



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli - Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

INDICE

1. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PUC - Pag. 3
2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO - Pag. 7
3. I TEMI DEL PIANO - Pag. 8
 - 3.1 LA STRUTTURE DEL PUC - Pag. 8
 - 3.2 GLI INTERVENTI PIU' SIGNIFICATIVI PREVISTI DAL PUC - Pag. 10
 - 3.3 ALTRI INTERVENTI PREVISTI DAL PUC - Pag. 12
4. I NUMERI DEL PIANO - Pag. 13
 - 4.1 II PESO INSEDIATIVO - Pag. 13
5. LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTICOLI 29 BIS, 29 TER, 29 QUATER E 29 QUINQUIES - Pag. 17
 - 5.1 RECEPIMENTO NORMATIVE DI SETTORE (legge 24/2001 modificata con L.R. 30/2014) - Pag. 19
- 6.0 NORMATIVA REGIONALE DI SETTORE - Pag. 19
 - 6.1 L.R.38/2007 E S.M. ED INTEGRAZIONI - Pag. 19
 - 6.2 TURISMO (L.R. N° 1/2008 E N° 2/2008 E S. M. I.) - Pag. 19

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando

Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC

Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



1. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PUC

Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- Documento degli Obiettivi
- Relazione Fondativa (ultima revisione Marzo 2021)

- **Tavole descrizione fondativa:**
 - DF 0A - Carta base C.T.R.
 - DF 0B - Carta base Ortofoto
 - DF 0C - Carta base Catasto
 - DF 1 - Inquadramento territoriale vasta scala
 - DF 2 - P.T.C.P. Assetto insediativo
 - ~~DF 3 - Assetto Geomorfologico (stralciato)~~
 - ~~DF 4 - Assetto Vegetazionale (stralciato)~~
 - DF 5 - Descrizione fondativa Tavola dei Vincoli
 - DF 6 - Vincoli Paesistici
 - DF 7 - Piano Utilizzo aree Demaniali
 - DF 7a - Piano Utilizzo aree Demaniali
 - DF 8 - Aree percorse dal fuoco
 - DF 9 - Zonizzazione Acustica
 - DF 10 - Viabilità e verde
 - DF 11 - Proprietà pubbliche
 - DF 12 - Asservimenti
 - DF 13 - Reti servizi e sottoservizi
 - DF 14a - PRG variante
 - DF 14b - PRG vigente
 - ~~DF 15a - Standard Urbanistici Attuali (revisione Agosto 2017) (stralciato)~~
 - ~~DF 15b - Standard Urbanistici Progetto (revisione Agosto 2017) (stralciato)~~
 - DF 16 - Uso del suolo - studio agroforestale
 - DF 17 - Richiedenti
 - DF 18 - Tipologia delle case

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



DF 19– Carta del centro abitato per codice della strada
DF 20– Rilevamento alberghi
~~DF 21 – Viabilità (revisione Novembre 2017)~~ (stralciato)
DF 22– Siti natura 2000
DF 23– Semaforica
DF 24 –Semaforica Paesistica

• **Tavole di Progetto**

~~ST01-oss – Struttura Piano adottato con osservazioni al piano e prescrizioni di VAS (revisione Agosto 2017)~~ (stralciato)
ST01 – Struttura del Piano
ST02– Struttura Piano – Catastale
ST03– Struttura Piano - Prop. Pubbliche – P.T.C.P.
ST04– Struttura Piano – Alberghi – Aree percorse dal fuoco
ST05– Struttura Piano-Siti natura
~~ST06 – Struttura Piano – PTC~~ (stralciato)
ST07- Struttura Piano Ambiti – Vincoli
ST08 – Viabilità
ST09a – Standard Urbanistici Attuali
ST09b– Standard Urbanistici Progetto

• **Elaborati di progetto**

Progetto PUC-Struttura Piano-Relazione
Normativa generale e degli ambiti di conservazione e di riqualificazione
con Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art.5.

