COMUNE DI
SAN COLOMBANO CERTENOLI

PROVINCIA DI GENOVA



P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. 36/97)

RAPPORTO PRELIMINARE FINALIZZATO ALLA FASE CONSULTAZIONE /SCOPING AI SENSI DELLA LR 32/2012

ALLEGATO 2 - residenza-completamento

Gruppo di lavoro:

Arch. Giuseppe Galasso (capogruppo)
Arch. Matteo Garibaldi
Arch. Nicla Lagomarsino
Arch. Luciano Maggi
Arch. Stefania Pantarotto
Geol. Barbara Musante
Geol. Giovanni Rizzi
Agr. Fabio Palazzo
Avv. Ardo Arzeni

Dott. Arch. GIUSEPPE GALASSO N° 863

Il Sig. Sindaco:
Giovanni Solari

Responsabile Unico del Procedimento:
Geom. Marco Romaggi

Il Segretario Comunale:
Dott. Piero Lari

data: 23/03/2015

Delib. di G.C.: n. 39 del 02/04/2015

RAPPORTO PRELIMINARE

ALLEGATO 2
Nuova edificazione residenziale di completamento

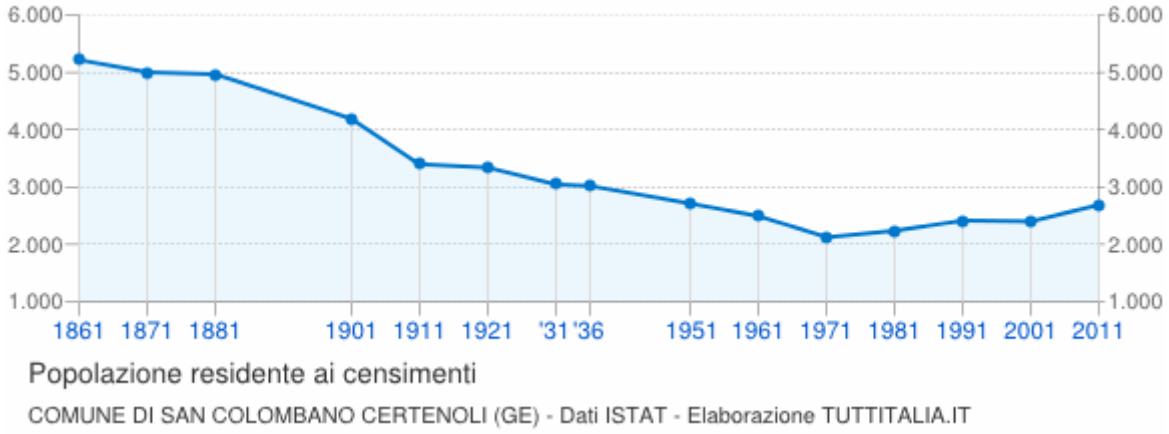
Allegato 2

La pianificazione è stata strettamente condizionata dalla presenza sul territorio comunale di aree inondabili, fasce fluviali, fasce di rispetto e inedificabilità, nonché dall'individuazione delle zone ad alta suscettività al dissesto.
Inoltre per quanto riguarda le aree ricadenti in zone suscettibili di instabilità, le previsioni di pianificazione hanno tenuto conto delle criticità sismiche evidenziate nella carta delle MOPS.
Ciò premesso è importane dire che la previsione di nuova edificazione di completamento residenziale o produttiva commerciale-artigianale è collocata in porzioni del territorio che non presentano condizioni di interferenza.
Inoltre, al fine di limitare il consumo di suolo, favorire il recupero e contemporaneamente non ledere il diritto di prima casa, ai nuovi nuclei famigliari insediabili, la nuova edificazione di completamento è stata prevista come possibile ma esclusivamente connessa alle istanze pervenute durante il processo partecipativo ed è stata puntualmente normata attraverso apposite schede di dettaglio allegate al PUC (schede d'ambito).

