



COMUNE DI COGOLETO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMMITTENTE	COMUNE DI COGOLETO via Rati 64, 16016 - Cogoleto (GE) tel. 010/91701 - fax 010/9170225		
PROGETTISTA	 <p>Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & ASSOCIATI 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. 03533880179</p>	CO-PROGETTISTI	<p>Arch. R. Burlando Arch. G. Buongiovanni Arch. S. Soppa</p> <p>CONSULENTI</p> <p>Dott. F. Palazzo Dott. G. Rizzi</p>
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	S01 \		

DOCUMENTO	PIANO URBANISTICO COMUNALE			
A01 PUC	Relazione illustrativa delle modalità di recepimento della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii..			
02 - ADOZIONE				
r00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 576	16 novembre 2017	E 321	Febbraio 2010	VERIFICATO S01
				REDATTO \
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI				

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento nel PUC della disciplina di cui agli articoli 29bis (Perequazione urbanistica), 29ter (riqualificazione edilizia o urbanistica e credito edilizio), 29quater (compensazione urbanistica), 29 quinquies (misure di incentivazione della riqualificazione urbana) della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii..

Articolo 29bis (Perequazione urbanistica)

Il PUC prevede per la sua attuazione forme di perequazione urbanistica al fine di assicurare una equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni relative ai distretti di trasformazione o ad ambiti di completamento.

La tavola di Struttura e la normativa tecnica del PUC non sviluppa schemi di organizzazione urbanistica ma rinvia l'attuazione delle previsioni urbanistiche nei distretti di trasformazione alla redazione di un PUO e negli ambiti di completamento ad un permesso di costruire convenzionato.

Le modalità di perequazione urbanistica vengono definite nell'articolo 20 delle norme tecniche del PUC che si riportano di seguito integralmente:

“Art.20 PEREQUAZIONE URBANISTICA

La densità territoriale assentita nei distretti di trasformazione, attuabile con PUO, la densità territoriale assentita negli ambiti di completamento a destinazione residenziale, attuabile con Permesso di Costruire convenzionato, e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione devono essere ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, in misura proporzionale alla superficie territoriale o fondiaria di proprietà dei singoli proprietari, ricompresi nel perimetro riportato nella tavola di struttura e nelle schede inserite nelle NTA.”

Articolo 29ter (Riqualificazione edilizi o urbanistica e credito edilizio)

Il PUC riconosce per i sottoelencati interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica, la possibilità di acquisire credi edilizi:

a) a seguito di demolizione parziale o totale di un edificio o di un complesso di edifici effettuata per interventi di riqualificazione edilizia o urbanistica in ambiti caratterizzati da:

- condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico,
- condizioni di incompatibilità per contesto con la destinazione d'uso dell'ambito e per la tipologia edilizia,
- situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere o interventi,
- situazioni di interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche;

b) per interventi di riqualificazione energetica così come descritti e quantificati nel Regolamento Edilizio Comunale;

c) incremento del 35% negli ambiti ARR (articoli 38.4, 38.9, 38.15, e 38.19).

L'intervento di sostituzione edilizia della lettera c) deve comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio nel lotto originario con utilizzo totale o parziale dell'incremento ammesso. L'eventuale incremento non

utilizzato costituirà formazione di credito edilizio da trasferire in tutti i distretti di trasformazione o negli ambiti di completamento a destinazione residenziale ACMR o negli ambiti di riqualificazione residenziale ARR.

Il trasferimento del credito edilizio negli ambiti ACMR e ARR non potrà comportare un incremento della edificabilità predefinita assegnata al singolo ambito superiore al 20%.

In caso di sostituzione edilizia con incremento del 35% della lettera c) e per tutti i crediti edilizi derivanti dall'applicazione dei criteri di cui alle lettere a) e b), viene stabilita una soglia complessiva pari a 8.500 mq di S.U..

Non potendo programmare la quantità effettiva degli interventi di sostituzione edilizia che si attueranno nei prossimi anni e al fine di predeterminare il carico urbanistico del PUC si è prefissata una soglia massima di superficie di superficie utile pari a 8.500 mq quale misura di incentivazione alla riqualificazione urbana.

Articolo 29quater (Compensazione urbanistica)

Il PUC ha individuato il sistema principale delle infrastrutture e delle opere costituenti urbanizzazione pubblica o di uso pubblico a livello di quartiere, a livello urbano e a livello territoriale.

Le modalità di applicazione della Compensazione Urbanistica sono state definite all'articolo 21 delle norme tecniche di attuazione allegate al PUC, di cui si riporta di seguito il testo integralmente.

“Art.21 COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. In presenza di vincoli preordinati all'esproprio, l'A.C., sulla base di specifica richiesta del soggetto interessato, può attribuire agli immobili da espropriare, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro, diritti edificatori da utilizzare nello stesso ambito o in altri ambiti di riqualificazione o completamento, con esclusione degli ambiti ARA e ARPA, o distretti di trasformazione.

2. L'attribuzione dei diritti edificatori deve avvenire previa stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato, soggetta alle formalità stabilite dall'articolo 49, comma 4 della LR 36/97 e s.m.i. per i titoli convenzionati, ferma restando la successiva annotazione del credito edilizio nel registro di cui all'articolo 29ter, comma 4 della LR 36/97 e s.m.i..

3. I diritti edificatori per i terreni si quantificano in metri quadrati di superficie utile (S.U.), data in misura pari a 0,03 mq ogni mq di superficie di area resa disponibile, senza corrispettivo economico, per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche a cui il vincolo preordinato all'esproprio fa riferimento.

4. Per i fabbricati che saranno ceduti senza corrispettivo economico, invece, la quantità di superficie utile (S.U.) da riconoscere al soggetto cedente e le relative destinazioni d'uso, saranno definite nella convenzione di cui al precedente punto 2 sulla base del giusto controvalore.

5. Nel caso in cui il soggetto interessato proponga l'utilizzo dei diritti edificatori nella medesima area (ambito) su cui è stato apposto il vincolo espropriativo, la proposta dovrà essere accompagnata, oltre che dalla bozza di convenzione di cui al precedente punto 2, anche da un progetto preliminare in cui siano contenute l'ubicazione e la caratterizzazione dell'utilizzo della superficie utili acquisita e che tale utilizzo non confligga con la realizzazione del servizio e della infrastruttura pubblica realizzanda.

6. Al fine di acquisire immobili funzionali all'attuazione delle previsioni di realizzazione di servizi pubblici ed infrastrutture pubbliche, il Comune può procedere alla premuta con beni immobili di proprietà pubblica di valore tale da indennizzare in tutto o in parte gli immobili oggetto della dichiarazione di pubblica utilità.

7. Il vincolo preordinato all'esproprio posto dal PUC in relazione al completamento della viabilità esterna al Distretto di Trasformazione TRZ-2 viene indennizzato con l'attribuzione di diritti edificatori espressi in superficie utile e indicati nelle norme relative al TRZ-2 e utilizzabili esclusivamente nei singoli sub-distretti del Distretto di Trasformazione TRZ-2 e nei singoli sub-distretti.”

Vengono determinate le unità di carico urbanistico derivate dalla complessiva attuazione della compensazione urbanistica. Nello specifico si è applicato l'indice compensativo di 0,03 mq di S.U. per ogni mq di area ceduta all'Amministrazione Comunale su tutte le dotazioni territoriali per servizi pubblici previste dal PUC.

Per la determinazione delle unità di carico urbanistico si è ipotizzata l'attuazione dei pesi insediativi con destinazione residenziale. Le superfici delle dotazioni territoriali da compensare sono esterne ai perimetri dei distretti di trasformazione e non sono ricomprese tra le dotazioni territoriali per servizi pubblici indotte dagli interventi del PUC.

Superficie di progetto per attrezzature di interesse comunale	4.275,00 mq
superficie di progetto per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva	7.659,28 mq
superficie di progetto TRZ-6 BALLEDDORO	78.852,34 mq
superficie di progetto parcheggi	404,00 mq
superficie di progetto strade nuove	12.596,00 mq
<u>superficie di progetto potenziamento strade esistenti</u>	<u>13.778,00 mq</u>
TOTALE delle superfici individuate nel PUC preordinate all'esproprio	117.564,62 mq

La superficie utile da assegnare in qualità dei diritti edificatori sarà:

$$117.564,62 \text{ mq} \times 0,03 \text{ mq/mq} = 3.526,93 \text{ mq} = 3.527 \text{ mq}$$

Ipotizzando una destinazione esclusivamente residenziale della SU compensativa dovrà essere computato nel carico urbanistico del PUC:

$$\text{SU } 3.527 \text{ mq} / 25\text{mq/abitante} = 141 \text{ abitanti}$$

Articolo 29 quinquies (Misure di incentivazione della riqualificazione urbana)

Per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici agli articoli 38.4, 38.9, 38.15, 38.19 è stata assegnata una premialità costituita da una quota percentuale di incremento del volume geometrico pari al 35%.

Per le quote, eventualmente, non utilizzate nell'intervento di sostituzione edilizia si rinvia a quanto descritto al precedente punto "Articolo 29ter".

La soglia massima di incrementi volumetrici ottenibili con la percentuale del 35% viene limitata a 8.500 mq di S.U..

Tale soglia comporterà un incremento del carico urbanistico pari a $8.500 \text{ mq} / 25\text{mq/abitante} = 340 \text{ abitanti}$.

