

struttura del piano

elaborato **St13**

provincia di Savona comune di Laigueglia
Piano Urbanistico Comunale

Approvato con
deliberazione di C.C.
n. 22 del 05/06/2017

Il Segretario Comunale
dott.ssa Anna NERELLI

Adottato con
deliberazione di C.C.
n. 30 del 28/8/2016

Il Segretario Comunale
dott.ssa Anna NERELLI

servizi pubblici standard urbanistici

- disciplina urbanistica di livello puntuale di P.T.C.P.
- bilancio complessivo dell'insediabilità e dei servizi
- flessibilità

COMUNE DI LAIGUEGLIA
Prot.0016754 - 19.08.2016
CAT. VI CLASSE 1 ARRIVO



il sindaco
Franco Maglione

coordinatore
Antonella Marino architetto

incaricati
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto
Giovanni Battista Piacentino geologo

consulenti
Carlo Benelli agronomo

collaboratori
Lorenzo Zaccarini
Serena Spotorno geometra
Regina Toso geologo
Romina Scappaticci architetto

incaricato per l'aggiornamento
Antonella Marino architetto



agosto 2016

aggiornamento N.3 al PUC
ai sensi dell'Art 43 L.R. 36/97 e s.m.i.

stralcio testo di raffronto
stralcio testo coordinato

PIAZZA ATTREZZATA DI USO PUBBLICO		AP1.2
descrizione sommaria	parcheeggio esistente accessibile da via Concezione	
attuazione e/o previsione	esistente	
funzione prevalente	parcheeggi pubblici a raso ed in struttura (cat.5)	
Funzioni accessorie	LUOGO POLARIZZANTE, piazzetta (cat. 8)	
norme di indirizzo	vedi norma di categoria	
	Vedi norma dell'area progetto AP1. 2	
proprietà	Pubblica (comunale)	
superficie	560 mq.	
standard urbanistico	SI parziale (mq. 400)	

PONTE PEDONALE SULL'AURELIA		AP1.3
descrizione sommaria	Ponte pedonale di collegamento tra la passeggiata alta (AP1.1), la piazzetta dei gazebi (AP1.2) e la passeggiata lungo l'Aurelia	
attuazione e/o previsione	di progetto	
funzione prevalente	NODO INFRASTRUTTURALE PER LA VIABILITA' PEDONALE (cat.8)	
funzioni accessorie		
norme di indirizzo	vedi norma di categoria Vedi norma dell'area progetto AP1. 3	
proprietà	Pubblica in previsione	
superficie	Mq. 100.00	
standard urbanistico	SI	

EDIFICIO POLIFUNZIONALE SUL SEDIME DELL'EX STAZIONE FFSS		AP2.1
descrizione sommaria	Edificio a pianta circolare, sostitutivo dell'esistente stazione, con funzioni commerciali caratterizzato da una galleria vetrata nella direzione N-S gravitante su una piazzetta centrale aperta nuovo luogo protetto per la sosta e l'incontro	
attuazione e/o previsione	In progetto	
funzione prevalente	ATTREZZATURA D'INTERESSE COMUNE (cat. 3)	
funzioni accessorie	Spazio polarizzante (cat.9)	
norme di indirizzo	Vedi norma di categoria Vedi norma dell'area progetto AP2.1	
proprietà	Pubblica -privata	
superficie	2800 mq.	
standard urbanistico	SI parziale (mq. 2.400)	

Flessibilità

SERVIZIO/ STANDARD	Esistente [E] di previsione [P]	Estensione	Localizzazione	Funzione Prevalente	Funzione accessoria
AC1-S1	E	V	V	V	-
AC1-S2	E	V	V	F	F
AC1-S3	E	V	V	F	-
AC1-S4	E	V	V	F	-
AC1-S5	E	V	V	F	-
AC1-S6	E	V	V	F	-
AC1-S7	E	V	V	F	-
AC1-S8	E	F	F	F	-
AC1-S9	E	F	F	F	-
AC1-S10	E	F	F	F	-
AC1-S11	E	F	F	F	-
AC1-S12	E	F	F	F	-
AC1-S13	E	F	F	F	-
AC1-S14	E	F	F	F	-
AC1-S15	E	F	F	F	-
AC2-S1	P	V	V	A	F
AC2-S2	E/P	V	V	V	F
AC3-S2	E/P	V	V	V	-
AC3-S3	E/P	V	V	F	-
AR2-S1	E	V	V	F	F
AR2-S2	E	V	V	F	-
AR2-S3	E	F	F	F	-
AR2-S4	E	F	F	F	-
AR2-S5	E	F	F	F	-
AR2-S6	E	F	F	F	-
AR2-S7	E	F	F	F	-
AR4-S1	E	V	V	F	F
AR4-S2	E	F	F	F	-
AR4-S3	E	F	F	F	-
AR4-S4	E	F	F	F	-
AR4-S5	E	F	F	F	-
AR4-S6	E	F	F	F	-
AR4-S7	E	F	F	F	-
AR4-S8	E	F	F	F	-
AR5-S1	P	A	V	V	-
AR5-S2	P	V	V	V	-
AR5-S3	E/P	A	V	V	-
AR5-S4	E	-	-	-	-
AR5-S5	E	F	F	F	-
AR6-S1	P	V	V	V	-
AR6-S2	P	A	V	V	-
AR6-S3	E	F	F	F	-
AR6-S4	E	F	F	F	-
AR6-S5	E	F	F	F	-

