



**REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI SPEZIA COMUNE BOLANO
PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**AI SENSI DELL' ART.24 L.U.R. N. 36/97 E S.M.I.
IN APPLICAZIONE DELLA D.G.R. N. 321 DEL 11 MAGGIO 2018**

(PROGETTO 2025 IN AGGIORNAMENTO AL PUC VIGENTE AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LUR 36/97 Ess.mm.ii.)

**Progettazione Urbanistica
Arch. Saverio Giardino
Arch. Marco Avvenente**

(Studio Avvenente&Giardino Architetti Associati)

Collaboratori Dott.Arch. Deborah Maggiore

Arch. Fabiana Reffi

Geom Alessandro Lucà

**Consulenza aspetti Geologiche ed idrogeologici:
dott.Geol. Migone Nicchia**

Bolano li 08.01.2025

RELAZIONE ART.27 LUR 36/97

Titolo IV Capo I Art.27 n. 1 lettera g) L.U.R. n. 36/97 e s.m.i.

D.G.R. 321 DELL' 11/08/2018 con modifiche DPR 380/2001 di cui alla Legge 120/2020

Aggiornamenoto ai sensi dell'art.43 L.U.R. 36/97 e ss.mm.ii. ed alla D.G.R. 321 DELL' 11/08/2018 con modifiche DPR 380/2001 di cui alla Legge 120/2020

RELAZIONE

Si precisa che i contenuti dell'art. 27 della LUR 36/97 e s.m.i. sono in parte contenuti all'art. 5 delle Norme Generali, ovvero in merito ai contenuti essenziali di cui al numero 1 lettere a), b), c), d), e), f), g), al numero 2 lettere a), b), c), dell'art. 27 della LUR 36/97 e s.m.i., di seguito si relaziona in merito al recepimento nel PUC della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies e sulle modalità di recepimento nel Piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale;

- 1) Recepimento art. 29bis, LUR 36/97 e s.m.i.: Il PUC del comune di Bolano prevede l'utilizzo della Perequazione Urbanistica. Non è prevista l'applicazione nei territori di Presidio Ambientale CE-TPra. All'art. 37: *"è specificato che "Nel caso di cessione gratuita ad una Pubblica Amministrazione di un fabbricato di valore storico/documentale o soggetto a vincolo Monumentale **D.Lgs. 42/2004 parte II** è facoltà dell'amministrazione di costituire a favore del cedente un credito edilizio pari a 2/3 della Volumetria ceduta"*.
- 2) Recepimento 29ter, LUR 36/97 e s.m.i.: il PUC del Comune di Bolano recepisce l'applicazione dell'art. 29ter riportandolo all'art. 35, ma allo stato della pianificazione sia pur esistenti non identifica gli edifici che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 29ter n. 1 lettere a), b), c), d), della LUR 36/97 e s.m.i.
- 3) Recepimento 29quater, LUR 36/97 e s.m.i.: Il PUC del comune di Bolano prevede l'utilizzo della compensazione urbanistica all'art. 38 esclusivamente per la cessione delle aree con la sigla SIS-V1 e SIS-VA2 indicando gli specifici ambiti entro cui effettuare la compensazione.
- 4) Recepimento 29quinques, LUR 36/97 e s.m.i.: recepitamente esclusivamente per l'applicazione di distanze inferiori a ml 10 per

l'ambito con le sigle SIS-IC5, SIS-PS2, SISI-AS2 in rapporto con l'edificio esterno all'ambito e per i soli volumi tecnici fuoriuscenti dalla copertura; così come indicato nel perimetro della Norma Progetto di cui all'art. 43.19 delle norme generali