FASCICOLO “A” TIPOLOGIA MANUFATTI
FASCICOLO “B” EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO
FASCICOLO “C” (stralciato)
FASCICOLO “D” CENSIMENTO STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE
FASCICOLO “E” NUCLEI STORICI: NORME AMBITI ASR ED ALLEGATO “E.1” ALLE NORME
FASCICOLO “F” DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



ELABORATI STUDI ARCHEOLOGICI

- Relazione tecnica -Verifica Preventiva di Interesse Archeologico
- DF Archeo 1 – Planimetria con localizzazione delle UT
- DF Archeo 2 – Planimetria con localizzazione delle UT e aree a rischio archeologico
- DF Archeo 3 – Planimetria con localizzazione dei toponimi
- DF Archeo 4 – Cartografia storica
- DF Archeo 5 – Cartografia storica
- DF Archeo 6 – Cartografia storica
- DF Archeo 7 – Cartografia storica
- DF Archeo 8 – Cartografia storica
- DF Archeo 9 – Cartografia storica
- DF Archeo 10 – Cartografia storica
- Schede UT

ELABORATI STUDI V.A.S.

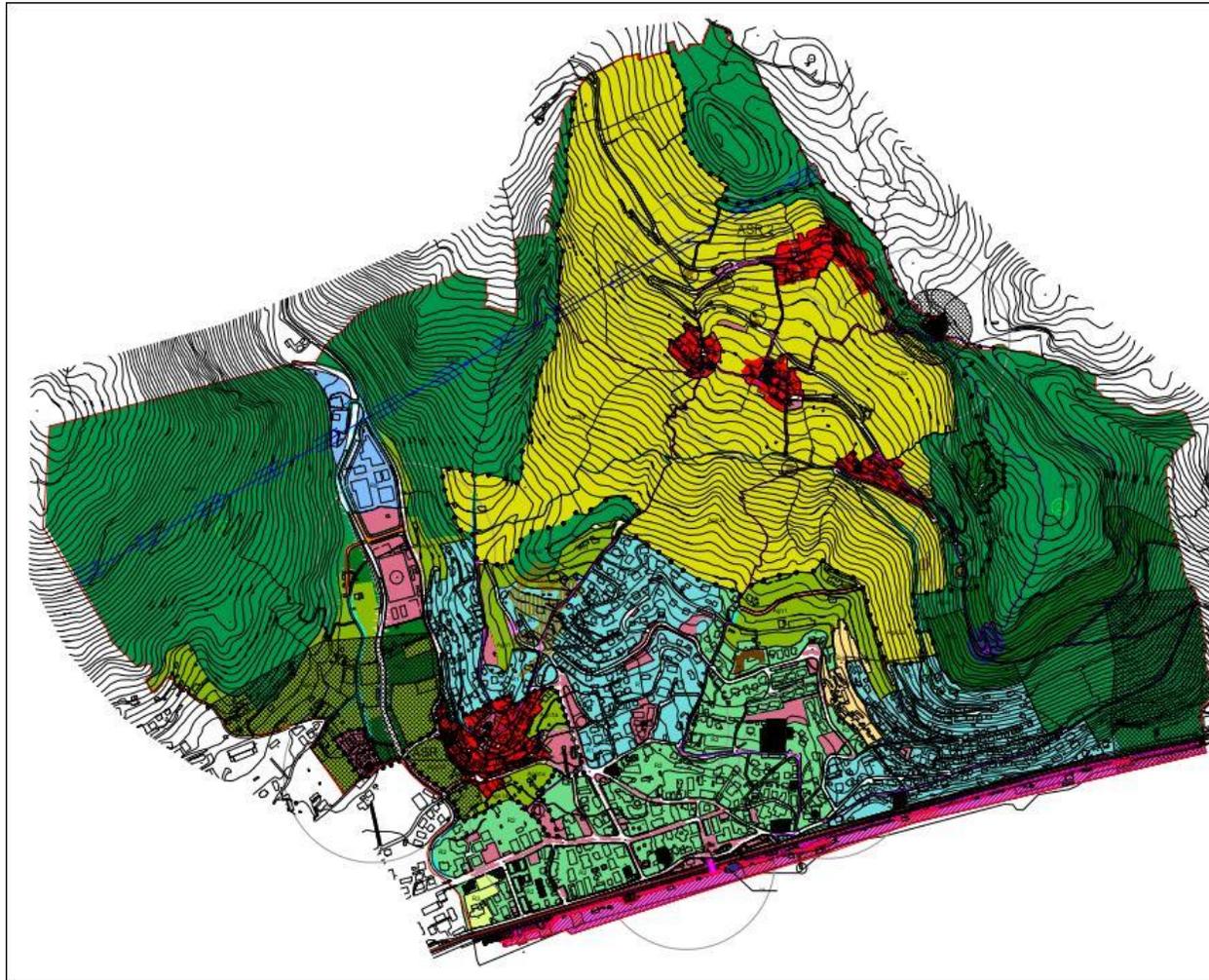
- Rapporto Ambientale
- Studio di Incidenza
- Allegato specie animali e vegetali di elevato interesse
- Dichiarazione di sintesi
- RA_01 - Temi ambientali
- RA_02 - Temi ecologici
- RA_03 - Sovrapposizione temi ambientali con Struttura
- RA_04 - Sovrapposizione temi ecologici con Struttura

