PROVINCIA DI SAVONA

# Comune di ALBENGA

PUC Piano Urbanistico Comunale

## STRUTTURA DEL PIANO

Redatto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 36/1997



**I.2.3**

# CARICO INSEDIATIVO DEL PUC E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI

**Adozione**

**Controdeduzione**

**Approvazione**

**Sindaco**

Avv. Giorgio Cangiano

**Assessore all'Urbanistica**

Avv. Giorgio Cangiano

**Progettista**

CAIRE Consorzio:
Arch. Lorenzo Baldini

**Ufficio di Piano**

Arch. Sandra Granata

**Luglio 2016**

Il presente elaborato riassume per ogni ambito, Distretto di Trasformazione introdotti dal PUC e S.U.A. o Accordo di Programma adottati o approvati e fatti salvi dal PUC il nuovo carico insediativo e i relativi servizi in previsione.
Nella tabella riassuntiva sono riportati solo gli ambiti o i Distretti che portano con sé un carico insediativo aggiuntivo ed in particolare: l'ambito di riqualificazione urbana del capoluogo, i dodici Distretti di Trasformazione e le tre aree di integrazione poste negli ambiti di riqualificazione dei centri frazionali. Il carico insediativo, per la quota residenziale, viene restituito sia nella versione di minima che di massima (con l'assorbimento dei crediti edilizi).
Per quanto riguarda invece gli Accordi di Programma e gli S.U.A. adottati/approvati ma non completamente attuati e fatti salvi dal PUC, il corrispettivo carico insediativo viene registrato per la sola quota non ancora effettivamente realizzata. Lo stato e la percentuale di attuazione vengono qui di seguito ricordati.

| SUA / Accordo di Programma | Stato | Percentuale di realizzazione |
|---|---|---|
| **1. AP1 "EGES"** | APPROVATO | Mis.3: 70%; Mis.5: 0% ; Mis.6 : 20% |
| **2. AP2 "TESTA-EGES"** | APPROVATO | Mis.1; Mis2: 0% |
| **3. AP - PP Fornace Perseghini** | APPROVATO | 80% |
| **4. AP Vadino bis** | APPROVATO | 80% |
| **5. AP San Fedele Bis** | APPROVATO | 80% |
| **6. AP Ex Oleificio Vadino** | APPROVATO | 95% |
| **7. SUA in area "Sagra del Pigato** | APPROVATO | 0% |
| **8. SUA A.R.T.E. Savona** | APPROVATO | 0% |
| **9. SUA Soc AN.BER (Orsoline)** | APPROVATO | 0% |
| **10. SUA Soc. Vistamare** | APPROVATO | 0% |
| **11. PP in Reg. Doria** | APPROVATO | 60% |
| **12. PdZ ex 167 - via Tiziano** | APPROVATO | 80% |

La seconda parte della tabella riporta i relativi servizi di previsione generati dagli interventi di trasformazione del PUC.

La manovra sui servizi pubblici e di interesse pubblico, riguardanti la funzione residenziale, messa in campo dal PUC deriva per la maggior parte dai nuovi interventi previsti nei Distretti di trasformazione (che genera una quantità complessiva pari a 379.805 mq) e, in minor parte, nell'ambito di riqualificazione del capoluogo (per la sola quota relativa ai parcheggi, pari a 1.680 mq) e nelle aree di integrazione delle frazioni (che genera una quantità complessiva pari a 16.436 mq).
A queste categorie, concorrono al dimensionamento complessivo degli standard anche due aree per servizi con formazione di diritti edificatori da trasferire, ovvero l'area di Sal Calocero e l'area per gli impianti sportivi di Lusingano (per un totale complessivo di 82.993 mq)
Negli ambiti di conservazione e riqualificazione (o negli ambiti a riqualificazione diffusa di alcuni Distretti) sono localizzati servizi già esistenti (per un totale di 417.336 mq) e altre aree per servizi ad attuazione diretta o perequata (che, calcolando i 4/5 della superficie complessiva, generano un totale di 15.980 mq) da computare nella stima complessiva delle dotazioni, al fine di configurare un quadro generale delle previsioni a servizi esistenti e in progetto che il PUC conferma o introduce. Per queste ultime categorie in particolare è stata predisposta una