Sono sempre utilizzabili su tutto il territorio comunale le disposizioni di cui agli articoli 6 o 7 della LR 49/09 e ss.mm.ii..

Relazione illustrativa delle modalità di recepimento nel PUC della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale.

A. SETTORE TURISMO

Ai sensi dell'articolo 4 della LR 1/2008 il PUC deve:

a) esplicitare gli obiettivi di mantenimento o di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva complessiva che intende perseguire. L'articolo 39 delle norme tecniche del PUC regola gli ambiti di riqualificazione delle destinazioni turistico-ricettive. Vengono individuati 10 ambiti in cui viene prescritto l'obbligo di mantenimento della destinazione turistico-ricettiva (ART). L'articolo 45 delle norme tecniche del PUC regola un ambito di completamento a destinazione prevalentemente turistico-ricettiva assegnando una edificabilità predefinita. Inoltre nella normativa di PUC relativa ai distretti di trasformazione TRZ-1 PRATOZANINO, TRZ-2 EX TUBI GHISA vengono prescritte le quote di SU da destinare a strutture turistico-ricettive, mentre per il distretto di trasformazione TRZ-3 EX STOPPANI la quota di S.U. da destinare a struttura turistico-ricettiva viene demandata alla definizione proposta dal PUO. Il distretto di trasformazione TRZ-4 POGGIO SANT'ANNA è totalmente dedicato alle strutture turistico-ricettive. L'ambito ART-10 PARCHI VACANZE: EUROPA UNITA E OSSERVATORIO rinvia alle previsioni della convenzione urbanistica già stipulata il mantenimento ed il potenziamento delle due strutture ricettive all'aria aperta.

b) Individuare sulla base di una preventiva analisi della dotazione esistente delle varie tipologie di strutture la capacità turistico ricettiva futura, con specificazione delle quote percentuali dell'offerta riferita alle tipologie di strutture denominate ricettive-alberghiere e all'aria aperta e della corrispondente localizzazione sul territorio.

Le strutture turistico-ricettive esistenti e individuate in ambiti di riqualificazione sono:

ART-1 PRA RIONDO	localizzato in prossimità della cima del Monte Beigua	7 stanze	16 posti letto	RIFUGIO
ART-2 PINETA	a margine sud ovest di Sciarborasca	32 stanze	51 posti letto	ALBERGO
ART-3 BEUCA	sommità collina del Beuca	44 unità abitative	135 posti letto	RTA
ART-4 SUORE CARMELITANE	margine sud ovest del Capoluogo	42 stanze	60 posti letto	CASA PER FERIE
ART-5 PARCO CENTURIONE	nel Capoluogo	35 stanze	52 posti letto	ALBERGO
ART-6 ALBERGO ECO DEL MARE	a levante del nucleo storico capoluogo	16 stanze	32 posti letto	ALBERGO
ART-7 LITORALE	-----	-----	-----	-----
ART-8 MONTA'	Sciarborasca	16 stanze	32 posti letto	ALBERGO
ART-9 ALIETTA	nell'abitato del Capoluogo	15 stanze	27 posti letto	ALBERGO
ACO-2 MAURI	centro storico di Lerca	7 stanze	14 posti letto	ALBERGO
ARR-1 PONENTE	San Lorenzo	12 stanze	22 posti letto	ALBERGO
ARR-2 CENTRO	La torre	11 stanze	22 posti letto	ALBERGO
ART-10 PARCHI VACANZE	località Carri Armati	1.096 posti letto		STRUTTURA ALL'ARIA APERTA

Attualmente la ricettività costituita dai posti letto disponibili è così ripartita:

- n° 268 posti letto in struttura ALBERGHIERA, n° 135 posti letto in RTA, n° 60 posti letto in CASA PER FERIE, n° 1.096 posti letto in STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA.

Il progetto di PUC prevede il potenziamento delle strutture esistenti e la realizzazione di nuove strutture per implementare l'offerta turistico-ricettiva.

1) Incremento delle strutture esistenti

ART-1 PRA RIONDO	16 posti letto x 20% = 3 posti letto nuovi ALBERGHIERI
ART-2 PINETA	51 posti letto x 20% = 10 posti letto nuovi ALBERGHIERI
ART-3 BEUCA	135 posti letto x 20% = 27 posti letto nuovi RTA
ART-4 SUORE CARMELITANE	60 posti letto x 20% = 12 posti letto nuovi CASA PER FERIE
ART-5 PARCO CENTURIONE	52 posti letto x 20% = 10 posti letto nuovi ALBERGHIERI
ART-6 ALBERGO ECO DEL MARE	32 posti letto x 20% = 6 posti letto nuovi ALBERGHIERI
ART-7 LITORALE	-----
ART-8 MONTA'	32 posti letto x 20% = 6 posti letto nuovi ALBERGHIERI
ART-9 ALIETTA	27 posti letto x 20% = 5 posti letto nuovi ALBERGHIERI
ART-10 PARCHI VACANZE	-----
ARR-1 PONENTE Mauri	100mq/35mq/posti letto = 3 posti letto nuovi ALBERGHIERI
ARR-2 CENTRO La torre	100mq/35mq/posti letto = 3 posti letto nuovi ALBERGHIERI
TOTALE AMPLIAMENTI	posti letto ALBERGHIERI n° 46 posti letto RTA n° 27 posti letto CASA PER FERIE n° 12

2) Previsioni nuove strutture turistico-ricettive

TRZ-1 PRATOZANINO sub distretto 1-1/b	SU 13.575 mq/35mq posti letto = 388 posti letto ALBERGHIERI
TRZ-1 PRATOZANINO sub distretto 1-2	SU 8.000 mq/35mq posti letto = 228 posti letto ALBERGHIERI
TRZ-2 EX TUBI GHISA sub distretto 2a	SU 2.850 mq/35mq posti letto = 81 posti letto ALBERGHIERI
TRZ-2 EX TUBI GHISA sub distretto 2b	SU 1.800 mq/35mq posti letto = 51 posti letto ALBERGHIERI
TRZ-2 EX TUBI GHISA sub distretto 2c	SU 500 mq/35mq posti letto = 14 posti letto ALBERGHIERI
TRZ-3 EX STOPPANI	non quantificabile
TRZ-4 POGGIO SANT'ANNA	SU 6.400 mq/35mq posti letto = 182 posti letto ALBERGHIERI
ACMT-1 ISORELLA	SU 1.260 mq/35mq posti letto = 36 posti letto ALBERGHIERI SU sevizi complementari 740mq
ACMRa-1 GOLF	SU 3.423 mq/35mq posti letto = 98 posti letto ALBERGHIERI
TOTALE nuove strutture posti letto alberghieri	n° 1.078 posti letto

Le previsioni di Piano complessive sono:

	ALBERGO	RTA	RICETTIVE ARIA APERTA	CASE PER FERIE	TOTALE
ESISTENTE	268	135	1.096	60	
AMPLIAMENTO	46	27	-----	12	
PROGETTO	1.078	-----	-----	-----	
TOTALE	1.392 (51,14%)	162 (5,95%)	1.096 (40,26%)	72 (2,65%)	2.722 (100%)

Si dimostra che la quota percentuale relativa ai posti letto in strutture ricettive di tipologia albergo (50,37%) è superiore a quella dei posti letto relativi alle residenze turistico alberghiere (2,54%).

c) Dettare la relativa disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale, riferita agli ambiti di conservazione o riqualificazione e ai distretti di trasformazione con riferimento agli interventi sia di nuova realizzazione, sia di miglioramento e ampliamento delle strutture già esistenti.

La normativa tecnica del PUC disciplina gli indici urbanistici-edilizi e le prescrizioni paesistico-ambientali in modo puntuale:

- gli Ambiti di riqualificazione turistico-ricettivi articolo 39;
- gli Ambiti di completamento turistico-ricettivi articolo 45;
- i distretti di trasformazione dall'articolo 49 all'articolo 52.

d) L'articolo 9 delle norme tecniche declina le tipologie delle strutture ricettive alberghiere, delle strutture ricettive all'aria aperta e delle altre strutture ricettive in conformità ai disposti di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n° 32 a cui si fa esplicito rimando nella normativa stessa.

B. ERS - ERP

Il PUC stabilisce la quota percentuale a cui gli interventi urbanistico edilizi comportanti insediamenti di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire per il fabbisogno di ERS attraverso specifiche previsioni in termini normativi e localizzativi.

EC ACMRa-1 PRICCONE MAIOA la convenzione urbanistica prevede SU 1.867 mq di proprietà comunale

EC TRZ-1 PRATOZANINO sub-distretto1-1/b SU 4.000 mq
(pari al 17,84% della quota massima ammissibile per la destinazione residenziale)

ERP TRZ-2 EX TUBI GHISA sub-distretto 2a SU 1.602 mq
(pari al 10% della quota massima ammissibile per la destinazione residenziale)

ERP TRZ-2 EX TUBI GHISA sub-distretto 2b SU 1.007 mq
(pari al 10% della quota massima ammissibile per la destinazione residenziale)

ERP TRZ-2 EX TUBI GHISA sub-distretto 2c SU 330 mq
(pari al 10% della quota massima ammissibile per la destinazione residenziale)

Sono consentiti altri interventi sia di edilizia convenzionata che di edilizia residenziale pubblica.

Il PUC prevede di destinare all'EC 5.867 mq di SU e all'ERP 2.939 mq di SU corrispondenti al soddisfacimento della richiesta primaria di edilizia convenzionata (EC) per 78 nuclei familiari e in edilizia economico popolare (ERC) per 39 nuclei familiari. La composizione media del nucleo familiare è stata considerata composta da numero tre persone. A tale dato si devono aggiungere 9 alloggi ERP realizzati con l'intervento di PRATOZANINO VALCALDA.