AR8-S1	P	V	F	F	-
AR9-S1	E/P	V	V	A	F
DT1.2-S1	E	F	F	F	-
DT1.2-S2	P	V	V	V	V
S1	E/P	V	V	V	V
S2	E	V	V	A	-
Au.S1	E	F	F	F	-
Au.S2	E	F	F	F	-
Au.S3	E	F	F	F	-
Au.S4	E	F	F	F	-
Au.S5	E	F	F	F	-
Au.S6	E	F	F	F	-
Au.S7	E	F	F	F	-
Au.S8	E	F	F	F	-
AP1.1	P	V	V	V	F
AP1.2	E	F	A	F	-
AP1.3	P	F	F	F	-
AP2.1	P	F	F	F	-
AP2.2	P	A	A	F	
AP2.3	E	V	V	F	
AP3.1	P	F	F	F	-
AP3.2	P	A	V	F	-
AP3.3	E	F	F	F	-
AP4.1	P	V	V	F	-
AP4.2	E/P	V	V	F	-
AP5.1	P	F	F	F	-
AP5.2	E/P	V	V	A	-
V= variante ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 A= aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.R.36/1997 F= flessibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R. 36/1997					

Tabella dei servizi esistenti e di progetto cartografati AVENTI VALORE DI STANDARD URBANISTICO

ISTRUZIONE			INTERESSE COMUNE			SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT E A PARCO URBANO						PARCHEGGI PUBBLICI								
ESISTENTI			ESISTENTI			DI PROGETTO			ESISTENTI			DI PROGETTO			ESISTENTI			DI PROGETTO		
sigla	mq	valenza (mq)	sigla	mq	valenza (mq)	sigla	mq	valenza (mq)	sigla	mq	valenza (mq)	sigla	mq	valenza (mq)	sigla	mq	valenza (mq)	sigla	mq	valenza (mq)
AP5.2	4.370	8.740	AC1.S7	153	306	AC1.S4	300	600	AC1.S1	592	1.183	AC2.S1	14.703	14.703	AC1.S2	274	547	AR5.S3	2.500	5.000
			S2	940	940	AR5.S2	2.000	4.000	AC1.S5	116	232	AR5.S1	19.908	39.816	AC1.S6	206	413	AR8.S1	1.214	2.428
			AR2.S1	1.197	2.394	AP3.2	1.600	3.200	AC3.S1	13.071	13.071	AR6.S2	1.031	2.062	AC1.S8	50	100	DT1.2-S2	1.000	1.000
			AR4.S1	780	1.560				AC3.S3	568	568	DT1.2-S2	4.500	4.500	AC1.S9	21	41	AP3.2	1.620	3.240
			AP2.3	840	1.680				AR9.S1	4.719	9.438	AP1.1	2.870	5.740	AC1.S10	25	50	AP3.3	1.200	2.400
			AP5.2	560	1.120										AC1.S11	19	37	AP5.1	840	1.680
			AC1.S3	300	600							AP1.3	100	200	AC1.S12	41	82			
												AP2.1	2.400	4.800	AC1.S13	534	1.068			
												AP2.2	1.860	3.720	AC1.S14	36	72			
												AP3.1	2.000	4.000	AC1.S15	63	126			
												AP3.2	2.300	4.600	AC2.S2	1.927	1.927			
												AP4.1	2.330	4.660	AR2.S2	519	1.038			
												AP4.2	630	1.260	AR2.S3	75	150			
												AR6.S1	7.492	14.984	AR2.S4	201	403			
															AR2.S5	179	358			
															AR2.S6	19	38			
															AR2.S7	70	141			
															AR3.S1	220	220			
															AR4.S1	161	322			
															AR4.S2	138	276			
															AR4.S3	233	467			
															AR4.S4	115	231			
															AR4.S5	193	385			
															AR4.S6	97	194			
															AR4.S7	176	352			
															AR4.S8	82	164			
															AR5.S3	4.000	8.000			
															AR5.S5	22	43			
															AR6.S3	24	48			
															AR6.S4	40	80			
															AR6.S5	113	226			
															Au.S1	3.832	3.832			
															Au.S2	146	146			
															Au.S3	96	96			
															Au.S4	276	276			
															Au.S5	57	57			
															Au.S6	511	511			
															Au.S7	111	111			
															Au.S8	1.060	1.060			
															AP1.2	400	800			
															S1	3.867	3.867			
	4.370	8.740		4.770	8.600		3.900	7.800		19.066	24.492		62.124	105.045		20.229	28.355		8.374	15.748