cartografia schematica dove sono localizzate e rappresentate quelli che effettivamente sono stati computati nel dimensionamento degli standard.
Alle quantità sopraelencate vanno aggiunti ulteriori 39.930 mq di aree per servizi pubblici derivanti da Accordi di Programma o Strumenti Urbanistici Attuativi approvati ma non ancora realizzati fatti salvi dal PUC.

La quota totale di standard, esistenti e in previsione, è quindi pari a 954.160 mq.

| **Servizi PUC** | **mq** | **Abitanti** |
|---|---|---|
| Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti | 417.336 | 24.213[1] |
| Servizi in previsione negli Accordi di Programma e S.U.A. fatti salvi dal PUC | 39.930 | +1.304[2] |
| Servizi ad attuazione diretta o perequata | 15.980 | |
| Servizi in previsione nelle aree di trasformazione del PUC *(DTR, aree integrazioni frazioni, ambito di riqualificazione del capoluogo, aree per servizi con diritti edificatori da trasferire - zone di San Calocero e impianti sportivi di Lusignano)* | 480.914 | +8.105[3] |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTALE** | **954.160** | **33.622** |

Come dimostrato dalla tabella di sintesi qui sotto riportata, le quantità poste in gioco in termini di servizi garantiscono (nello scenario di massimo carico insediativo generato dall'assorbimento di tutti i crediti edilizi) una dotazione complessiva di 28,3 mq per abitante, soddisfacendo la quantità di standard richiesti e pregressi.

**Dotazione delle aree a servizi per abitante prevista dal PUC**

| Servizi PUC (mq) | Peso insediativo (n. persone) | mq/abitante |
|---|---|---|
| 954.160 | 33.622 | 28,4 |

Seguono:
- I.2.3 Tabella esplicativa del carico insediativo e delle dotazioni di servizi generate dal PUC;
- I.2.3a TAVOLA LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI.
- I.2.3b TAVOLA LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI E TIPOLOGIA DEI SERVIZI ESISTENTI

[1] Abitanti residenti alla data di adozione del PUC, ottobre 2015.
[2] Abitanti teorici insediabili generati dalla quota residenziale non ancora realizzata all'interno degli Accordi di Programma o SUA approvati fatti salvi dal PUC
[3] Abitanti teorici insediabili (quota massima) generati dalle nuove manovre messe in campo dal PUC.

