COMUNE DI DIANO CASTELLO IM

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
progetto definitivo

VARIANTE
gennaio 2012

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Applicazione del Piano Urbanistico Comunale

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Art. 2 Livello Puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il presente Piano Urbanistico Comunale costituisce sviluppo a livello puntuale delle indicazioni a livello territoriale e locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
In tal senso la Disciplina Paesistica viene integrata nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 3 Tipologie di interventi urbanistico-edilizi

Le definizioni seguenti sono tratte dalla Legge Regionale 16/2008 "*Disciplina dell'attività edilizia*", Parte I, Titolo II. Per ogni riferimento ad articoli di legge, laddove non diversamente specificato, si rimanda quindi alla medesima legge e s.m.e i.

Art. 3.1 Manutenzione ordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
– all'interno degli edifici:
a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
h) risanamento o costruzione di vespai;
i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;
– all'esterno degli edifici:
a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 LRL N°16/2008 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

Art. 3.2 Manutenzione straordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.
2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 4.15 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 4, comma 4;
g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né

mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

Art. 3.3 Restauro

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 4.17, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne;
   - solai e volte;
   - scale;
   - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Art. 3.4 Risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 4.17, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Art. 3.5 Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 4.17;

b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della Lg.16/08 Regione Liguria.

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
– senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della Lg.16/08 Regione Liguria, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 4.17;
– con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della Lg.16/08 Regione Liguria, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 4.17;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 4;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 3.10 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

Art. 3.6 Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico– sanitarie preesistenti.

Art. 3.7 Mutamento di destinazione d'uso senza opere

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

Art. 3.8 Mutamento di destinazione d'uso con e senza opere

Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici, con o senza opere, qualora comporti variazione degli standards urbanistici di cui al DM 2/4/68, è sottoposto a titolo abilitativo convenzionato; tale cambiamento di destinazione d'uso è assentibile nel rispetto delle presenti norme e disciplinato nelle singole norme di zona .

Non è mai ammesso il cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad altra destinazione.
Le destinazioni d'uso da considerare rilevanti sotto il profilo urbanistico al fine degli standards urbanistici sono tre:

1) la residenza;
2) il produttivo (costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi);
3) il commerciale-direzionale-turistico.

Art. 3.9 Sostituzione edilizia

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 3.5, comma 2, lettera e).
2. Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dal presente PUC e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa e del lotto minimo ove previsto
3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

Art. 3.10 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze a norma dell'articolo 3.12, comma 4;
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale
c) in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
d) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
e) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
f) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
g) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) della Lg.16/08 Regione Liguria, se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmentecircoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

Art. 3.11 Ristrutturazione urbanistica

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 3.12 Pertinenze di un fabbricato

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 4: cantine , ripostigli, legnaie, deposito attrezzi e ricovero animali, piccole serre domestiche, rimesse per mezzi agricoli.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
d) individuabilità fisica e strutturale propria;

e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.
4. E' ammessa la creazione di pertinenze, così come sopradescritte, all'interno di tutto il territorio comunale con escluzione dell'ambito Ar.1.1 Centro storico e Ar.1.2 Varcavello e delle aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale ivi comprese le aree inondabili e a rischio di frana così individuate dai piani di bacino.
Detti interventi, soggetti a titolo abilitativo dovranno rispettare le seguenti condizioni e parametri:
- rispettare la disciplina paesistica di livello puntuale e fare riferimento agli schemi tipologici in essa contenuti;
- essere anche non direttamente collegati con le unita immobiliari ma ad esse connessi;
- essere posti fuori terra, ovvero sotterranei, in tal caso saranno interrati sui quattro lati, tollerandosi solo su un lato fuori terra per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi;
- essere armonicamente connessi e integrati alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda l' altezza e la copertura.

Le dimensioni non possono in ogni caso eccedere il 20 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, come definita all'articolo 4, né, comunque, risultare superiori a 20 mq di superficie complessiva.
- distanze dai confini di proprietà: 5 m;
- distanze dalle strade: 5m;
- distanze dai fabbricati diversi da quelli di cui costituiscono pertinenza: 10 m.
- altezza massima: 3,50 m.

5. Ove non previsto dal presente PUC tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente strumento urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.

Art. 3.13 Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.
2. Negli interventi di nuova costruzione si prevede la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. All'interno dei PUO è ammessa la possibilità di fissare distanze inferiori, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico. A tal fine i PUO dovranno essere corredati da appositi elaborati idonei a prefigurare l'esito degli interventi previsti.
3. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'art. 4.1 comma 4 nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 3.14 Parcheggi privati

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta la realizzazione di parcheggi privati, nella misura di 70 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 4.1 pari al doppio di quanto richiesto ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni.
Dovrà comunque essere soddisfatta e garantita la presenza minima di un posto auto (pari a mq. 10) per ogni nuova unità abitativa che si viene a creare anche nel caso di semplici frazionamenti.
Al fine di eliminare parcheggi sul suolo stradale, lungo il ciglio a monte di tutte le strade statali, provinciali, comunali e private, ove lo consentano ragioni di visibilità (distanza da curva, dossi, ecc.) è consentita la costruzione di box ad uso autorimessa da ricavarsi nelle balze del terreno ed interrati su tre lati. Il lato prospiciente la strada dovrà arretrarsi di m. 5 dal ciglio stradale in deroga alle distanze.
Le autorimesse interrate non pertinenziali alle abitazioni sono realizzabili in qualsiasi zona del PUC, fatte salve le prescrizioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, ad eccezione delle zone

agricole e degli edifici esistenti di valore storico per i quali gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni di vincolo se esistente o comunque col rispetto della tipologia originaria dell'edificio.
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:
a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e ss.mm.;
b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, purché assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2.
4. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia e dal presente PUC
7. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.
8. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dal PUC nelle singole zone

Art. 4 Definizioni dei parametri urbanistico-edilizi

Art. 4.1 Superficie agibile e superficie accessoria

1. Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella SA:

a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19.

4. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il
b) maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
c) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici."

Art. 4.2 Locali interrati – definizione

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 4.11 altezza.

Art. 4.3 Superficie netta di vendita

Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di

lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

Art. 4.4 Volume virtuale

Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale (es volumetria massima e minima ammissibile) o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.I parametri e ogni riferimento contenuti nelle presenti norme di attuazione, aventi l'unità di misura espressa in "metri cubi", sono da convertire in S.A. considerando un'altezza virtuale di metri 3,50.

Art. 4.5 Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore, in tal caso dovrà essere utilizzata la differenza.
3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area sono espressamente previste e disciplinate dal PUC.

Art. 4.6 Indice di utilizzazione insediativa

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 4.7 Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I. Qualora non sia richiesto il lotto continuo le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità ovvero della loro destinazione specifica secondo quanto stabilito da eventuali convenzioni preliminari e indispensabili per l'edificazione. E' fatto salvo quanto stabilito in proposito per ogni ambito dalla relativa normativa di zona.
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data di entrata in vigolre del PUC.
Più specificatamente per gli edifici esistenti costruiti prima del 31/08/1967 (data di pubblicazione della legge 6 agosto 1967n. 765) se rientrano nelle zone del PUC assimilabili alle zone E ai sensi del DM 2/4/1968 n. 1444 s'intende asservita una fascia minima di metri 5 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine del mappale sul quale l'edificio insiste, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto della entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. n. 36/97) mentre se rientrano nelle zone del PUC assimilabili alle zone A, B e C ai sensi del DM 2/4/1968 n. 1444 e non risultano ricomprese in zone soggette a PUO ovvero a concessione convenzionata sulla base della individuazione del lotto idoneo, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita la superficie derivante dalla applicazione dell'indice U.I.attuale alla superficie agibile esistente comunque non oltre il confine del mappale sul quale l'edificio insiste sempre da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto della entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. n. 36/97).
Per gli edifici esistenti costruiti dopo il 31/08/1967 (data di pubblicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765) la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.
3. Per gli edifici esistenti ricadenti in zone soggette a PUO ovvero a Concessione Convenzionata sulla base della individuazione di un lotto idoneo, costruiti prima o dopo il 31/08/1967 (data di pubblicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765), si intende asservita la superficie derivante dalla applicazione dell'indice U.I. attuale alla superficie agibile esistente; resta comunque inteso che i

terreni eventualmente asserviti alla edificazione dei suddetti edifici, ovunque dislocati, hanno esaurito la quota parte di potenzialità edificatoria a suo tempo trascritta.
4. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 Legge 16/2008 RL nel caso di DIA. Gli asservimenti dei nuovi interventi devono risultare da atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari e essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.
5. Nel caso si intervenga su di un fabbricato preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di P.U.C. consentano ampliamenti indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.
6. Resta inteso che l'asservimento parziale di un lotto, qualora ammissibile, deve essere correlato ad un frazionamento.

Art. 4.8 Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 4.1, comma 4, nei limiti dallo stesso indicati.
~~**Superficie coperta (Sc)**: per superficie coperta di una costruzione si intende la proiezione del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio sul terreno, in essa comprese le logge, i porticati ed esclusi i corpi aggettanti aperti (poggioli, balconi, cornici) fino a sporgenze di m. 1,20 rispetto ai muri esterni perimetrali.~~
~~La superficie dei corpi aggettanti chiusi, di qualsiasi sporgenza, è conteggiata nella superficie coperta.~~

Art. 4.9 Rapporto di copertura

Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

Art. 4.10 Distanze

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidettoi "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 4.1, comma 4, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 4.11 Altezza

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

3. Nel caso di terrapieni artificiali addossati all'edificio gli stessi saranno computati nell'altezza del fabbricato qualora il loro spessore in direzione ortogonale all'edificio sia inferiore a m. 4,00 o loro altezza, computata dall'intersezione con il terreno naturale (intendendo per tale la situazione orografica dello stesso alla data di entrata in vigore del PUC – art. 41 della L.R. 36/97) sia superiore a m. 3,00.

Per la determinazione del profilo naturale del terreno dovrà essere sistemato sul sito, prima di ogni intervento, il caposaldo inamovibile, concordato con il Comune, da riportare chiaramente sulle tavole di progetto e mantenuta fino al rilascio della agibilità o del documento che certifichi la fine lavori.

Art. 4.12 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili,uffici e attività turistico-ricettive

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

5. Si specifica che i vani sottotetto non accessibili e/o non abitabili devono avere le falde impostate all'estradosso dell'ultimo solaio piano.

Art. 4.13 Linea di gronda

1. Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

Art. 4.14 Numero dei piani

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

Art. 4.15 Locali tecnici

1. Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

Art. 4.16 Sagoma

1. Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

Art. 4.17 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;

c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

Art. 4.18 Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento, ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità pubblica.

Art. 4.19 Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con esclusione della rete principale della viabilità. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi ed agli impianti a rete di esclusivo uso privato.

Art. 4.20 Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma delle superfici lorde dei singoli solai orizzontali ~~e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in essi compresi,~~ con esclusione ~~tenuto conto anche~~ delle superfici relative alle scale esterne diverse da quelle prescritte dalla normativa antincendio o da quelle necessarie per collegare il pianterreno dell'edificio con il terreno sistemato nonché delle superfici di eventuali soppalchi, logge, porticati. ~~Non sono computati gli~~ aggetti ~~aperti fino alla sporgenza di m. 1,20 dai muri di perimetro,~~ i poggioli ~~fino a sporgenza di m. 1,20~~, i volumi tecnici, i sottotetti non agibili e non collegati stabilmente con i piani sottostanti, i porticati soggetti ad uso pubblico. Ai fini dell'attuazione delle previsioni edificatorie del presente PUC la SA è stimata pari all'80% della SLP

Art. 4.21 Superficie permeabile (Sp)

E' data dalla superficie del lotto libera da manufatti od occupata da manufatti interrati che hanno un riporto di almeno un metro di terra idoneo ad accogliere una copertura vegetale arborea o arbustiva, nonché da strade e piazzali realizzati con materiale drenante avente superficie permeabile pari o superiore al 25% e pendenza inferiore al 10%.

Art. 4.22 Volume (V)

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per la relativa altezza lorda, comprensiva quindi dello spessore del soprastante solaio. Tale definizione verrà applicata per il calcolo della volumetria esistente ove richiesto dalla presenti norme, ai fini degli ampliamenti e degli accorpamenti ammessi.

Art. 4.23 Lotto idoneo (Li)

Si tratta della superficie territoriale da asservire ad un determinato tipo di costruzione. Il lotto deve essere continuo, deve avere la superficie minima stabilita per ogni ambito urbanistico dalla relativa normativa e una volta individuato rimane vincolato a fini urbanistici e di presidio ambientale all'edificio su di esso costruito. Ai fini della continuità del lotto non costituiscono separazione le strade e i corsi d'acqua di larghezza inferiore a m. 8,00.
Le presenti norme stabiliscono le seguenti tipologie di "lotto idoneo ":

- il lotto idoneo dotato di un indice di utilizzazione insediativa proprio, per cui esiste un rapporto diretto tra la superficie dello stesso e la volumetria edificabile;
- il lotto di concentrazione nel quale la dimensione dei fabbricati edificabili (all'interno dell'intervallo stabilito) non dipende dalla superficie dello stesso, bensì dalla superficie di terreno asservito.

Il lotto minimo idoneo e il lotto minimo di concentrazione, della misura stabilita per ogni ambito urbanistico dalla relativa normativa, una volta individuati rimangono geometricamente vincolati agli edifici su di essi costruiti. Resta inteso che le aree eccedenti il lotto minimo e, in quanto tali, non geometricamente vincolate ad esso , e prive di indice di utilizzazione, possono essere cedute in proprietà dopo l'intervento e essere utilizzate per la determinazione delle distanze dai confini e per la localizzazione su di esse, per intero o in parte, di un nuovo fabbricato, costituendo comunque una superficie aggiuntiva rispetto al lotto idoneo minimo di riferimento che deve possedere ciascun intervento.
Le modalità di individuazione della tipologia di lotto idoneo vengono stabilite per ogni zona in cui il ricorso allo stesso è contemplato.

Art. 5 Deroghe

Per i soli interventi su fabbricati esistenti è ammessa la deroga della distanza dai confini di proprietà anche nell'iptesi di demolizione e successiva ricostruzione , intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore.
In tal caso è necessario produrre l' assenso del confinante.
Per i soli edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico, il Sindaco può concedere deroghe alle norme di attuazione del P.U.C., previo parere della Provincia, relative ai seguenti parametri:
- altezza massima degli edifici;
- distanza minima tra i fabbricati;
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali.

Art. 6 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.
Essi sono, ai sensi della L.R. 25/95:

a) sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale;
b) spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;
c) fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamenti dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione;
d) rete idrica: le condotte per l'erogazione dell' acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana;
f) pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
g) rete telefonica: la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati;
h) spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Art. 6.1 Viabilità

Nelle tavole V14 e V2 è riportata la viabilità prevista di primaria importanza, viabilità prevista di secondaria importanza, viabilità esistente da potenziare, viabilità pedonale da riqualificare, viabilità pedonale di previsione.
I percorsi pedonali esistenti dovranno essere valorizzati nel loro tracciato originario, conservati all'uso pedonale secondo i materiali tradizionali. Si prevede la loro conservazione nel rispetto dei valori tipologici originari e della continuità dell'itinerario. Quando i percorsi rivestono un interesse panoramico occorre tenere conto delle esigenze di inserimento ambientale, evitando la messa in opera di soluzioni palesemente antiestetiche di confine stradale , quali i guard-rail, rispetto ai paletti in pietra o in metallo di confine stradale. Contestualmente è proibita la realizzazione di qualsiasi manufatto che possa essere d'ostacolo alla fruizione panoramica e schermare la visuale della sede stradale. E' ammesso l'uso di materiale naturale (legno..) e la piantagione di siepi.
La viabilità prevista di secondaria importanza lungo l'argine destro del Torrente San Pietro e sul versante ovest di collegamento per Varcavello dovrà prevedere un percorso pedonale ciclabile avente valenza ambientale ed ecologica con funzione ricreativa e turistica. Tale percorso dovrà preferibilmente essere in sede propria ed indipendente dalla viabilità veicolare, avere una larghezza minima di metri 1,50.

Art. 7 Urbanizzazione secondaria – Perequazione urbanistica

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative ad attrezzature tecnologiche previsti dalla L.R. 25/95 e s.m.i.
Sulla base del concetto di perequazione urbanistica atta a perseguire un'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree tutte le aree destinate a servizio pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici fisssati dal presente PUC sono dotate di I.U.I .
Detto I.U.I sarà pari all'indice del distretto o ambito all'inteno del quale sono perimetrati detti servizi.
Nel caso dei servizi Va17 e Va14 , che non sono compresi all'interno di ambito o distretto, viene riconosciuto, per i terreni non asserviti ai fabbricati esistenti, un indice virtuale di utilizzazione insediativa (I.U.I) di 0,029 mq/mq il quale, se non precedentemente utilizzato, può essere trasferito nelle aree edificabili secondo quanto previsto dalla normativa di ciascun ambito o distretto esclusivamente per raggiungere l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) ivi stabilito.

Art. 8 Servizi pubblici

E' l'insieme degli spazi e delle attrezzature di proprietà pubblica o privata, purché in quest'ultimo caso sussista un vincolo di destinazione d'uso pubblico ovvero siano stabilite le modalità e le condizioni d'uso pubblico dell'impianto mediante apposita convenzione, suddiviso in base al D.M. 2/4/1968, n. 1444, nelle seguenti categorie:
I = aree per l'istruzione;
IC = aree per attrezzature di interesse comune;
V = aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
P = aree per parcheggi.
F = servizi di interesse generale (interessano F1 e F2 rispettivamnete le aree ferroviarie per lo spostamento a monte del tracciato ferroviario della linea San Lorenzo al Mare/Andora, località Varcavello e S.Pietro; F3, F4 adiacenti al servizio verde apptrezzato Va17 e F5 le fasce di rispetto dell'Autostrada dei Fiori di propietà della stessa Autostrada
Norma particolare
Nel verde pubbblico e attrezzato Va 17 che interessa una vasta zona pianeggiante estesa lungo l'argine sinistro del Rio Varcavello e la prevista strada di secondaria importanza di argine e compresa tra il distretto residenziale Dr.2 e la fascia F4 servizi generali dell'Autostrada dei Fiori. si prevede:
- sui fabbricati esistenti, alla data della presente variante, aventi legalità edilizia sono ammessi gli stessi interventi previsti per gli edifici esistenti dell'attigua zona Dr.2;
- la possibilità di edificare parcheggi privati in sottosuolo, subordinata all'impegno del richiedente e suoi aventi causa alla cessione dell'area in soprassuolo al Comune.

Art. 9 Servizi privati

E' l'insieme degli spazi e delle attrezzature di proprietà privata che, pur rivolto al soddisfacimento di fabbisogni dell'insediamento, se aperto al pubblico può essere computato ai fini della verifica di cui al

D.M. n. 1444 del 02/04/1968, in misura non superiore al 50% ai sensi art. 32 comma 4 LUR N°36/1997. Tali servizi si possono classificare secondo il medesimo schema riportato al precedente articolo 8.

Art. 10 Immobili condonati

Gli immobili per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria, ex legge n. 47/85 e succ. mod. e inter. e L.R.L. N°5/2004, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso condonato, agli effetti delle possibilità di incremento previsti dalle presenti norme.
Nel caso di edifici o parti di edifici residenziali condonati con agibilità in deroga alle norme igienico-sanitarie è ammesso il raggiungimento delle altezze minime interne mediante sopraelevazione anche in deroga all'altezza massima consentita e alla volumetria ammessa. L'intervento come sopra definito dovrà caratterizzarsi come una riqualificazione tipologica ambientale e morfologica e essere riferito all'intero edificio nel suo complesso. Alla C.L.P. è demandata comunque sempre la facoltà di valutare puntualmente detti interventi che, pur comportando modifiche alla sagoma dell'edificio, dovranno configurarsi come un sostanziale miglioramento dello stesso nel suo complesso dal punto di vista ambientale.

Art. 11 Edifici esistenti

Sono considerati edifici esistenti quelli geometricamente definiti (in cui risulta costruito l'involucro esterno: pareti perimetrali e tetto) nonché quelli in corso d'opera alla data di entrata i vigore del PUC (art. 41 L.R. 36/97) nel rispetto dei volumi e delle destinazioni d'uso a suo tempo concesse.
Nell'ambito della definizione di edifici esistenti vengono inoltre considerati i seguenti manufatti non rientranti nella casistica di cui al comma precedente:

1) manufatti in corso di costruzione, in cui la geometria non risulta definita, per i quali il titolo abilitativo edilizio risulti scaduto;
2) edifici diruti anteriori alla pubblicazione della Legge Urbanistica n.1150/42.

I manufatti di cui al punto 1 possono essere completati secondo i parametri previsti dal PUC ovvero essere completati secondo la concessione originaria nel rispetto delle destinazioni d'uso originali qualora venga presentata istanza di completamento entro due anni dalla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 L.R. 36/97) ancorché gli stessi siano in contrasto con le presenti norme.
Per gli edifici di cui al punto 2 la volumetria disponibile può essere stabilita in base ad una delle seguenti modalità:

- mediante rilievo geometrico qualora siano rilevabili tracce inequivocabili degli elementi architettonici principali (spigoli murari, imposta di gronda, linea di falda, linea di colmo)
- mediante rilievo integrato (geometrico e virtuale) qualora nella situazione di cui al punto precedente in cui non sia però definibile la linea di falda (o di colmo) alla stessa sia assegnata una inclinazione virtuale di 15°
- mediante attribuzione convenzionale del volume qualora a fronte della presenza sul terreno di tracce del perimetro completo ovvero parziali, ma supportate da idonea documentazione catastale attestante la superficie del fabbricato diruto, sia assegnata una altezza convenzionale pari a m. 3.50; tale metodo non è applicabile alle situazioni ricadenti negli ambiti NI MA del PTCP.

Nel caso di ampliamenti in altezza la nuova parte di fabbrica non dovrà rispettare le distanze dal filo strada.
Sono ammesse trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione in base alle norme stabilite per ogni singola zona del PUC. I vincoli relativi alle distanze ed alle altezze potranno non essere rispettati nei casi in cui la ricostruzione sia compresa nell'inviluppo dell'edificio preesistente e/o nel rispetto delle specifiche norme di ambito/distretto.
Per gli edifici esistenti ricadenti nelle zone definite Infrastrutture del PUC (istruzione, interesse comune, verde attrezzato e parcheggio) ovvero in aree soggette ad esproprio sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro e risanamento conservativo tenuto conto che le migliorie conseguenti non potranno modificare il valore di esproprio.

Art. 12 Ampliamenti

Gli ampliamenti dei fabbricati ammessi nella disciplina delle singole zone indipendenti dall'asservimento di terreno dovranno essere finalizzati a dare completamento alla geometria dei fabbricati ovvero a riqualificarne gli aspetti igienico-sanitari purché siano rispettate le distanze del codice civile rispetto ai fabbricati e proprietà viciniore, nella ipotesi che non esista accordo di

continuità. L'ampliamento potrà essere costruito in tutto o in parte sul sedime del fabbricato. Nel caso di ampliamenti in altezza la nuova parte di fabbrica non dovrà rispettare le distanze dal filo strada.
Gli interventi di ampliamento devono essere riferiti all'edificio nel suo insieme, da definirsi secondo i consueti criteri di lettura architettonica (edifici isolati, a schiera, in linea, ecc.), e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare; in tal senso una volta stabilito il volume massimo di ampliamento, lo stesso sarà suddiviso in base alla incidenza delle singole proprietà. Tuttavia data la complessità della casistica sarà compito della C.L.P. definire puntualmente il concetto architettonico di "edificio nel suo insieme".

Art. 13 Disciplina Locali interrati

Sono ammessi locali interrati su tutti i lati sottostanti i fabbricati, salvo un lato che potrà essere libero oltre a un secondo lato, anch'esso libero, ma solo per particolari esigenze dimostrate di accessibilità .
In ogni caso le aperture eventuali devono avere tipologia congruenti con la destinazione d'uso del volume principale. Tali locali non sono computati ai fini dell'indice di utilizzaione insediativo, quando rientrano nella definizione dell'art. 4.2 delle predenti norme.
Rispetto agli edifici esistenti, alla data di entrata i vigore del PUC, sono ammessi nuovi locali interrati sottostanti fisicamente al perimetro del sedime dell'esistente, salvo un lato che potrà essere libero. In questo caso le aperture eventuali devono avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale.
La superficie coperta del nuovo locale interrato non potrà comunque superare la superficie coperta della parte fuori terra, sia di edifici esistenti che di edifici di nuova costruzione, di più del 20% ed il lato libero non potrà sporgere di più di 3,00 metri dal perimetro della parte fuori terra. ~~Il volume così ottenuto dovrà essere conteggiato ai sensi dell' art. 3~~

~~Art. 15 Parcheggi privati eliminato~~

~~Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse devono essere previsti locali o spazi liberi destinati ad autorimessa o parcheggio nella proporzione doppia rispetto al minimo di cui all'art. 2 della legge 122/1989 (**2 mq/10 mc** volume costruito) o secondo i parametri indicati per ciascuna zona dalle presenti norme. Dovrà comunque essere soddisfatta e garantita la presenza minima di un posto auto (pari a mq. 10) per ogni unità abitativa anche nel caso di semplici frazionamenti.~~
~~Al fine di eliminare parcheggi sul suolo stradale, lungo il ciglio a monte di tutte le strade statali, provinciali, comunali e private, ove lo consentano ragioni di visibilità (distanza da curva, dossi, ecc.) E consentita la costruzione di box ad uso autorimessa da ricavarsi nelle balze del terreno ed interrati su tre lati. Il lato prospiciente la strada dovrà arretrarsi di m. 5 dal ciglio stradale in deroga alle distanze.~~
~~Le autorimesse interrate non pertinenziali alle abitazioni sono realizzabili in qualsiasi zona del PUC, fatte salve le prescrizioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, ad eccezione delle zone agricole e degli edifici esistenti di valore storico per i quali gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni di vincolo se esistente o comunque col rispetto della tipologia originaria dell'edificio.~~

Art. 14 Serre

L'edificazione delle serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n° 17/1976, è consentita solo nelle zone Agricole Aa e Apa ed è assoggettata alle prescrizioni di zona e a titolo abilitativo edilizio convenzionato.
Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli impianti esistenti.
E' d'obbligo, a cura del proprietario ed, in sua vece, del Comune, con diritto a rivalsa delle spese, la rimozione delle serre dismesse all'uso produttivo. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.
La convenzione dovrà contenere l'impegno del richiedente all'esercizio effettivo dell'attività agricola, alla conservazione della destinazione agricola delle strutture a serra, alle eventuali garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti, l'impegno della rimozione delle serre nel caso di dismissione dell'attività agricola.

Art. 15 Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PUC

Le concessioni e autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del preliminare del PUC rimangono valide fino alle scadenze previste dalla vigente legislazione urbanistica.
Qualora, decorsi i termini stabiliti per dare completamento all'opera, la stessa risulti ancora incompleta verranno applicate modalità di completamento stabilite all'art. 12.

Art. 16 Calamità naturali

E' ammessa la ricostruzione di edifici esistenti ed aventi legalità edilizia, interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o eventi eccezionali accaduti dopo l'adozione del presente P.U.C.

Art. 17 Disciplina relativa ai vincoli sul territorio

I vincoli gravanti sul territorio comunale, previsti da leggi statali o regionali, nonché dal PUC sono i seguenti:
Vincoli infrastrutturali, storico ambientali, Idrogeologici, cimiteriali.
Stabilità e dissesto in atto ecc.
Nel PUC si è tenuto conto dei seguenti tipi di vincolo:

- Fasce di rispetto stradali esterne al perimetro delimitante “i centri abitati” (DPR N° 1404 del 1/4/1968);
- Fascia di rispetto ferroviario;
- Fasce di rispetto cimiteriale;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi LRL N° 9/93;
- Perimetrazione aree inondabili indicate nella DGR 2615/1998 modificato DGR 262/1999;
- Fascia di rispetto dei pozzi ai sensi del D.P.R. N. 236 del 1988;
- Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica ai sensi del DPCM 23/4/92.

L'indice di fabbricabilità eventualmente presente all'interno delle fasce di rispetto potrà essere trasferito al di fuori nel relativo ambito e/o distretto.

Art. 17.1 Fascia di rispetto stradale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti.
E' possibile mettere a dimora elementi arborei purché questo non comprometta la visibilità, mantenere o porre colture agricole, realizzare parcheggi.
E' inoltre possibile la realizzazione di chioschi, edicole e impianti per il deposito e la distribuzione di carburante, purché sia stipulata un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario (con esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se si dovesse rendere necessario realizzare ampliamenti tali da compromettere l'esistenza di tali manufatti.
La superficie corrispondente alle fasce di rispetto stradale, pur essendo inedificabile, può essere considerata al fine del calcolo dell'Indice di Utilizzazione Insediativa.

Art. 17.2 Fascia di rispetto ferroviario

Dovranno essere rispettate le limitazioni previste ai sensi dell'art. 49 D.P.R. 753/1980 e successive modificazioni e integrazioni, pertanto non potranno essere realizzate costruzioni né messa a dimora di piante a 30 metri dalla rotaia più vicina. E' consentita la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato pubblici purché non comportino una edificazione di volumetria fuori terra né la piantumazione di alberature ad alto fusto ammesso che non siano state messe in opera opportune barriere contro il rumore.

Art. 17.3 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Dovranno essere rispettate le limitazioni previste dal vigente Piano di Bacino del Dianese.

Art. 17.4 Fascia di rispetto di sorgenti e punti di presa di acque destinate al consumo potabile

In prossimità di sorgenti e pozzi e punti di presa vige l'assoluta tutela nel raggio di 10 metri misurata dal centro del pozzo, mentre la zona di salvaguardia è pari a 200 metri di raggio dal centro del pozzo. Ai sensi del Dlgs 152/2006, in questa fascia è vietato lo svolgimento delle seguenti attività: dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati, accumulo e/o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade, aree cimiteriali, aperture di cave che possono essere in connessione con le falde, aperture di pozzi ad

eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica, gestione di rifiuti, stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche e/o radioattive pericolose, i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, pozzi pendenti, pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e di distribuzione, è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
All'interno della zona di salvaguardia sono possibili interventi di modificazione del tessuto edilizio, solo ove siano già presenti e funzionanti condotte fognarie, non sono ammesse destinazioni d'uso che determinino diversi carichi di inquinamento da quelli originari. I nuovi allacciamenti fognari dovranno essere con tubazioni a tenuta.

Art. 17.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica

Ai sensi del DPCM 23/4/92 le distanze tra i conduttori delle linee elettriche aeree ed i fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata sono i seguenti:
- nel raggio pari a 28 m. dal conduttore di tensione di 380 kV
- nel raggio pari a 18 m. dal conduttore di tensione di 220 kV
- nel raggio pari a 10 m. dal conduttore di tensione di 132 kV

E' possibile interrare o deviare i cavi delle linee di alta tensione, con conseguente ridefinizione dei vincoli di inedificabilità pari a 2,50 metri dalla condotta.
Per quanto riguarda gli edifici esistenti in tale fascia è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino edilizio degli immobili e del tessuto edilizio.

Art.17.6 Fascia di rispetto cimiteriale

L'area di rispetto cimiteriale è di mt. 50 attorno al perimetro del cimitero, ai sensi del provvedimento formale della competente autorità, mediante il quale è stata autorizzata, una distanza inferiore.
Per gli edifici esistenti sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con il carattere di decoro e riservatezza del luogo.
In essa sono tollerabili sino ad esaurimento tutte le destinazioni in atto; è invece ammesso l'uso agricolo del suolo e l'impianto di parcheggi in superficie e di verde pubblico attrezzato, purché non comportanti alcuna volumetria.
Sono inoltre realizzabili le autorimesse interrate pertinenziali, purché non interferiscano con le caratteristiche del luogo. E' inoltre obbligatoria la stipulazione di un' impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario, (con esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se dovessero intervenire esigenze di ampliamento del cimitero e tali costruzioni si trovassero, conseguentemente, in una situazione di eccessiva vicinanza al cimitero.

Art.17.7 Edifici e aree vincolate

Sono individuati all'interno del territorio comunale edifici ed aree di interesse storico artistico, compresi negli elenchi di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e vincolati così come gli edifici di proprietà pubblica più vecchi di cinquant'anni, ai sensi dello stesso Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per gli interventi su detti immobili è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria.
Sono inoltre individuate aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e della Legge 8 agosto 1985. n. 431 “Conversione in legge, con modificazioni, del DL. 27 giugno 1985. n. 312. recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale”

Art. 17.8 Ritrovamenti e scoperte archeologiche

In caso di ritrovamento di reperti a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati di materiale archeologico e paleontologico è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della regione Liguria, con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza

rimuoverli dal luogo di ritrovamento ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Art. 17.9 Demolizione di fabbricati esistenti per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici

Ai sensi dell'art. 32 , comma 7, della legge RL N° 36/97 (legge urbanistica), nel caso di demolizione di edifici esistenti necessaria per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici di previsione, il PUC riconosce una pari potenzialità edificatoria ad altre aree di proprietà del soggetto interesssato dal procedimento di espropriazione. La cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera pubblica e la conseguente potenzialità edificatoria dovranno essere regolate da una apposita convenzione tra il Comune ed il proprietario, da approvarsi dalla Giunta Comunale, preceduta da una variante di aggiornamento del PUC.