Fermi restando i contenuti di struttura del PUC, di cui all'art. 27, comma 1, della L.R. n. 36/1997 s.m.i., come definiti negli elaborati oggetto di approvazione, le verifiche di conformità rispetto alle discipline sovraordinate sono comunque da riferire ai contenuti operanti al momento del rilascio del corrispondente titolo edilizio, come desumibili dalle pertinenti fonti istituzionali di individuazione.

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC
Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO

Il Piano ha adottato una particolare metodologia di avvicinamento alle tematiche progettuali che consiste in una serie di successive "zoomate". Le tavole di Piano in scala 1: 5000, che coprono l'intero territorio comunale, disciplinano in modo specifico l'uso del suolo esterno ed interno al nucleo urbano.

AREE NON URBANIZZATE

La fascia collinare del territorio comunale presenta caratteri morfologici ed ambientali molto particolari che suggeriscono una disciplina specifica molto restrittiva e conservativa sia per gli assetti morfologici e vegetazionali sia per i nuclei insediati presenti.

AREE URBANIZZATE

Ambiti di conservazione (ASR1 e ASR2, sub-ambiti R0, Agn 1/a e Agn2/a)

Il PUC individua gli ambiti di conservazione, intesi come quelle parti complesse di tessuto urbanizzato, caratterizzate da un assetto fisico - morfologico e funzionale riconoscibile, dotato di una identità territoriale. Per queste aree appaiono necessari interventi di conservazione e di interventi che non comportino modificazioni sostanziali.

Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi (ambito R1)

Sono gli ambiti residenziali saturi soggetti ad interventi di riqualificazione. In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale, turistico ricettive, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, connettivo urbano. Non sono ammesse nuove costruzioni.

Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente ambito di completamento

(Ambito R2)

Si tratta di un ambito a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente.

In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti Residenza, turistico ricettivo, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



Ambiti con pianificazione previgente (Ambito R3 ambito di Riqualificazione di tessuti edificati soggetti a rischio ambientale)

Ambito ex colonia Gioiosa: si tratta dell'ambito nel quale si prevede la ristrutturazione del complesso immobiliare "Ex colonia Gioiosa" sito in Via XXV Aprile con sistemazione del contorno.

Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta (ambito R8 Ambito d di conservazione di tessuti insediati di valore paesaggistico e panoramico)

Si tratta di aziende già presenti nel territorio comunale. Le norme del PUC regolano gli interventi di manutenzione e riqualificazione.

