Comune di Follo
Provincia della Spezia

DOCUMENTO
PER LA DETERMINAZIONE ED IL SODDISFACIMENTO
DELLA DOTAZIONE DI ERS

L.R. N° 38/07-L.R. N°37/12

Follo Gennaio 2013
Work in Progress

1. Premessa

Questa prima ipotesi relativa alla determinazione ed relativo soddisfacimento di ERP –Edilizia Residenziale Pubblica- dovrebbe contribuire per un'analisi più approfondita del rapporto tra il governo del territorio e le politiche abitative che l'amministrazione, nella revisione di P.U.C., deve porsi come obiettivo a seguito della L.R. n° 38/07 e L.R. n° 37/12.

Chiaramente tali scelte, oltre l'aspetto prettamente quantitativo previsto, dovrà determinare delle opzioni circa gli ambiti da sottoporre, all'interno del territorio comunale, alla verifica di tale fabbisogno in funzione anche di eventuali prospettive di sviluppo del modello insediativo.

Bisogna evidenziare che il progetto relativo alla predisposizione del documento è stato avviato ben prima dell'entrata in vigore della L.R. n° 27/12 e che quindi si è ritenuto mantenere in essere tutte le quantificazioni presenti nell'allegato G, ad oggi abrogato dalla nuova L.R., in quanto rispondenti al reale fabbisogno.

Classificazione dei Comuni in ragione della Problematicità Abitativa

Il comune di Follo rientra in quella dei:

Comuni a media problematicità abitativa: sono quelli per i quali è stato rilevato un fabbisogno complessivo, compreso tra i 30 e 59 alloggi.

Tab. n° 1 :

PROV	COMUNE	FAM (AFF) n° famiglie residenti in affitto ISTAT 2001	FABBISOGNO PREGRESSO					FABBISOGNO AGGIUNTIVO			FABBISOGNO TOTALE		
			ERP		CM			ERP + CM (2008-2011)			ERP + CM (fabbisogno pregresso + fabbisogno aggiuntivo)	COMUNI AD ALTA PROBLEMATICITÀ ABITATIVA fabbisogno superiore o uguale 60 alloggi	COMUNI A MEDIA PROBLEMATICITÀ ABITATIVA fabbisogno compreso tra 30 e 59 alloggi
			DOM (ERP)	FABB (ERP) potenziale pregresso	DOM (FSA)	DOM (SEE) (FSA) quota parte di DOM (FSA)	FABB (CM) potenziale pregresso	Δ FAM incremento previsto n° famiglie	Δ POV incremento previsto	FABB (AGG) fabbisogno aggiuntivo			
SP	FOLLO	327	8	14	32	22	21	5,4%	27,1%	2	37		FOLLO
SP	FRAMURA	35	3	4			4	5,4%	27,1%	0	7		
SP	LA SPEZIA	11.707	1.605	1.635	900	411	819	5,4%	27,1%	183	2.837	LA SPEZIA	
SP	LERICI	1.136	46	69	101	45	92	5,4%	27,1%	10	161	LERICI	
SP	LEVANTO	513	40	49	16	4	27	5,4%	27,1%	5	82	LEVANTO	
SP	MAISSANA	18		0			1	5,4%	27,1%	0	1		
SP	MONTEROSSO AL MARE	105	15	17	2	3	5	5,4%	27,1%	2	24		
SP	ORTONOVO	456	27	35	53	26	37	5,4%	27,1%	5	77	ORTONOVO	
SP	PIGNONE	26		1			1	5,4%	27,1%	0	2		
SP	PORTOVENERE	389	6	13	8	3	17	5,4%	27,1%	2	32		PORTOVENERE
SP	RICCO' DEL GOLFO DI SPEZIA	159		2	6	6	7	5,4%	27,1%	1	10		
SP	RIOMAGGIORE	54		1	1	3	3	5,4%	27,1%	0	4		
SP	ROCCHETTA DI VARA	35		1			1	5,4%	27,1%	0	2		
SP	SANTO STEFANO MAGRA	518	17	26	41	19	35	5,4%	27,1%	4	66	SANTO STEFANO MAGRA	
SP	SARZANA	1.752	25	61	101	38	117	5,4%	27,1%	12	191	SARZANA	
SP	SESTA GODANO	97		2	8	2	8	5,4%	27,1%	1	10		
SP	VARESE LIGURE	132		2	4	3	6	5,4%	27,1%	1	8		
SP	VERNAZZA	39	1	2	1	3	2	5,4%	27,1%	0	4		
SP	VEZZANO LIGURE	483	15	24	30	11	31	5,4%	27,1%	4	59		VEZZANO LIGURE
SP	ZIGNAGO	14		0			1	5,4%	27,1%	0	1		
TOTALE PROVINCIA LA SPEZIA			1.867	2.264	1.474		1.387			251	3.902		
	TOTALE REGIONE LIGURIA		8.989	12.888	11.280		11.460			2.528	26.868		