- 5) la relazione che illustri le modalità di recepimento nel Piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale; Il PUC del Comune di Bolano è redatto in applicazione della Legge Urbanistica regionale n. 36 del 4.9.1997 e s.m.i.; è redatto secondo i contenuti:
 - a) dell'allegato 1) alla dgr n. 321 del 11.05.2018 linee guida per la redazione della normativa dei piani urbanistici comunali,
 - b) dell'allegato 2) alla dgr n. 321 del 11.05.2018 linee guida per redazione informatica dei piani urbanistici comunali
 - c) dell'allegato 3) alla dgr n. 321 del 11.05.2018 linee guida per la modalità di calcolo delle unità di carico urbanistico;
 - d) richiamato il Regolamento Regionale 25 luglio 2017 n. 2;
 - e) richiamato il REC di Bolano e le definizioni uniformi in esso contenute;
 - f) richiamato il DPR 380 e s.m.i.; Sono richiamate
 - g) la Legge Regionale n. 6 del 02.05.1991, recante Norme per l'aggiornamento e l'applicazione del piano territoriale di coordinamento paesistico;
 - h) le disposizioni in materia di urbanistica commerciale di cui alla L. R. 02 Gennaio 2007 n. 1 alla D.C.R. n. 31 del 17.12.2012 "Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazione;
 - i) la LR 32 del 12.11.2004 testo unico sulle strutture ricettive. Costituisce disciplina del PUC la normativa delle Strutture

Turistico Ricettive ai sensi della L.R. n. 1 del 07.02.2008 il cui richiamo nelle NG e nelle tavole di struttura costituisce vincolo di destinazione d'uso, bilancio complessivo è all'interno delle NG e nel calcolo delle unità di carico urbanistico;

- j) Le disposizioni di disciplina geologica richiamate nelle NG e raccolte in fascicolo separato;
 - k) La Valutazione di Incidenza relativa al Sic IT 1332603 Piano del Parco Naturale Regionale di Bolano le cui disposizioni normative sono contenute nelle NG;
 - l) Legge Regionale 49/2009 e s.m.i. (piano casa);
 - m) La Legge Regionale 21/2004 e s.m.i (disciplina per il recupero dei sottotetti);
 - n) Legge Regionale 22/2007 e s.m.i.;
 - o) La disciplina dei distributori di carburante richiamata la L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.);
 - p) la tabella con la specificazione della corrispondenza tra gli elementi della struttura del piano e le zone omogenee come definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765.
 - q) Costituiscono documentazione tecnica obbligatoria a corredo del PUC i seguenti elaborati:
- 1) la cartografia in scala 1: 5.000 (TAV. STR2B-CTR) di sovrapposizione degli ambiti, degli eventuali distretti di trasformazione, del territorio

prativo, boschivo e naturale, nonché del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici rispetto al sistema dei vincoli paesaggistici e degli elementi della Rete ecologica ligure presenti sul territorio comunale;

- 2) la cartografia in scala 1:5.000 (TAV. STR2A-CTR) di sovrapposizione degli ambiti, degli eventuali distretti di trasformazione, del territorio prativo, boschivo e naturale, nonché del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici rispetto:
 - al vigente PTCP e, successivamente alla loro approvazione, agli strumenti della pianificazione territoriale regionale di cui all'articolo
 - alla vigente pianificazione di bacino che interessa il territorio comunale;
- 3) la cartografia in scala 1:5.000 (TAV. STR3-Catasto) di classificazione dei servizi distinti per tipologia, esistenti e di nuova previsione, nonché le relative superfici ai fini del dimensionamento.
- 4) la cartografia degli aspetti idrogeologici e le relative discipline contenute nelle Norme generali.

DEFINIZIONE AMBITI

IL SISTEMA TERRITORIALE: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE, DI CONSERVAZIONE DI COMPLETAMENTO E DEL SISTEMA DEI SERVIZI			
AMBITO			
AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI IMMAGINE E DEI TESSUTI COMPIUTI			
CLASSIFICAZIONE L.R. 36/97	AMBITI DEL PUC	RIFERIMENTI DM 1444/68	ARTICOLAZIONE DI AMBITI, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 35, 36 DELLA L.R. N. 36/1997 e s.m. e i.)
CE-TSU	conservazione tessuti storici urbani; Nuclei frazionali, borghi ed aggregati storici minori, in contesti agricoli comunque distinti rispetto ad aree edificate contigue, con impianto lineare o a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con edilizia monumentale ed eventuale presenza di vincoli paesaggistici.	Zone A	AMBITO 2
RQ-TSU	Tessuti edificati compiuti, con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, con adeguato livello di organizzazione e prestazioni, funzione prevalente residenziale con presenza di attività diversificate, artigianali, commerciali, terziarie, turistico-ricettive e servizi pubblici, che compongono un quadro connotato da omogeneità dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie.	Zone A	AMBITO 2
AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI APERTI			