Art. 18 Disposizioni comuni alle varie zone , chioschi, tettoie isolate e difesa del suolo

Le disposizioni di cui alle presenti norme del PUC non si applicano nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica.
Limitatamente agli ambiti Ar.1,Ar.2, Ar.3, Ar.4.1, Ar.4.2, e Dr.1, Dr.2, Dr.3.1, Dr.3.2, Dr.4, Dr.5, Dr.6, Dr.7, Dr.8, Dr.9 , Dr.10, Dm.1 è consentita l'installazione di chioschi per la vendita di gelati e giornali e similari, pensiline per il trasporto pubblico e similari, nelle misure minime previste dalle norme sanitarie vigenti, a condizione che il Richiedente sottoscriva un atto unilaterale d'obbligo che lo impegna allo sgombero qualora il manufatto risulti di ostacolo all'attuazione di interventi di previsione del PUC o di interesse pubblico.
E' consentita la realizzazione (escluso all'interno degli ambiti Ar.1, Ar.2,) su terreni privi di fabbricati esistenti di tettoie isolate (non rientanti tra le pertinenze, nè tra le superfici accessorie), per le quali non é richiesto l'utilizzo dell' indice di utilizzazione insediativa previsto per ogni singola zona, ma solamente il rispetto delle seguenti condizioni:

a) per ogni lotto di proprietà é ammessa la realizzazione di una tettoia con superficie coperta non superiore a mq. 30;
b) altezza massima interna al colmo: 3,00 m
c) struttura portante in acciaio o legno
d) manto di copertura in pietra locale, ardesia, tegole, vetro se ad una o due falde, o in tela leggermente inclinata per tensostrutture
e) l'utilizzazione della tettoia sarà congruente con le destinazioni ammesse per ogni singola zona;

L'ammissibilità di tali interventi è subordinata all' acquisizione del parere della C.L.P.
Sugli edifici esistenti, compresi all'interno di ambiti e/o distretti soggetti a PUO o interessati da infrastrutture e servizi pubblici e d'uso pubblico a livello transitorio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; per essi non é ammesso il cambio di destinazione d'uso, nè la sostituzione edilizia se non diversamente normato.
Sia nel caso di nuova costruzione che di intervento sull'esistente, qualora sia prevista la realizzazione della tipologia di fabbricato indicata in colore giallo nel secondo esempio dell' "ALLEGATO 2 – DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI – SCHEDA N. 1.5 – EDIFICIO ISOLATO" della "Disciplina Paesistica di Livello Puntuale", l'altezza massima del fabbricato è fissata in m. 9,00 per tutti gli ambiti nei quali tale tipologia è ammessa; in tal caso il terzo piano dell'edificio non può avere una superficie lorda superiore a 1/3 di quella del piano sottostante e comunque superiore a mq. 40,00. La presente disposizione si applica in deroga alla misura dell'altezza massima dei fabbricati stabilita nelle norme di zona degli ambiti interessati.
Su tutto il territorio dovrà essere evitata la distruzione delle canalizzazioni superficiali e la modifica delle condizioni di drenaggio superficiale. Nei nuovi interventi si dovranno prevedere adeguati sistemi di drenaggio correlati ai caratteri di permeabilità dei suoli ed alla natura dei materiali litologici. Nelle zone urbane dovranno altresì essere rispettati i rapporti di permeabilità del suolo indicati per ciascun ambito e distretto. Le sistemazioni idrauliche e le sistemazioni di versante dovranno essere eseguite con le tecniche dell'ingegneria naturalistica e del recupero ambientale.
Sono ammessi miglioramenti fondiari con conseguente variazione delle quote naturali del terreno, fermo restando il rispetto della disciplina paesistica.

Art. 19 Reti elettriche

In tutte le zone del PUC è ammessa la costruzione di cabine elettriche e di linee per il trasporto e la distribuzione, previa verifica dei tracciati e dei progetti con l'Amministrazione Comunale e con le Amministrazioni superiori competenti per legge, nel rispetto dell'inserimento paesistico ambientale e della salute dei cittadini. Ciò vale anche per gli interventi volti a modificare sostanzialmente le linee esistenti mediante l'esecuzione di nuovi tratti che si discostino in modo sensibile dalle linee esistenti e la costruzione di nuovi tratti in stretto affiancamento a quelle esistenti con successiva demolizione di quelli sostituiti.
Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree ad alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni e impianti non devono ostacolare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli art. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate con il D.I. 21/3/1988 N° 449 e D.I. 16/1/1991 e successive modificazioni. Inoltre dovranno essere rispettate le condizioni previste dalle norme che disciplinano la servitù di elettrodotto. Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL e conseguentemente la richiesta delle prescrizioni cui attenersi.
Criteri progettuali da seguire per un più corretto inserimento ambientale:

- i plinti e i basamenti in muratura dovranno essere collocati sotto il profilo naturale del terreno;
- i tralicci dovranno essere posizionati con particolare attenzione alle caratteristiche paesistiche e morfologiche del territorio e colorati di verde scuro o marrone scuro;
- le cabine elettriche dovranno possibilmente o essere interrate o avere copertura eseguita a tetto a padiglione con i prospetti esterni intonacati in arenino e dipinti con colori in pasta della gamma delle terre naturali o rivestiti in pietra.

Art. 20 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

In tutte le zone del PUC è ammessa la costruzione di attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, previa verifica dei tracciati e dei progetti con l'Amministrazione Comunale e con le Amministrazioni superiori competenti per legge, nel rispetto dell'inserimento paesistico ambientale e della salute dei cittadini.

Art. 21 Lettura delle norme e delle simbologie grafiche - Definizioni puntuali

La Descrizione Fondativa costituisce elemento di riferimento del PUC.
In caso di contrasto tra i provvedimenti comunali prevalgono le presenti norme con i relativi elaborati grafici.
In caso di difformità tra le prescrizioni normative e gli elaborati grafici prevalgono le prescrizioni normative.
Per la puntuale definizione dei limiti delle zone del PUC le dimensioni vanno misurate comprendendo la metà delle linee grafiche che dividono le zone.
Per la cartografia di base catastale e per l'esatta definizione dei fabbricati esistenti occorrerà fare riferimento alla situazione aggiornata presso l'UTE di Imperia.
Si precisa che i valori di superficie territoriale contenuti nelle presenti norme, desunti dalla cartografia digitalizzata, hanno valore indicativo.
Le tavole di sintesi del sistema geologico, la relativa normativa e la relazione prevalgono sulle indicazioni sia cartografiche che normative eventualmente in contrasto contenute nelle tavole della struttura del piano.
In sede di elaborazione dei progetti edilizi, qualora le linee grafiche della zonizzazione, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (manufatti in genere, confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappe di scala maggiore. In tal caso la superficie di terreno che risulta dalla suddivisione mantiene l'indice di utilizzazione originario relativo alla zona di appartenenza secondo le tavole di piano , la potenzialità edificatoria derivante andrà a sommarsi a quella dell'area principale , nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici.
In tal modo potrà altresì essere verificato il lotto idoneo se richiesto.
L'edificazione dovrà preferibilmente essere realizzata nell'ambito da cui deriva la maggiore potenzialità edificatoria, comunque nel rispetto prioritario della morfologia originaria del terreno.
In caso di difformità tra la carta della struttura del piano su base CTRL e su base catastale, prevale quest'ultima.

TITOLO II - CONTROLLO URBANISTICO

Art. 22 Elementi di indirizzo delle trasformazioni fisiche e funzionali

In relazione al documento degli obiettivi gli interventi sul territorio devono perseguire sostanzialmente le seguenti finalità:

- conservazione e riqualificazione dei nuclei di Castello e Varcavello operando contemporaneamente in modo da eliminare gli elementi di disturbo e favorire, mediante opportune infrastrutture, una nuova fruibilità adeguata alla peculiarità dei luoghi;
- valorizzazione e riqualificazione delle borgate storiche minori;
- ricomposizione e riorganizzazione del territorio gravitante su via Diano Castello nel tratto compreso tra il confine con Diano Marina ed i primi tornanti di accesso al nucleo di Castello mediante la saturazione della porosità urbanistica con interventi tipologicamente corretti favorendo altres" il trasferimento di attività produttive in altre zone a minore vocazione residenziale;
- riqualificazione delle espansioni più recenti in contesto rurale promuovendo interventi di ricomposizione architettonica e di dotazione infrastrutturale;
- concentrazione degli interventi più consistenti di nuova edificazione e loro relativa riorganizzazione nelle aree di fondovalle, in particolar modo quella lungo il torrente San Pietro, in relazione alle trasformazioni in atto quali la creazione della nuova linea ferroviaria e la futura dismissione della Caserma Camandone;
- consolidamento delle aree marginali favorendo un limitato sviluppo lungo gli assi già urbanizzati, garantendo comunque adeguate zone di rispetto in particolare per il nucleo di Castello;
- limitazione della realizzazione di costruzioni di tipo rurale al reale sfruttamento agricolo dei fondi ovvero al loro presidio ambientale;
- sperimentazione relativa alla progettazione ed alla realizzazione di piccoli nuclei insediativi in ambiti rurali i quali, in continuità tipologica e costruttiva con i modelli storici riscontrabili nel territorio comunale, adottino soluzioni impiantistiche, energetiche e tecnologiche in genere tali da renderli effettivamente compatibili con l'ambiente esercitando su di esso un impatto molto limitato;
- creazione di ambiti nei quali sia possibile l'insediamento di attività produttive rapportate alla situazione locale;
- riorganizzazione del sistema delle infrastrutture viarie attuali e programmazione delle nuove strade in rapporto allo sviluppo edilizio programmato;
- potenziamento del sistema dei servizi;
- individuazione di un indirizzo adeguato al comprensorio per le aree in corso di dismissione della Caserma Camandone.

Risultano dunque prioritari gli obiettivi di tutela del paesaggio, di controllo e coordinamento dello sviluppo insediativo, di valorizzazione delle attività economiche ed inoltre di fruizione delle parti di territorio allo stato naturale nella costante ricerca di un nuovo e più confacente equilibrio complessivo.
Gli strumenti fondamentali a tale scopo predisposti sono le **Norme di conformità**, le **Norme di congruenza** e la **Disciplina Paesistica di Livello Puntuale** .
Al fine di garantire una corretta gestione del piano mirata alla effettiva persecuzione delle finalità di cui all'articolo precedente gli interventi ammessi devono essere puntualmente verificati ed ammessi in base alla compatibilità con le seguenti componenti irrinunciabili:

- la tutela dei nuclei storici con particolare riferimento a Castello che necessità di essere svincolato dalla attuale viabilità provinciale di attraversamento;
- il mantenimento della fascia di rispetto dei nuclei storici;
- la salvaguardia nel paesaggio agrario e delle relative testimonianze antropiche mediante la individuazione di aree non insediabili e ambiti in cui attivare autentiche operazioni di presidio e valorizzazione ambientale;
- la concentrazione del nuovo volume residenziale nelle parti del territorio già sufficientemente urbanizzate;
- la dotazione delle infrastrutture puntualmente individuate nella "Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva" facente parte del documento di "Verifica degli standards" in relazione al peso insediativo previsto.

Costituiscono inoltre componenti suscettibili di variazione le seguenti:

- la completa saturazione della porosità edilizia;
- la completa realizzazione della viabilità secondaria purché la stessa sia funzionale alla quota parte di volumetria residenziale realizzata;
- le modalità di reperimento della dotazione di servizi per quanto concerne le piccole variazioni alla dislocazione e la gestione e proprietà degli stessi purché sia garantito il servizio ad un determinato bacino di utenza.

Art. 23 Modalità di attuazione del P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio comunale in Ambiti di conservazione e riqualificazione e in Distretti di trasformazione.
Negli Ambiti di conservazione e riqualificazione esso si attua mediante:
- il titolo abilitativo prescritto dalla legislazione vigente in materia urbanistico-edilizia;
- il titolo abilitativo edilizio convenzionato in cui il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al Comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa.

Nei Distretti di trasformazione esso si attua mediante PUO di iniziativa pubblica, privata o mista.
L'attuazione delle trasformazioni è prevista secondo le modalità seguenti:
- trasformazione unitaria qualora il PUO sia esteso all'intero distretto;
- trasformazione per sub-distretti qualora il PUO possa essere limitato a questi ultimi secondo le previsioni del PUC.

Nel caso di trasformazione attraverso PUO estesi al solo sub-distretto devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
- dovrà essere garantito il rispetto pro-quota parte di tutti i contributi per la realizzazione o monetizzazione della dotazione infrastrutturale prevista per l'intero distretto;
- dovranno essere rispettati pro-quota parte i parametri previsti per l'intero distretto;
- contestualmente alla presentazione del PUO del primo sub-distretto dovrà essere presentato uno studio unitario esteso a tutto il distretto e condiviso e sottoscritto dagli altri proprietari o aventi causa nel quale dovranno essere indicate:
  - la dislocazione e consistenza degli edifici futuri;
  - la dislocazione e consistenza delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza del distretto unitario;
  - le eventuali interrelazioni attivate tra i sub-distretti per quanto riguarda il trasferimento di quota parte di volumetrie o di indice di fabbricabilità.

L'esame del PUO del sub-distretto è subordinato alla approvazione dello studio unitario ed i PUO dei successivi sub-distretti dovranno adeguarsi alle indicazioni in esso contenute.
Inoltre nei distretti di trasformazione, nei quali è specificatamente previsto, la trasformazione può anche attuarsi mediante il titolo abilitativo edilizio convenzionato in cui il richiedente si impegna a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al Comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa.
Rimane comunque inteso che in caso di titolo abilitativo edilizio convenzionato il reperimento delle aree e la realizzazione sulle stesse delle opere di urbanizzazione primaria è da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari limitatamente alle voci “urbanizzazioni primarie” ed “acquisizione aree”, fermo restando quindi, anche in tal caso, l'obbligo di corrispondere la rimanente quota degli oneri riferita alle “urbanizzazioni secondarie”.
I contenuti delle convenzioni vengono specificati nelle norme di ogni singola zona.

Art. 24 Modalità di intervento

Edifici esistenti
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli stabiliti dal quadro normativo vigente.
Interventi di nuova costruzione
Si considerano invece interventi di nuova costruzione quelli rivolti a realizzare un nuovo organismo edilizio o comunque un manufatto edilizio.

Art. 25 Documenti costitutivi del Piano

La presente Piano Urbanistico Comunale è costituito dai seguenti documenti:
a) la descrizione fondativa;
b) il documento degli obiettivi;
c) la struttura del piano;

d) le presenti norme;

a) La *descrizione fondativa* contiene:

- la relazione illustrativa articolata dei suoi vari capitoli (Analisi della situazione urbanistica, della situazione ambientale - questa fascicolata a parte - e della situazione demografica nonché nella sintesi interpretativa);
- il documento di “Verifica degli Standards” in rapporto al peso insediativo attuale, agli incrementi di peso insediativo indotti dal PUC ed al fabbisogno pregresso; il documento si compone di:
  - stima del pesi insediativo attuale;
  - previsione d'incremento del peso insediativo;
  - individuazione degli standards attuali;
  - verifica del fabbisogno pregresso;
  - verifica della richiesta infrastrutturale complessiva;
  - le seguenti tavole di analisi e sintesi interpretativa:

INQUADRAMENTO GENERALE E RAPPRESENTAZIONE DEI CARATTERI FISICI E PAESISTICI DEI SITI		
Tav. A1	Individuazione del territorio comunale nel suo comprensorio	scala 1 : 25.000
Tav. A2	Orografia a livello comprensoriale	scala 1 : 25.000
Tav. A3	Tipologia insediativa dei nuclei storici a livello comprensoriale	scala 1 : 25.000
Tav. A4	Principali infrastrutture di trasporto del comprensorio	scala 1 : 25.000
Tav. A5	Estratto PTCP Regione Liguria	scala 1 : 25.000
Tav. A6	Aspetti geomorfologici e toponomastici	scala 1 : 5.000
Tav. A7	Aspetti vegetazionali: uso prevalente del suolo	scala 1 : 5.000
Tav. A8	Aspetti insediativi: destinazione d'uso degli edifici	scala 1 : 5.000
ESAME DEL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO		
Tav. B1	Analisi dei vincoli: il vincolo 1497/39 il vincolo 1089/39 le aree percorse dal fuoco i corsi d'acqua non classificati	scala 1 : 5.000
Tav. B2	Il livello insediativo del PTCP	scala 1 : 5.000
ILLUSTRAZIONE DEL BILANCIO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PdF		
Tav. C1	Analisi della zonizzazione del PdF: edifici preesistenti al PdFe realizzati durante il PdF	scala 1 : 5.000
Tav. C2	Analisi della zonizzazione del PdF sovrapposta al PTCP: edifici preesistenti al PdF e realizzati durante il PdF	scala 1 : 5.000
Tav. C3	Analisi della incidenza dei condoni sovrapposta al PdF evidenziando le zone agricole	scala 1 : 5.000
Tav. C4	Analisi delle aree asservite su catastale sovrapposta al PdF con edifici realizzati durante il PdF	scala 1 : 5.000
Tav. C5	Analisi dello stato di attuazione delle zone sottoposte a S.U.A.	scala 1 : 5.000
Tav. C6	Analisi dello stato di attuazione degli standards e della viabilità	scala 1 : 5.000
Tav. C7	Aree di effettiva produzione agricola in rapporto alle zone “E” del PdF	scala 1 : 5.000
ANALISI PROPEDEUTICHE ALLA FORMAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA		
Tav. D1	Analisi storica degli edifici	scala 1 : 5.000
Tav. D2	Analisi tipologica degli edifici	scala 1 : 5.000
Tav. D3	Analisi dei percorsi storici	scala 1 : 5.000
Tav. D4	Analisi dei toponimi	scala 1 : 5.000
DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE		
Tav. E1	Analisi dei percorsi e delle vie di comunicazione	scala 1 : 5.000
Tav. E2	Analisi delle reti tecnologiche: idrico-sanitaria	scala 1 : 5.000
Tav. E3	Analisi delle reti tecnologiche: elettrica e gas	scala 1 : 5.000
ANALISI DEI PROCESSI SOCIO-ECONOMICI		
Tav. F1	Analisi della distribuzione della popolazione residente e non residente	scala 1 : 5.000
Tav. F2	Analisi della distribuzione quantitativa della popolazione residente	scala 1 : 5.000
Tav. F4	Analisi delle attività produttive, dei servizi e delle aree effettivamente destinate alla produzione agricola	scala 1 : 5.000
SINTESI INTERPRETATIVE		
Tav. G1	Livello di qualità ambientale	scala 1 : 5.000
Tav. G2	Valori paesistici ed ambientali	scala 1 : 5.000
Tav. G3	Problematiche connesse alla viabilità ed all'inquinamento	scala 1 : 5.000
Tav. G4	Valutazione del grado di stabilità ambientale e della suscettività	

	alla trasformazione	scala 1 : 5.000
Tav. G5	Proposte di variante all'assetto insediativo del PTCP	scala 1 : 5.000

b) Il **Documento degli obiettivi** illustra gli obiettivi emersi dalle istanze formulate dalla Amministrazione e dai cittadini in relazione ai contenuti della Descrizione fondativa.

c) La **Struttura del piano** è costituita da:

Tav. V1a	Zonizzazione su mappa catastale	scala 1 : 5.000
Tav. V2a	Viabilità su mappa catastale	scala 1 : 5.000
Tav. V3a	Standards su mappa catastale	scala 1 : 5.000
Tav. V1b	Zonizzazione su CTRL	scala 1 : 5.000
Tav. V2b	Viabilità su CTRL	scala 1 : 5.000
Tav. V3c	Standards su CTRL	scala 1 : 5.000

Il documento di calcolo del peso insediativo.

d) Le presenti norme, oltre alla parte generale finora redatta, contengono:
le Norme di conformità relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione;
le Norme di congruenza relative ai distretti di trasformazione;
le Norme della disciplina di livello puntuale relativa agli ambiti ed ai distretti di cui sopra.

Art. 26 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della Legge 5 agosto 1978 n° 457, il P.R.G. individua come zone di recupero le zone tipo Ar.1e Ar.2

Art. 27 Interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio

Per contenere il consumo di territorio e di favorire il contenimento dei consumi energetici è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sul territorio comunale, e/o di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, relativi a edifici residenziali e/o a edifici a destinazione turistico -ricettiva, preesistenti alla data del 6.09.2001 (entrata in vigore LRL N° 24/2001) oppure in corso di realizzazione a tale data, previo rilascio di diretto titolo edilizio, fatte salve le eventuali limitazioni e divieti contenute nella normativa specifica di ciascun ambito/distretto, con le seguenti disposizioni:

a) Si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva.

b) Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3.5 delle presenti norme. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità autonome residenziali il rilascio del relativo diretto titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo.

c) Le disposizioni relative all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente, secondo quanto disposto dal comma precedente non si applicano nel caso in cui il recupero del sottotetto costituisca ampliamento di una unità residenziale già esistente.

d) Il rilascio del diretto titolo edilizio comporta la corresponsione del contributo di concessione edilizia relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia previsto ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia). Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo è, in ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà delle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia o all'ampliamento di strutture turistico ricettive.

e) L'altezza media interna netta, nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante stesso, ed è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, come sopra definiti, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

f) Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari, se non in contrasto con le disposizioni delle singole zone e della disciplina paesistica di livello puntuale.

g) Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi possono avvenire anche con modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri, di cui al comma e) se non in contrasto con le disposizioni delle singole zone del presente PUC. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dalla disciplina paessitica puntuale del presente PUC.

h) Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio esistente avente prevalente destinazione residenziale ovvero turistico ricettiva diverse dai sottotetti purché:
- non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
- siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
- i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
- siano rispettati i requisiti di altezza di cui all'art. 4.12 delle presenti norme.
- in tutti gli ambiti agricoli Aa , in tutti gli ambiti di presidio ambientale APA e in tutti gli ambiti non insediati ANI la trasformazione delle parti della costruzione direttamente strumentale alla coltivazione del fondo agricolo è ammissibile solo se la loro superficie è superiore ad un quarto della superficie totale di proprietà del richiedente ed oggetto di intervento e comunque non inferiore a 15 mq., in tal caso la superficie oggetto di recupero a fini abitativi sarà quella eccedente il rapporto soprariportato.

Art. 28 Zonizzazione

Premesso che il piano suddivide il territorio in Ambiti di conservazione e riqualificazione e Distretti di trasformazione si riportano di seguito le subzonizzazioni individuate all'interno di tale suddivisione indicando le corrispondenze con le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Ambiti di conservazione e riqualificazione

1)	ambito di conservazione res.	Ar.1.1	nucleo storico di Castello	zona A
2)	ambito di conservazione res.	Ar.1.2	nucleo storico di Varcavello	zona A
3)	ambito di conservazione res.	Ar.2.1		zona A
	sottoambito	Ar.2.1/a	Borgata Ferretti	zona A
	sottoambito	Ar.2.1/b	Borgata Ferretti Sottani	zona A
4)	ambito di conservazione res.	Ar.2.2	Borgata Porcili	zona A
5)	ambito di conservazione res.	Ar.3	fascia di rispetto C.S.	zona A
6)	ambito di riqualificazione res.	Ar.4.1	Monadi	zona B
7)	ambito di riqualificazione res.	Ar.4.2	S. Lucia	zona B
8)	ambito agricolo	Aa.1.1		zona E
9)	ambito agricolo	Aa.1.2	soppresso	zona E
10)	ambito agricolo	Aa.1.3		zona E
11)	ambito agricolo	Aa.1.4		zona E

12)	ambito agricolo	Aa.2.1		zona E
	sottoambito	Aa.2.1/a	Salvaguardia da p.t.c.p.	zona E
13)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.1		zona E
14)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.2		zona E
15)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.3.O		zona E
16)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.3.E		zona E
17)	ambito di presidio ambientale	Apa.2		zona E
18)	ambito non insediato	Ani.1		zona E
19)	ambito non insediato	Ani.2		zona E
20)	ambito non insediato	Ani.3		zona E
21)	ambito non insediato	Ani.4		zona E
22)	ambito riqualificazione produttivo	A.r.p.		zona D

Distretti di trasformazione

1)	distretto di trasformazione res.	Dr.1		zona B
2)	distretto di trasformazione res.	Dr.2		zona B
	sottoambito	Dr.2/a		zona B
3)	distretto di trasformazione res.	Dr.3.1		zona C
4)	distretto di trasformazione res.	Dr.3.2		zona C
	a sua volta suddiviso:			
	- nel sub-distretto	Dr.3.2a		
	- nel sub-distretto	Dr.3.2b		
5)	distretto di trasformazione res.	Dr.4		zona C
6)	distretto di trasformazione res.	Dr.5		zona C
7)	distretto di trasformazione res.	Dr.6		zona C
8)	distretto di trasformazione res.	Dr.7		zona C
9)	distretto di trasformazione res.	Dr.8		zona C
10)	distretto di trasformazione res.	Dr.9		zona C
11)	distretto di trasformazione res.	Dr.10		zona C
12)	distretto di trasformazione	Dm.1	(Caserma Camandone)	zona C
13)	distretto produttivo	Dp.1		zona D

Art. 29 Funzioni e relative destinazioni compatibili

Le funzioni e relative destinazioni compatibili vengono specificate nelle norme relative ad ogni singola zona.

Art. 30.1 Disciplina relativa alle destinazioni commerciali

Ai sensi della nuova disciplina del commercio D.lvo n. 114 del 31/3/1998 e **del Testo Unico Commercio L.RL N° 1/2007 e** della delibera del Consiglio Regionale n. 18 del 08/05/2007 "Approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio, in sede fissa, in attuazione del testo Unico in materia di commercio- Legge regionale 2 gennaio 2007, N° 1" le tipologie di vendita alimentari e non alimentari, ammesse sul territorio comunale, risultano le seguenti:

EV **esercizi di vicinato** fino a 150 mq di superficie netta di vendita
MSV **medie strutture di vendita** tra 150 e 1000 mq di superficie netta di vendita

Tali tipologie dovranno riferirsi al TU sopracitato ed alle disposizioni regionali per le procedure autorizzative, nel rispetto dei presenti vincoli di natura urbanistica.
Qualora la vendita riguardi generi alimentari deve sempre essere rispettata la compatibilità igienico-sanitaria dei locali.
I limiti di superficie per ogni singolo esercizio devono essere compatibili con i limiti massimi di superficie consentiti nei vari ambiti e/o distretti urbanistici.
All'interno di ciascun ambito e distretto è stata individuata l'ammissibilità o meno di strutture di vendita nelle articolazioni che le stesse presentano sia nei termini di superficie massima ammissibile, sia nei termini di settore merceologico.
Con riferimento alla delibera del Consiglio Regionale sopracitata si è tenuto conto delle indicazioni in esso contenute come vincolanti nel modo seguente:

ambiti Ar.1.1, Ar.1.2, Ar.2.1, Ar.2.1a, Ar.2.1b, Ar.2.2 e Ar.3
- alimentari sv. < 100 mq ammissibili
sv. > 100 mq non ammissibile

- non alimentari sv. < 150 mq ammissibile
  sv. > 150 mq non ammissibile

ambiti Ar.4.1, Ar.4.2,
distretto Dr.1, Dr.2, Dr.4, Dr.5, Dr.6, Dr.7 e Dr.8

- alimentari e non alimentari e non sv. < 400 mq ammissibile
  sv. > 400 mq non ammissibile

distretti Dr.3.1 ,Dr.3.2, Dm1, Dp.1,

- alimentari sv. ≤ 1000 mq ammissibile MSV
  sv. > 1000 mq non ammissibile MSV
- non alimentari sv. ≤ 1000 mq ammissibile
  sv. > 1000 mq ammissibile

Definizioni di riferimento:

- superficie di vendita "sv" (art. 14 TU in materia di commercio Legge N°1/2007 regione Liguria) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, v. art 4.3 delle presenti norme.

Al fine di un raccordo tra la regolamentazione commerciale, che definisce la superficie di vendita (come sopra) e la pianificazione urbanistica, si assume la seguente parametrazione:

- superficie di vendita/superficie lorda di pavimento sv/slp=0,83 che si assume come riferimento per il presente PUC.

Art. 30.2 Dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci

Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela

Si applicano non solo agli esercizi commerciali disciplinati dal TU regionale, ma anche per i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio, farmacie e simili.

Parametri di dotazione da rispettare congiuntamente:

- PA standard = dotazione minime di posti auto; si assumono i seguenti valori di relazione convenzionali tra il PA (posto-auto) e la superficie reale di pavimento:
  26 mq/PA comprensivi della viabilità interna e di accesso, per i parcheggi raso
  28 mq/PA comprensivi della viabilità interna e di accesso, per i parcheggi in struttura pluripiano
- SP standard = dotazioni minime di superficie destinata a parcheggio comprensive delle aree di manovra.

Tali parametri sono da intenderesi in aggiunta agli standards per aree pubbliche di cui all'art. 5 comma 2 del DI 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, mentre possono essere soddisfatti dalle dotazioni private di cui alla legge n. 122/89 con esclusione di quelle pertinenziali alla residenza.

Per gli esercizi di vicinato (**EV**) e per le altre attività sopra elencate aventi le stesse caratteristiche di superficie non sono previsti valori di soglia

Per la **MSV** oggetto di interventi all'interno del patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione si assumono i seguenti valori di soglia:

- ambiti Ar.4.1, Ar.4.2
  e
  distretti Dr.1, Dr.2, Dr.4, Dr.5, Dr.6 Dr.7, Dr.8
  alimentari — SP standard = 1,6 x SV
  non alimentari — SP standard = 0,75 x sv
- distretti Dr.3.1 e Dr.3.2 , Dm1 Dp.1
  alimentari sv < 600 mq — SP standard = 1,6 x sv
  alimentari 600 mq< sv ≤ 1000 mq — SP standard = 3,16 x sv - 1000
  non alimentari fino a 1000 mq — SP standard = 0,75 x sv
  non alimentari speciali — SP standard = 0,40 x sv

Dotazione di area di sosta o di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale.

L'apertura di nuovi esercizi e/o strutture è vincolata dal PUC alle dotazioni delle quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse strutture di vendita:

Per le strutture di vendita con la seguente soglia di superficie:

- 600 ≤ sv ≤ 1000 mq SP mov ≥ 0.,18 x sv + 48

Le aree di cui sopra non possono essere residuali, ma devono avere una forma tale da consentire, l'inscrizione in esse di un rettangolo di misura non inferire a m. 5 x 10;
tale area deve essere contigua all'esercizio commerciale.

Per le strutture di vendita con la seguente soglia di superficie:

- sv $\leq$ 600 mq

  Per la dotazione di cui trattasi è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela purché incrementata come segue

  SP $\geq$ SP standard + 50
  PA $\geq$ PA standard + 2

Art. 30.3 Accessibilità alle aree di sosta e manovra da parte dei veicoli adibiti al rifornimento merci

L'accesso all'area di sosta e manovra dei veicoli addetti al rifornimento merci dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra degli stessi.
Le aree di parcheggio per la clientela e per la movimentazione delle merci devono essere opportunamente raccordate alla viabilità in modo tale che non determinino condizioni di intralcio alla circolazione.

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA'

Art. 31 Ambiti Ar.1

Descrizione e individuazione.
Tali ambiti ricomprendono i nuclei storici principali di Diano Castello e Varcavello e loro successivi ampliamenti; rispetto al D.M. 2-4-1968 n. 1444 tali ambiti sono classificati come zone A.
In particolare l'ambito **Ar.1.1** corrisponde al nucleo storico di **Diano Castello** mentre l'ambito **Ar.1.2** corrisponde al nucleo storico di **Varcavello**.

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- conservazione del patrimonio edilizio storico
- mantenimento di siti emergenti di identificazione nell'ambito del comprensorio ed i seguenti obiettivi particolari rispetto all'assetto dell'ambito:
- riqualificazione e manutenzione edilizia
- miglioramento dei servizi a supporto della fruizione dei nuclei
- miglioramento delle infrastrutture viarie locali con eliminazione dei tratti di attraversamento a favore di una generale pedonalizzazione dei nuclei
- promozione delle iniziative miranti al reinsediamento della residenza primaria
- promozione della fruizione turistica
- promozione di iniziative di carattere culturale
- agevolazione dell'insediamento di attività commerciali e di locali pubblici

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1
- ospitalità turistica e alberghiera integrata nel tessuto urbano esistente
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport
- assistenza socio-sanitaria
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

Interventi ammissibili
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio preesistente e limitatamente agli interventi definiti all'art. 3.5 comma 2 punti b) c) d) delle presenti norme.

Gli interventi di cui sopra non possono comunque prevedere modificazioni dell'altezza della gronda né della inclinazione delle falde.
La C.L.P. ha comunque sempre la facoltà di valutare puntualmente quegli interventi che, pur comportando lievi modifiche alla sagoma dell'edificio, si configurino come un sostanziale miglioramento dello stesso nel suo complesso dal punto di vista ambientale e non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insieme costruito del nucleo storico e non comportino ampliamenti di volume.
Sul fabbricato contrassegnato catastalmente con il n° 1089 del F° 2 è ammesso un ampliamento della SA esistente del 20% per la creazione di un servizio igienico su di un piano al fine di compensare la demolizione di un servizio igienico esistente nell'attiguo terreno destinato a parcheggio pubblico P38.

Modalità di attuazione degli interventi
Titolo abilitativo prescritto dalla legislazione vigente in materia urbanistico-edilizia, semplice nei casi previsti dalla legge.

Art. 32 Ambiti Ar.2

Descrizione e individuazione.
Tali ambiti ricomprendono i nuclei storici frazionali dei Ferretti, dei Porcili e loro successivi ampliamenti; rispetto al D.M. 2-4-1968 n. 1444 tali ambiti sono classificati come zone A.
In particolare l'ambito Ar.2.1 corrisponde alla Borgata Ferretti e l'ambito Ar.2.2 corrisponde alla Borgata Porcili.
All'interno dell'Ambito Ar.2.1, lungo un sistema di percorrenze di collegamento tra piccoli borghi tra gli ulivi, sono perimetrati due sub-ambiti appartenenti a nuclei storici di crinale e aree di rispetto denominati rispettivamente Ar. 2.1/a ad ovest e Ar. 2.1/b ad est, del nucleo principale, attualmente allo stato di rudere in totale abbandono.