NB: tra i comuni ad elevata problematicità abitativa, in neretto sono evidenziati i comuni a problematicità abitativa di tipo acuto

I valori di riferimento (37 alloggi) definiti dal PQR vengono assunti dall'amministrazione comunale in quanto rispondono all'effettivo fabbisogno riscontrato dall'analisi effettuate.
Un' ulteriore analisi invece risulta necessaria per definire la superficie media che ogni alloggio, di quelli previsti, deve avere in funzione del numero dei componenti il nucleo familiare di quelli che hanno fatto richiesta e/o che sono stati inseriti nelle graduatorie.
Da un calcolo si evince che il numero medio dei componenti che costituiscono la famiglia tipo follese è di 3 (tre) che corrispondono in media ad una SA di circa 51/55 mq..

2. Calcolo fabbisogno da destinare all'ERP

In considerazione di quanto descritto, nel paragrafo di cui sopra ed per quanto descritto al paragrafo 5.3 dell'allegato G "indirizzi per l'applicazione del Titolo V L.R. n° 38/07", il comune di Follo dovrà destinare almeno il **5%** delle potenzialità edificatorie residenziale dello SUG espresse dagli interventi soggetti all'obbligo della riserva di ERP.
L'applicazione di tale disposto si applica a tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica che contemporaneamente:
ricadono all'interno dei Distretti di Trasformazione ovvero Ambiti di Riqualificazione nonché zone urbanistiche omogenee ove la **residenza** sia tra le destinazioni ammesse e rappresenti almeno il **20%** della **SA**;
superino la soglia dei **500** mq. si **Superficie Agibile**.
Nel caso specifico del comune di Follo sembra comunque ricorrere il caso specifico "…. caso in cui, pur accettando un fabbisogno di ERS superiore a 30 alloggi, si registri un valore immobiliare medio di mercato inferiore al doppio del costo di costruzione riconoscibile dell'edilizia residenziale, il comune può riservare come dotazione territoriale una percentuale inferiore al 5%...".
Nel comune di Follo il Valore Medio di Mercato si aggira intorno ai 1.700/1.800,00 € mq., mentre il valore di costruzione si aggira intorno ai 1.000,00 mq., il cui doppio è superiore al Valore Medio di Mercato per cui si attua quanto sopra descritto.
La percentuale quindi prospettata è quella del **4%**.
Calcolo Fabbisogno ERP sullo stato attuale del PUC
Il calcolo definito nelle tabelle seguenti è mirato alla quantificazione di tale fabbisogno di ERP a seguito di uno stato attuale dello strumento urbanistico che comunque è in divenire e che potrà subire alterazione sia come surplus sia come deficit in funzione anche di scelte urbanistiche che potranno mutare le diverse destinazione (indici, norme, ecc..) nel territorio comunale.
A tale proposito è fondamentale definire tali scelte in previsione non solo come aumento di peso insediativo ma anche come calcolo appunto di fabbisogno abitativo.

Le tabelle di seguito descritte determinano il fabbisogno di ERP secondo le modalità descritte all'art. n° 5.3 dell'allegato G alla L.R. n° 38/07

Tab. n° 2 :

Distretti di Trasformazione **Calcolo superfici edificabili e percentuali**					
Sigla	*Superficie Lotto*	*Stato urbanistico*	*Superficie Agibile SA*	*SA Residenziale*	*% Resid.*
PdF 1	38.690,00	Disponobile	17.476,00	7.738.00	50,00
PdF 2	5.758,00	Rilasciato	2.879,00		
B 1	21.067,00	Disponibile	3.160,05	2.212,04	70,00
VR 1	30.090,00	Variante	6.018,00		
			Totale SA	**9.950,04**	

Tab. n° 3:

Distretti di Trasformazione-Ambiti in area libera/comparti **Calcolo superfici edificabili e percentuali**				
Sigla	*Superficie Lotto*	*Stato Urbanistico*	*Superficie Agibile SA*	*SA Residenziale*
PdF 1	17.077,00	Rilasciato	2.640,00	
B 1	7.193,00	Disponibile	825,00	825,00
VR 1	13.391,00	Variante	1.760,00	
		Totale SA	**825,00**	

Tab. n° 4:

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE-Ambiti in artea libera/comparti **Calcolo superfici edificabili e percentuali**					
n° Identif.	*Sigla*	*Superficie Lotto*	*Stato Urbanistico*	*Superficie Agibile SA*	*SA Residenzaile*
1	Torenco di sopra	660	Variante		
3	Conchera alta	8.257	Rilasciato	825	
6	La Serra 1	14.348	Disponobile	1.320	1.320
8	La Serra 3	9.369	Disponobile	1.100	1.100
9	La Serra 4	14.854	Rilasciato	1.540	
10	Guerzana 2	8.508	Disponobile	1.100	1.100
12	Villa Sassaia	5.074	Disponobile	660	660
13	Bastremoili cavaneta	7.093	Disponobile	825	825
16	Bastremoili chiosa	7.093	Disponobile	990	990
21	Carnea costa	5.669	Disponobile	660	660
25	Tivegna Cafaggio	10.059	Disponobile	1.100	1.100
				Totale SA	**7.755,00**

Tab. n° 5:

Determinazione Dotazione Territoriale ERP			
Destinazione Funzionale	*Totale Superficie SA Residenziale*	*Totale SA Residenziale*	*Percentuale 4%*
Distretto di Trasformazione	**9.950,04**	**18.530,04**	**741,20**
DT-Ambiti Liberi	**825,00**		
Ambiti di Riqualificazione	**7.755,00**		

3. Verifica

Il fabbisogno calcolato di **ERS** è di 37 alloggi la cui **SA** è descritta dalla Tabella seguente:

Tab. n° 6:

CALCOLO DI VERIFICA ERS E DELLA COMPONENTE ERP				
n° alloggi	*SA media Allogio*	*Totale SA*	*ERP SA*	*% ERP*
37	55	2.035,00	2.035,00	100,00

La verifica del fabbisogno descritto in tabella sarà attuato attraverso determinazioni di percentuali diverse nei vari ambiti previste dal P.U.C. ed in particolare per quanto riguarda distretti di trasformazione sarà suddivisa come segue:

Tab. n° 7:

Ripartizione percentuale Distretti di Trasformazione				
Sigla	*Superficie Lotto*	*Superficie Agibile SA Residenziale*	*%*	*Totale SA*
PdF 1	38.690,00	7.738,00	8	619,04
B 1	21.067,00	2.212,04	7	154,84
			Totale SA	**773,88**

Per quanto riguarda la restante parte di **ERP** attraverso la determinazione di percentuali su nuovi interventi previsti dalla variante al P.U.C. ed in particolare dal cambio di destinazione d'uso previsto dalle strutture scolastiche in residenza come da tabella seguente:

Tab. n° 8:

Verifica Superfici Interventi previsti dal P.U.C.						
Tipo di Intervento	*S.A. mq. esistenti*	*S.A. mq. di Progetto*	*N° Alloggi Previsto (mq.55)*	*N° Alloggi da destinare a ERP*	*Percentuale %*	*SA*
Cambio destinazione Scolastiche/Residenziali	4.263	6.334	115	14	12,2	770
Nuova Area Residenziale Proprietà Comunale	/	562	10	1	9,8	55
Totale	***4.263***	***6.896***	***125***	***15***	***12***	**825**

L'altra parte verrà monetizzata con percentuali diverse in funzione della SA edificabile come da tabella seguente:

Tab. n° 9:

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE **Calcolo superfici edificabili e percentuali**					
n° Identificativo	Sigla	Superficie Agibile SA	SA Residenziale	% CM	SA Residenziale
4	Conchera Bassa	495	495	1	4,95
5	Il Poggio 1	330	330	1	3,3
6	La Serra 1	1540	1540	1,5	23,1
7	La Serra 2	440	440	1	4,4
8	La Serra 3	1100	880	1,2	10,56
9	La Serra 4	1540	220	1	2,2
10	Guerzana 2	1100	700	1,2	8,4
12	Villa Sassaia	660	660	1,2	7,92
13	Bastremoli-Cavaneta	825	825	1,2	9,9
14	Bastremoli-Bezzola	495	495	1	4,95
15	Bastrmoli C.S.	220	220	1	2,2
16	Bastremoli Chiosa	990	990	1,2	11,88
17	Bastremoli	220	220	1	2,2
18	Bastrtemoli 1	165	165	1	1,65
19	Sorbolo-Piaggia	495	495	1	4,95
20	Sorbolo-Chiesa	165	165	1	1,65
21	Carnea-Costa	660	660	1,2	7,92
22	Carnea C.S.	165	165	1	1,65
23	Valdurasca	440	220	1	2,2
24	Follo Sottano	330	330	1	3,3
25	Tivegna-Cafaggio	1100	880	1,2	10,56
27	Vicchieda 2	165	165	1	1,65
28	Valdurasca	440	440	1	4,4
	Totale SA	**14080**	**11700**	**0,97**	**135,89**