Ambiti a destinazione produttiva (ambito R9 Ambito di Riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati)

L'ambito di cui al titolo è riservata agli insediamenti per impianti produttivi, industriali e/o artigianali Funzioni ammesse: artigianato, logistica, terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, esercizi di vicinato, servizi, chiaramente con riferimento normativo alle corrispondenti categorie funzionali dell'art. 13 della L.R. 16/2008 s.m.i..

Complementari: parcheggi pubblici e pertinenziali, residenza, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

3. I TEMI DEL PIANO

3.1 LA STRUTTURA DEL PUC

La struttura del PUC si articola come segue. I processi trasformativi sono regolati dalle norme, gli interventi progettuali dipendono da linee guida precisate nelle schede norma.

Mentre la disciplina dell'esistente è normata sostanzialmente per il mantenimento dello stato attuale, consentendo solo interventi di riqualificazione, la disciplina degli ambiti Storici viene trattata da un elaborato allegato alle norme generali.

La struttura del piano è sostanzialmente intesa a riconoscere quello stato di fatto che nei decenni passati, a partire dal dopoguerra, si è venuto a determinare. Con ogni evidenza le prime aree occupate dall'espansione urbana sono state quelle della piana costiera, ed hanno interessato successivamente la saturazione delle zone collinari.

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



Il Centro Storico di Borgio è stato così attorniato dall'edificazione, mentre gli altri Centri Storici, assai meno accessibili, sono stati salvaguardati. In questa situazione il PUC non poteva certo avere come obiettivo una crescita che né l'impianto infrastrutturale né la morfologia del suolo avrebbero potuto consentire. Una situazione, peraltro, che necessita di interventi minuti, atti a migliorare la qualità urbana.

Interventi che esulano dai contenuti specifici del PUC e che appartengono alla gestione da parte dell'amministrazione comunale e che riguardano in generale la buona manutenzione di strade, impianto di illuminazione pubblica, la pubblicità e le insegne e, in generale, tutti gli "oggetti" che fanno parte dello spazio pubblico.

L'attenzione del pianificatore si è pertanto spostata su una grave carenza riscontrate.

Riguarda l'assenza di un'area verde pubblica tale da corrispondere alle esigenze più varie di un borgo che deve offrire, oltre alle spiagge ed alla balneazione, anche un luogo fresco di riposo e di passeggiata, dotato di impianti e fruibile da tutti, abitanti e turisti di breve o di lunga permanenza.

Si tratta con ogni evidenza di un parco pubblico con spazi dedicati ai bambini, agli anziani ed agli adulti, dotato di pista ciclabile e di area pedonale, nonché di un impianto verde alberato che merita di essere precisamente progettato.



3.2 GLI INTERVENTI PIU' SIGNIFICATIVI PROPOSTI DAL PUC

Il primo intervento è riferito all'ambito speciale As 1, localizzato in area centrale urbana e particolarmente idoneo per una sistemazione generale paesaggistica significativa. È il caso di un intervento atto a modificare la percezione del Borgo, di particolare interesse morfologico, la cui fattibilità è connessa a due opportunità offerte dal PUC. La cessione degli orti urbani all'Amministrazione comunale in cambio di un credito edilizio da utilizzarsi per la costruzione di un edificio residenziale in altro ambito di completamento.

Quest'opera, nel suo insieme, prevede una sistemazione completa di parcheggi, aree verdi pubbliche a partire dall'attuale area di parcheggio adiacente al Comune, fino al crocevia di Via Giacomo Matteotti. L'obiettivo dell'intervento è la valorizzazione dell'area ai fini del completamento urbano, con la creazione di un percorso pedonale che sale sino al centro storico di Borgio. Si tratta di realizzare un raccordo pedonale tra l'edificato urbano con il centro storico di Borgio. Questo nuovo luogo pubblico avrà la funzione di legare il centro urbano, di recente costruzione, con l'edificato storico di Borgio.