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio storico minore
- mantenimento delle tipologie storiche di presidio ambientale a nucleo

ed i seguenti obiettivi particolari rispetto all'assetto dell'ambito:
- recupero, riqualificazione, manutenzione edilizia
- miglioramento dei servizi e delle infrastrutture locali a supporto della fruizione dei nuclei
- promozione delle iniziative miranti al reinsediamento della residenza primaria e secondaria
- promozione della fruizione turistica
- promozione di iniziative di carattere culturale

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1
- ospitalità turistica e alberghiera integrata nei modelli edilizi previsti
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport
- assistenza socio-sanitaria
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

Interventi ammissibili
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio preesistente e limitatamente agli interventi definiti all'art. 3.5 comma 2 punti b) c) d) delle presenti norme . Nel caso di ristrutturazione edilizia sono assentibili incrementi massimi del 10% del volume preesistente per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

E' ammessa la **demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti singoli o contigui e la loro ricostruzione**, con o senza cambio di destinazione d'uso, secondo i parametri e le indicazioni di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale; il volume ricostruito sarà valutato secondo le modalità stabilite dalle presenti norme per le nuove costruzioni.
La **demolizione parziale o sostituzione edilizia** di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
La demolizione totale non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per l'ambito.
Vengono consentiti eccezionali casi di nuova costruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso, mediante **l'accorpamento della volumetria esistente** su lotti contigui della stessa proprietà qualora

venga dimostrato il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico in rapporto ai parametri qualitativi della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale .
Le proposte in tal senso dovranno necessariamente:

- documentare in modo ampio l'entità dei volumi da accorpare;
- rispettare la disciplina di livello puntuale;
- dimostrare con idonei mezzi rappresentativi l'effettivo miglioramento**;**
- comportare una volumetria complessiva non superiore a mc. 400 per ogni singolo edificio;
- rispettare i seguenti parametri:
  - altezza massima m. 6,20
  - distanza dai confini del lotto m. 5,00
  - distanza dalle strade m. 5,00
  - distanze dai fabbricati m. 10,00

I volumi interrati possono essere assentiti solo per la realizzazione di opere pubbliche ovvero per la realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui alla L. 122/89.

Modalità di attuazione degli interventi
Oltre ai casi in cui la normativa vigente prevede la semplice comunicazione, gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio diretto.
La demolizione e ricostruzione di fabbricati senza cambiamento di destinazione d'uso, qualora gli interventi interessino quantità ≤ 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, sarà consentita mediante titolo abilitativo edilizio diretto.
La ristrutturazione edilizia qualora comporti il cambiamento della destinazione d'uso, ovvero la demolizione e ricostruzione di fabbricati totale o parziale > 1/3 della volumetria complessiva fuori terra o l'accorpamento e ricollocazione di più volumi ricadenti in un determinato lotto d'intervento in una nuova costruzione sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio convenzionato oneroso il quale dovrà prevedere:

- la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota parte aggiuntiva al contributo ex lege 10/77, pari a:
  -per destinazione residenziale: standards parcheggi e verde per complessivi 11,5 mq/ab assumendo come parametro di riferimento 120 mc/ab., dei quali:
    - 9 mq/ab di verde attrezzato,
    - 2,5 mq/ab di parcheggio.

Dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:

- a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art.3.14, 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.
Nel caso di destinazioni artigianali compatibili con l'ambito di riferimento dovrà essere garantito il rispetto del rapporto massimo di cui all'art. 5 del DM 2/4/1968 n. 1444.
I sub-ambiti Ar. 2.1/a e Ar.2.1/b si attuano ognuno con un rispettivo P.U.O. unitario di iniziativa pubblica, privata o mista nel rispetto degli standards previsti per l'intera zona con facoltà di monetizzazione o reperimento all'interno o all'esterno di ciascun P.U.O.
Ciascun P.U.O. è finalizzato al recupero dell'impianto tipologico, delle caratteristiche architettonico-costruttive e dei materiali tradizionali impiegati del nucleo originario e al suo **ampliamento** senza soluzione di continuità con caratteristiche analoghe, da valutarsi a cura dell' A.C. previo parere della C.L.P.
Nei sub-ambiti:

- Ar.2.1./a è consentita la ricostruzione e l'incremento pari al 70% della volumetria esistente ai fini di favorire il recupero del nucleo storico abbandonato; in esso, denominato “Ferretti” , restano i ruderi di un antico frantoio a sangue e tracce di un percorso che andrà valorizzato;
- Ar.2.1 /b è consentito la ricostruzione e l'incremento pari al 70% della volumetria esistente ; era il nucleo più popolato “Ferretti Sottani”, ormai in stato di rudere.

La volumetria di riferimento sarà valutata secondo ogni elemento disponibile a definirne l'entità originaria e misurata secondo l'altezza massima a partire dal piano di imposta del livello inferiore in base ad una delle seguenti modalità:

- mediante rilievo geometrico qualora siano rilevabili tracce inequivocabili degli elementi architettonici principali (spigoli murari, imposta di gronda, linea di falda, linea di colmo)
- mediante rilievo integrato (geometrico e virtuale) qualora nella situazione di cui al punto precedente in cui non sia però definibile la linea di falda (o di colmo) alla stessa sia assegnata una inclinazione virtuale di 15°

Entrambi i nuclei abbandonati sono caratterizzati da tetti a due falde con colmo parallelo alla facciata ed equidistante da queste, i collegamenti verticali sono generalmente contenuti all'interno dei singoli edifici, le bucature hanno l'altezza prevalente sulla larghezza e sono in genere allineate nei vari piani e distribuite con una certa simmetria e organicità con il contesto complessivo . Fermo ristando il rispetto delle caratteristiche dei piccoli nuclei sono ammesse anche limitate coperture piane e scale esterne.

Nel caso di utilizzo di tecniche costruttive riconosciute afferenti la bioedilizia (es. edificio in classe A secondo agenzia Casa Clima di Bolzano) o che prevedano il ricorso a energie rinnovabili è ammesso un premio di cubatura massimo del 5% aggiuntivo rispetto all'incremento previsto.

In linea generale è previsto il seguente assetto:

- deve essere realizzata la viabilità veicolare pubblica prevista di secondaria importanza che lambisce il sub-ambito Ar.2.1/a e il potenziamento della viabilità esistente tangente a Sud il sub-ambito Ar.2.1/b;
- dovrà essere valorizzata la viabilità pedonale esistente;
- i parcheggi pubblici e il verde pubblico dovranno essere realizzati nelle quantità sotto riportate nella scheda norma;
- l'ampliamento dovrà essere localizzato per il sub-ambito Ar.2.1/a in continuità lineare con i ruderi esistenti, direzione sud ovest tra il percorso pedonale e la nuova viabilità, per il sub-ambito Ar.2.1/b l'ampliamento potrà avvenire nel rispetto dell'orografia del terreno e secondo la giacitura originaria del nucleo. Detto ampliamneto sarà contenuto all'interno del perimetro NI-Ma del PTCP assetto insediativo

Scheda norma Ar.2.1./a

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	8.246
superficie coperta esistente	mq	375
incremento massimo di volumetria residenziale		70%
peso insediativo teorico attuale (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	18
peso insediativo teorico indotto dalla variante P.U.C.	ab.	13
Totale	ab.	31

Parametri edilizi aspetti quantitativi

volume massimo edificabile sul lotto	mc	2.250 esistente + 70%
altezza media	m	6,00
numero piani massimo		3

Parametri edilizi aspetti qualitativi

Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli

All'interno dell'area almeno il 40% della superficie attualmente libera dai fabbicati deve essere sistemata in modo da garantire la permeabilità del terreno

Contenuti della convenzione

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione.

Viabilità veicolare pubblica prevista di secondaria importanza che lambisce il sub-ambito Ar.2.1/a e che si diparte dalla viabilità preesistente e giunge fino al punto più lontano del sub-ambito: **mq/ab 37.40.**

Viabilità veicolare di potenziamento della viabilità esistente prevista nell'ambito Ar.2 **mq/ab 28,63** .

La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77. La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

Parcheggi all'interno del sub-ambito, possibilmente fronte strada o **all'interno del previsto P29** secondo i seguenti parametri. **5mq/ab.** La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nell'ambito: parametri **mq.9/ab. ,** localizzazione **Va12 .**Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC;

c) il rispetto degli standards per parcheggi privati pertinenziali minimi di cui all'art. 3.14 delle presenti norme;

d) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:
   - a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art. 3.14, 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.
Nel caso di destinazioni artigianali compatibili con l'ambito di riferimento dovrà essere garantito il rispetto del rapporto massimo di cui all'art. 5 del DM 2/4/1968 n. 1444.

Scheda norma Ar.2.1./b

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	2.895
superficie coperta esistente	mq	552
incremento massimo di volumetria residenziale		70%
peso insediativo teorico attuale (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	27
peso insediativo teorico indotto dalla variante al P.U.C.	ab.	19
Totale	ab.	46

Parametri edilizi aspetti quantitativi

volume massimo edificabile sul lotto	mc	3.312 + 70%
altezza media	m	6,00
numero piani massimo		3

Parametri edilizi aspetti qualitativi

Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli

All'interno dell'area almeno il 40% della superficie attualmente libera dai fabbicati deve essere sistemata in modo da garantire la permeabilità del terreno

Contenuti della convenzione

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione.

Viabilità veicolare di potenziamento della viabilità esistente tangente a Sud del sub-ambito Ar.2.1/b e che si diparte dalla viabilità preesistente all'intersezione con il percorso pedonale antico e giunge fino al punto più lontano del sub-ambito **mq/ab 28,63,**

Viabilità veicolare pubblica prevista di secondaria importanza che lambisce l'ambito Ar.2 **mq/ab 37,40.**

La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77. La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

Parcheggi all'interno del sub-ambito possibilmente fronte strada o **all'interno del previsto P28** secondo i seguenti parametri. **5 mq/ab** La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nell' ambito: parametri **9 mq/ab,** localizzazione **Va12.** Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC;

c) il rispetto degli standards per parcheggi privati pertinenziali minimi di cui all'art. 3.14 delle presenti norme;

d) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:

- a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art. 3.14, 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

Nel caso di destinazioni artigianali compatibili con l'ambito di riferimento dovrà essere garantito il rispetto del rapporto massimo di cui all'art. 5 del DM 2/4/1968 n. 1444.

Art. 33 Ambito Ar.3

Descrizione e individuazione.
Tale ambito ricomprende le aree di rispetto del centro storico e dei nuclei minori in cui tuttora prevale la originaria destinazione agricola perfettamente funzionale al borgo in cui la presenza residenziale risulta non particolarmente rilevante ma spesso di buon livello ambientale di riferimento.
All'interno dell'ambito lungo il percorso di crinale è localizzato il sub-ambito denominato Ar.3a, posto a confine del centro storico Ar.1.1, che comprende al suo interno i parcheggi pubblici P37 e P18, e la relativa viabilità di accesso sia pedonale che carrabile.

Obiettivi
In tali ambiti il PUC si propone di:
- garantire una idonea fascia di salvaguardia dei tessuti storici riconoscendo agli stessi un carattere di compiutezza difficilmente integrabile con ulteriori interventi
- mantenere un corretto rapporto tra i nuclei edificati ed il territorio circostante quale memoria dei rispettivi ruoli storico-antropici
- permettere la visibilità dei centri storici e dei nuclei dalla fascia costiera e dalla rete viaria principale
- mantenere per quanto possibile le coltivazioni e le sistemazioni del terreno originarie ovvero di integrarle con attività per sport all'aperto quali ad esempio il golf
- realizzare una adeguata rete viaria a basso impatto ambientale che disimpegni i nuclei storici
- realizzare aree e strutture di parcheggio a servizio dei nuclei storici
- valorizzare il patrimonio residenziale storico esistente
- riqualificare gli interventi edilizi di disturbo
- garantire la salvaguardia del percorso di crinale e del muro di cinta per tutto lo sviluppo di via Convento e via San Sebastiano.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria ed collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1
- ospitalità turistica, alberghiera ed agrituristica integrata negli edifici preesistenti ovvero nei modelli edilizi previsti
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport
- assistenza socio-sanitaria
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

Interventi ammissibili
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 10% del volume preesistente, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente più incremento) di 600 mc. per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Detto incremento è ammesso anche nel caso di demolizione parziale, sostituzione edilizia e accorpamento delle volumetrie esistenti
E' ammessa la **demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti singoli o contigui e loro ricostruzione**, con e senza cambio di destinazione d'uso, ~~senza aumento di volume~~ secondo i parametri e le indicazioni di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale; il volume ricostruito sarà valutato secondo le modalità stabilite dalle presenti norme per le nuove costruzioni.

La demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della commissione ristretta, tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
La volumetria dei manufatti demoliti potrà essere trasferita nei distretti Dr.1, Dr.2, Dr.4, Dr.5 e Dr.8 ai lotti minimi territoriali d'intervento (stabiliti per ogni zona) esclusivamente per raggiungere l'indice territoriale ivi stabilito qualora questi ultimi avessero precedentemente utilizzato in parte o esaurito la loro potenzialità edificatoria.
La demolizione totale non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per l'ambito.
Vengono consentiti eccezionali casi di nuova costruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso, mediante l'**accorpamento della volumetria esistente** su lotti contigui della stessa proprietà qualora venga dimostrato il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico in rapporto ai parametri qualitativi della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale .
Particolare attenzione dovrà essere dedicata al rispetto dei punti di vista dal percorso di crinale.
Le proposte in tal senso dovranno necessariamente:

- documentare in modo ampio l'entità dei volumi da accorpare
- rispettare la disciplina di livello puntuale
- dimostrare con idonei mezzi rappresentativi l'effettivo miglioramento
- comportare una volumetria complessiva non superiore a mc 400
- rispettare i seguenti parametri:
    - altezza massima m 6,20
    - distanza dai confini del lotto m 5,00
    - distanza dalle strade m 5,00
    - distanze dai fabbricati m 10,00
- conservare il muro di cinta del percorso di crinale (via Convento e via San Sebastiano) ove sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo ed eventuali picole aperture funzionale all'accesso ai fondi

Per questi ultimi interventi il Comune rilascerà il titolo abilitativo edilizio prescritto solo quando il progetto sarà adeguato a quanto in premessa.
Rientra in questa tipologia di interventi ammessi la riqualificazione del sub-ambito denominato Ar.3a, che mediante demolizione e accorpamento e ricollocazione dei manufatti esistenti incongrui e fatiscenti con o senza cambio di destinazione d'uso, consente, mediante titolo abilitativo convenzionato ,la realizzazione di una nuova costruzione e la contestuale realizzazione dei parcheggi pubblici P37 e P18, con annessa viabilità di accesso sia pedonale che carrabile .
I **volumi interrati** non sottostanti a fabbricati possono essere assentiti solo per la realizzazione di opere pubbliche ovvero per la realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui alla L. 122/89.
Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.
Non potranno essere realizzati impianti a serra.

Indice ~~di fabbricabilità territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I)
All'ambito Ar.3 viene riconosciuto, per i terreni non asserviti ai fabbricati esistenti, un indice virtuale ~~di fabbricabilità territoriale di 0,1 mc/mq~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) di 0,029 mq/mq il quale, se non precedentemente utilizzato, può essere trasferito nei distretti Dr.1, Dr.2, Dr.5 e Dr.8 ai lotti idonei d'intervento (stabiliti per ogni zona) esclusivamente per raggiungere l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) ivi stabilito qualora questi ultimi avessero precedentemente utilizzato in parte o esaurito la loro potenzialità edificatoria.

Modalità di attuazione degli interventi
Oltre ai casi in cui la normativa vigente prevede la semplice comunicazione, gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio diretto.
La demolizione e ricostruzione di fabbricati senza cambiamento di destinazione d'uso, qualora gli interventi interessino quantità ≥ 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, sarà consentita mediante titolo abilitativo edilizio diretto.
La ristrutturazione edilizia qualora comporti il cambiamento della destinazione d'uso, ovvero la demolizione e ricostruzione di fabbricati totale o parziale > 1/3 della volumetria complessiva fuori terra o l'accorpamento e ricollocazione di più volumi ricadenti in un determinato lotto d'intervento in una

nuova costruzione sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio convenzionato il quale dovrà prevedere:

a) la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota parte aggiuntiva al contributo ex lege 10/77, pari a:
   - per destinazione residenziale: standards parcheggi e verde per complessivi 11,5 mq/ab assumendo come parametro di riferimento 120 mc/ab.,
     dei quali:
     9 mq/ab di verde attrezzato,
     2,5 mq/ab di parcheggio.

Dovrà inoltre essere garantito per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi; a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art.3.14, 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.
Nel caso di destinazioni artigianali compatibili con l'ambito di riferimento dovrà essere garantito il rispetto del rapporto massimo di cui all'art. 5 del DM 2/4/1968 n. 1444.

Per l'intervento previsto nel sub-ambito Ar3.a la convenzione dovrà contenere:

a) la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota parte aggiuntiva al contributo ex lege 10/77, pari a:
   - per destinazione residenziale: standards parcheggi e verde per complessivi 11,5 mq/ab assumendo come parametro di riferimento 120 mc/ab.,
     dei quali:
     9 mq/ab di verde attrezzato,
     2,5 mq/ab di parcheggio.

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art 3.14 delle presenti norme;

c) la cessione gratuita al Comune delle aree corrispondenti ai parcheggi pubblici P37 e P18 di mq rispettivamente 677 e 748 e alla viabilità di accesso carrabile e pedonale.

Dovrà inoltre essere garantito per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi; a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art.3.14, 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.
Nel caso di destinazioni artigianali compatibili con l'ambito di riferimento dovrà essere garantito il rispetto del rapporto massimo di cui all'art. 5 del DM 2/4/1968 n. 1444.

Art. 34 Ambito Ar.4.1

Descrizione e individuazione.
L' ambito Ar.4.1 circoscrive la zona Monade nella quale, come più volte ribadito nella Descrizione Fondativa, attraverso la pratica sistematica del condono edilizio è stata di fatto realizzata una imprevista lottizzazione residenziale spontanea priva di qualsiasi organizzazione infrastrutturale.
La zona, peraltro caratterizzata da una originaria posizione rilevante sotto il profilo paesaggistico, è attualmente caratterizzata dalla presenza di una edilizia impropria per quanto concerne gli aspetti ambientali, tipologici, morfologici ed aggregativi la quale ha alterato in modo consistente anche gli aspetti geomorfologici.

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico esistente	ab. 378,8
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab. 35,0
	totale	ab. 413,8

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
La zona non gravita direttamente sulla viabilità principale di Diano Castello bensì confluisce su quella di Diano Marina.
L'asse portante lungo il crinale (via delle Monade) presenta una pendenza assolutamente impropria ed oltretutto, data la densità edilizia, non sono riscontrabili margini di intervento per il suo miglioramento.
Anche l'altro percorso, che in qualche modo serve la zona (via Figone), non si presenta all'altezza della situazione ed anche per quest'ultimo non si intravedono particolari possibilità di miglioramento se non di carattere locale.

Rete di distribuzione idropotabile:
E' presente sulla viabilità di crinale.

Rete di scarico:
E' presente sulla viabilità di crinale.

Rete pubblica illuminazione:
E' in corso di allestimento sulla viabilità di crinale.

Rete distribuzione gas:
Non è presente

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 1705 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona B ai sensi del D.I. 2/4/68 n. 1444).

Parcheggio:
non sono presenti aree di parcheggio;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 473 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona B ai sensi del D.I. 2/4/68 n. 1444).

Classificazione
Per la zona Ar.4.1 il PUC prevede un sostanziale consolidamento dello stato di fatto ed i pochi interventi assentibili saranno funzionali al tentativo di fornire a questa zona un minimo di dotazione per quanto riguarda il parcheggio ed il verde attrezzato.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 l'ambito Ar.4.1 viene equiparato ad una zona B.

Obiettivi
In questo ambito il PUC persegue i seguenti obiettivi :
- contenimento della attività edificatoria
- dotazione di un minimo di servizi di zona integrando il fabbisogno pregresso
- riqualificazione dei manufatti esistenti sotto il profilo tipologico ambientale mediante interventi di mitigazione dell'impatto visivo

Destinazioni ammissibili

- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1
- ospitalità turistica, alberghiera ed agrituristica integrata negli edifici preesistenti ovvero nei modelli edilizi previsti
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport
- assistenza socio-sanitaria
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Modalità d'intervento

L'ambito, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti idonei di intervento.

Lotto idoneo di intervento

Il PUC per l'ambito in esame condiziona la nuova edificazione alla preventiva individuazione di lotti idonei d'intervento i quali, per risultare idonei, devono presentare le seguenti caratteristiche:

- avere superficie territoriale **≥ 2000 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente.

Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente tramitebrevipercorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada

La prospicienza di un lotto su una strada costituisce condizione indispensabile per l'edificazione.
L'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) attribuito ai lotti d'intervento garantisce ai concessionari di sfruttare la potenzialità edificatoria delle superfici eventualmente cedute per la realizzazione delle infrastrutture primarie.
La P.A. si riserva di stabilire una propria programmazione per la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) in rapporto alle richieste di intervento da parte dei privati in una determinata zona.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) da parte dei privati

Per questo ambito non sono previsti interventi di nuova viabilità e l'eventuale potenziamento delle reti tecnologiche sarà realizzato direttamente dalla P.A.

Indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) dei lotti d'intervento

I lotti idonei di intervento sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo ai parcheggi.
Ai lotti idonei di tale ambito viene assegnato un indice territoriale pari a **0,30 mc/mq di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari 0,086 mq/mq**;
tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nello stesso ambito del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;

- al trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso ambito del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto idoneo possono sommarsi, tuttavia in nessun caso potrà essere superato l'indice ~~territoriale di 0,30 mc/mq.~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,086 mq/mq previsto.

Modalità di formazione dei lotti d'intervento e di asservimento di superfici agli edifici esistenti

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale dell'ambito e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria.

La demolizione totale di un fabbricato insistente su un mappale catastale, non facente parte di un lotto idoneo, comporterà la possibilità di trasferimento del proprio volume verso altri lotti idonei e la superficie territoriale asservita al manufatto precedentemente alla sua demolizione, determinata con le modalità di cui sopra (sup. territoriale = volume/indice territoriale dell'ambito fino ai limiti del mappale su cui insiste) dovrà essere considerata priva di potenzialità edificatoria; tuttavia il mappale di cui sopra potrà essere utilizzato per la formazione di un lotto idoneo.

Fa fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	137.877
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	14.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	4.200
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	35

Infrastrutture pubbliche previste nell'ambito

verde attrezzato VA 16	mq	2.100
parcheggio P 35	mq	560
parcheggio P 42	mq	395

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	0,30
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,086
lotto minimo d'intervento	mq	2.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc.	600
volume massimo edificabile sul lotto	mc.	900
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi

Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli

All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del lotto fondiario.

Per lotto fondiario si intende la superficie territoriale del lotto minimo d'intervento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Contenuti della convenzione

La convenzione dovrà prevedere:

a) la monetizzazione per l'acquisizione di aree pubbliche (che concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria) per soddisfare lo standards infrastrutturale pubblico di cui alla scheda norma come quota aggiuntiva al contributo ex-lege 10/77:
   - **parcheggi: mq/ab ~~26,1~~ 95**
   - **verde attrezzato: mq/ab ~~94,2~~ 106,4**
   - **totale mq/ab ~~120,3~~ 165,4**

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione, per la quota parte di competenza, dei servizi previsti e localizzati dal PUC.

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 3.14 delle presenti norme;

c) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli artt. 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 3.14% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 900 mc., per i seguenti interventi :
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

  Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.

Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

E' ammessa la **demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia (di cui Art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) stabilito.

Il volume degli edifici preesistenti da demolire e ricostruire deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

La demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

La ~~demolizione totale~~ sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per il distretto.

Gli interventi di demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

Nel caso in cui la sostituzione edilizia (art. 3.9 comma 3), avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 mt e non sia incrementata della potenzialità edificatoria disponibile sul lotto, è ammesso l'incremento volumetrico previsto per la ristrutturazione edilizia e non è necessario il rispetto del lotto minimo idoneo.

Ristrutturazione urbanistica

Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed in particolare quelli miranti al frazionamento volumetrico mediante demolizione totale e ricostruzione in più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni d'ambito e privi di valore ambientale di riferimento.

Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti minimi idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 35 Ambito Ar. 4.2

Descrizione e individuazione.
L' ambito Ar.4.2 circoscrive la zona S. Lucia nella quale, come più volte ribadito nella Descrizione Fondativa, attraverso la pratica sistematica del condono edilizio è stata di fatto realizzata una imprevista lottizzazione residenziale spontanea priva di qualsiasi organizzazione infrastrutturale.
La zona è attualmente caratterizzata dalla presenza di una edilizia impropria per quanto concerne gli aspetti ambientali, tipologici, morfologici ed aggregativi la quale ha alterato in modo consistente anche gli aspetti geomorfologici.

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico esistente	ab.	201,9
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	15,0
-	totale	ab.	216,9

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
La zona non gravità direttamente sulla viabilità principale di Diano Castello bensì confluisce su quella di Diano Marina.
La viabilità di crinale presenta una pendenza impropria ed un calibro ridotto.
Il resto della viabilità interna e quella lungo il rio Pineta presentano caratteristiche che denunciano la non programmazione degli interventi

Rete di distribuzione idropotabile:
E' presente sulla viabilità di crinale e di sponda.

Rete di scarico:
E' presente sulla viabilità di crinale e di sponda.

Rete pubblica illuminazione:
E' in corso di allestimento sulla viabilità di crinale.

Rete distribuzione gas:
Non è presente

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 908 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona B ai sensi del D.I. 2/4/68 n. 1444).

Parcheggio:
non sono presenti aree di parcheggio;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 252 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona B ai sensi del D.I. 2/4/68 n. 1444).

Classificazione
Per la zona Ar.4.2 il PUC prevede un sostanziale consolidamento dello stato di fatto ed i pochi interventi assentibili saranno funzionali al tentativo di fornire a questa zona un minimo di dotazione per quanto riguarda il parcheggio ed il verde attrezzato.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 l'ambito Ar.4.2 viene equiparato ad una zona B.

Obiettivi
In questo ambito il PUC persegue i seguenti obiettivi :
- contenimento della attività edificatoria
- dotazione di un minimo di servizi di zona integrando il fabbisogno pregresso
- riqualificazione dei manufatti esistenti sotto il profilo tipologico ambientale mediante interventi di mitigazione dell'impatto visivo

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)

- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1
- ospitalità turistica, alberghiera ed agrituristica integrata negli edifici preesistenti ovvero nei modelli edilizi previsti
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport
- assistenza socio-sanitaria
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Modalità d'intervento
L'ambito, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti idonei di intervento.

Lotto idoneo di intervento
Il PUC per l'ambito in esame condiziona la nuova edificazione alla preventiva individuazione di lotti idonei d'intervento i quali, per risultare idonei, devono presentare le seguenti caratteristiche:
- avere superficie territoriale **≥ 2000 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria)
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente.

Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada
La prospicienza di un lotto su una strada costituisce condizione indispensabile per l'edificazione.
L'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) attribuito ai lotti d'intervento garantisce ai concessionari di sfruttare la potenzialità edificatoria delle superfici eventualmente cedute per la realizzazione delle infrastrutture primarie.
La P.A. si riserva di stabilire una propria programmazione per la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) in rapporto alle richieste di intervento da parte dei privati in una determinata zona.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) da parte dei privati
Per questo ambito non sono previsti interventi di nuova viabilità e l'eventuale potenziamento delle reti tecnologiche sarà realizzato direttamente dalla P.A..

Indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) dei lotti d'intervento
I lotti idonei di intervento sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo ai parcheggi.
Ai lotti idonei di tale ambito viene assegnato un ~~**indice territoriale pari a 0,30 mc/mq**~~ **indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,086 mq/mq**;
tale indice può derivare:
- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nello stesso ambito del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche di cui al punto precedente;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso ambito del lotto idoneo

qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto idoneo possono sommarsi, tuttavia in nessun caso potrà essere superato ~~l'indice territoriale di 0,30 mc/mq~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,086 mq/mq previsto.

Modalità di formazione dei lotti d'intervento e di asservimento di superfici agli edifici esistenti

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale dell'ambito e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria.

La demolizione totale di un fabbricato insistente su una particella catastale, non facente parte di un lotto idoneo, comporterà la possibilità di trasferimento del proprio volume verso altri lotti idonei e la superficie territoriale asservita al manufatto precedentemente alla sua demolizione, determinata con le modalità di cui sopra (sup. territoriale = volume/indice territoriale dell'ambito fino ai limiti della particella catastale su cui insiste) dovrà essere considerata priva di potenzialità edificatoria; tuttavia la particella catastale di cui sopra potrà essere utilizzata per la formazione di un lotto idoneo.

Fa fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	46.770
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	6.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	1.800
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	15

Infrastrutture pubbliche previste nell'ambito

verde attrezzato VA 15	mq	1.180
parcheggio P 34	mq	320

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	0,30
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,086
lotto minimo d'intervento	mq	2.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	600
volume massimo edificabile sul lotto	mc	900
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi

Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli

All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del lotto fondiario.

Per lotto fondiario si intende la superficie territoriale del lotto minimo d'intervento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Contenuti della convenzione

La convenzione dovrà prevedere:

a) la monetizzazione per l'acquisizione di aree pubbliche (che concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria) per soddisfare lo standards infrastrutturale pubblico di cui alla scheda norma come quota aggiuntiva al contributo ex-lege 10/77:
   - **parcheggi: mq/ab 19,3**
   - **verde attrezzato: mq/ab 69,5**
   - **totale mq/ab 88,8**

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC.

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. ~~3.14~~ delle presenti norme;

c) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli artt. 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 600 mc., per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.

Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la sostituzione edilizia del fabbricato e la ricostruzione della volumetria lorda esistente con incremento volumetrico del 15% , fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume demolito + incremento) di 600 mc qualora gli stessi, secondo il parere della C.L.P., non presentino valore ambientale di riferimento. La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente.

E' ammessa la **demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia (di cui Art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) stabilito.

Il volume degli edifici preesistenti da demolire e ricostruire deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

La demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

La ~~demolizione totale~~ sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per il distretto.

Gli interventi di demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

Nel caso in cui la sostituzione edilizia (art. 3.9 comma 3), avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 mt e non sia incrementata della potenzialità edificatoria disponibile sul lotto, è ammesso l'incremento volumetrico previsto per la ristrutturazione edilizia e non è necessario il rispetto del lotto minimo idoneo.

Ristrutturazione urbanistica

Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed in particolare quelli miranti al frazionamento volumetrico mediante demolizione totale e ricostruzione in più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni d'ambito e privi di valore ambientale di riferimento.
Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti minimi idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 36 Ambito di completamento e riqualificazione a destinazione produttiva A.r.p.

Descrizione e individuazione:
Si tratta di un ambito di completamento e riqualificazione corrispondente ad una posizione territoriale di limitata estensione, occupata da insediamenti produttivi esistenti (depositi di materiali edili e commercio). Tale area di fondovalle è situata in riva destra del torrente Evigno all'altezza del centro storico di Diano S.Pietro.

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
La zona è circoscritta da Via Roma e Via San Pietro località Rue Belle.
Tale viabilità risulta tuttavia carente e da potenziare lungo il tratto di via Roma che entra nell'ambito A.r.p. dove presenta un sedime molto stretto che impedisce un ulteriore carico del traffico considerando anche l'utenza residenziale attualmente esistente.

Rete di distribuzione idropotabile:
E' presente

Rete di scarico:
E' presente

Rete pubblica illuminazione:
E' presente su Via Roma e Via Rue Belle

Rete distribuzione gas:
Assente

Verde attrezzato:
L'ambito A.r.p. non presenta aree di verde attrezzato pubblico;

Parcheggio:
L'ambito A.r.p. non presenta aree di parcheggio pubblico;

Classificazione
L'ambito Arp richiede la realizzazione di una significativa riqualificazione e completamento dell'attività esistente e la conseguente dotazione infrastrutturale infrastrutturale.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 viene equiparato ad una zona D .

Obiettivi
In questo ambito il PUC persegue i seguenti obiettivi :
- indirizzare il nuovo volume edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e contigue a quelle già edificate nelle quali sono già in atto processi di passaggio dall'insediamento agricolo a quello produttivo artigianale;
- predisporre la riqualificazione di un territorio che è già ampiamente intaccato dalla presenza di attività commerciali e produttive insediate in maniera disorganica;
- favorire lo sviluppo della rete di viabilità principale e secondaria nonché la creazione di nuova viabilità in direzione Frantoio Peretti, come elemento di valorizzazione di antichi nuclei oggi periferici;
- indirizzare la nuova edificazione verso modelli edilizi che prendano a riferimento la precedente tipologia agricola;
- migliorare i manufatti esistenti sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico - ambientale.

In linea generale è previsto il seguente assetto:
- realizzazione del potenziamento della viabilità veicolare di via Roma verso via San Pietro località Rue Belle;
- formazione di nuova viabilità in direzione Frantoio Peretti in aderenza al tracciato/beodo esistente da salvaguardare.

Destinazioni ammissibili
- abitazione limitatamente agli addetti alla sorveglianza continuativa dell'attività aziendale qualora ne sia riconosciuta la necessità, limitatamente al personale strettamente indispensabile;

- attività commerciali come specificato all'art. 30 e magazzini;
- artigianato di servizio, artigianato produttivo e industria volti alla produzione di beni compatibili con l'ambiente urbano, artigianato di servizio all'auto;
- attrezzature per il verde;
- parcheggi;
- attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
- sedi viarie, spazi per la sosta, marciapiedi, piazze percorsi pedonali e ciclabili;
- depositi a cielo aperto (spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita come materiali edili e simili).

Nel caso di depositi a cielo aperto deve essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 2 metri di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di mt. 3 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.

Modalità di intervento
L'ambito si attua mediante un P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo) di iniziativa privata o pubblica o mista,ai sensi degli art. 50, 51 della legge Urbanistica RL N° 36/1997.
Al fine di garantire il maggiore rispetto possibile dei valori paesaggistici il PUO dovrà contenere il SOI di cui all'art. 35 bis del PTCP.
Il P.U.O. dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area destinata a viabilità pubblica dal PUC oltre alle aree per parcheggi pubblici e a verde attrezzato pubblico nelle quantità previste dal PUC per soddisfare lo standard prescritto.
La spesa relativa alla realizzazione dei suddetti servizi pubblici sarà a carico dei privati concessionari come quota aggiuntiva al contributo ex legge 10/77 e sarà ripartita per ogni mc. di progetto da realizzare.
In sede di formazione del P.U.O. la localizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico dovrà essere assicurata nel rispetto delle quantità indicate nella scheda norma e preferibilmente in maniera da dare continuità alla fruizione pubblica dei servizi, privilegiando l'accessibilità e la concentrazione con quelli circostanti.
Dovranno prevedersi all'interno dell'area: aree destinate a verde pubblico e/o a parcheggi pubblici in misura pari a minimo 10% della superficie territoriale in caso di destinazione industriale artigianale.
Per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali dovrà essere garantito l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n° 144 in termine di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
In aggiunta, per le volumetrie commerciali e residenziali, si dovranno prevedere i parcheggi privati minimi di cui all'art.3.14 ed i parametri di cui all'art. 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

Tipologia insediativa
Si prevedono edifici con H massima ammissibile fino a 7 m., articolata secondo l'orografia del suolo e nel rispetto della disciplina paesistica puntuale, per un max di 2 piani f.t. esclusivamente per i locali destinati ad uffici, servizi sociali e di ristoro dei dipendenti dell'azienda. Tale quota sarà misurata tra il piano più basso esterno sistemato e l'estradosso dell'ultimo solaio coprente spazi utili o utilizzabili sia esso orizzontale o inclinato (in questo caso si rileva l'altezza media).
La percentuale di copertura, comprensiva anche dei manufatti esistenti, sarà minore o uguale al 20% della superficie fondiaria.
Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (V. disciplina paesistica).
E' consentita la realizzazione di autorimesse nei piani interrati.
E' consentita la realizzazione di volumi interrati rispetto all'edificio, fino ad una superficie coperta pari a 60 % della superficie fondiaria del lotto di intervento individuato dal PUO e comunque in maniera da non diminuire la superficie permeabile prevista. Tali volumi saranno destinati a parcheggio e/o deposito con l'esclusione di attività artigianali, industriali e commerciali.
E' consentita la realizzazione di tettoie a sbalzo aperte totalmente sui tre lati, con sporgenza massima di mt. 1.50 a condizione che siano integrate e collegate alla tipologia architettonica. Le tettoie ed i porticati con sporgenza superiore a mt. 1.50 saranno conteggiati come superficie coperta e dovranno necessariamente essere ubicati all'interno dell'ingombro planivolumetrico.

La sistemazione di spazi di pertinenza dovrà costituire oggetto di appositi elaborati tecnici e contenere indicazioni per la sistemazione delle aree verdi, delle piantumazioni e delle recinzioni.
Nei parcheggi di superficie sia pubblici che privati dovrà essere messo a dimora un albero ogni 50 mq. di superficie utile. Le tipologie dei parcheggi ammessi sono: a raso con alberature, coperti da verde pensile, coperti da pergolato.
Per la salvaguardia del paesaggio in riferimento alle tipologie vegetali, dovranno essere privilegiate specie vegetali autoctone. Nel caso di banchine alberate utilizzate a verde o a parcheggio dovrà essere rispettata l'area di pertinenza degli alberi basata sullo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale .

Margini di flessibilità
Il tracciato delle strade potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato.
La dotazione di servizi potrà essere reperita diversamente all'interno dell'ambito o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza dell'ambito stesso.

Scheda norma
Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	14.095
nuova viabilità di progetto	mq	1.715
ampliamento viabilità esitente	mq	1.044
standard verde e parcheggio pubblico per attività industriale e artigianale		10% di superficie terr.
standard verde e parcheggio pubblico per attività commerciale	mq/mq	80/100
*r*apporto copertura ammesso complessivo (nuovo+ esistente)	≤	0,2 sup. fondiaria
volume massimo di nuova costruzione	mc	8.000
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	7,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da fabbricati, salvo edifici realizzati in aderenza	m	10,00

Per superficie fondiaria si intende la superficie territoriale meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie fondiaria.

Contenuti della convenzione
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione: viabilità, verde pubblico e parcheggio, da ripartire proporzionalmente per ciascun intervento, fatta salva comunque sempre la possibilità da parte della P.A. di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
- **Viabilità** veicolare pubblica esistente di secondaria importanza da potenziare lungo il tratto di via Roma che entra nell'ambito A.r.p. **mq. 1.044;** formazione di nuova viabilità di secondaria importanza in direzione Frantoio Peretti in aderenza al tracciato/beodo esistente da salvaguardare **mq. 1.715.**

La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77.
- **Verde pubblico attrezzato** all'interno dell'ambito, secondo i parametri della scheda norma, preferibilmente contiguo ed in posizione non periferica tale da mitigare l'impatto ambientale delle nuove volumetrie e da costituire una barriera visiva sui depositi: **VA 19 mq. 811** e **VA 20 mq. 191**
- **Parcheggi** all'interno dell'ambito, secondo i parametri della scheda norma preferibilmente fronte strada e pertinenziali al verde attrezzato: **P36 mq. 114** e **P40 mq. 268.**

b) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme;

c) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:
   - a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

E' ammessa la demolizione parziale o sostituzione edilizia (di cui art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti contigui della stessa proprietà, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni e nel rispetto del rapporto di copertura ammesso per l'ambito

La sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento a giudizio e della C.L.P.

Gli interventi di demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

Art. 37 Ambiti di produzione floricola specializzata di fondo valle Aa.1

Descrizione e individuazione.
Tali ambiti ricomprendono zone di territorio Aa.1.1 (riva sinistra torrente San Pietro); Aa.1.3. Riva destra Torrente San Pietro) e Aa.1.4 (riva sinistra rio Pineta) caratterizzate da:
- effettiva produzione agricola di tipo intensivo;
- presenza di impianti a serra;
- dislocazione in aree tendenzialmente pianeggianti di non rilevante valore paesaggistico;
- presenza di manufatti storici significativi;
- buona presenza di infrastrutture;
- limitata presenza di edilizia residenziale.

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- riconoscimento della complessità legata alla produzione agricola di prodotti di alta qualità
- favorire il potenziamento delle attività agricole produttive nel modo più esteso ma compatibilmente alla natura dei siti;
- favorire operazioni di valorizzazione dei prodotti locali mediante iniziative coordinate di natura scientifica, culturale, promozionale e commerciale;
- favorire attività di ospitalità agrituristica;
- recupero delle testimonianze edilizie storiche;
- concentrazione dei volumi tecnologici delle serre e delle altre strutture di cui sopra in ambiti specifici;
- limitazione della funzione residenziale.

Destinazioni ammissibili
- residenza direttamente connessa alla conduzione del fondo;
- magazzini, depositi agricoli e locali per la trasformazione e il confezionamento del prodotto e relativi uffici;
- locali dedicati alla esposizione ed alla commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
- laboratori di ricerca scientifica sui prodotti agricoli;
- locali dedicati alla promozione culturale dei prodotti agricoli purché realizzati nelle tipologie della serra (garden);
- ospitalità turistica e agrituristica da realizzarsi esclusivamente mediante il recupero dei manufatti esistenti;
- impianti a serra;
- impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole;
- limitatamente al subambito Aa.1.1/a: residenza avente superficie agibile maggiore o uguale a 60 mq, strutture ricettive alberghiere, attività terziarie e commerciali, artigianato.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
Modalità d'intervento
All'interno di questi ambiti sono ammessi nuovi interventi di nuova costruzione mediante concessione diretta accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa:
- all'effettivo esercizio della attività agricola
- alla conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio
- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 con particolare riferimento:
  - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;
  - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 7 dell'art. 35 della LR 36/97.

La convenzione dovrà inoltre contenere:
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.L. 10/05/1999 n. 152;

- presa d'atto che, in relazione alla classificazione delle zone Aa come zone E, gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

Modalità d'intervento sub-ambito Aa.1.1/a

All'interno di questo sub-ambito sono ammessi nuovi interventi di nuova costruzione mediante concessione diretta onerosa accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa:

- all'effettivo esercizio della attività prevista;
- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 con particolare riferimento:
  - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;

Dovrà inoltre contenere:

- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.L. 10/05/1999 n. 152;
- presa d'atto che, in relazione alla classificazione delle zone Aa come zone E, gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

Tipologia insediativa

In tali ambiti, in base alla potenzialità edificatoria dei terreni asserviti, è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione d'uso agricola residenziale ovvero agricola produttiva secondo quanto stabilito dalla Scheda Norma e dagli schemi tipologici della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno di ciascun ambito nel raggio di m 1.000 rispetto al perimetro del lotto nel quale verrà concentrata la volumetria a condizione che gli stessi facciano parte della stessa azienda agricola e che la volumetria oggetto di intervento sia concentrata in lotti idonei liberi di almeno mq 3.500.

Sullo stesso lotto di concentrazione è ammesso realizzare sia la volumetria relativa alla residenza, sia la volumetria relativa agli annessi mediante la edificazione di due edifici con le rispettive destinazioni d'uso.

E' ammesso che la potenzialità edificatoria dei lotti di concentrazione di cui sopra venga fornita in tutto o in parte dai lotti asserviti.

Ai fini urbanistici della formazione dei lotti di concentrazione non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Sono ammessi vani interrati su tre lati sottostanti gli edifici.

~~Il volume~~ La superficie dell'interrato rispetto al profilo ~~naturale~~ del terreno non è computato al fine dell'indice di utilizzazione insediativa ~~fondiario~~ secondo quanto stabilito ~~nella definizione generale di volume di cui~~ all'art.13 delle presenti norme.

La superficie coperta degli interrati dovrà essere contenuta all'interno del sedime del fabbricato residenziale, fatta eccezione per il solo lato libero che può fuoriuscire dal sedime di 4 m. rispetto all'alzata del fabbricato fuori terra.

Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 765/67 art. 18 e s.m.i.

Scheda norma

Parametri edilizi aspetti quantitativi

Residenza

indice fondiario per la residenza	mc/mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,008
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq	3.500
lotto minimo di concentrazione della volumetria per Aa.1.1/a	mq	2.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	210
volume massimo edificabile sul lotto	mc	600
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00

distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Annessi

indice fondiario per gli annessi	mc/mq	0,10
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,029
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq	3.500
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume massimo edificabile sul lotto	mc	600
n. piani fuori terra	n.	1
altezza massima (salvo deroga)	m	4,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Impianti a serra

la superficie coperta	≤ 50 % dell'area disponibile
area di intervento	≥ 1.500 mq.
altezza al colmo	≤ 7,00 m.
distanza dai fabbricati	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade pubbliche	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade provinciali	10,00 m.
muri di sostegno e contenimento	≤ 3,00 m.

Nel progetto deve essere prevista la realizzazione di opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto; per quanto riguarda le acque meteoriche deve essere allegato un calcolo idraulico che ne individui la quantità massima prevedibile in una precipitazione di carattere eccezionale.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 10% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 600 mc., per i seguenti interventi :
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Sono inoltre ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti tramite l'asservimento dell'indice di utilizzazione insediativa. Detti ampliamenti sono assimilabili alle nuove costruzioni per quanto riguarda il rispetto dei parametri di distanza, altezza, numero piani, volumetria minima e massima, Per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente con riferimento a quanto stabilito all'art 4.7 comma 2 e 4.
E' ammessa la sostituzione edilizia del fabbricato e la ricostruzione della volumetria lorda esistente con incremento volumetrico del 10% , fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume demolito + incremento) di 600 mc qualora gli stessi, secondo il parere della C.L.P., non presentino valore ambientale di riferimento. La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente.
Sono infine ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione di costruzioni che presentino una volumetria superiore a quanto previsto dalla Scheda Norma per le nuove costruzioni ed il loro frazionamento e ricostruzione in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;

- la demolizione di costruzioni appartenenti allo stesso ambito di riferimento che presentino una volumetria inferiore a quanto previsto dalla Scheda Norma e il loro accorpamento in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;

Gli interventi di cui sopra sono tuttavia assimilabili alle nuove costruzioni ed in tal senso devono rispettare i relativi parametri fissati nella Scheda Norma, con la sola eccezione dell'indice di fabbricabilità e della rilocalizzazione sui lotti minimi di concentrazione della volumetria di almeno mq. 3.500 e non possono usufruire di alcun incremento volumetrico.

Gli interventi sugli edifici esistenti che rientrino almeno in una delle seguenti categorie:

- demolizione e ricostruzione che interessi una parte dell'edificio superiore ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra
- accorpamento volumetrico
- variazione di destinazione d'uso
- variazione di destinazione d'uso verso la residenza primaria con superficie agibile minima di mq.60

sono soggetti a titolo abilitativo edilizio convenzionato ed oneroso che sarà valutato espressamente dall'A.C. previo parere della C.L.P., in relazione alla dotazione locale in termini di servizi e infrastrutture.

Art. 38 Ambiti di produzione floricola-olivicola di versante Aa.2

Descrizione e individuazione.
Tale ambito ricomprende zone di territorio Aa.2.1 (versante collinare riva sinistra torrente S. Pietro) e Aa.2.1a (riva destra rio Pineta) caratterizzate da:
- effettiva produzione agricola di tipo intensivo
- scarsa presenza di impianti a serra
- dislocazione in aree collinari di rilevante valore paesaggistico
- presenza di manufatti storici significativi
- eccessiva presenza di nuovi manufatti residenziali non sempre connessi alla conduzione del fondo o condonati all'uso esclusivamente residenziale
- sufficiente presenza di infrastrutture

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- riconoscimento della complessità legata alla produzione agricola di prodotti di alta qualità
- favorire il potenziamento delle attività agricole produttive nel modo più esteso ma compatibilmente alla natura dei siti;
- favorire operazioni di valorizzazione dei prodotti locali mediante iniziative coordinate di natura scientifica, culturale, promozionale e commerciale;
- favorire attività di ospitalità agrituristica;
- recupero delle testimonianze edilizie storiche;
- limitazione della presenza di impianti a serra
- limitazione della funzione residenziale

Destinazioni ammissibili
- residenza direttamente connessa alla conduzione del fondo;
- magazzini, depositi agricoli e locali per la trasformazione e il confezionamento del prodotto e relativi uffici;
- locali dedicati alla esposizione ed alla commercializzazione diretta dei prodotti agricoli;
- laboratori di ricerca scientifica sui prodotti agricoli;
- ospitalità turistica e agrituristica da realizzarsi esclusivamente mediante il recupero dei manufatti esistenti;

Modalità d'intervento
All'interno di questi ambiti sono ammessi nuovi interventi mediante concessione diretta accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa:
- all'effettivo esercizio della attività agricola;
- alla conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 con particolare riferimento:
  - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;
  - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 7 dell'art. 35 della LR 36/97.

La convenzione dovrà inoltre contenere:
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.L. 10/05/1999 n. 152;
- presa d'atto che, in relazione alla classificazione delle zone Aa come zone E, gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

Tipologia insediativa
In tali ambiti, in base alla potenzialità edificatoria dei terreni asserviti, è ammessa la realizzazione di singoli edifici con destinazione d'uso agricola residenziale ovvero agricola produttiva secondo quanto stabilito dalla Scheda Norma e dagli schemi tipologici della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno di ciascun ambito nel raggio di m. 1.000 rispetto al perimetro del lotto nel quale verrà concentrata la volumetria a condizione che gli stessi

facciano parte della stessa azienda agricola e che la volumetria oggetto di intervento sia concentrata in lotti idonei liberi di almeno mq. 5.000.
Sullo stesso lotto di concentrazione è ammesso realizzare sia la volumetria relativa alla residenza, sia la volumetria relativa agli annessi mediante la edificazione di due edifici con le rispettive destinazioni d'uso.
E' ammesso che la potenzialità edificatoria dei lotti di concentrazione di cui sopra venga fornita in tutto o in parte dai lotti asserviti.
Ai fini urbanistici della formazione dei lotti di concentrazione non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).
Sono ammessi vani interrati su tre lati sottostanti gli edifici.
~~Il volume~~ La superficie dell'interrato rispetto al profilo ~~naturale~~ del terreno non è computato al fine dell'indice di utilizzazione insediativa ~~fondiario~~ secondo quanto stabilito ~~nella definizione generale di volume di cui~~ all'art.13 delle presenti norme.
La superficie coperta degli interrati dovrà essere contenuta all'interno del sedime del fabbricato residenziale, fatta eccezione per il solo lato libero che può fuoriuscire dal sedime di 4 m. rispetto all'alzata del fabbricato fuori terra.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 765/67 art. 18 e s.m.i.

Scheda norma

Parametri edilizi aspetti quantitativi

Residenza		
indice fondiario per la residenza	mc/mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,008
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq.	5.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto per ogni singolo edificio	mc.	210
volume massimo edificabile sul lotto per ogni singolo edificio	mc.	600
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m.	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m.	5,00
distanza dai confini del lotto	m.	5,00
distanza da altri edifici	m.	10,00

Annessi		
indice fondiario per gli annessi	mc/mq	0,05
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,014
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq	5.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume massimo edificabile sul lotto	mc.	400
n. piani fuori terra	n.	1
altezza massima (salvo deroga)	m.	4,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m.	5,00
distanza dai confini del lotto	m.	5,00
distanza da altri edifici	m.	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Impianti a serra	
la superficie coperta	≤ 10 % dell'area disponibile
area di intervento	≥ 1500 mq.
altezza al colmo	≤ 6,00 m.
distanza dai fabbricati	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade pubbliche	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade provinciali	10,00 m.
muri di sostegno e contenimento	≤ 3,00 m.

Nel progetto deve essere prevista la realizzazione di opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto; per quanto

riguarda le acque meteoriche deve essere allegato un calcolo idraulico che ne individui la quantità massima prevedibile in una precipitazione di carattere eccezionale.
All'interno del subambito **Aa.2.1/a** dovrà essere preservata la continuità degli spazi non edificati per assicurare una bassa densità insediativa, pertanto il lotto minimo di concentrazione della volumetria sia per la residenza che per gli annessi è pari a mq. 20.000.
Nell'ipotesi che l'azienda agricola si trovi a cavallo tra la zona Aa.2.1 e Aa.2.1/a l'edificazione dovrà avvenire all'interno della zona Aa.2.1.
E' ammesso altresi' il trasferimento dell'indice di utilizzazione insediativa dalla Aa.2.1/a alla Aa.2.1 all'interno della quale verrà concentrata la nuova volumetria.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 10% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 600 mc., per i seguenti interventi :
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Sono inoltre ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti tramite l'asservimento dell'indice di utilizzazione insediativa. Detti ampliamenti sono assimilabili alle nuove costruzioni per quanto riguarda il rispetto dei parametri di distanza, altezza, numero piani, volumetria minima e massima, Per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente con riferimento a quanto stabilito all'art 4.7 comma 2 e 4.
~~Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia~~ E' ammessa la sostituzione edilizia del fabbricato e la ricostruzione della volumetria lorda esistente con incremento volumetrico del 10% , fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume demolito + incremento) di 600 mc qualora gli stessi, secondo il parere della C.L.P., non presentino valore ambientale di riferimento.
La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente.
Sono infine ammessi i seguenti interventi:
- la demolizione di costruzioni che presentino una volumetria superiore a quanto previsto dalla Scheda Norma per le nuove costruzioni ed il loro frazionamento e ricostruzione in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;
- la demolizione di costruzioni appartenenti allo stesso ambito di riferimento che presentino una volumetria inferiore a quanto previsto dalla Scheda Norma e il loro accorpamento in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Gli interventi di cui sopra sono tuttavia assimilabili alle nuove costruzioni ed in tal senso devono rispettare i relativi parametri fissati nella Scheda Norma, con la sola eccezione dell'indice di fabbricabilità e della rilocalizzazione sui lotti minimi definibili anche come lotti di concentrazione della superficie di almeno mq. 5.000, e non possono usufruire di alcun incremento volumetrico.
Gli interventi sugli edifici esistenti che rientrino almeno in una delle seguenti categorie:
- demolizione e ricostruzione che interessi una parte dell'edificio superiore ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra;
- accorpamento volumetrico;
- variazione di destinazione d'uso ad esclusione dell'attività agrituristica;
- variazione di destinazione d'uso verso la residenza primaria con superficie agibile minima di mq. 50.

Sono soggetti a concessione convenzionata ed onerosa che sarà valutata espressamente dall'A.C. previo parere della C.L.P., in relazione alla dotazione locale in termini di servizi e infrastrutture.

Art. 39 Ambiti di presidio ambientale Apa

Ai sensi dell'art. 36 della l.r. 36/97 il PUC individua una serie di consistenti porzioni territoriali (classificabili come zone E ai sensi del D.M. n.1444 del 02.04.1968) nelle quali, a fronte di una consolidata presenza antropica a vocazione agricola, si riscontrano fenomeni di sottoutilizzo e abbandono ovvero situazioni di competizione con la funzione meramente residenziale, per le quali appare opportuno promuovere forme controllate di presidio ambientale.
In relazione alle modalità di attuazione dei processi di marginalizzazione ed alla tipologia e finalità del presidio da attuarsi il PUC individua due tipi di ambiti di presidio:

- Apa.1 essenzialmente caratterizzati dalla presenza di insediamenti sparsi;
- Apa.2 essenzialmente caratterizzati da fenomeni di sottoutilizzo.

Disposizioni comuni a tutti gli ambiti Apa

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina paesistica di livello puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 10% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 600 mc., per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Sono inoltre ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti tramite l'asservimento dell'indice di utilizzazione insediativa. Detti ampliamenti sono assimilabili alle nuove costruzioni per quanto riguarda il rispetto dei parametri di distanza, altezza, numero piani, volumetria minima e massima, Per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente con riferimento a quanto stabilito all'art 4.7 comma 2 e 4.
E' ammessa la sostituzione edilizia di fabbricati e ricostruzione della volumetria lorda esistente con incremento volumetrico del 10% , fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume demolito + incremento) di 600 mc qualora gli stessi, secondo il parere della Commissione Ristretta, non presentino valore ambientale di riferimento. La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente.
Sono infine ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione di costruzioni che presentino una volumetria superiore a quanto previsto dalla Scheda Norma per le nuove costruzioni ed il loro frazionamento e ricostruzione in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;
- la demolizione di costruzioni appartenenti allo stesso ambito di riferimento che presentino una volumetria inferiore a quanto previsto dalla Scheda Norma e il loro accorpamento in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Gli interventi di cui sopra sono tuttavia assimilabili alle nuove costruzioni ed in tal senso devono rispettare i relativi parametri fissati nella Scheda Norma, con la sola eccezione dell'indice di fabbricabilità e della rilocalizzazione sui lotti minimi definibili anche come lotti di concentrazione della superficie di almeno mq. 3.500 per gli ambiti Apa.1 e almeno mq. 5.000 per gli ambiti Apa.2, e non possono usufruire di alcun incremento volumetrico.
Gli interventi sugli edifici esistenti che rientrino almeno in una delle seguenti categorie:

- demolizione e ricostruzione che interessi una parte dell'edificio superiore ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra;
- accorpamento volumetrico;
- variazione di destinazione d'uso.

Sono soggetti titolo abilitativo edilizio convenzionato ed oneroso che sarà valutato espressamente dall'A.C. previo parere della C.L.P., in relazione alla dotazione locale in termini di servizi e infrastrutture.
Solo per le proprietà di terreni privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per

ricovero attrezzi indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri:

- lotto minimo di proprietà 1000 mq, anche su lotti non contigui all'interno dell'ambito di riferimento;
- superficie lorda coperta massima 20 mq, altezza alla linea di gronda pari a m 2,50.

Detta potenzialità edificatoria "una tantum" potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona, pertanto in Comune si dovrà tenere una carta puntuale degli asservimenti. Ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione della presente variante P.U.C.

Tali costruzioni dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizioanale; il tetto dovrà essere a due falde rivestito in coppi o tegole marsigliesi con pendenza massima pari a 30%, serramenti in legno, oscuramento con scuri. E' consentito l'aggetto massimo di 30 cm del tetto nella sola direzione della falda, eventuali canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame.

Art. 39.1 Ambiti Apa.1

Descrizione
Gli ambiti Apa.1 sono caratterizzati dalla presenza di insediamenti sparsi sorti nelle zone E del precedente strumento urbanistico i quali sono stati modificati rispetto alla destinazione d'uso originaria mediante l'applicazione "strumentale" della prassi del condono edilizio.
Tali ambiti sono generalmente dislocati in prossimità dei nuclei storici ovvero di tessuti anche recenti di tipo diffuso, sono dotati di una rete stradale ed infrastrutturale di servizio sufficiente e presentano situazioni di conflitto per l'uso dei suoli tra la funzione agricolo-produttiva e quella residenziale.

Individuazione
Apa.1.1 zona posta sul versante occidentale del nucleo di Castello a valle della zona di rispetto superficie mq. 220.740
Apa.1.2 zona posta sul versante orientale del nucleo di Castello a valle della zona di rispetto superficie mq. 130,026
Apa.1.3.O zona posta sul versante occidentale del crinale Monade superficie mq. 117.203
Apa.1.3.E zona posta sul versante orientale del crinale Monade superficie mq. 33.240
Avvertenza: i valori di superficie territoriale contenuti nelle presenti norme, desunti dalla cartografia digitalizzata, hanno valore indicativo.

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue l'obiettivo generale di indirizzare la presenza antropica sul territorio verso forme di presidio che valorizzino i rapporti diretti tra i nuclei insediati ed il loro intorno più prossimo mediante:
- la valorizzazione delle testimonianze antropiche quali il recupero di edifici a valenza storico-ambientale, la manutenzione o ricostruzione dei terrazzamenti esistenti e il ripristino del sistema dei percorsi storici;
- la manutenzione o reimpianto delle coltivazioni viticole, olivicole e orticole in genere tradizionalmente praticate in tali contesti;
- la promozione delle attività di ospitalità turistica ed agrituristica.

Destinazioni ammissibili
- residenza direttamente connessa alla conduzione del fondo;
- residenza connessa al presidio dei terreni asserviti;
- ricettività turistica (case per vacanze, affittacamere);
- ricettività agrituristica;
- annessi agricoli quali magazzini, depositi e locali per la trasformazione, il confezionamento e la vendita diretta del prodotto qualora gli stessi siano connessi alla conduzione del fondo o giustificati da particolari forme di presidio;
- costruzione di serre;
- piccoli ricoveri di attrezzi qualora sia esercitato esclusivamente il presidio;
- servizi privati quali attrezzature sportive e per il tempo libero al coperto e all'aperto.

Modalità d'intervento
All'interno di questi ambiti sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante titolo abilitativo edilizio convenzionato; la convenzione dovrà contenere l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa:
- alla conservazione della destinazione agricola o residenziale-agricola dell'edificio;
- alle prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 con particolare riferimento:
  - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;
  - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali.

La convenzione dovrà inoltre contenere:
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.L. 10/05/1999 n. 152;
- presa d'atto che, in relazione alla classificazione delle zone Apa come zone E, gli standards

urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

Tipologia insediativa
In tali ambiti, in base alla potenzialità edificatoria dei terreni asserviti, è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale di presidio regolata da apposita convenzione come specificato nella normativa di zona, ovvero agricola produttiva ovvero mista secondo quanto stabilito dalla Scheda Norma e dagli schemi tipologici della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale
E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno di ciascun ambito (come specificato nella Scheda Norma) a condizione che gli stessi siano oggetto del presidio secondo le modalità stabilite nella convenzione ed che la volumetria oggetto di intervento sia concentrata in un lotto idoneo ~~libero~~ di almeno mq. 3.500.
E' ammesso che la potenzialità edificatoria del lotto di concentrazione di cui sopra venga fornita in tutto o in parte dai lotti asserviti.
Ai fini urbanistici della formazione del lotto di concentrazione non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97)
Sono ammessi volumi interrati su tre lati, sottostanti gli edifici.
~~Il volume~~ La superficie dell'interrato rispetto al profilo ~~naturale~~ del terreno non è computato al fine dell'indice di utilizzazione insediativa ~~fondiario~~ secondo quanto stabilito ~~nella definizione generale di volume di cui~~ all'art.13 delle presenti norme.
La superficie coperta degli interrati dovrà essere contenuta all'interno del sedime del fabbricato costruito fuori terra, fatta eccezione per il solo lato libero che può fuoriuscire dal sedime di quest'ultimo di 4 m.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 765/67 art. 18 e ss.mm.ii.

Scheda norma ambiti Apa.1.1, Apa.1.2, Apa.1.3.O, Apa.1.3.E

Parametri edilizi aspetti quantitativi
Residenza e annessi

indice fondiario omni comprensivo	mc/mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,008
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq	3.500
numero nuovi edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto mc. 210		
volume massimo edificabile sul lotto	mc.	600
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

asservimenti anche aree non contigue purché appartenenti allo stesso ambito.

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale.

Piccoli ricoveri attrezzi
Qualora sia esercitato esclusivamente il presidio senza la funzione residenziale, su mappali di proprietà di almeno mq. 1.500 anche non contigui ma appartenenti allo stesso ambito di riferimento sui quali non siano presenti altri edifici, potranno essere realizzati piccoli ricoveri di attrezzi nel rispetto dei seguenti parametri:

indice fondiario	mc/mq	0,02
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,005
volume massimo edificabile sul lotto	mc	120
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	5,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini di proprietà	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

asservimenti anche aree non contigue purché ricadenti nel raggio massimo di m. 500 rispetto al perimetro del lotto di intervento ed appartenenti allo stesso ambito
L'indice ~~fondiario~~ dei terreni asserviti viene ridotto in base alla volumetria edificata per questo tipo di

manufatti.
Anche in questo caso ai fini urbanistici della formazione del lotto di intervento non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Impianti a serra

la superficie coperta	≤ 10 % dell'area disponibile
area di intervento	≥ 1500 mq.
altezza al colmo	≤ 6,00 m.
distanza dai fabbricati	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade pubbliche	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade provinciali	10,00 m.
muri di sostegno e contenimento	≤ 3,00 m.

Nel progetto deve essere prevista la realizzazione di opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto; per quanto riguarda le acque meteoriche deve essere allegato un calcolo idraulico che ne individui la quantità massima prevedibile in una precipitazione di carattere eccezionale.

Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi occorre fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
All'interno dell'ambito Apa.1.2 è prevista la rilocalizzazione di un edificio esistente demolito a seguito di esproprio per la nuova infrastruttura ferroviaria in prossimità del Rio San Pietro. Ai sensi dell'articolo 32, comma 7 della LR n. 36/97 il p.u.c. riconosce una pari potenzialità edificatoria, aggiuntiva rispetto ai parametri edifcatori della zona, sulle seguenti altre aree di proprietà dello stesso soggetto interessato dal procedimento di espropriazione :Foglio 5 Mapp. 722 p.,719 , 154, 153. In sede di presentazione del progetto per il titolo abilitativo diretto dovrà essere dimostrata l'accessibilità all'area di intervento e dovranno essere rispettati i seguenti parametri :
volume pari a quello da rilocalizzare agli atti dell'ufficio

n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale.

Art. 39.2 Ambiti Apa.2

Descrizione
L'ambito Apa.2 è caratterizzato da situazioni in cui la presenza antropica e le relative conseguenti modificazioni del territorio hanno portato ad una sistemazione del paesaggio agrario fortemente connotata e riconoscibile la quale, di per sé e nei suoi rapporti con i tessuti insediativi storici, costituisce un sistema da salvaguardare nonostante siano in atto fenomeni di sottoutilizzo, marginalizzazione produttiva ed, in alcuni casi, abbandono.

Individuazione
Apa.2 zona posta a monte del nucleo di Castello fino al confine N, NO del territorio comunale con propaggini fino nella zona intorno alla borgata Ferretti, superficie mq. 2.258.832

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue l'obiettivo generale di indirizzare la presenza antropica sul territorio verso forme di presidio che mantengano e valorizzino la valenza paesaggistica mediante:
- la valorizzazione delle testimonianze antropiche quali il recupero dei edifici a valenza storico-ambientale, la manutenzione o ricostruzione dei terrazzamenti esistenti e il ripristino del sistema dei percorsi storici;
- la manutenzione o reimpianto delle coltivazioni viticole e olivicole;
- la promozione di adeguati sistemi di fruibilità del territorio quali l'allestimento di itinerari etnografici opportunament attrezzati con aree di sosta e ristoro, segnaletica e poli di attrazione;
- il progressivo reinserimento della funzione agricolo-produttiva.

Destinazioni ammissibili
- residenza direttamente connessa alla conduzione del fondo;
- residenza connessa al presidio dei terreni asserviti;
- ricettività turistica (case per vacanze, affittacamere);
- ricettività agrituristica;
- attrezzature e segnaletica lungo itinerari etnografici;
- annessi agricoli quali magazzini, depositi e locali per la trasformazione, il confezionamento e la vendita diretta del prodotto qualora gli stessi siano connessi alla conduzione del fondo o giustificati da particolari forme di presidio costruzione di serre;
- piccoli ricoveri di attrezzi qualora sia esercitato esclusivamente il presidio;
- servizi privati quali attrezzature sportive e per il tempo libero al coperto e all'aperto.

Modalità d'intervento
All'interno della zona di concentrazione di questi ambiti sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante titolo abilitativo edilizio convenzionato; la convenzione dovrà contenere l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa:
- alla conservazione della destinazione agricola o residenziale-agricola dell'edificio;
- alle prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 ed in particolare:
  - il mantenimento o la ricostruzione dei terrazzamenti;
  - il mantenimento e l'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali.

La convenzione dovrà inoltre contenere:
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.L. 10/05/1999 n. 152;
- presa d'atto che, in relazione alla classificazione delle zone Apa come zone E, gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

Tipologia insediativa
In tali ambiti, in base alla potenzialità edificatoria dei terreni asserviti, è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale di presidio regolata da apposita convenzione come specificato nella normativa di zona, ovvero agricola produttiva ovvero mista Paesistica di Livello

Puntuale.
E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno di ciascun ambito (come specificato nella Scheda Norma) a condizione che gli stessi siano oggetto del presidio secondo le modalità stabilite nella convenzione ed che la volumetria oggetto di intervento sia concentrata in un lotto idoneo ~~libero~~ di almeno mq. 5.000.
E' ammesso che la potenzialità edificatoria del lotto di concentrazione di cui sopra venga fornita in tutto o in parte dai lotti asserviti.
Ai fini urbanistici della formazione del lotto di concentrazione non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).
Sono ammessi vani interrati su tre lati sottostanti gli edifici.
~~Il volume~~ La superficie dell'interrato rispetto al profilo ~~naturale~~ del terreno non è computato al fine dell'indice di utilizzazione insediativa ~~fondiario~~ secondo quanto stabilito ~~nella definizione generale di volume di cui~~ all'art.13 delle presenti norme.
La superficie coperta degli interrati dovrà essere contenuta all'interno del sedime del fabbricato costruito fuori terra, fatta eccezione per il solo lato libero che può fuoriuscire dal sedime di quest'ultimo di 4 m.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 765/67 art. 18 e s.m.i.

Scheda norma zona Apa 2
Parametri edilizi aspetti quantitativi
Residenza e annessi

indice fondiario omnicomprensivo	mc/mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,008
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq	5.000
numero nuovi edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	2
volume minimo edificabile sul lotto	mc	210
volume massimo edificabile sul lotto	mc	600
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00
asservimenti	anche aree non contigue purché appartenenti allo stesso ambito.	

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale.

Piccoli ricoveri attrezzi
Qualora sia esercitato esclusivamente il presidio senza la funzione residenziale, su mappali di proprietà di almeno mq. 1.500 anche non contigui ma appartenenti allo stesso ambito di riferimento sui quali non siano presenti altri edifici, potranno essere realizzati piccoli ricoveri di attrezzi nel rispetto dei seguenti parametri:

indice fondiario	~~mc/mq~~	~~0,02~~
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,005
volume massimo edificabile sul lotto	mc	120
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	5,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini di proprietà	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00
asservimenti	anche aree non contigue purché ricadenti nel raggio massimo di m. 500 rispetto al perimetro del lotto di intervento ed appartenenti allo stesso ambito	

L'indice ~~fondiario~~ dei terreni asserviti viene ridotto in base alla volumetria edificata per questo tipo di manufatti.
Anche in questo caso ai fini urbanistici della formazione del lotto di intervento non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Impianti a serra

la superficie coperta	≤ 10 % dell'area disponibile
area di intervento	≥ 1500 mq.
altezza al colmo	≤ 6,00 m.
distanza dai fabbricati	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade pubbliche	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade provinciali	10,00 m.
muri di sostegno e contenimento	≤ 3,00 m.

Nel progetto deve essere prevista la realizzazione di opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto; per quanto riguarda le acque meteoriche deve essere allegato un calcolo idraulico che ne individui la quantità massima prevedibile in una precipitazione di carattere eccezionale.

Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi occorre fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Art. 40 Ambiti non insediabili Ani

Descrizione e individuazione.
Tali ambiti ricomprendono zone di territorio Ani.1, Ani.2 , Ani.3, Ani.4 caratterizzati da:
- ambiti di pregio paesaggistico ed ambientale in cui, frammisti a coltivazioni, sono ancora percepibili elementi vegetazionali autoctoni;
- limitata presenza di manufatti;
- notevole panoramicità dei siti.

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- preservazione dello stato dei luoghi;
- ottimizzazione della fruibilità collettiva senza pregiudizio della qualità ambientale dei siti;
- limitare l'eventuale funzione residenziale ai soli edifici esistenti.

Destinazioni ammissibili
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico direttamente connesse alla salvaguardia, alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
- piccoli ricoveri attrezzi;
- agriturismo, bed and breakfast, stalle e attrezzature connesse con l'agriturismo;
- ~~non è concesso modificare il suolo~~ modeste modifiche del suolo connesse con la coltivazione;
- non è consentito aprire nuove strade ad eccezione di quelle di pubblico interesse e necessarie per la difesa dagli incendi boschivi.

Interventi ammissibili
Sugli edifici esistenti in genere sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, con esclusione degli edifici rurali di valore testimoniale (edificio rurale che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettoniche-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati). Gli interventi di sostituzione edilizia sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato.

Piccoli ricoveri attrezzi
Qualora sia esercitato esclusivamente il presidio senza la funzione residenziale, su mappali di proprietà di almeno mq. 10.000 complessivi, anche non contigui ma appartenenti allo stesso ambito di riferimento sui quali non siano presenti altri edifici, potranno essere realizzati piccoli ricoveri di attrezzi nel rispetto dei seguenti parametri:

indice fondiario	mc/mq	0,01
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,003
volume massimo edificabile sul lotto	mc	120
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	5,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini di proprietà	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00
asservimenti	anche aree non contigue purché ricadenti nel raggio massimo di m. 1.000 rispetto al perimetro del lotto di intervento ed appartenenti allo stesso ambito	

Anche in questo caso ai fini urbanistici della formazione del lotto di intervento non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).
Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi occorre fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
Gli interventi di cui sopra sono ammessi esclusivamente negli ambiti Ani 1, Ani 2 e Ani 3, mentre nell'ambito Ani 4, in relazione alle problematiche geologiche specifiche, è concesso unicamente il trasferimento dell'indice alle aree contermini.

In Ani.3 con gli stessi parametri di cui ai piccoli ricoveri attrezzi ad eccezione della nuova volumetria massima edificabile sul lotto che è elevata a 300 mc. sono ammessi interventi che non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale e che mantengano sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e assicurino nel contempo una più ampia fruizione collettiva dei territorio e un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
Le destinazioni ammesse sono agriturismo, bed and breakfast, stalle e attrezzature connesse con l'agriturismo
Detti interventi sono volti anche ad assicurare la manutenzione e valorizzazione dei percorsi esistenti di collegamento tra il crinale ed il fondovalle del Varcavello.

TITOLO IV - NORME DI CONGRUENZA

Art. 41 Distretto di trasformazione Dr.1

Descrizione e individuazione.
Tale distretto ricomprende la parte di territorio collocata a valle della zona di rispetto del nucleo di Castello delimitata ad O dal nucleo di Varcavello e dal distretto Dr.4 ad E da via Diano San Pietro ed a S-SE dal distretto Dr.2.
La porzione centrale di questa zona seppur destinata dal precedente strumento urbanistico a consistenti previsioni di sviluppo edilizio (peraltro disattese) lungo la direttrice di crinale tra Diano Marina ed il nucleo di Castello ha conservato una densità edilizia piuttosto bassa caratterizzata dalla presenza di edifici di dimensioni modeste.
Lungo il versante orientale la zona Besusta, nonostante il suo attuale assetto prevalentemente agricolo con limitati episodi di presenze residenziali, necessita di essere riqualificata in relazione alla previsione di realizzazione del raccordo stradale tra Castello e la futura stazione ferroviaria.

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	224,2
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	116,7
	totale	ab.	340,9

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta sufficientemente servita in rapporto alla attuale consistenza edilizia dalle seguenti strade carrabili:
- s.p. n. 37 Diano Arentino;
- s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro;
- via Seuta;
- via Besusta.

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile.

Rete di scarico:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile.

Rete pubblica illuminazione:
risulta presente su tutta la rete di viabilità carrabile.

Rete distribuzione gas:
presente su s.p. n. 37 Diano Arentino e via Seuta.

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato; in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 1284 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona B ai sensi del D.I. 2/4/68 n. 1444).

Parcheggio:
non sono presenti significative aree di parcheggio; in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 357 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona B ai sensi del D.I. 2/4/68 n. 1444).

Classificazione
La zona Dr.1 prevede un carico insediativo non trascurabile pari a 116,7 ab. (+ 40% del carico insediativo massimo teorico attuale di 285,4 ab.), per cui nonostante la presenza di un tessuto edilizio di un certo rilievo, la posizione baricentrica in ambito comunale e la dotazione infrastrutturale sufficiente il relazione al peso insediativo attuale viene classificata come distretto di trasformazione.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dr.1 viene equiparato ad una zona B.

Obiettivi
In questo distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- indirizzare parte del nuovo volume edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e contigue a quelle già edificate nelle quali è possibile individuare elementi tipologici di riferimento;

- dare una risposta a quella particolare utenza orientata sul modello della abitazione isolata unifamiliare o plurifamiliare dotata di giardino e posto auto privato in contesto sub urbano;
- favorire lo sviluppo della rete di viabilità principale prevista ed i seguenti obiettivi particolari rispetto all'assetto del distretto;
- riordino fondiario mediante la creazione di lotti edificabili tendenzialmente omogenei e dotati di un adeguato sistema di infrastrutture e servizi;
- avviare progetti architettonici che, nel rispetto della tradizione edificatoria classica siano, particolarmente attenti agli aspetti ambientali, energetici ed ecologici;
- riqualificazione e riordino del volume edilizio esistente, privo di valori ambientali, mediante:
  - accorpamento di volumi accessori di piccole dimensioni in unità edilizie omogenee;
  - sostituzione edilizia di manufatti impropri;
- miglioramento dei manufatti esistenti sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico - ambientale.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente;
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra;
- servizi pubblici e privati;
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili);
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1;
- ospitalità turistica, alberghiera integrata negli edifici preesistenti ovvero nei modelli edilizi previsti;
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza socio-sanitaria;
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

Modalità di intervento
Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali e considerando ancora la non eccessiva complessità pianificatoria e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità di cui all'art. 29, comma 5, lettera b della L.R. 36/97.
In tal senso la zona è stata oggetto di maggiori indagini atte verificarne la reale potenzialità edificatoria sulla base della individuazione di lotti idonei teorici di intervento e della dotazione infrastrutturale attuale e attivabile con il PUC.
Il distretto in esame presenterebbe n. 28 lotti idonei secondo quanto stabilito dalle presenti norme i quali risultano tutti serviti dalla viabilità esistente o servibili da quella in progetto i quali potrebbero comportare un probabile incremento volumetrico di 14.000 mc.
La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona che viene riportata nella tav. H2 è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica della zona di intervento per cui risulta attendibile come indicazione di massima.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:
- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **VA 5** posto al confine ovest del distretto in prossimità del nucleo di Varcavello per una quota parte di **mq. 2334**;
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene distribuita con le seguenti modalità:
  - la quota parte del fabbisogno pregresso pari a **mq. 357** viene localizzata nel parcheggio **P 20** posto al confine ovest del distretto in prossimità di Varcavello;
  - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC viene quantificata in **5 mq/ab** e localizzata in prossimità del lotto d'intervento.

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

Margini di flessibilità
La trasformazione del distretto potrà essere attuata anche mediante PUO di iniziativa pubblica, privata o mista.
Il tracciato delle strade potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato.
La dotazione di servizi potrà essere reperita diversamente all'interno del distretto o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza del distretto stesso.
Il Comune dovrà controllare lo sviluppo della attività edilizia al fine di verificare che il peso insediativo previsto non venga superato.
La maggiore dotazione di standards previsti dal PUC in prossimità di questo distretto consente di tollerare incremento del peso insediativo maggiori del 15% di quanto previsto senza invalidare le previsioni del PUC.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Modalità d'intervento
Il distretto, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti minimi di intervento idonei.

Lotto idoneo:
Il PUC per il distretto in esame condiziona la nuova edificazione alla preventiva individuazione di lotti d'intervento continui i quali, per risultare idonei, devono presentare le seguenti caratteristiche:
-avere superficie territoriale **≥ 2500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria)
-avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC;
vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente o in previsione tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi, nel PUC, dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada
La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per il distretto, quelli servibili da una strada in previsione, ma attualmente interclusi, dovranno preventivamente essere dotati delle infrastrutture primarie la cui realizzazione potrà essere realizzata dalla P.A. ovvero dai privati interessati secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al titolo abilitativo edilizio convenzionato.
L'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) attribuito ai lotti idonei d'intervento garantisce ai concessionari di sfruttare la potenzialità edificatoria delle superfici eventualmente cedute per la realizzazione delle infrastrutture primarie.
La P.A. si riserva di stabilire una propria programmazione per la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) in rapporto alle richieste di intervento da parte dei privati in una determinata zona.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) da parte dei privati
In caso di intervento dei privati questi dovranno preventivamente sottoporre il progetto del tracciato e della relativa dotazione tecnologica alla P.A.. al fine di ottenerne l'approvazione.
Il progetto di cui sopra, presentato dai privati e realizzato a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere almeno i seguenti elementi:
- relazione illustrativa del progetto;
- rilievo planoaltimetrico;
- relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- progetto di massima di tutto i tracciato oggetto di intervento in relazione ai punti di partenza ed arrivo indicati nel PUC;
- progetto esecutivo del tratto interessato relativo sia agli aspetti stradali sia agli aspetti delle reti tecnologiche;
- indicazione delle modalità di interfacciamento per la prosecuzione dell'opera;

- capitolato prestazionale dal quale sia possibile verificare la corrispondenza dei materiali e delle tecnologie impiegate alle richieste stabilite dalla P.A.;
- computo metrico dal quale dedurre le superfici di intervento;
- piano particellare di esproprio;
- frazionamenti e pratiche catastali per il trasferimento delle infrastrutture alla P.A.

~~Fino alla cessione delle infrastrutture di cui sopra alla P.A.. le stesse si configurano come opere private e quindi non soggette alla legislazione sui lavori pubblici di cui alla legge 109/94 e s.m.i.~~

La cessione delle infrastrutture alla P.A. dovrà essere realizzata con atto pubblico e le opere dovranno preventivamente essere collaudate e certificate.

La cessione delle infrastrutture, in casi particolari concordati di volta in volta con la P.A., potrà, limitatamente alle opere di superficie, essere sostituita da un atto in cui viene garantito l'uso pubblico del bene restando lo stesso di proprietà del privato; in tale ipotesi la manutenzione dello stesso potrà essere a carico del privato.

Indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) dei lotti d'intervento

I lotti idonei sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo a viabilità e parcheggi.

Ai lotti idonei di tale distretto viene assegnato un ~~indice territoriale pari a **0,20 mc/mq**~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari a **0,057 mq/mq**;

tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto minimo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nello stesso distretto del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di ~~indice territoriale~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3, servizi pubblici Va 17e Va 14 (max. ~~0,1 mc/mq~~; 0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso distretto o nella zona di rispetto Ar.3, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto idoneo possono sommarsi tuttavia in nessun caso potrà essere superato ~~l'indice territoriale di 0,20 mc/mq~~ l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,057 mq/mq. previsto.

Modalità di formazione dei lotti d'intervento e di asservimento di superfici agli edifici esistenti

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del distretto e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria .

La demolizione di un fabbricato insistente su un mappale catastale, non facente parte di un lotto, comporterà la possibilità di trasferimento del proprio volume verso altri lotti idonei e la superficie territoriale asservita al manufatto precedentemente alla sua demolizione e determinata con le modalità di cui sopra (sup. territoriale = volume/indice territoriale del distretto fino ai limiti del mappale su cui insiste) dovrà essere considerata priva di potenzialità edificatoria; tuttavia il mappale di cui sopra potrà essere utilizzato per la formazione di un lotto idoneo.

Fa fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	159.906

superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	70.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	14.000
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	116,7

Infrastrutture pubbliche previste nel distretto o in prossimità

verde attrezzato VA 5 (quota parte)	mq	2.334
parcheggio P 20	mq	357
parcheggi in prossimità del lotto	mq/ab	5,00
viabilità di competenza	mq/ab	35,70

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	0,20
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,057
lotto minimo d'intervento	mq	2.500
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	500
volume massimo edificabile sul lotto	mc	700
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi

Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli

All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del lotto fondiario.

Per lotto fondiario si intende la superficie territoriale del lotto d'intervento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Contenuti della convenzione

I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.

Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- **viabilità** per disimpegnare il lotto d'intervento secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete della viabilità preesistente e giungere al punto più lontano del lotto d'intervento lungo la strada in oggetto;
- i tratti di competenza per ogni zona e le relative quote di incidenza vengono dedotti dalle schede di “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” di cui in premessa;
- per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri: **35,7 mq/ab**;
- la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata;
- la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77;

Nel caso di lotti già serviti dalla viabilità veicolare e qualora questa non preveda interventi locali di potenziamento la quota parte della viabilità sarà totalmente monetizzata.

La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi .

- **parcheggi pubblici in prossimità del lotto** possibilmente fronte strada secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC;
- per i parcheggi in prossimità del lotto vengono fissati i seguenti parametri: **5 mq/ab**;

La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi .
La quota parte di parcheggi di cui a questo punto non viene rappresentata nella tavola del PUC dedicata alla localizzazione degli standards.

b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte di parcheggi da reperire non in prossimità del lotto ed eventualmente già localizzati pari a:

- **parcheggi carenti nel distretto Dr.1**
  - per i parcheggi carenti pari a mq. 357 in relazione all'attuale carico insediativo vengono fissati i seguenti parametri: **3,1 mq/ab**;
  - localizzazione: **P 20**.

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC.

a) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nel distretto o in prossimità di esso:

- **verde attrezzato carente nel distretto Dr.1**
  - per il verde attrezzato carente pari a mq 1.284 vengono fissati i seguenti parametri: **11 mq/ab**;
  - localizzazione: **VA 5**
- **verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto Dr.1**
  - per il verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto vengono fissati i seguenti parametri: **9 mq/ab**;
  - localizzazione: **VA 5**

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC.

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 3.14 delle presenti norme;

e) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

Complessivamente la convenzione dovrà quindi prevedere:

- la realizzazione di **mq. 40,7** di opere di urbanizzazione primarie;
- la monetizzazione di **mq. 23,1** di opere di urbanizzazione primarie.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di ~~500 mc.~~ 700 mc, per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
E' ammessa la **demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia (di cui Art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) stabilito.
Il volume degli edifici preesistenti da demolire e ricostruire deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

La demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
La ~~demolizione totale~~ sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per il distretto.
Gli interventi di demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
Nel caso in cui la sostituzione edilizia (art. 3.9 comma 3), avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 mt e non sia incrementata della potenzialità edificatoria disponibile sul lotto, è ammesso l'incremento volumetrico previsto per la ristrutturazione edilizia e non è necessario il rispetto del lotto minimo idoneo.

Ristrutturazione urbanistica
Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed in particolare quelli miranti al frazionamento volumetrico mediante demolizione totale e ricostruzione in più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni di distretto e privi di valore ambientale di riferimento.
Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti minimi idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 42 Distretto di trasformazione Dr.2

Descrizione e individuazione.
Tale distretto ricomprende la parte di territorio collocata subito a monte del nucleo urbano di Diano Marina e delimitata ad O dalla grande zona dedicata parco urbano lungo la sponda sinistra del torrente Varcavello, ad E da via Diano San Pietro, dalla Caserma Camandone e dal torrente S.Pietro ed a N-NO dal distretto Dr.1.
In questa zona secondo le previsioni del precedente PdF avrebbero dovuto concentrarsi la maggior parte degli interventi di nuova edificazione; tuttavia, come evidenziato nella Descrizione Fondativa, tale previsione è stata in buona parte disattesa a causa delle difficoltà insorte nella gestione dei SUA di cui alle zone UU (Unità urbanistiche).
Il territorio del distretto Dr.2 si presenta attualmente come una classica zona di completamento nella quale gli interventi prevedibili andranno a saturare la porosità edilizia secondo la dinamica legata alla individuazione dei lotti liberi.
All'interno del Distretto Dr.2., è previsto un subdistretto denominato Dr.2/a posto i in prossimità della Caserma Camandone su Via Diano S.Pietro.

Peso insediativo residenziale Dr.2

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	1.174,3
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	237,5
-	totale	ab.	1.393,1

Peso insediativo residenziale Dr.2/a

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	/
-	peso insediativo teorico indotto dalla variante al PUC	ab.	34
-	totale	ab.	34

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta sufficientemente servita in rapporto alla attuale consistenza edilizia dalle seguenti strade carrabili:
- s.p. n. 37 Diano Arentino;
- s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro;
- via Seuta;
- via Villa Contessa;
- via alla Rovere;
- via privata Terrazzi;
- via privata Taramazzo.

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile e tratti di quella pedonale.

Rete di scarico:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile e tratti di quella pedonale.

Rete pubblica illuminazione:
risulta presente su tutta la rete di viabilità carrabile pubblica.

Rete distribuzione gas:
presente su s.p. n. 37 Diano Arentino, s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro su via Villa Contessa e sui primi tratti che dipartono ortogonalmente alla s.p. n. 37 verso ovest.

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 6.059 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona B ai sensi del D.I. 2/4/68 n. 1444).

Parcheggio:

sono presenti le aree di parcheggio P 11, P 12, P 13, P 14, P 15, ~~P16~~ P38 per complessivi mq. ~~5.729~~ 5.109 che rendono la zona sufficientemente dotata.
~~Tuttavia i parcheggi P 15 e P 16 devono essere completati.~~

Classificazione
Il Distretto Dr.2 e il sub-distretto Dr.2/a prevedono un carico insediativo non trascurabile pari a ~~218,8~~ 271,5 ab. in valore assoluto, anche se modesto in percentuale rispetto al carico insediativo massimo teorico esistente di 1126,5 ab.(24%), per cui nonostante la presenza di un tessuto edilizio consolidato di vocazione residenziale, la posizione baricentrica in ambito comunale e la dotazione infrastrutturale sufficiente il relazione al peso insediativo attuale viene classificata come distretto di trasformazione.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dr.2 viene equiparato ad una zona B.

Obiettivi
In questo distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- concentrazione del nuovo volume edilizio in aree dalla consolidata vocazione residenziale e sufficientemente urbanizzate;
- soddisfacimento delle richieste di quella particolare utenza orientata sul modello della abitazione tendenzialmente unifamiliare dotata di giardino e posto auto privato in contesto urbano ed i seguenti obiettivi particolari rispetto all'assetto del distretto:
  - riordino fondiario mediante la creazione di lotti edificabili tendenzialmente omogenei e dotati di un adeguato sistema di infrastrutture e servizi;
  - riqualificazione del tessuto edilizio mediante saturazione dei lotti liberi, opportunamente attrezzati, con nuovi interventi significativi sotto il profilo ambientale ed architettonico;
- riqualificazione e riordino del volume edilizio esistente, privo di valori ambientali, mediante:
  - accorpamento di volumi accessori di piccole dimensioni in unità edilizie omogenee;
  - sostituzione edilizia di manufatti impropri;
- miglioramento dei manufatti esistenti sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico - ambientale.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente;
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra;
- servizi pubblici e privati;
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili);
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1;
- ospitalità turistica, alberghiera ed agrituristica integrata negli edifici preesistenti ovvero nei modelli edilizi previsti;
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso;
- assistenza socio-sanitaria e attrezzature socio – sanitarie orientate alla "cura della persona" (strutture sanitarie , centri benessere, salus per aquam, centri estetici);
- centro termale;
- annessi agricoli, piccoli ricoveri per attrezzi per i quali non è richiesto il rispetto del volume minimo edificabile;
- servizi privati quali attrezzature sportive e per il tempo libero al coperto o all'aperto.

Modalità di intervento: Dr.2
Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali e considerando ancora le modalità insediative previste da PUC (di fatto basate sulla tipologia della casa isolata destinata a saturare i lotti liberi), la non eccessiva complessità pianificatoria e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità di cui all'art. 29, comma 5, lettera b della L.R. 36/97.

In tal senso la zona è stata oggetto di maggiori indagini atte verificarne la reale potenzialità edificatoria sulla base della individuazione di lotti di intervento e della dotazione infrastrutturale attuale e attivabile con il PUC.
~~Il distretto in esame presenterebbe n. 35 lotti idonei secondo quanto stabilito dalle presenti norme i quali risultano tutti serviti dalla viabilità esistente o servibili da quella in progetto i quali potrebbero comportare un probabile incremento volumetrico di 26.250 mc.~~
La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona, che viene riportata nella tav. V2, è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica della zona di intervento e per cui risulta attendibile come indicazione di massima.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:

- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel distretto del **VA 17** (posto al confine ovest del distretto lungo la sponda sinistra del rio Varcavello) e del Va7 (posto lungo il torrente S.Pietro) per soddisfare il fabbisogno pregresso di **mq. 6.059** oltre al fabbisogno generato dal peso insediativo indotto dal PUC
- lo standard parcheggio non presenta fabbisogni pregressi per cui viene individuato esclusivamente:
    - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC quantificata in **5 mq/ab** da localizzare in prossimità del lotto d'intervento o comunque all'interno del distretto.

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma .
Pertanto il distretto Dr.2 , per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attuano mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti di intervento idonei.
In linea generale è previsto il seguente assetto:

- deve essere realizzata il previsto potenziamento della viabilità pubblica esistente di accesso al distretto sul lato Ovest.;
- i parcheggi pubblici dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità dei percorsi veicolari.

Margini di flessibilità
La trasformazione del distretto potrà essere attuata anche mediante PUO di iniziativa pubblica, privata o mista.
Il tracciato delle strade potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato.
La dotazione di servizi potrà essere reperita diversamente all'interno del distretto o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza del distretto stesso.
Il Comune dovrà controllare lo sviluppo della attività edilizia al fine di verificare che il peso insediativo previsto non venga superato.
La maggiore dotazione di standards previsti dal PUC in prossimità di questo distretto consente di tollerare incremento del peso insediativo maggiori del 15% di quanto previsto senza invalidare le previsioni del PUC.
All'interno dei mappali censiti al Fg.7 con i n° 315,644,596,564,628,629,600,646 , contrassegnati con apposita simblologia grafica nella tavola di PUC, è prevista la realizzazione di un centro termale fondato sul riconoscimento e l'autorizzazione alla captazione di acqua termale a fini terapeutici.
In deroga all'articolo 3.8 è ammesso lo svolgimento di attività specifiche del centro e la creazione di locali tecnici necessari mediante cambio d'uso dalla destinazione a parcheggio interrato, fermo restando il rispetto dei parametri a standards per parcheggi pubblici e privati e per aree pubbliche di cui art. 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme e di cui all'aert. 5 comma 2 del DM 2.4.68 N° 1444. E' altresi' ammesso la formazione di un secondo piano interrato e il collegamento degli spazi interrati, anche relativi a fabbricati distinti, in modo da creare spazi funzionali al centro termale, ciò in deroga all'articolo 3.9 delle presenti norme.
Possono essere realizzate piscine all'esterno munite di coperture eventualmente removibili, senza che ciò costituisca nuova volumetria, previo parere della C.L.P.

Modalità di intervento: Dr.2/a
Il sub-distretto si attua con un P.U.O. di iniziativa publica, privata o mista.
I servizi pubblici esistenti all'interno del sub-distertto P15 e Ic15 in sede di PUO potranno essere rilocalizzati a scelta della A.C., fermo restando il rispetto delle quantità superficiali.
Il tracciato della viabilità di cui alla tavola V2 potrà essere variato di 20 mt. per ogni lato.
Una quota non inferiore al 10% della superficie agibile edificabile deve essere destinata ad edelizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati o a edilizia sociale a canone moderato per almeno 15 anni.

In linea generale è previsto il seguente assetto:
- deve essere realizzata il previsto potenziamento della viabilità pubblica esistente che collega via Diano San Pietro con la strada provinciale Diano Marina – Diano Castello;
- i parcheggi pubblici dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità dei percorsi veicolari.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Lotto d'intervento idoneo distretto Dr2

Il PUC per il distretto Dr2 condiziona la nuova edificazione alla preventiva individuazione di lotti d'intervento continui i quali, per risultare idonei, devono presentare le seguenti caratteristiche:
- avere superficie territoriale **≥ 1500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente o in previsione tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada

La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per il distretto, quelli servibili da una strada in previsione, ma attualmente interclusi, dovranno preventivamente essere dotati delle infrastrutture primarie la cui realizzazione potrà essere realizzata dalla P.A. ovvero dai privati interessati secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al titolo abilitativo edilizio convenzionato.

L'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa I.U.I attribuito ai lotti d'intervento garantisce ai concessionari di sfruttare la potenzialità edificatoria delle superfici eventualmente cedute per la realizzazione delle infrastrutture primarie.

La P.A. si riserva di stabilire una propria programmazione per la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) in rapporto alle richieste di intervento da parte dei privati in una determinata zona.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) da parte dei privati

In caso di intervento dei privati questi dovranno preventivamente sottoporre il progetto del tracciato e della relativa dotazione tecnologica alla P.A.. al fine di ottenerne l'approvazione.

Il progetto di cui sopra, presentato dai privati e realizzato a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere i seguenti elementi:
- relazione illustrativa del progetto;
- rilievo planoaltimetrico;
- relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- progetto di massima di tutto i tracciato oggetto di intervento in relazione ai punti di partenza ed arrivo indicati nel PUC;
- progetto esecutivo del tratto interessato relativo sia agli aspetti stradali sia agli aspetti delle reti tecnologiche;
- indicazione delle modalità di interfacciamento per la prosecuzione dell'opera;
- capitolato prestazionale dal quale sia possibile verificare la corrispondenza dei materiali e delle tecnologie impiegate alle richieste stabilite dalla P.A.;
- computo metrico da quale dedurre le superfici di intervento;
- piano particellare di esproprio;
- frazionamenti e pratiche catastali per il trasferimento delle infrastrutture alla P.A.

~~Fino alla cessione delle infrastrutture di cui sopra alla P.A.. le stesse si configurano come opere private e quindi non soggette alla legislazione sui lavori pubblici di cui alla legge 109/94.~~

La cessione delle infrastrutture alla P.A. dovrà essere realizzata con atto pubblico e le opere dovranno preventivamente essere collaudate e certificate.

La cessione delle infrastrutture, in casi particolari concordati di volta in volta con la P.A., potrà, limitatamente alle opere di superficie, essere sostituita da un atto in cui viene garantito l'uso pubblico

del bene restando lo stesso di proprietà del privato; in tale ipotesi la manutenzione dello stesso potrà essere a carico del privato.

Indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) dei lotti d'intervento Dr.2, Dr.2/a

I lotti idonei sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo a viabilità e parcheggi.

Ai lotti del **distretto principale Dr.2** viene assegnato un ~~indice territoriale pari a **0,50 mc/mq**~~ indice di utilizzazione insediativa pari a **0,143 mq/mq**;

tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nello stesso distretto del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato "idoneo" deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di ~~indice territoriale~~ indice di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3 e dal servizio Va 17, (max. ~~0,1 mc/mq~~; 0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato "idoneo" deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso distretto o nella zona di rispetto Ar.3, fermo restando che il lotto per essere considerato "idoneo" deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto idoneo possono sommarsi tuttavia in nessun caso potrà essere superato l'~~indice territoriale di 0,50 mc/mq~~ indice di utilizzazione insediativa 0,143 mq/mq. previsto.

Al sub-distretto Dr.2/a viene assegnato un ~~indice territoriale pari a **0,50 mc/mq**~~ indice di utilizzazione insediativa pari a **0,143 mq/mq =(0,057+0,086)** di cui:

- ~~0,20 mc/mq~~ 0,057 mq/mq sulla superficie territoriale dell'intero sub-distretto, qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione, con esclusione dei servizi pubblici esistenti P15 e Ic15
- ~~0,30 mc/mq~~ 0,086 mq/mq. o dal trasferimento totale o parziale di pari indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) derivante da terreni ricadenti nel distretto Dr.2 qualora gli stessi abbiano precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria o dal trasferimento totale o parziale di ~~indice territoriale~~ indice di utilizzazione insediativa (I.UI.) da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3 (massimo ~~0,1 mc/mq~~ 0,029 mq/mq) e dal servizio Va 17 (~~0,1 mc/mq~~ 0,029 mq/mq) o dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nel distretto Dr.2 e Dr.2/a o nella zona di rispetto Ar.3.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria complessiva in nessun caso potranno portare a superare l'~~indice territoriale di 0,50 mc/mq~~ indice di utilizzazione insediativa 0,143 mq/mq. previsto.

Modalità di formazione dei lotti d'intervento e di asservimento di superfici agli edifici esistenti

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del distretto e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria.

La demolizione di un fabbricato insistente su un mappale catastale, non facente parte di un lotto idoneo, comporterà la possibilità di trasferimento del proprio volume verso altri lotti idonei e la superficie territoriale asservita al manufatto precedentemente alla sua demolizione e determinata con le modalità di cui sopra (sup. territoriale = volume/indice territoriale del distretto fino ai limiti del mappale su cui insiste) dovrà essere considerata priva di potenzialità edificatoria; tuttavia il mappale di cui sopra potrà essere utilizzato per la formazione di un lotto idoneo.

Fa fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Scheda norma Dr.2

Dati generali

superficie territoriale complessiva (compreso Dr.2/a)	mq	270.786
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	57.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	28.500
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	237,5

Infrastrutture pubbliche previste nel distretto o in prossimità di esso

verde attrezzato “parco urbano” mq6.059(quota parte) Va17	mq/ab	22,31+9
parcheggi in prossimità del lotto	mq/ab	5
viabilità di competenza	mq/ab	18,8

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	0,50
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,143
lotto minimo d'intervento	mq	1.500
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	750
volume massimo edificabile sul lotto	mc	1.200
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	7,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi

Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli

All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del lotto fondiario.

Per lotto fondiario si intende la superficie territoriale del lotto minimo d'intervento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Scheda norma sub-distretto Dr.2/a

Dati generali

superficie territoriale complessiva (compreso P15 e Ic15)	mq.	12.039
superficie territoriale escluso P15 e Ic158	mq.	8.392
incremento massimo di volumetria residenziale	mc.	4.196
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	34

Infrastrutture pubbliche previste nel distretto o in prossimità di esso

verde attrezzato “parco urbano” (quota parte, Va 17 o nel sub-distretto)	mq/ab	22,31 + 9
parcheggi all'interno del sub-distretto	mq/ab	5
viabilità di competenza	mq/ab	18,8

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	0,500=(0,20+0,30)
indice di utilizzazione insediativa (I.UI.)	mq/mq	0,143(0,057+0,086) secondo le modalità soprariportate
volume minimo per ogni edificio	mc	1.000
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima	m.	9,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m	7,50

- per strade di larghezza superiore a m 15	m	15,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del lotto fondiario.
Per lotto fondiario si intende la superficie territoriale del lotto minimo d'intervento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Contenuti della convenzione Dr.2; Dr.2/a
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato "Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva" facente parte del documento di "Verifica degli standards".
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **viabilità** per disimpegnare il lotto d'intervento secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete della viabilità preesistente e giungere al punto più lontano del lotto d'intervento lungo la strada in oggetto;
   - i tratti di competenza per ogni zona e le relative quote di incidenza vengono tratti dalle schede di "Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva" di cui in premessa;
   - per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri:
     per Dr.2 =**18,8 mq/ab + 2,65 mq/ab = 21,45 mq/ab**
     per Dr2a =335,5 mq/ab
   - la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata;
   - la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77;
     Nel caso di lotti già serviti dalla viabilità veicolare e qualora questa non preveda interventi locali di potenziamento la quota parte della viabilità sarà totalmente monetizzata.
     La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
   - **parcheggi in prossimità del lotto,** per Dr2 e del sub-distretto soggetto a PUO per Dr2a, possibilmente fronte strada secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC per i parcheggi in prossimità del lotto vengono fissati i seguenti parametri: **5mq/ab**
     La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
     La quota parte di parcheggi di cui a questo punto non viene rappresentata nella tavola del PUC dedicata alla localizzazione degli standards.

b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nel distretto o in prossimità di esso:
   - v**erde attrezzato carente**
   - per il verde attrezzato carente **nel distretto Dr.2** ~~pari a mq. 6.059~~ vengono fissati i seguenti parametri: 22,31 **mq/ab**; localizzazione: **VA 17/parte e Va7/parte**
   - **verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto Dr.2 e sub-distretto Dr.2/a**
   - per il verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto vengono fissati i seguenti parametri: **9 mq/ab;**
   - **localizzazione: VA 17/parte e Va7/parte o nel caso del P.U.O. Dr.2/a all'interno del sub-distretto**
     Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte /di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC.

c) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 3.14 delle presenti norme;

d) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela

e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di ~~600 mc.~~ 1200 mc., per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.

Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

E' ammessa la **demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia (di cui Art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) stabilito.

Il volume degli edifici preesistenti da demolire e ricostruire deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

La demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

La ~~demolizione totale~~ sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per il distretto.

Gli interventi di demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

Nel caso in cui la sostituzione edilizia (art. 3.9 comma 3), avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 mt e non sia incrementata della potenzialità edificatoria disponibile sul lotto, è ammesso l'incremento volumetrico previsto per la ristrutturazione edilizia e non è necessario il rispetto del lotto minimo idoneo.

Ristrutturazione urbanistica

Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed in particolare quelli miranti al frazionamento volumetrico mediante demolizione totale e ricostruzione in più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni di distretto e privi di valore ambientale di riferimento.

Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

Modalità d'intervento

Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 43 Distretti di trasformazione Dr.3.1 e Dr3.2

Descrizione e individuazione.
Tali distretti individuano l'area delimitata a N dalla Caserma Camandone, a S dal tessuto urbano di Diano Marina, a E dal torrente S. Pietro e ad O dalla s.p. n.360 Diano Marina - Diano S. Pietro caratterizzata da una notevole eterogeneità delle destinazioni d'uso non sempre compatibili con il contesto.
In ragione delle sensibili differenze di destinazioni d'uso riscontrabili nell'area ed alla loro localizzazione la stessa viene divisa in due distretti:

- **Dr.3.1** caratterizzato quasi esclusivamente dalla presenza di edifici residenziali;
- **Dr.3.2** caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione d'uso produttiva e commerciale, di attrezzature per il tempo libero e la ristorazione nonché di residuali fondi agricoli.

I distretti di cui sopra sono suscettibili di trasformazione in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto urbano di Diano Marina e della futura dismissione della Caserma Camandone.

Peso insediativo residenziale

Dr.3.1

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	51,1
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	24,1
-	totale	ab.	75,2

Dr.3.2

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	0
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	151,25
-	totale	ab.	151,25

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta adeaguatamente servita in rapporto alla attuale consistenza edilizia dalla s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro.
Il transito lungo via all'isola risulta invece disagevole in rapporto alla tortuosità del tracciato ed ai flussi veicolari che la attraversano per sotto passare la attuale linea ferroviaria.
La viabilità sulla sponda destra del torrente S. Pietro risulta provvisoria ma, in seguito allo spostamento del tracciato ferroviario, alla dismissione della caserma, alla possibilità di collegamento con la sponda opposta, potrà essere potenziata per un più agevole collegamento dell'entroterra con la fascia costiera.

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile

Rete di scarico:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile

Rete pubblica illuminazione:
risulta presente sulla s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro

Rete distribuzione gas:
risulta presente sulla s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro e via all'Isola

Verde attrezzato:
Il distretto Dr.3.1 non presenta aree di verde attrezzato pubblico;
in rapporto al peso insediativo teorico pregresso la zona risulta carente di mq. 460
Il distretto Dr.3.2 presenta aree di verde attrezzato per lo sport pari a mq. 5250 private , ma aperte al pubblico, da computare, ai sensi dell'art. 32 della legge RL N° 36/1997, al 50% al fine del soddisfacimento dello standard per servizi

Parcheggio:
Il distretto Dr.3.1 non presenta aree di parcheggio pubblico;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 128

Il distretto Dr.3.2 presenta aree a parcheggio privato aperto al pubblico pari a mq. 1080 , da computare, ai sensi dell'art. 32 della legge RL N° 36/1997, al 50 % al fine del soddisfacimento dello standard per servizi .

Classificazione
I distretti Dr.3.1 e Dr.3.2 prevedono complessivamente un incremento del peso insediativo ed una trasformazione organica della zona in cui integrare la funzione residenziale con quella commerciale in relazione alla suscettività alla trasformazione del comparto.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 i distretto Dr.3.1 e Dr.3.2 vengono equiparati ad una zona C .

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- concentrazione del nuovo volume edilizio in aree dalla consolidata vocazione residenziale e sufficientemente urbanizzate;
- dare una risposta a quella particolare utenza orientata sul modello dell'appartamento realizzato in edifici multi piano, in contesto urbano, tecnologicamente evoluti, ecologici ed energeticamente efficienti con elevata dotazione di servizi interni collettivi;
- elezione della funzione residenziale a funzione primaria e conseguente ridimensionamento delle attività con essa non compatibili;
- promozione dell'immagine urbana anche in rapporto alla situazione sovracomunale

ed i seguenti obiettivi particolari rispetto all'assetto del distretto:
- creazione di infrastrutture e servizi adeguati al contesto ed alle sue previste modificazioni;
- individuazione di attrezzature dedicate al commercio ed agli uffici integrati nei modelli edilizi residenziali dotate delle necessarie aree di sosta da ricavare anche in spazi interrati;
- promozione di convenzioni mirate alla realizzazione di servizi per lo sport ed il tempo libero privati ma convenzionati in modo tale consentirne l'uso pubblico;
- adeguamento del distretto alle dinamiche del contesto.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- uffici direzionali;
- autorimesse interrate o comunque integrate negli edifici principali;
- servizi pubblici e privati;
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1 integrate nei modelli edilizi previsti con la esclusione di capannoni;
- ospitalità turistica e alberghiera integrata nei modelli edilizi previsti;
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- artigianato di servizio, laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso ed integrati nei modelli edilizi previsti con esclusione dei capannoni.

Modalità di intervento
Il distretto **Dr.3.1** si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti di intervento idonei.
Il distretto **Dr.3.2** comprende due sub-distretti Dr.3.2.a e Dr.3.2.b soggetti ciascuno rispettivamente alla redazione di un PUO di iniziativa pubblica privata o mista , nel rispetto dello schema di organizzazione urbanistica relativo alla viabilità e ai servizi previsto dal PUC.
In linea generale è previsto il seguente assetto:
- dovrà essere realizzata la viabilità tra il sub-distretto Dr.3a e Dr.3b;
- deve essere realizzata la viabilità veicolare pubblica lungo l'argine destro del torrente S. Pietro ed il collegamento tra quest'ultima e la s.p. 360;
- sempre lungo l'argine deve essere realizzata una viabilità pedonale e ciclabile;
- il verde attrezzato deve essere realizzato lungo l'argine preferibilmente a valle del percorso veicolare di cui sopra;
- i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati sempre lungo l'argine a monte del percorso veicolare di cui sopra;
- lo spazio interno del distretto dovrebbe rimanere non edificato al fine di mantenere la attuale dotazione di servizi privati esistenti.

La dotazione in termini di servizi dovrà essere proporzionale al peso insediativo indotto.

In caso di destinazione artigianale dovranno prevedersi all'interno dell'area: aree destinate a verde pubblico e/o a parcheggi pubblici in misura pari a minimo 10% della superficie territoriale .
Per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali dovrà essere garantito l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n° 144 in termine di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
In aggiunta, per le volumetrie commerciali e residenziali, si dovranno prevedere i parcheggi privati di cui all'art. 18 della legge 765/67, (1mq. /10mc. Di costruzione) come modificata dalla l. 122/89 ed i parametri di cui all'art. 30.1, 30.2, 30.3 delle presenti norme.
I PUO dovranno conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

Margini di flessibilità
La trasformazione del distretto Dr.3.1 potrà essere attuata anche mediante PUO di iniziativa pubblica, privata o mista.
Il tracciato delle strade potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato.
Il Comune dovrà controllare lo sviluppo della attività edilizia al fine di verificare che il peso insediativo previsto non venga superato.
La trasformazione del distretto Dr.3.2 sarà attuata attraverso due PUO, la cui perimetrazione in sede attuativa potrà subire piccole modifiche in relazione alla reale situazione catastale.
Fatta salva la localizzazione di una fascia di verde pubblico lungo l'argine del torrente S. Pietro e una dotazione minima di parcheggi lungo la viabilità di sponda i servizi pubblici potranno essere reperiti diversamente all'interno di ogni sub-distretto anche con le modalità di cui all'art. 32 comma 3° della LR 36/97 o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza del distretto stesso.
I PUO potranno prevedere la realizzazione di ulteriori servizi pubblici o convenzionati, rispetto alle previsioni del PUC nell'area centrale lasciata libera tra le aree di concentrazione dell'edificato.
Nel caso del sub-distretto Dr.3.2a le destinazioni d'uso previste potranno essere articolate quantitativamente, rimanendo la percentuale residenziale minore o uguale al 50% del totale della volumetria esistente.
Nel caso del sub-distretto Dr.3.2b si dovrà mantenere l'attuale dotazione di servizi privati esistenti e la destinazione residenziale dovrà essere quella prevalente.
La viabilità prevista di primaria importanza che separa i due sub-distretti Dr.3.2a e Dr.3.2b, localizzata dal PUC nel Dr.3.2a, in sede attuativa, a scelta della A.C., potrà interessare anche il distretto Dr.3.2b totalmente o in parte per almeno 7 m.

Le eventuali volumetrie relative ai servizi aggiuntivi di cui sopra (ad esempio attrezzature per la prima infanzia o per lo sport) possono essere concesse in deroga all'indice di utilizzazione insediativa come quota aggiuntiva allo stesso.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DISTRETTO Dr.3.1.

Modalità di intervento
Viste le caratteristiche della zona, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di PUO e considerando ancora le modalità insediative previste da PUC (di fatto basate sulla tipologia della casa isolata destinata a saturare i lotti liberi), la non eccessiva complessità pianificatoria e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità di cui all'art. 29, comma 5, lettera b della L.R. 36/97.
In tal senso la zona è stata oggetto di maggiori indagini atte verificarne la reale potenzialità edificatoria sulla base della individuazione di lotti di intervento e della dotazione infrastrutturale attuale e attivabile con il PUC.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:
- la superficie di verde attrezzato, pregresso di zona e indotto dal PUC, viene individuata e soddisfatta nel distretto da **VA 7** posto al confine est del distretto lungo la sponda destra del rio Evigno per una quota parte di **mq. 1325** (superficie compresa nel distretto Dr.3.1.)
- lo standard parcheggio , pregresso e indotto dal PUC, viene individuata nel **P21** di mq.301 e monetizzata per la differenza

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

Lotto d'intervento idoneo
Il PUC per il distretto Dr.3.1 in esame condiziona la nuova edificazione alla preventiva individuazione di lotti d'intervento continui i quali, per risultare idonei, devono presentare le seguenti caratteristiche:
- avere superficie territoriale **≥ 1500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente o in previsione tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada
La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per il distretto, quelli servibili da una strada in previsione, ma attualmente interclusi, dovranno preventivamente essere dotati delle infrastrutture primarie la cui realizzazione potrà essere realizzata dalla P.A. ovvero dai privati interessati secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al titolo abilitativo edilizio convenzionato.
L'indice di utilizzazione insediativa attribuito ai lotti d'intervento garantisce ai concessionari di sfruttare la potenzialità edificatoria delle superfici eventualmente cedute per la realizzazione delle infrastrutture primarie.
La P.A. si riserva di stabilire una propria programmazione per la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) in rapporto alle richieste di intervento da parte dei privati in una determinata zona.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) da parte dei privati
In caso di intervento dei privati questi dovranno preventivamente sottoporre il progetto del tracciato e della relativa dotazione tecnologica alla P.A.. al fine di ottenerne l'approvazione.
Il progetto di cui sopra, presentato dai privati e realizzato a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere i seguenti elementi:
- relazione illustrativa del progetto;
- rilievo planoaltimetrico;
- relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- progetto di massima di tutto i tracciato oggetto di intervento in relazione ai punti di partenza ed arrivo indicati nel PUC;
- progetto esecutivo del tratto interessato relativo sia agli aspetti stradali sia agli aspetti delle reti tecnologiche;
- indicazione delle modalità di interfacciamento per la prosecuzione dell'opera;
- capitolato prestazionale dal quale sia possibile verificare la corrispondenza dei materiali e delle tecnologie impiegate alle richieste stabilite dalla P.A.;
- computo metrico da quale dedurre le superfici di intervento;
- piano particellare di esproprio;
- frazionamenti e pratiche catastali per il trasferimento delle infrastrutture alla P.A.

La cessione delle infrastrutture alla P.A. dovrà essere realizzata con atto pubblico e le opere dovranno preventivamente essere collaudate e certificate.
La cessione delle infrastrutture, in casi particolari concordati di volta in volta con la P.A., potrà, limitatamente alle opere di superficie, essere sostituita da un atto in cui viene garantito l'uso pubblico del bene restando lo stesso di proprietà del privato; in tale ipotesi la manutenzione dello stesso potrà essere a carico del privato.

Indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) dei lotti d'intervento
I lotti idonei sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo a viabilità e parcheggi.
Ai lotti del distretto viene assegnato indice di utilizzazione insediativa pari a **0,143 mq/mq**; (~~indice territoriale pari a **0,50 mc/mq)**~~
tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nello stesso distretto del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato "idoneo" deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3 e dal servizio Va 17, (max. ~~0,1 mc/mq~~; 0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato "idoneo" deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso distretto o nella zona di rispetto Ar.3, fermo restando che il lotto per essere considerato "idoneo" deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto idoneo possono sommarsi tuttavia in nessun caso potrà essere superato l'(~~indice territoriale di 0,50 mc/mq~~)indice di utilizzazione insediativa 0,143 mq/mq. previsto.

Modalità di formazione dei lotti d'intervento e di asservimento di superfici agli edifici esistenti

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del distretto e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria. Potenzialità che potrà essere utilizzata anche per ampliare l'edificio esistente, in tal caso il lotto idoneo minimo potrà essere pari e non inferiore a mq. 1000.

La demolizione di un fabbricato insistente su un mappale catastale, non facente parte di un lotto idoneo, comporterà la possibilità di trasferimento del proprio volume verso altri lotti idonei e la superficie territoriale asservita al manufatto precedentemente alla sua demolizione e determinata con le modalità di cui sopra (sup. territoriale = volume/indice territoriale del distretto fino ai limiti del mappale su cui insiste) dovrà essere considerata priva di potenzialità edificatoria; tuttavia il mappale di cui sopra potrà essere utilizzato per la formazione di un lotto idoneo.

Fa fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Scheda norma distretto Dr.3.1

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	14.430
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	9.025
incremento massimo di volumetria residenziale (rispetto al volume attuale)	mc	2.897
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	75,2

Infrastrutture pubbliche previste nel distretto o in prossimità

verde attrezzato VA 7 (quota parte)	mq	1.325
parcheggio P 21	mq	301
viabilità di competenza	mq/ab	738

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	0,60
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,171
lotto minimo di intervento	mq	1.500
~~- per la residenza~~	~~mc/mq~~	~~0,6~~
~~- per il commercio ed altre attrezzature private~~	~~mc/mq~~	~~0,6~~
numero edifici realizzabili per ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	900

volume massimo edificabile sul lotto	mc	1.200
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m	10,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m	7,50
- per strade di larghezza superiore a m 15	m	15,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
Le volumetrie commerciali, direzionali e per servizi privati dovranno comunque essere realizzate in edifici che presentino i caratteri tipologici e formali degli edifici residenziali.
I parcheggi privati e/o a servizio delle attività produttive dovranno preferibilmente essere realizzati in spazi interrati.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del distretto.

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, salvo la facoltà della P.A. di monetizzare totalmente la quota parte di urbanizzazione primaria qualora intenda farsi carico degli interventi previsti:
   - **viabilità di competenza**
     30,62 mq/ab;
   - **parcheggi P 21**
     15.60 mq/mq per fabbisogno nuovo e pregresso;
   - **verde attrezzato VA 7** (quota parte)
     28,08 mq/mq per soddisfare il fabbisogno nuovo e pregresso

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all’art. 3.14 delle presenti norme;

c) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme;

d) l’eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione del distretto.

e) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:
   - a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI del distretto Dr.3.1.
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme,

fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di ~~600 mc.~~ 1200 mc., per i seguenti interventi:

- adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
- miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
- riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
E' ammessa la **demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia (di cui Art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) stabilito.
Il volume degli edifici preesistenti da demolire e ricostruire deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
La demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
La ~~demolizione totale~~ sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per il distretto.
Gli interventi di demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
Nel caso in cui la sostituzione edilizia (art. 3.9 comma 3), avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 mt e non sia incrementata della potenzialità edificatoria disponibile sul lotto, è ammesso l'incremento volumetrico previsto per la ristrutturazione edilizia e non è necessario il rispetto del lotto minimo idoneo.

Ristrutturazione urbanistica
Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed in particolare quelli miranti al frazionamento volumetrico mediante demolizione totale e ricostruzione in più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni di distretto e privi di valore ambientale di riferimento.
Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DISTRETTO Dr.3.2.

Scheda norma distretto Dr.3.2

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	30.036
volumetria totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	36.043
di cui volumetria residenziale	mc	18.151
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	151,25
Infrastrutture pubbliche previste nel distretto		
verde attrezzato VA 7 (quota parte)	mq	2.160
parcheggi P 22a, P 22b, P 23	mq	866
viabilità di competenza di secondaria importanza	mq	1.000
viabilità di competenza di primaria importanza	mq.	2.450

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
Le volumetrie commerciali, direzionali e per servizi privati dovranno comunque essere realizzate in edifici che presentino i caratteri tipologici e formali degli edifici residenziali.
I parcheggi privati e/o a servizio delle attività produttive dovranno preferibilmente essere realizzati in spazi interrati.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del distretto.

Scheda norma sub-distretto Dr.3.2a a destinazione mista residenziale e commerciale
soggetto a ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	10.815
volumetria virtuale residenziale totale realizzabile	mc	9.450
(cambio d'uso volume preesistente) pari a Superficie agibile	mq	2.700
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	**78,75**
volumetria diversa da residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	14.021

Infrastrutture pubbliche previste nel sub-distretto

parcheggi P 22a , P 22 b	mq	866
viabilità di competenza primaria importanza	mq	1750

Parametri edilizi aspetti quantitativi

volume virtuale minimo per ogni edificio	mc	2.500
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m	10,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m. 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15	m	7,50
- per strade di larghezza superiore a m. 15	m	15,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

Il volume virtuale per la residenza ai sensi art. 4.4 presenti norme darà luogo alla superficie agibile di cui art. 4.1 delle presenti norme
Sui fabbricati esistenti a destinazione diversa da quella residenziale al fine di conseguire la riqualificazione urbanistica dovranno essere previsti dal PUO interventi di demolizione e ricostruzione e cambio d'uso in residenziale fino a mc. 9450, sulla restante volumetria esistente è ammesso oltre alla demolizione e ricostruzione un incremento fino al 10% nel rispetto delle destinazioni ammesse dal presente Piano.

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria, da computarsi pro quota sugli abitanti complessivi
   - **viabilità di competenza tot mq 1750** (Tav. V2) pari a **22,80 mq./ab**
   La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata; la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77.

La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

- **parcheggi P22 a , P22 b :** almeno **5 mq/ab**;

b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nel distretto o in prossimità di esso:

- **verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto Dr.3.2**
  -localizzazione: **VA 7 (quota parte):** almeno **9 mq/ab**;

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC.

c) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art.3.14

d) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

e) l'eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione del distretto.

f) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi: a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Scheda norma sub-distretto Dr.3.2b a destinazione mista residenziale commerciale

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	19.221
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	8.701
pari a superficie agibile	mq.	2.486
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	**72,50**
volumetria commerciale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	4.247
Infrastrutture pubbliche previste nel sub-distretto		
verde attrezzato VA 7 (quota parte)	mq	2.160
parcheggi P 23	mq	452
attrezzature sportive private esistenti da mantenere	**mq.**	**5.250**
viabilità di competenza di secondaria importanza	mq	1.000
viabilità di competenza di primaria importanza	mq.	700
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
indice territoriale	~~mc/mq~~	~~0,65~~
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,18
di cui		
- per la residenza	~~mc/mq~~	~~0,44~~
	mq/mq	0,12
- per il commercio ed altre attrezzature private	~~mc/mq~~	~~0,21~~
	mq/mq	0,06
volume virtuale minimo per ogni edificio	mc	2.500
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m	10,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m	7,50
- per strade di larghezza superiore a m 15	m	15,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

Il volume virtuale ai sensi art. 4.4 delle presenti norme darà luogo alla superficie agibile di cui all'art. 4.1. delle presenti norme.

Sui fabbricati esistenti a destinazione diversa da quella residenziale è ammesso oltre alla demolizione e ricostruzione un ampliamento fino al 20% della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni non residenziali ammesse dal presente Piano.

Contenuti della convenzione

I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato "Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva" facente parte del documento di "Verifica degli standards".

Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione da computarsi pro quota sugli abitanti complessivi
   - **viabilità di competenza tot mq 1700** (Tav. V2) pari a **22,80 mq/ab**

La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata; la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77.

La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

   - **parcheggi P23 :**almeno **5 mq/ab**;
   - **verde attrezzato VA 7** (quota parte di mq. 2160) : **almeno 9 mq/ab,** oltre a ulteriori servizi pubblici o privati convenzionati per lo sport e il tempo libero, nell'area centrale lasciata libera dall'edificato pari a mq. 5250

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art.3.14

c) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

d) l'eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione del distretto.

f) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi: a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI del DISTRETTO Dr.3.2.

Sugli edifici esistenti, nelle more di formazione dei PUO e nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.

Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Modalità d'intervento

Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Art. 44 Distretto di trasformazione Dr.4

Descrizione e individuazione.
Il distretto Dr. 4 individua un'area lungo la sponda sinistra del rio Varcavello già classificata nel precedente strumento urbanistico come zona C e ricompresa nel PTCP in ambito ID-CO in continuità con il distretto Dr.1 e Dr.8.
La zona è quasi interamente libera da edifici.

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	12,5
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	75
-	totale	ab.	87,5

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona è lambita marginalmente da via Seuta.

Rete di distribuzione idropotabile:
è presente su via Seuta

Rete di scarico:
è presente su via Seuta e lungo il rio Varcavello

Rete pubblica illuminazione:
non è presente

Rete distribuzione gas:
non è presente

Verde attrezzato:
Il distretto Dr.4 non presenta aree di verde attrezzato pubblico;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 112

Parcheggio:
Il distretto Dr.4 non presenta aree di parcheggio pubblico;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 31

Classificazione
La trasformazione delle zona Dr.4 richiede la realizzazione di una consistente dotazione infrastrutturale, in tal senso è stata classificata come distretto
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dr.4 viene equiparato ad una zona C.

Obiettivi
In tale distretto il PUC consente la trasformazione di un'area collocata in prossimità di un ambito territoriale in cui la vocazione residenziale appare consolidata.
Tale previsione si colloca nelle indicazioni del PTCP.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente;
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra;
- servizi pubblici e privati;
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili);
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1;
- ospitalità turistica, alberghiera ed agrituristica integrata negli edifici preesistenti ovvero nei modelli edilizi previsti;
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza socio-sanitaria;
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

Modalità di intervento
Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, caratterizzata da un andamento planimetrico ed altimetrico regolare, considerando la facilità di individuazione il sistema della viabilità e dei servizi, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali, si è stabilito di operare secondo le modalità di cui all'art. 29, comma 5, lettera b della L.R. 36/97.
In tal senso la zona è stata oggetto di maggiori indagini atte verificarne la reale potenzialità edificatoria sulla base della individuazione di lotti di intervento e della dotazione infrastrutturale attuale e attivabile con il PUC.
Il distretto in esame presenterebbe n. 12 lotti idonei secondo quanto stabilito dalle presenti norme tutti servibili dalla viabilità in previsione i quali potrebbero comportare un probabile incremento volumetrico di 9.000 mc.
La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona, che viene riportata nella tav. H2, è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica e catastale della zona di intervento per cui risulta attendibile come indicazione di massima.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:
- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **VA 11** posto nel distretto per una quota parte di **mq. 787;**
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **P 27a** posto sul confine del distretto per una quota parte di **mq. 203 e P 27b posto nel distretto per una quota parte di mq. 203.**

Gli interventi previsti dovranno conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

Margini di flessibilità
La trasformazione del distretto potrà essere attuata anche mediante PUO di iniziativa pubblica, privata o mista.
Il tracciato delle strade potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato.
La dotazione di servizi potrà essere reperita diversamente all'interno del distretto o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza del distretto stesso.
Il Comune dovrà controllare lo sviluppo della attività edilizia al fine di verificare che il peso insediativo previsto non venga superato.
La maggiore dotazione di standards previsti dal PUC in prossimità di questo distretto consente di tollerare incremento del peso insediativo maggiori del 15% di quanto previsto senza invalidare le previsioni del PUC.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Modalità d'intervento
Il distretto, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti di intervento idonei.

Lotto d'intervento idoneo
Il PUC per il distretto in esame condiziona la nuova edificazione alla preventiva individuazione di lotti d'intervento continui i quali, per risultare idonei, devono presentare le seguenti caratteristiche:
- avere superficie territoriale **≥ 1.500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente prevista dal PUC.

Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente o in previsione tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada
La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per il distretto, quelli servibili da una strada in previsione, ma attualmente interclusi, dovranno preventivamente essere dotati delle infrastrutture primarie la cui realizzazione potrà essere realizzata dalla P.A. ovvero dai

privati interessati secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al titolo abilitativo edilizio convenzionato.
L'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) attribuito ai lotti d'intervento garantisce ai concessionari di sfruttare la potenzialità edificatoria delle superfici eventualmente cedute per la realizzazione delle infrastrutture primarie.
La P.A. si riserva di stabilire una propria programmazione per la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) in rapporto alle richieste di intervento da parte dei privati in una determinata zona.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) da parte dei privati
In caso di intervento dei privati questi dovranno preventivamente sottoporre il progetto del tracciato e della relativa dotazione tecnologica alla P.A.. al fine di ottenerne l'approvazione.
Il progetto di cui sopra, presentato dai privati e realizzato a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere i seguenti elementi:
- relazione illustrativa del progetto;
- rilievo plano altimetrico;
- relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- progetto di massima di tutto i tracciato oggetto di intervento in relazione ai punti di partenza ed arrivo indicati nel PUC;
- progetto esecutivo del tratto interessato relativo sia agli aspetti stradali sia agli aspetti delle reti tecnologiche;
- indicazione delle modalità di interfacciamento per la prosecuzione dell'opera;
- capitolato prestazionale dal quale sia possibile verificare la corrispondenza dei materiali e delle tecnologie impiegate alle richieste stabilite dalla P.A.;
- computo metrico da quale dedurre le superfici di intervento;
- piano particellare di esproprio;
- frazionamenti e pratiche catastali per il trasferimento delle infrastrutture alla P.A.

Fino alla cessione delle infrastrutture di cui sopra alla P.A.. le stesse si configurano come opere private e quindi non soggette alla legislazione sui lavori pubblici di cui alla legge 109/94.
La cessione delle infrastrutture alla P.A. dovrà essere realizzata con atto pubblico e le opere dovranno preventivamente essere collaudate e certificate.
La cessione delle infrastrutture, in casi particolari concordati di volta in volta con la P.A., potrà, limitatamente alle opere di superficie, essere sostituita da un atto in cui viene garantito l'uso pubblico del bene restando lo stesso di proprietà del privato; in tale ipotesi la manutenzione dello stesso potrà essere a carico del privato.

Indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) del lotti d'intervento
I lotti idonei sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo alla viabilità.
Ai lotti di tale distretto viene assegnato un ~~indice territoriale pari a **0,50 mc/mq**~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) paria a **0,143 mq/mq**;
tale indice può derivare:
- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nello stesso distretto del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di ~~indice territoriale~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3, servizi pubblici Va 17e Va 14 (max. ~~0,1 mc/mq~~; 0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso distretto, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto idoneo possono sommarsi tuttavia in nessun caso potrà essere superato l'~~indice territoriale di 0,50 mc/mq~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) di 0,143 mq/mq. previsto.

Modalità di formazione dei lotti d'intervento e di asservimento di superfici agli edifici esistenti.
I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.
Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del distretto e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria .
La demolizione di un fabbricato insistente su un mappale catastale, non facente parte di un lotto idoneo, comporterà la possibilità di trasferimento del proprio volume verso altri lotti idonei e la superficie territoriale asservita al manufatto precedentemente alla sua demolizione e determinata con le modalità di cui sopra (sup. territoriale = volume/indice territoriale del distretto fino ai limiti del mappale su cui insiste) dovrà essere considerata priva di potenzialità edificatoria; tuttavia il mappale di cui sopra potrà essere utilizzato per la formazione di un lotto idoneo.
Fa fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Scheda norma

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	22.600
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	18.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	9.000
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	75
Infrastrutture pubbliche previste nel distretto o in prossimità		
verde attrezzato VA 11	mq	787
parcheggi P 27 a e b	mq	406
viabilità di competenza	mq/ab	38,6
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
indice territoriale	mc/mq	0,50
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,342
lotto minimo d'intervento	mq	1.500
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	750
volume massimo edificabile sul lotto	mc	1.000
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del lotto fondiario.
Per lotto fondiario si intende la superficie territoriale del lotto minimo d'intervento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.

Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- **viabilità** per disimpegnare il lotto d'intervento secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete della viabilità preesistente e giungere al punto più lontano del lotto d'intervento lungo la strada in oggetto;
- i tratti di competenza per ogni zona e le relative quote di incidenza vengono tratti dalle schede di "Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva" di cui in premessa.

Per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri:
- **38,6 mq/ab**;
- la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata;
- la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77;

Nel caso di lotti già serviti dalla viabilità veicolare e qualora questa non preveda interventi locali di potenziamento la quota parte della viabilità sarà totalmente monetizzata.
La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativi nel distretto Dr.4 ed il fabbisogno pregresso in ragione di:
9 mq/ab;
localizzazione: **VA 11;**

c) la monetizzazione per l'acquisizione e la realizzazione della quota parte di parcheggio necessario per soddisfare il nuovo carico insediativi nel distretto Dr.4 ed il fabbisogno pregresso in ragione di:
5,5 mq/ab;
localizzazione: **P 27;**

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 3.14delle presenti norme;

e) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

Complessivamente la convenzione dovrà quindi prevedere:
- la realizzazione di **mq. 38,6** di opere di urbanizzazione primarie;
- la monetizzazione di **mq. 14,5** di opere di urbanizzazione primarie (per acquisizione dell'area e la realizzazione del servizio).

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di ~~600 mc.~~ 750 mc. per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
E' ammessa la **demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia (di cui Art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) stabilito.

Il volume degli edifici preesistenti da demolire e ricostruire deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
La demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
La ~~demolizione totale~~ sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per il distretto.
Gli interventi di demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
Nel caso in cui la sostituzione edilizia (art. 3.9 comma 3), avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 mt e non sia incrementata della potenzialità edificatoria disponibile sul lotto, è ammesso l'incremento volumetrico previsto per la ristrutturazione edilizia e non è necessario il rispetto del lotto minimo idoneo.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 45 Distretto di trasformazione Dr.5

Descrizione e individuazione.
Tale distretto ricomprende una limitata parte di territorio collocata a monte del nucleo di Diano Castello lungo la s.p. n. 37 Diano Arentino e più a valle lungo la strada che conduce a Madonna dei Porcili.
Questa zona, in relazione alle risultanze della Descrizione Fondativa, si presenta come sede naturale della espansione del nucleo storico.
L'area, che si estende per non più di 70 m. ai lati dell'asse veicolare, occupa una parte del crinale in cui lo stesso presenta estese aree pianeggianti per cui, nonostante la posizione paesaggisticamente rilevante, si ritiene che l'espansione proposta dal PUC secondo gli schemi compositivi e tipologico di cui alla Disciplina Paesistica possa correttamente inserirsi nel contesto. Un' ulteriore estensione si prevede lungo la strada di mezza costa che si diparte dalla strada di crinale comprendendo i terreni degradanti versi il Rio Varcavello

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	~~107,3~~	66,20
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	~~65~~	102,5
-	totale	ab.	~~172,3~~	168,70

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
La zona ben servita dalla s.p. n. 37 Diano Arentino e dal tratto iniziale di via Codeville.
L'espansione prevista ~~non~~ necessita ~~di ulteriori tratti stradali ad eccezione del breve tratto 1-2 di cui alla Tav. H 1/b di interesse generale.~~ del potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che dalla s.p. n. 37 Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili.

Rete di distribuzione idropotabile:
E' presente sia sulla s.p. n. 37 Diano Arentino sia su via Codeville;
risulta adeguata alla attuale consistenza ed in grado di sopportare il nuovo carico insediativo previsto

Rete di scarico:
E' presente sia sulla s.p. n. 37 Diano Arentino con l'esclusione dell'area più a monte dell'ambito per un tratto di circa 100m; risulta comunque adeguata alla attuale consistenza ed in grado di sopportare il nuovo carico insediativo previsto previo prolungamento della conduttura nel tratto più a monte.

Rete pubblica illuminazione:
E' presente solo sul primo tratto della s.p. n. 37 Diano Arentino per circa 400 m.

Rete distribuzione gas:
Attualmente la rete di distribuzione del gas arriva fino al Convento dei Minori Francescani (ora Casa di Riposo) e quindi a circa 140 m dal confine più a valle del distretto

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato; in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. ~~433~~ 595.

Parcheggio:
non sono presenti aree di parcheggio; in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. ~~120~~ 331.

Classificazione
Per la zona Dr.5 il PUC prevede un elevato incremento relativo del carico insediativo (~~65~~ 102,5 ab. pari al ~~135 %~~ 154% del peso insediativo attuale).
Quindi tale zona, pur non comportando particolari problematiche pianificatorie, viene classificata come distretto di trasformazione.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dr.5 viene equiparato ad una zona C.

Obiettivi
In questo distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- indirizzare parte del nuovo volume edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e contigue a quelle già edificate nelle quali sono già in atto processi di insediamento residenziale rado;

- indirizzare la nuova edificazione verso modelli edilizi a bassa densità in continuità con la precedente funzione agricola e privilegiare la residenza primaria;
- miglioramento dei manufatti esistenti sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico - ambientale.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria avente superficie agibile maggiore o uguale a 50 mq, residenza collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente;
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra;
- servizi pubblici e privati;
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili);
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1;
- ospitalità turistica, alberghiera ed agrituristica integrata negli edifici preesistenti ovvero nei modelli edilizi previsti;
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza socio-sanitaria;
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

Modalità di intervento
Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali e considerando ancora la non eccessiva complessità pianificatoria, la conformazione orografica del sito e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità di cui all'art. 29, comma 5, lettera b della L.R. 36/97.
In tal senso la zona è stata oggetto di maggiori indagini atte verificarne la reale potenzialità edificatoria sulla base della individuazione di lotti di intervento e della dotazione infrastrutturale attuale e attivabile con il PUC.
Il distretto in esame presenterebbe n. ~~13~~ 41 lotti idonei secondo quanto stabilito dalle presenti norme i quali risultano tutti serviti dalla viabilità esistente o servibili da quella in progetto i quali potrebbero comportare un probabile incremento volumetrico di ~~7.800~~ 12.300 mc.
La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona che viene riportata nella tav. H2 è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica della zona di intervento per cui risulta attendibile come indicazione di massima.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:
- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **VA 14** posto subito monte del distretto in prossimità della “Pineta” per una quota parte di **~~mq. 1.018~~ 1.518,3;**
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene distribuita con le seguenti modalità:
  - la quota parte del fabbisogno pregresso pari a **mq. ~~120~~ 331,5** viene localizzata nel parcheggio **P 31** posto al confine ovest del distretto in prossimità della “Pineta”;
  - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC pari a **mq. ~~325~~ 512** viene localizzata nel parcheggio **P 17.**

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.
Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea alla conservazione del paesaggio agrario (v.disciplina paesistica di livello puntuale). I nuovi interventi devono conservare le preesistenze ambientali (percorsi storici, sentieri, terrazzamenti in pietra, uliveti)e dovranno avere colocazione non emergente rispetto al piano stradale. Per ogni singolo intervento il 60% dell'area del lotto dovrà essere mantenuta ad uliveto.
Margini di flessibilità
La trasformazione del distretto potrà essere attuata anche mediante PUO di iniziativa pubblica, privata o mista.
Il tracciato delle strade potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato.
La dotazione di servizi potrà essere reperita diversamente all'interno del distretto o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi

risultino funzionali al bacino di utenza del distretto stesso; in particolare lo standard parcheggio indotto dal PUC potrà essere reperito anche in prossimità del lotto, preferibilmente in adiacenza o prossimità della viabilità pubblica.
Il Comune dovrà controllare lo sviluppo della attività edilizia al fine di verificare che il peso insediativo previsto non venga superato.
La flessibilità e maggior dotazione di standards previsti dal PUC in prossimità di questo distretto consente di tollerare incremento del peso insediativo maggiori del 15% di quanto previsto senza invalidare le previsioni del PUC.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Modalità d'intervento
Il distretto, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti di intervento idonei.

Lotto d'intervento idoneo
Il PUC per il distretto in esame condiziona la nuova edificazione alla preventiva individuazione di lotti d'intervento continui i quali, per risultare idonei, devono presentare le seguenti caratteristiche:
- avere superficie territoriale **≥ ~~2000~~ 1500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente prevista dal PUC mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente o in previsione tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada
La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per il distretto, quelli servibili da una strada in previsione, ma attualmente interclusi, dovranno preventivamente essere dotati delle infrastrutture primarie la cui realizzazione potrà essere realizzata dalla P.A. ovvero dai privati interessati secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al titolo abilitativo edilizio convenzionato.
L'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) attribuito ai lotti d'intervento garantisce ai concessionari di sfruttare la potenzialità edificatoria delle superfici eventualmente cedute per la realizzazione delle infrastrutture primarie.
La P.A. si riserva di stabilire una propria programmazione per la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) in rapporto alle richieste di intervento da parte dei privati in una determinata zona.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) da parte dei privati
Per questo distretto sono previsti:
- limitati interventi di nuova viabilità (tra l'altro di interesse generale) ed il potenziamento delle reti tecnologiche; in relazione alla situazione del distretto tali interventi non possono essere di competenza dei privati per cui saranno realizzati direttamente dalla P.A.;
- il potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che dalla s.p. n. 37 Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili a carico dei privati interessati.

Indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa del lotti d'intervento
I lotti idonei sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo ai parcheggi.
Ai lotti di tale distretto viene assegnato un ~~indice territoriale~~ indice di utilizzazione insediativa pari a (**~~0,30~~ 0,20 mc/mq) 0,057 mq/mq**;
tale indice può derivare:
- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;

- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nello stesso distretto del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3, Va.14, P.31~~(max. 0,1 mc/mq)~~ (max.0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso distretto o nella zona di rispetto Ar.3, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto idoneo possono sommarsi tuttavia in nessun caso potrà essere superato l'~~indice territoriale di 0,30 mc/mq~~ 0,20 mc/mq indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) di 0,057 mq/mq. previsto.

Modalità di formazione dei lotti d'intervento e di asservimento di superfici agli edifici esistenti

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del distretto e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria .

La demolizione di un fabbricato insistente su un mappale catastale, non facente parte di un lotto, comporterà la possibilità di trasferimento del proprio volume verso altri lotti idonei e la superficie territoriale asservita al manufatto precedentemente alla sua demolizione e determinata con le modalità di cui sopra (sup. territoriale = volume/indice territoriale del distretto fino ai limiti del mappale su cui insiste) dovrà essere considerata priva di potenzialità edificatoria; tuttavia il mappale di cui sopra potrà essere utilizzato per la formazione di un lotto idoneo.

Fa fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	~~64.200~~ 123.425
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	~~26.000~~ 61.500
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	~~7.800~~ 12.300
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	~~65~~ 102,5

Infrastrutture pubbliche previste nel distretto o in prossimità

verde attrezzato V 14 (quota parte)	mq	~~1.018~~ 1.518,3
parcheggio P 17 (come alternativa ai parcheggi in prossimità lotto)	mq	~~330~~ 512
parcheggio P 31 (come alternativa ai parcheggi in prossimità lotto)	mq	331,5

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	(~~0,30~~ 0,20)
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,057
lotto minimo d'intervento	mq	~~2.000~~ 1.500
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc.	~~600~~ 300
volume massimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc.	~~900~~ 750
superficie agibile minima	mq.	50
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del lotto fondiario.
Per lotto fondiario si intende la superficie territoriale del lotto d'intervento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato "Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva" facente parte del documento di "Verifica degli standards".
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
- **viabilità** veicolare di potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che dalla s.p. n. 37 Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili secondo i seguenti parametri: 34 **mq/ab** , la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77. La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi;

b) la monetizzazione per l'acquisizione e la realizzazione della quota parte del verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto Dr.5 ed il fabbisogno pregresso da reperire fuori dal distretto in zona Apa.3 viene fissato il seguente parametro da applicare a ciascun nuovo abitante insediatoi:
   - **14,81 mq/ab**;
     localizzazione: **VA 14**

c) la monetizzazione per l'acquisizione e la realizzazione della quota parte di parcheggio necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto Dr.5 ed il fabbisogno pregresso viene fissato il seguente parametro da applicare a ciascun nuovo abitante insediato
   8,**23 mq/ab**;
   localizzazione: **P 31** (quota parte)
   localizzazione: **P 17**

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC;

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art.3.14 delle presenti norme;

e) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonchè alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

Complessivamente la convenzione dovrà quindi prevedere:
- la monetizzazione di **mq. ~~22,5~~** 55,4 di opere di urbanizzazione primarie (per acquisizione dell'area e la realizzazione del servizio)

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di ~~600~~ 750 mc per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;

- riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
E' ammessa la **demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia (di cui Art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa stabilito.
Il volume degli edifici preesistenti da demolire e ricostruire deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
La demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
La ~~demolizione totale~~ sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per il distretto.
Gli interventi di demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
Nel caso in cui la sostituzione edilizia (art. 3.9 comma 3), avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 mt e non sia incrementata della potenzialità edificatoria disponibile sul lotto, è ammesso l'incremento volumetrico previsto per la ristrutturazione edilizia e non è necessario il rispetto del lotto minimo idoneo.

Modalità d'intervento

Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 46 Distretti di trasformazione Dr.6 e Dr.7

Descrizione e individuazione.
Tali distretti individuano un'area posta lungo la s.p. n.360 Diano Marina - Diano S. Pietro interessata lungo il suo confine nord dal nuovo tracciato ferroviario.
La collocazione in diretto affaccio su un asse viario urbanizzato, la previsione di dismissione della vicina Caserma Camandone e la prossimità con la futura stazione ferroviaria di Diano Marina denotano per l'area una notevole suscettività alla trasformazione.

Peso insediativo residenziale

Dr.6

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	37,5
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	40,5
-	totale	ab.	78

Dr.7

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	0
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	78,9
-	totale	ab.	78,9

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta servita dalla s.p. n. 36 Diano Marina - Diano S. Pietro che la costeggia per circa m.250

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente lungo s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro

Rete di scarico:
risulta presente lungo s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro

Rete pubblica illuminazione:
risulta presente sulla s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro

Rete distribuzione gas:
non presente

Verde attrezzato:
I distretti non presentano aree di verde attrezzato pubblico

Parcheggio:
I distretti non presentano aree di parcheggio pubblico

Classificazione
I distretti Dr.6 e Dr.7 prevedono complessivamente un notevole incremento del peso insediativo ed una trasformazione completa del comparto .
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 i distretto Dr.6 e Dr.7 vengono equiparati ad una zona C.

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- concentrazione del nuovo volume edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e prossime ai nuclei abitati;
- dare una risposta a quella particolare utenza orientata sul modello dell'appartamento realizzato in edifici a schiera, tecnologicamente evoluti, ecologici ed energeticamente efficienti.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- uffici direzionali;
- autorimesse interrate o comunque integrate negli edifici principali;
- servizi pubblici e privati;

- attività commerciali come specificato all' art. 30.1 integrate nei modelli edilizi previsti con la esclusione di capannoni;
- ospitalità turistica e alberghiera integrata nei modelli edilizi previsti;
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- artigianato di servizio, laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso ed integrati nei modelli edilizi previsti con esclusione dei capannoni.

Modalità di intervento
I distretti **Dr.6** e **Dr.7** si attuano ognuno con un rispettivo PUO unitario di iniziativa pubblica privata o mista .
I PUO dovranno conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

Margini di flessibilità
I servizi pubblici potranno essere reperiti diversamente all'interno di ogni distretto anche con le modalità di cui all'art. 32 comma 3° della LR 36/97.
La perimetrazione dei singoli distretti, in sede di PUO, può subire piccole modifiche in relazione alla reale situazione catastale.
I PUO dovranno prevedere la realizzazione di ulteriori servizi pubblici o convenzionati, rispetto alle previsioni del PUC per i due distretti, consistenti in: attrezzature per la prima infanzia, per lo sport e per il tempo libero,
Le eventuali volumetrie relative ai servizi aggiuntivi di cui sopra possono essere realizzate in deroga all'indice di fabbricabilità territoriale come quota aggiuntiva allo stesso.

Scheda norma distretto Dr.6

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	13.372
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	9.368
volumetria esistente	mc	4.504
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	78
Infrastrutture pubbliche previste nel distretto		
verde attrezzato VA 9	mq	702
parcheggio P 32	mq	390
viabilità di competenza	mq/ab	414
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
indice territoriale	~~mc/mq~~	~~0,70~~
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,20
volume minimo per ogni edificio	mc	1.500
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m	9,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche:		
- per strade di larghezza inferiore a m 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m	7,50
- per strade di larghezza superiore a m 15	m	15,00
distanza dai confini del distretto	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del distretto.

Contenuti della convenzione

I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **viabilità di competenza**
     almeno 10,22 **mq/ab;**
   - **parcheggi P 32**
     5 mq/ab + 4,62 mq/ab pregresso = 9,62 mq7ab
   - **verde attrezzato VA 9**
     9 mq/ab + 8,33 mq/ab pregresso =17,33 mq7ab

a) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all’art3.14 delle presenti norme;
b) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonchè alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme;
c) l’eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione del distretto;
d) eventuali opere da realizzare previste dal disposto dei margini di flessibilità.

Scheda norma distretto Dr.7

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	7.636 ?
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	9.460 ?
incremento massimo di volumetria residenziale (rispetto al volume attuale)	mc	9.460 ?
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	78,9

Infrastrutture pubbliche previste nel distretto

verde attrezzato VA 10	mq	1.103
parcheggio P 33	mq	492
viabilità di competenza	mq/ab	0

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	~~mc/mq~~	~~1~~
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,285
volume minimo per ogni edificio	mc	3.000
numero massino piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m	9,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m	7,50
- per strade di larghezza superiore a m 15	m	15,00
distanza dai confini di proprietà	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del distretto.

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **parcheggi P 32**
     almeno **5 mq/ab**;
   - **verde attrezzato VA 9**
     almeno **9 mq/ab**;

a) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art.3.14 delle presenti norme;
b) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme;
c) l’eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione del distretto;
d) eventuali opere da realizzare previste dal disposto dei margini di flessibilità.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all’edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l’applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d’uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 47 Distretto di trasformazione Dr.8

Descrizione e individuazione.
Tale distretto ricomprende la parte di territorio collocata a valle del nucleo di Varcavello tra via Seuta e la sponda sinistra del torrente Varcavello.
Il distretto Dr. 8 si presta ad una moderata espansione residenziale del nucleo storico di Varcavello, in parte già avviata attraverso la trasformazione di fabbricati agricoli .

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	73,2
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	53,3
-	totale	ab.	126,5

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta servita da via Seuta e dalle trasversali via Inglesi e via Maimone.
Tale viabilità risulta tuttavia carente lungo l'asse di via Seuta in particolare in prossimità del nucleo di Varcavello dove presenta un tratto molto stretto che ne impedisce un ulteriore carico del traffico anche considerando che attualmente la stessa sopporta buona parte dell'utenza che gravita nel settore occidentale del territorio.
Questa situazione, unita al fatto che la stessa via Seuta sarà interessata dal nuovo tracciato ferroviario e che comunque occorre in qualche modo disimpegnare il nucleo di Varcavello, impongono la necessità di predisporre la viabilità veicolare predisposta dal PUC lungo la sponda sinistra del torrente contemporaneamente allo sviluppo insediativo previsto.

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta e via Maimone

Rete di scarico:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile e lungo la sponda sinistra del torrente Varcavello

Rete pubblica illuminazione:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta

Rete distribuzione gas:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 659 .

Parcheggio:
non sono presenti significative aree di parcheggio;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 183 .

Classificazione
La zona Dr.8 prevede un carico insediativo limitato (53,3 ab) ma non trascurabile rispetto alla attuale consistenza di 73,2 ab. (+ 73%.).
Inoltre in relazione alla necessità di potenziare la viabilità lungo l'argine sinistro del rio Varcavello e di assorbire il futuro impatto del nuovo tracciato ferroviario tale zona viene classificata come distretto di trasformazione.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dr.8 viene equiparato ad una zona C.

Obiettivi
In questo distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi :
- indirizzare parte del nuovo volume edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e contigue a quelle già edificate nelle quali sono già in atto processi di passaggio dall'insediamento agricolo a quello residenziale;
- predisporre la riqualificazione di un territorio che verrà ampiamente intaccato da passaggio del nuovo tracciato ferroviario;

- favorire lo sviluppo della rete di viabilità principale prevista come elemento di disimpegno dei nuclei storici;
- indirizzare la nuova edificazione verso modelli edilizi a bassa densità in continuità con la precedente funzione agricola;
- miglioramento dei manufatti esistenti sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico-ambientale.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente;
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra;
- servizi pubblici e privati;
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili);
- attività commerciali come specificato all' art. 30.1;
- ospitalità turistica, alberghiera ed agrituristica integrata negli edifici preesistenti ovvero nei modelli edilizi previsti;
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza socio-sanitaria;
- artigianato di servizio, piccoli laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso.

Modalità di intervento
Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali e considerando ancora la non eccessiva complessità pianificatoria e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità di cui all'art. 29, comma 5, lettera b della L.R. 36/97.
In tal senso la zona è stata oggetto di maggiori indagini atte verificarne la reale potenzialità edificatoria sulla base della individuazione di lotti di intervento e della dotazione infrastrutturale attuale e attivabile con il PUC.
Il distretto in esame presenterebbe n. 16 lotti idonei secondo quanto stabilito dalle presenti norme i quali risultano tutti serviti dalla viabilità esistente o servibili da quella in progetto i quali potrebbero comportare un probabile incremento volumetrico di 6.400 mc
La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona che viene riportata nella tav. H2 è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica della zona di intervento per cui risulta attendibile come indicazione di massima.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:
- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **VA 6** posto subito a monte del distretto in zona Apa. 3 per una quota parte di **mq. 1140**;
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene distribuita con le seguenti modalità:
  - la quota parte del fabbisogno pregresso pari a **mq. 183** viene localizzata nel parcheggio **P 35** posto subito a monte del distretto in zona Apa. 3;
  - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC viene quantificata in **5 mq/ab** e localizzata in prossimità del lotto d'intervento.

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

Margini di flessibilità
La trasformazione del distretto potrà essere attuata anche mediante PUO di iniziativa pubblica, privata o mista.
Il tracciato delle strade potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato.
La dotazione di servizi potrà essere reperita diversamente all'interno del distretto o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza del distretto stesso.
Il Comune dovrà controllare lo sviluppo della attività edilizia al fine di verificare che il peso insediativo previsto non venga superato.

La maggiore dotazione di standards previsti dal PUC in prossimità di questo distretto consente di tollerare incremento del peso insediativo maggiori del 15% di quanto previsto senza invalidare le previsioni del PUC.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Modalità d'intervento
Il distretto, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti di intervento idonei.

Lotto d'intervento idoneo
Il PUC per il distretto in esame condiziona la nuova edificazione alla preventiva individuazione di lotti d'intervento continui i quali, per risultare idonei, devono presentare le seguenti caratteristiche:
- avere superficie territoriale **≥ 2.000 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada
La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per il distretto, quelli servibili da una strada in previsione, ma attualmente interclusi, dovranno preventivamente essere dotati delle infrastrutture primarie la cui realizzazione potrà essere realizzata dalla P.A. ovvero dai privati interessati secondo quanto stabilito nella convenzione di cui al titolo abilitativo edilizio convenzionato.
L'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa attribuito ai lotti d'intervento garantisce ai concessionari di sfruttare la potenzialità edificatoria delle superfici eventualmente cedute per la realizzazione delle infrastrutture primarie.
La P.A. si riserva di stabilire una propria programmazione per la eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) in rapporto alle richieste di intervento da parte dei privati in una determinata zona.

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e reti tecnologiche) da parte dei privati
In caso di intervento dei privati questi dovranno preventivamente sottoporre il progetto del tracciato e della relativa dotazione tecnologica alla P.A.. al fine di ottenerne l'approvazione.
Il progetto di cui sopra, presentato dai privati e realizzato a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere i seguenti elementi:
- relazione illustrativa del progetto;
- rilievo plano altimetrico;
- relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- progetto di massima di tutto i tracciato oggetto di intervento in relazione ai punti di partenza ed arrivo indicati nel PUC;
- progetto esecutivo del tratto interessato relativo sia agli aspetti stradali sia agli aspetti delle reti tecnologiche;
- indicazione delle modalità di interfacciamento per la prosecuzione dell'opera;
- capitolato prestazionale dal quale sia possibile verificare la corrispondenza dei materiali e delle tecnologie impiegate alle richieste stabilite dalla P.A.;
- computo metrico da quale dedurre le superfici di intervento;
- piano particellare di esproprio;
- frazionamenti e pratiche catastali per il trasferimento delle infrastrutture alla P.A.

Fino alla cessione delle infrastrutture di cui sopra alla P.A.. le stesse si configurano come opere private e quindi non soggette alla legislazione sui lavori pubblici di cui alla legge 109/94.
La cessione delle infrastrutture alla P.A. dovrà essere realizzata con atto pubblico e le opere dovranno preventivamente essere collaudate e certificate.

La cessione delle infrastrutture, in casi particolari concordati di volta in volta con la P.A. , potrà, limitatamente alle opere di superficie, essere sostituita da un atto in cui viene garantito l'uso pubblico del bene restando lo stesso di proprietà del privato; in tale ipotesi la manutenzione dello stesso potrà essere a carico del privato.

Indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa del lotti d'intervento

I lotti idonei sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo a viabilità e parcheggi.

Ai lotti di tale distretto viene assegnato un i~~ndice territoriale pari a **0,20 mc/mq**~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) pari a **0,057 mq/mq**;

tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nello stesso distretto del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di ~~indice territoriale~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3 (max. ~~0,1 mc/mq~~ 0,029 mq/mq), servizi pubblici Va 17e Va 14 (max. ~~0,1 mc/mq~~; 0,029 mq/mq)qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso distretto o nella zona di rispetto Ar.3, fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto idoneo possono sommarsi tuttavia in nessun caso potrà essere superato l'~~indice territoriale di 0,20 mc/mq~~ indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) di 0,057 mq/mq. previsto.

Modalità di formazione dei lotti d'intervento e di asservimento di superfici agli edifici esistenti

I lotti possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del distretto e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria .

La demolizione di un fabbricato insistente su un mappale catastale, non facente parte di un lotto, comporterà la possibilità di trasferimento del proprio volume verso altri lotti idonei e la superficie territoriale asservita al manufatto precedentemente alla sua demolizione e determinata con le modalità di cui sopra (sup. territoriale = volume/indice territoriale del distretto fino ai limiti del mappale su cui insiste) dovrà essere considerata priva di potenzialità edificatoria; tuttavia il mappale di cui sopra potrà essere utilizzato per la formazione di un lotto idoneo.

Fa fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	65.900
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	32.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	6.400
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	53,3

Infrastrutture pubbliche previste nel distretto o in prossimità

verde attrezzato VA 6	mq	1.140
parcheggi P 35 (quota parte)	mq	183
parcheggi in prossimità del lotto	mq/ab	5
viabilità di competenza	mq/ab	44,8

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	0,20
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,057
lotto minimo d'intervento	mq	2.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc	400
volume massimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc	600
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m.	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del distretto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del lotto fondiario.
Per lotto fondiario si intende la superficie territoriale del lotto minimo d'intervento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- **viabilità** per disimpegnare il lotto d'intervento secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete della viabilità preesistente e giungere al punto più lontano del lotto d'intervento lungo la strada in oggetto.

I tratti di competenza per ogni zona e le relative quote di incidenza vengono tratti dalle schede di “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” di cui in premessa:
- per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri: **44,8 mq/ab**;
- la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata;
- la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77.

Nel caso di lotti già serviti dalla viabilità veicolare e qualora questa non preveda interventi locali di potenziamento la quota parte della viabilità sarà totalmente monetizzata.
La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
- **parcheggi in prossimità del lotto** possibilmente fronte strada secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC;
- per i parcheggi in prossimità del lotto vengono fissati i seguenti parametri: **5 mq/ab**.

La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
La quota parte di parcheggi di cui a questo punto non viene rappresentata nella tavola del PUC dedicata alla localizzazione degli standards.
b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte di parcheggi da reperire non in prossimità del lotto ed eventualmente già localizzati pari a:
- **parcheggi carenti nel distretto Dr.8**
  per i parcheggi carenti pari a mq. 183 in relazione all'attuale carico insediativo vengono fissati i seguenti parametri: **3,4 mq/ab**;
  localizzazione: **P 35**

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC.

c) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nel distretto o in prossimità di esso:
   - **verde attrezzato carente nel distretto Dr. 8**
     per il verde attrezzato carente pari a mq. 659 vengono fissati i seguenti parametri:
     12,4 mq/ab;
     localizzazione: **VA 6**
   - **verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto Dr.8**
     per il verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto vengono fissati i seguenti parametri: **9 mq/ab**;
     localizzazione: **VA 6**

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC.

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 3.14 delle presenti norme;

e) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità.

Complessivamente la convenzione dovrà quindi prevedere:
- la realizzazione di **mq. 49,8** di opere di urbanizzazione primarie
- la monetizzazione di **mq. 24,8** di opere di urbanizzazione primarie

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di ~~400 mc.~~ 600mc, per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.

Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

E' ammessa la **demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia (di cui Art. 3.9 comma 2) di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice ~~territoriale~~ di utilizzazione insediativa stabilito.

Il volume degli edifici preesistenti da demolire e ricostruire deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

La demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere della C.L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

La ~~demolizione totale~~ sostituzione edilizia non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per il distretto.

Gli interventi di demolizione parziale o ~~completa~~ sostituzione edilizia di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti per le nuove costruzioni mentre in caso di ricostruzione anche parziale sul sedime originario, potranno non essere rispettate le distanze dalle strade sempre fatte salve le pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.

Nel caso in cui la sostituzione edilizia (art. 3.9 comma 3), avvenga sullo stesso sedime o fino a una distanza di 10 mt e non sia incrementata della potenzialità edificatoria disponibile sul lotto, è ammesso l'incremento volumetrico previsto per la ristrutturazione edilizia e non è necessario il rispetto del lotto minimo idoneo.

Ristrutturazione urbanistica
Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed in particolare quelli miranti al frazionamento volumetrico mediante demolizione totale e ricostruzione in più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni di distretto e privi di valore ambientale di riferimento.
Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti minimi idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 48 Distretto di trasformazione Dr.9

Descrizione e individuazione
Il distretto Dr.9 si trova lungo la strada di accesso alla Borgata Porcili, presenta una superficie di circa mq. 39.000 ed è ricompreso tra quota 125 e 165 m. slm.
Esso si colloca lungo il versante meridionale del crinale sul quale sorge la borgata in prossimità della zona Torrette. La posizione paesaggistica non è particolarmente rilevante ma rappresenta un buon esempio di antropizzazione collegato alla coltivazione dell'ulivo.
Al momento questa zona viene attraversata da una strada carrabile asfaltata di calibro modesto, ma sufficiente anche per le future possibilità di residenza.
Complessivamente l'area risulta in un discreto stato di equilibrio, tuttavia data la relativa comodità di accesso, recentemente sono state lanciate numerose progettazioni di case agricole prive dei necessari requisiti ambientali le quali se realmente attivate potrebbero compromettere seriamente il sito .

Peso insediativo residenziale

	Dr.9		
-	peso insediativo teorico attuale	ab.	0
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	39
-	totale	ab.	39

Dotazione infrastrutturale attuale

Viabilità:
la zona risulta dalla strada che porta alla Borgata Porcili

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente fino alla Borgata Porcili

Rete di scarico:
risulta presente

Rete pubblica illuminazione:
non presente

Rete distribuzione gas:
non presente

Verde attrezzato:
I distretti non presentano aree di verde attrezzato pubblico

Parcheggio:
I distretti non presentano aree di parcheggio pubblico

Classificazione
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 i distretto Dr.9 vengono equiparati ad una zona C.

Obiettivi
Nel distretto Dr.9 il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- sperimentazione di nuovi modelli abitativi i quali siano in grado di proporre una interazione ambientale corretta non solo in termici tipologici ma anche e specialmente in termini ecologici, energetici, tecnologici e biofisici;
- proposizione di nuove forme di presidio ambientale alternative alla casa isolata;
- offerta di nuove strutture per un certo tipo di utenza turistica particolarmente attenta alle tematiche ambientali ed ecologiche;
- promozione di un insediamento attento alle istanze ambientali ed ecologiche in alternativa alle concessioni rilasciate e non ancora attivate legate allo strumento urbanistico previgente;
- salvaguardia degli aspetti paesaggistici locali.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria ed associata;

- servizi pubblici e privati;
- ospitalità turistica ed attrezzature connesse all'agriturismo;
- attrezzature di tipo agricolo qualora gli interventi si propongano quali nuclei di presidio ambientale.

Modalità di attuazione degli interventi
I distretti Dr sono soggetti a P.U.O. estesi alla totalità delle aree in essi ricomprese finalizzati alla progettazione nel comparto del volume edificabile secondo gli obiettivi sopra indicati.
I PUO dovranno conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

Margini di flessibilità
I PUO di cui sopra, sulla scorta della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale potranno sviluppare, approfondire, riproporre e reinterpretare le modalità insediative, tipologiche e morfologiche dell'architettura spontanea delle borgate presenti nel territorio Dianese nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme circa la sostenibilità ambientale.
Lo standard parcheggio andrà reperito al di fuori del nucleo residenziale e potrà essere localizzato nel parcheggio P 30.
Il verde attrezzato potrà essere realizzato mediante allestimento di aree e percorsi intorno al nucleo residenziale anche nella circostante zona di presidio ambientale ovvero potrà essere localizzato nell'area VA 13.
La quantità di nuova viabilità e la sua localizzazione sarà stabilita dal PUO in considerazione che il nucleo abitato presenterà viabilità esclusivamente pedonale.

Scheda norma distretto Dr.9

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	38.970
volumetria residenziale totale realizzabile	mc	8.658
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	4.680
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	39
Infrastrutture pubbliche previste nel distretto		
verde attrezzato da individuare con il PUO	mq	351
parcheggio da individuare con il PUO	mq	195
viabilità di competenza da individuare con il PUO		
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
indice territoriale	mc/mq	0,12
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,034
di cui per trasferimento dalla zona Apa.2	~~mc/mq~~	~~0,03~~
	mq/mq	0,008
n. piani fuori terra	n.	2
altezza degli edifici compresa tra	m	6,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini di proprietà	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del distretto.

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.

Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **parcheggi**
     5 mq/ab;
   - **verde attrezzato**
     9 mq/ab

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art 3.14 delle presenti norme;

c) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme;

d) l'impegno ad adottare i criteri di sostenibilità ambientale di cui alle presenti norme;

e) l'impegno, per le aree asservite in zona Apa.2 ad esercitare il presidio e la tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 e preveda le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti (le aree reperiti in zona Apa.2 devono essere di proprietà del richiedente il titolo abilitativo edilizio).

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Modalità d'intervento

Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 49 Distretto di trasformazione Dr.10

Descrizione e individuazione
I distretto Dr.10 si trova a monte della borgata Porcili lungo il sentiero pedonale che porta al Monte Cucco, presenta una superficie di circa mq. 15.000 ed è ricompreso tra quota 165 e 200 m. slm.
Esso si colloca a cavallo del crinale in un tratto in cui il suo andamento è relativamente pianeggiante, verso sud raggiunge la strada carrabile che porta alla borgata. La posizione è di notevole interesse sia per gli aspetti paesaggistici ed ambientali sia per la possibilità di interazione con il nucleo storico .
Al momento questa zona è raggiungibile solo pedonalmente attraversando la borgata Porcili.

Peso insediativo residenziale

	Dr.10		
-	peso insediativo teorico attuale	ab.	0
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	15,1
-	totale	ab.	15,1

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta dalla strada che porta alla Borgata Porcili

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente fino alla Borgata Porcili

Rete di scarico:
risulta presente

Rete pubblica illuminazione:
non presente

Rete distribuzione gas:
non presente

Verde attrezzato:
I distretti non presentano aree di verde attrezzato pubblico

Parcheggio:
I distretti non presentano aree di parcheggio pubblico

Classificazione
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 i distretto Dr.9 vengono equiparati ad una zona C.

Obiettivi
Nel distretto Dr.10 il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
-sperimentazione di nuovi modelli abitativi i quali siano in grado di proporre una interazione ambientale corretta non solo in termici tipologici ma anche e specialmente in termini ecologici, energetici, tecnologici e biofisici;
- proposizione di nuove forme di presidio ambientale alternative alla casa isolata;
- offerta di nuove strutture per un certo tipo di utenza turistica particolarmente attenta alle tematiche ambientali ed ecologiche;
- promozione di un insediamento attento alle istanze ambientali ed ecologiche in continuità con il nucleo preesistente;
- migliorare gli accessi carrabili alla borgata;
- salvaguardia degli aspetti paesaggistici locali.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria ed associata;
- servizi pubblici e privati;
- ospitalità turistica ed attrezzature connesse all'agriturismo;
- attrezzature di tipo agricolo qualora gli interventi si propongano quali nuclei di presidio ambientale.

Modalità di attuazione degli interventi
I distretti Dr sono soggetti a P.U.O. estesi alla totalità delle aree in essi ricomprese finalizzati alla progettazione nel comparto del volume edificabile secondo gli obiettivi sopra indicati.
I PUO dovranno conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

Margini di flessibilità
I PUO di cui sopra, sulla scorta della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale potranno sviluppare, approfondire, riproporre e reinterpretare le modalità insediative, tipologiche e morfologiche dell'architettura spontanea delle borgate presenti nel territorio Dianese nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme circa la sostenibilità ambientale.
Lo standard parcheggio andrà reperito al di fuori del nucleo residenziale e potrà essere localizzato nel parcheggio P 30.
Il verde attrezzato potrà essere realizzato mediante allestimento di aree e percorsi intorno al nucleo residenziale anche nella circostante zona di presidio ambientale ovvero potrà essere localizzato nell'area VA 13.
La quantità di nuova viabilità e la sua localizzazione sarà stabilita dal PUO in considerazione che il nucleo abitato presenterà viabilità esclusivamente pedonale.

Scheda norma distretto Dr.10

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	15.050
volumetria residenziale totale realizzabile	mc	1.806
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	1.806
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	15,1
Infrastrutture pubbliche previste nel distretto		
verde attrezzato da individuare con il PUO	mq	136
parcheggio da individuare con il PUO	mq	76
viabilità di competenza da individuare con il PUO		
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
indice territoriale	~~mc/mq~~	~~0,12~~
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,034
di cui per trasferimento dalla zona Apa.2	~~mc/mq~~	~~0,03~~
	mq/mq	0,008
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza degli edifici compresa tra	m	6,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del distretto	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area dei lotti d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie del distretto.

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards”.
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **la viabilità per raggiungere il crinale a monte della Borgata Porcili**

- **parcheggi**
  5 mq/ab
- **verde attrezzato**
  9 mq/ab

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 3.14 delle presenti norme;
c) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme;
d) L'impegno ad adottare i criteri di sostenibilità ambientale di cui alle presenti norme;
e) l'impegno, per le aree asservite in zona Apa.2 ad esercitare il presidio e la tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 e preveda le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti (le aree reperiti in zona Apa.2 devono essere di proprietà del richiedente il titolo abilitativo edilizio).

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Criteri generali di sostenibilità ambientale comuni ai distretti Dr.9 e Dr.10
Gli insediamenti previsti per questi distretti dovranno presentare un elevato livello di integrazione ambientale sia per gli aspetti compositivi sia per gli aspetti tecnologici in genere in modo tale da garantire equilibrati e reversibili flussi energetici tra l'edificato ed il contesto naturale .
Dunque, se per quanto riguarda gli aspetti formali dovranno essere poste in atto soluzioni in grado di valorizzare e reinterpretare in termini ecologici le tipologie locali, dal punto di vista tecnologico dovranno essere applicate quelle soluzioni cosiddette "dolci" le quali nell'intero ciclo di vita del prodotto non comportino ricadute negative sull'ambiente naturale.
In tal senso dovranno essere posti in atto i seguenti criteri progettuali:
- gli edifici dovranno essere raggiungibili solo da percorsi pedonali in cui l'accesso ai mezzi motorizzati potrà essere consentito solo per operazioni di manutenzione eccezionali ovvero per ragioni di emergenza;
- i parcheggi dovranno essere confinati rispetto all'area residenziale, schermati con elementi naturali o architettonici in armonia con la morfologia dei siti;
- le pavimentazioni esterne sia pedonali sia carrabili, compresi dunque i parcheggi, dovranno essere drenanti e le acque meteoriche non assorbite dal terreno dovranno essere canalizzate e gestite per il loro utilizzo locale;
- per quanto riguarda le strutture portanti dovranno essere utilizzati principalmente materiali naturali, preferibilmente secondo le tecniche storiche, per i quali sia possibile un futuro facile smaltimento; in particolare si consigliano:
  - laterizio portante porizzato con farina di legno;

    - malta di allettamento che utilizzi come legante principalmente la calce di idraulica (ad esempio la M4);
    - solai a struttura lignea o mista (legno c.a.);
    - strutture del tetto in legno dotate di camera di ventilazione;
- il cemento armato dovrà essere limitato alle fondazioni, ai cordoli ed eventualmente alle caldane dei solai ove queste debbano collaborare con le travi in legno;
- gli intonaci dovranno essere realizzati con malta di calce idraulica e aerea e dovranno presentare un ottimo grado di traspirabilità; in particolare si consiglia l'uso di intonaci esterni coibenti in cui l'inerte è costituito da sughero o perlite;
- dovranno essere adottate tutte le attenzioni per limitare al massimo il disperdimento energetico per cui le pareti perimetrali e la copertura dovranno presentare un ottimo livello di isolamento unito ad una efficientissima traspirabilità, in particolare dovranno essere utilizzati:
    - materiali isolanti naturali quali ad esempio pannelli di sughero o di fibra di legno;
    - solai di piano terra ventilati e coibentati;
    - pareti a forte spessore termica con eventuale parete ventilata esterna e muratura portante all'interno al fine di garantire al contempo un buon isolamento ed un ottimo accumulo termico;
    - membrane impermeabili e traspiranti in alternativa alle guaine bitumate ed alle barriere al vapore;
- i pacchetti isolanti dovranno essere protetti da membrane aventi la funzione di freno al vapore al fine di consentire il loro perfetto funzionamento;
- non dovranno comunque essere posti in opera materiali isolanti a base chimica che comportino incompatibilità con l'ambiente;
- gli impianti termici dovranno essere sempre ottimizzati ed utilizzare sistemi integrati di produzione e captazione delle energie rinnovabili ed in particolare;
- si dovrà optare per una efficiente esposizione degli edifici che dovranno essere dotati di adeguati sistemi di captazione della radiazione solare (pannelli solari, pannelli fotovoltaici, muri di trombe) integrati nelle tipologie previste;
- si dovranno utilizzare preferibilmente caldaie a condensazione (meglio se centralizzate) ovvero stufe a grande inerzia termica utilizzanti come combustibile le risorse locali e la biomassa in genere(legnami ottenuti dalla potatura o pulizia degli alberi da produzione, la sansa ecc);
- gli eventuali impianti di riscaldamento dovranno essere del tipo radiante preferibilmente a parete;
- per quanto possibile si consiglia l'uso di dispositivi centralizzati di ottimizzazione delle risorse energetiche disponibili (stufe a legna, pannelli solari, pompe di calore ed altre fonti) quali le celle ecotermiche;
- contenitori del gas per usi domestici dovranno essere interrati;
- dovrà essere posta particolare attenzione al ciclo delle acque ed alla loro utilizzazione ottimale:
- le acque meteoriche dovranno essere opportunamente stoccate ed utilizzate per usi irrigui e comunque per tutti gli usi in cui non è richiesta acqua potabile (ad esempio l'acqua di scarico dei vasi);
- gli impianti idrici dovranno utilizzare limitatori di consumo;
- i vasi potranno essere del tipo a secco per la produzione del “compost”;
- gli scarichi fognari del nucleo dovranno confluire in un impianto di biofitodepurazione realizzato localmente;
- non dovranno essere alterate sensibilmente le morfologie locali del suolo e dovrà comunque sempre essere prodotta una relazione specifica circa la fattibilità dell'intervento proposto sotto il profilo geologico e idrogeologico;
- potranno essere realizzati volumi solo parzialmente interrati in relazione alla morfologia dei luoghi e comunque sempre solo secondo le indicazioni delle schede della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il soddisfacimento delle prescrizioni di cui sopra dovrà essere relazionato nei documenti progettuali allegati al PUO ed in particolare dovranno essere illustrati i risparmi ed i miglioramenti funzionali previsti nonché il programma di manutenzione di tutte le opere collegate al nuovo insediamento.

Art. 50 Distretto di trasformazione Dm.1 – Caserma Camandone

Descrizione e individuazione

Il distretto Dm.1 comprende l'area attualmente occupata dalla Caserma Camandone,delimitata dal muro di cinta della stessa.
L'area del Dm.1 misura circa mq. 121.000 ed al suo interno sono stimati esistere circa mc. 162.000 di volume edificato tra alloggi, depositi, hangar ed altri manufatti legati alla funzione militare.
Trattasi di un'area inclusa tra il tessuto urbano della propaggine insediativa di Diano Marina e l'autostrada, priva di adeguati collegamenti di livello locale con la rete principale viaria e con le polarità del territorio.
L'elevata propensione alla trasformabilità dell'area è suscettibile di assumere un ruolo primario nella strategia di strutturazione, riordino e qualificazione dell'intero golfo dianese.
La localizzazione dell'area è inoltre destinata ad acquisire un rilevante fattore di centralità in rapporto al futuro sistema costituito dal riuso della vecchia ferrovia e dal collegamento alla nuova stazione ferroviaria localizzata nel comune di Diano San Pietro (a monte dell'autostrada).

Classificazione

La zona Dm.1 prevede l'intervento su di un tessuto edilizio esistente dismesso di un certo rilievo e viene classificata come distretto di trasformazione.
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dm 1, già edificato viene equiparato ad una zona B.

Obiettivi

In tale distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- restituzione del sito alla fruibilità collettiva;
- predisposizione di opportunità turistiche, culturali, sociali, produttive e residenziali compatibilmente al PTC provinciale.

L'obiettivo della trasformazione traguarda la realizzazione di infrastrutture turistiche di livello territoriale tali da innescare un processo di riqualificazione del territorio focalizzata attorno a una rilevante dotazione di servizi turistici e socio-sanitari appartenenti alla filiera del benessere e della "cura della persona".
La valorizzazione dell'area deve sostanziare direttamente elementi fondamentali della struttura territoriale accogliendo funzioni di rango elevato che inevitabilmente andranno a coinvolgere l'intera realtà economico-territoriale del golfo dianese in sinergia con le attività turistiche esistenti e ad interessare un bacino d'utenza anche più esteso.

Destinazioni ammissibili

- Destinazioni prevalenti: attrezzature private di interesse collettivo, attrezzature turistiche, sanitarie e socio-sanitarie in particolare orientate alla "cura della persona" (strutture sanitarie, centri benessere, salus per aquam, centri estetici), ricettività alberghiera, centri congressi.
- Destinazioni compatibili: esercizi di vicinato e media struttura di vendita, aree per attrezzature sportive e residenziale.
- Destinazioni incompatibili: (fatta eccezione alla eventuale delocalizzazione dell'insediamento produttivo esistente in Riva destra del Torrente Evigno in adiacenza al muro di cinta della Caserma Camandone): industriale, artigianato, produttivo, agricola e grande distribuzione.

Modalità di attuazione degli interventi

Ristrutturazione urbanistica anche con sostituzione edilizia con mantenimento della volumetria esistente complessiva.
Il distretto Dm.1, sarà soggetto a P.U.O. esteso alla totalità delle aree in esso ricomprese e finalizzato alla progettazione del volume ammissibile secondo i suddetti obiettivi.
Il PUO dovrà stabilire le modalità per il reperimento degli standards urbanistici da realizzare in loco per soddisfare le necessità dell' insediamento stesso e dell'ambito di interesse.
In particolare, l'intervento comporta anche la riqualificazione della porzione non ricompresa nel distretto di trasformazione Dm.1, prospiciente il muro di cinta del compendio, dell'argine destro del torrente S. Pietro, ad esclusione del previsto parcheggio pubblico P25 e dell'insediamento produttivo esistente.

Parametri edilizi ed urbanistici

Volumetria max: non superiore all'esistente.
SLA totale max: 40.000 mq. esclusa la ex Palazzina Comando, di cui:
a) strutture sanitarie, socio-sanitarie, attrezzature per la cura della persona e lo sport non inferiori

al 38% (di cui attrezzature sportive per almeno 3.700 mq);
b) ricettiva alberghiera fino al 35%;
c) commerciale fino al 8%;
d) residenza fino al 19%.

Per Superficie Lorda Abitabile (SLA), espressa in metri quadrati, si intende la superficie lorda dei piani abitabili, comprensiva, oltre che delle superfici nette abitabili, anche degli spessori dei muri perimetrali e interni, degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione delle pertinenze, dei poggioli e delle logge esterne.Si considerano pertinenze: cantine, soffitte, locali tecnologici, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi.
Per gli edifici di vecchia costruzione ovvero anche nelle nuove costruzioni, in caso di particolari soluzioni tecnologiche, è consentito non computare nella SLA i maggiori spessori dei muri perimetrali oltre i 30 centimetri.

Per la nuova edificazione:
Numero massimo piani fuori terra n. 3/4
Il numero massimo di n. 4 piani è ammesso per tutte le destinazioni esclusa la destinazione residenziale per la quale il numero massimo di piani realizzabili è di n. 3.
Altezza massima degli edifici m 9,50/12,30
L'altezza massima di 12,30 è ammessa per tutte le destinazioni esclusa la destinazione residenziale per la quale l'altezza massima consentita è di m 9,50.
Distanza dal ciglio delle strade pubbliche:

per strade di larghezza inferiore a m 7	m 5,00
per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m 7,50
per strade di larghezza superiore a m 15	m 15,00
Distanza dai confini del distretto	m 5,00
Distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m 10,00

Distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto.

Peso insediativo residenziale previsto

Peso insediativo teorico edilizia libera:	ab. 170
Peso insediativo teorico ERP:	ab. 18

Dotazioni infrastrutturali e verde
Le superfici a standard da cedere al Comune, di cui al D.M. n. 1444 del 2.4.68, devono essere calcolate secondo i seguenti parametri:

- per il residenziale	18 mq/ab, calcolando 120 mc/ab;
- per le altre destinazioni	80% della SLA realizzata.

Minimo 9.000 mq dovranno essere a verde.
In attuazione delle previsioni di cui all'art. 15 e, per le destinazioni commerciali, all'art. 31.2, sono previsti parcheggi pertinenziali fino a 17.000 mq e 800 posti auto.

Dotazioni aggiuntive
La ex Palazzina Comando è da cedere al Comune ad uso pubblico previa ristrutturazione.
Realizzazione e cessione di un parco pubblico fino a 23.000 mq.
Realizzazione di un'autorimessa interrata ad uso pubblico per circa 250 posti auto e 6.300 mq, da ricavare in corrispondenza della ex Piazza d'Armi.
Almeno il 10% della SLA residenziale è da destinarsi a edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 14 del L.R. n. 38/07.
Realizzazione di un percorso ciclo pedonale, di un corridoio di verde attrezzato (Va8) e viabilità lungo l'argine del torrente San Pietro per il tratto prospiciente il distretto di trasformazione Dm.1.

Contenuti della convenzione
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77 e smi.
La convenzione dovrà contenere l'impegno del richiedente a cedere e/o realizzare tutte le predette dotazioni di legge e aggiuntive da prevedere nell'elaborazione del PUO.

Paesistico qualitativo
La proposta progettuale definitiva dovrà essere sviluppata sulla base di un'indagine paesistica volta a indagare le potenzialità di modificazione dell'area considerati la dimensione ed il ruolo di scala sovralocale.

La qualificazione e l'ordinamento del futuro assetto urbano delle aree dell'ex Caserma sono da perseguirsi principalmente attraverso il mantenimento dell'attuale assetto e attraverso la possibilità di recuperare alcuni manufatti, in particolare la palazzina comando, prevedendo significative dotazioni di verde.
Realizzazione di un parco urbano di ampie dimensioni perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

a) mantenimento, ove possibile, delle essenze di maggior qualità in particolare presso la palazzina comando;
b) aumento della quota di apparato protettivo, segnatamente di macchie verdi per funzioni ricreative ed ecologiche;
c) realizzazione di elementi distintivi del paesaggio, quali viali alberati, filari, macchie boscate ecc.;
d) realizzazione di una fascia verde costituita da essenze di alto fusto lungo l'argine del torrente.

Interventi su edifici esistenti
Nelle more di formazione del PUO sugli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in assenza di PUO.

Art. 51 Distretto di trasformazione produttiva Dp.1

Descrizione e individuazione:
Si tratta di un'area di fondovalle in riva destra del torrente Evigno, confinante a SUD col cavalcavia dell'Autostrada e in posizione frontale all'area di trasformazione destinata alla nuova stazione ferroviaria posta nel territorio del Comune di Diano S.Pietro.

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta servita dalla s.p. n. 36 Diano Marina - Diano S. Pietro che la costeggia per circa m 250.

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente lungo s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro**,** ma con portata limitata. Dimensioni della tubazione più consistenti lungo Via Diano S.Pietro a valle dell'Autostrada, quindi a confine dell'area interessata.

Rete di scarico:
risulta presente lungo il torrente.

Rete pubblica illuminazione:
risulta presente sulla s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro.

Rete distribuzione gas:
presente fino all'Autostrada.

Verde attrezzato:
Il distretto non presenta aree di verde attrezzato pubblico.

Parcheggio:
Il distretto non presenta aree di parcheggio pubblico.

Classificazione
In relazione alla necessità di assorbire il futuro impatto del nuovo tracciato ferroviario da una parte e dall'altra quello esistente dell'autostrada e di dotare il Comune di un'area a destinazione industriale artigianale commerciale tale zona viene classificata come distretto di trasformazione.
In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 viene equiparata ad una zona D.

Obiettivi
In questo distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi :
- creare un'area idonea ad ospitare attività artigianali e commerciali e funzioni che ad oggi interessano la riva destra del torrente Evigno;
- predisporre la vocazione produttiva di un territorio che si vedrà chiuso tra importanti infrastrutture: a Nord dalla nuova ferrovia con annessa stazione dei treni e a Sud dall'esistente Autostrada dei Fiori;
- favorire lo sviluppo della rete di viabilità principale in riva destra del torrente Evigno e il potenziamento della viabilità secondaria su strada Burche; nonché la creazione di nuova viabilità pedonale, che lambisce il lato nord della Caserma Camandone, di collegamento tra via Diano San Pietro e la viabilità di primaria importanza prevista dal P.U.C. vigente insieme alla pista ciclopedonale in riva destra del torrente Evigno;
- riqualificare le aree di risulta giacenti sotto i cavalcavia dell'Autostrada dei Fiori includendole nel nuovo Dp.1 con la destinazione di deposito;
- migliorare i manufatti esistenti sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico – ambientale;

In linea generale è previsto il seguente assetto:
- realizzazione del potenziamento della viabilità veicolare di strada Burche verso la viabilità di primaria importanza prevista dal P.U.C. in riva destra del torrente Evigno;
- formazione di nuova viabilità pedonale di collegamento tra Via Diano San Pietro e le nuove aree attrezzate localizzate in riva destra del torrente Evigno in prossimità della Caserma Camandone.

Destinazioni ammissibili

- abitazione limitatamente agli addetti alla sorveglianza continuativa dell'attività aziendale qualora ne sia riconosciuta la necessità, limitatamente al personale strettamente indispensabile;
- attività commerciali come specificato all'art. 30 e magazzini;
- artigianato di servizio, artigianato produttivo e industria volti alla produzione di beni compatibili con l'ambiente urbano, artigianato di servizio all'auto;
- attrezzature per il verde;
- parcheggi;
- attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
- sedi viarie, spazi per la sosta, marciapiedi, piazze percorsi pedonali e ciclabili;
- depositi a cielo aperto (spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita come materiali edili e simili).

Nel caso di depositi a cielo aperto deve essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 2 metri di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di mt. 3 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.

Modalità di intervento

Il disrertto si attua mediante un PUO (Progetto Urbanistico Operativo) di iniziativa privata o pubblica o mista,ai sensi degli art. 50, 51 della legge Urbanistica RL N° 36/1997.
Al fine di garantire il maggiore rispetto possibile dei valori paesaggistici il PUO dovrà contenere il SOI di cui all'art. 35 bis del PTCP.
Il PUO dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area destinata a viabilità pubblica dal PUC oltre alle aree per parcheggi pubblici e a verde attrezzato pubblico nelle quantità previste dal PUC per soddisfare lo standard prescritto.
La spesa relativa alla realizzazione dei suddetti servizi pubblici sarà a carico dei privati concessionari come quota aggiuntiva al contributo ex legge 10/77 e sarà ripartita per ogni mc. o mq di progetto da realizzare.
In sede di formazione del PUO la localizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico dovrà essere assicurata nel rispetto delle quantità indicate nella scheda norma e preferibilmente in maniera da dare continuità alla fruizione pubblica dei servizi, privilegiando l'accessibilità e la concentrazione con quelli circostanti, secondo quanto indicato nella tavola di PUC. Eventuali diverse e motivate localizzazioni potranno essere prese in considerazione purchè sia assicurato il criterio sopradescritto .
Dovranno prevedersi all'interno dell'area: aree destinate a verde pubblico e/o a parcheggi pubblici in misura pari a minimo 10% della superficie territoriale in caso di destinazione industriale artigianale.
Per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali dovrà essere garantito l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n° 144 in termine di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
In aggiunta, per le volumetrie commerciali e residenziali, si dovranno prevedere i parcheggi privati minimi di cui all'art.3.14 ed i parametri di cui all'art. 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme.

Tipologia insediativa

Si prevedono edifici con H max ammissibile fino a 7,00m., variabile nel rispetto della disciplina paesistica puntuale, per un max di 2 piani f.t. esclusivamente per i locali destinati ad uffici, servizi sociali e di ristoro dei dipendenti dell'azienda. Tale quota sarà misurata tra il piano più basso esterno sistemato e l'estradosso dell'ultimo solaio coprente spazi utili o utilizzabili sia esso orizzontale o inclinato (in questo caso si rileva l'altezza media).
La percentuale di copertura, comprensiva anche dei manufatti esistenti, sarà minore o uguale al 20% della superficie fondiaria.
Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (V. disciplina paesistica).
E' consentita la realizzazione di autorimesse nei piani interrati.
E' consentita la realizzazione di volumi interrati rispetto all'edificio, fino ad una superficie coperta pari a 60 % della superficie fondiaria del lotto di intervento individuato dal PUO e comunque in maniera da non diminuire la superficie permeabile prevista. Tali volumi saranno destinati a parcheggio e/o deposito con l'esclusione di attività artigianali, industriali e commerciali.

E' consentita la realizzazione di tettoie a sbalzo aperte totalmente sui tre lati, con sporgenza massima di mt. 1.50 a condizione che siano integrate e collegate alla tipologia architettonica. Le tettoie ed i porticati con sporgenza superiore a mt. 1.50 saranno conteggiati come superficie coperta e dovranno necessariamente essere ubicati all'interno dell'ingombro planivolumetrico.
La sistemazione di spazi di pertinenza dovrà costituire oggetto di appositi elaborati tecnici e contenere indicazioni per la sistemazione delle aree verdi, delle piantumazioni e delle recinzioni.
Nei parcheggi di superficie sia pubblici che privati dovrà essere messo a dimora un albero ogni 50 m. di superficie utile. Le tipologie dei parcheggi ammessi sono: a raso con alberature, coperti da verde pensile, coperti da pergolato.
Per la salvaguardia del paesaggio in riferimento alle tipologie vegetali, dovranno essere privilegiate specie vegetali autoctone. Nel caso di banchine alberate utilizzate a verde o a parcheggio dovrà essere rispettata l'area di pertinenza degli alberi basata sullo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale .

Margini di flessibilità
Il tracciato delle strade potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato.
La dotazione di servizi potrà essere reperita diversamente all'interno del distretto o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza de distretto stesso.

Scheda norma
Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	47.704
nuova viabilità di progetto	mq	5.158
standard verde e parcheggio pubblico per attività industriale e artigianale	10% di superficie terr	
standard verde e parcheggio pubblico per attività commerciale	mq/mq	80/100
*r*apporto copertura ammesso complessivo	≤	0,2 sup fond
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	7,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da fabbricati , salvo edifici realizzati in aderenza	m	10,00
distanza dai limiti del distretto	m	5,00

Per superficie fondiaria si intende la superficie territoriale meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie e secondarie di competenza.

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area d'intervento la volumetria consentita entro e fuori terra, nonché la sistemazione delle pavimentazioni devono garantire una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie fondiaria.

Contenuti della convenzione
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione da ripartire proporzionalmente per ciascun intervento:
- **Viabilità** veicolare pubblica esistente da potenziare di secondaria importanza sul tratto di strada Burche che lambisce il distretto parallelamente al tracciato dell'Autostrada dei Fiori e prosegue verso Nord in riva destra del torrente Evigno **mq. 2.274**;
- formazione di viabilità di secondaria importanza lungo riva destra del torrente Evigno in prosecuzione del predetto tratto di strada Burche in direzione del distretto Dr.6 **mq. 1.038**;
- viabilità pedonale di collegamento tra Via Diano San Pietro e le nuove aree attrezzate localizzate in riva destra del torrente Evigno in prossimità della Caserma Camandone **mq. 750.**

La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77. La P.A. si riserva comunque sempre la

possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

- **Verde pubblico attrezzato** all'interno del distretto, secondo i parametri della scheda norma, preferibilmente contiguo ed in posizione non periferica tale da mitigare l'impatto ambientale delle nuove volumetrie e da costituire una barriera visiva sui depositi, in alternativa **all'interno del previsto VA 18 mq. 3.160** e **VA 21 mq. 1.138**

b) - **Parcheggi** all'interno dell'ambito, secondo i parametri della scheda norma, preferibilmente fronte strada e pertinenziali al verde attrezzato: **P41 mq. 781.** La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi;

c) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni commerciali e relativa dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci nonché alla loro accessibilità di cui agli articoli 30.1, 30.2 e 30.3 delle presenti norme;

d) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:
   - a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

INDICE

ELENCO DELLE SIGLE E DELLE ABBREVIAZIONI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	2
Art. 2	LIVELLO PUNTUALE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO	2
Art. 3	TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI	2
Art. 3.1	MANUTENZIONE ORDINARIA	2
Art. 3.2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	3
Art. 3.3	RESTAURO	4
Art. 3.4	RISANAMENTO CONSERVATIVO	4
Art. 3.5	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	5
Art. 3.6	REQUISITI IGIENICO-SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	5
Art. 3.7	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE	5
Art. 3.8	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO CON E SENZA OPERE	5
Art. 3.9	SOSTITUZIONE EDILIZIA	6
Art. 3.10	NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE	6
Art. 3.11	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	6
Art. 3.12	PERTINENZE DI UN FABBRICATO	6
Art. 3.13	DISTANZE TRA EDIFICI DA OSSERVARE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DI NUOVA COSTRUZIONE	7
Art. 3.14	PARCHEGGI PRIVATI	7
Art. 4	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	9
Art. 4.1	SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA	9
Art. 4.2	LOCALI INTERRATI - DEFINIZIONE	9
Art. 4.3	SUPERFICIE NETTA DI VENDITA	9
Art. 4.4	VOLUME VIRTUALE	10
Art. 4.5	LOTTO ASSERVIBILE	10
Art. 4.6	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA	10
Art. 4.7	SUPERFICIE ASSERVITA	10
Art. 4.8	SUPERFICIE COPERTA	11
Art. 4.9	RAPPORTO DI COPERTURA	11
Art. 4.10	DISTANZE	11
Art. 4.11	ALTEZZA	11
Art. 4.12	ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE	12
Art. 4.13	LINEA DI GRONDA	12
Art. 4.14	NUMERO DEI PIANI	12
Art. 4.15	LOCALI TECNICI	12
Art. 4.16	SAGOMA	12
Art. 4.17	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO	13
Art. 4.18	SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	13
Art. 4.19	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	13
Art. 4.20	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)	13
Art. 4.21	SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)	13
Art. 4.22	VOLUME (V)	13
Art. 4.23	LOTTO IDONEO (Li)	13
Art. 5	DEROGHE	14
Art. 6	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	14
Art. 6.1	VIABILITA'	14
Art. 7	URBANIZZAZIONE SECONDARIA – PEREQUAZIONE URBANISTICA	15
Art. 8	SERVIZI PUBBLICI	15
Art. 9	SERVIZI PRIVATI	15
Art. 10	IMMOBILI CONDONATI	16
Art. 11	EDIFICI ESISTENTI	16
Art. 12	AMPLIAMENTI	16
Art. 13	DISCIPLINA LOCALI INTERRATI	17
Art. 14	SERRE	17
Art. 15	CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL P.U.C.	17
Art. 16	CALAMITA' NATURALI	18
Art. 17	DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO	18
Art. 17.1	FASCIA DI RISPETTO STRADALE	18
Art. 17.2	FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	18
Art. 17.3	FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	18

Art. 17.4	FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E PUNTI DI PRESA DI ACQUE DESTINATE AL CONSUMO POTABILE	18
Art. 17.5	FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI - TRASPORTO DI ENERGIA ELETTRICA	19
Art. 17.6	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	19
Art. 17.7	EDIFICI E AREE VINCOLATE	19
Art. 17.8	RITROVAMENTI E SCOPERTE ARCHEOLOGICHE	19
Art. 17.9	DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI	20
Art. 18	DISPOSIZIONI COMUNI ALLE VARIE ZONE,CHIOSCHI, TETTOIE ISOLATE E DIFESA DEL SUOLO	20
Art. 19	RETI ELETTRICHE	20
Art. 20	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E SERVIZI TECNICI URBANI	21
Art. 21	LETTURA DELLE NORME E DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE – DEFINIZIONI PUNTUALI	21

TITOLO II – CONTROLLO URBANISTICO

Art. 22	ELEMENTI DI INDIRIZZO DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI	22
Art. 23	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.	23
Art. 24	MODALITA' DI INTERVENTO	23
Art. 25	DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO	23
Art. 26	ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	25
Art. 27	INTERVENTI DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI E/O ALTRI VOLUMI O SUPERFICI COLLOCATI IN PARTI DELL'EDIFICIO	25
Art. 28	ZONIZZAZIONE	26
Art. 29	FUNZIONI E RELATIVE DESTINAZIONI COMPATIBILI	27
Art. 30.1	DISCIPLINA RELATIVA ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI	27
Art. 30.2	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA E DI SPAZI PER LA SOSTA E LA MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI ADIBITI AL RIFORNIMENTO MERCI	28
Art. 30.3	ACCESSIBILITA' ALLE AREE DI SOSTA E MANOVRA DA PARTE DEI VEICOLI ADIBITI AL RIFORNIMENTO MERCI	29

TITOLO III – NORME DI CONFORMITA'

Art. 31	AMBITO Ar. 1	30
Art. 32	AMBITO Ar. 2	31
Art. 33	AMBITO Ar. 3	36
Art. 34	AMBITO Ar. 4.1	39
Art. 35	AMBITO Ar. 4.2	44
Art. 36	AMBITO DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PRODTTIVA A.r.p.	49
Art. 37	AMBITI DI PRODUZIONE FLORICOLA SPECIALIZZATA DI FONDO VALLE Aa.1	53
Art. 38	AMBITI DI PRODUZIONE FLORICOLA-OLIVICOLA DI VERSANTE Aa.2	57
Art. 39	AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE Apa	60
Art. 39.1	AMBITI Apa.1	62
Art. 39.2	AMBITI Apa.2	65
Art. 40	AMBITI NON INSEDIABILI Ani	68

TITOLO IV – NORME DI CONGRUENZA

Art. 41	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.1	70
Art. 42	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.2	77
Art. 43	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE Dr.3.1 E Dr.3.2	85
Art. 44	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.4	95
Art. 45	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.5	101
Art. 46	DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE Dr.6 E Dr.7	107
Art. 47	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.8	111
Art. 48	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.9	118
Art. 49	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.10	121
Art. 50	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dm.1	125
Art. 51	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA Dp.1	128