Comune di Perinaldo
DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTICO

1 - Il carico urbanistico

Il carico urbanistico complessivo dal quale desumere, in base al Dm 1444/1968, la consistenza degli standard urbanistici, è riferito alle volumetrie esistenti e alla loro collocazione in zone urbanistiche facenti riferimento alla classificazione delle zone omogenee dello stesso decreto.
Il carico urbanistico attuale così determinato va incrementato delle previsioni di progetto e in particolare dei valori relativi all'incremento di superfici di cui al dimensionamento residenziale del piano e al dimensionamento del distretto di trasformazione destinato agli insediamenti produttivi.
Vengono computati nel peso insediativo, in ragione delle superfici delle aree per il loro indice di edificabilità, le possibilità edificatorie consentite nei vari Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, oltre ai tessuti di completamento, non vengono considerati nel calcolo gli incrementi consentiti nel parco immobiliare esistente per adeguamenti igienici e funzionali, in quanto finalizzati alla miglior vivibilità degli abitanti attuali piuttosto che all'insediabilità di nuovi.
Infine le aree destinate alla produzione agricola nelle sue varie forme: secondo la Lr 36/1997 il carico derivante dalla edificabilità in esse consentita dovrebbe rientrare nel computo del peso insediativo, ma quest'indirizzo collide con l'impostazione del piano e andrebbe forse riconsiderata alla luce di essa. Già la stretta dipendenza della costruzione alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'azienda in essa insediata (che configura quindi una funzione di servizio, piuttosto che residenziale) ne ha motivato la esclusione dal dimensionamento residenziale del piano. Poi ancora la coincidenza nel comparto agricolo tra addetti e attivi (non esiste infatti pendolarismo nel settore) comporta che un eventuale incremento del peso insediativo passi attraverso l'insediamento di nuove aziende di provenienza esterna: eventualità anche auspicabile, ma aleatoria e marginale, non certo tale da motivare la predeterminazione di soglie di insediabilità.

Occorre ancora notare che il dimensionamento del Puc, sia per quanto attiene il comparto residenziale, sia per quel che concerne quello produttivo, presenta caratteristiche tali da non essere correlabile tanto con la domanda interna prevedibile, dato che le dinamiche future riferite alla realtà locale sono debitrici di flussi esogeni. In altri termini, la strategia implementabile in un comune qual è quello di Perinaldo sembra poter essere fondata su una sorta di azione di *marketing territoriale*, fondata su un'offerta insediativa sovrabbondante rispetto ai fabbisogni stimabili, in quanto:

- i fabbisogni sono prevalentemente correlati a processi socio-economici esogeni che considerano marginale la realtà locale e il suo comprensorio;
- i *trend* in atto, pur se in fase di debole crescita in qualche aspetto, sono da consolidare in senso positivo, sia per quanto attiene all'offerta di nuove occasioni di lavoro, sia in riferimento alla possibilità di contenere e, per quanto possibile, attrarre quote di residenti;
- le nuove occasioni di lavoro sono di difficile stima e sicuramente sono riferibili a processi esogeni rispetto alla realtà locale, che coinvolgono -in prevalenza- l'area dell'intero estremo ponente ligure e le relative dinamiche localizzative del comparto produttivo-terziario;
- le possibilità di attrarre nuove quote di residenti, prevalentemente appartenenti alla fascia delle utenze più deboli (giovani coppie, immigrati,…), sono anch'esse riferibili alle dinamiche d'area vasta, ai relativi modelli localizzativi e alle distorsioni del mercato abitativo costiero.

Il piano assume quindi come peso insediativo attuale la somma delle trasformazioni previste dallo strumento stesso e della popolazione residente, computando anche il numero delle stanze non occupate, che si ipotizza possano essere indifferentemente allocate al mercato della prima casa o della seconda casa (nelle diverse forme di utilizzo connesse all'utilizzazione turistica del patrimonio immobiliare).

