Università degli Studi di Genova - Dipartimento di Scienze per l'Architettura

Comune di Sestri Levante - Verifica di adeguatezza del PUC 2003

febbraio 2013

COMPUTO NUOVI INSEDIAMENTI

Aggiornamenti ed elaborazioni dei dati forniti dall'Ufficio Urbanistica

TABELLA ALLEGATA ALLA TAVOLA DI ATTUAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI

	zone	percentuali				volumi			num. alloggi: edilizia libera	num. alloggi: edilizia convenz. 1a casa	superfici aree (calcolate da tavole di piano)		consumo densificazione riuso	note
	AC(B1)							1.344	27			2.705		ex victor. **1.344 mc è solo l'ampliamento, dal quale hanno ricavato solo 8 alloggi. Il volume preesistente era di 13.455 mc. In totale sono stati ricavati 27 alloggi, più uffici e box.**
	AC(B1)							1.377	6			966		via sara (applicazione piano casa). demolizione e ricostruzione
	AC(B1)							1.031	3			1.067		via traversaro. demolizione e ricostruzione
	AC(B1)						mc	3.752	36	0	mq	4.738		TOT
TRZ	AC(BS1)					mc		6.000				3.653		
	AC(BS2)											5.264		
	AC(BS3)	+	20%	del	Vol. esist.	mc	≈	1.300				2.903		1945+958 mq
	AC(BS4)	+	20%	del	Vol. esist.	mc	≈	1.170				942		
	AC(BS6)					mc		3.118				4.509		
TRZ	AC(BS7)					mc		1.700				2.213		
	AC(BS8)					mc		3.159				3.788		
TRZ	AC(BS9)					mc		6.000				4.443		
	AC(BS9)					mc		2.700	12			787		Soc. Pila. è il 60% del volume complessivo del fabbricato esistente
	AC(BS10)		40%	del	Vol. esist.	mc						3.716		
		+	20%	del	Vol. esist.									
	AC(BS11)		60%	del	Vol. esist.	mc						562		
	AC(BS12)					mc						500		
	AC(BS13)					mc		1.100			mq	2.739		residenziali e produttivi
	AC(BS14)													area destinata a parcheggio pubblico (P)
	AC(BS15)					mc		esistenti						
	AC(BS16)					mc						6.599		volume da calcolare puntualmente sull'esistente formato da più edifici
	AC(BS17) B							4.453				1.407		in luogo di magazzini, depositi, ecc... Via Nazionale 777 (17b2) + 630 (17b3) mq
cambiato in non attuato! (CONSID GIALLO!) *	AC(BS17) B					mc		1.847	12			426		questa parte dell'Ambito è oggetto di Piano Casa (17b1)
	AC(BS17/A1)					mc		7.780	32			3.899		Immobiliare Nazionale A1+ A2
	AC(BS18)	+	50%	del	Vol. esist.	mc						16.069		
	AC(BS19)					mc						187		da calcolare puntualmente sul lotto a disposizione
	AC(BS20)	+	50%	del	Vol. esist.	mc						6.260		
	AC(BS20)	incremento SLP fino a 70 mq					≈	210	1			0		Via del Petronio. la sup in corso di probabilmente è compresa nel non attuato (solo non attuato in carta)
	AC(BS21)	+	50%	del	Vol. esist.	mc						2.744		
	AC(BS21)	+	50%	del	Vol. esist.	mc	≈	210	1			0		Via del Petronio. la sup attuata probabilmente è compresa nel non attuato (solo non attuato in carta)
	AC(BS22)					mc		508				127		
	AC(BS23)	+	20%	del	Vol. esist.	mc		320				116		
	AC(BSnn)						mc	10.690	45	0	mq	4.686		TOT
							mc	210	1	0	mq	0		TOT
							mc	30.675	12	0	mq	63.903		TOT

NON MAPPATE

è un unico ambito. * Queste previsioni sono comunque sospese, anche la parte in corso di (info da comune)

considerato tutto non attuato

SECONDO VARIANTE SONO 36110 MC + UNA VOLUMETRIA NON PRECISAMENTE STIMABILE A PRIORI IN QUANTO DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DI INCREMENTI SULL'ESISTENTE

	zone		percentuali			volumi			num. alloggi edilizia libera	num. alloggi edilizia convenz. 1a casa	superfici aree *(calcolate da tavole di piano)*		consumo densificazione riuso	note		
	AC(DA/1)		40%	del	Vol. esist.	mc		5.400				49.256		8251+41005	volumi presi da delibera variante	nella tav riuso-densificazione-consumo si considera in parte riuso non attuato, in parte consumo non attuato
	AC(DA/8A)		30%	del	Vol. esist.	mc		5.000				17.046				
	AC(DA/8B)		30%	del	Vol. esist.	mc		4.128				5.210				
	AC(DA/9)					mc		11.063	46			1.865		ex retificio Stagnaro. Applicazione Piano Casa	cambiato in non attuato!!! Secondo deibera variante (in tabella invece era IN CORSO DI -VERDE)	
cambiato in non attuato! (CONSID GIALLO!) **	AC(DA/10)		60%	del	Vol. esist.	mc		6.456	30			9.277		ex fonderie Rossi	** considerazioni da sopralluogo	
	AC(DA/nn)						mc	32.047	76	0	mq	82.654		TOT	SECONDO VARIANTE SONO 22728 MA CONSIDERA AC(DA/9) DI MC 8200 E CONSIDERA AC(DA/10) ATTUATO	
	AR(DNI/9)					mc		1.500	8		mq	2.613				
	AR(DNI/nn)						mc	1.500	8	0	mq	2.613		TOT		
	AR(B2/1)					mc		2.000				1.788				
	AR(B2/2)					mc		1.000				594				
	AR(B2/3)					mc		1.000				6.412				
	AR(B2/4)	+	20%	del	Vol. esist.	mc		800	8			3.131				
	AR(B2/5)					mc		1.000				7.076				
	AR(B2/6)					mc		4.000				11.433				
	AR(B2/7)					mc		3.000				8.883				
	AR(B2/8)					mc		2.500	4			2.505			secondo variante 295 mc IN MENO	qual è il dato attendibile?
	AR(B2/9) A					mc	(1000)	693	3			6.691		da carta risultano 3015 in corso di + 3676 non attuato	secondo variante 580,18 mc IN MENO	
	AR(B2/9) B					mc		2.500	10			14.595				
	AR(B2/10)					mc		600	1			6.944				
	AR(B2/11) A					mc		300	1			1.068				
	AR(B2/11) A					mc		300				2.005				
	AR(B2/11) B					mc		300	1			1.020				
	AR(B2/11) B					mc		300				3.151				
TRZ-5	AR(B2/12)					mc	(2.500)	6.000		31		7.245		VINCOLO PRIMA CASA		
	AR(B2/13)					mc		1.200	5			2.961				
	AR(B2/14) A					mc		2.000	9			3.903				
	AR(B2/14) B					mc		2.000	8			9.465				
	AR(B2/15)					mc		5.000	24			13.976				
	AR(B2/16) A					mc		2.000				8.287				
	AR(B2/16) B					mc		2.000				8.536				
	AR(B2/16) C					mc		350	1			2.119				
	AR(B2/17)					mc		5.000		20		6.282		VINCOLO PRIMA CASA		
TRZ-6	AR(B2/18)					mc	(3.000)	5.000	12	10		9.542		VINCOLO PRIMA CASA 3722 (18b) + 5820 (18a) mq		
TRZ-4	AR(B2/19) A					mc	(1.260)	4.000				15.049				
	AR(B2/19) B					mc		3.000				34.885				
	AR(B2/19) B					mc		1.440		6		1.883		ERP (Localizzazione (sup.) e volume ipotetici)		
	AR(B2/20) A					mc		1.467				11.104		1847+5633+3624 mq		
	AR(B2/20) B					mc	(5.000)	5.407	17			27.307		15815+11492 mq		
	AR(B2/21)					mc	(2.500)	8.560	12	17		4.564		EDILIZIA CONVENZIONATA (12) E CANONE MODERATO (5) incremento della volumetria concessa allo scopo di destinare a prima casa 4406 mc, di cui 12 alloggi in regime di cessione di proprietà a prezzo prestabilito e 5 in regime di locazione a canone moderato		
	AR(B2/22)										mq	17.393		discoteca, cinema multisala (mq 1500 di superficie coperta)		
	AR(B2/23) A					mc		2.000	6			11.213				
	AR(B2/23) B					mc		2.700	16			3.780				
	AR(B2/24)					mc	(3.500)	6.811	24			1.526		di cui **mc 1.502** a servizi		
	AR(B2/25)					mc		1.000	3			13.532		13163+369 mq		
	AR(B2/26)					mc		1.050	4			1.041				
	AR(B2/27)					mc		900	3			5.782				
	AR(B2/nn)						mc	53.968	124	84	mq	112.093		TOT		
							mc	9.343	40	0	mq	43.175		TOT		
							mc	25.867	8	0	mq	143.403		TOT	SECONDO VARIANTE SONO 25325,18 MC + 1500 MQ	

zone		percentuali				volumi			num. alloggi edilizia libera	num. alloggi edilizia convenz. 1a casa	superfici aree *(calcolate da tavole di piano)*		consumo densificazione riuso	note	
	TRZ-1					mc		8.000				67.328		destinazione residenzale	
						mc		5.000						albergo + servizi (36431+10+241+21404+9242 ma **non è noto quanta superficie corrisponda a ogni destinazione d'uso)**	
	TRZ-2					mc		11.863	14	24		20.926		**VINCOLO PRIMA CASA** 6356+14570 mq	
	TRZ-3					mc		13.000		52		10.401		**VINCOLO PRIMA CASA**	
	TRZ-7					mc		8.000	29			2.338			
	TRZ-nn						mc	32.863	43	76	mq	33.665		TOT	
							mc	26.000	0	0	mq	67.328		TOT	SECONDO VARIANTE SONO 13000
PRU Lavagnina	Ambito 1A/1					mc		2.580	12			1.809			
	Ambito 1A/2					mc		2.756	1	11		1.471		**CANONE MODERATO** (in carta era considerato in corso di attuazione)	
	Ambito 1B					mc		4.340				4.601			
	Ambito 3					mc		4.444		20		6.163		**ERP (ARTE). ATTUAZIONE PRG PREVIGENTE E SUE VARIANTI** Soc. ARTE	il pru della Lavagnina corrisponde all'OOPP5
						mc		876	4			558		Soc. ALBA (corrisponde all'area piccola a ovest dell'ambito 3??)	
	non specificato					mc		1.200		5				**ERP (ARTE) (vol. ipotetico no indicazioni su localizz.)**	
	OOPP (PRU)						mc	11.856	17	36	mq	10.001		TOT	
							mc	4.340	0	0	mq	4.601		TOT	
Aree di riserva	Via Olanda					mc		2.000				3.783			a fronte di volumetrie non spese negli ambiti da AR(B2/1) ad AR(B2/26), ne vengono trasferite alle aree in regime di attesa per classificare quali nuovi distretti di trasformazione solo nella misura massima di mc. 14.000, riservando l'eventuale utilizzo dei volumi non trasferiti al campo delle scelte che deriveranno dalla verifica di adeguatezza
	Strada Parco					mc		10.000				27.548			
						mc		2.000				2.490			
	Aree riserva						mc	14.000	0	0	mq	33.821		TOT	
	PP6							12.616	59			25.665		1044+12830+11791 mq	
	PP7							2.130	5			13.045			
	PP8							14.759		52		39.881		**VINCOLO PRIMA CASA. ATTUAZIONE PRG PREVIGENTE E SUE VARIANTI**	
	PP10							10.752	44			3.951		2629+1322 mq	
PRU Fit	PP11							88.620	401	62		46.912		**EDILIZIA CONVENZIONATA. ATTUAZIONE PRG PREVIGENTE E SUE VARIANTI** 15481+15807+15624 mq **esclusa la parte a servizi**	
	PP-nn						mc	128.877	509	114	mq	129.454		TOT	

NOTA: TABELLA AGGIORNATA A FEBBRAIO 2013 (in base a delibera variante, ricerche in archivio, colloqui con uffici tecnici) CON AGGIUNTA DI NUOVI DATI (da calcoli grafici su tavole di piano e sopralluoghi)

ALCUNI AMBITI (AC(DA/10) e AC(BS/17B), INDICATI COME ATTUATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE VENGONO QUI CONSIDERATI NON ATTUATI, A SEGUITO, RISPETTIVAMENTE, DI EVIDENZE SCATURITE DA SOPRALLUOGHI E DI INFORMAZIONI DA TECNICI COMUNALI

LA VARIANTE DETERMINA IL NON ATTUATO TOTALE (NON CONSIDERANDO PRU E PP) IN MC 97.163,18 + MQ 1.500 (amb. AR(B2/22) + ULTERIORI CUBATURE DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DI INCREMENTI SUL COSTRUITO ESISTENTE NEGLI AMBITI AC(BS) , STIMANDO L'INSIEME DELLE VOLUMETRIE SUPERIORE A 100.000 MC. 14.000 DI QUESTI SONO ATTRIBUITI AGLI AMBITI DI RISERVA. QUINDI LA VARIANTE INIBISCE LA REALIZZAZIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PER CIRCA 90.000 MC *(considerando AC(DA/10) e AC(BS17B) non attuati, le volumetrie non spese da tabella risultano maggiori)*

ANALISI CONSUMO-RIUSO-DENSIFICAZIONE

ANALISI CONSUMO-RIUSO-DENSIFICAZIONE Altre aree

serv	Amb 4 PRU	7143		
serv	PP11 serv	68023		aree carta resid. non in tabella
serv	P	5919		
serv	RS	1371		
res_parte in riuso	AC(DA/1)	6672		

da tabella:		da altre aree:		TOTALE:	
46.912	riuso attuato	68.023		114.935	riuso attuato
33.398	riuso non attuato	16.133		49.531	riuso non attuato
28.737	densificazione attuata	20.519		49.256	densificazione attuata
76.150	densificazione non attuata	13.463		89.613	densificazione non attuata
264.776	consumo attuato	37.692		302.468	consumo attuato
254.609	consumo non attuato	40.628		295.237	consumo non attuato

Aree in carta art-ind non calcolate:	*Aree industriali - artigianali considerate:*			
INSED ART-IND preesistente:	in corso	AC(DA/2)	9283	
AC(DA/3)	non attuato	AC(DA/5A)	2651	
AC(DA/4)	in corso	AC(DA/5B)	2599	
AC(DA/6)	in corso	AC(DA/11)	8637	
AC(DA/7)	non attuato	AC(DA/12) *	9461	solo piccola area a est
AC(DA/8A) (>>res)	non attuato	AC(DA/13B)	2329	
AC(DA/8B) (>>res)	non attuato	AC(DA/16)	1340	
AC(DA/13A)	in corso	AR(DNI/2)	3507	
AC(DA/17)	non attuato	AR(DNI/3)	10832	
AREE ART-IND dismesse:	non attuato	AR(DNI/4)	12097	
AC(DA/1) (>>res)	in corso	AR(DNI/5)	4044	
PP11 (>>res)	non attuato	AR(DNI/6)	8609	
INSED non considerate in tav consumo:				
	in corso	AR(DNI/7)	6935	
AC(DA/10) RIVA	non attuato	AR(DNI/8)	9090	
AC(DA/12) RIVA (eccetto piccola area a est)	in corso	PP2	5648	
AR(DNI/9) non attuato (>>res)	in corso	PP3	10268	

ANALISI ATTUAZIONE INDUSTRIA

ANALISI ATTUAZIONE RESIDENZA

			volumi	n. alloggi liberi	n. alloggi 1a casa		superfici aree
PREVISIONE ATTUATA	AC(B1)	mc	3.752	36	0	mq	4.738
PREVISIONE ATTUATA	AC(BSnn)	mc	10.690	45	0	mq	4.686
PREVISIONE IN CORSO DI ATTUAZ.	AC(BSnn)	mc	210	1	0	mq	0
PREVISIONE NON ATTUATA	AC(BSnn)	mc	30.675	12	0	mq	63.903
PREVISIONE NON ATTUATA	AC(DA/nn)	mc	32.047	76	0	mq	82.654
PREVISIONE IN CORSO DI ATTUAZ.	AR(DNI/nn)	mc	1.500	8	0	mq	2.613
PREVISIONE ATTUATA	AR(B2/nn)	mc	53.968	124	84	mq	112.093
PREVISIONE IN CORSO DI ATTUAZ.	AR(B2/nn)	mc	9.343	40	0	mq	43.175
PREVISIONE NON ATTUATA	AR(B2/nn)	mc	25.867	8	0	mq	143.403
PREVISIONE ATTUATA	TRZ-nn	mc	32.863	43	76	mq	33.665
PREVISIONE NON ATTUATA	TRZ-nn	mc	26.000	0	0	mq	67.328
PREVISIONE ATTUATA	OOPP (PRU)	mc	11.856	17	36	mq	10.001
PREVISIONE NON ATTUATA	OOPP (PRU)	mc	4.340	0	0	mq	4.601
PREVISIONE ATTUATA	PP-nn	mc	128.877	509	114	mq	129.454
AREE RISERVA	aree riserva	mc	14.000	0	0	mq	33.821

ELABORAZIONE DATI

offerta puc pre variante

volumi	371.988	*esclusi ambiti AC(BS/10-11-12-16-18-19-20-21) e AR(B2/22)*
superfici aree	702.314	
abitanti equivalenti	4650	indice volumetrico abitativo: 80 mcxab (fonte: PUC)

attuazione puc 2003-2011

mc previsti	371.988	*esclusi ambiti AC(BS/10-11-12-16-18-19-20-21) e AR(B2/22)*	
mc realizzati	242.006	65,057	del tot previsto
mc in corso di	11.053	3,0	del tot previsto

mq previsti	702.314	(in termini di consumo di suolo)					
mq realizzati	294.637	41,952 %	del tot previsto	corrispondenti a	1084	alloggi	74 mq - dimensione media alloggi
mq in corso di	45.788	6,5196 %	del tot previsto	corrispondenti a	41	alloggi	

edilizia libera	774	* alloggi	242.006 mc	non distribuibili con certezza tra ed. libera e ERS
ERS	310	alloggi		

* SECONDO DELIBERA VARIANTE SONO 784 (509 IN ATTUAZ PRG PREVIGENTE, 275 IN ATTUAZ PUC VIGENTE)

ERS e offerta residua variante puc

alloggi ERS realizzati 310

aree riserva	14000	mc	corrispondenti a	62,7	alloggi	equivalenti a	129	abitanti (2,06 componenti medi per famiglia - fonte demo ISTAT 2009)
ulteriori volumetrie non spese	11325 **	mc	corrispondenti a	50,7	alloggi	equivalenti a	104	abitanti (2,06 componenti medi per famiglia - fonte demo ISTAT 2009)

108 indice volumetrico abitativo mqxab effettivo

** il dato deriva da un totale di volumetrie non spese in ambiti AR pari a 25.325 mc (fonte: testo variante, differisce da tabella)

in sintesi:

alloggi ERS realizzati	310
alloggi realizzabili in aree riserva **	62,7
all. realizzabili da ulteriori vol. non spese **	50,7
TOTALE POTENZIALE PUC	423

113,4 offerta residua

** in entrambi i casi si tratta di aree NON già destinate a ERS

fabbisogno ERS (fino al 2011)

FABB. ERS PREGRESSO (PRIMA DEL 2008)		FABB. PROSPETTICO 2008-2011
ERP	CM	ERP + CM
242	135	37
414		

FONTE: ARRED, 2008

FABBISOGNO AL 2009		PROSPEZIONE 2011
ERP	CM	ERP + CM
254	142	24
420		

FONTE: COMUNE SESTRI LEVANTE, 2009

	REALIZZAZIONI ERS			
	ERP	ed. convenz.+ canone moderato	vincolo 1a casa	
nuove previsioni PUC 2003	11	28	137	
recepimento PRG previgente	20	62	52	
TOTALE	31	90	189	310

DEFICIT: da 293	a 299

LEGENDA

AC(B1)	ambiti di conservazione residenziale formati da tessuti omogenei saturi
AC(BS/nn)	ambiti di conservazione urbana e tipologica a disciplina speciale
AC(DA/nn)	ambiti di conservazione industriali/artigianali (a disciplina speciale)
AR(B2/nn)	ambiti di riqualificazione per integrazione edilizia formati da tessuti da ricomporre sotto il profilo urbanistico e tipologico ambientale

Previsione attuata / Permesso di Costruire rilasciato / Progetto Urbanistico Operativo approvato

Previsione non attuata

Permesso di Costruire / Progetto Urbanistico Operativo in corso d'Istruttoria

Aree di riserva

Piani Particolareggiati riferiti al regime urbanistico previgente / Previsioni attuate

Note: *Relativamente ai Piani Particolareggiati riferiti al regime urbanistico previgente, con eccezione del PRU della FIT, il PUC, nell'ambito del relativo dimensionamento e con riguardo all'aumento di abitanti insediabili, prescinde dal carico insediativo connesso a tali interventi.*

Volumetrie assentite *in ambiti* ***AR(B2/nn)*** *=* ***mc 52.528*** *(tale volumetria include anche le AR trasformate in TRZ)*	ok
Alloggi assentiti *in in ambiti* ***AR(B2/nn)*** *=* ***n. 202*** *di cui* ***n. 78 edilizia convenzionata***	ok
Volumetrie *oggetto di istanza* ***in corso d'istruttoria*** *in ambiti* ***AR(B2/nn)*** *=* ***mc 9.343*** *(n.40 alloggi)*	ok
Volumetrie assentite *in distretti di trasformazione* ***TRZ*** *=* ***mc 32.863***	ok
Alloggi assentiti *in distretti di trasformazione* ***TRZ*** *=* ***n. 119*** *di cui* ***n. 76 edilizia convenzionata***	ok
Volumetrie *oggetto di istanza* ***in corso d'istruttoria*** *in* ***ambiti artigianali con mutamento d'uso in residenziale*** *=* ***mc 6.456***	ok. questo corrisponde ad AC(DA/10) (non torna solo se si considera tale ambito non attuato)
Volumetrie *oggetto di* ***Piano Casa*** *ex art. 7 L.R. 49/2009 e s.m.i. sia in ambiti residenziali, sia in ambiti produttivi =* ***mc 25.818*** *a cui corrispondono* ***n. 101*** *alloggi di cui n. 3 di edilizia convenzionata prima casa.*	?? Dalla tabella risultano oggetto di Piano Casa AC(B1) per 6 alloggi e 1.377 mc, AC(DA/9) per 46 alloggi e 11.063 mc e parte dell'ambito AC(BS/17)B, per 12 alloggi e 1.847 mc. Il totale da tabella per cui è molto inferiore (64 alloggi e 14287).
è in corso di valutazione la proposta di trasformazione dell'Ambito ***AC(DA/8A)***	