazione ipotizzabile del patrimonio costruito ai fini della stima del fabbisogno di standards
- tale valore pur leggermente superiore alla soglia di legge [25 mq/abit] per tener conto del SLA rispetto alla S.A. è comunque prudenziale per eccesso rispetto alla reale condizione abitativa di ARENZANO in cui si ha una media di 3,85 stanze per abitante nelle abitazioni occupate
- UN'ESIGENZA DI STANDARDS di mq 18 per ogni abitante residente e/o virtuale legato al patrimonio edilizio esistente
- UN'ESIGENZA DI STANDARDS di mq 80 per ogni 140 mq di SLA per attività di terziario e/o commerciale esistente
- negli ambiti assimilabili alle zone A e B ai sensi dell'art.4 DM1444/68 i SERVIZI esistenti vengono calcolati al doppio della Sup.effettiva
- Le ESIGENZE di STANDARDS per i nuovi insediamenti sono commisurate ai valori della seguente tabella ex art. 9.2 delle Norme generali di attuazione del presente PUC

| Peso insediativo | D.U. | Standards urbanistici |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 abitante [25 mq di S.A.] | 1 – 11 – 18 | 18 mq o 6 mq (#) |
| 1 posto letto alberghiero [22 mq di S.A.] | 9 – 10 – 22 | 12 mq o 6 mq (#) |
| Distribuzione al dettaglio [85 mq di S.A.] | 5 – 7 | 80 mq |
| Attività direzionali [85 mq di S.A.] | 6 – 8 | 80 mq |
| Attività produttive [100 mq di S.A.] | 4 – 12 – 13 – 14 – 17 | 14 mq. |
| Attività produttive [100 mq di S.A.] | 15 | 10 mq. |

(#) nel caso di ambiti extraurbani