CLASSIFICAZIONE L.R. 36/97	AMBITI DEL PUC	RIFERIMENTI DM 1444/68	ARTICOLAZIONE DI AMBITI, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 35, 36 DELLA L.R. N. 36/1997 e s.m. e i.)
CE-TPrA	Ambito di conservazione territori di presidio ambientale	Zone A	AMBITO 7
RQ-TPrA	Ambito di riqualificazione territori di presidio ambientale	Zone E	AMBITO 7
RQ-TPA	Ambiti di riqualificazione dei territori di Produzione Agricola	Zone E	AMBITO 7
CE-TBPN	Ambito di conservazione territori boschivi, prativi e naturali	Zone E	AMBITO 19
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE			
CLASSIFICAZIONE L.R. 36/97	AMBITI DEL PUC	RIFERIMENTI DM 1444/68	ARTICOLAZIONE DI AMBITI, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 35, 36 DELLA L.R. N. 36/1997 e s.m. e i.)
RQ-TUEE	Ambito di riqualificazione di tessuti urbani con caratteri eterogenei	Zone C	AMBITO 9
RQ-AIAR	Ambito di riqualificazione dei tessuti produttivi industriali/artigianali	Zone D	AMBITO 16
RQ-COM	Ambito di riqualificazione dei tessuti commerciali esistenti	Zone D	
AMBITI DI COMPLETAMENTO			
CLASSIFICAZIONE L.R. 36/97	AMBITI DEL PUC	RIFERIMENTI DM 1444/68	ARTICOLAZIONE DI AMBITI, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 35, 36 DELLA L.R. N. 36/1997 e s.m. e i.)
CO-TUEE	Ambiti di complemento di tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei idonei ad essere oggetto ad interventi di completamento	zone B/C	AMBITO 17

CO-TSU,	ambiti di completamento di tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei co-tuee idonei ad essere soggetti ad interventi di completamento	Zone B/C	AMBITO 16
CO-AIAR	ambiti di completamento di tessuti industriali-artigianali	Zone D	AMBITO 16
CO-COM	Ambiti di completamento dei tessuti di tipo commerciale per medie strutture di vendita alimentare e non alimentare	Zone D	AMBITO 16
SISTEMA DEI SERVIZI			
CLASSIFICAZIONE L.R. 36/97	AMBITI DEL PUC	RIFERIMENTI DM 1444/68	ARTICOLAZIONE DI AMBITI, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 35, 36 DELLA L.R. N. 36/1997 e s.m. e i.)
SIS-P	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi a raso	Zone F	AMBITO 20
SIS-Ps	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi in struttura e nel sottosuolo	Zone F	AMBITO 20
SIS-AS	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività sportive	Zone F	AMBITO 20
SIS-IC	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività di interesse Comune, civili, giudiziari, militari dello Stato, strutture per i servizi amministrativi	Zone F	AMBITO 20
SIS-SR	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi religiosi	Zone F	AMBITO 20
SIS-VA	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: verde pubblico attrezzato	Zone F	AMBITO 20
SIS-CM	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi cimiteriali	Zone F	AMBITO 20
SIS-T	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi tecnologici	Zone F	AMBITO 20

SIS-V	Sistema della Principale Viabilità Pubblica e d'uso pubblico	Zone F	AMBITO 20
SIS-V	Viabilità di nuova previsione e adeguamento dei calibri stradali	Zone F	AMBITO 20
SIS-VP	Sistema della viabilità pedonale pubblica e di uso pubblico	Zone F	AMBITO 20

VERIFICA E DIMENSIONAMENTO DEL PUC

Calcolo Servizi esistenti e di Previsione

Elenco servizi esistenti e di previsione:

Sistema dei servizi SIS-IC-TIPO-nn	Tipologia	Proprietà pubblica esistente	Servizi di previsione	Mq		
SIS-IC1	Palazzo Comunale Bolano	SI		385		
SIS-IC-10	Casa Comunale Ceparana	SI		15.250		
SIS-IC-IS1	Scuole ceparana	SI				
SIS-IC11	Caserma Carabinieri	SI		1.003		
SIS-IC12	Impianto sportivo	SI		1.385		
SIS-IC13	-interesse comune	SI		11.319		
SIS-IC14	Servizi tecnologici	SI		4.361		
SIS-IC15	area per servizi comuni	SI		3.442		
SIS-IC15		SI				
SIS-IC15bis	Servizi privati di interesse pubblico			3.987		Interventi da attuare in convenzione con la C.A.
SIS-IC16	Interesse comune	SI		2.439		
SIS-IC17	Casa della musica p.assistenza	SI		8.173		
SIS-IC17 bis	arginatura					
SIS-IC2	Servizi Privati in convenzione pubblica	SI		35.761		Vincolo conformativo
SIS-IC20	Impianti tecnologici	SI		12.796		
SIS-IC21	Arginatura		SI	45.503		Vincolo esproprio
SIS-IC22	Arginatura		SI	489		Vincolo esproprio
SIS-IC24	Arginatura		SI	14.726		Vincolo esproprio
SIS-IC25	Servizi tecnologici cabina SNAM	SI		4.361		
SIS-IC26	Arginatura	SI		2.275		
SIS-IC4	Interesse Comune	SI		1.286		
SIS-IC5	Impianti tecnologici	SI		153		

SIS-IC6	Interesse Comune	SI		4.238		
SIS-IC7	Servizi tecnologici	SI		1.814		
SIS-IC8	Servizi tecnologici	SI		1.262		
SIS-IC9	Servizi tecnologici	SI		2.731		
TOTALE				179.139		

SIS-IC-CIM2	Cimitero Bolano	SI		2.895		
SIS-IC-CM1	Servizi cimiteriali	SI		4.672		
SIS-IC-CM2	Servizi cimiteriali		SI	4.876		Vincolo esproprio
SIS-IC-CM3	Servizi cimiteriali		SI	17.804		Vincolo esproprio
TOTALE				30.247		

SIS-IC-SR1	Servizi religiosi	SI		1.523		
SIS-IC-SR2	Servizi religiosi	SI		11.049		
SIS-IC-SR4	Servizi religiosi	SI		277		
SIS-SR1	Chiesa montebello di mezzo	SI		96		
SIS-SR2	CHIESA Bolano	SI		660		
SIS-SR3	Terreno di parrocchia bolano	SI		417		
TOTALE				14.022		

Sistema dei servizi SIS-Pnn	Tipologia	Proprietà pubblica	Esproprio	Mq		
SIS-P1	Parcheggi pubblici	SI		361		
SIS-P10	Parcheggi pubblici	SI		825		
SIS-P11	Parcheggi pubblici	SI		883		
SIS-P12	Parcheggi pubblici	SI		614		
SIS-P13	Parcheggi pubblici		SI	249		Vincolo esproprio
SIS-P14	Parcheggi pubblici	SI		412		
SIS-P15	Parcheggi pubblici	SI		748		
SIS-P16	Parcheggi pubblici	SI		763		
SIS-P17	Parcheggi pubblici	SI		1.184		
SIS-P18	Parcheggi pubblici	SI		204		
SIS-P19	Parcheggi pubblici	SI		314		
SIS-P2	Parcheggi pubblici		SI	694		Vincolo esproprio
SIS-P20	Parcheggi pubblici	SI		1.838		
SIS-P21	Parcheggi pubblici	SI		502		
SIS-P22	Parcheggi pubblici		SI	425		Vincolo esproprio

SIS-P23	Parcheggi pubblici terminal di linea	SI		5.948		
SIS-P24	Parcheggi pubblici	SI		1.649		
SIS-P25	Parcheggio pubblico		SI	1.193		Vincolo esproprio
SIS-P26	Parcheggi pubblici		SI	578		Vincolo esproprio
SIS-P27	Parcheggio pubblico	SI		912		
SIS-P28	Parcheggi pubblici		SI	493		Vincolo esproprio
SIS-P29	Parcheggi pubblici		SI	642		Vincolo esproprio
SIS-P3	Parcheggi pubblici	SI		353		
SIS-P30	Parcheggi pubblici	SI		536		
SIS-P31	Parcheggi pubblici	SI		238		
SIS-P32	Parcheggi pubblici	SI		1.650		
SIS-P33	Parcheggi pubblici	SI		1.366		
SIS-P35	Parcheggio Pubblico		SI	1.509		Vincolo esproprio
SIS-P36	Parcheggi pubblici		SI	450		Vincolo esproprio
SIS-P37	Parcheggio pubblico		SI	821		Vincolo esproprio
SIS-P38	Parcheggio pubblico	SI		631		
SIS-P4	Parcheggi pubblici		SI	1.015		Vincolo esproprio
SIS-P40	Parcheggio pubblico		SI	1.937		Vincolo esproprio
SIS-P41	Parcheggio pubblico		SI	282		Vincolo esproprio
SIS-P44	Parcheggio Pubblico			941		
SIS-P5	Parcheggi pubblici		SI	374		Vincolo esproprio
SIS-P6	Parcheggi pubblici		SI	186		Vincolo esproprio
SIS-P7	Parcheggi pubblici		SI	760		Vincolo esproprio
SIS-P8	Parcheggi pubblici		SI	617		Vincolo esproprio
SIS-P9	Parcheggi pubblici		SI	935		Vincolo esproprio
TOTALE				36.032		