TABELLA 6 – VERIFICA STANDARD PARCHEGGI

PARCHEGGI PUBBLICI							
ESISTENTE	FUNZIONI	fabb. Unitario mq/ab - posto letto	SA	abitanti	posti letto	fabbisogno MQ	dotazione MQ
	generale						
	turistico	6,0			2.452	20.507	28.355
PROGETTO							
	residenza di previsione + residenza da conversione turistico	10,0	10.116	405		4.046	
	turistico	6,0			194	1.164	
	commercio	40 mq/85 SA	300			141	15.748
TOTALE						40.570	44.103
		2,5	34.451	584		1.460	
TOTALE con incrementi esistente						42.030	2.073

(*) : LA QUANTITA' TOTALE DEI PARCHEGGI DI PUC DI CUI ALLA PRESENTE TABELLA, A PRESCINDERE DAI CONTEGGI DI BILANCIO DI CUI SOPRA, E' MAGGIORE DI 800 MQ RISPETTO ALLA DOTAZIONE MINIMA COMUNALE DETERMINATA IN SEDE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO, PER EFFETTO DEL MANTENIMENTO DEL PARCHEGGIO ESISTENTE DELL'AMBITO AP1.2 TRAMITE AGGIORNAMENTO EX ART.43 L.R.36/97

BILANCIO COMPLESSIVO DELL'INSEDIABILITA' E DEI SERVIZI

TABELLA 1 – PESI RESIDENZA ESISTENTE E DI PROGETTO E ATTIVITA' PRODUTTIVE – SERVIZI GLOBALI ESISTENTI E DI PROGETTO

		PESI ESISTENTI				PESI DI PROGETTO				FABBISOGNO	DOTAZIONE SERVIZI	
		Superficie lorda pagine del codice delle costruzioni esistenti (occ. e non)	PESO INSEDIATIVO residenziale virtuale esistente (abitanti teorici) lab./59 mq	Esigenza virtuale (1) di Servizi (abitanti teorici) PUBBLICI x 15,5 mq VERDE PUBBLICO ISTRUZIONE, INTERESSE COMUNE	PESO INSEDIATIVO residenziale virtuale esistente (abitanti teorici) lab./42 mq	Esigenza virtuale (1) di Servizi (abitanti teorici) PARCHeggi PUBBLICI	S.A. residenziale di nuova previsione INSEDIATIVO nuova previsione (1 abitante ogni 25 mq.)	Esigenza di peso residenziale di previsione (25 mq S.A./ab)	Esigenza di funzioni produttive			
AMBITI E DISTRETTI E AREE PROGETTO	ZONE OMOGENEE DM 68	[mq]	abitanti	[mq]			[mq]	abitanti	[mq]	[mq]	[mq]	
AC1-CENTRO STORICO												
AC1 AC1 (S1...S15)		83.091	1408.32	21.829	1.978	4.946				26.778		
AC2-IL POGGIO												
AC2.1		72	1.22	19	2	4						
AC2.2 AC2 (S1-S2)												
AC3-FASCIA COSTIERA												
AC3 AC3 (S1-S3)										23		
AC4-STRADA DEL SEMAFORO												
AC4 AC4		8.515	144.32	2.237	203	507						
AR1-CONCEZIONE												
AR1.1		7.505	127.20	1.972	179	447						
AR1.2		18.110	306.95	4.758	431	1.078						
AR1.3		4.586	77.73	1.205	109	273						
AR1.ERS							735	29.40	735			735
AR2-VILLA CHIAPPA												
AR2.1		26.655	451.78	7.003	635	1.587						
AR2.2		5.991	101.54	1.574	143	357						
AR2.3		924	15.66	243	22	55						
AR2.4							398	15.84	398			800
AR2 (S1...S6)												
AR3-LE PALME												
AR3.2		684	11.59	180	16	41						
AR3.3												
AR3.S1												
AR4 VIA ROMA/FERROVIA												
AR4 AR4		67.541	1144.76	17.744	1.608	4.020						
AR4 (S1...S8)												
AR5 AMBITO URBANO SUD												
AR5.1		30.258	512.85	7.949	720	1.801						
AR5.2		8.044	136.34	2.113	192	479						
AR5.3		30.366	514.68	7.978	723	1.808						
AR5 (S1-S2-S3-S5)												
AR6 MADONNA DEL CARMINE												
AR6.1		2.724	46.17	716	65	162						
AR6.2		9.006	152.64	2.366	214	536						
AR6.3		9.954	168.71	2.615	237	593						
AR6.4		15.768	267.25	4.142	375	939						
AR6.5												
AR6 (S1...S5)							615	24.60	615			
AR7 CARRANOVA E CUNI												
AR7 AR7		13.657	231.47	3.598	325	813						
AR8 FONTE DEL FARO												
AR8.1		650	11.02	171	15	39						
AR8.S1												
AR9 VIA GIUNCHETTO												
AR9 AR9												
AR9.S1												
AREE PROGETTO												
AP1												
AP2												
AP3												
AP4												
AP5												
DT1												
DT1		409	6.93	107	10	24						
DT1.1												
DT1.2-S2												
DT2												
DT2												
DT3												
DT3												
SERVIZI EXTRA AMBITO												
Au.S1...Au.S6												
S1												
S2												
TOTALI												
		344.510	5839.15	90.507	8202.62	20.507	7.542	301.68	7.542	118.837	132.761	212.084

NOTE:

(1) dati consistenze insediamenti esistenti da PUC preliminare

(2) l'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non (344.510 mq) attraverso 18 mq di servizi/59 mq di S.L.A. Tale indicatore deriva dalla seguente stima parametrica:

Incidenza mq S.L.A./STANZA	36.909	ottenuto dalla Sia complessiva/ numero di stanze occupate e non (344.510/9334)
COEFF. OCCUPAZ. MEDIO stanze/abit.	1.605	numero stanze occupate /numero abitanti residenti (3799/2367)
1 ab. = 1,8 st. x 36,9 mq S.L.A.	59	mq S.L.A/ab.

(3) In ottemperanza ai rilievi provinciali in ordine alla verifica degli standard è stato introdotto un parametro maggiorato per la verifica dei parcheggi pubblici. Tale valore, pari a 42 mq slabitante, equivale alla media del valore utilizzato per il peso insediativo di cui alla nota 2 e quello applicato per le nuove costruzioni di progetto, ovvero: $(59\text{mq/ab} + 25\text{mq/ab})/2 = 42\text{mq/ab}$. Ciò al fine di verificare la presenza di maggiore quantità di parcheggi in risposta alle esigenze progressive, in ragione della maggiore problematicità rispetto a tale standard per il periodo esivo, dovuta alle presenze turistiche (secondo case). Il peso insediativo effettivo deve comunque considerarsi quello determinato alla luce della nota 2. Tale valore è peraltro quantitativamente analogo a quello determinato dalla Regione Liguria con la L.R.25/95 ai fini della classificazione dei comuni in classi, a valore sul fattore K per la determinazione del contributo di costruzione (56 mq S.A./ab), tenuto anche conto che lo stesso è espresso in termini di superficie agibile mentre quello di PUC è espresso in S.L.A. Il peso insediativo esistente è determinato dalla L.R. 25/95 in 6.785 abitanti mentre quello di PUC è pari a: $5.835\text{ (residenziale)} + 2.452\text{ (posti letto turismo)} = 8291\text{ unità}$. Il peso insediativo esistente maggiorato ai soli fini della verifica parcheggi è invece dato da 8.203 abitanti residenziali +2.452 posti letto turismo =10.655 unità

TABELLA 2 – PESI SETTORE TURISTICO RICETTIVO

STRUTTURE RICETTIVE	Peso insediativo turistico esistente N.posti letto	Peso insediativo turistico nuova previsione DT1 N.posti letto	Peso insediativo turistico TOTALE valido ai fini del bilancio (vedi nota) N.posti letto	Consistenza residenziale di nuova previsione S.A. (stimata in n.posti letto x22 mq)	Peso insediativo residenziale virtuale di nuova previsione in n.posti letto (abitanti teorici)	Esigenza di servizi per il peso insediativo turistico e residenziale esistente e di nuova previsione (mq)
alberghi	1.414	150	1564,00			18.768
R.T.A.	154		154,00			1.848
alberghi di cat.D da disciplina degli alberghi ex L.R.1/2008				2.574	103	2.574
strutture aria aperta	884	44	928,00			11.136
TOTALE	2.452	194	2646,00			34.326

nota: per le strutture ricettive lo standard derivante da ampliamenti, viene reperito all'interno del progetto. Nella presente tabella si tiene pertanto conto ai fini del bilancio, dell'esigenza di servizi derivante dai posti letto esistenti e delle nuove strutture da realizzarsi nel distretto DT1. In questo caso lo standard reperito derivante dalla loro realizzazione è stato inserito in tabella 1 (DT1.1 e DT1.2-S2)

TABELLA 3 – PESI SETTORE AGRICOLO E DI PRESIDIO					
AMBITI AGRICOLI	Superficie territoriale	Peso insediativo di nuova previsione S.A.	Stima S.A. effettiva tenendo conto vincoli realizzativi, ev. aree già asservite(60%)	Peso insediativo TOTALE ABITANTI 1ab/25 mq S.A.	Esigenza di servizi per il peso insediativo agricolo di nuova previsione (6 mq/ab)
	A.P.A. IN ANIMA	136.973	1095,78	657	158
	A.P.A. IN ISMA.CPA	79.235	792,35	475	114
	TOTALE			45	272

NOTA: viene stimato il peso insediativo derivante dagli indici corrispondenti agli ambiti agricoli e di presidio attribuendo un valore percentuale sulla totalità teorica realizzabile. Tale percentuale tiene conto della riduzione della potenzialità edificatoria derivante dall'introduzione di regole di salvaguardia quali il lotto minimo, la distanza tra edifici, le limitazioni sulla viabilità, ecc. inoltre le superfici territoriali indicate rappresentano la totalità delle aree perimetrate, senza tener conto delle aree eventualmente già asservite (dato non fornito dall'A.C.). Si stima che le quantità indicate, tante la loro marginale incidenza, possano assorbire anche lo standard derivante dalle costruzioni esistenti e relativi ampliamenti percentuali.

TABELLA 4 – STIMA PESI AMPLIAMENTI PATR. ESISTENTE				
SLA ESISTENTE	INCREM.	INCREM. SLA	peso insediativo 1ab/69 mq SLA	TOTALE ESIGENZA DI SERVIZI 18 mq/ab
344.510	10%	34.451	584	10.510

nota: questa verifica è puramente a titolo cautelativo in quanto gli incrementi percentuali previsti dal PUC sono sempre soggetti al permesso di costruire convenzionato con obbligo di reperimento degli standard. Restano escluse dal reperimento solo le eventuali monetizzazioni dove ammesse.

TABELLA 5 – BILANCIO				
ESIGENZA DI SERVIZI TOTALE (RIEPILOGO DATI TABELLE 1-2-3-4)		DOTAZIONE SERVIZI DI PUC		SALDO ATTIVO
	VERDE PUBBLICO ISTRUZIONI E INTERESSE COMUNE	PARCHEGGI PUBBLICI (MAGGIORATO)		
RESIDENZIALE ESISTENTE	90.507	20.507	TOTALE	
RESIDENZIALE DI PREVISIONE			111.013	
PRODUTTIVO			10.116	
STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTE E DI PREVISIONE			282	
			31.752	
AMBITI AGRICOLI			272	
TOTALE			153.435	212.084
ampliamenti esistente			10.510	
TOTALE con tabella 4			163.946	48.139

(1) La verifica della copertura degli standards urbanistici evidenzia una previsione di servizi a livello comunale sufficiente al fabbisogno pregresso. La verifica è ancora operabile tenendo conto degli interventi di recupero con incremento insediativo medio del 10% stimato come da tabella 4

(2) nel peso insediativo residenziale di previsione sono stati inseriti i mq di fabbisogno derivante dalla dismissione di alberghi come da tabella 2