

PUC

NORMATIVA GENERALE E DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

ALLEGATO “F”: DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI



DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

FASE 1

DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO PREVISTO DAL PROGETTO DI PUC - Determinazione delle unità di carico urbanistico U.C.U. (come da art.33 comma 2 L.r n° 36/1997 e s.m.i)

a) CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE : TOTALE 8.196 U.C.U.

DETERMINAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO IN TERMINE DI VANI (Fonte Ufficio tributi del Comune)

Numero dei vari abitazioni primarie e secondarie e relativi coefficienti di occupazione

1.Vani prima casa esistenti : 9.338 vani (coefficiente di occupazione : 0,24 ab./vani) = $9.338 \times 0,24 =$ **2.241 U.C.U.**

2.Vani seconde case esistenti : 13.050 vani (coefficiente di occupazione : 0,40 ab/vani) = $13.050 \times 0,40 =$ **5.220 U.C.U.**

3. Nuove edificazioni previste dal PUC

TABELLA PESI INSEDIATIVI P.U.C.

	Residenza	RTA	Commerciale/Servizi	Edilizia sociale	Totale generale
Dt 1	5.200 mq SU			520 mq SU	5.720 mq SU
As 1	390 mq SU		1.500 mq SU	60 mq SU	1.950 mq SU
R 3	1.790 mq SU "Ex colonia Gioiosa"				1.790 mq SU
R2	2.100 mq SU "Legnano"			250 mq SU	2.350 mq SU
R7	550 mq SU "Lido"	800 mq SU			1.350 mq SU
Totali	10.030 mq SU	800 mq SU	1.500 mq SU	830 mq SU	13.160 mq SU

TOTALE RESIDENZA : $10.860 \text{mq SU} : 25 \text{mq} =$ **435 U.C.U.**

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

4. Nuovo peso insediativo previsto per effetto della **L.R. n°49/09 e s.m.i. "PIANO CASA"**

Dal 2009 al 2017 sono stati attuati, nel comune di Borgio Verezzi, 60 interventi con ampliamento art. 3 : gli stessi hanno sviluppato una SU di circa 3000 mq per una media annua di 375 mq per una capacità insediativa nei prossimi dieci anni che si stima sia:

$$375 \text{ mq} \times 10 = 3750 \text{ mq} : 25 \text{ mq} = \mathbf{150 \text{ U.C.U}}$$

5. . Nuovo peso insediativo previsto per effetto della **L.R. n°24/2001 e s.m.i "SOTTOTETTI"**

Dal 2001 al 2017 sono stati attuati nel comune di Borgio Verezzi, 90 interventi (di cui 12 di condomini) : si stima che gli stessi interventi abbiano recuperato a fini abitativi una SU di circa 6000 mq, (6000 mq : 16 anni = 375 mq/anno) per una media annua di 375 mq per una capacità insediativa nei prossimi dieci anni che si stima sia:

$$375 \text{ mq} \times 10 = 3750 \text{ mq} : 25 \text{ mq} = \mathbf{150 \text{ U.C.U}}$$

b) CAPACITA' STRUTTURE ALBERGHIERE ED ETRA ALBERGHIERA - TOTALE 725 U.C.U.

Posti letto alberghi + RTA= 477 ab. Presenti = **477 U.C.U.**

Campeggio = 6200 mq : 25 mq/ fruitore = **248 U.C.U.**

c) CAPACITA' ADDETTI ATTIVITA' ARTIGIANALI , DI SERVIZI , TURISTICHE E COMMERCIALI - TOTALE 162 U.C.U.

La capacità addetti e fruitori delle attività artigianali di produzione beni per un totale di 941 mq : 15 = **62 U.C.U.**

Fruitori Grotte di Valdemino : **100 U.C.U.**

d) CAPACITA' ADDETTI ATTIVITA' AGRICOLA - TOTALE 58 U.C.U.