SIS-VIP42	Pubblica viabilità		SI	2.278		Vincolo esproprio
SIS-VIP43	Bretella autostradale		SI	40.036		Vincolo esproprio
TOTALE				42.314		

Sistema dei servizi SIS-VPnn	Tipologia	Proprietà pubblica	Esproprio	Mq		
SIS-VP10	Verde pubblico		SI	1.817		Vincolo esproprio
SIS-VP11	Impianti sportivi	SI		6.277		
SIS-VP12	verde pubblico	SI		1.321		
SIS-VP13	Verde pubblico	SI		739		
SIS-VP14	Verde pubblico	SI		2.047		

SIS-VP15	Verde Pubblico		SI	1.783		Vincolo espropriativo
SIS-VP16	Verde Pubblico		SI	3.300		Vincolo espropriativo
SIS-VP18	Verde Pubblico		SI	11.543		Vincolo espropriativo
SIS-VP18	Verde Pubblico	SI		12.188		
SIS-VP19	Impianti sportivi	SI		94.750		
SIS-VP20	Galoppatoio	SI		50.358		
SIS-VP21	Verde Pubblico		SI	10.325		Vincolo espropriativo
SIS-VP22	Verde Pubblico		SI	952		Vincolo espropriativo
SIS-VP23	Verde Pubblico parco di Bolano	SI		3.174		
SIS-VP24	Verde Pubblico	SI		10.448		
SIS-VP27	Verde pubblico		SI	1.533		Vincolo espropriativo
SIS-VP29	Verde pubblico impianto sportivo		SI	11.082		Vincolo espropriativo
SIS-VP30	Verde pubblico	SI		2.447		
SIS-VP7	Verde pubblico	SI		844		
SIS-VP8	Verde pubblico	SI		1.200		
SIS-VP9	Verde pubblico	SI		381		
TOTALE				226.062		

TOTALE GENERALE

527.816

Comuni di retro costa ed urbani interni: a) aree ed edifici per l'istruzione: in funzione dei relativi fabbisogni stimati dal P.U.C.; b) aree ed attrezzature di interesse comune: 7,50 mq/U.C.U. comprensiva delle quote di dotazione a) e comunque non inferiore a 4,50 mq/U.C.U.; c) aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva: 8,00 mq/U.C.U.; d) infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: 2,50 mq/U.C.U., La ripartizione dei servizi sopra indicata può essere modificata dal P.U.C. per individuare i servizi più idonei a sgravare un'eventuale dipendenza funzionale, specie sotto il profilo della mobilità e dei parcheggi, nei confronti di contigui comuni costieri, con i quali sia intervenuta una specifica intesa a tal fine sottoscritta.

		CALCOLO UNITÀ DI CARICO URBANISTICO U.C.U DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
		Residenza	Alloggi	Vani	Vani accessori	Vani depurati
		categoria A01	0	0	0	0
		categoria A02	2760	15776,5	5520	10256,5
		categoria A03	737	3769	1474	2295
		categoria A04	308	1302	616	686
		categoria A05	39	124	78	46
		categoria A06	0	0	0	0
		categoria A07	222	2123,5	444	1679,5
		categoria A08	5	100	10	90
		categoria A09	0	0	0	0
		categoria A10	49	268	98	170
		categoria A11	0	0	0	0
A	Capacità abitativa degli alloggi		4120	23463	8240	15.223
C	residenti occupanti	7433	7433			
	abitazioni occupate		3185			UCU - R
	abitazioni non occupate		940			1.591,23
	totale abitazioni		4125			
	% abitazioni occupate		77,21			
B	ab con 1 stanza	9	9			
	ab con 2 stanze	122	244			
	ab con 3 stanze	714	2142			
	ab con 4 stanze	2191	8764			
	ab con 5 stanze	4762	23810			
	ab con 6 stanze	5163	36141			
	ab con più di 6 stanze	10502	73514			
	Stanze occupate	23463	71110			
D	coefficiente occupazione	0,10				
	UCU - R	1.591,23				

