Le dotazioni territoriali

1 Determinazione del Carico urbanistico complessivo previsto dal progetto di PUC (Fase 1)

Per la contabilizzazione dei servizi, anziché riferirsi alla popolazione teorica del DM '68, vengono identificati i fruitori effettivi che generano la specifica domanda, composti dalla sommatoria di abitanti/addetti/utenti, per diverse destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti esistenti e previste dal Piano, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 16/2008 e s.m. e i. (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale, produttiva agricola, delle grandi strutture commerciali di vendita e degli insediamenti direzionali e terziari, dei servizi territoriali sovra comunali).

Di conseguenza, ai fini della determinazione dello specifico carico urbanistico viene applicato il disposto di cui all'art. 33, comma 2 della l.r. 36/1997 e s.m. da cui si ricava il numero complessivo delle unità di carico urbanistico (UCU). Nella tabella seguente si riportano i dati metrici essenziali riferiti alla determinazione del carico urbanstico.

	esistente		in progetto		totale
	alloggi o attività	vani o posti letto o S.A. o S.C.	S.A. o S.C.	coeff. affollamento o densità addetti	UCU
		media			
residenziale					
alloggi occupati	191	3		0,52	298
alloggi non occupati	170	3		0,25	128
Acs			1.750	25	70
AR			1.820	25	73
AR1			710	25	28
AR2			1.050	25	42
AR3			415	25	17
APAm			1.500	25	60
turistico-ricettiva					
hotel	1	30			30
rifugio	1	16			16
agriturismo	3	38			38
AR1			290	25	12
AR2			450	25	18
AR3			85	25	3
produttiva artigianale	0	0		100	0
AD1			600	100	6
produttiva agricola	stima	15.000	15.000	1.000	30
commerciale	0	0	0	100	0
servizi sovracomunali	0	0	0	100	0
					868

Rispetto a tale impostazione, non vengono considerati nel calcolo delle UCU di cui alla tabella precedente i seguenti elementi:

- gli incrementi consentiti nel parco immobiliare esistente per incentivare operazioni di recupero puntuale che sono riconducibili alla logica di applicazione del cosiddetto Piano Casa, in quanto largamente finalizzati alla miglior vivibilità degli abitanti attuali piuttosto che all'insediabilità di nuovi;
- le aree destinate alla produzione agricola nelle varie forme insediative, a meno delle serre. Secondo la Lr 36/1997 e s.m.i. 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 Castelvittorio 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 carico urbanistico 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 - Quantificazione del fabbisogno complessivo di aree e superfici (Fase 2)

La quantificazione del fabbisogno complessivo di aree e superfici coperte e di solaio delle costruzioni da riservare alle dotazioni territoriali obbligatorie e alle dotazioni territoriali aggiuntive, riferita anche alle eventuali carenze pregresse, espressa in metri quadrati da prevedere nel PUC, è stata calcolata moltiplicando il carico urbanistico complessivo (UCU) come determinato nella Fase 1, per il parametro attribuito al Comune di Castelvittorio secondo la classificazione dell'articolo 3 del Regolamento Regionale (9 mq/UCU).

Il calcolo del fabbisogno di aree per servizi è stato effettuato a partire dalle seguenti assunzioni:

- nel caso della pubblica istruzione il calcolo dei fabbisogni è riferibile alla sola popolazione residente e agli abitanti teorici aggiuntivi;
- negli altri casi, viceversa, con particolare attenzione alle attrezzature ludiche e agli spazi di sosta, il fabbisogno è suscettibile di essere indotto dal complesso del carico urbanistico.

In questo senso, si deve segnalare che, rispetto al parametro del Regolamento, il PUC di Castelvittorio ha inteso procedere alla verifica del suo dimensionamento adottando un livello di prestazione più elevato, soprattutto in rapporto alle esigenze di parcheggio e sosta. Di conseguenza, la verifica del fabbisogno viene condotta adottando un parametro di 13,5 mq/UCU.

		dotazione territoriale		
UCU	tipologia	minima RR	minima PUC	fabbisogno
		mq/UCU	mq/UCU	mq
868	istruzione	4,5	4,5	3.907
	interesse comune			
	fruizione ricreativa e sportiva	3	9	7.814
	parcheggi	1,5		
		9	13,5	11.722

3 - Ripartizione della superficie minima complessiva delle dotazioni territoriali (Fase 3)

Il fabbisogno calcolato nella precedente Fase 2 deve essere, in primo luogo, rapportato con le dotazioni già esistenti sul territorio comunale che, solo in parte però, sono tali da soddisfare la domanda pregressa e indotta dalle previsioni del PUC. Il fabbisogno residuo di servizi è quello desumibile dalla tabella seguente.

		dotazione territoriale			servizi esistenti							bilancio
UCU	tipologia	minima RR	minima PUC	fabbisogno	Busciun 1	Busciun 2	palazzo comunale	oratorio San Caterina	ex carceri	area feste	totale	
		mq/UCU	mq/UCU	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
868	istruzione	4,5	4,5	3.907			500				775	-3.132
	interesse comune							200	75			
	fruizione ricreativa e sportiva	3	9	7.814						500	2.200	-5.614
	parcheggi	1,5			1.200	500						
		9	13,5	11.722							2.975	**-8.747**

A questo punto, la superficie minima complessiva delle dotazioni territoriali da reperire, viene ripartita nelle diverse tipologie teorica con le modalità dell'art. 3 comma 2 del Regolamento Regionale, che costituisce una prima stima teorica non ancora tarata sull'analisi effettiva della domanda, il cui affinamento avviene nella successiva fase 4, ma che consente di definire i bacini di utenza di riferimento e valutare gli elementi dimensionali e localizzativi nel percorso di redazione del Piano.

tipologia	servizi da reperire
	mq
istruzione	-3.132
interesse comune	
fruizione ricreativa e sportiva	-5.614
parcheggi	
	-8.747

4 - Determinazione delle singole dotazioni territoriali obbligatorie (Fase 4)

La determinazione delle singole dotazioni territoriali obbligatorie avviene sia imputando per ogni ambito di riqualificazione del P.U.C una quota minima di superficie territoriale da cedere per le varie tipologie di servizi, e sia attraverso previsioni dirette di aree chiamate a funzioni di servizio.

Il PUC rinuncia a una differenziazione fissa delle attrezzature suscettibili di essere prodotte contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche principali, lasciando la scelta di favorire l'incremento dei servizi afferenti all'interesse comune, oppure alle aree per la fruizione ludica ricreativa e sportiva per conseguire il rafforzamento dei ruoli urbani, turistici, storici, ecc. o, ancora, i parcheggi a vantaggio della qualità degli spazi di vita quotidiana, alle scelte attuative e all'autonomia comunale in materia di politica dei servizi.

Dalla tabella seguente si evidenzia che il bilancio delle dotazioni territoriali suscettibili di essere generate dall'attuazione delle previsioni di piano è largamente positivo rispetto al fabbisogno atteso. Nel complesso le carenze sono più che compensate dalle eccedenze, tenuto anche conto dei raggi d'utenza relativamente contenuti. Va ricordato inoltre che il calcolo è basato sugli abitanti contabili ragguagliati alla popolazione fluttuante e agli incrementi volumetrici e pertanto su quantità superiori alla popolazione residente e deve quindi considerarsi prudenziale, come nello spirito del Regolamento Regionale.

tipologia	servizi da reperire	servizi in progetto								bilancio
		AR	AD	AR1	AR2	AR3	P e ICQ	ZSV	totale	
	mq	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*
istruzione	-3.132	1.310	1.800	4.285	9.000	5.000			184.175	
interesse comune										
fruizione ricreativa e sportiva	-5.614						15.600	147.180		
parcheggi										
	-8.747								184.175	**175.429**

5 - Sviluppo del progetto del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici (Fase 5)

Lo sviluppo del progetto del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici di cui all'art.32 della l.r. n. 36/97 e s.m.i. è avvenuto attraverso due ragionamenti paralleli, quali:

- il riconoscimento del carattere locale o di interesse generale dei servizi;
- le modalità per la realizzazione dei servizi optando per il ricorso a risorse pubbliche ovvero in attuazione agli interventi trasformativi sul territorio.

Nel primo caso, la previsione della zona ZSV è chiaramente un servizio di carattere sovra-comunale che, come tale, va escluso nella verifica del bilanciamento delle dotazioni territoriali, anche se suscettibile di svolgere, almeno in parte, funzioni di servizio anche a scala locale.

tipologia	servizi da reperire	servizi di interesse locale in progetto								servizi di interesse generale
		AR	AD	AR1	AR2	AR3	P e ICQ	totale	bilancio	ZSV
	mq	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*	*mq*
istruzione	-3.132	1.310	1.800	4.285	9.000	5.000		36.995		
interesse comune										
fruizione ricreativa e sportiva	-5.614						15.600			147.180
parcheggi										
	-8.747							36.995	**28.249**	**147.180**

Per quanto attiene, invece, le modalità di realizzazione dei servizi, occorre rilevare che la rinuncia alla preventiva destinazione specifica delle aree reperite all'interno delle zone soggette a titolo edilizio convenzionato consente margini di mediazione in relazione alle strategie attuative dell'Amministrazione e all'evoluzione delle esigenze.