Superficie coperta di magazzini e serre : 11.500 mq -5 U.C.U. ogni 1.000 mq per una U.C.U pari a **58 U.C.U.**

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

e) CAPACITA' INSEDIAMENTI DIREZIONALI E TERZIARI - TOTALE 90 U.C.U.

Il comune di Borgio Verezzi non ha una zona isolata con insediamenti direzionali e terziari ma tali destinazioni d'uso sono sparsa su tutto il territorio per una consistenza di circa 3000 mq totali per 56 tra uffici, agenzie studi professionali (53 mq di superficie media) per una capacità stimata addetti e fruitori di 3000mq : 100 mq = 30 x3 = **90 U.C.U.**

TOTALE GENERALE U.C.U. : 9.231 U.C.U.

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

FASE 2

QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO DI AREE E SUPERFICI

Il comune di Borgio Verezzi è inserito nell'elenco dei comuni costieri all'articolo 3 del Regolamento Regionale n°2 del 25/07/2017. Per questi comuni il Regolamento prevede il seguente livello di servizi:

CALCOLO FABBISOGNO COMPLESSIVO

TOTALE GENERALE U.C.U. 9.231 U.C.U. X 24 MQ = 221.544 MQ

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

FASE 3

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

ISTRUZIONE secondo fabbisogno stimato dal PUC

INTERESSE COMUNE : 9 mq/U.C.U.

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 mq /U.C.U

PARCHEGGI: 3mq /U.C.U

CALCOLO FABBISOGNO

INTERESSE COMUNE : $9.231 \text{ U.C.U.} \times 9 \text{ mq} = \mathbf{83.079 \text{ mq}}$

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: $9.231 \text{ U.C.U} \times 12 \text{ mq} = \mathbf{110.772 \text{ mq}}$

PARCHEGGI: $9.231 \text{ U.C.U} \times 3 \text{mq} = \mathbf{27.693 \text{ mq}}$

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

FASE 4

DETERMINAZIONE DELLE SINGOLE DOTAZIONI TERRITORIALI OBBLIGATORIE

In colore rosa/ o grigio per il B/N le dotazioni territoriali degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione computate in misura doppia rispetto a quella effettiva, al fine del soddisfacimento delle quantità minime, come da articolo 3 comma 3 del Regolamento Regionale n°2 del 25/07/2017.

TOTALE	27.180	30.065
--------	--------	--------

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

AREE FRUIZIONE LUDICO, RICREATIVA E SPORTIVA (f)		
	ATTUALE	PROGETTO
1	776	776
2	1066	1066
3	1211	1211
4	144	144
5	307	307
6	240	240
7	30	30
8	4002	4002
9	66	66
10	146	146
11	158	158
12	15546	15546
13	3214	3214
14	4818	4818
15	745	745
16	1988	1988
17	679	679
18	67	67
19	5645	5645
20	1670	1670
21	722	722
22	924	924
23	4566	4566
24	2012	2012
25	2004	2004
PU	72763	72763
TOTALE	125.509	125.509

INTERESSE COMUNE (f.ic)		
	ATTUALE	PROGETTO
1	5550	5550
2	982	982
3	310	310
4	170	170
5	1540	1540
6	1200	1200
7	2022	2022
8	1924	1924
9	14000	14000
10	422	422
11	150	150
12	1034	1034
13	166	166
14	4000	4000
15	245	245
16	200	200
17	153	153
18	196	1872
19		4577
20		1613
21		27885
22		18172
ISTRUZIONE (f.is)		
	ATTUALE	PROGETTO
1	8858	8858
TOTALE	43.122	97.045

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

Fabbisogno teorico di dotazioni secondo il disposto all'articolo n°3 del Regolamento Regionale n°2 del 25/07/2017, e dotazioni effettivamente previste dal PUC:

INTERESSE COMUNE : 9.231 U.C.U. x 9 mq= **83.079 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = **97.045 mq** + 13.966 mq +16,80%