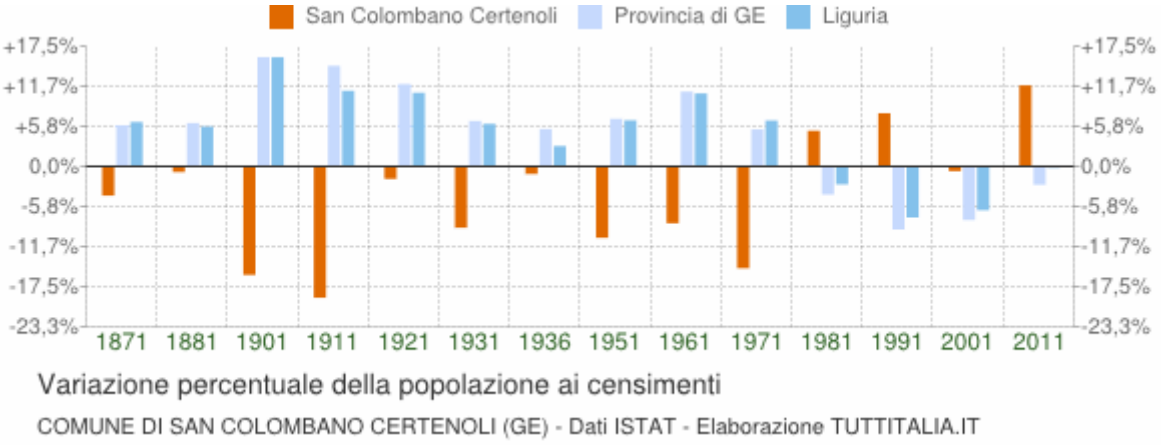
Si allegano di seguito le estrapolazioni degli studi di approfondimento svolti per la definizione della possibilità di previsione di nuova residenza di completamento.
E' stato osservato il trend demografico della popolazione di cui si riportano di seguito i principali dati significativi.

<u>Trend demografico e possibile incremento della popolazione</u>

Nella presente sezione sono analizzate le caratteristiche riconducibili al trend demografico locale, al fine di comprendere i possibili sviluppi della popolazione del Comune.