### I.2.3 Tabella esplicativa del carico insediativo aggiuntivo e relativi servizi di previsione determinato dal PUC

| AMBITI / DTR del PUC | EVENTUALE NOME IDENTIFICATIVO | ST* (mq) | IT (mq/mq) | SA Totale max** (mq) | di cui RESIDENZIALE | | | | | | | di cui TERZIARIO-DIREZIONALE-COMMERCIALE (mq) | di cui TURISTICO-RICETTIVO (mq) | di cui PRODUTTIVO (mq) | SERVIZI - in QUOTA RESIDENZIALE (standard su SA residenziale max) | | SERVIZI in quota TERZIARIO-DIREZIONALE-COMMERCIALE | | SERVIZI in quota TURISTICO RICETTIVO | | SERVIZI in quota PRODUTTIVO | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | nuova costruzione (mq) | ulteriore nuova costruzione da crediti edilizi e/o azioni perequative (mq) | Totale (mq) | Abitanti teorici aggiuntivi | Abitanti teorici aggiuntivi MAX | Alloggi residui | Alloggi residui MAX | | | | PARCHEGGI | VERDE E ALTRI SPAZI COLLETTIVI | PARCHEGGI | VERDE E ALTRI SPAZI COLLETTIVI | PARCHEGGI | VERDE E ALTRI SPAZI COLLETTIVI | PARCHEGGI | VERDE E ALTRI SPAZI COLLETTIVI |
| **Riqualificazione urbana - Capoluogo (art. 2.7)** | | 771.520 | / | 24.000 | 14.000 | 0 | 14.000 | 560 | 560 | 140 | 140 | 5.000 | 5.000 | / | 1.680 | 0 | 1.200 | 0 | 600 | 0 | 0 | 0 |
| **Ambiti di riqualificazione dei centri frazionali - aree di integrazione (art. 2.8)** | **Leca-Bastia** | 26.400 | 0,15 / 0,25 | 6.600 | 3.960 | 2.640 | 6.600 | 158 | 264 | 40 | 66 | / | / | / | 792 | 6.600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | **Campochiesa** | 22.300 | 0,15 / 0,25 | 5.575 | 3.345 | 2.230 | 5.575 | 134 | 223 | 33 | 56 | / | / | / | 669 | 5.575 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | **San Giorgio** | 21.600 | / | 2.500 | 2.500 | 0 | 2.500 | 100 | 100 | 25 | 25 | / | / | / | 300 | 2.500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Distretti urbani di Trasformazione (art. 2.35)** | **VD.1** | 114.800 | 0,30 | 34.900 | 18.000 | 12.400 | 30.400 | 720 | 1.216 | 180 | 304 | 0 | 4.500 | 0 | 3.648 | 30.400 | 0 | 0 | 540 | 3.150 | 0 | 0 |
| | **VD.2** | 99.600 | 0,26 | 26.000 | 12.600 | 8.000 | 20.600 | 504 | 824 | 126 | 206 | 1.800 | 3.600 | 0 | 2.472 | 32.500 | 432 | 1.260 | 432 | 2.520 | 0 | 0 |
| | **VD.3** | 93.000 | 0,63 | 58.500 | 26.950 | 20.000 | 46.950 | 1.078 | 1.878 | 270 | 470 | 7.700 | 3.850 | 0 | 5.634 | 46.950 | 1.848 | 5.390 | 462 | 2.695 | 0 | 0 |
| | **MR.1** | 70.600 | 0,21 | 15.000 | 7.500 | 0 | 7.500 | 300 | 300 | 75 | 75 | 1.500 | 6.000 | 0 | 900 | 25.000 | 360 | 1.050 | 720 | 4.200 | 0 | 0 |
| | **CC.1** | 17.400 | 0,34 | 6.000 | 3.600 | 0 | 3.600 | 144 | 144 | 36 | 36 | 2.400 | 0 | 0 | 432 | 3.600 | 576 | 1.680 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | **CN.1** | 123.200 | 0,20 | 25.200 | 6.080 | 10.000 | 16.080 | 243 | 643 | 61 | 161 | 4.560 | 4.560 | 0 | 1.930 | 59.000 | 1.094 | 3.192 | 547 | 3.192 | 0 | 0 |
| | **CN.2** | 105.000 | 0,36 | 37.700 | 14.350 | 9.000 | 23.350 | 574 | 934 | 144 | 234 | 11.480 | 2.870 | 0 | 2.802 | 45.000 | 2.755 | 8.036 | 344 | 2.009 | 0 | 0 |
| | **CN.3** | 43.500 | 0,46 | 20.100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.050 | 10.050 | 0 | 0 | 0 | 2.412 | 7.035 | 1.206 | 7.035 | 0 | 0 |
| | **LC.1** | 25.800 | 0,80 | 20.640 | 16.480 | 0 | 16.480 | 659 | 659 | 165 | 165 | 4.160 | 0 | 0 | 1.978 | 16.480 | 998 | 2.912 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | **CM.1*** ** | 230.300 | 0,56 | 74.000 | 3.500 | 0 | 3.500 | 140 | 140 | 35 | 35 | 7.750 | 0 | 66.250 | 420 | 3.500 | 1.860 | 5.425 | 0 | 0 | 7.950 | 7.950 |
