



COMUNE DI ARENZANO  
Città Metropolitanadi Genova

**arch. Mauro Traverso**  
(*coordinatore del gruppo di lavoro, Legale Rappresentante e Direttore tecnico della Dodi Moss srl*):  
coordinamento tra professionisti, rapporti con gli enti e strumenti sovraordinati, zonizzazione e normativa di attuazione;

**prof. Ing. Antonio Chirico**  
(*Consulente*): descrizione fondativa, documento degli obiettivi, programmazione delle strutture ricettive, zonizzazione e normativa di attuazione, programma social housing;

**arch. Dorlano Lucchesini**  
(*Consulente*): descrizione fondativa, documento degli obiettivi, VAS, sistema dei vincoli, restituzione informatizzata degli elaborati di piano

**arch. Egizia Gasparini**  
(*Socia Dodi Moss*): VAS e partecipazione;

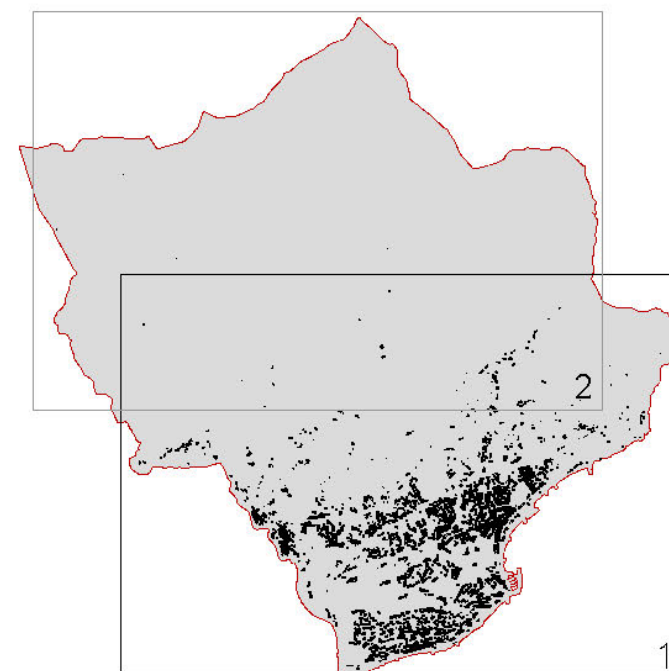
**dott. Geol. Marcello Brancucci**  
(*Socio Dodi Moss*): analisi, relazione e cartografia geologica e idrologica, coordinamento delle previsioni di PUC con le Indicazioni del PdB

**dott.agr. Ettore Zauli**  
(*Socio Dodi Moss*): analisi vegetazionale, normativa e zonizzazione del verde;

**dott. naturalista Fabrizio Oneto**  
(*socio Dodi Moss srl*): aspetti naturalistici, Valutazione di Incidenza;

*Collaboratori:*  
ing. Elisa Torti

**LA PRESENTE DISCIPLINA FA RIFERIMENTO AI CONTENUTI DELLA L.R. N. 16 /2008 PRIMA DELLE MODIFICHE APPORTATE DALLA L.R. 3 LUGLIO 2017 , N. 15, PUBBLICATA SUL BURL N. 9 DEL 30/06/2017**



**STRUTTURA DEL P.U.C.**  
BILANCIO PESI INSEDIATIVI  
e STANDARDS URBANISTICI

**ST.8**  
come modificato da D.G.R. 754/2017  
di approvazione del PUC



DISTRETTI URBANI	SERVIZI PUBBLICI esistenti	SERVIZI esistenti e di previsione calcolati al doppio della Sup.effettiva ai sensi dell'art.4 DM1444/68	Superficie lorda agibile resid. del totale delle costruzioni esistenti (occ. e non)	Peso insediativo residenziale virtuale delle costruzioni esistenti <i>Abitanti teorici</i>	Esigenza virtuale (1) di servizi per il totale delle costruzioni esistenti (occ. e non)	Peso insediativo residenziale di nuova previsione <i>Nuovi residenti</i>	Peso insediativo di nuova previsione <i>Nuove attività produttive</i>	SERVIZI di previsione Superficie	Esigenza di servizi per il peso insediativo residenziale di nuova previsione o di funz.caratt.			Esigenza di servizi per funzioni produttive e/o terziarie ammesse di nuova previsione	Esigenza complessiva di servizi per standards urbanistici e BILANCIO DISTRETTI
32_TR	zona Fai sensi del D.M 1444/68												
33_TR	zona Fai sensi del D.M 1444/68 una superficie di 110.000 mq												
								35.000	0			0	35.000
34_TR						302		8.679	7.553			0	1.126
<b>totale distretti</b>													<b>36.126</b>

