



**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 29quinquies, 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 alla dgr n. 321 del 11.05.2018 linee guida per redazione informatica dei piani urbanistici comunali
  - c) dell'allegato 3) alla 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 privato, 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**

| <b>IL SISTEMA TERRITORIALE: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE, DI CONSERVAZIONE DI COMPLETAMENTO E DEL SISTEMA DEI SERVIZI</b>          |  |                               |  |
|--|--|-------------------------------|--|
| <b>AMBITO</b>  |  |                               |  |
| <b>AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI IMMAGINE E DEI TESSUTI COMPIUTI</b> |  |                               |  |
| <b>CLASSIFICAZIONE L.R. 36/97</b>  | <b>AMBITI DEL PUC</b>  | <b>RIFERIMENTI DM 1444/68</b> | <b>ARTICOLAZIONE DI AMBITI, TERRITORI (ARTT. 28, 29, 35, 36 DELLA L.R. N. 36/1997 e s.m. e i.)</b> |
| <b>CE-TSU</b>  | 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.   | <b>Zone A</b>                 | <b>AMBITO 2</b>  |
| <b>RQ-TSU</b>  | 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. | <b>Zone A</b>                 | <b>AMBITO 2</b>  |
| <b>AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI APERTI</b>   |  |                               |  |

| 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   |
| <b>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE</b> |  |                        |   |
| 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                 |   |
| <b>AMBITI DI COMPLETAMENTO</b>    |  |                        |   |
| 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   |

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

|        |  |        |           |
|--------|--|--------|-----------|
| 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<br>SIS-IC-TIPO-nn | Tipologia                       | Proprietà<br>pubblica | Esproprio | Mq     |                       |
|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------|--------|-----------------------|
| SIS-IC1                               | Palazzo Comunale Bolano         | SI                    |           | 385    |                       |
| SIS-IC2                               | Servizi pubb.conv. priv         | SI                    |           | 35.761 | Vincolo conformativo  |
| SIS-IC4                               | Interesse Comune                | SI                    |           | 1.286  |                       |
| SIS-IC5                               | Impianti tecnologici            | SI                    |           | 153    |                       |
| SIS-IC6                               | Interesse Comune                | SI                    |           | 4.238x |                       |
| SIS-IC-SR1                            | Servizi religiosi               | SI                    |           | 1.523  |                       |
| SIS-IC-CM1                            | Servizi cimiteriali             | SI                    |           | 4.672  |                       |
| SIS-IC-CM2                            | Servizi cimiteriali             |                       | SI        | 2.392  | Vincolo espropriativo |
| SIS-IC7                               | Servizi tecnologici             | SI                    |           | 1.814  |                       |
| SIS-IC8                               | Servizi tecnologici             | SI                    |           | 1.262  |                       |
| SIS-IC9                               | Servizi tecnologici             | SI                    |           | 2.731  |                       |
| SIS-IC-SR2                            | Servizi religiosi               | SI                    |           | 11.049 |                       |
| SIS-IC10                              | Casa Comunale Ceparana          | SI                    |           | 15.250 |                       |
| SIS-IC-IS1                            | Scuole ceparana                 | SI                    |           |        |                       |
| SIS-IC11                              | Caserma Carabinieri             | SI                    |           | 1.003  |                       |
| SIS-IC12                              | Impianto sportivo con circolo   | SI                    |           | 1.385  |                       |
| SIS-IC13                              | Impianti sportivi               | SI                    |           | 11.319 |                       |
| SIS-IC14                              | Servizi tecnologici             | SI                    |           | 4.361  |                       |
| SIS-IC16                              | Interesse comune                | SI                    |           | 2.439  |                       |
| SIS-IC17                              | Casa della musica p.assistenza  | SI                    |           | 8.173  |                       |
| SIS-IC-CIM2                           | Cimitero Bolano                 | SI                    |           | 2.895  |                       |
| SIS-IC15                              | Impianti tecnologici depuratore | SI                    |           | 3.442  |                       |
|                                       | Area dem./priv. Sportiva        | SI                    |           |        |                       |

|            |                         |    |    |        |  |                       |
|------------|-------------------------|----|----|--------|--|-----------------------|
| SIS-IC18   | Pubblica viabilità      |    | SI | 2.278  |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-IC19   | Bretella autostradale   |    | SI | 40.036 |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-IC20   | Impianti tecnologici    | SI |    | 12.796 |  |                       |
| SIS-IC22   | Arginatura              |    | SI | 489    |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-IC21   | Impianti tecnologici    |    | SI | 45.503 |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-IC-SR4 | Servizi religiosi       |    |    | 277    |  |                       |
| SIS-IC24   | Pertinenze Canale Villa |    | SI | 14.726 |  |                       |
| .TOTALE    |                         |    |    |        |  |                       |

| Sistema dei servizi SIS-Pnn | Tipologia                            | Proprietà pubblica | Esproprio | Mq    |  |                       |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------|-------|--|-----------------------|
| SIS-P1                      | Parcheggi pubblici                   | SI                 |           | 361   |  |                       |
| SIS-P2                      | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 694   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P3                      | Parcheggi pubblici                   | SI                 |           | 353   |  |                       |
| SIS-P4                      | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 1.015 |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P5                      | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 374   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P6                      | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 186   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P7                      | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 760   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P8                      | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 617   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P9                      | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 935   |  | Vincolo espropriativo |
| 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 espropriativo |
| 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-P20                     | Parcheggi pubblici                   | SI                 |           | 1.838 |  |                       |
| SIS-P21                     | Parcheggi pubblici                   | SI                 |           | 502   |  |                       |
| SIS-P22                     | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 425   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P23                     | Parcheggi pubblici terminal di linea | SI                 |           | 5.948 |  |                       |
| SIS-P24                     | Parcheggi pubblici                   | SI                 |           | 1.649 |  |                       |
| SIS-P26                     | Parcheggi pubblici                   |                    | SI        | 578   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P25                     | Parcheggio pubblico                  |                    | SI        | 1.193 |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P27                     | Parcheggio pubblico                  | SI                 |           | 912   |  |                       |