| | **CM.2** | 39.000 | 0,52 | 20.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.400 | 2.400 |
| | **CM.3** | 233.400 | 0,03 | 9.000 | 6.000 | 3.000 | 9.000 | 240 | 360 | 60 | 90 | 0 | 0 | 0 | 1.080 | 100.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totale di nuova introduzione da PUC** | | 2.037.420 | | 385.715 | 135.365 | 67.270 | 202.635 | 5.415 | 8.105 | 1.389 | 2.061 | 56.400 | 40.430 | 86.250 | 24.316 | 373.605 | 13.536 | 35.980 | 4.852 | 24.801 | 10.350 | 10.350 |
| **SUA e Accordi di Programma adottati/approvati e non completamente realizzati fatti salvi dal PUC** (il carico insediativo è riportato solo per la parte residua non ancora attuata al momento della adozione del PUC; i servizi fanno invece riferimento al totale previsto dallo strumento attuativo - eccetto che per il PdZ di via Tiziano in cui sono stati calcolati tramite GIS per i soli settori non ancora attuati) | **1. AP1 "EGES"** | 118.341 | | 12.123,45 | 5.437,26 | / | 5.437,26 | 217 | 217 | 67 | 67 | 4.027,11 | 243 | 2.416 | 1.038,71 | 4.379,77 | 1.100,00 | 1.526,00 | / | / | 2.653,70 | 2.185,90 |
| | **2. AP2 "TESTA-EGES"**** | 77.004 | | 7.041,00 | 0 | / | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.244,00 | 5.797,00 | / | / | / | / | 137,50 | 2.090,50 | 594 | 5.851 |
| | **3. AP - PP Fornace Perseghini** | 14.980 | | 1.735,31 | 1.335,05 | / | 1.335,05 | 53 | 53 | 24 | 24 | 400,26 | 0 | 0 | 2.070 | 3.167 | / | / | / | / | / | / |
| | **4. AP Vadino bis** | 3.470 | | 552 | 552 | / | 552 | 22 | 22 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 874,67 | 2.021,75 | / | / | / | / | / | / |
| | **5. AP San Fedele Bis** | 20.196,75 | | 2.234 | 2.183 | / | 2.183 | 87 | 87 | 24 | 24 | 51 | 0 | 0 | 1.295,05 | 5.005,15 | / | / | / | / | / | / |
| | **6. AP Ex Oleificio Vadino** | 4.548,00 | | 184,39 | 130,33 | / | 130,33 | 5 | 5 | 4 | 4 | 0 | 54,06 | 0 | 340,18 | 636,00 | / | / | / | / | | |
| | **7. SUA in area "Sagra del Pigato** | 22.192 | | 2.538,64 | 0 | / | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.538,64 | 0 | 0 | / | / | 1.875 | 1.438 | / | / | / | / |
| | **8. SUA A.R.T.E. Savona** | 7.702 | | 4.311,00 | 4.311,00 | / | 4.311,00 | 172 | 172 | 54 | 54 | 0 | 0 | 0 | 888,00 | 3.755,90 | / | / | / | / | / | / |
| | **9. SUA Soc AN.BER (Orsoline)** | 14.745 | | 6.014,48 | 6.014,48 | / | 6.014,48 | 241 | 241 | 81 | 81 | 0 | 0 | 0 | 1.194 | 4.868,32 | / | / | / | / | / | / |
| | **10. SUA Soc. Vistamare** | 10.955 | | 12.570,00 | 9.375,00 | / | 9.375,00 | 375 | 375 | 143 | 143 | 3.195 | 0 | 0 | 0 | 6.686 | / | / | / | / | / | / |
| | **11. PP in Reg. Doria** | 2.070 | | 465,01 | 375,81 | / | 375,81 | 15 | 15 | 2 | 2 | 89 | 0 | 0 | 409,20 | / | / | / | / | / | / | / |
| | **12. PdZ ex 167 - via Tiziano** | 21.719 | | 2.896,60 | 2.896,60 | / | 2.896,60 | 116 | 116 | 37 | 37 | 0 | 0 | 0 | 600,00 | 700,00 | / | / | / | / | / | / |
| **Totale da AP/SUA fatti salvi dal PUC** | | 317.923 | | 52.666 | 32.610 | | 32.610 | 1.304 | 1.304 | 441 | 441 | 10.301 | 1.541 | 8.213 | 8.710 | 31.220 | 2.975 | 2.964 | 138 | 2.091 | 3.248 | 8.037 |
| **TOTALE** | | **2.355.343** | | **438.381** | **167.975** | **67.270** | **235.245** | **6.719** | **9.410** | **1.830** | **2.503** | **66.701** | **81.103** | **94.463** | **33.026** | **404.825** | **16.511** | **38.944** | **4.989** | **26.892** | **13.598** | **18.387** |