Tab. n° 10:

Distretti di Trasformazione-Ambiti in artea libera/comparti Calcolo superfici edificabili e percentuali					
n° Identif.	*Sigla*	*Superficie Agibile SA*	*SA Residenziale*	% CM	SA Residenzaile
1	***B 1***	825,00	825,00	1,5	12,38
2	***PdF1-Ambito H***	220,00	220,00	1	2,20
	Totale SA	**825,00**		**2,00**	**12,38**

Tab. n° 11:

Ambiti Intestiziali Calcolo superfici edificabili e percentuali					
n° Identif.	*Sigla*	*Superficie Agibile SA*	*SA Residenziale*	% CM	SA Residenzaile
1	Ambiti di Collina	16.192,78	16.192,78	0,5	80,96
2	Ambiti di Pianura	21.887,90	21.887,90	1	218,88
	Totale SA	**16.192,78**		**1,9**	**299,84**

Riassumendo si possono determinare le percentuali per le diverse destinazioni funzionali in funzione della S.A. residenziale:

Tab. n° 12

Determinazioni Percentuali		
Destinazione Funzionale	*Superficie Agibile SA Residenziale*	% CM
Ambiti di Riqualificazione Ambiti in Area Libera Comparti (Esterni ai D.T.)	0-500	1,0%
	500-1000	1,2%
	1000-1500	1,5%
	1500-oltre	2,0%
Ambiti della Riqualificazione Ambiti Saturi	Collina	0,5%
	Pianura	1,0%
Distretti di Trasformazione Ambiti in Area Libera Comparti (Interni ai D.T.)	0-500	1,0%
	500-1000	1,5%
	1000-1500	2,0%
Distretti di Trasformazione	0-5000	7,0%
	5000-10000	8,0%

Tab. n° 13:

Verifica Superfici e Percentuali ERP- CM				
n° Identif.	*Componente*	*Fabbisogno mq.*	*Previsti*	*Differenza*
1	**ERP**	2.035,00	2.046,99	11,99

4. Norme di Conformità e Congruenza

Chiaramente la scelta di inserire il fabbisogno ERP all'interno dei Distretti di Trasformazione oltre al chiaro intento di contestualizzarli con l'intervento globale, in modo da superare una logica segregativa attraverso l'accorpamento in un numero significativo ed il distretto, sembra rispondere nel modo più diretto visto le superfici consentite, ma anche sulla sostenibilità economica dell'intervento da parte dell'operatore privato e/o pubblico.

L'intento è quello di consentire la realizzazione delle superfici consentite in aggiunta a quelle da destinare ad **ERP** secondo la percentuali di cui sopra.

Chiaramente saranno previsti incentivi sottoforma di indici premiali per quegli interventi indirizzati verso l'utilizzo non solo di fonti rinnovabili ma anche attraverso utilizzo di materiali e strutture legate alla bioarchitettura.

Sarà prevista all'interno del P.U.C. un'area idonea dove prevedere la realizzazione di quelle superficie monetizzate corrispondenti a **SA 448,11 mq.**

Tab. n° 14:

Calcolo Superfici Monetizzate		
n°	*Sigla*	*Sup. Mq. Monetizzata*
1	**Ambiti di Riqualificazione**	135,89
2	**D.T.-Ambiti in area libera/comparti**	12,38
3	**Ambiti Interstiziali**	299,84
	Totale SA	**448,11**

5. Criterio per la monetizzazione

Per quanto riguarda la monetizzazione l'amministrazione ha stabilito che il costo di costruzione, tenuto conto dell'osservatorio dei prezzi e da dati empirici relativi all'esperienza locale, sono stabiliti in € 1.000/00 per le zone pianeggianti e € 1.100/00 per le zone collinari.