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO U.C.U. PRODUZIONE AGRICOLA					
VALORE SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE			9645	mq	
PARAMETRO DI APPLICAZIONE			1000	mq	
SUPERFICIE PRODUTTIVA DI PREVISIONE			0	mq	
PARAMETRO DI APPLICAZIONE			100	mq	
U.C.U. PRODUTTIVA AGRICOLA			9,645		

Nel seguito è indicato il carico urbanistico complessivo previsto dal Piano, determinato con le modalità indicate all'art. 6, Fase 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, è pari a 2488 UCU.

P. to 1 => U.CU RESIDENZIALE COMPLESSIVA					TOTALE
a)U.C.U. residenziale esistente	-	-	-		15.223
b)U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali					1.591
c)U.C.U residenziale di previsione 24 da nuova costruzione e 22 da recupero (1 ab. Ogni 25 mq di S.U.)					4.231
f)UCU residenziali da recupero.					
P. to 2 => U.C.U TURISTICO- RICETTIVA					TOTALE
U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto					0
U.C.U. ricettiva di previsione in n° posti letto					0
P. to 3 => U.CU PRODUTTIVA AGRICOLA					TOTALE
U.C.U agricola esistente					10
U.C.U agricola di previsione					
P. to 4 => U.CU SERVIZI TERRITORIALI AGGIUNTIVI					TOTALE
U.C.U. esistenti nel settore ricettivo-alberghiero					0
U.C.U. di previsione					0
TOTALE U.C.U.=>					21.055

servizio	Doazione minima	Datazione minima di calcolo	Formiti
aree per attrezzature e di interesse comune	UCU 21.045 x 4,5 mq/UCU	Mq 94.705	Mq 223.408
Aree per la funzione verde pubblico ludicreativa e sportiva	UCU 21.045 x 8 mq/UCU	Mq 168.360	Mq 226.062
Infrastrutture per la mobilità e parcheggi	UCU 21.045 x 3 mq/UCU	Mq 63.135	Mq 78.346
Totali da DM e Forniti		189.405	527.816
Verifica	Mq 527.816 : UCU 21.055 = 29 mq/UCU > 18 mq/UCU 527.816		

RELAZIONE GENERALE

Il presente aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della LUR 36/97 e ss.mm.ii. è basato sui seguenti supporti Legislativi i quali sono contenuti all'interno delle Norme Generali del PUC:

Con la legge regionale del n. 29 del 30 dicembre 2015 è stata completata la riforma, avviata con la legge regionale n.11 del 2 aprile 2015, della legge urbanistica 36/1997 che si è caratterizzata per la semplificazione del procedimento di formazione ed approvazione del Piano urbanistico comunale e per la specificazione degli atti ed elaborati costitutivi del Piano.

Con delibera della Giunta regionale n.316 del 14 aprile 2017 è stato recepito, con specificazioni applicative, il Regolamento edilizio tipo nazionale (Ret) contenente, tra l'altro, le "Definizioni uniformi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia".

Nel giugno 2017 è stato predisposto il "Supporto tecnico per l'attuazione dell'articolo 7 della legge regionale 24/2001 per il recupero dei sottotetti", in modo da fornire ai comuni lo schema pratico per l'applicazione della stessa normativa.

Con Regolamento regionale n.2 del 25 luglio 2017, si è attuata la disposizione contenuta nell'articolo 34 della legge urbanistica con la determinazione delle "Dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra le costruzioni e dalle strade", con ciò aggiornando la disciplina del decreto ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968 in materia di standard urbanistici.

Con le Linee guida per la redazione dei Puc si completa quindi lo scenario degli strumenti tecnici che vengono forniti ai Comuni per la formazione dei Piani urbanistici comunali.