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 9.231 U.C.U x12 mq = **110.772 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC =**125.509 mq** +14.737 mq +13,30%

PARCHEGGI: 9.231 U.C.U x 3 mq = **27.693 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = **30.065 mq** + 2.372 mq + 8,50%

DOTAZIONI TOTALI : 9.231 x 24 mq = **221.544 mq** DOTAZIONI PREVISTA DAL PUC **252.619 mq** + 31.075 mq + 14,00%

Ripartizione analitica negli Ambiti e nel Distretto di Trasformazione

AMBITO ASR1 Ambito Storico Rurale di Verezzi

Vani complessivi nuclei di Roccaro, Piazza, Poggio, Chiesa : 3724 vani x coefficiente di occupazione medio di 0,30 = **1117 U.C.U**

<u>Dotazione minima teorica (24 mq di servizi)</u>	<u>Dotazione prevista dal PUC</u>
--	-----------------------------------

<u>INTERESSE COMUNE: 9 x 1117 U.C.U. = 10.053 mq</u>	<u>23.522 mq + 13.469 mq</u>
--	------------------------------

<u>FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 x 1117 U.C.U.= 13.404 mq</u>	<u>3.316 mq - 10.088 mq</u>
---	-----------------------------

<u>PARCHEGGI: 3 mq x 1117 U.C.U. = 3.351 mq</u>	<u>6.178 mq + 2.827 mq</u>
---	----------------------------

TOTALI ASR 1 dotazione minima : **26.808 mq** dotazione prevista dal PUC : **33.016 mq** + 6.208 mq

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

AMBITO ASR2 Ambito Storico Rurale di Borgio

Vani complessivi : 3.271 vani x coefficiente di occupazione medio di 0,30 = 981 U.C.U

<u>Dotazione minima teorica (24 mq di servizi)</u>	<u>Dotazione prevista dal PUC</u>
--	-----------------------------------

<u>INTERESSE COMUNE: 9 x 981 U.C.U. = mq 8.829</u>	<u>31.293 mq +22.464 mq</u>
--	-----------------------------

<u>FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 x 981U.C.U.= 11.772mq</u>	<u>0 mq - 11.772 mq</u>
--	-------------------------

<u>PARCHEGGI: 3 mq x 981 U.C.U. = mq 2.943</u>	<u>2.168 mq - 775 mq</u>
--	--------------------------

<u>TOTALI ASR 2 dotazione minima : 23.544 mq</u>	<u>dotazione prevista dal PUC : 33.461mq + 9.917</u>
---	--

AMBITO R1

2.400 U.C.U (insediamenti a carattere residenziale + funzioni non residenziali)

<u>Dotazione minima teorica (24 mq di servizi)</u>	<u>Dotazione prevista dal PUC</u>
--	-----------------------------------

<u>INTERESSE COMUNE: 9 x 2.400 U.C.U. = mq 21.600</u>	<u>8.855 mq - 12.745 mq</u>
---	-----------------------------

<u>FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 x 2.400 U.C.U.= mq 28.800</u>	<u>57.718 mq + 28.918 mq</u>
--	------------------------------

<u>PARCHEGGI: 3 mq x 2.400 U.C.U. = mq 7.200</u>	<u>5.201 mq - 2.000mq</u>
--	---------------------------

<u>TOTALI R1 dotazione minima (24mq) : mq 57.600</u>	<u>dotazione prevista dal PUC : 71.774 mq +14.174</u>
---	--

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

AMBITO R2

3.600 U.C.U (insediamenti a carattere residenziale + funzioni non residenziali)

Dotazione minima teorica (24 mq di servizi)

Dotazione prevista dal PUC

INTERESSE COMUNE: 9 x 3.600 U.C.U. = mq 32.400 37.949 mq +5.549 mq

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 x 3.600 U.C.U.= mq 43.200 60.297 mq +24.097 mq

PARCHEGGI: 3 mq x 3.600 U.C.U. = mq 10.800 12.993 mq +2193 mq

TOTALI R2 dotazione minima (24 mq) : **mq 86.400** dotazione prevista dal PUC : **111.239 mq** + 24.839 mq

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT1

5.200 mq di SU : 25 = **208 U.C.U.** – DOTAZIONE TEORICA 208 x 24 = 4992 mq

DOTAZIONE PUC : INTERESSE COMUNE 208 x 9 = 1872 mq

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 208 x 9 = 1872 mq

PARCHEGGI: 208 x 6 = 1248 mq

TOTALE DOTAZIONI : **4.992 mq**

AMBITO R9 (Struttura Artigianale esistente)

PARCHEGGI: 932 mq

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

AMBITO Agn0 (Ambito boschivo)

Per questo Ambito non sono previste attrezzatura a standard

AMBITO Agn1

Le attrezzature a standard per questo Ambito fanno riferimento agli Ambiti ASR1 Verezzi e ASR2 Borgio

AMBITO Agn2

Per questo Ambito non sono previste attrezzatura a standard

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

FASE 5

SVILUPPO DEL PROGETTO DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI

Fabbisogno teorico di dotazioni secondo il disposto all'articolo n°3 del Regolamento Regionale n°2 del 25/07/2017, e dotazioni effettivamente previste dal PUC:

INTERESSE COMUNE : $9.231 \text{ U.C.U.} \times 9 \text{ mq} = \mathbf{83.079 \text{ mq}}$ - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = $\mathbf{97.045 \text{ mq}}$ + 13.966 mq +16,80%

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: $9.231 \text{ U.C.U} \times 12 \text{ mq} = \mathbf{110.772 \text{ mq}}$ - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = $\mathbf{125.509 \text{ mq}}$ +14.737 mq 13,30%

PARCHEGGI: $9.231 \text{ U.C.U} \times 3 \text{ mq} = \mathbf{27.693 \text{ mq}}$ - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = $\mathbf{30.065 \text{ mq}}$ + 2.372 mq + 8,5%

DOTAZIONI TOTALI : $9.231 \times 24 \text{ mq} = \mathbf{221.544 \text{ mq}}$ DOTAZIONI PREVISTA DAL PUC $\mathbf{252.619 \text{ mq}}$ + 31.075 mq + 14,00%

Come si evidenzia nei calcoli della fase 4, tutti gli Ambiti abitati risultano adeguatamente dotati di attrezzature territoriali per servizi, superando tutti i 24 mq x U.C.U.. Per le diverse tipologie di servizi in alcuni casi, nei singoli Ambiti non è soddisfatto il fabbisogno minimo. L'Ambito ASR1 presenta un deficit di dotazione per quanto riguarda la "Fruizione ludica, ricreativa sportiva", ben compensata da una eccedenza di aree per l'interesse Comune. Per l'Ambito R1 si registra una carenza di dotazioni per le tipologie "Interesse Comune" e "Parcheggi", compensata da una dotazione in eccedenza di aree per la "Fruizione ludica, ricreativa e sportiva"; in questo caso la limitata dotazione di parcheggi è una scelta del piano, in quanto si tratta di un ambito collinare di valore paesaggistico, già densamente edificato nel quale mancano spazi da dedicare a nuovi parcheggi.

DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEGLI INSEDIAMENTI (REG. RL N°2 DEL 25/07/2017)

I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

I servizi di interesse generale nel territorio del comune di Borgio Verezzi sono quelli eccedenti le dotazioni obbligatorie ed in particolare:

- per l'INTERESSE COMUNE : **13.966 mq**
- per la FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: **14.737 mq**
- per i PARCHEGGI: **2.372 mq**

In particolare svolgono una funzione di interesse generale anche sovracomunale le seguenti aree a servizi:

- Parchi PU di una consistenza di **72.762 mq**;
- Il Teatro, di una consistenza di **5.550 mq**;
- Le aree a servizi di Verezzi, in particolare le cave di una consistenza **18.172 mq**