COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



PUC
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTIO

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

dicembre 2018

1) U.C.U. residenziale complessiva esistente

a) vani complessivi presenti negli edifici esistenti del territorio comunale ad uso residenziale dedotti dai dati catastali depurati dei relativi accessori per ogni residenza, stimati in n.2 vani per abitazione (corrispondenti ai locali cucina e bagno).

Categoria	numero abitazioni	numero vani	vani accessori	A - vani depurati
A2 A3 A4 A5 A7	*109* *282* *242* *18* *5*	*681* *1547* *1129* *60* *45*	= n. abitazioni x 2	= numero vani - numero vani accessori
totale	656	3462	1312	**2150**

b) Determinazione del Coefficiente di Occupazione definito come rapporto tra gli occupanti ed il numero delle stanze occupate (dati ISTAT)

numero stanze per abitazione	numero alloggi occupati	B numero stanze ocupate	C numero residenti	D coefficiente di occupazione
dati ISTAT				= C / D
1 *2* *3* *4* *5* *6*	*3* *15* *37* *123* *61* *32*	*3* *30* *111* *492* *305* *192*		
	totale stanze	1133	524	**0,46**

c) U.CU. residenziale esistente

Tab.A1 - U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE		
A **vani depurati**	**D** **coefficiente di occupazione**	**U.C.U** A x D
2150	0,46	**994**

2) U.C.U. esercizi di vicinato esistente

UCU complessiva degli esercizi di vicinato in edifici a prevalente uso residenziale definita in rapporto alla superficie utile per il parametro di mq.25 per abitante:

Tab.A2 - U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO ESISETNTE			
dati catastali			
numero unità servizi di vicinato	**superficie totale servizi di vicinato mq**	parametro mq/abitante	**U.C.U** mq. 583 / 25 mq/abitante
8	583	25	**23**

3) U.C.U. residenziale complessiva di previsione
UCU complessiva residenziale di previsione definita in rapporto alla superficie utile degli esercizi di vicinato per il parametro di mq.25 per abitante:

Tab.B - U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA DI PREVISIONE		
SU complessiva prevista per nuova edificazione	**parametro mq/abitante**	**U.C.U.**
7901	25,00	**316**

4) U.C.U. turistico - ricettiva
UCU complessivo definito in funzione del numero di posti letto esistenti e del numero di posti letto previsti in nuove strutture ricettive.

Tab.C -U.C.U. TURISTICO - RICETTIVA		
numero posti letto esistenti	**numero posti letto previsti**	**U.C.U complessiva**
20	20	**40**

5) U.C.U. produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale
UCU complessivo esistente e previsto dal PUC definito in rapporto alla superficie utile delle attività per un coefficiente di riduzione calcolato in base alla attuale situazione occupazionale tra numero di occupati nel settore residenti e numero di occupati non residenti e valutato in base ad indagini sul posto (rapporto di un non residente su tre occupati).
L'U.C.U. complessivo definisce gli addetti "in entrata" complessivi tra esistenti e previsti.

Tab.D - U.C.U. PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA, DIREZIONALE				
settore	**superficie utile**	**U.C.U. produttivo** stima addetti su/100	**coefficiente di riduzione (*)**	**U.C.U complessiva** UDC produttivo x coeff.
ESITENTE				
artigianale	340	3,4	0,33	1
PREVISTA				
artigianale commerciale	1513	15,13	0,33	5
			totale	**6**
(*) dedotto da indagine diretta - 1 addetto su tre fuori comune				

6) U.C.U. produttiva agricola
UCU complessivo esistente e previsto dal PUC definito in rapporto alla superficie coperta egli edifici di aziende agricole e serre con un coefficiente di riduzione attribuito in base al numero di occupati nel settore non residenti.

Le aziende agricole esistenti sono rappresentate da attività legate prevalentemente al settore dell'allevamento e caratterizzate da un conduzione di tipo familiare composta da conduttori tutti residenti e quindi senza incremento di UCU, poiché già computato nella UCU residenziale.
In fase di previsione di sviluppo del settore agricolo produttivo si prevede un incremento definito dalle valutazioni fondative di circa il 30 per cento rispetto all'attuale produttività.
Considerando le caratteristiche locali di questo settore, legata alla necessità di permanenza degli addetti sul territorio, è ipotizzabile considerare anche per i nuovi eventuali addetti la loro condizione di residenzialità.
Ai fini cautelativi nel computo della UCU prevista si è ipotizzato un coefficiente di riduzione del 30%.

Tab.E - U.C.U. AGRICOLO PRODUTTIVO				
	superficie coperta	**U.C.U-produttivo** stima addetti su/1000	**coefficiente di riduzione (*)**	**U.C.U complessiva** UDC produttivo x coeff.
ESITENTE			(*)	
	7600	7,6	0	0
PREVISTA			(**)	
	2500	25	0,3	8
		totale		**8**
(*) dedotto da indagine diretta - tutti addetti residenti (**) stimato : due residente su tre addetti				

7) U.C.U. grandi strutture di vendita e U.C.U dotazioni aggiuntive

Il PUC non prevede su tutto il territorio la presenza di grandi strutture di vendita ne sono individuate o previste servizi territoriali aggiuntivi.

8) U.C.U. complessivo
Complessivamente viene definito un U.C.U. complessivo di 1383 determinato dalla sommatoria dei singoli dati secondo quanto riepilogato nella tabella sottostante.

DETERMINAZIONE DEL U.C.U COMPLESSIVO		
U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE	Tab. A1	994
U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA DI PREVISIONE	Tab. A2	316
U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO ESISETNTE	Tab. B	23
U.C.U. TURISTICO - RICETTIVA	Tab. C	40
U.C.U. PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA, DIREZIONALE	Tab. D	6
U.C.U. AGRICOLO PRODUTTIVO	Tab. E	8
TOT U.C.U		**1387**