Si riporta di seguito l'indagine svolta per l'edilizia residenziale sociale già contenuta nella *Relazione Fondativa* che dimostra la necessità di soddisfare le esigenze di 34 nuclei familiari in area ERP e di 2 o 3 nuclei in area a canone moderato.

La differenza tra 203 unità abitative necessarie per fabbisogno pregresso e futuro e 78 + 9 unità abitative espressamente prescritte (116 unità abitative) verrà soddisfatta in attuazione ai disposti di cui all'articolo 22 delle norme tecniche del PUC.

“EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Premessa

Oggi lo scenario di esigenza di prima casa “sociale” è rapidamente mutato soprattutto a causa dell’elevazione dei massimali di mutuo e dei limiti di reddito ha spostato decisamente verso l’alto il segmento di domanda che trova soddisfazione.

Le politiche si sono quindi attivate per rispondere alla domanda abitativa primaria che può essere soddisfatta a livello urbanistico con:

- a) controllo dei processi di riuso;
- b) strategie di riqualificazione urbana;
- c) costruzione di nuove abitazioni.

Riferimenti legislativi

La L.r. 38/2007 “Organizzazione dell’intervento regionale nel settore abitativo” rinnova il rapporto tra governo del territorio e politiche abitative, introducendo la programmazione come base irrinunciabile alla pianificazione, per la quale il Comune ha sua autonomia decisionale in base al principio di sussidiarietà.

L’art. 26 della L.r. 38/2007, in particolare, stabilisce l’obbligo di definire da parte dei Comuni individuati a maggiore problematicità, il fabbisogno abitativo di residenza primaria e di individuare nello strumento urbanistico comunale vigente le quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati.

Obiettivo dei recenti provvedimenti legislativi è quello di favorire l’accesso alla Residenza primaria (RP, prima casa). Si tenga presente che le tipologie individuate dai provvedimenti legislativi per la prima casa possono essere così sinteticamente schematizzate:

Residenza Primaria (RP) = alloggi in proprietà a prezzi convenzionati (EC) + Edilizia Residenziale Sociale (ERS), alla quale corrispondono ulteriori tipologie legate alla domanda sociale di prima casa. Per definizione, l’ERS si configura come l’insieme di tipologie di offerta di casa comprensiva di Edilizia Residenziale Pubblica (art. 14), di alloggi a Canone Moderato (art. 15), di strutture alloggiative temporanee (art. 16), di centri di inclusione sociale (art. 16). ovvero:

1. edilizia residenziale pubblica (ERP)
2. alloggi a canone moderato (CM)
3. strutture alloggiative temporanee (AT)
4. centri per l’inclusione sociale (IS)

In particolare la stima del fabbisogno abitativo di RP si concentra sulle tipologie di ERS come l’ERP (che rappresenta fasce di popolazione in area della marginalità sociale) e il CM, (che comprende fasce di popolazione in area del disagio grave).

Il Comune di Cogoleto è stato inserito nell’elenco dei Comuni ad alta problematicità abitativa con la delibera della Giunta Regionale n° 653 del 23 giugno 2006.

D’altro canto, il Programma Quadriennale Regionale (PQR) 2008-2011 per l’edilizia residenziale ha stimato il fabbisogno attuale e futuro del Comune di Cogoleto in 211 alloggi ERP e Canone Moderato (CM), collocandolo nella fascia di quei Comuni indicati ad alta criticità di fabbisogno ERP e CM. Nel dettaglio:

Comune	n° famiglie in affitto (Censimento 2001)	Domand e ERP	Fabbisogn o pregresso ERP	Domand e FSA	Domand e ISEE	Fabbisogn o pregresso CM	Fabbisogn o aggiuntivo ERP+CM 2008-2011	Totale fabbisogn o ERP+CM
Cogoleto	970	106	124	74	26	69	19	211

La Legge urbanistica regionale n. 36/97 è stata a sua volta modificata a seguito delle prescrizioni introdotte dalla L.r. n. 11/2015. In particolare, per quanto di competenza del Piano Urbanistico Comunale, si specifica:

- all'art. 28 (Ambiti di conservazione e riqualificazione), lett. c) [è definita] la quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS ovvero di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, espressa in percentuale alla superficie edificabile;
- all'art. 29 (Distretti di trasformazione), lett. f bis) [sono definite] le eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP, vincolata senza limite di tempo come disciplinata dalla legislazione vigente, espresse in percentuale della potenzialità edificatoria; e lett. f ter) [sono definite] le eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS ovvero all'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, espresse in percentuale della potenzialità edificatoria [...];
- all'art. 30 (Norme degli Ambiti), lett. c) e comma 3 [è definita] la disciplina urbanistico edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi o edifici da destinare a ERS; comma 3 bis. Le norme di conformità determinano le modalità affinché il Comune possa eventualmente riconoscere compensazioni ulteriori ai soggetti che si impegnano a cedere all'ARTE territorialmente competente o ad altro soggetto pubblico alloggi di ERS a norma dell'articolo 28, comma 4, lettera c). I rapporti tra l'interessato, il Comune e il soggetto pubblico gestore sono regolati con convenzione.
- all'art. 31 (Norme dei distretti), lett. d bis) [è definita] l'entità dell'eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tali quote allorché tutta o una parte della quota di edificabilità da edificare a norma dell'articolo 29, comma 3, lett. f) bis non possa venir realizzata; comma 3 bis. Le somme da versare a titolo di monetizzazione ai sensi del comma 3, lettera d bis) sono corrisposte al Comune e sono strettamente vincolate a essere utilizzate in interventi di sostegno e sviluppo dell'ERS nelle aree tal fine individuate; comma 3 ter. Le norme dei distretti di trasformazione determinano le modalità affinché il Comune possa eventualmente riconoscere compensazioni ulteriori ai soggetti che si impegnano a cedere all'ARTE territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS oltre alla quota obbligatoria individuata a norma dell'articolo 29, comma 3, lettera f bis). I rapporti tra l'interessato, il Comune e il soggetto pubblico gestore sono regolati con convenzione.

È, dunque necessario predisporre per il Comune di Cogoleto il quadro del fabbisogno di residenza primaria, con particolare attenzione alle quote di ERP e CM, che tengano conto sia del fabbisogno pregresso che della domanda aggiuntiva futura.

Attività ed indirizzi dell'Amministrazione comunale

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 136 in data 04/08/2006 l'Amministrazione ha promosso una politica della casa finalizzata all'individuazione di una serie coordinata di interventi volti ad incrementare, nel proprio territorio, il patrimonio di edilizia residenziale sociale da destinare alla locazione, in risposta al fabbisogno emerso per ciascuna delle diverse tipologie di offerta sociale di casa.

Con Determinazione n. 834 del 07/08/2006 è stato approvato lo schema di invito pubblico a manifestare interesse per la partecipazione al Programma locale per il Social Housing e per la concessione di contributi per il recupero o la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a Canone Moderato, di strutture alloggiative di natura temporanea e di centri per l'inclusione sociale.

Le istanze presentate furono tre, una da parte della Parrocchia Santa Maria a Cogoleto, una da parte della Parrocchia di S. Ermete a Sciarborasca e una da parte del consorzio regionale cooperative di abitazione con sede in via XX Settembre 36125 a Genova.

Inoltre, in seguito ad accordi intercorsi tra Amministrazione Comunale e Provincia di Genova, con nota Prot. n. 17886 in data 16/10/069 l'Amministrazione Provinciale esprimeva il proprio intendimento favorevole alla richiesta di acquisto da parte del Comune di Cogoleto dell'immobile individuato al civ. 75 di via Pratozanino, al fine di un suo recupero a scopo di edilizia residenziale sociale.

L'attività svolta per la predisposizione del Programma locale di Social Housing ha comportato la raccolta dei dati necessari alla stima del fabbisogno di edilizia residenziale sociale.

L'impegno dell'Amministrazione del Comune di Cogoleto a partecipare al Bando Regionale di Social Housing trova le proprie motivazioni nel riconoscere il problema della prima casa per i residenti nel territorio comunale. Infatti, il "problema casa" nell'ambito dell'utenza che accede ai Servizi Sociali rappresenta un aspetto molto rilevante e strettamente connesso ad altre caratteristiche di fragilità sociale; in particolare si registra:

- *la mancanza di alloggio dovuto a sfratto, con impossibilità di reperire un'abitazione stabile e a costi accessibili;*
- *il costo eccessivo degli affitti mensili con difficoltà di far fronte a tale spesa per i nuclei a reddito basso o medio basso;*
- *il cattivo stato degli alloggi, con impossibilità di una loro ristrutturazione perché abitati in prevalenza da anziani o poveri.*

Per contro, l'offerta abitativa è estremamente limitata per le caratteristiche dell'offerta stessa che contraddistingue il Comune di Cogoleto, ovvero:

- *la presenza di un numero molto alto di "seconde case;*
- *gli affitti stagionali a costi elevati per l'alta richiesta sia turistica;*
- *le richieste di residenza di persone provenienti anche dal Comune di Genova, soddisfacendo una domanda che esclude però le fasce deboli.*

L'Amministrazione comunale, inoltre, riconosce che tale situazione potrebbe essere progressivamente aggravarsi in relazione al realizzarsi delle politiche di valorizzazione territoriale volte a rafforzare la vocazione turistica del territorio e che potrebbero indurre a dinamiche di gentrificazione.