Le Linee guida sono un vero e proprio "manuale tecnico" che i comuni ed i progettisti dei Puc avranno a disposizione contenente:

- gli schemi delle norme generali del PUC, con testi già predisposti e testi che possono essere completati dai Comuni in base alle relative valutazioni
- gli schemi delle norme degli ambiti, di conservazione, riqualificazione e completamento, per le diverse tipologie previste dall'art. 4 del Regolamento regionale sulle dotazioni territoriali, dei Distretti di trasformazione e per i territori boschivi, prativi e naturali, che i comuni completeranno in base alle proprie scelte di assetto urbanistico del territorio;
- le indicazioni pratiche operative per il recepimento nel PUC delle leggi regionali 24/2001 e s.m. (recupero sottotetti) e l.r. 49/2009 e s.m. nota come "piano casa";
- le indicazioni operative per l'informatizzazione del piano urbanistico, in modo che questo possa essere gestito digitalmente ed accessibile per cittadini, imprese ed Enti pubblici;

- gli schemi operativi per la determinazione del carico urbanistico complessivo del Piano, articolato per le diverse componenti insediative (abitanti, addetti nelle attività produttive, turisti, ecc.).

ATTI FONDANTI

- Il R.R. 25 luglio 2017 n. 2 è posto alla base ed ha calcoli per il dimensionamento del PUC con riferimento alle “LINEE GUIDA PER LA MODALITA’ DI CALCOLO DELLE UNITÀ DI CARICO URBANISTICO allegato 3 alla D.G.R. n. 321 dell’11 maggio 2018” quale modello applicativo per il calcolo delle UCU;
 - Le nuove sigle del PUC si rifanno alla tabella allegata LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLA NORMATIVA DEI PIANI URBANISTICI COMUNALI con modifiche DPR 380/2001 di cui alla L. 120/2020. Con indicati i riferimenti alle zone omogenee del DM 1444/68.
 - COERENZA CON L’ART 43 della LUR 36/97 Costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al PUC in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempreché conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative:
- a) modifiche della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC ove i relativi vincoli siano operanti a norma dell’ (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) e successive modificazioni e integrazioni, nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale; **Sono state apportate alcune modifiche ai servizi esistenti e di nuova previsione. Tali modifiche hanno esclusivamente previsioni di viabilità pubblica sopravvenute (Bretella Autostradale) e la rispondenza dei servizi alla mappa catastale in modo da evidenziare quelli esistenti e quelli di nuova previsione, riportandoli con chiarezza sulla TAV .STR3.**
- b) modifiche per l’adeguamento del PUC ad atti legislativi, di programmazione e di indirizzo statali o regionali che non comportino incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC; **il PUC è stato adeguato agli atti Legislativi Regionali in particolare alla nuova stesura della LUR 36/97 e ss.mm.ii. Regolamento regionale n.2 del 25 luglio 2017 D.G.R. 321 DELL’ 11/08/2018 con modifiche DPR 380/2001 di cui alla Legge 120/2020**
- c) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l’individuazione di nuovi distretti e l’incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC; **Non sono stati individuati nuovi ambiti di conservazione o di riqualificazione o nuovi distretti. Ai fini dell’applicazione della LR 49/2009 e sue modificazioni intervenute è stato verificato in quanto non presente nel PUC vigente il carico urbanistico. Ed in particolare nei territori di presidio ambientale il carico derivante da nuove costruzioni o dall’applicazione della LR 49/2009 è stato posto un tetto derivante dal PUC vigente il quale non potrà essere superato.**
- c bis) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione e di quelli di riqualificazione finalizzate a incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio ed interventi di contrasto all’abbandono del territorio di produzione agricola e di presidio ambientale, a condizione che non sia consentita la nuova costruzione, anche per trasferimento di volumetrie preventivamente demolite, su aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse. **Si tratta di operazioni urbanistiche non previste in questa fase di attuazione del PUC, ma che qualora si rendesse necessario potranno essere attuate separatamente in attuazione dei relativi regolamenti Regionali.**