Una nuova attrezzatura urbana ubicata subito a valle del centro storico, ben collegata con la casa Comunale. Lo spazio pubblico potrà, inoltre, essere utilizzato per manifestazioni di diverso tipo, che potranno animare la vita del paese.

Il secondo intervento l'area PU3 è di maggiore complessità. Comprende una vasta area che affianca il torrente Bottassano, in parte già di proprietà pubblica, adibita a campo di calcio (che resta confermato)

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



Il progetto del parco interessa la piana del torrente Bottassano, ricca di coltivazioni intensive che si intende preservare e valorizzare con una destinazione in parte a parco agricolo ed in parte a parco tematico sul risparmio energetico e sulle energie rinnovabili denominato con l'acronimo ENEA (ENergia Educazione Ambientale). Tale parco dovrà avere una fruizione pubblica con due percorsi pedonali da realizzare sulle due sponde del torrente che porteranno ai diversi settori dello stesso parco. La funzione prettamente pubblica necessita che anche la proprietà del parco sia pubblica almeno per le parti non destinate alla fruizione agricola;

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



3.3 ALTRI INTERVENTI PREVISTI DAL DEL PUC

Il PUC prevede inoltre alcuni interventi relativi alla viabilità e alla sistemazione di spazi pubblici;

Per quanto riguarda gli interventi sullo spazio pubblico si segnala quello dell'ambito speciale As2, che ha per tema la riqualificazione di Piazza Marconi con il nuovo sottopasso per il collegamento con il mare. Si tratta di creare uno spazio pubblico strategico, ben collegato sia con il mare sia con il resto dell'urbanizzato ed in particolare con il centro storico di Borgio, con la nuova piazza posta sotto la casa comunale per proseguire per il centro storico di Borgio per finire nel nuovo parco ENEA. Si tratta quindi, di un importante intervento a sostegno di una mobilità dolce che potrà caratterizzare il centro urbano di Borgio.

E' prevista infine, la nuova passeggiata a mare, intervento che interessa tutta la costa dal confine con Pietra Ligure sino al confine con Finale ligure,. comprende il sistema dell'arenile e, in alcuni tratti la prima fascia di territorio costiero .

Le zone interessate dalla passeggiata a mare sono sottoposte a progetto di opera pubblica esteso a non meno della totalità delle aree comprese per ciascuna zona e finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale delle stesse; In attesa della approvazione di detto progetto, sono consentite installazioni stagionali dei bagni marini ed attrezzature di servizio (chioschi e dehors disciplinati da speciali regolamenti comunali e dalle norme di attuazione del PUC ..



4. I NUMERI DEL PIANO

4.1 IL PESO INSEDIATIVO

DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO PREVISTO DAL PROGETTO DI PUC - Determinazione delle unità di carico urbanistico U.C.U.
(art. 33, comma 2, L.R. 36/1997 s.m.i.)

a) CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE : TOTALE 8.015 U.C.U.

DETERMINAZIONE DEL PESO INSEDIATIVO IN TERMINE DI VANI (Fonte Ufficio tributi del Comune)

Numero dei vari abitazioni primarie e secondarie e relativi coefficienti di occupazione

1.Vani prima casa esistenti: 9.338 vani (coefficiente di occupazione: 0,24 ab./vani) = $9.338 \times 0,24 = 2.241$ **U.C.U.**

2.Vani seconde case esistenti: 13.050 vani (coefficiente di occupazione: 0,40 ab/vani) = $13.050 \times 0,40 = 5.220$ **U.C.U.**

3. Nuove edificazioni previste dal PUC

TABELLA PESI INSEDIATIVI P.U.C.