Dai Servizi Sociali del Comune, negli anni 2003 – 2005, le fasce più deboli sono risultate: n. 8 persone senza abitazione; n. 16 anziani per sfratto o per inabitabilità; n. 9 nuclei familiari con minori per sfratto; n. 13 donne sole con figli minori; n. 5 persone uscite da percorsi assistiti residenziali (istituti, comunità, carcere, ecc.); n. 6 italiani emigrati rientrati in Italia; n. 25 persone sostenute con contributi economici per affitto elevato.

I Servizi sociali hanno segnalato che circa 1/3 di tale utenza potrebbe far fronte ad affitti a canone moderato, ma l'attuale mancanza di offerta di alloggi in tale fascia di costo mette in grave difficoltà anche i nuclei familiari che in altre circostanze non necessiterebbero di aiuto economico. Gli stessi sfratti per morosità sono a volte causati dalla reale impossibilità dei nuclei familiari di far fronte al costo del canone eccessivamente elevato per le loro disponibilità economiche o per periodi particolarmente problematici.

Queste fasce deboli sono anche quelle più esposte alla crisi economica attuale, esponendo un numero sempre maggiore di famiglie alla mancata capacità di pagare il canone di affitto.

Il Programma di Social Housing è quindi stato indirizzato al soddisfacimento di un'offerta di alloggi a canone moderato in quanto tipologia in grado di incidere più efficacemente come fattore di riequilibrio tra domanda e offerta, e di consentire conseguentemente una maggior efficacia all'utilizzazione delle risorse del Comune destinate alle attività di sostegno sociale.

Caratteristiche socio-demografiche del Comune

Il Comune di Cogoletto ha una popolazione residente di 9.131 abitanti che negli ultimi dieci anni ha subito un andamento discontinuo registrando una variazione negativa nel 2016 pari a -0,45%, accompagnata da una evidente diminuzione del numero delle famiglie registrato negli ultimi anni.

POPOLAZIONE 2001-2014				
Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia
2001	9.095	-0,60%	4.166	2,18
2002	9.050	-0,49%	4.281	2,11
2003	9.075	0,28%	4.357	2,08
2004	9.091	0,18%	4.442	2,05
2005	9.123	0,35%	4.463	2,04
2006	9.126	0,03%	4.476	2,04
2007	9.166	0,44%	4.528	2,02
2008	9.170	0,04%	4.572	2,01
2009	9.175	0,05%	4.631	1,98
2010	9.209	0,37%	4.683	1,97
2011	9.137	-0,78%	4.706	1,94
2012	9.141	0,04%	4.707	1,94
2013	9.184	0,47%	4.602	2,00
2014	9.161	-0,25%	4.574	2,00
2015	9.172	+0,12%	4.535	2,02
2016	9.131	-0,45%	4.501	2,02

Fonte: Istat – Comuni Italiani

Le dinamiche in atto si diversificano a seconda delle fasce d'età; gli studi per il programma Social Housing 2006, facevano notare come le maggiori riduzioni si registravano per la fascia "21-35", tipicamente relativa alle nuove coppie o ai nuovi nuclei unipersonali alla ricerca di casa segnando un decremento pari a - 10%. Accanto a tale decremento, vi era la contrazione delle fasce di età scolare e prescolare, rispettivamente pari a -3% (fascia "0-14 anni") e -4% (fascia "15-20 anni"). Tali dinamiche vengono riconfermate rispetto ai dati demografici più recenti.

POPOLAZIONE PER ETÀ'						
Anno	% 0-14	% 15-64	% 65+	Abitanti	Indice Vecchiaia	Età Media
2007	11,53%	63,50%	26,05%	9.166	216,46%	46,6
2008	11,75%	61,93%	26,31%	9.170	223,84%	46,7
2009	11,93%	61,46%	26,60%	9.175	222,92%	46,9
2010	11,95%	61,40%	26,63%	9.209	222,80%	47,0
2011	11,88%	61,02%	27,08%	9.137	227,90%	47,1
2012	11,49%	60,16%	28,33%	9.141	246,43%	47,9
2013	11,63%	59,45%	28,90%	9.184	248,36%	48,0
2014	11,61%	59,41%	28,97%	9.161	249,44%	48,2
2015	11,71%	59,59%	28,70%	9.172	245,07%	48,1
2016	11,64%	59,46%	28,90%	9.131	248,26%	48,3

Fonte: Istat – Comuni Italiani

Si noti, inoltre, come l'incremento della fascia di età oltre i 65 anni determina un aumento dell'indice di vecchiaia (dato dal rapporto tra coloro che hanno più di 65 anni ed i residenti fino a 14 anni) che al 2016 si attesta 248,26% con un'età media di 48,3 anni, delineando una situazione di spopolamento a carico dei comparti demografici in età attiva e di incremento per le fasce in età avanzata.

Significativo il contributo della popolazione straniera, passata da 133 unità nel 2006 a 201 nel 2007, con un incremento pari al 51%, fino ad arrivare a 318 unità per l'anno 2016.

RESIDENTI STRANIERI 2005-2009			
Anno	Residenti Stranieri	Residenti Totale	% Stranieri
2005	128	9.166	1,39%
2006	133	9.170	1,45%
2007	201	9.175	2,19%
2008	224	9.209	2,43%
2009	260	9.137	2,84%
2010	296	9.141	3,23%
2011	280	9.184	3,04%
2012	273	9.161	2,98%
2013	297	9.166	3,24%
2014	298	9.170	3,24%
2015	309	9.172	3,37%
2016	318	9.131	3,48%

Fonte: Istat – Comuni Italiani

Caratteristiche del patrimonio abitativo e titolo di godimento

Il numero complessivo delle abitazioni del Comune di Cogoletto è pari a 5.669, di cui vuote 1565, pari al 27,60% (Fonte: Istat 2001).

Dati relativi alle abitazioni			
N° di abitazioni occup da residenti			4101
N° di abitazioni occup da residenti in proprietà			2774
N° di abitazioni occup da residenti in affitto			970
N° abitazioni occupate da residenti - altro titolo			357
N° abitazioni occupate da persone non residenti			3
N° abitazioni vuote			1565
TOTALE abitazioni			5669

Fonte: Osservatorio regionale sul Sistema Abitativo - Censimento ISTAT 2001

I fenomeni edificatori sono stati particolarmente significativi tra il 1962 e il 1971 (38% del patrimonio edilizio ad uso abitativo), mentre residuale è stata l'attività successiva al 1982 (6% tra il 1982 e il 1991 e 2% dopo il 1991). La dimensione media delle abitazioni è di 63,67 mq per quelle destinate ai non residenti, e di 76,38 per quelle destinate ai residenti. La tipologia maggiormente presente è data dalle abitazioni con 4 stanze (quasi il 39% del totale), con una significativa presenza per le 3 stanze (27%) (Fonte: programma SH 2006). Con riferimento alle abitazioni, la proprietà è il titolo di disponibilità nettamente prevalente (67,6%), la locazione raggiunge quasi il 24%; sono solo 8,7% le abitazioni occupate ad altro titolo.

Il patrimonio esistente di ERS è pari a 93 alloggi. La loro dimensione media è di 73 mq (Fonte: programma SH 2006).

I valori relativi al comparto immobiliare, ottenuti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare - OMI, sottolineano una situazione di forte discrepanza tra la capacità di spesa per i redditi delle fasce deboli e il canone di locazione necessario per accedere alla prima casa.

zona: B1 - Fascia: Centrale/COSTIERA (CAPOLUOGO-VAL LERONE-VALLE ARESTRA-PROPAGGINI COLLINARI RETROSTANTI)				
Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	7,5	10,8	L
zona: E1 - Fascia: Suburbana/ENTROTERRA (SCIARBORASCA-LERCA-VALVERDE-EX O.P.P.)				
Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	6,1	8,8	L
zona: R1 - Fascia: Rurale/MONTANA (PARTE NORD DEL TERRITORIO)				
Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	3,7	5,3	L

Fonte: OMI – anno 2010 – secondo semestre

Prendendo a riferimento il reddito medio per contribuente (anno 2008), pari a 1905,75€/mese, in zona B1, i valori di locazione incidono tra il 25% e il 36% sul reddito; in zona E1, i valori di locazione incidono tra il 20,4% e il 29,4%; in zona R1, i valori di locazione incidono per il 12,4% e il 17,7%. Pertanto, per le fasce di reddito in soglia di povertà (10.000-15.000 € x anno) possono trovare locazione solo in zona R1, con tuttavia un altro valore di incidenza del valore di locazione sul reddito annuo (incidenza media del 27,6%). Sono completamente escluse le famiglie "sicuramente povere" (reddito < 10.000€).



Visualizzazione delle zone OMI – Comune di Cogoleto.

Elementi di aggiornamento per la determinazione del fabbisogno abitativo pregresso

Alle analisi di cui sopra si affiancano i dati forniti dalla Regione Liguria – Ufficio Politiche abitative e Lavori Pubblici (Fonte: PQR 2008-2011, Osservatorio Regionale sul Sistema Abitativo), che si riportano di seguito in sintesi, e che costituiscono gli elementi per il calcolo del fabbisogno abitativo pregresso e futuro del Comune di Cogoleto oltre che verifica e aggiornamento dei dati espressi dal PQR 2008-2011.