AMBITI del TERRITORIO EXTRAURBANO	SERVIZI PUBBLICI esistenti	Superficie lorda agibile resid. del totale delle costruzioni esistenti (occ. e non)	Peso insediativo residenziale virtuale delle costruzioni esistenti <i>Abitanti teorici</i>	Esigenza virtuale (1) di servizi per il totale delle costruzioni esistenti (occ. e non)	Peso insediativo residenziale di nuova previsione <i>Nuovi residenti</i>	Peso insediativo di nuova previsione <i>Nuove attività produttive</i>	SERVIZI di previsione Superficie	Esigenza di servizi per il peso insediativo residenziale di nuova previsione o di funz.caratt.	Peso insediativo per funzioni commerciali o terziarie esistenti	Peso insediativo per funzioni artigianali o industriali esistenti	Esigenza di servizi per funzioni produttive e/o terziarie ammesse di nuova previsione	Esigenza complessiva di servizi per standards urbanistici e BILANCIO d'AMBITO	SERVIZI ISTRUZ.esist. e di previs (let.A DM'68)	SERVIZI INT.PUB esist. e di previs (let.B DM'68)	VERDE.PUB esist. e di previs (let.C DM'68)	PARCH.PUB esist. e di previs (let.D DM'68)	ATTREZ.SANITA PUB esist. e di previs (let.B DM'68)	Are e attrezzature fruizione ludica, ricreativa e sportiva, strutture religiose esistenti e/o di previsione Superficie
	[mq]	[mq]	SLA res/30 [unità]	Abit.teor. x6 [mq]	[unità]	[mq]	[mq]	[mq]			[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]
<b>TERRITORIO EXTRAURBANO</b>																		
14_PA		5.120	171	1.024								-	1.024					
servizi pubblici a standards in 14_PA	0											-						
bilancio												-	1.024					
15_PA		3.978	133	796								-	796					
servizi pubblici a standards in 15_PA	0											-						
bilancio												-	796					
16_PA		2.044	68	409								-	409					
servizi pubblici a standards in 16_PA	0											-						
bilancio												-	409					
17_PA		10.025	334	2.005								-	2.005					
attuazione Ui.17.1					12		210	-72				-	138					
attuazione Ui.17.3					18		350	-108				-	242					
servizi pubblici a standards in 17_PA	0											-						
bilancio												-	1.625					
18_PA		2.216	74	443								-	443					
servizi pubblici a standards in 18_PA	4.992											-						
bilancio												-	443					
19_PA		3.709	124	742								-	742					
servizi pubblici a standards in 19_PA	0											-						
bilancio												-	742					
20_PA		5.022	167	1.004								-	1.004					
servizi pubblici a standards in 20_PA	0											-						
bilancio												-	1.004					
21_PA		4.622	154	924								-	924					
servizi pubblici a standards in 21_PA	0											-						
bilancio												-	924					
22_PA		2.568	86	514								-	514					
servizi pubblici a standards in 22_PA	0											-						
bilancio												-	514					
23_PA		947	32	189								-	189					
servizi pubblici a standards in 23_PA	0											-						
bilancio												-	189					
(#) servizi pubblici a standards in territorio extraurbano	4.992	40.250	1.342	8.050	30		560					-			4.822	730		
Nuove costruzioni in zona E per incremento costruzioni esistenti		4.025			134		966	805										
		SLA resid. tot esist. (occ. e no) [mq]	Abitanti virtuali esist. (■)	Esigenza di servizi da Costruz. Esist. [mq]	Peso insediativo residenziale di nuova previsione Nuovi residenti	Peso insediativo di nuova previsione Nuove attività produttive	SERVIZI di previsione [mq]	Esigenza di servizi per residenza di nuova previsione	Peso insediativo per funzioni commerciali o terziarie esistenti	Peso insediativo per funzioni artigianali o industriali esistenti		BILANCIO servizi in territorio extraurbano						
<b>TOTALE TERRIT. EXTRAURBANO</b>	4.992	40.250	1.342	8.050	164		1.526	985				2.517						

(■) Il dato è evidentemente fortemente sovradimensionato per eccesso in quanto dai dati del censimento risulta una percentuale di residenti in case sparse e nuclei inferiore al 2,5% pari quindi a 288 abitanti