	Residenza	Commerciale/Servizi	Edilizia sociale	Totale generale
R2	425 mq SU "Ex hotel Bruna"			425 mq SU
R2a	1.100 mq SU "ex RTA Via Trento e Trieste"			1.100 mq SU
As 1	430 mq SU (crediti edilizi)			430 mq SU
R 3	1.790 mq SU "Ex colonia Gioiosa"			895 mq SU
	1.790mq x 50% = 895 / 25 = n. 36 U.C.U. alla capacità insediativa residenziale di previsione			
R2	2.100 mq SU "Legnano"		250 mq SU	2.100 mq SU

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



L1a	ex Hotel LIDO 1.532,86 / 3,5 = 438 mq. SU		438 mq SU
Totali	5.388 mq SU	250 mq SU	5.388 mq SU

TOTALE NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI: 5.388 mq SU : 25 mq = **216 U.C.U.**

SU = 7.428 mq. per il "TOTALE NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI" corrispondente a 297 U.C. (si veda DGR165/2022 punto 84)

4. Nuovo peso insediativo previsto per effetto della L.R. n°49/09 e s.m.i. "PIANO CASA"

Dal 2009 al 2017 sono stati attuati, nel comune di Borgio Verezzi, 60 interventi con ampliamento art. 3 : gli stessi hanno sviluppato una SU di circa 3000 mq per una media annua di 375 mq per una capacità insediativa nei prossimi dieci anni che si stima sia:

$$375 \text{ mq} \times 10 = 3750 \text{ mq} : 25 \text{ mq} = \mathbf{150 \text{ U.C.U}}$$

5. Nuovo peso insediativo previsto per effetto della L.R. n°24/2001 e s.m.i. "SOTTOTETTI"

Dal 2001 al 2017 sono stati attuati nel comune di Borgio Verezzi, 90 interventi (di cui 12 di condomini) : si stima che gli stessi interventi abbiano recuperato a fini abitativi una SU di circa 6000 mq, (6000 mq : 16 anni = 375 mq/anno) per una media annua di 375 mq per una capacità insediativa nei prossimi dieci anni che si stima sia:

$$375 \text{ mq} \times 10 = 3750 \text{ mq} : 25 \text{ mq} = \mathbf{150 \text{ U.C.U}}$$

TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE di 8.058 (si veda DGR165/2022 punto 84)

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



b) CAPACITA' STRUTTURE ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERA - TOTALE 1.204 U.C.U.

Posti letto alberghi + RTA+ locande = **616 U.C.U.**

STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA = 588 pl = **588 U.C.U.**

c) CAPACITA' ADDETTI ATTIVITA' COMMERCIALI ARTIGIANALI, DI SERVIZI, TURISTICHE COMMERCIALI - TOTALE 112 U.C.U.

La capacità addetti e fruitori delle attività artigianali di produzione beni per un totale di 6200 mq : 100 = **62 U.C.U.**

Fruitori Grotte di Valdemino: **100 U.C.U.**

d) CAPACITA' ADDETTI ATTIVITA' AGRICOLA - TOTALE 58 U.C.U.

Superficie coperta di magazzini e serre : 58.000 mq 1 U.C.U. ogni 1.000 mq per una U.C.U pari a **58 U.C.U.**

e) CAPACITA' INSEDIAMENTI COMMERCIALI TERZIARI - TOTALE 40 U.C.U.

Tali destinazioni d'uso sono sparse su tutto il territorio per una consistenza di circa 4000 mq totali : 4000 mq : 100 mq = **40 U.C.U.**

Sub-ambito As1 settore 1: 5 U.C.U.

f) CAPACITA' DEI SERVIZI TERRITORIALI SOVRACOMUNALI - TOTALE 69 U.C.U.

Fruitori Parco Urbano: 27.885 mq : 100 mq = 279 x 0.1 = **28 U.C.U.**

Fruitori Teatro comunale: 700 mq : 100 mq = 7 x 0.2 = **2 U.C.U.**

Fruitori Campo sportivo: 13.000 mq : 100 mq = 130 x 0.3 = **39 U.C.U.**

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



g) CAPACITA' INTERVENTI VARIANTI IN ITINERE

TOTALE GENERALE U.C.U. : 9.596 U.C.U.