Dati relativi ai nuclei famigliari (2001/2009)		
popolazione residente(demo istat 2001)		9095
popolazione residente(demo istat 2014)		9161
n° famiglie al 2001		4166
n° famiglie al 2014		4574
componenti medi del nucleo famigliare		1,99

Offerta di alloggi ARTE (Datasiel 2010)		
n° alloggi occupati		91
n° alloggi non utilizzati		2
n° alloggi di proprietà ARTE		81
n° alloggi di proprietà del Comune		12
TOTALE ALLOGGI		93

Domande alloggi ERS e contributi FSA		
Domande ERP (PQR 2008-2011)		106
n° domande FAS ammesse (2009)		87*

*Si noti come il numero delle domande FSA sia stato aggiornato rispetto a quanto riportato dal PQR 2008-2011

Dati socio-economici			attualizzati		2004-2008	
Indice di vecchiaia (istat 2009)			223,8			
residenti stranieri/1000 residenti (istat 2009)			24,4			
reddito medio per contribuente			22869			
N° di contribuenti fino a 5.000€ (2008)			216	3,7% sul totale	116	86,20%
N° di contribuenti fino tra i 5.000 e i 10.000€ (2008)			378	6,6% sul totale	572	-33,90%
N° di contribuenti tra i 10.000 e i 15.000€ (2008)			982	17% sul totale	1232	-20%

Elementi per il calcolo del fabbisogno abitativo pregresso					
n° di contribuenti per nucleo familiare					1,25
stima dei nuclei familiari con reddito fino a 5.000€					173
di cui in locazione					41
stima dei nuclei familiari con reddito 5.000-10.000€					304
di cui in locazione					72
stima dei nuclei familiari con reddito 10.000-15.000€					789
di cui in locazione					187

Stima della soglia di povertà

Per essa si è utilizzato il dato "Nord Italia", fornito dall'ISTAT nazionale e relativo al reddito di una famiglia composta da due persone. Per il Comune di Cogoleto, inoltre, si è assunto il valore relativo ai "Comuni intorno all'area metropolitana", ovvero:

Tipo di Comune	Comuni intorno all'area metropolitana
Numero di persone a nucleo	2
Soglia di povertà mensile	955
Soglia di povertà reddito annuo	11460

COMUNE DI COGOLETO	
Numero medio persone a nucleo	1,97
Soglia di povertà reddito mensile	941
Soglia di povertà reddito annuo	11292
Reddito annuo famiglie sicuramente povere*	9034
NOTA	
*Per le famiglie sicuramente povere viene considerato un - 20% della soglia di povertà.	

I nuclei in fascia Canone Moderato sono compresi tra 9.034 ÷ 11.292 €/anno.*

*(si assume che le famiglie in "soglia di povertà" possano soddisfare le proprie esigenze abitative tramite CM)

I nuclei in fascia Edilizia Residenziale Pubblica hanno un reddito minore di 9034 €/anno**

** (si assume che le famiglie "sicuramente povere" possano soddisfare le esigenze abitative tramite ERP)

Delle famiglie ricadenti nelle due fasce si devono considerare solo quelle in affitto, che per il Comune di Cogoleto sono riferite al censimento ISTAT 2001 e sono pari al 23,70%.

Elaborazione sulla base della soglia di povertà definita a livello NORD Italia

Reddito massimo corrispondente alla famiglia che ha bisogno di ERP		9034	
Reddito massimo corrispondente alla famiglia che ha bisogno di CM		11292	
NB. Il calcolo del numero delle famiglie che necessitano di ERP e CM non è stato effettuato tramite l'utilizzo di funzione intercetta prendendo a riferimento i dati di reddito ERP e CM relativi alla stima della soglia di povertà, ma è stato mutuato direttamente dai dati forniti dall'Osservatorio Regionale sul Sistema Abitativo, i cui range di reddito corrispondenti non si discostano in maniera significativa da quelli sopra riportati			
N° di nuclei che necessitano di ERP		477	
N° di nuclei che necessitano di ERP in locazione		113	
Patrimonio ERP locato		91	
Patrimonio ERP non locato		2	
			<i>Dato PQR</i>
Fabbisogno teorico ERP		24	124
N° di nuclei che necessitano di CM		789	
N° di nuclei che necessitano di CM in locazione		187	
Patrimonio CM locato		0	
			<i>Dato PQR</i>
Fabbisogno teorico CM		187	69

Si noti che il ricalcolo del fabbisogno pregresso ha portato ad evidenziare una inversione tra il fabbisogno ERP e CM stimato dal PQR 2008-2011. Si noti anche che il ricalcolo comporta tuttavia un aumento del fabbisogno di edilizia sociale, passando da 193 di fabbisogno pregresso totale del PQR 2008-2011 a 211 di fabbisogno pregresso totale.

Determinazione del fabbisogno abitativo futuro

L'arco temporale su cui è stata elaborata la proiezione è di 10 anni, fino al 2021, periodo temporale che si ritiene congruo nell'ambito della redazione di un Piano Urbanistico Comunale. Si noti che il calcolo presuppone l'incidenza costante dei nuclei ricadenti nella fascia "sicuramente poveri" e "appena poveri" per l'arco di tempo traguardo considerato.

Anno	Popolazione residente	
2005	9123	
2006	9126	
2007	9166	
2008	9170	
2009	9175	
Tasso di incremento annuo		0,1%

Anno	N° famiglie	
2005	4.463	
2006	4.476	
2007	4.528	
2008	4.572	
2009	4.631	
Tasso di incremento annuo		0,8%

Popolazione 2009 e stima 2010 - 2014		Anno	N° famiglie	Tasso di incremento annuo	Famiglie area ERP	Famiglie area CM
Popolazione residente 2009	9.175	2009	4.631	0,8%	2,4%	4,0%
Tasso di incremento annuo	0,1%			Incremento nuclei all'anno	Incremento nuclei in area ERP all'anno	Incremento nuclei in area CM all'anno
Stima popolazione 2010	9.185	2010	4.666	35	0,8	1,4
Stima popolazione 2011	9.196	2011	4.701	35	0,8	1,4
Stima popolazione 2012	9.206	2012	4.736	36	0,9	1,4
Stima popolazione 2013	9.217	2013	4.772	36	0,9	1,4
Stima popolazione 2014	9.227	2014	4.808	36	0,9	1,4
Stima popolazione 2015	9.238	2015	4.844	36	0,9	1,5
Stima popolazione 2016	9.248	2016	4.881	37	0,9	1,5
Stima popolazione 2017	9.259	2017	4.917	37	0,9	1,5
Stima popolazione 2018	9.270	2018	4.954	37	0,9	1,5
Stima popolazione 2019	9.280	2019	4.992	38	0,9	1,5
Stima popolazione 2020	9.291	2020	5.029	38	0,9	1,5
Stima popolazione 2021	9.301	2021	5.067	38	0,9	1,5
			Fabbisogno aggiuntivo	401	10	16

Fabbisogno complessivo

Il fabbisogno complessivo di ERP è stato ottenuto sommando il fabbisogno pregresso e il fabbisogno futuro di ERP; mentre il fabbisogno complessivo di CM è stato ottenuto sommando il fabbisogno pregresso e il fabbisogno futuro di CM.

ERP

Nuclei famigliari – fabbisogno pregresso	24
Nuclei famigliari – fabbisogno aggiuntivo	10
Nuclei famigliari – fabbisogno TOTALE	34

CM

Nuclei famigliari – fabbisogno pregresso	187
Nuclei famigliari – fabbisogno aggiuntivo	16
Nuclei famigliari – fabbisogno TOTALE	203

NB. Tali dati richiedono una ulteriore verifica sia rispetto alla possibilità di ottenere dati più aggiornati sia in merito alla correttezza dell'applicazione della metodologia proposta da Arred.

I dati comunali ricavati dalle istanze presentate sono i seguenti:

ERP

*Richieste di alloggio sulla base delle ultime due graduatorie (2007 e 2012): **128***

CM

*Richieste di sostegno alla locazione sulla base delle ultime due graduatorie (2009 e 2010): **61***

C. COMMERCIO E DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

In conformità alla classificazione dimensionale delle strutture di vendita al dettaglio di cui all'articolo 15 della LR1/2007, l'articolo 9.3 punto 5 delle norme tecniche del PUC conferma tale classificazione facendo esplicito riferimento alla LR 1/2007 e al Piano Commerciale Comunale. L'ammissibilità dell'insediamento di nuove strutture di vendita al dettaglio nei singoli ambiti di conservazione, riqualificazione, completamento e nei distretti di trasformazione viene sintetizzata come di seguito:

ARTICOLO	AMBITO	150 mq SV Esercizi Vicinato	1.500 mq SV Medie Strutture Vendita	Grandi Strutture Vendita
art. 31	ACO	AMMESSI	NON AMMESSE Salvo nei gradi operatività 2A, 2B, 2C fino a 400 mq	NON AMMESSE
art. 32	ACOR	AMMESSI 30% quota max SU ammissibile	AMMESSI 30% quota max SU ammissibile	NON AMMESSE
art. 35	ACOP	AMMESSI	AMMESSE	NON AMMESSE
art. 37	ACOA	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 38	ARR	AMMESSI 50% quota max SU ammissibile	AMMESSE 50% quota max SU ammissibile	NON AMMESSE
art. 39	ART	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 40	ARP	AMMESSI	AMMESSE	NON AMMESSE
art. 41	ARA	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 42	ARPA	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 43	ACMR	AMMESSI 30% quota max SU ammissibile	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 44	ACMRa	Secondo convenzioni urbanistiche e norme tecniche vigenti		
art. 45	ACMT	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 46	TPBN	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE				
ARTICOLO	AMBITO	150 mq SV Esercizi Vicinato	1.500 mq SV Medie Strutture Vendita	Grandi Strutture Vendita
art. 49	TRZ 1-1/a	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE
	TRZ 1-1/b	AMMESSI 7% quota max SU ammissibile	AMMESSE 7% quota max SU ammissibile	NON AMMESSE
	TRZ 1-2	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 50	TRZ 2a	AMMESSI 6% quota max SU ammissibile	AMMESSE 6% quota max SU ammissibile	NON AMMESSE
	TRZ 2b	AMMESSI 2% quota max SU ammissibile	AMMESSE 2% quota max SU ammissibile	NON AMMESSE
	TRZ 2c	AMMESSI 5% quota max SU ammissibile	AMMESSE 5% quota max SU ammissibile	NON AMMESSE
art. 51	TRZ 3	Definizione demandata al PUO		
art. 52	TRZ 4	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 53	TRZ 5	AMMESSI 30% quota max SU ammissibile	NON AMMESSE	NON AMMESSE
art. 54	TRZ 6	NON AMMESSI	NON AMMESSE	NON AMMESSE

In relazione alla normativa tecnica riferita ai distributori di carburante si informa che il PUC norma tali attività all'articolo 26. Si prevede il mantenimento del distributore lungo la via Aurelia posto a ponente, mentre si prevede il trasferimento del distributore lungo la via Aurelia posto a levante.

L'area che verrà messa a disposizione con il trasferimento dell'impianto verrà destinata a fruizione ludico, ricreativa connessa al sistema di percorrenze ciclopedonali lungo il litorale.

La nuova localizzazione del distributore di carburante è stata indicata (*ARDC-2 LEVANTE*) in adiacenza al *TRZ-3 EX STOPPANI* lungo la via Aurelia e a monte del *TRZ-5 PORTO TURISTICO*.

D. IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

In relazione alla specifica disciplina di settore si rinvia a quanto previsto nel Regolamento Edilizio Comunale sia per quanto riguarda gli obiettivi, le prescrizioni e le modalità attuative, sia per quanto riguarda la premialità con l'attribuzione dei diritti edificatori.

Relazione illustrativa della determinazione del CARICO URBANISTICO.

FASE 1: (REGOLAMENTO REGIONALE 2/2017, ART. 6) DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO PREVISTO DEL PROGETTO DI PUC

Per la determinazione del carico urbanistico è necessario definire il numero complessivo delle unità di carico urbanistico espresso in numero di abitanti/addetti/utenti quale sommatoria delle diverse capacità insediative.

1) RESIDENZIALE

SOMMA DEL NUMERO DI VANI DELLE ABITAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE ESISTENTI IN FUNZIONE DEL RELATIVO COEFFICIENTE DI OCCUPAZIONE.

I dati del censimento 2011 relativi alle abitazioni occupate e non occupate da residenti non sono disponibili. Si sono presi a riferimento i dati ISTAT del censimento 2001 e sono stati integrati con l'attività edilizia rilevata dal comune nel decennio 2001-2010 e con l'attività edilizia rilevata dall'ISTAT nel periodo 2011-2016.

DETERMINAZIONE DEL NUMERO DI STANZE AL 2017

- Censimento 2001: totale stanze occupate: n. 20.611 totale abitazioni occupate: n. 5.616 (27,30% non occupate da residenti)
- Popolazione al 31/12/2001 (fonte: Comune di Cogoleto): 9.083
- Stanze occupate da persone residenti al 2001: 15.290 (74,20% del totale)
- Stanze non occupate da residenti al 2001: 5.321 (25,80% del totale)
- Composizione media delle abitazioni (stanze 20.611/abitazioni 5.616): 3,67 stanze per abitazione
- Stanze per abitante (15.290/9.083): 1,68
- Coefficiente di occupazione (9.083/15.290): 0,59

ATTIVITÀ EDILIZIA DAL 2001 AL 2010 (FONTE: COMUNE DI COGOLETO)

ANNO	N. ABITAZIONI	VOLUME
2001	48	20.242 m ³
2002	74	20.953 m ³
2003	29	27.281 m ³
2004	41	8.644 m ³
2005	211	73.669 m ³
2006	23	7.985 m ³
2007	13	5.828 m ³
2008	113	33.675 m ³
2009	2	1.441 m ³
2010	52	18.113 m ³
TOTALE	606	217.831 m³

STANZE AL 2010

- Abitazioni n. 606 x 3,67 stanze per abitazione: 2.224 stanze
- Stanze occupate da residenti (2.224 x 74,20%): 1.650 stanze
- Stanze non occupate da residenti: 574 stanze

ATTIVITÀ EDILIZIA DAL 2011 AL 2016 (FONTE: ISTAT)

ANNO	N. ABITAZIONI	VOLUME	STANZE
2011	3	1.522 m ³	10
2012	53	15.825 m ³	125
2013	95	21.802 m ³	238
2014	5	2.006 m ³	22
2015	4	2.107 m ³	13
2016	2	1.075 m ³	8
luglio 2017	6	1.522 m ³	18
TOTALE	168	45.859 m³	434

Composizione media delle abitazioni (stanze 434/abitazioni 168) = 2,58 stanze per abitazione

- Totale stanze al 2017:
 - (censimento 2001) 20.611,00
 - (attività edilizia 2001 – 2011) 2.224,00
 - (attività edilizia 2011 – 2017) 434,00
 - Totale stanze: 23.269,00
- Stanze occupate da persone residenti al 2017 (23.269 x 74,20%): 17.265,00
- Stanze occupate da persone non residenti: 6.004,00
- Popolazione al 31/12/2016 (fonte: ISTAT): 9.131,00
- Popolazione al 15/03/2017 (fonte: Comune di Cogoleto): 9.147,00
- Stanze per abitante: (17.265 / 9.147) 1,89
- Coefficiente di abitazione (9.147 / 17.265): 0,53

PREVISIONI DEL PUC CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

RESIDENZA – ABITANTI

- ARR - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SATURI (*AMPLIAMENTO EDIFICI ESISTENTI*)

Si è computata la soglia massima di ampliamento 100 m² per ogni edificio rilevabile nei singoli ambiti.

		NUMERO EDIFICI	
ARR-1 PONENTE	max 100 m ² x n. edifici	46 esterni PdB e D.All.	4.600 m ²
ARR-2 CENTRO	max 100 m ² x n. edifici	117 esterni PdB e D.All.	11.700 m ²
ARR-3 LEVANTE	max 100 m ² x n. edifici	115	11.500 m ²
ARR-4 LERCA	max 100 m ² x n. edifici	25	2.500 m ²
ARR-5 SCHIVÀ	max 100 m ² x n. edifici	62	6.200 m ²
ARR-6 PONTE ARMA	max 100 m ² x n. edifici	59	5.900 m ²
ARR-7 SCIARBORASCA	max 100 m ² x n. edifici	158	15.800 m ²
ARR-8 BRICCO FALÒ	max 100 m ² x n. edifici	32	3.200 m ²
ARR-9 MALUEA	max 100 m ² x n. edifici	16	1.600 m ²
ARR-10 PRATOZANINO	max 100 m ² x n. edifici	27	2.700 m ²
ARR-11 EX TUBI GHISA	max 100 m ² x n. edifici	1	100 m ²
ARR-12 EX TUBI GHISA	max 100 m ² x n. edifici	1	100 m ²
			65.900 m²

Rispetto al dato complessivo, ottenuto prevedendo che tutti gli edifici esistenti negli ambiti di riqualificazione residenziale attuino gli ampliamenti di cui sopra (65.900 m²), si è ritenuto opportuno stabilire una soglia previsionale stimata in relazione alla effettiva attività edilizia riscontrata negli ultimi anni.

ATTIVITÀ COMPLESSIVA 2011 – 2017 ZONE B E C DEL PRG		
434 STANZE	45.859 m ³	14.633 m ²

ANNUO (ATTIVITÀ MEDIA 2011 – 2017 / 7ANNI) ZONE B E C DEL PRG		
62 STANZE	6.551 m ³	2.090 m ²

ATTIVITÀ COMPLESSIVA 2011 – 2017 ESCLUSO ZONE C DEL PRG		
89 STANZE	10.559 m ³	3.318 m ²

ANNUO (ATTIVITÀ MEDIA 2011 – 2017 / 7ANNI)		
13 STANZE	1.508 m ³	474 m²

La realizzazione media annua di S.U. nelle sole zone B del PRG (474 m²) per i 7 anni analizzati (3.318 m²) costituisce il 7,20% della potenzialità degli "Ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziali e saturi" (65.900 m²).

Si stima pertanto, di realizzare nei prossimi 10 anni il 10% della potenzialità complessiva di S.U. 65.900 pari a metri quadri di S.U. 6.590 corrispondenti, applicando il parametro 25 m²/ab a 263,60 ab arrotondato a **264 ab**.