|         |                     |    |    |       |  |                       |
|---------|---------------------|----|----|-------|--|-----------------------|
| SIS-P28 | Parcheggi pubblici  |    | SI | 493   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P29 | Parcheggi pubblici  |    | SI | 642   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P30 | Parcheggi pubblici  | SI |    | 536   |  |                       |
| SIS-P31 | Parcheggi pubblici  | SI |    | 238   |  |                       |
| SIS-P32 | Parcheggi pubblici  | SI |    | 1650  |  |                       |
| SIS-P33 | Parcheggi pubblici  | SI |    | 1.366 |  |                       |
| SIS-P34 | Parcheggi pubblici  | SI |    | 477   |  |                       |
| SIS-P35 | Parcheggio Pubblico |    | SI | 1.509 |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P36 | Parcheggi pubblici  |    | SI | 450   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P37 | Parcheggio pubblico |    | SI | 821   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P38 | Parcheggio pubblico | SI |    | 631   |  |                       |
| SIS-P39 | Parcheggio pubblico |    | SI | 736   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P40 | Parcheggio pubblico |    | SI | 373   |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-P41 | Parcheggio pubblico |    | SI | 282   |  | Vincolo espropriativo |
| TOTALE  |                     |    |    |       |  |                       |

| Sistema dei servizi SIS-VPnn | Tipologia                      | Proprietà pubblica | Esproprio | Mq     |  |                       |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------|--------|--|-----------------------|
| SIS-VP7                      | Verde pubblico                 | SI                 |           | 844    |  |                       |
| SIS-VP8                      | Verde pubblico                 | SI                 |           | 1.200  |  |                       |
| SIS-VP9                      | Verde pubblico                 | SI                 |           | 381    |  |                       |
| SIS-VP10                     | Fascia di rispetto cimitero    |                    | SI        | 2.201  |  | Vincolo espropriativo |
| SIS-VP11                     | Impianti sportivi              | SI                 |           | 6.277  |  |                       |
| SIS-VP12                     | Parcheggi pubblici             | 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-VP17                     | Verde Pubblico                 |                    | SI        | 2.275  |  | 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                 |                    | SI        | 11.082 |  | Vincolo espropriativo |

|        |  |  |  |  |  |  |
|--------|--|--|--|--|--|--|
| TOTALE |  |  |  |  |  |  |
|--------|--|--|--|--|--|--|

|          |                                  | 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              |
| <b>A</b> | Capacità abitativa degli alloggi |   | 4120     | 23463   | 8240           | 15.223         |
| <b>C</b> | residenti occupanti              | 7433  | 7433     |         |                |                |
|          | abitazioni occupate              |   | 3185     |         |                | UCU-R 1.591,23 |
|          | abitazioni non occupate          |   | 940      |         |                |                |
|          | totale abitazioni                |   | 4125     |         |                |                |
|          | % abitazioni occupate            |   | 77,21    |         |                |                |
| <b>B</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    |         |                |                |
| <b>D</b> | 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 |
| <b>U.C.U PRODUTTIVA AGRICOLA</b>                                |  | <b>9,645</b> |      |    |

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.

|  |   |   |   |  |               |
|--|---|---|---|--|---------------|
| <b>P. to 1 =&gt; U.CU RESIDENZIALE COMPLESSIVA</b>   |   |   |   |  | 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.  |   |   |   |  |               |
| <b>P. to 2 =&gt; U.C.U TURISTICO- RICETTIVA</b>  |   |   |   |  | TOTALE        |
| U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto   |   |   |   |  | 0             |
| U.C.U. ricettiva di previsione in n° posti letto   |   |   |   |  | 0             |
| <b>P. to 3 =&gt; U.CU PRODUTTIVA AGRICOLA</b>  |   |   |   |  | TOTALE        |
| U.C.U agricola esistente   |   |   |   |  | 10            |
| U.C.U agricola di previsione   |   |   |   |  |               |
| <b>P. to 4 =&gt; U.CU SERVIZI TERRITORIALI AGGIUNTIVI</b>  |   |   |   |  | TOTALE        |
| U.C.U. esistenti nel settore ricettivo-alberghiero   |   |   |   |  | 0             |
| U.C.U. di previsione   |   |   |   |  | 0             |
| <b>TOTALE U.C.U.=&gt;</b>  |   |   |   |  | <b>21.055</b> |

| servizio  | Doazione minima            | Datazione minima di calcolo | Formiti    |
|---|----------------------------|-----------------------------|------------|
| aree per attrezzature e di interesse comune                 | UCU 21.603 x 4,5<br>mq/UCU | Mq 97.213                   | Mq 191.324 |
| Aree per la funzione verde pubblico ludicreativa e sportiva | UCU 21.603 x 8<br>mq/UCU   | Mq 172.824                  | Mq 228.721 |
| Infrastrutture per la mobilità e parcheggi                  | UCU 21.603 x 3<br>mq/UCU   | Mq 64.809                   | Mq 77.054  |
| <b>Verifica</b>   |                            |                             |            |
| <b>Mq 497.099 : UCU 21.055 = 23 mq/UCU &gt; 18 mq/UCU</b>   |                            |                             |            |



## 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 insediativi (abitanti, addetti nelle attività produttive, turisti, ecc.).

## ATTI FONDANTI

- Il R.R. 25 luglio 2017 n. 2 è posto alla base ed ha i 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 i 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 | SUtilizzata MQ 130   |