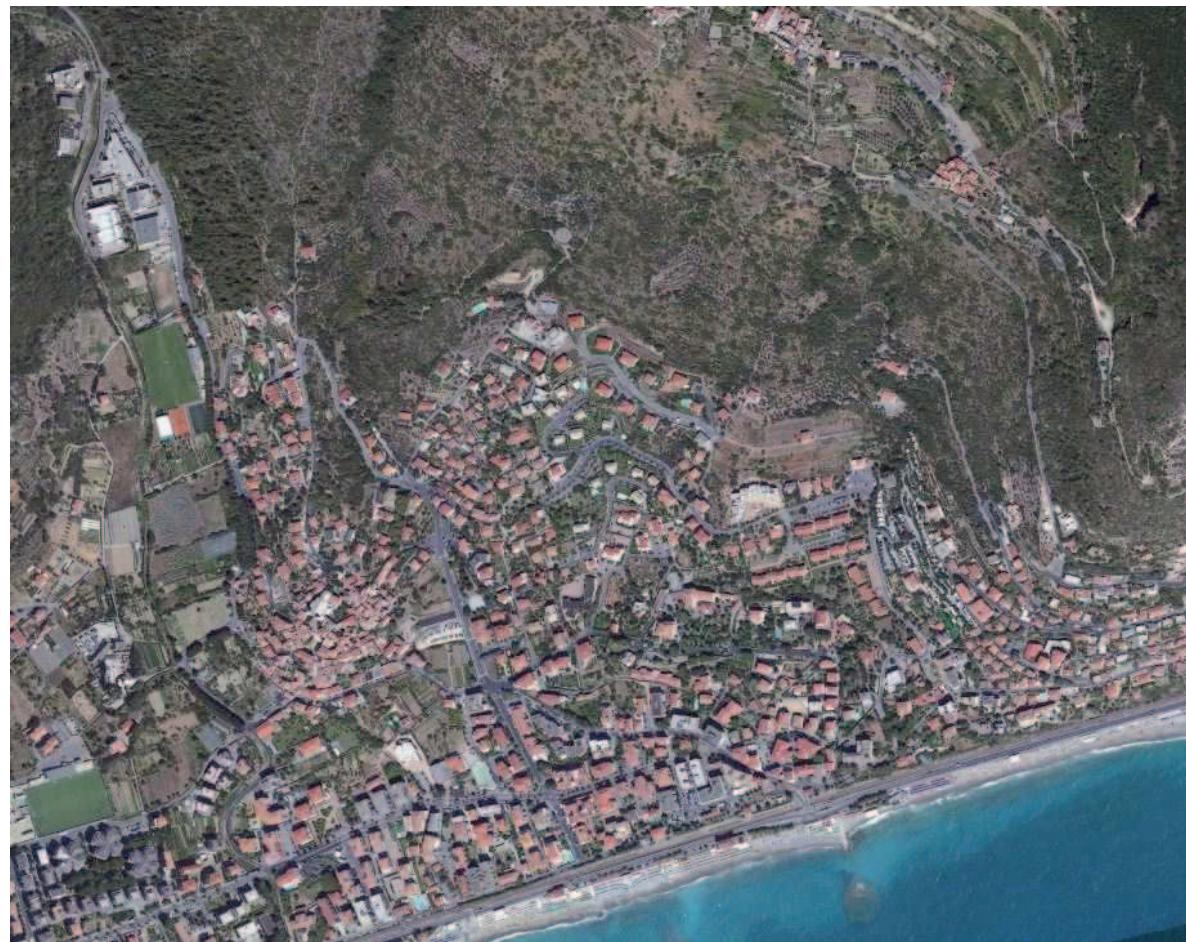


COMUNE DI BORGIO VEREZZI (SV)

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) = $9.338 \times 0,24 = 2.241 \text{ U.C.U.}$

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

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 : 10.860mq SU : 25 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 ETTRA 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 U.C.U. x 9 mq= **83.079 mq**

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 9.231 U.C.U x 12 mq = **110.772 mq**

PARCHEGGI: 9.231 U.C.U x 3mq = **27.693 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.

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

PARCHEGGI			
	ATTUALE	PROGETTO	
1	125	125	
2	120	120	
3	46	46	
4	219	219	
5	18	18	
6	51,5	51,5	
7	37,2	37,2	
8	53	53	
9	37,5	37,5	
10	31	31	
11	29	29	
12	40	40	
13	50	50	
14	121	121	
15	53	53	
16	29	29	
17	72,6	72,6	
18	77,5	77,5	
19	11	11	
20	18	18	
21	38	38	
22	22	22	
23	15	15	
24	100	100	
25	70	70	
26	532	152	
27	176	176	
28	100	100	
29	12,5	12,5	
30	43	43	
31	22	22	
32	27	27	
33	33	33	
34	15	15	
35	181	181	
36	89,8	89,8	
37	23	23	
38	19	19	
39	16	16	
40	27	27	
41	29	29	
42	15	15	
43	19	19	
44	183	183	
45	197,5	197,5	
46	200	200	
47	84	84	
48	201	201	
49	68	25	
50	106	106	
51	119	119	
52	1034	1034	
53	530	530	
54	66	66	
55	85	85	
56	75	75	
57	25	25	
58	49	49	
59	133	133	
60	77,5	77,5	
61	75,2	75,2	
62	51	51	
63	140	140	
64	160	160	
65	51	51	
66	38	38	
67	50	50	
68	142,5	142,5	
69	187	187	
70	26	26	
71	187	187	
72	74	74	
73	34	34	
74	75	75	
75	28	28	
76	98	98	
77	17	17	
78	100	100	
79	128	128	
80	860	860	
81	257,5	257,5	
82	122	122	
83	52	52	
84	50	50	
85	104	104	
86	119	119	
87	422	422	
88	126	126	
89	128	128	
90	152	152	
91	108	108	
92	40	40	
93	115	115	
94	57	57	
95	33	33	
96	28	28	
97	58	58	
98	35	35	
99	75	75	
100	48	48	
101	55	55	
102	864	864	
103	1121	1121	
104	278	278	
105	90	90	
106	168	168	
107	348	348	
108	112,5	112,5	
109	22,5	22,5	
110	276	276	
111	188	188	
112	76	76	
113	51	51	
114	37	37	
115	36	36	
116	62	62	
117	30	30	
118	31	31	
119	83	83	
120	78	78	
121	147	147	
122	74	74	
123	15	15	
124	20	20	
125	85	85	
126	255,6	255,6	
	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)			INTERESSE COMUNE (f.ic)		
	ATTUALE	PROGETTO		ATTUALE	PROGETTO
1	776	776	1	5550	5550
2	1066	1066	2	982	982
3	1211	1211	3	310	310
4	144	144	4	170	170
5	307	307	5	1540	1540
6	240	240	6	1200	1200
7	30	30	7	2022	2022
8	4002	4002	8	1924	1924
9	66	66	9	14000	14000
10	146	146	10	422	422
11	158	158	11	150	150
12	15546	15546	12	1034	1034
13	3214	3214	13	166	166
14	4818	4818	14	4000	4000
15	745	745	15	245	245
16	1988	1988	16	200	200
17	679	679	17	153	153
18	67	67	18	196	1872
19	5645	5645	19		4577
20	1670	1670	20		1613
21	722	722	21		27885
22	924	924	22		18172
23	4566	4566	ISTRUZIONE (f.is)		
24	2012	2012		ATTUALE	PROGETTO
25	2004	2004	1	8858	8858
PU	72763	72763	TOTALE	43.122	97.045
	TOTALE	125.509			

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

Dotazione minima teorica (24 mq di servizi) Dotazione prevista dal PUC

INTERESSE COMUNE: 9 x 1117 U.C.U. = 10.053 mq 23.522 mq + 13.469 mq

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

PARCHEGGI: 3 mq x 1117 U.C.U. = 3.351 mq 6.178 mq + 2.827 mq

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

Dotazione minima teorica (24 mq di servizi) Dotazione prevista dal PUC

INTERESSE COMUNE: 9 x 981 U.C.U. = mq 8.829 31.293 mq +22.464 mq

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

PARCHEGGI: 3 mq x 981 U.C.U. = mq 2.943 2.168 mq - 775 mq

TOTALI ASR 2 dotazione minima : **23.544 mq** dotazione prevista dal PUC : **33.461mq** + 9.917

AMBITO R1

2.400 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 2.400 U.C.U. = mq 21.600 8.855 mq - 12.745 mq

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 x 2.400 U.C.U.= mq 28.800 57.718 mq + 28.918 mq

PARCHEGGI: 3 mq x 2.400 U.C.U. = mq 7.200 5.201 mq - 2.000mq

TOTALI R1 dotazione minima (24mq) : **mq 57.600** dotazione prevista dal PUC : **71.774 mq** +14.174

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)

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

<u>INTERESSE COMUNE: 9 x 3.600 U.C.U. = mq 32.400</u>	<u>37.949 mq +5.549 mq</u>
---	----------------------------

<u>FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 x 3.600 U.C.U.= mq 43.200</u>	<u>60.297 mq +24.097 mq</u>
--	-----------------------------

<u>PARCHEGGI: 3 mq x 3.600 U.C.U. = mq 10.800</u>	<u>12.993 mq +2193 mq</u>
---	---------------------------

<u>TOTALI R2 dotazione minima (24 mq) : mq 86.400</u>	<u>dotazione prevista dal PUC : 111.239 mq + 24.839 mq</u>
--	---

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT1

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

DOTAZIONE PUC : INTERESSE COMUNE $208 \times 9 = 1872$ mq

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: $208 \times 9 = 1872$ mq

PARCHEGGI: $208 \times 6 = 1248$ 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 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 x 12 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 + 8,5%

DOTAZIONI TOTALI : 9.231 x 24 mq = **221.544 mq** DOTAZIONI PREVISTA DAL PUC **252.619 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**