• **ACMR - AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (PROGETTO PUC)**

ACMR-1 MONTÀ	410 m ² / 25 m ² /ab	16,4 abitanti
ACMR-2 SPERONE	947 m ² / 25 m ² /ab	37,9 abitanti
ACMR-3 PONTE ARMA	151 m ² / 25 m ² /ab	6,0 abitanti
ACMR-4 SCHIVÀ PRATO DEL CIRIO	1.381 m ² / 25 m ² /ab	55,2 abitanti
ACMR-5 BEUCA	1.100 m ² / 25 m ² /ab	44 abitanti
		159,5 circa 160 abitanti

• **ACMRa - AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (PROGETTO PUC)**

ACMRA-1 PRICCONI MAIOIA	(previsioni non attuate e previste dalla convenzione urbanistica)	222 abitanti
ACMRA-2 GOLF	(previsioni non attuate e previste dalla convenzione urbanistica)	397 abitanti
ACMRA-3 CASTELLETTO	(m ³ 4.770/3,5) m ² 1.363 / 25 m ² /ab	55 abitanti
		674 abitanti

• **TRZ - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (PROGETTO PUC)**

TRZ.1.SUB.1.1B	22.425 m ² / 25 m ² /ab	897 abitanti
TRZ.2.SUB.A	17.622 m ² / 25 m ² /ab	705 abitanti
TRZ.2.SUB.B	11.077 m ² / 25 m ² /ab	443 abitanti
TRZ.2.SUB.C	3.630 m ² + 3.300 m ² / 25 m ² /ab	145 abitanti
CREDITO VOLUMETRICO	1.295 m ² / 25 m ² /ab	52 abitanti
		2.242 abitanti

ABITANTI

ARR - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SATURI (AMPLIAMENTO EDIFICI ESISTENTI)	264 abitanti
ACMR - AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (PROGETTO PUC)	160 abitanti
ACMRa - AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (PROGETTO PUC)	674 abitanti
TRZ - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (PROGETTO PUC)	2.242 abitanti
3.340 ABITANTI	

ABITANTI INSEDIABILI PER CREDITO VOLUMETRICO (ARR): 8.500 m² S.U./25 m²/ABITANTI = **340 ABITANTI**

ABITANTI INSEDIABILI PER COMPENSAZIONE URBANISTICA: 3.527 m² S.U./25 m²/ABITANTI = **141 ABITANTI**

TOTALE 3.821 ABITANTI

2) TURISTICO-RICETTIVO (ESISTENTE E PROGETTO) - POSTI LETTO RICETTIVI ALBERGHIERI ED EXTRA ALBERGHIERI

- ART - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVO (ESISTENTI)

ART-1 PRA RIONDO	16 posti letto
ART-2 PINETA	51 posti letto
ART-3 BEUCA	135 posti letto
ART-4 SUORE CARMELITANE	60 posti letto
ART-5 PARCO CENTURIONE	52 posti letto
ART-6 ALBERGO ECO DEL MARE	32 posti letto
ART-7 LITORALE	/
ART-8 MONTÀ	32 posti letto
ART-9 ALIETTA;	27 posti letto
ACO-2 MAURI	14 posti letto
ARR-1 SAN LORENZO	22 posti letto
ARR-2 LA TORRE	22 posti letto
ART-10 CAMPEGGIO EUROPA UNITA	1.096 posti letto
	1559 posti letto

POSTI LETTO IN AMPLIAMENTO
TOTALE ART

85 posti letto
1.644 POSTI LETTO

ACMT - AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVO (PROGETTO PUC)

ACMT-1 ISORELLA 1.260 m ² /35m ² /PL	36 posti letto
---	-----------------------

- TRZ - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (PROGETTO PUC)

TRZ.1.SUB.1.1B	13.575 m ² / 35 m ² /posti letto	388 posti letto
TRZ.1.SUB.1.2	8.000 m ² / 35 m ² /posti letto	228 posti letto
TRZ.2.SUB A	2.850 m ² / 35 m ² /posti letto	81 posti letto
TRZ.2.SUB B	1.800 m ² / 35 m ² /posti letto	51 posti letto
TRZ.2.SUB C	500 m ² / 35 m ² /posti letto	14 posti letto
TR Z 4	6.400 m ² / 35 m ² /posti letto	182 posti letto
		944 posti letto

- ACMR - AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (PROGETTO PUC)

ACMRa-2 GOLF	3.423 m ² / 35 m ² /posti letto	98 posti letto
--------------	---	-----------------------

POSTI LETTO

ART - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVO (ESISTENTI)	1.644 posti letto
ACMT - AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVO (PROGETTO PUC)	36 posti letto
TRZ - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (PROGETTO PUC)	944 posti letto
ACMR AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (PROGETTO PUC) GOLF	98 posti letto
	2.722 POSTI LETTO

3) PRODUTTIVO (ESISTENTE E PROGETTO) - ADDETTI / ATTIVITÀ ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARIE

- ARP - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ESISTENTE + PROGETTO PUC)

ARP-1 VAL LERONE	88.000 m ²	x 0,50 = s.c.	44.000 / 100 m ² /addetti	440 addetti
ARP-2 MOLINETTO	156.000 m ²	x 0,50 = s.c.	78.000 / 100 m ² /addetti	780 addetti
				1.220 addetti

- ACOP - AMBITI DI CONSERVAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ESISTENTE + PROGETTO PUC)

ACOP-1 ARRESTRA	35.020 m ²	x 0,50 = s.c.	17.510 / 100 m ² /addetti	175 addetti
ACOP-2 PRATOZANINO	5.270 m ²	x 0,50 = s.c.	2.635 / 100 m ² /addetti	26 addetti
				201 addetti

- TRZ - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (PROGETTO PUC)

TRZ.1.SUB.1.1A	11.060 m ²	/ 100 m ² /addetti	110 addetti
TRZ.1.SUB.1.1B	39.200 m ²	/ 100 m ² /addetti	392 addetti
TRZ.1.SUB.1.1° TERZIARIO	4.740 m ²	/ 100 m ² /addetti	47 addetti
TRZ.2SUB. A COMMERCIALE	1.150 m ²	/ 100 m ² /addetti	12 addetti
TRZ.2SUB. B COMMERCIALE	730 m ²	/ 100 m ² /addetti	7 addetti
TRZ.2SUB. C COMMERCIALE	200 m ²	/ 100 m ² /addetti	2 addetti
TRZ.5 COMMERCIALE	2.000 m ²	/ 100 m ² /addetti	20 addetti
			590 addetti

ADDETTI

ARP - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ESISTENTE + PROGETTO PUC)	1.220 addetti
ACOP - AMBITI DI CONSERVAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ESISTENTE + PROGETTO PUC)	201 addetti
TRZ - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (PROGETTO PUC)	590 addetti
	2.011 ADDETTI

4) ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA (ESISTENTE E PROGETTO) - ADDETTI

- ARA - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA (ESISTENTE + PROGETTO PUC)

ARA-1 DESERTO - MONTÀ	382.270	m ²	x 0,005m ² /m ² =m ²	1.911,35	s.c. / 1.000 m ² /addetti	2 addetti
ARA-2 BRICCO DI PRATOZANINO	113.930	m ²	x 0,005m ² /m ² =m ²	569,65	s.c. / 1.000 m ² /addetti	1 addetti
ARA-3 RUMARO	408.500	m ²	x 0,005m ² /m ² =m ²	2.042,50	s.c. / 1.000 m ² /addetti	2 addetti
ARA-4 ERXIO SCHIVÀ	907.880	m ²	x 0,005m ² /m ² =m ²	4.539,40	s.c. / 1.000 m ² /addetti	5 addetti
ARA-5 LERCA	229.880	m ²	x 0,005m ² /m ² =m ²	1.149,40	s.c. / 1.000 m ² /addetti	1 addetti
ARA-6 CIAPIN CAPIESO	622.760	m ²	x 0,005m ² /m ² =m ²	3.113,80	s.c. / 1.000 m ² /addetti	3 addetti
ARA-7 SCHIVÀ STRADA ROMANA	339.000	m ²	x 0,005m ² /m ² =m ²	1.695,00	s.c. / 1.000 m ² /addetti	2 addetti
						16 addetti

- ACOA - AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA (ESISTENTE + PROGETTO PUC)

ACOA-1 ARMA	61.460	m ²	x 0,005 m ² /m ² =m ²	307,30	s.c. / 1.000 m ² /addetti	1 addetto
ACOA-2 LERCA - CUGNAZZO	380.550	m ²	x 0,005 m ² /m ² =m ²	1.902,75	s.c. / 1.000 m ² /addetti	2 addetti
ACOA-3 DESERTO	84.020	m ²	x 0,005 m ² /m ² =m ²	420,10	s.c. / 1.000 m ² /addetti	1 addetto
						4 addetti

- ARPA - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE (ESISTENTE + PROGETTO PUC)

ARPA-1 LAMBERTA	31.175	m ²	x 0,005 m ² /m ² = m ²	156	s.c. / 1.000 m ² /addetti	1 addetto
ARPA-2 GIUMMA	9.575	m ²	x 0,005 m ² /m ² = m ²	48	s.c. / 1.000 m ² /addetti	
ARPA-3 I PIANI	72.300	m ²	x 0,005 m ² /m ² = m ²	361	s.c. / 1.000 m ² /addetti	
ARPA-4 CIAZZE	32.700	m ²	x 0,005 m ² /m ² = m ²	163	s.c. / 1.000 m ² /addetti	
ARPA-5 RONCO	382.000	m ²	x 0,005 m ² /m ² = m ²	1.910	s.c. / 1.000 m ² /addetti	2 addetti
						3 addetti

ADDETTI AGRICOLI

ARA - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA	16 addetti
ACOA - AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PRODUZIONE AGRICOLA	4 addetti
RPA - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	3 addetti
23 ADDETTI	

FASE 2: (REGOLAMENTO REGIONALE 2/2017, ART. 6) QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO DI AREE S.U. DELLE COSTRUZIONI DA RISERVARE ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI OBBLIGATORIE E ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE ESISTENTI O PREVISTE DAL PUC

UNITÀ DI CARICO URBANISTICO

A.	stanze occupate da persone residenti al 2017:	17.265
B.	popolazione al 15/03/2017 (fonte: Comune di Cogoleto):	9.147
C.	stanze per abitante:	1,89
D.	coefficiente affollamento:	0,53 ab/st
E.	nuovi abitanti previsti dal PUC:	3.821
F.	posti letto (esistenti + progetto):	2.746
G.	addetti (esistenti + progetto):	2.011
H.	addetti agricoli (esistenti + progetto):	23

IPOTESI 1 CON NUMERO ABITANTI AL 15/03/2017

MANTENENDO IL COEFFICIENTE DI AFFOLLAMENTO ESISTENTE: 0,53 DI SOTTOUTILIZZO

B	popolazione al 15/03/2017	9.147	+
E	abitanti PUC	3.821	+
F	posti letto	2.722	+
G	addetti	2.011	+
H	addetti agricoli	23	=
		17.724	U.C.U

IPOTESI 2 CON STANZE OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI

RAGGIUNGENDO UN COEFFICIENTE DI AFFOLLAMENTO DI 1,00 ABITANTE/STANZA

A	stanze occupate da persone residenti	17.265	+
E	abitanti PUC	3.821	+
F	posti letto	2.722	+
G	addetti	2.011	+
H	addetti agricoli	23	=
		25.742	U.C.U

✓ **IPOTESI 1 (17.724_{U.C.U}) x 24 M²/_{U.C.U} = DOTAZIONE SERVIZI TERRITORIALI**

425.376 m²

✓ **IPOTESI 2 (25.842_{U.C.U}) x 24 M²/_{U.C.U} = DOTAZIONE SERVIZI TERRITORIALI**

620.208 m²

FASE 3: (REGOLAMENTO REGIONALE 2/2017, ART. 6) RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA COMPLESSIVA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NELLE DIVERSE TIPOLOGIE

- Fabbisogno complessivo: 24 m²/U.C.U.
- (37,50%) 9,00 m²/U.C.U. attrezzature di interesse comune comprensivo dell'istruzione
- (50,00%) 12,00 m²/U.C.U. attrezzature ludico, ricreativo, sportive
- (12,50%) 3,00 m²/U.C.U. parcheggi

U.C.U. 17.748	x 9,00 m ² /U.C.U. =	159.732 m ²
	x 12,00 m ² /U.C.U. =	212.976 m ²
	x 3,00 m ² /U.C.U. =	<u>53.244 m²</u>
	24,00 m ² /U.C.U. =	425.952 m ²

1 AREE ED EDIFICI PER L'ISTRUZIONE

1a	ESISTENTI:	16.300 m ² (0,92 m ² /U.C.U.)
1b	PROGETTO TRZ.2 (DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE) aggiuntivi:	<u>16.689 m² (0,94 m²/U.C.U.)</u> 32.989 m ² (1,86 m ² /U.C.U.)

1.1 AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE

•	ESISTENTI:	51.897,00 m ² (2,93 m ² /U.C.U.)
•	PROGETTO:	4.275 m ²
•	TRZ.1 PRATOZANINO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE) aggiuntivi:	4.800 m ²
•	TRZ.1 PRATOZANINO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	46.159,50 m ² x 37,5% = 17.310 m ²
•	TRZ.2 EX TUBI GHISA (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	38.075 m ² x 37,5% = 14.278 m ²
•	TRZ.4 POGGIO S. ANNA (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	3.776 m ² x 37,5% = 1.416 m ²
•	TRZ.5 PORTO TURISTICO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	3.000 m ² x 37,5% = 1.125 m ²
•	TRZ.6 BALLEDDORO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	29.116,50 m ²
•	ACMR1 MONTÀ:	U.C.U. 16,4 x 9 m ² /U.C.U. = 147,60 m ²
•	ACMR2 SPERONE:	U.C.U. 37,9 x 9 m ² /U.C.U. = 341,10 m ²
•	ACMR3 PONTE ARMA:	U.C.U. 6 x 9 m ² /U.C.U. = 54,00 m ²
•	ACMR4 SCHIVÀ PRATO DEL CIRIO:	U.C.U. 55,2 x 9 m ² /U.C.U. = 496,80 m ²
•	ACMR5 BEUCA:	<u>U.C.U. 44 x 9 m²/U.C.U. = 396,00 m²</u>
	TOTALE PROGETTO =	73.756,00 m ² (4,16 m ² /U.C.U.)
	TOTALE ESISTENTE +PROGETTO =	125.653,00 m ² (7,09 m ² /U.C.U.)

A TOTALE (1 + 1.1) = **158.642,00 m² (8,95 m²/U.C.U.)**

2 AREE PER LA FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA E SPORTIVA

2.1	ESISTENTI:		329.528,23 m ² (18,59 m ² /U.C.U.)
2.2	PROGETTO:		7.659,28 m ²
•	TRZ.1 PRATOZANINO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	46.159,50 m ² x 50% =	23.080,00 m ²
•	TRZ.2 EX TUBI GHISA (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	38.075,00 m ² x 50% =	19.037,50 m ²
•	TRZ.4 POGGIO S. ANNA (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE) aggiuntivi:	1.750,00 m ² =	1.750,00 m ²
•	TRZ.4 POGGIO S. ANNA (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	3.776,00 m ² x 50% =	1.888,00 m ²
•	TRZ.5 PORTO TURISTICO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	3.000,00 m ² x 50% =	1.500,00 m ²
•	TRZ.6 BALLEDDORO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):		78.852,34 m ²
•	ACMR1 MONTÀ (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	16,40 U.C.U. x 12 m ² /U.C.U. =	196,80 m ²
•	ACMR2 SPERONE (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	37,90 U.C.U. x 12 m ² /U.C.U. =	454,80 m ²
•	ACMR3 PONTE ARMA (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	6 U.C.U. x 12 m ² /U.C.U. =	72,00 m ²
•	ACMR4 SCHIVÀ PRATO DEL CIRIO (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	55,20 U.C.U. x 12 m ² /U.C.U. =	662,40 m ²
•	ACMR5 BEUCA (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	44,00 U.C.U. x 12 m ² /U.C.U. =	528,00 m ²
	TOTALE PROGETTO =		135.681,12 m ² (7,66 m ² /U.C.U.)

B TOTALE (2.1 + 2.2) = **465.209,35 m² (26,25 m²/U.C.U.)**

3 PARCHEGGI

3.1	ESISTENTI:		69.734,00 m ² (3,93 m ² /U.C.U.)
3.2	PROGETTO:		404,00 m ²
•	TRZ.1 PRATOZANINO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	46.159,50 m ² x 12,5% =	5.770,00 m ²
•	TRZ.2 EX TUBI GHISA (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	38.075,00 m ² x 12,5% =	4.759,40 m ²
•	TRZ.4 POGGIO S. ANNA (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	3.776,00 m ² x 12,5% =	472,00 m ²
•	TRZ.5 PORTO TURISTICO (DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE):	3.000,00 m ² x 12,5% =	375,00 m ²
•	ACMR1 MONTÀ (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	16,40 U.C.U. x 3 m ² /U.C.U. =	49,20 m ²
•	ACMR2 SPERONE (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	37,90 U.C.U. x 3 m ² /U.C.U. =	113,70 m ²
•	ACMR3 PONTE ARMA (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	6 U.C.U. x 3 m ² /U.C.U. =	18,00 m ²
•	ACMR4 SCHIVÀ PRATO DEL CIRIO (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	55,20 U.C.U. x 3 m ² /U.C.U. =	165,60 m ²
•	ACMR5 BEUCA (AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):	44,00 U.C.U. x 3 m ² /U.C.U. =	132,00 m ²
	TOTALE PROGETTO =		12.258,90 m ² (0,69 m ² /U.C.U.)

C TOTALE (3.1 + 3.2) = 69.734,00 m² (3,93 m²/U.C.U.) + 12.258,90 m² (0,69 m²/U.C.U.) = **81.992,90 m² (4,62 m²/U.C.U.)**

DOTAZIONE TERRITORIALE OBBLIGATORIA

24)

di cui: **467.459,23 m² esistenti**
238.385,02 m² di progetto

A + B + C = 705.844,25 > 620.784 m² pari a 27,31 m²/u.c.u. IPOTESI 2 (u.c.u. 25.842)

DOTAZIONI TERRITORIALI AGGIUNTIVE

- rifugi escursionisti: 1.438,00 m² - esistente
 - stazione ferroviaria: 6.577,00 m² - esistente
 - parcheggio interscambio: 1.841,00 m² - esistente
 - parcheggio interrato: 9.000,00 m² – progetto TRZ.2.B
- Totale aggiuntive: **18.856,00 m²** pari a 1,06 m²/u.c.u.

DOTAZIONE TERRITORIALE

VERIFICA IPOTESI 1 CON NUMERO ABITANTI AL 15/03/2017

[obbligatorie (A+B+C)+ aggiuntive] 724.700,25 m² / 17.724 u.c.u. pari a **40,88 m²/u.c.u.** > **24 m²/u.c.u.**

VERIFICA IPOTESI 2 CON STANZE OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI

[obbligatorie (A+B+C)+ aggiuntive] 724.700,25 m² / 25.842 u.c.u. pari a **28,04 m²/u.c.u.** > **24 m²/u.c.u.**