*Note*

* Per i Distretti di trasformazione sono state riportate le ST relative ai soli ambiti di riqualificazione intensiva

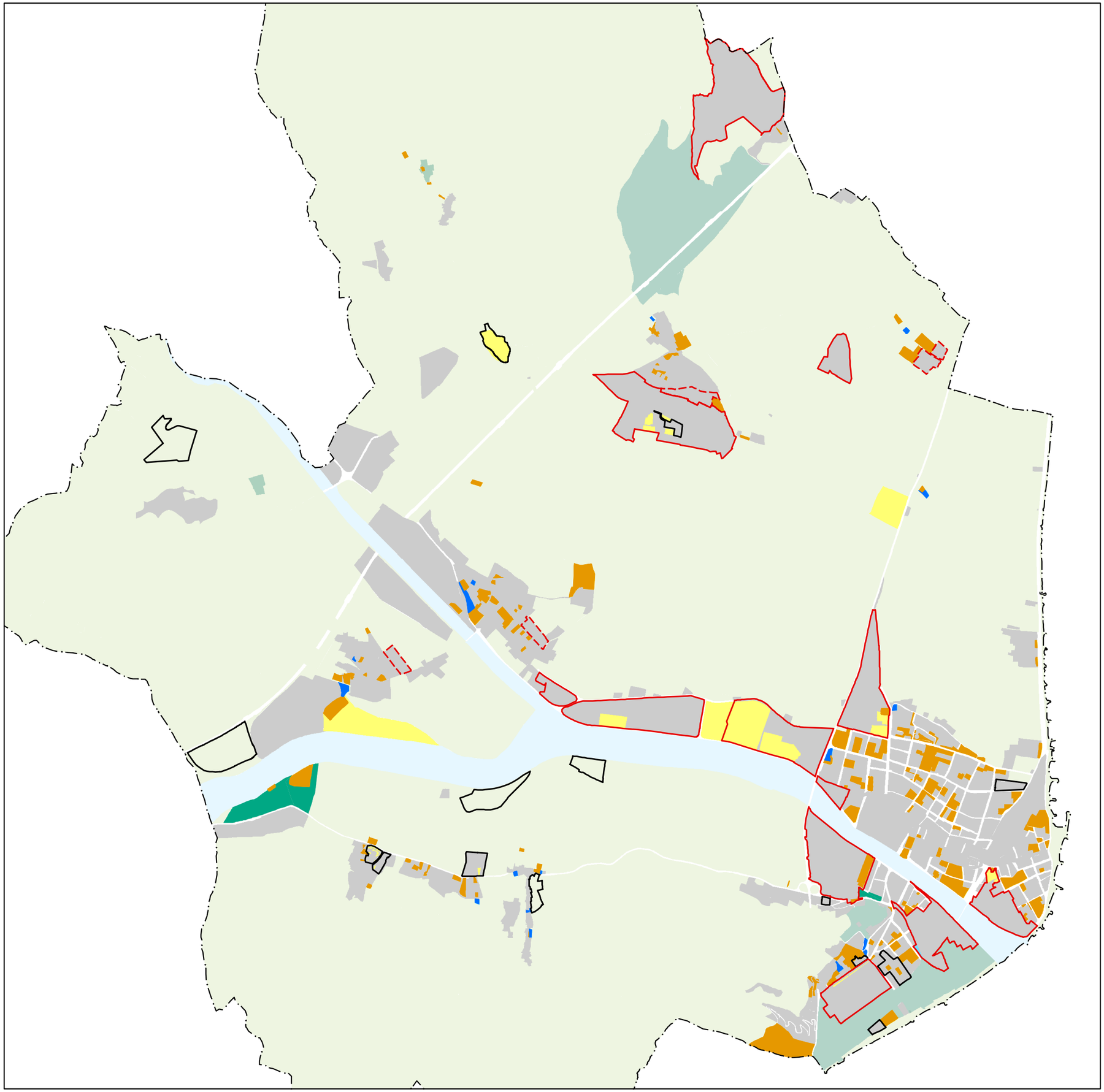
** SA totale comprensiva anche delle quote di nuova costruzione aggiuntiva concessa per acquisizione di crediti edilizi o azioni di perequazioni in aree esterne ai distretti

