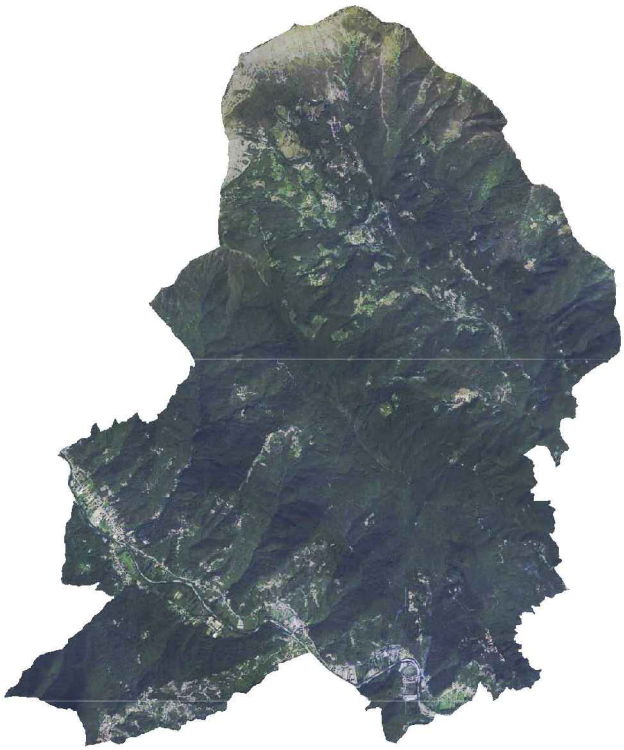
COMUNE DI
SAN COLOMBANO CERTENOLI

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA



P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. 36/97)

Oggetto della tavola:

010053_CALCOLO UCU

Gruppo di lavoro:

Arch. Giuseppe Galasso (capogruppo)
Arch. Matteo Garibaldi
Arch. Nicla Lagomarsino
Arch. Luciano Maggi
Arch. Stefania Pantarotto
Geol. Barbara Musante
Geol. Giovanni Rizzi
Agr. Fabio Palazzo
Avv. Ardo Arzeni

Consulente: Arch. Marco Rebora

Dott. Arch. GIUSEPPE GALASSO N° 863

Il Sig. Sindaco:
Giovanni Solari

Responsabile Unico del Procedimento:
Geom. Marco Romaggi

Il Segretario Comunale:
Dott.ssa Marisa Cafferata

data:

Adozione con Delib. di C.C.:

REGIONE LIGURIA
Comune di San Colombano Certenoli

PIANO URBANISTICO COMUNALE

CALCOLO DELLE UNITÀ DI CARICO URBANISTICO

In riferimento all'allegato 3 alla D.G.R. n. 321 dell'11 maggio 2018

Dallo schema per l'applicazione del R.R. 25 luglio 2017, N.2
"Dotazioni territoriali del P.U.C."
Modalità per il calcolo delle Unità di Carico Urbanistico - U.C.U.

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO DEL P.U.C. - U.C.U.

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 – comma 1, FASE 1

P.to 1) UCU residenziale complessiva (abitanti primari e secondari)	**Totale**
a) U.C.U. residenziale esistente (allegato A):	4.278
b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali (allegato A):	310
c) U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.):	
- in aree di completamento: mq(7.696 : 25) =	307
- recupero dell'esistente ed interventi oltre il 20%: mq (1.925 : 25)	77
- in aree agricole: mq (3.875 : 25)	155
	5.127 U.C.U.

P.to 2) UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)	**Totale**
U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto :	46
U.C.U. ricettiva di previsione in n° di posti letto:	23
	69 U.C.U.

P.to 3) UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale (addetti in entrata)	**Totale**
UCU produttiva esistente = addetti in entrata stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. **esistente**, calcolata come da schema :	64
UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni 100 di S.U. prevista :	27
	91 U.C.U.

P.to 4) UCU produttiva agricola (addetti in entrata)	**Totale**
UCU agricola esistente = addetti in entrata stimati nel Comune ogni 1.000 mq S.C. esistente.	Rientranti nei residenti
UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni 1.000 mq di S.C. prevista dal PUC.	-

P.to 5) UCU grandi e medie strutture commerciali di vendita (addetti/addetti in entrata)	**Totale**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema :	40
UCU di previsione = addetti/utenti in entrata stimati ogni 100 di S.U. prevista :	**40 U.C.U.**

P.to 6) UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)	**Totale**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema :	**_____U.C.U.**
UCU di previsione = addetti/utenti stimati ogni 100 di S.U. prevista :	

TOTALE U.C.U.	**5.327**

All. A - applicazione *Regolamento Regionale del 25/07/2017, n.2, art. 6, c.1, fase 1- punto 1*

Comune di San Colombano Certenoli

CALCOLO U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE (lett. a) dello schema)

Vani complessivi riscontrati dai dati catastali

Il R.r. n. 2/2017 richiede di determinare i vani complessivi presenti negli edifici esistenti del territorio comunale ad uso residenziale; tale elemento è ricavabile dai dati catastali. I vani così trovati dovranno essere depurati dai relativi accessori, valutati per stima in n. 2 vani per abitazione (corrispondenti ai locali cucina e bagno).

Categoria	Numero abitazioni	Numero vani	Accessori (*)	Vani depurati
A01			n. di vani accessori per ogni categoria catastale ottenuto dal prodotto tra il n. di abitazioni di ogni categoria x 2 (di norma corrispondenti a cucina e bagno)	Vani totali – totale vani accessori
A02				
A03	1.275	7.539,5		
A04	615	3.321		
A05	23	124,5		
A06				
A07	253	1.728		
A08				
A09				
A10				
A11				
Vani totali =	**2.166**	**12.713**	**Totale accessori = 4.324**	**Totale vani depurati = 8.389 (A)**

Calcolo Coefficiente di Occupazione

Per stimare il Coefficiente di Occupazione si calcola il rapporto che intercorre tra gli occupanti ed il numero delle stanze occupate; per tale calcolo gli unici dati certi disponibili sono quelli ricavati dal censimento ISTAT.

Dati censimento ISTAT

Abitazioni occupate	Numero abitazioni	Stanze	Totale stanze
Aventi 1 stanza		1	Prodotto tra le abitazioni ed il loro numero di stanze
Aventi 2 stanze		2	
Aventi 3 stanze		3	
Aventi 4 stanze		4	
Aventi 5 stanze		5	
Aventi 6 o più stanze		6	
		Totale stanze occupate	**5.268 (B)**

Abitanti residenti da censimento ISTAT = n° 2.687 (C)

Rapporto tra occupanti e le stanze occupate:

Occupanti (C) 2.687 / stanze occupate (B) 5.268 **= 0,51 Coefficiente di Occupazione (D**)

U.C.U. residenziale complessiva da vani occupati:

Vani depurati **(A) 8.389** x Coeff. di Occup. **(D) 0,51 = 4.278 UCU residenziale complessiva negli edifici esistenti**

U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI (lettera b) dello scherma)

UCU complessiva da superficie agibile degli esercizi di vicinato negli edifici a prevalente uso residenziale:

Superficie totale mq. 7.755 / 25mq = **310 UCU da esercizi vicinato**

Si riportano di seguito le note esplicative della metodologia che è stata definita, con la collaborazione dell'Ufficio Territorio della Città Metropolitana di Genova, per l'applicazione del **Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2-** sub **art. 6 - Fase 1**, finalizzata alla definizione del **Carico Urbanistico complessivo** previsto dal progetto di P.U.C. attraverso **la quantificazione delle Unità di Carico Urbanistico** (U.C.U.) complessive e suddivise per le capacità insediative delle diverse categorie funzionali espressive di carico urbanistico di cui all'art. 13 della l.r. 16/2008 e s.m., al fine della determinazione del fabbisogno complessivo di dotazioni territoriali obbligatorie di cui all'art. 34, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m..
A questi fini è necessario utilizzare dati certi relativamente ad ogni tipologia di "capacità insediativa" tra quelle indicate all'art. 6 – Fase 1- punti da 1 a 6, del R.r. n. 2/2017 anche sulla base di sopralluoghi e verifiche dirette sul territorio.

1) - RESIDENZIALE

a) Calcolo **dell'UCU complessiva residenziale esistente,** si sviluppa partendo dal valore dei vani, ad uso residenziale, complessivamente presenti sul territorio comunale in base ai dati catastali (categorie A01 - A11); i vani devono essere depurati da quelli accessori che si ritiene opportuno stimare in numero di 2 vani per abitazione (locali cucina e bagno), al fine di prendere in considerazione solo i vani che effettivamente determinano la capacità abitativa degli alloggi **(A**); il Coefficiente di occupazione, indicato all'art. 33, comma 2, lett. a), punto 2, della l.r. 36/1997 e s.m. e dal R.r n. 2/2017, **si stima** come rapporto tra gli occupanti residenti nel Comune **(C)** e le stanze occupate **(B)**: per tale calcolo gli unici dati disponibili e certi sono quelli ricavati dal censimento ISTAT:
COEFFICIENTE Occ. (D) = residenti da ISTAT/ stanze occupate da ISTAT; tale coefficiente di occupazione **(D)** viene quindi applicato al numero totale dei Vani **(A)** ottenendo così il valore della prima componente dell'UCU residenziale.
UCU complessivo residenziale lett. a) = Vani depurati (A) x Coefficiente di Occupazione (D)
Per l'applicazione pratica del calcolo si rinvia all'Allegato "A" .

b) Calcolo **dell'UCU da superficie agibile (utile) degli esercizi di vicinato** presenti negli edifici a prevalente uso residenziale; i metodi per tale definizione possono essere due:
1) dalle superfici degli esercizi ottenute dalle tabelle TARI che sono note ai Comuni, sulle quali viene poi applicato il parametro dei 25 mq/UCU come da R.r. n. 2/2017;
2) dalle superfici ottenute da Catasto (C/1 negozi e botteghe), sulle quali viene sempre applicato il parametro di 25 mq/U.C.U.;
Nelle tabelle esemplificative è stato adottato il primo metodo:
UCU complessivo esercizi vicinato lett. b) = Superficie totale mq/25 mq/U.C.U.
Per l'applicazione pratica del calcolo si rinvia all'allegato "A".

c) **Previsioni di PUC per nuove superfici utili ad uso residenziale**, derivanti da nuova costruzione e dalla stima dell'entità prevedibile di ampliamenti degli edifici esistenti superiori al 20% (gli ampliamenti degli edifici esistenti sino al limite del 20% si considerano assorbiti nella U.C.U. residenziale complessiva esistente), che si determina:
UCU residenziale complessivo da nuove previsione PUC = Superficie utile complessiva prevista mq. / 25 mq.

2) - TURISTICO - RICETTIVA: applicazione del R.r. n. 2/2017 con individuazione puntuale del:

UCU complessivo = Numero dei posti letto esistenti + Numero posti letto di previsione.

3) - PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E DIREZIONALE: la definizione dell'UCU si può ottenere da:

- Valori della Superficie coperta esistente, come ottenuti dalla Camera di Commercio, trasformati in superficie utile stimata in funzione del numero dei piani degli edifici produttivi;
- Valori della Superficie coperta esistenti ottenuti dal calcolo diretto delle superfici ad uso produttivo note e rilevate dalla cartografia tecnica, trasformati in superficie utile stimata in funzione del numero dei piani degli edifici produttivi;

ai quali deve applicarsi il parametro indicato dal R.r. n. 2/2017 (100 mq per ciascun addetto) al fine di ottenere l'UCU produttivo, che deve a sua volta essere ridotto in base al coefficiente individuato dal Comune in modo da considerare esclusivamente il numero di addetti in entrata nel Comune, posto che gli addetti "residenti" sono già conteggiati al punto 1 nell'UCU residenziale.

Il valore di tale coefficiente potrà essere **stimato** sulla base di un'analisi diretta con interviste/contatti con le ditte/imprese che operano sul territorio o, quanto meno, sulla base di una verifica che prenda in considerazione un campione significativo del sistema produttivo locale.

A tale **UCU produttivo esistente** andrà quindi aggiunto **l'UCU produttivo di previsione**, da calcolarsi sempre secondo le indicazioni del R.r. n. 2/2017 (una unità di carico urbanistico per ogni 100 mq. di .U. produttiva di nuova previsione)

4) - **PRODUTTIVA AGRICOLA**: il metodo è analogo al punto 3, con l'applicazione del parametro di un addetto ogni 1.000 mq. di superficie coperta da edifici e serre; al riguardo si segnala di verificare le caratteristiche delle aziende agricole presenti nel territorio comunale per accertare che gli addetti in tali attività non siano residenti e quindi già contabilizzati nella UCU residenziale di cui al p.to 1).

5) - **GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA**: vale la stessa metodologia del punto 3, da riferirsi sia agli addetti che agli utenti in entrata.

6) - **SERVIZI TERRITORIALI AGGIUNTIVI**: la metodologia è contenuta al punto 6 – Fase 1, dell'art. 6 del R.r. n. 2/2017. **La stima** degli utenti ed addetti dei servizi territoriali aggiuntivi, ove presenti nel territorio comunale, deve essere effettuata attraverso apposite analisi in sede di redazione del P.U.C., secondo una densità di utenti/addetti in entrata ogni 100 mq di S.U..