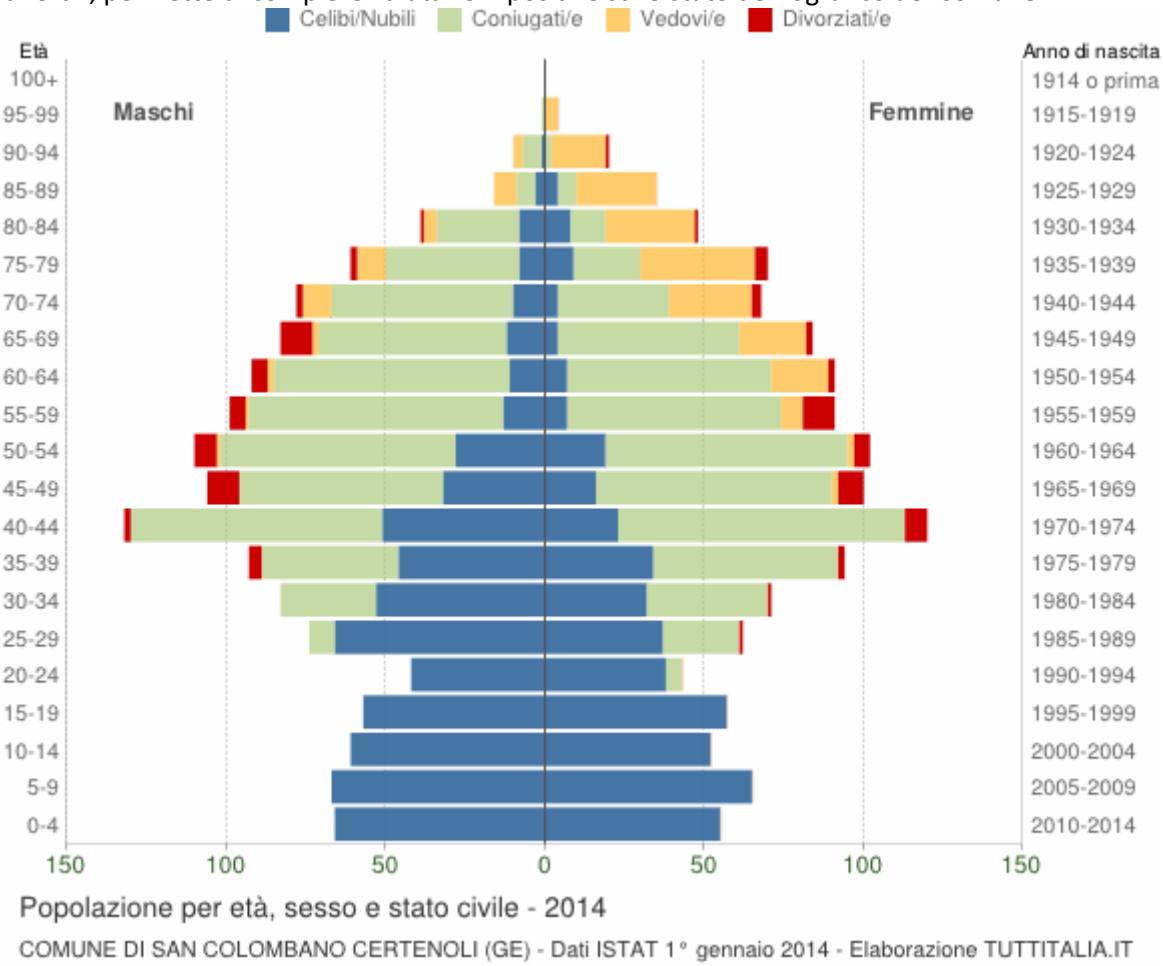


Il grafico pone in luce l'andamento storico della popolazione del Comune: di fatto al primo censimento del Regno d'Italia il Comune è costituito da 5.216. A seguito dello spopolamento causato dall'immigrazione d'Oltreoceano che si fa' avvertire a partire dalla fine dell'Ottocento fino al primo decennio del secolo scorso, con seguente calo demografico del primo e secondo dopoguerra a favore del popolamento dei centri costieri (Chiavari e Genova), il Comune tocca il suo punto di minimo nel censimento del 1971 con 2.125 abitanti, facendo registrare una perdita di 3.091 unità nell'arco di un secolo (pari al - 59,26%).
Dal 1971 si assiste, invece, ad una netta inversione di tendenza che conduce agli attuali 2.702 abitanti (pari a + 27,15% negli ultimi quarant'anni).
Di fatto, attualmente, il Comune ha recuperato il quantitativo degli abitanti registrato nel censimento del 1951 (2.710 unità), conseguente ad un ritorno verso aree che garantiscano una migliore qualità della vita rispetto ai grandi certi urbani.



Quanto indicato è meglio dimostrato nel grafico di cui sopra: in genere, ad eccezione dei primi decenni del secolo scorso, al calo della popolazione del Comune risponde un incremento dei residenti in ambito provinciale, denunciando un dinamismo interno caratteristico del richiamo verso le aree industrializzate e fonte di lavoro. Viceversa, dopo il 1971, in pratica con le prime grandi crisi energetiche e dell'industria, l'andamento assume una tendenza del tutto contraria: ad un aumento della popolazione locale si registra un decremento della popolazione provinciale.

Considerato l'attuale momento economico, rapportato ad una realtà locale che ha dalla sua una disponibilità di lavoro ancora relativamente preservata, è comprensibile come questo trend possa consolidarsi e risultare valido ancora per il prossimo decennio, vista una popolazione che presenta un'età media sufficientemente bassa (45,10 anni). La consistente presenza di fasce di popolazione attive, peraltro ancora fertili, permette di compiere valutazioni positive sullo stato demografico del Comune.



Il grafico di cui sopra rafforza quanto detto, evidenziando una fascia cospicua della popolazione compresa tra i 40 e i 44 anni d'età, pertanto in piena maturità lavorativa, con una base giovanile abbastanza valida.