L’operazione di aggiornamento del PUC vigente ha comportato ad una rivitalizzazione complessiva sia dell’apparato normativo che della cartografia generale. Il livello normativo è stato adeguato alla dgr n. 321 del 11.05.2018, ossia al coordinamento degli strumenti di base della pianificazione locale utilizzando le sigle

contenute nella DGR per meglio riconoscere vi vari tessuti ed adeguare l' apparato normativo alle sopravvenute discipline della legislazione oggi vigenti a livello Regionale e Nazionale. Quindi si è proceduto ad allineare le destinazioni d'uso all'art 13 della LR 16/2008 eliminando dal PUC vigente le classificazioni spurie non classificabili a livello Regionale e Statale, si è proceduto a raccordare le definizioni uniformi con quelle del regolamento edilizio Comunale che ricalca lo schema tipo di livello Regionale nazionale. Si è proceduto alla redazione in merito al dimensionamento del PUC sempre a riferimento degli allegati alla dgr n. 321 del 11.05.2018. Il dimensionamento oltre ad essere allegato al presente documento è divenuto parte integrante delle Norme Generali, ciò al fine qualora venisse variato il carico urbanistico UCU (Unità di Carico Urbanistico) se a seguito di atti pianificatori futuri per distinguere l'applicazione dell'Aggiornamento al PUC o le Varianti al PUC a seguito di incrementi del Carico insediativo o meno. Il PUC è adeguato DPR 380/2001 di cui alla Legge 120/2020. La cartografia è stata aggiornata attraverso la ridefinizione dei perimetri compensandoli sulla mappa catastale e su carta tecnica.

DOCUMENTI FONDANTI

DESCRIZIONE FONDATIVA: nessuna modifica in quanto i principi fondanti del piano in essa contenuti restano tuttora validi;

RAPPORTO AMBIENTALE: è stato redatto nuovo rapporto Ambientale aggiornato agli schemi oggi ricorrenti tenuto a principio quello del PUC vigente si richiama DGR n. 616 del 1 luglio 2022 e il rispetto della disciplina contenuta all'art. 30 delle Norme Generali ed programma di monitoraggio anch'esso contenuto nelle Norme Generali.

DISCIPLINA PAESISTICA: sostituita dalle regole di qualità progettuale contenute nelle norme generali.

MODIFICHE DEL CARICO INSEDIATIVO

L'aggiornamento al PUC ha avuto come effetto una riduzione della SU e di conseguenza delle ULU di calcolo rispetto alla situazione del PUC vigente tale riduzione si concretizza in una superficie utile SU pari a mq 8.632 pari ad UCU 345. Nella verifica di calcolo tali UCU sono state conteggiate nel carico insediativo massimo previsto da PUC vigente ancorché in linea teorica essendo privo di un dimensionamento atto a dimostrare la capacità insediativa nel dettaglio. Tali quantità qualora l'amministrazione decidesse di utilizzarle quale credito edilizio fermi restando i principi dell'art. 43 della LUR 36/97 e ss.mm.ii. potranno essere reintrotti nel piano senza che ciò costituisca variante urbanistica. Con ciò ponendo quale principio nell'utilizzo di tali quantità nei territori aperti della necessaria compensazione delle superfici e il non superamento del carico urbanistico stabilito dal DM 1444/68 ovvero attraverso la riduzione del carico massimo stabilito per gli ambiti di riqualificazione RE-TPrA. In merito all'applicazione della LR 49/2009 e ss.mm. ii. sono stati stabiliti limiti alla sua applicazione ovvero ad esempio nei RQ-TPrA il carico urbanistico derivante dal PUC vigente rappresenta il limite di SA sia da nuova costruzione che dall'applicazione dell'utilizzo dei crediti. Le norme inoltre stabiliscono i limiti ai trasferimenti di credito o dove questi non possono essere trasferiti.

AMBITI CHE HANNO GENERATO IL CREDITO DI URBANISTICO

EX DTR30	SU MQ 214;
EX DTR8	SU MQ 4.216
EX DTR2	SU MQ 3.969
EX ARI40	SU MQ 233
EX ARI41	SU MQ 388
EX DTR 05	SU MQ 745
EX ARI 9	SU MQ 169
EX DTR01	SU MQ 1.159
EX ARI76	SU MQ 531
EX ARC13	SU MQ 138
EX ARC19	SU MQ 49
EX ARI38	SU MQ 117
EX ARI 51	SU MQ 42

AMBITI CHE HANNO UTILIZZATO IL CREDITO DI URBANISTICO

EX ARI14 ora CO-TUE14B	SU utilizzata MQ 84
EX ARI20 ora CO-TUE 20	SU utilizzata MQ 192
EX ARIAIC CS ora CO-TSU75	SUutilizzata MQ 130