2 – Dimensionamento del piano

Il carico urbanistico complessivo, oltre essere riferito alle volumetrie esistenti, è funzione delle previsioni di progetto. Queste ultime, in particolare, sono date dai valori relativi all'incremento di superfici di cui al dimensionamento residenziale del piano e al dimensionamento del distretto di trasformazione destinato agli insediamenti produttivi.
Vengono computati nel peso insediativo, in ragione delle superfici delle aree per il loro indice di edificabilità, le possibilità edificatorie consentite nei vari Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, oltre ai tessuti di completamento; al contempo, invece, non vengono considerati nel calcolo gli incrementi consentiti nel parco immobiliare esistente per adeguamenti igienici e funzionali, in quanto finalizzati alla miglior vivibilità degli abitanti attuali piuttosto che all'insediabilità di nuovi.

Il piano assume quindi come peso insediativo la somma delle trasformazioni previste dallo strumento stesso e della popolazione residente, computando anche il numero delle stanze non occupate, che si ipotizza possano essere indifferentemente allocate al mercato della prima casa o della seconda casa (nelle diverse forme di utilizzo connesse all'utilizzazione turistica del patrimonio immobiliare).

- ***Destinazione residenziale***
  - residenti: 913[1]
  - popolazione fluttuante: 356 (stima)
  - massima popolazione presente: 1.269
  - abitanti teorici aggiuntivi: 365 abitanti (75% residenti e 25% fluttuanti)

⇒ **Residenti teorici previsti = 1.187** (913 + 274)

⇒ **Incremento residenti: + 30,01%**

⇒ **Abitanti fluttuanti teorici previsti = 447** (356 + 91)

⇒ **Massima popolazione presente = 1.634** (1.187 + 447)

⇒ **Incremento massima popolazione presente: + 22,34%**

Nella tabella seguente si riportano i dati metrici essenziali riferiti alla determinazione del carico urbanistico.

[1] Fonte: Istat - anno 2013

Dimensionamento

ambito	denominazione	St	IUI	dimensionamento teorico		dimensionamento effettivo (1° soglia)			note
				S.Ag.	S.Acc.	S.Ag.	S.Acc.	ab. ins.	
		mq	*mq/mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*n°*	
TUS - A1	Perinaldo (regime CE)	197.242	0,014	2.761	552	927	236	37	ambito unico ai fini della concentrazione volumetrica
TUS - A3	Perinaldo	172.790	0,028	4.838	968				
TUS	Perinaldo	-	-	350	70	350	70	14	riqualificazione edifici incongrui
TUS - A1	Località Ballaro	63.839	0,014	894	179	179	36	7	
TUS - A2	Case Giunco e Santa Giusta	148.638	0,000	0	0	0	0	0	
TUS - A1	Case Tegun	12.356	0,014	173	35	57	11	2	
TUS - A1	Case Mancin	45.395	0,014	4.726	945	1.182	236	47	ambito unico ai fini della concentrazione volumetrica
TUS - A3	Suseneo	146.105	0,028						
TUS - A3	Cristiai-Peverei	94.663	0,028	2.651	530	875	175	35	
TUS - A3	Negi-Fumei	152.442	0,028	4.268	854	1.409	282	56	
TUL	Perinaldo est	88.244	0,090	4.324	1.297	1.297	519	52	
TUL	Perinaldo ovest	86.003	0,050	4.300	490	1.086	196	43	
TULD	Frantoio Massabò	42.275	0,132	2.577	515	1.289	258	0	destinazioni d'uso prevalentemente artigianali
Territorio Presidio Ambientale	Pianolo-Poggiolo	619.291	0,012	7.431	2.229	1.003	334	40	
Territorio Presidio Ambientale	Massabò-Oria	392.580	0,012	3.754	1.413	751	188	30	
	TOTALE	**2.261.863**		43.048	10.077	**10.404**	**2.541**	**365**	
	di cui residenziale			40.471	9.562	9.115	2.283	365	

N.B.: Durante il periodo in cui il Puc è vigente, gli interventi di NC sono assentibili nel limite massimo complessivo di S.Ag e S. Acc. per ciascuno degli ambiti di conservazione o riqualificazione stabilito dal dimensionamento effettivo di 1° soglia, senza tenere in considerazione eventuali incrementi e premialità ai sensi delle Norme di Attuazione.