Distribuzione della popolazione – anno 2014										
Età	Celibi/ Nubili	Coniug.	Vedovi	Divorzi	**Maschi**		**Femmine**		**Totale**	
					Val. ass.	%	Val. ass.	%	Val. ass.	%
0-4	121	-	-	-	66	54,5	55	45,5	**121**	4,5
5-9	132	-	-	-	67	50,8	65	49,2	**132**	4,9
10-14	113	-	-	-	61	54,0	52	46,0	**113**	4,2
15-19	114	-	-	-	57	50,0	57	50,0	**114**	4,2
20-24	80	5	-	-	42	49,4	43	50,6	**85**	3,1
25-29	103	32	-	1	74	54,4	62	45,6	**136**	5,0
30-34	85	68	-	1	83	53,9	71	46,1	**154**	5,7
35-39	80	101	-	6	93	49,7	94	50,3	**187**	6,9
40-44	74	169	-	9	132	52,4	120	47,6	**252**	9,3
45-49	48	138	2	18	106	51,5	100	48,5	**206**	7,6
50-54	47	150	3	12	110	51,9	102	48,1	**212**	7,8
55-59	20	147	8	15	99	52,1	91	47,9	**190**	7,0
60-64	18	138	20	7	92	50,3	91	49,7	**183**	6,8
65-69	16	116	23	12	83	49,7	84	50,3	**167**	6,2
70-74	14	92	35	5	78	53,4	68	46,6	**146**	5,4
75-74	17	63	45	6	61	46,6	70	53,4	**131**	4,8
80-84	16	37	32	2	39	44,8	48	55,2	**87**	3,2
85-89	7	12	32	-	16	31,4	35	68,6	**51**	1,9
90-94	1	8	20	1	10	33,3	20	66,7	**30**	1,1
95-99	-	1	4	-	1	20,0	4	80,0	**5**	0,2
Totale	**1.106**	**1.277**	**224**	**95**	**1.370**	50,7	**1.332**	49,3	**2.702**	

La tabella precedente rafforza quanto indicato, ponendo in evidenza che quasi il 64% della popolazione è compreso in un fascia attiva e produttiva (dai 16 ai 65 anni), circa il 14% è in età giovanile improduttiva e la rimanenza è in fase di ritiro dal lavoro.

Considerando il corpo delle fasce giovanili, in considerazione anche del grafico ad “albero” precedente, si osserva che la struttura demografica locale seppure abbastanza consistente non definisce una forma ad “abete” caratteristica di una popolazione in forte crescita a seguito di un suo saldo naturale (differenza tra nati e morti) positivo.

In tal senso, è ipotizzabile una dinamicità della popolazione conseguente a migrazione da altri comuni verso San Colombano Certenoli, area che garantisce, per quanto concerne la parte del torrente Lavagna, una dotazione di servizi di tipo sovracomunale di notevole interesse.

L’incremento che comunque si registra, definito dal sommarsi di fattori quali nascite e immigrazione, comporta di fatto una domanda interna riferita al patrimonio abitativo disponibile, confluito nelle richieste espresse dai privati cittadini in sede di istanza.

SETTORI DI COMPLETAMENTO: AR-BC					
Sigla	Individuazione	Superficie	indice	S.A.	n. abitanti
AR-BC 1	Prati di Calvari	1.500,00	0,06	90,00	3
AR-BC 2	Prati di Calvari	27.100,00	0,03	813,00	27
AR-BC 3	Calvari	1.200,00	0,07	84,00	3
AR-BC 4	Prati di Calvari	1.180,00	0,07	82,60	3
AR-BC 5	Prati di Calvari	5.800,00	0,05	290,00	10
AR-BC 6	Calvari	4.000,00	0,05	200,00	7
AR-BC 7	Calvari	3.500,00	0,03	105,00	4
AR-BC 8	Prato Officioso	6.200,00	0,05	310,00	10
AR-BC 9	Micheloni	1.400,00	0,07	98,00	3
AR-BC 10	Villa Cuneo	1.400,00	0,06	84,00	3
AR-BC 11	Casa Marcello	5.200,00	0,05	260,00	9
AR-BC 12	Ponte Mattoni	3.500,00	0,05	175,00	6
AR-BC 13	Casa dei Martori	4.700,00	0,03	141,00	5
AR-BC 14	Aveggio	1.900,00	0,05	95,00	3
AR-BC 15	Chiesa Nuova	7.500,00	0,02	150,00	5
AR-BC 16	Pian dei Cunei	1.400,00	0,08	112,00	4
AR-BC 17	La Pozza	2.000,00	0,08	160,00	5
AR-BC 18	Camposasco	1.700,00	0,07	119,00	4
AR-BC 19	La Pozza	6.000,00	0,03	180,00	6
AR-BC 20	Pian dei Cunei	2.800,00	0,05	140,00	5
AR-BC 21	Pian dei Cunei	2.400,00	0,05	120,00	4
AR-BC 22	Pian dei Cunei	1.100,00	0,08	88,00	3
AR-BC 23	Pian dei Cunei	1.300,00	0,07	91,00	3
AR-BC 24	Prato Officioso	2.300,00	0,05	115,00	4
AR-BC 25	Pian dei Cunei	2.600,00	0,05	130,00	5
AR-BC 26	Calvari	2.000,00	0,05	100,00	3
AR-BC 27	Perella	1.023,00	0,08	81,84	3
AR-BC 28	San Colombano	3.400,00	0,04	136,00	5
AR-BC 29	San Colombano	5.500,00	0,03	165,00	6
AR-BC 30	Maggi	1.200,00	0,08	96,00	3
AR-BC 31	Schiffi	1.500,00	0,07	105,00	4
AR-BC 32	La Costa	1.800,00	0,05	90,00	3
AR-BC 33	Case Sumaggi	4.400,00	0,03	132,00	5
AR-BC 34	Camposasco	4.000,00	0,03	120,00	4
AR-BC 35	Camposasco	2.600,00	0,04	104,00	4
AR-BC 36	Camposasco	1.160,00	0,07	81,20	3
AR-BC 37	Villa Oneto	1.300,00	0,07	91,00	3
AR-BC 38	Castelletti	5.500,00	0,03	165,00	6
AR-BC 39	Vignale	6.300,00	0,03	189,00	6
AR-BC 40	Villa di Celesia	5.900,00	0,05	295,00	10
AR-BC 41	Pregi	1.400,00	0,08	112,00	4
AR-BC 42	Pregi	1.900,00	0,06	114,00	4
AR-BC 43	Pregi	800,00	0,08	64,00	2
AR-BC 44	Ferreccio	5.200,00	0,03	156,00	5
AR-BC 45	Ferreccio	3.750,00	0,03	112,50	4
AR-BC 46	Villa di Celesia	1.000,00	0,06	60,00	2
AR-BC 47	Calvari	3.500,00	0,05	175,00	6
	TOTALI	164.813,00		6.977,14	**239**

SETTORI ARTIGIANALE MISTO: AR-DM					
Sigla	Individuazione			S.A.	n. abitanti
AR-DM 1	Calvari			640,00	21
AR-DM 2	Calvari			96,85	3
AR-DM 3	Calvari			352,00	12
	TOTALI	0,00		1.088,85	**36**

SCHEDE NORMA					
Sigla	Individuazione	Superficie		S.A.	n. abitanti
a	Calvari	5.700,00		304,00	10
b	Calvari	3.400,00		46,00	2
c	Certenoli	2.346,00		595,00	20
d	Rio Camporile	1.600,00		163,00	5
e	La Pozza (Istituto Marsano)	1.600,00		-	-
f	Pian Casarile	860,00		110,00	4
g	Villa Oneto	772,00		81,00	3
h	Maggi	860,00		110,00	4
i	Castagnola	21.186,00		81,00	3
l	Bavaggi	8.235,00		448,00	15
m	Camposasco	5.000,00		150,00	5
	TOTALI	51.559,00		2.088,00	**71**

AREE AGRICOLE					
Sigla	Superficie reale	Superficie	indice	S.A.	n. abitanti
AR-EPA	82.900,00	82.900,00	0,010	829,00	27
AR-EPB	2.151.528,00	90.000,00	0,015	1.350,00	45
AR-EPC	4.485.847,00	90.000,00	0,010	900,00	30
	TOTALI	262.900,00		3.079,00	**102**

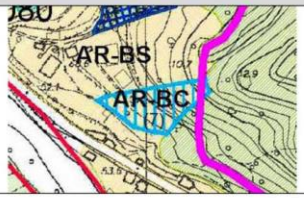
RIPILOGO CARICO INSEDIATIVO		
	Superficie agibile	Abitanti
Settori di completamento	6.977,14	239,00
Settori di artigianale misto	1.088,85	36,00
Schede norma	2.088,00	71,00
AREE AGRICOLE	3.079,00	102,00
	13.232,99	**448,00**

Si allega di seguito esempio di una scheda d'ambito per la nuova edificazione residenziale di completamento.

Unità Territoriale Elementare:	**UTE 1 – FONDOVALLE DEL LAVAGNA**
Ambito urbanistico:	**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE – SUB AMBITO DI COMPLETAMENTO**
Località:	**CALVARI**
Denominazione:	**SCHEDA D'AMBITO: CALVARI**

AR-BC7

Stralcio planimetrico



DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Area posta a monte dell'edificato di cornice della S.P.225 costituita da un appezzamento di terreno lasciato ancora libero e che può quindi costituire completamento dell'edificato.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

DEFINIZIONE DELLE ENTITÀ

Superficie fondiaria del lotto (stima)		3.500 mq
I.U.I.	Indice di Utilizzazione Insediativa	0,03 mq/mq
Note:		

PREVISIONI DI INTERVENTO

S.A.	Superficie Agibile di previsione	105 mq
H	Altezza massima	m 6,50
D	Distanza dai fabbricati	m 10,00
DC	Distanza dai confini	m 3,00
DSC	Distanza dalle strade carrabili	m 5,00
DSP	Distanza dalle strade pedonali	m 1,50

PREVISIONE DI SERVIZI A LIVELLO DI AMBITO

È' da prevedere il soddisfacimento degli standard urbanistici come definiti dal DM 1444/1968 in quanto l'operazione si configura quale intervento di nuova costruzione.
La dotazione di servizi corrispondente al carico insediativo introdotto è valutata in base ad uno standard di 18 mq/ab. riferito a una valutazione di superficie agibile procapite di 30 mq.
Tale valutazione conduce ad una richiesta di standard pari a 72 mq.

OBBLIGO DI CONVENZIONE URBANISTICA	**SI** ☑	**NO** ☐
OGGETTO DELLA CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla stipula di Convenzione Urbanistica tra il Comune e il Soggetto Attuatore, che conterrà le disposizioni inerenti la realizzazione della parte di standard dovuta, ammettendo anche la possibilità della monetizzazione degli stessi qualora il Comune ne ravvisi l'interesse in opere afferenti. Nota di convenzione: Realizzazione e cessione al Comune di porzione di superficie di parcheggio pubblico pari a 72 mq, la cui localizzazione verrà definita in sede di convenzione sulla base della tavola e delle schede di piano riferite alla dotazione comunale di servizi esistenti e di quelli in previsione. Poiché il lotto appare già stato oggetto di asservimento, affinché si possa nuovamente attribuire ad esso un IUI pari 0,03 mq/mq è necessario ravvisare un interesse pubblico che si individua nella realizzazione e cessione al comune, da parte del soggetto attuatore, di superficie di parcheggio pubblico pari a 144 mq, facente parte del servizio 5.U1. In totale la superficie di parcheggio pubblico da realizzare e cedere al comune ammonta a 216 mq. Il Comune, al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento, può definire possibile la monetizzazione dell'intera superficie a parcheggio dovuto.

San Colombano Certenoli – **Piano Urbanistico Comunale** Calvari

DISCIPLINA PAESAGGISTICA

INDICAZIONI DI VINCOLO		
Vincolo D.Lgs 42/04, parte III	**SI** ☑	**NO** ☐

DISPOSIZIONI DI PTCP	
ASSETTO INSEDIATIVO	**IS-MA**
ASSETTO GEOMORFOLOGICO	**MO-B**
ASSETTO VEGETAZIONALE	**COL-ISS-MA**

CRITERI PROGETTUALI

In riferimento alla SA totale prevista si ottiene la realizzazione un volume con una SA di piano non inferiore a circa 52 mq, pari a circa 67,00 mq di superficie lorda per piano.
Le tipologie di riferimento per le nuove costruzioni dovranno essere quelle della casa rurale isolata o della "palazzina".

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

E' fatto obbligo di reperire il parcheggio di pertinenza secondo le disposizioni e le quantità indicate all'art. 19 della L.R. 16/08; non ne è ammessa la monetizzazione.
La nuova edificazione oltre al rispetto della normativa urbanistica di livello comunale, deve conformarsi a quanto definito dagli strumenti di pianificazione sovra ordinati quali il Piano di Bacino Stralcio Torrente Lavagna e al sistema vincolistico vigente.