PUC ARENZANO - bilancio pesi in mq			BILANCIO STANDARDS URBANISTICI NEL TOTALE DEL TERRITORIO COMUNALE		173.729
TOTALE territorio COMUNALE	11.603	1.032.519	36.259	TOTALE PREVISIONI	
	ABITANTI RESIDENTI	sla tot esist.	ABITANTI TEORICI	1.051	72.716
		pari alla somma degli abitanti virtuali saturando tutta la SLA esistente nel territorio comunale + gli abitanti di nuova previsione in area urbana ed extraurbana + posti letto		nuovi residenti e nuovi posti letto ricettività turistica : urbani ed extraurbani	S.A tot terziario Esist.+prev [mq]
				9,1%	
			dei residenti STABILI 2013		dotazioni di aree ed attrezzature fruizione ludica, ricreativa e sportiva, strutture religiose nel territorio comunale [mq]
			2,9% dei residenti VIRTUALI		288.755
					DEFINITIVO BILANCIO COMUNALE DEGLI STANDARDS CON SALDO POSITIVO di mq
					173.729

(□) come è evidente il numero degli abitanti virtuali del territorio extraurbano (enormemente sovrastimato in funzione del volume costruito anch'esso valutato per eccesso prudenzialmente su tutto il patrimonio) falsa anche il calcolo degli abitanti di nuova previsione (10% esist.=134) contro un più ragionevole 58 (calcolato sugli abitanti residenti)

(\*) NOTA: Il PUC attribuisce una Percentuale di servizio pubblico del 50% in presenza di servizi privati convenzionati con il Comune

SERVIZI TERRITORIALI [ZONE F]	ambito o distretto di appartenenza	superf. mq
	S5.1	30.373
	32_TR	125.300
	33_TR	110.000
<b>bilancio SERVIZI TERRITORIALI [ZONE F]</b>	<b>mq</b>	<b>265.673</b>

## I PARAMETRI ED IL SISTEMA DI CALCOLO ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DEL BILANCIO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

- Per la stima del BILANCIO degli standards si adottano le seguenti ipotesi di lavoro:
  - SI ADOTTA UN PARAMETRO DI S.L.A.= 30 MQ/ABITANTE PER LA STIMA DEL CALCOLO DEGLI ABITANTI VIRTUALI DEL PATRIMONIO COSTRUITO
  - TALE VALORE SI OTTIENE CON UN COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE DELL'INCIDENZA DELLA S.L.A./ABIT. DI 1,2 IN QUANTO LA CONDIZIONE REALE ABITATIVA IN ARENZANO PRESENTA UNA MEDIA DI 3,85 STANZE PER ABITANTE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE (dati ISTAT)
  - tale valore di SLA = 30 mq/abitante si utilizza per la stima del fabbisogno di standards del patrimonio costruito (max saturazione ipotizzabile)
  - tale valore pur leggermente superiore alla soglia di legge [25 mq/abit] per tener conto del SLA rispetto alla S.A. è dunque prudenziale per eccesso rispetto alla reale condizione abitativa di ARENZANO in cui si ha una media di 3,85 stanze per abitanti nelle abitazioni occupate
- UN'ESIGENZA DI STANDARDS di mq 18 per ogni abitante residente e/o virtuale legato al patrimonio edilizio esistente
- UN'ESIGENZA DI STANDARDS di mq 80 per ogni 85 mq di SLA per attività di terziario e/o commerciale esistente
- UN'ESIGENZA DI STANDARDS di mq 80 per ogni 100 mq di SLA per attività produttive generiche esistenti non definite o inattive
- UN'ESIGENZA DI STANDARDS del 10% della Superf. Territ. per attività artigianali di nuovo impianto
- Da indagine statistica condotta su un adeguato numero di aziende produttive si stima che il rapporto degli addetti/utenti in entrata nel Comune rispetto agli addetti/residenti sia pari al 30%
- negli ambiti assimilabili alle zone A e B ai sensi dell'art.4 DM1444/68 i SERVIZI esistenti vengono calcolati al doppio della Sup.effettiva
- Le ESIGENZE di STANDARDS per i nuovi insediamenti sono commisurate ai valori della seguente tabella ex art. 9.2 delle Norme generali di attuazione del presente PUC

Peso insediativo	D.U.	Standards urbanistici
1 abitante [25 mq di S.A.]	1 - 11 - 18	18 mq o 6 mq (#)
1 posto letto alberghiero [22 mq di S.A.]	9 - 10 - 22	12 mq o 6 mq (#)
Distribuzione al dettaglio [85 mq di S.A.]	5 - 7	80 mq
Attività direzionali [85 mq di S.A.]	6 - 8	80 mq
Attività produttive [100 mq di S.A.]	4 - 12 - 13 - 14 - 17	14 mq.
Attività produttive [100 mq di S.A.]	15	10 mq.

(#) nel caso di ambiti extraurbani