*** La quota di SA residenziale indicata per il DTR CM1 è da considerarsi parte della quota dei 4.311 mq di SA già indicati dal SUA "A.R.T.E." già approvato e fatto salvo dal PUC. Il conteggio TOTALE tiene perciò conto solo della quota da S.U.A.

**** I dati riportati non tengono conto del lotto "TESTA" (area di demolizione degli attuali stabilimenti), le cui finalità e carico insediativo ivi previsto  sono state infatti assorbite dalle politiche e dalle manovre del nuovo Distretto di Trasformazione LC1 "Farmaceutica Testa"

# I.2.3a LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI

(Esistenti, ad attuazione diretta o perequata, aree per servizi con formazione di diritti edificatori da trasferire)



Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti (art. 2.43 - NR.1)

- Non computabili ai fini del dimensionamento degli standard
- Computabili ai fini del dimensionamento degli standard

Aree per servizi ad attuazione diretta o perequata (art. 2.45 - NR.1)

Aree per servizi con formazione di diritti edificatori da trasferire (art. 2.44 - NR.1)

- Non computabili ai fini del dimensionamento degli standard
- Computabili ai fini del dimensionamento degli standard

Ambiti di trasformazione del PUC

- Distretti di trasformazione
- Aree di integrazione dei centri frazionali
- S.U.A. e Accordi di Programma approvati e non ancora completamente realizzati

Altri elementi

- Aree interessate da tessuti prevalentemente edificati
- Ambiti agricoli
- Ambiti fluviali

# I.2.3b LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI e TIPOLOGIA DEI SERVIZI ESISTENTI

Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti (art. 2.43 - NR.1)
Computabili ai fini del dimensionamento degli standard

- Servizi per l'infanzia e attrezzature scolastiche (51.394,3 mq)
- Attrezzature religiose (69.428,7 mq)
- Attrezzature culturali (875,8 mq)
- Attrezzature socio-sanitarie e assistenziali (8.426,5 mq)
- Attrezzature civili (47.979,8 mq)
- Spazi aperti attrezzati a verde (121.769,5 mq)
- Attrezzature ed impianti sportivi (40.904,7 mq)
- Parcheggi pubblici (76.556,9 mq)

Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti (art. 2.43 - NR.1)

- Non computabili ai fini del dimensionamento degli standard

- Aree per servizi ad attuazione diretta o perequata - art. 2.45, NR.1 (15.980,8 mq)

Aree per servizi con formazione di diritti edificatori da trasferire (art. 2.44 - NR.1)

- Non computabili ai fini del dimensionamento degli standard
- Computabili ai fini del dimensionamento degli standard (82.993 mq)

Ambiti di trasformazione del PUC

- Distretti di trasformazione
- Aree di integrazione dei centri frazionali
- S.U.A. e Accordi di Programma approvati e non ancora completamente realizzati

Altri elementi

- Aree interessate da tessuti prevalentemente edificati
- Ambiti agricoli
- Ambiti fluviali