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



5. LE MODALITÀ DI RECEPIMENTO NEL PIANO DELLA DISCIPLINA DI CUI AGLI ARTICOLI 29 BIS, 29 TER, 29 QUATER E 29 QUINQUES;

ARTICOLO 47 (COMPENSAZIONE URBANISTICA)

Il PUC ha individuato il sistema principale delle infrastrutture e delle opere costituenti urbanizzazione pubblica o di uso pubblico a livello di quartiere, a livello urbano e a livello territoriale.

Le modalità di applicazione della Compensazione Urbanistica sono state definite all'articolo 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al PUC, di cui si riporta di seguito il testo integralmente:

Art.47 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

In presenza di vincoli preordinati all'esproprio, l'A.C., sulla base di specifica richiesta del soggetto interessato, può attribuire agli immobili da espropriare, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro, diritti edificatori da utilizzare nello stesso ambito o in altri ambiti di riqualificazione o completamento, con esclusione degli ambiti Agn0, Agn1, ASR1, ASR2, PU.1 e PU.2.

L'attribuzione dei diritti edificatori deve avvenire previa stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato, soggetta alle formalità stabilite dall'articolo 49, comma 4 della LR 36/97 e s.m.i. per i titoli convenzionati, ferma restando la successiva annotazione del credito edilizio nel registro di cui all'articolo 29ter, comma 4 della LR 36/97 e s.m.i..

I diritti edificatori per i terreni si quantificano in metri quadrati di superficie utile (S.U.), data in misura pari a 0,03 mq ogni mq di superficie di area resa disponibile, senza corrispettivo economico, per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche a cui il vincolo preordinato all'esproprio fa riferimento.

Per i fabbricati che saranno ceduti senza corrispettivo economico, invece, la quantità di superficie utile (S.U.) da riconoscere al soggetto cedente e le relative destinazioni d'uso, saranno definite nella convenzione di cui al precedente punto 2 sulla base del giusto controvalore.

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



Nel caso in cui il soggetto interessato proponga l'utilizzo dei diritti edificatori nella medesima area (ambito) su cui è stato apposto il vincolo espropriativo, la proposta dovrà essere accompagnata, oltre che dalla bozza di convenzione di cui al precedente punto 2, anche da un progetto preliminare in cui siano contenute l'ubicazione e la caratterizzazione dell'utilizzo della superficie utili acquisita e che tale utilizzo non confligga con la realizzazione del servizio e della infrastruttura pubblica da realizzare.

Al fine di acquisire immobili funzionali all'attuazione delle previsioni di realizzazione di servizi pubblici ed infrastrutture pubbliche, il Comune può procedere alla permuta con beni immobili di proprietà pubblica di valore tale da indennizzare in tutto o in parte gli immobili oggetto della dichiarazione di pubblica utilità.”

ARTICOLO 28 BIS (MISURE DI INCENTIVAZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA)

Per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici è stata assegnata una premialità costituita da una quota percentuale di incremento del volume geometrico.

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



5.1 RECEPIMENTO NORMATIVA SOTTOTETTI (L.R. N° 24/2001 MODIFICATA CON LA L.R. 30/2014)

Si veda lo specifico documento “ Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali .

6.0 NORMATIVA REGIONALE DI SETTORE

6.1. L.R.38/2007 E S.M. ED INTEGRAZIONI

Si veda art. 12 - Edilizia residenziale pubblica (L.R.38/2007 e s.m. ed integrazioni)

6.2 TURISMO (L.R. N° 1/2008 E N° 2/2008 E S. M. I.)

Si veda art. 29 delle norme generali del PUC.

Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



Progettisti: Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, VAS, SIC

Dott. Francesco Cipolla: consulente per le analisi delle tematiche geologiche I.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche