COMUNE di DIANO CASTELLO
Provincia di Imperia

P.U.C.

VARIANTE
PROGETTO DEFINITIVO

Struttura del Piano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista

M. Carmen LANTERI Architetto
Tomaso LANTERI MINET Architetto
Studio di Architettura e Urbanistica Lanteri
Via Privata Grossi 2, Sanremo
Tel/fax 0184.500421
e-mail :mcl@architettilanteri.it
Web: www.architettilanteri.it

Collaboratori

Susanna IVALDO Architetto

DATA	AGG.	SCALA	N° TAV
Dicembre 2017			

VARIANTE
dicembre 2017

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 Li ello 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. De inizioni urbanistic e

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

Super icie ondiaria S 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.

Indice di abbricabilit territoriale It rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Indice di abbricabilit ondiaria I rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Super icie 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.
Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 3.1, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Rapporto di copertura Rc il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta (Sc) di una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa compreso il sedime dell'edificio.

Super icie lorda di pa imento Slp è la somma delle superfici lorde dei singoli solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in essi compresi, 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 e 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.

Superficie lorda di pavimento teorica (Slpt): si tratta della superficie di cui al punto precedente considerando lo spessore della muratura perimetrale pari a cm. 30.
Tale condizione di calcolo si applica solo a quegli edifici in cui il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Superficie permeabile (Sp) è 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%.

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. Alla fine della determinazione del volume il solaio non può avere uno **spessore** inferiore a cm. 20.
Per quanto concerne i vani seminterrati o interrati o semplicemente il vuoto tecnico sanitario non andrà computata ai fini del calcolo del volume solo la parte considerabile sotto il profilo originario nel terreno (intendendo per tale la situazione orografica dello stesso alla data di entrata in vigore del PUC) ovvero sotto il profilo sistemato del terreno considerando la quota altimetrica minore tra le due situazioni
Nel regolamento edilizio verranno stabilite le modalità di elevazione del solaio dei piani terra abitabili mediante la realizzazione del vuoto tecnico sanitario.
Per la determinazione del profilo naturale del terreno dovranno essere sistemati sul sito, **prima** di ogni intervento, specifici testimoni, concordati con il Comune, la cui dislocazione, a carico del richiedente, dovrà essere chiaramente riportata sulle tavole di progetto e mantenuta fino al rilascio della agibilità o del documento che certifichi la fine lavori.

Volume teorico (Vt): si tratta del volume di cui al punto precedente considerando la superficie lorda di pavimento teorica (Slpt) e lo spessore del solaio pari a cm. 30 anche se questo presenta altezza maggiore.
Tale condizione di calcolo si applica solo a quegli edifici in cui il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
Tale condizione vale sia per i solai intermedi sia per i solai di copertura con le seguenti limitazioni:

massima eccedenza per i solai intermedi :	cm. 15
massima eccedenza per i solai di copertura orizzontali o inclinati:	cm. 25

Nel caso delle altre altezze relative alle costruzioni le condizioni di esclusione e/o delle eventuali deroghe ammesse e applicabili

Superficie per l'urbanizzazione primaria (S1): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

Superficie per l'urbanizzazione secondaria (S2): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria.

Superficie asservita (Sa): la superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal P.U.C**.** 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.
Per gli edifici esistenti costruiti prima del 31/01/1967 (data di pubblicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765) se rientrano nelle zone del PUC assimilabili alle zone E ai sensi del DM 2/04/1968 n. 1968 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 mentre se rientrano nelle zone del PUC assimilabili alle zone A, B e C ai sensi del DM 2/04/1968 n. 1968 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 territoriale attuale al volume 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 .
Per gli edifici esistenti costruiti dopo il 31□0□□1□□□ (data di pubblicazione della legge □ agosto 1□□□ n. □□5) la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.
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□0□□1□□□ (data di pubblicazione della legge □ agosto 1□□□ n. □□5), si intende asservita la superficie derivante dalla applicazione dell'indice territoriale attuale al volume 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.

Nel caso si intervenga su di un volume 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 volume preesistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di P.U.C. consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.
Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.
Resta inteso che l'asservimento parziale di un lotto, qualora ammissibile, deve essere correlato ad un frazionamento.

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. □,00.
Le presenti norme stabiliscono le seguenti tipologie di □lotto idoneo □:

- □ il lotto idoneo dotato di un indice di fabbricabilità proprio, per cui esiste un rapporto diretto tra la superficie dello stesso e la volumetria edificabile□
- □ il lotto di concentrazione nel quale la volumetria edificabile (all'interno dell'intervallo stabilito) non dipende dalla superficie dello stesso, bens□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.
Le modalità di individuazione della tipologia di lotto idoneo vengono stabilite per ogni zona in cui il ricorso allo stesso è contemplato.

Art. □.1 Super□icie a□ibile e super□icie accessoria

1. Si definisce superficie agibile (S.A.) 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 S.A.:
a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, 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 pi□ di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare□
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri e quelli con altezza interna superiore a 2, 10 metri destinati ad accogliere solo impianti tecnologici□
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 1□ (legge RL 1□ □200□), quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a

vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo □, comma 1, della L. 122□1 □□□ e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 1□, comma 3 (legge RL 1□ □200□), nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia□
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico□
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.
3. Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 1□0 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 1□0 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 esclusivo□
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici□
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla 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, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 1□, comma 1(legge RL 1□ □200□), nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 1□, comma □(legge RL 1□ □200□).
□. I Comuni nell'ambito della disciplina paesistica del PUC possono elevare le percentuali indicate al comma 3 sino al massimo del 50 per cento della S.A., individuando gli ambiti e i distretti di trasformazione ove sono ammessi gli incrementi della superficie accessoria in ragione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche, degli interventi, delle tipologie edilizie e costruttive ivi annesse.
5. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, 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 30 centimetri 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 maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica□
b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.
□. 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. □.2 Parametro di con□ersione

1. Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

Art. □.□ Locali interrati □ de□inizione

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dal R.E.C..

Art. □.□ Super□icie netta di □endita

Si definisce superficie netta di vendita (S.N.□.) 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. □.□ Volume □eometrico

1. Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Art. □.□ Lotto asser□ibile

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.
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. □.7 Indice di utilizzazione insediati□a

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. □.□ 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 pi□ di 1,50 metri□sono inclusi nel perimetro anzidettoi □bo□ □indo□□, 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 1□□□, n. 1□0□ (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 1□ della legge □ agosto 1□□□, n. □□5)□ il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1□□2, n. 2□5 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

□. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo □.1, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. □.□ Linea di □ronda

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

Art. □.10 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 pi□ 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. □.11 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. □.12 Caratteristic□e tipolo□ic□e□□ormali e strutturali dell□edi□icio

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. □ Parametri edilizi

Altezza lorda di piano □□lp□
L'altezza lorda di piano è, nel caso di solai piani, la distanza tra piano di calpestio e l'estradosso del solaio sovrapposto. Nel caso di solai non orizzontali (tetti mansardati) è la distanza tra piano di calpestio e piano virtuale orizzontale mediano del solaio inclinato (media tra punto pi□ alto e punto pi□ basso dell'estradosso del solaio inclinato). Si specifica che i vani sottotetto non accessibili e□o non abitabili devono avere le falde impostate all'estradosso dell'ultimo solaio piano.

Altezza del □abbricato □□□
E' la distanza tra il punto pi□ basso di tutti i prospetti fuori terra ed il piano passante per l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile nel caso di copertura piana, ovvero, se tale solaio è inclinato, per la linea di intersezione tra il piano di estradosso del solaio inclinato ed il piano verticale esterno dei muri perimetrali. 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. □,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) sia superiore a m. 3,00.

ART. □ Dero□□e

Per i soli interventi su fabbricati esistenti è ammessa la deroga della distanza dai confini di proprietà. 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. □ 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□□5:

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. □.1 Viabilit□

Nelle tavole □2a e □2b 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. □uando 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 □arcavello 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

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative ad attrezzature tecnologiche previsti dalla L.R. 25□□5.

ART. □ Ser□izi 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□□1□□□, n. 1□□□, nelle seguenti categorie:

I □ aree per l'istruzione□
IC □ aree per attrezzature di interesse comune□
□ □ aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport□
P □ aree per parcheggi.
□ □ servizi di interesse generale (interessano □1 e □2 rispettivamnete le aree ferroviarie per lo spostamento a monte del tracciato ferroviario della linea San Lorenzo al Mare□Andora, località □arcavello e S.Pietro□□3, □□ e □5 le fasce di rispetto dell'Autostrada dei □iori di propietà della stessa Autostrada

ART. □ Ser□izi pri□ati

L'insieme degli spazi e delle attrezzature di proprietà privata che, pur volto al soddisfacimento di fabbisogni dell'insediamento, se aperto al pubblico può essere computato ai fini della verifica di cui al D.M. n. 1□□□ del 02□0□1□□□, in misura non superiore al 50% ai sensi art. 32 comma □ LUR N□3□□1□□□. Tali servizi si possono classificare secondo lo schema contenuto nel precedente art. □.

ART. 10 Pertinenze

E'ammessa la creazione di pertinenze all'interno di tutto il territorio comunale con esclusione dell'ambito Ar.1.1 Centro storico e Ar.1.2 □arcavello 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 cos□individuate dai piani di bacino.
Detti interventi, soggetti a titolo abilitativo dovranno rispettare le seguenti condizioni e parametri:
- osservare la disciplina paesistica di livello puntuale e fare riferimento agli schemi tipologici in essa contenuti□
- essere anche non direttamente collegati con le unità 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 del volume geometrico dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a □5 mc.
- 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.
- essere armonicamente connessi e integrati alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda l'altezza e la copertura.

ART. 11 Immobili condonati

□li immobili per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria, e□legge n. □□□□5 e succ. mod. e inter., sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso condonato, agli effetti delle possibilità di incremento previsti dalle presenti norme.

ART. 12 Edi□ici 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 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 □2

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 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. 1□ Ampliamenti

□li 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.
□li 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 e Apa puntualmente il concetto architettonico di □edificio nel suo insieme□.

ART.1□ Volumi 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 utilizzazione insediativa, quando rientrano nella definizione dell'art. 3.3 delle presenti 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.

ART. 1□ Parc□e□□i pri□ati

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□1□□□ (**2 m□□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 bo□ 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. 1□ Serre

L'edificazione delle serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n□1□□1□□□, 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.17 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.
□ualora, decorsi i termini stabiliti per dare completamento all'opera, la stessa risulti ancora incompleta verranno applicate modalità di completamento stabilite all'art. 13.

ART. 1□ Cambiamento di destinazione d□uso

Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici, con o senza opere, qualora comporti variazione degli standards urbanistici di cui al DM 2□□□□, è sottoposto a concessione edilizia convenzionata□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. 1□ Calamit□ 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. 20 Disciplina relati□a ai □incoli sul territorio

I vincoli gravanti sul territorio comunale, previsti da leggi statali o regionali, nonché dal PUC sono i seguenti:
□incoli infrastrutturali, storico ambientali, Idrogeologici, cimiteriali
Stabilità e dissesto in atto ecc.
Nel PUC si è tenuto conto dei seguenti tipi di vincolo:
- □asce di rispetto stradali esterne al perimetro delimitante □i centri abitati□(DPR N□1□0□ del 1□□1□□□)□
- □ascia di rispetto ferroviario□
- □asce di rispetto cimiteriale□
- □asce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi LRL N□□□3□
- Perimetrazione aree inondabili indicate nella D□R 2□15□1□□□ modificato D□R 2□2□1□□□□
- □ascia di rispetto dei pozzi ai sensi del D.P.R. N. 23□ del 1□□□□
- □ascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica ai sensi del DPCM 23□□□2.
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. 20.1 □ascia 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.

ART. 20.2 □ascia di rispetto □erro□iario

Dovranno essere rispettate le limitazioni previste ai sensi dell'art. □□ D.P.R. □53□1□□0 e successive modificazioni e integrazioni, pertanto non potranno essere realizzate costruzioni né messa a dimora di piante a 30 metri dalla rotaia pi□ 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. 20.□ □ascia di rispetto dei corsi d□ac□ua

Dovranno essere rispettate le limitazioni previste ai sensi art. 2□ legge RL N. □ del 2□□1□1□□3 nei corsi d'acqua pubblici.
In particolare sono vietati i seguenti interventi:
- le nuove edificazioni ad una distanza inferiore a metri 20, all'interno del perimetro dei centri urbani e a metri □0 al di fuori di esso, dai corsi d'acqua pubblici e da sponde naturali o protette, misurata dal piede della sponda o dell'opera di protezione e, comunque, dal limite della proprietà demaniale. L'Autorità competente in materia di polizia idraulica può autorizzare deroghe alla distanza suddetta comunque non inferiori a metri 3 e a metri 10 rispettivamente all'interno ed all'esterno del perimetro dei centri urbani. Tale deroga deve tenere conto del regolare deflusso senza esondazioni ed erosioni e con adeguato franco della portata di piena prevedibile con tempo di ritorno di almeno duecento anni o, se maggiore, della portata certificata dal Servizio Idrografico dello Stato per il litorale ligure-tirennico.

- le nuove edificazioni a distanza inferiore a metri dieci dal piede esterno degli argini maestri sopraelevato dal piano di campagna per i corsi d'acqua arginati, per le portate anzidette, con manufatti in terra, ovvero in muratura o conglomerato cementizio.

ART. 20.□ □ascia di rispetto di sor□enti e punti di presa di ac□ue 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 dell'art. 21 del D.L. 11□05□1□□□ n. 152, 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 1□0 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. 20.□ □ascia di rispetto de□li elettrodotti - trasporto di ener□ia elettrica

Ai sensi del DPCM 23□□□2 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 2□ m. dal conduttore di tensione di 3□0 □□
- nel raggio pari a 1□ m. dal conduttore di tensione di 220 □□
- nel raggio pari a 10 m. dal conduttore di tensione di 132 □□

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. 20.□ □ascia di rispetto cimiteriale

DESTINAZIONI: 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.

NORME
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.
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. 20.7 Edi□ici e aree □incolate

Sono individuati all'interno del territorio comunale edifici ed aree di interesse storico artistico, compresi negli elenchi di cui al Decreto Legislativo n. □2□200□ (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e vincolati cos□come gli edifici di proprietà pubblica pi□ vecchi di cinquant'anni, ai sensi dello stesso Decreto Legislativo n. □2□200□ (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per gli interventi su detti immobili è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza per i □eni Ambientali e Architettonici della Liguria.
Sono inoltre individuate aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. □2□200□ (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e della Legge □ agosto 1□□5. n. □31 □Conversione in legge, con modificazioni, del DL. 2□ giugno 1□□5. n. 312. recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale□

ART. 20.□ Ritro□amenti e scoperte arc□eolo□ic□e

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 □eni Archeologici della regione Liguria, con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimuoverli dal luogo di ritrovamento ai sensi del Decreto Legislativo n. □2□200□ (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
Tutti gli interventi che prevedono scavi e che ricadono nell'obbligo della □e□□ca □□e□e□□□a □□ □□e□e□□e a□c□e□/□□c□□ dovranno attenersi a quanto previsto dagli art. □5 e □□ del D.lgs 1□3□200□ in particolare particolare cura dovrà essere posta a quanto segue:
1) L'intero centro storico è da ritenersi a rischio archeologico, quindi, in caso di scavi o movimentazioni di terreno che interessino il sottosuolo, intendendo sia il sedime dell'attuale tracciato viario, come pure i piani terra o le cantine degli edifici (indipendentemente dalla loro datazione e condizione giuridica), gli interventi comportano quasi sempre la possibilità di mettere in luce stratigrafie e strutture archeologiche.
2) Ugualmente nel caso di scavi che interessino la viabilità storica di uscita dal centro abitato e lungo le percorrenze del territorio comunale, possono essere individuati resti pertinenti a pi□ antichi tracciati stradali od opere connesse alla viabilità antica (come ponti).
3) Anche interventi di difesa spondale o di allargamento degli argini di torrenti e canali come pure di ripascimento e di difesa del litorale, comportando in genere scavi e sbancamenti, possono portare alla luce tracce di viabilità storica ormai dismessa e sepolta, come pure resti di canalizzazioni (beodi), briglie per l'utilizzo irriguo e come forza motrice per frantoi dell'acqua e nel caso di interventi sulla costa o in mare tracce di antichi approdi o resti di imbarcazioni naufragate sottocosta.
□) Per le strutture di interesse culturale ubicate fuori dal centro storico, sia di carattere religioso (chiese, oratori, edicole, cappelle) che abitativo o agricolo, come pure difensivo, qualsiasi intervento che riguardi direttamente il sedime di tali edifici e□o le immediate vicinanze può portare all'individuazione di resti e stratigrafie archeologiche direttamente o funzionalmente connesse ai suddetti edifici (come nel caso di antichi cimiteri alle chiese campestri).

Art □□0.9 □ Demolizione □□□□abbricat □□sistent □□□□□□□□ealizzazione □□□□nfrastrutture □□□ serviz □□□□ pubblic □□

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 □iunta Comunale, preceduta da una variante di aggiornamento del PUC.

ART. 21 Disposizioni comuni alle □arie zone□c□iosc□i□tettoie isolate e di□esa 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.□.1, Ar.□.2, e aDr.1, aDr.2, aDr.3.1, aDr.3.2, aDr.□, aDr.5, Dr.□, Dr.□, aDr.□, Dr.□ e Dr.10 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.
L'ammissibilità di tali interventi è subordinata all' acquisizione del parere della C.L.P.

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' □ALLE□ATO 2 □DE□INIZIONE DE□LI ELEMENTI TIPOLO□ICI □SCHEDA N. 1.5 □EDI□ICIO ISOLATO□della □Disciplina Paesistica di Livello Puntuale□, l'altezza massima del fabbricato è fissata in m. □,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. □0,00. 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 altres□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. 22.1 Reti elettric□e

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 altres□rispettare le distanze minime prescritte negli art. 2.1.0□ e 2.1.0□ delle norme

approvate con il D.l. 21□3□1□□□ N□ □□□ e D.l. 1□□1□1□□1 e successive modificazioni. Inoltre dovranno essere rispettate le condizioni previste dalle norme che disciplinano la servit□ 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 pi□ 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. 22.2 Attrezzature tecnolo□ic□e e ser□izi 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. 2□ Lettura delle norme e delle simbolo□ie □ra□ic□e - De□inizioni puntuali

La Descrizione □ondativa 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 mentre la potenzialità edificatoria andrà a sommarsi a quella dell'area principale nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici.
In tal modo potrà altres□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.
□n 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. 2 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 Carcavello 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 altresì 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 □erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□facente parte del documento di □erifica 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. 2□ □odalit□ di attuazione del P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio comunale in Ambiti di conservazione e riqualificazione e completamento e in Distretti di trasformazione.

Negli Ambiti di conservazione e riqualificazione□completamento 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. 2□ □odalit□ di inter□ento

Edifici esistenti

□li interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli stabiliti dal quadro normativo vigente.

□□*e*□□*e*□□□□□□□□*a c*□□□□□□□□*e*

Si considerano invece interventi di nuova costruzione quelli rivolti a realizzare un nuovo organismo edilizio o comunque un manufatto edilizio.

ART. 27 Documenti costituti□i 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 □ondati□a** 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 □□erifica 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:

IN□UADRAMENTO □ENERALE E RAPPRESENTAZIONE
DEI CARATTERI □ISICI E PAESISTICI DEI SITI

Tav. A1	Individuazione del territorio comunale nel suo comprensorio	scala 1 : 25.000
Tav. A2	Orografia a livello comprensorialescala 1 : 25.000	
Tav. A3	Tipologia insediativa dei nuclei storici a livello comprensoriale	scala 1 : 25.000
Tav. A□	Principali infrastrutture di trasporto del comprensorio	scala 1 : 25.000
Tav. A5	Estratto PTCP Regione Liguria	scala 1 : 25.000
Tav. A□	Aspetti geomorfologici e toponomastici	scala 1 : 5.000
Tav. A□	Aspetti vegetazionali: uso prevalente del suolo	scala 1 : 5.000
Tav. A□	Aspetti insediativi: destinazione d'uso degli edifici	scala 1 : 5.000

ESAME DEL □UADRO PIANI□ICATORIO SO□RAORDINATO

Tav. □1	Analisi dei vincoli: il vincolo 1□□□3□ il vincolo 10□□3□ le aree percorse dal fuoco i corsi d'acqua non classificati	scala 1 : 5.000
Tav. □2	Il livello insediativo del PTCP	scala 1 : 5.000

ILLUSTRAZIONE DEL □ILANCIO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL Pd□

Tav. C1	Analisi della zonizzazione del Pd□: edifici preesistenti al Pd□e realizzati durante il Pd□	scala 1 : 5.000
Tav. C2	Analisi della zonizzazione del Pd□ sovrapposta al PTCP edifici preesistenti al Pd□ e realizzati durante il Pd□	scala 1 : 5.000
Tav. C3	Analisi della incidenza dei condoni sovrapposta al Pd□ evidenziando le zone agricole	scala 1 : 5.000
Tav. C□	Analisi delle aree asservite su catastale sovrapposta al Pd□ con edifici realizzati durante il Pd□	scala 1 : 5.000
Tav. C5	Analisi dello stato di attuazione delle zone sottoposte a S.U.A.	scala 1 : 5.000
Tav. C□	Analisi dello stato di attuazione degli standards e della viabilità	scala 1 : 5.000
Tav. C□	Aree di effettiva produzione agricola in rapporto alle zone □E□del Pd□	scala 1 : 5.000

ANALISI PROPEDEUTICHE ALLA □ORMAZIONE
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. D□	Analisi dei toponimi	scala 1 : 5.000

DOTAZIONE IN□RASTRUTTURALE

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. □1	Analisi della distribuzione della popolazione residente e non residente	scala 1 : 5.000
Tav. □2	Analisi della distribuzione quantitativa della popolazione residente	scala 1 : 5.000
Tav. □□	Analisi delle attività produttive, dei servizi e delle aree effettivamente destinate alla produzione agricola	scala 1 : 5.000

SINTESI INTERPRETATI□E

Tav. □1	Livello di qualità ambientale	scala 1 : 5.000
Tav. □2	□alori paesistici ed ambientali	scala 1 : 5.000
Tav. □3	Problematiche connesse alla viabilità ed all'inquinamento	scala 1 : 5.000
Tav. □□	□alutazione del grado di stabilità ambientale e della suscettività alla trasformazione	scala 1 : 5.000
Tav. □5	Proposte di variante all'assetto insediativo del PTCP	scala 1 : 5.000

b) Il **Documento de□li obietti□i** 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. □1a	Zonizzazione su mappa catastale	scala 1 : 5.000
Tav. □2a	□iabilità su mappa catastale	scala 1 : 5.000
Tav. □3a	Standards su mappa catastale	scala 1 : 5.000
Tav. □1b	Zonizzazione su CTRL	scala 1 : 5.000
Tav. □2b	□iabilità su CTRL	scala 1 : 5.000
Tav. □3c	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 riqualificazione e completamento□
- 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. 2□ Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

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

Art. 2□ Zonizzazione

Premesso che il piano suddivide il territorio in Ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento 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 1□□□ n. 1□□□.

Ambiti di conser□azione□ri□uali□icazione e completamento

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 □arcavello	zona A
3)	ambito di conservazione res.	Ar.2.1		zona A
	sottoambito	Ar.2.1□a	□orgata □erretti	zona A
	sottoambito	Ar.2.1□b	□orgata □erretti Sottani	zona A
□)	ambito di conservazione res.	Ar.2.2	□orgata Porcili	zona A
5)	ambito di conservazione res.	Ar.3	fascia di rispetto C.S.	zona A
□)	ambito di riqualificazione res.	Ar.□.1	Monadi	zona □
□)	ambito di riqualificazione res.	Ar.□.2	S. Lucia	zona □
□)	ambito agricolo	Aa.1.1		zona E
□)	ambito agricolo	Aa.1.2	soppresso	zona E
10)	ambito agricolo	Aa.1.3		zona E
11)	ambito agricolo	Aa.1.□		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
1□)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.2		zona E
15)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.3.O		zona E
1□)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.3.E		zona E
1□)	ambito di presidio ambientale	Apa.2		zona E
1□)	ambito non insediato	Ani.1		zona E
1□)	ambito non insediato	Ani.2		zona E
20)	ambito non insediato	Ani.3		zona E
21)	ambito non insediato	Ani.□		zona E
22)	ambito riqualificazione produttivo	A.r.p.		zona D
23)	ambito di completamento res.	aDr.1		zona □
2□)	ambito di completamento res.	aDr.2		zona □
	sottoambito	aDr.2□a		zona □
25)	ambito di completamento res.	aDr.3.1		zona C
2□)	ambito di completamento e riqual.	aDr.3.2		zona C
	a sua volta suddiviso:			
	- nel sub-distretto	aDr.3.2a		
	- nel sub-distretto	aDr.3.2b		
	- nel sub-distretto	aDr.3.2c		
	- nel sub-distretto	aDr.3.2d		
2□)	ambito di completamento res.	aDr.□		zona C
2□)	ambito di completamento res.	aDr.5		zona C
2□)	ambito di completamento res.	aDr.□		zona C
30)	ambito di riqual.urb. e amb.	A.r.u.a.		zona D

Distretti di tras□ormazione

□)	distretto di trasformazione res.	Dr.□		zona C
□)	distretto di trasformazione res.	Dr.□		zona C
10)	distretto di trasformazione res.	Dr.□		zona C
11)	distretto di trasformazione res.	Dr.10		zona C
12)	distretto di trasformazione	Dm.1	(e□Caserma Camandone)	zona C
13)	distretto produttivo	Dp.1		zona D

Art. □0 □unzioni e relati□e destinazioni compatibili

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

Art. □1.1 Disciplina relati□a alle destinazioni commerciali

Ai sensi della nuova disciplina del commercio D.lvo n. 11□ del 31□3□1□□□ e **del Testo Unico Commercio L.RL N□ 1□2007 e delle Delibere di Consi□lio re□ionale N□ □1 del 17 dicembre**

2012 N 1 del 1 novembre 201 N del 2 febbraio 201, 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

SV medie strutture di vendita tra 150 e 1500 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.1, Ar.2,

ambiti distretti aDr.1, aDr.2, aDr.3.1 ,aDr., aDr.5, Dr., Dr. e aDr.

- alimentari e non sv. 00 mq ammissibile
  alimentari e non sv. 00 mq non ammissibile

ambiti distretti aDr.3.2, A.r.p., A.r.u.a. ,Dm1, Dp.1,

- alimentari sv. 1500 mq ammissibile MS
  sv. 1500 mq non ammissibile MS
- non alimentari sv. 1500 mq ammissibile
  sv. 1500 mq ammissibile

Definizioni di riferimento:

- superficie di vendita sv (art. 1 TU in materia di commercio Legge N 1 200 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 serviziAl 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 0,3 che si assume come riferimento per il presente PUC.

Art. 1.2 Dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci

Modalità di calcolo della dotazione minima 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.

Tali parametri sono da intendersi in aggiunta agli standards per aree pubbliche di cui all'art. 5 comma 2 del DI 2 1 n. 1 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 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.

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:
  2 mq PA comprensivi della viabilità interna e di accesso, per i parcheggi raso
  2 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.

Per la □ **SV** oggetto di interventi all'interno del patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione si assumono i seguenti valori di soglia di SP standard:
alimentari da 150 mq. fino a □00 mq , SP standard □ 1,5 mq di parcheggio □mq. Sv
da □00 mq. fino a 1500 mq , SP standard □ 2,5 mq di parcheggio □mq. Sv
non alimentari oltre i 150 mq SP standard □ 0,□0 □sv

□□*a*□□□*e* □□*a*□*ea* □□□□□*a* □ □□□ □□□□ *e*□*a*□□□*e* □*e*□□*e*□*l*□*a*□□□□□*al* □□□□□□□ *e*□□□ □*elle* □*e*□*c*□□*a*□ □□□ *e*□*cl*□□□□ □*ell*□*e*□*e*□*c*□□□ *c*□□ □*e*□*c*□*ale*□

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:

- □00 □ sv □ 1000 mq SP mov □ 0.,1□ □sv □ □□
  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 □10□
  tale area deve essere contigua all'esercizio commerciale.

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

- sv □ □00 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 □ SP standard □ 50
  PA □ PA standard □ 2

Art. □1.□ Accessibilit□ alle aree di sosta e mano□ra da parte dei □eicoli adibiti al ri□ornimento 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 - NOR□E DEGI A□ □ITI

Art. □2 Ambiti Ar.1

Descrizione e indi□iduazione.
Tali ambiti ricomprendono i nuclei storici principali di Diano Castello e □arcavello e loro successivi ampliamenti□rispetto al D.M. 2-□-1□□□ n. 1□□□ 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 **Varca□ello**.

Obietti□i
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. 31.1
- 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.

Inter□enti 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

□li 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□10□□ del □□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 P3□.

□odalit□ di attuazione de□li inter□enti

Titolo abilitativo prescritto dalla legislazione vigente in materia urbanistico-edilizia, semplice nei casi previsti dalla legge.

Art. □□ Ambiti Ar.2

Descrizione e indi□iduazione.
Tali ambiti ricomprendono i nuclei storici frazionali dei □erretti, dei Porcili e loro successivi ampliamenti□rispetto al D.M. 2-□-1□□□ n. 1□□□ tali ambiti sono classificati come zone A.
In particolare l'ambito Ar.2.1 corrisponde alla □orgata □erretti e l'ambito Ar.2.2 corrisponde alla □orgata 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.

Obietti□i
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. 31.1
- □ 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.

Inter□enti 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 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 completa di manu□atti sin□oli o conti□ui 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 completa 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.
□engono consentiti eccezionali casi di nuova costruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso, mediante l**□accorpamento della □olumetria 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. □00 per ogni singolo edificio□
- rispettare i seguenti parametri:
  - altezza massima m. □,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□□□.

□odalit□ di attuazione de□li inter□enti

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 pi□ 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 e□lege 10□□□, 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:
    - □ 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□□1□□□ n. 1□□□ 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 □0 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.15, 31.1, 31.2 e 31.3 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□□1□□□ n. 1□□□.
I sub-ambiti Ar. 2.1□a e Ar.2.1□b si attuano ognuno con un titolo edilizio unitario esteso all'intero sub-ambito 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 del loro perimetro.
Ciascun intervento unitario 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 □0% della volumetria esistente ai fini di favorire il recupero del nucleo storico abbandonato□in esso, denominato □□erretti□, 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 □0% della volumetria esistente□ era il nucleo pi□ popolato □□erretti 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. □ermo 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 □olzano) 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

Sc□eda norma Ar.2.1.□a

□*a□□□e□e□al*□

superficie territoriale complessiva	mq	□.2□□
superficie coperta esistente	mq	3□5
incremento massimo di volumetria residenziale		□0%
peso insediativo teorico attuale (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	1□
peso insediativo teorico indotto dalla variante P.U.C.	ab.	13
Totale	ab.	31

□*a□a□ e□□e□/□□a□□e□□□□a□□□a□□□*

volume massimo edificabile sul lotto	mc	2.250 esistente □ □0%
altezza media	m	□,00
numero piani massimo		3

□*a□a□ e□□e□/□□a□□e□□□□al□a□□□*

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

□*e□□ ea□/□□□ □e□□□□/*□

All'interno dell'area almeno il □0% della superficie attualmente libera dai fabbicati deve essere sistemata in modo da garantire la permeabilità del terreno

Contenuti della con□enzione

La convenzione dovrà contenere:

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

Viabilit□ 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 pi□ lontano del sub-ambito: **m□□ab □7.□0.**

Viabilit□ veicolare di potenziamento della viabilità esistente prevista nell'ambito Ar.2 **m□□ab 2□□□□.**

La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in pi□ verrà scomputata fino allo scomputo del contributo e□lege 10□□□. 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.

Parc□e□□i all□interno del sub-ambito□possibilmente fronte strada o **all□interno del pre□isto P2**□ secondo i seguenti parametri. □**m□□ab.** La PA si riserva comunque sempre la possibilità di

[illegible]

b) [illegible] parametri **m[illegible]ab.** [illegible]localizzazione **Va12 .**Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC[illegible]

c) il rispetto degli standards per parcheggi privati pertinenziali minimi di cui all'art. 15 delle presenti norme[illegible]

d) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2[illegible]1[illegible] n. 1[illegible] 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 [illegible]0 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. 15, 31.1, 31.2 e 31.3 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[illegible]1[illegible] n. 1[illegible].

Sc[illegible]eda norma Ar.2.1.[illegible]b

[illegible]*a[illegible]e[illegible]e[illegible]a/*[illegible]

superficie territoriale complessiva	mq	2.[illegible]5
superficie coperta esistente	mq	552
incremento massimo di volumetria residenziale		[illegible]0%
peso insediativo teorico attuale (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	2[illegible]
peso insediativo teorico indotto dalla variante al P.U.C.	ab.	1[illegible]
Totale	ab.	[illegible]

[illegible]*a[illegible]a[illegible]e[illegible]e[illegible]/[illegible]a[illegible]e[illegible]a[illegible]a[illegible]*

volume massimo edificabile sul lotto	mc	3.312 [illegible] [illegible]0%
altezza media	m	[illegible],00
numero piani massimo		3

[illegible]*a[illegible]a[illegible]e[illegible]e[illegible]/[illegible]a[illegible]e[illegible]al[illegible]a[illegible]*

[illegible]are riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

[illegible]*ea[illegible]/[illegible][illegible]e[illegible]/*[illegible]

All'interno dell'area almeno il [illegible]0% della superficie attualmente libera dai fabbicati deve essere sistemata in modo da garantire la permeabilità del terreno

Contenuti della con[illegible]enzione

La convenzione dovrà contenere:

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

Viabilit[illegible] veicolare di potenziamento della viabilità esistente tangente a Sud del sub-ambito Ar.2.1[illegible]b e che si diparte dalla viabilità preesistente all'intersezione con il percorso pedonale antico e giunge fino al punto pi[illegible] lontano del sub-ambito **m[illegible]ab 2[illegible]**

Viabilit[illegible] veicolare pubblica prevista di secondaria importanza che lambisce l'ambito Ar.2 **m[illegible]ab [illegible]7[illegible]0.**

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

Parc[illegible]e[illegible]i all[illegible]interno del sub-ambito possibilmente fronte strada o **all[illegible]interno del pre[illegible]isto P2**[illegible] secondo i seguenti parametri. [illegible] **m[illegible]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 [illegible] **m[illegible]ab**[illegible] localizzazione **Va12.** Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC[illegible]

c) il rispetto degli standards per parcheggi privati pertinenziali minimi di cui all'art. 15 delle presenti norme[illegible]

d) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2□□1□□□ n. 1□□□ 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 □0 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. 15, 31.1, 31.2 e 31.3 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□□1□□□ n. 1□□□.

Art. □□ Ambito Ar.□

Descrizione e indi□iduazione.
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 P3□ e P1□, e la relativa viabilità di accesso sia pedonale che carrabile.

Obietti□i
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. 31.1
- 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.

Inter□enti 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 pi□ incremento) di □00 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 completa di manufatti singoli o continui 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 completa 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 negli ambiti aDr.1, aDr.2, aDr., aDr.5 e aDr. 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.
engono consentiti eccezionali casi di nuova costruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso, mediante l'**accorpamento della olumetria 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 00
- rispettare i seguenti parametri:
  - altezza massima m ,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 P3 e P1, con annessa viabilità di accesso sia pedonale che carrabile.
I **olumi 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.
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 utilizzazione insediativa I.U.I
All'ambito Ar.3 viene riconosciuto, per i terreni non asserviti ai fabbricati esistenti, un indice virtuale ~~di~~ di utilizzazione insediativa (I.U.I) di 0,02 mq/mq il quale, se non precedentemente utilizzato, può essere trasferito negli ambiti aDr.1, aDr.2, aDr.5 e aDr. ai lotti idonei d'intervento (stabiliti per ogni zona) esclusivamente per raggiungere l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) ivi stabilito qualora questi ultimi avessero precedentemente utilizzato in parte o esaurito la loro potenzialità edificatoria.

odalit 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 pi□ 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 e□lege 10□□□, 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:
     □ 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□□1□□□ n. 1□□□ 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 □0 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.15, 31.1, 31.2 e 31.3 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□□1□□□ n. 1□□□.

Per l□inter□ento pre□isto nel sub-ambito Ar□.a la con□enzione 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 e□lege 10□□□, 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:
     □ mq□ab di verde attrezzato,
     2,5 mq□ab di parcheggio.
b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art 3.1□ delle presenti norme□
c) la cessione gratuita al Comune delle aree corrispondenti ai parcheggi pubblici P3□ e P1□ di mq rispettivamente □□□ e □□□ 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□□1□□□ n. 1□□□ 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 □0 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.15, 31.1, 31.2 e 31.3 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□□1□□□ n. 1□□□.

Art. □□ Ambito Ar.□.1

Descrizione e indi□iduazione.
L' ambito Ar.□.1 circoscrive la zona Monade nella quale, come pi□ volte ribadito nella Descrizione □ondativa, 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 insediati□o residenziale

-	peso insediativo teorico esistente	ab. 3□□,□
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab. 35,0
	totale	ab. □13,□

Dotazione in□rastrutturale attuale
□*a□/l*:
La zona non gravita direttamente sulla viabilità principale di Diano Castello bens□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 □igone), non si presenta all'altezza della situazione ed anche per quest'ultimo non si intravedono particolari possibilità di miglioramento se non di carattere locale.

□*e□e* □□□□□□□□□□□□□*e* □□□□□□*a□/le*□
E' presente sulla viabilità di crinale.

□*e□e* □□*ca□c*□□
E' presente sulla viabilità di crinale.

□*e□e* □□□*l□ca /ll*□□ □*a*□□□*e*□
E' in corso di allestimento sulla viabilità di crinale.

□*e□e* □□□□□□□□□□□□*e* □*a*□□
Non è presente

□*e*□□*e a*□□*e*□□*a*□□□
non sono presenti aree di verde attrezzato□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 1□05 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona □ ai sensi del D.M. 2□□□□□ n. 1□□□).

□*a□c*□*e*□□□□□
non sono presenti aree di parcheggio□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. □□3 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona □ ai sensi del D.M. 2□□□□□ n. 1□□□).

Classi□icazione
Per la zona Ar.□.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.M. 2□□□□□ n. 1□□□ l'ambito Ar.□.1 viene equiparato ad una zona □.

Obietti□i
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. 31.1
- 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

odalit d inter ento

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 inter ento

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 m**. (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.

engono 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 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 iabilit e reti tecnolo ic e da parte dei pri ati

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

Indice di utilizzazione insediati a I.U.I dei lotti d inter ento

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 0 mc m di utilizzazione insediati a I.U.I pari 0 0 m m**
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 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 di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,0[illegible] 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.

A fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC.

Scheda norma

Parametri territoriali

superficie territoriale complessiva	mq	13[illegible].[illegible]
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	1[illegible].000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	[illegible].200
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	35

[illegible]a[illegible]e [illegible]/c[illegible]e [illegible]ella[illegible]

verde attrezzato [illegible]A 1[illegible]	mq	2.100
parcheggio P 35	mq	5[illegible]0
parcheggio P [illegible]2	mq	3[illegible]5

[illegible]a[illegible]e[illegible]/[illegible]a[illegible]e[illegible]a[illegible]

indice territoriale	mc/mq	0,30
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,0[illegible]
lotto minimo d'intervento	mq	2.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc.	[illegible]00
volume massimo edificabile sul lotto	mc.	[illegible]00
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	[illegible]	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	[illegible],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

[illegible]a[illegible]e[illegible]/[illegible]a[illegible]e[illegible]al[illegible]

[illegible]are riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

[illegible]ea[illegible]/[illegible][illegible]e[illegible]/

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 [illegible]0% 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 con□enzione

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 e□-lege 10□□□:
   - **parc□e□□i□ m□ab □□**
   - **□erde attrezzato□ m□ab 10□□□**
   - **totale m□ab 1□□□**

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. 15 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. 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

INTERVENTI SU EDI□ICI 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 □00 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.

   □li 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 di pi□ □abbricati 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 cos□ reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 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.

□li interventi di demolizione parziale o completa 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 ricostruzione 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 pi 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.

odalit d inter ento
ualora 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 0%.
li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. □□ Ambito Ar. □.2

Descrizione e indi□iduazione.
L' ambito Ar.□.2 circoscrive la zona S. Lucia nella quale, come pi□ volte ribadito nella Descrizione □ondativa, 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 insediati□o residenziale

-	peso insediativo teorico esistente	ab.	201,□
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	15,0
-	totale	ab.	21□,□

Dotazione in□rastrutturale attuale
□*a□/l*□□:
La zona non gravità direttamente sulla viabilità principale di Diano Castello bens□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

□*e□e* □□□□□□□□□□□□*e* □□□□□□*a*□*le*□
E' presente sulla viabilità di crinale e di sponda.

□*e□e* □□□*ca*□*c*□□
E' presente sulla viabilità di crinale e di sponda.

□*e□e* □□□□*/ca* □*ll*□□ □□*a*□□□□*e*□
E' in corso di allestimento sulla viabilità di crinale.

□*e□e* □□□□□□□□□□□□*e* □*a*□□
Non è presente

□*e*□□*e a*□□□*e*□□*a*□□□□
non sono presenti aree di verde attrezzato□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. □0□ (valore ridotto al 50% trattandosi di zona □ ai sensi del D.M. 2□□□□□□ n. 1□□□).

□*a*□*c*□*e*□□□□□□
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 □ ai sensi del D.M. 2□□□□□□ n. 1□□□).

Classi□icazione
Per la zona Ar.□.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.M. 2□□□□□□ n. 1□□□ l'ambito Ar.□.2 viene equiparato ad una zona □.

Obietti□i
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. 31.1
- 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

odalit d inter ento
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 inter ento
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 m**. (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.

engono 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 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 iabilit e reti tecnolo ic e da parte dei pri ati
Per questo ambito non sono previsti interventi di nuova viabilità e l'eventuale potenziamento delle reti tecnologiche sarà realizzato direttamente dalla P.A..

Indice di utilizzazione insediati a I.U.I dei lotti d inter ento
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 di utilizzazione insediati a I.U.I 0 0 m m**
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 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 indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,0 mq/mq previsto.

odalit di ormazione dei lotti dinter ento e di asser imento di super ici a li edi ici esistenti

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali pi 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.

a fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC .

Sc eda norma

a e e al

superficie territoriale complessiva	mq	.0
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	1.00
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	15

a e l c e e ella

verde attrezzato A 15	mq	1.10
parcheggio P 3	mq	320

a a e e l a e a a

indice territoriale	mc/mq	0,30
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,0
lotto minimo d'intervento	mq	2.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	00
volume massimo edificabile sul lotto	mc	00
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)		0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	,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

a a e e l a e al a

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

e ea l e e l

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 0% 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 con□enzione

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 e□-lege 10□□□:
   - □□□□□□□□□ □ □/□□ □□,□
   - □□□□□ □□□□□□□□□□□ □ □/□□ □□,□
   - □□□□□□ **m□ab** □□□□

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. 15 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. 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

INTERVENTI SU EDI□ICI 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 □00 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.

□li 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 demolizione completa 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 □00 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 di pi□ □abbricati 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 cos□ reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 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.

□li interventi di demolizione parziale o completa 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 ricostruzione 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 pi 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.

odalit d inter ento
ualora 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 0%.
li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. 17 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. (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.1.1a: residenza avente superficie agibile maggiore o uguale a 0 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. 3 della LR 3 con particolare riferimento:
  - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti
  - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali in caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola

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□1□□□ 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. 1□□□□□□ sono fissati in □ mq□ab.

□odalit□ d□inter□ento 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. 3□ della LR 3□□□□ 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□1□□□ 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. 1□□□□□□ sono fissati in □ mq□ab.

Tipolo□ia insediati□a

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 .

Sono ammessi vani interrati su tre lati sottostanti gli edifici.

La superficie dell'interrato rispetto al profilo del terreno non è computato al fine dell'indice di utilizzazione insediativa secondo quanto stabilito dalle 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 □ m. rispetto all'alzata del fabbricato fuori terra.

Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato e□lege □□5□□□ art. 1□ e s.m.i.

Sc□eda norma

□*a□a□ e□□□e□/l□□□a□□e□□□□a□□□a□□□□*

Residenza

indice fondiario per la residenza	mc□mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq□mq	0,00□
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	□00
numero massimo piani fuori terra	n.	2

altezza massima	m	,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	0,02
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	00
n. piani fuori terra	n.	1
altezza massima (salvo deroga)	m	,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

a a e e/ a e al a

are 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	,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 EDI ICI 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 00 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.

li 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 3.

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la demolizione completa 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 00 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

li 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.

li 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. 0

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. □□ Ambiti di produzione □loricola-oli□icola di □ersante Aa.2

Descrizione e indi□iduazione.
Tale ambito ricomprende zone di territorio 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

Obietti□i
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 pi□ 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□

□odalit□ d□inter□ento
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. 3□ della LR 3□□□□ 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 □ dell'art. 35 della LR 3□□□□.

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□1□□□ 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. 1□□□□□ sono fissati in □ mq□ab.

Tipolo□ia insediati□a
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).
Sono ammessi volumi interrati su tre lati sottostanti gli edifici.
La superficie dell'interrato rispetto al profilo del terreno non è computato al fine dell'indice di utilizzazione insediativa secondo quanto stabilito dalle 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 □ m. rispetto all'alzata del fabbricato fuori terra.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato e□lege □□5□□ art. 1□ e s.m.i.

Sc□eda norma

□*a□a□ e□□e□/l□□a□□e□□□□a□□□a□□□*
Residenza

indice fondiario per la residenza	mc□mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq□mq	0,00□
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.	□00
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m.	□,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	0,01□
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.	□00
n. piani fuori terra	n.	1
altezza massima (salvo deroga)	m.	□,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

□*a□a□ e□□e□/l□□a□□e□□□□al□a□□□*
□are 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	□ □,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 EDI□ICI 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 □00 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.

  □li 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 3.

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la demolizione completa 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 □00 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.

□li 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.

□li 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. □□ Ambiti di presidio ambientale Apa

Ai sensi dell'art. 3□ della l.r. 3□□□□ il PUC individua una serie di consistenti porzioni territoriali (classificabili come zone E ai sensi del D.M. n.1□□□ del 02.0□.1□□□) 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.

□□□□□□□□□□□□□c□□ □□□a □□□□□□/□a□ □□□□□a

□

INTERVENTI SU EDI□ICI 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 □00 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.

  □li 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 3.
Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la demolizione completa 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 □00 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.

□li 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.
□li 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 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. □□.1 Ambiti Apa.1

Descrizione
□li 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.

Indi□iduazione
Apa.1.1 zona posta sul versante occidentale del nucleo di Castello a valle della zona di rispetto superficie mq. 220.□□0□32.50□
Apa.1.2 zona posta sul versante orientale del nucleo di Castello a valle della zona di rispetto superficie mq. 12□.□□5
Apa.1.□.O zona posta sul versante occidentale del crinale Monade superficie mq. 11□.203
Apa.1.□.E zona posta sul versante orientale del crinale Monade superficie mq. 33.2□0
Avvertenza: i valori di superficie territoriale contenuti nelle presenti norme, desunti dalla cartografia digitalizzata, hanno valore indicativo.

Obietti□i
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 pi□ 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.

□odalit□ d□inter□ento
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. 3□della LR 3□□□□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□1□□□ 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. 1□□□□□□ sono fissati in □ mq□ab.

Tipolo□ia insediati□a

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.

Sono ammessi volumi interrati su tre lati, sottostanti gli edifici.

La superficie dell'interrato rispetto al profilo del terreno non è computato al fine dell'indice di utilizzazione insediativa secondo quanto stabilito dalle 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 □ m.

Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato e□lege □□5□□□ art. 1□ e ss.mm.ii.

Sc□eda norma ambiti Apa.1.1□Apa.1.2□Apa.1.□.O□Apa.1.□.E

□*a□a□ e□□□e□/l□□□a□□e□□□□a□□□a□□□*

Residenza e annessi

indice fondiario omni comprensivo	mc□mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq□mq	0,00□
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.	□00
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	□,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.	

□*a□a□ e□□□e□/l□□□a□□e□□□□al□a□□□*

□are riferimento agli schemi tipologici di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale.

Piccoli rico□eri attrezzi

□ualora 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 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.
Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi occorre 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	□ □,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 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 □ della LR n. 3□□□□ 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: □oglio 5 Mapp. □22 p.,□1□ , 15□, 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	□,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

□*a*□*a*□ *e*□□*e*□*l*□□*a*□□*e*□□□*al*□*a*□□□

□are riferimento agli schemi tipologici di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale.

Art. □□.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.

Indi□iduazione
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 □erretti, superficie mq. 2.25□.□32

Obietti□i
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 opportunamente 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.

□odalit□ d□inter□ento
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. 3□della LR 3□□□□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□1□□□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. 1□□□□□□sono fissati in □mq□ab.

Tipolo□ia insediati□a
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.
Sono ammessi vani interrati su tre lati sottostanti gli edifici.
La superficie dell'interrato rispetto al profilo del terreno non è computato al fine dell'indice di utilizzazione insediativa secondo quanto stabilito dalle 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 m.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato e lege 5 art. 1 e s.m.i.

Sc eda norma zona Apa 2
a a e e l a e a a
Residenza e annessi

indice fondiario omnicomprensivo	mc mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq mq	0,00
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	00
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	,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.

a a e e l a e al a
are riferimento agli schemi tipologici di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale.

Piccoli rico eri attrezzi
ualora 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 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.

Impianti a serra

la superficie coperta	□ 10 % dell'area disponibile
area di intervento	□1500 mq.
altezza al colmo	□ □,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. □0 Ambiti non insediabili Ani

Descrizione e indi□iduazione.
Tali ambiti ricomprendono zone di territorio Ani.1, Ani.2 , Ani.3, Ani.□ 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.

Obietti□i
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 brea□fast, stalle e attrezzature connesse con l'agriturismo□
- □ 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.

Inter□enti ammissibili
Sugli edifici esistenti in genere sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne□
- manutenzione ordinaria□
- manutenzione straordinaria□
- restauro e risanamento conservativo□
- ristrutturazione edilizia e demolizione 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). □li interventi di demolizione completa e ricostruzione edilizia sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato.

Piccoli rico□eri attrezzi
□ualora 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.
Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi occorre fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

□li interventi di cui sopra sono ammessi esclusivamente negli ambiti Ani 1, Ani 2 e Ani 3, mentre nell'ambito Ani □, 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 pi□ ampia fruizione collettiva dei territorio e un pi□ efficace sfruttamento delle risorse produttive e una pi□ razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
Le destinazioni ammesse sono agriturismo, bed and brea□fast, 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 □arcavello.

Art. □1 Ambiti di ri□uali□icazione e completamento a destinazione produtti□a A.r.p.

Descrizione e indi□iduazione:
Si tratta di due ambiti (A.r.p.1 e A.r.p.2) di riqualificazione e completamento adiacenti e corrispondenti 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 in□rastrutturale attuale
□*a*□*l*□□□
La zona è circoscritta da □ia Roma e □ia San Pietro località Rue □elle.
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 che un ulteriore carico del traffico considerando anche l'utenza residenziale attualmente esistente.

□*e*□*e* □□□□□□□□□□□□□*e* □□□□□□*a*□*le*□
E' presente

□*e*□*e* □□*ca*□*c*□□
E' presente

□*e*□*e* □□□*l*□*ca* □*ll*□□ □*a*□□□*e*□
E' presente su □ia Roma e □ia Rue □elle

□*e*□*e* □□□□□□□□□□□*e* □*a*□□
Assente

□*e*□□*e a*□□*e*□□*a*□□□
□li ambiti A.r.p. non presentano aree di verde attrezzato pubblico□

□*a*□*c*□*e*□□□□□
□li ambiti A.r.p. non presentano aree di parcheggio pubblico□

Classi□icazione
□li ambiti A.r.p. richiedono la realizzazione di una significativa riqualificazione e completamento dell'attività esistente e la conseguente dotazione infrastrutturale.
In relazione al D.M. 2□□□□□ n. 1□□□ vengono equiparato ad una zona D .

Obietti□i
In questi ambiti 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 □rantoio 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 □elle□
- formazione di nuova viabilità in direzione □rantoio Peretti.

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. 31 e magazzini
- uffici
- 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.

odalit di inter ento

I due ambiti ambiti denominati A.r.p.1 e A.r.p.2 saranno attuati ciascuno mediante un progetto e titolo edilizio unitario convenzionato esteso alla totalità dell'ambito.
Ogni progetto di intervento dovrà prevedere le pertinenti e proporzionali aree di standard e opere di urbanizzazione disciplinate dalle presenti norme e dalla convenzione attuativa.
I rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi dovranno prevedersi all'interno dell'area secondo quanto stabilito dall'art. 5 comma 2 del DM 2 1 n 1 :
- in caso di destinazione industriale artigianale aree destinate a verde pubblico e o a parcheggi pubblici in misura pari a minimo 10% della superficie destinata a tali insediamenti.
- per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere la quantità minima di 0 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.15 ed i parametri di cui all'art. 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.
La convenzione attuativa dovrà, in particolare, prevedere la proporzionale cessione gratuita al Comune dell'area destinata a viabilità, a parcheggi pubblici e a verde pubblico prevista dal PUC e la relativa sistemazione funzionale, la cui spesa sarà a carico dei privati concessionari come quota aggiuntiva al contributo e legge 10 e sarà ripartita per ogni mc. di progetto da realizzare.

Tipolo ia insediati a

Si prevedono edifici con H massima ammissibile fino a m., articolata secondo l'orografia del suolo e nel rispetto della disciplina paesistica puntuale, per un ma di 2 piani f.t. e dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (. disciplina paesistica).
E' consentita la realizzazione di volumi interrati rispetto all'edificio, nel rispetto in ogni caso della 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 pergolato, se interrarti coperti da verde pensile.

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.

□ar□ini di □lessibilit□

Il tracciato della viabilità potrà essere, in sede di progettazione esecutiva, variato di 10 metri per ogni lato o ridisegnato proponendo una soluzione migliorativa in termini di pendenza, ferma restando la necessità del collegamento previsto.
La dotazione di servizi pubblici 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, privilegiando l'accessibilità e la concentrazione con quelli circostanti e comunque secondo le indicazioni dell'A.C.

Sc□eda norma

□*a□□e□e□al□*

superficie territoriale A.r.p.1	mq	12.552
superficie territoriale A.r.p.2	mq	□.323
nuova viabilità di progetto	mq	1.□15
ampliamento viabilità esitente	mq	1.0□□
standard verde e parcheggio pubblico per attività industriale e artigianale		10% di superficie terr.
standard verde e parcheggio pubblico per attività commerciale	mq□mq	□0□100
□apporto copertura ammesso complessivo (nuovo□ esistente)	□	0,2sup. fondiaria
volume massimo di nuova costruzione A.r.p.1	mc	□.□00
volume massimo di nuova costruzione A.r.p.2	mc	3.200
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	□,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

La percentuale di copertura, comprensiva anche dei manufatti esistenti, sarà minore o uguale al 20% della superficie fondiaria.
Per superficie fondiaria si intende la superficie territoriale meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

□*a□a□ e□□e□/□□a□□e□□□□al□a□□□*

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

□e□□ ea□/□□□ □e□□□□/□

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 □0% della superficie fondiaria.

Contenuti della con□enzione

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

a) l'impegno del richiedente a realizzaree cedere al comune 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.
   - **Viabilit□** veicolare pubblica esistente di secondaria importanza da potenziare lungo il tratto di via Roma che entra nell'ambito A.r.p.2 **m□. 1.0□□□**formazione nell'ambito A.r.p.1 di nuova viabilità di secondaria importanza in direzione □rantoio Peretti **m□. 1.71□.**

La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in pi□ verrà scomputata fino allo scomputo del contributo e□lege 10□□□.

- **Verde pubblico attrezzato** all'interno di ogni 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.
- **Parc□e□□i** all'interno dell'ambito, secondo i parametri della scheda norma preferibilmente fronte strada e pertinenziali al verde attrezzato**.**

b) il rispetto dei parametri di cui alle modalità di intervento del presente articolo.

INTERVENTI SU EDI□ICI 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 completa di pi□ 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.

□li interventi di demolizione parziale o completa 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.

Sui fabbricati posti all'interno dell'ambito A.r.p.1 contrassegnati col numero di mapp 5□□ e 5□3 del □□2 sono ammesse opere di manutenzione orinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non è ammessa la demolizione e ricostruzione e ogni intervento dovrà rispettare la tipologia e le tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio tradizionale esistente.

La fascia dell'ambito A.r.p.1 compresa tra il beodo esistente da salvaguardare e il torrente dovrà essere conservata a verde ambientale.

Art. 12 Ambito di riqualificazione urbanistica e ambientale A.r.u.a.

Descrizione e individuazione:

si tratta dell'area compresa tra il muro di cinta del compendio immobiliare della caserma Camandone e l'argine destro del torrente S. Pietro di pertinenza del demanio pubblico, ove attualmente sono presenti, in modo disordinato, insediamenti produttivi e depositi.

Classificazione

L'ambito A.r.u.a. in relazione al D.M. 2[illegible] n. 1[illegible] viene equiparato ad una zona [illegible].

Obiettivi

In questo ambito il PUC persegue i seguenti obiettivi:

- consentire la realizzazione della prevista strada di secondaria importanza e la valorizzazione dell'argine con una fascia di verde ambientale,
- predisporre la riqualificazione di un territorio che è già ampiamente intaccato dalla presenza di attività commerciali e produttive insediate in maniera disorganica,
- salvaguardare le attività produttive esistenti, in possesso di legalità edilizia, consentendone la riqualificazione,
- migliorare i manufatti esistenti sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico - ambientale.

Destinazioni ammissibili

- mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione della variante,
- attività commerciali come specificato all'art. 31 e magazzini,
- artigianato produttivo e industria volti alla produzione di beni compatibili con l'ambiente urbano,
- 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 della variante al P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.

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 (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 [illegible]00 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.
- 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 completa di manu□atti sin□oli o conti□ui 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.
La **demolizione parziale o completa** di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
E' consentito l□**accorpamento della □olumetria esistente** nell'ambito, con e senza cambio di destinazione d'uso, 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 per le nuove costruzioni e nel rispetto del rapporto di copertura ammesso per l'ambito

□li interventi di demolizione parziale o completa di manufatti e la loro ricostruzione con rilocalizzazione dovranno rispettare i parametri previsti di seguito 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.

□odalit□ di inter□ento

La sostituzione edilizia e□o accorpamento della volumetria esistente previa demolizione è ammessa mediante titolo abilitativo convenzionato e oneroso prevedendo la localizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico nel rispetto delle quantità sotto riportate 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□□1□□□ n□ 1□□ 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 □0 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. 1□ della legge □□5□□, (1mq. □10mc. di costruzione) come modificata dalla l. 122□□ ed i parametri di cui all'art. 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

Tipolo□ia insediati□a

Si prevedono edifici con H ma□ ammissibile fino a □ m., articolata secondo l'orografia del suolo e nel rispetto della disciplina paesistica puntuale, per un ma□ 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 pi□ 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).
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 □0 % della superficie fondiaria del lotto di intervento 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 pergolato, coperti da verde pensile se interrati.
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.

□ar□ini di □lessibilit□

Il tracciato della strada potrà essere variato rispetto all'asse di m. 20 per ogni lato,
Nell'ipotesi di dismissione dell'attività e□o rilocalizzazione in altra area idonea la destinazione dell'area è quella di verde pubblico attrezzato, viabilità pubblica, pista ciclo-pedonale.
E' altres□ prevista la demolizione dei fabbricati esistenti per realizzare un corridoio verde attrezzato lungo l'argine.

Sc□eda norma

□*a□□□e□e□al*□

superficie territoriale complessiva	mq.	13.□□□
standard verde e parcheggio pubblico per attività industriale e artigianale terr		10% di superficie
standard verde e parcheggio pubblico per attività commerciale	mq□mq	□0□100
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m.	□,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

□*a□a□ e□□□e□/□□□a□□e□□□□□al□a□□□*

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

□*e□□ ea□/□□□ □e□□□□/*□

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 □0% della superficie fondiaria.

Contenuti della con□enzione

□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.

La convenzione dovrà contenere:

a) la monetizzazione o la realizzazione e cessione delle quantità di aree pubbliche per soddisfare lo standard infrastrutturale pubblico,

b) il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme in merito alla disciplina relativa alle destinazioni industriali artigianali e□o alle destinazioni commerciali e direzionali.

Art. □□ Ambito di completamento residenziale aDr.1

Descrizione e indi□iduazione.
Tale distretto ricomprende la parte di territorio collocata a valle della zona di rispetto del nucleo di Castello delimitata ad O dal nucleo di □arcavello e dal distretto Dr.□ ad E da via Diano San Pietro ed a S-SE dal distretto aDr.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 □esusta, 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 insediati□o residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	2□3,1 (2□5,□-□□,□ in aDr.2□5,5 da Aa1.2)
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	11□,□
	totale	ab.	35□,□

Dotazione in□rastrutturale attuale
□□a□*l*□□□:
la zona risulta sufficientemente servita in rapporto alla attuale consistenza edilizia dalle seguenti strade carrabili:
- s.p. n. 3□ Diano Arentino□
- s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro□
- via Seuta□
- via □esusta.

□*e*□*e* □□□□□□□□□□□□*e* □□□□□□*a*□*le*□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile.

□*e*□*e* □□□*ca*□*c*□□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile.

□*e*□*e* □□□□*l*□*ca* □*ll*□□ □□*a*□□□*e*□
risulta presente su tutta la rete di viabilità carrabile.

□*e*□*e* □□□□□□□□□□□□*e* □*a*□□
presente su s.p. n. 3□ Diano Arentino e via Seuta.

□*e*□□*e a*□□□*e*□□*a*□□□
non sono presenti aree di verde attrezzato□in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 12□□ (valore ridotto al 50% trattandosi di zona □ ai sensi del D.M. 2□□□□□ n. 1□□□).

□*a*□*c*□*e*□□□□□
non sono presenti significative aree di parcheggio□in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 35□ (valore ridotto al 50% trattandosi di zona □ ai sensi del D.M. 2□□□□□ n. 1□□□).

Classi□icazione
La zona aDr.1 prevede un carico insediativo non trascurabile pari a 11□,□ ab. (□ □0% del carico insediativo massimo teorico attuale di 2□5,□ 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 ambito di completamento.
In relazione al D.M. 2□□□□ n. 1□□□ il distretto Dr.1 viene equiparato ad una zona □.

Obietti□i
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. 31.1□
- 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.

□odalit□ di inter□ento
□iste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o pi□ 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 del titolo edilizio convenzionato.
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. 2□ 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 1□.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** □ posto al confine ovest del distretto in prossimità del nucleo di □arcavello per una quota parte di **m□. 2□□□**
- 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 **m□. □□7** viene localizzata nel parcheggio **P 20** posto al confine ovest del distretto in prossimità di □arcavello□
- la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC viene quantificata in □ **m□□ab** e localizzata in prossimità del lotto d'intervento.

□li interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

□ar□ini di □lessibilit□

Il completamento dell'ambito 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

□odalit□ d□inter□ento

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 □ **2□00 m□**. (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 (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 □iabilit□ e reti tecnolo□ic□e□da parte dei pri□ati

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.

□ino 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 10□□□□ 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 di utilizzazione insediati□a □I.U.I□dei lotti d□inter□ento
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 indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari a **0□0□7 m□□m□□**
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 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 (I.U.I) da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3, servizi pubblici □a 1□ (ma□ 0,02□ 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 di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,05□mq□mq. previsto.

□odalit□ di □ormazione dei lotti d□inter□ento e di asser□imento di super□ici a□li edi□ici esistenti
I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali pi□ 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.
□a fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC.

Sc□eda norma

□*a□□□e□e□al□*

superficie territoriale complessiva	mq	1□0.32□
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	□0.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	1□.000
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	11□,□

□□□a□□□□□□□e □□□□/c□e □e□□□e □el □□□□e□□□ □ □□ □□□□□□□□ □□□

verde attrezzato □A 5 (quota parte)	mq	2.33□
parcheggio P 20	mq	35□
parcheggi in prossimità del lotto	mq□ab	5,00
viabilità di competenza	mq□ab	35,□0

□*a□a□ e□□□e□/l□□□a□□e□□□□a□□□a□□□□*

indice territoriale	mc□mq	0,20
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq□mq	0,05□
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	□00
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	□	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	□,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

□*a□a□ e□□□e□/l□□□a□□e□□□□□al□a□□□□*

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

□e□□ *ea□□/l□□□ □e□□□□/□*

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 □0% 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 con□enzione

I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato □□erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□facente parte del documento di □□erifica degli standards□.
□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- □ **□iabilit□** 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 pi□ 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 □□erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□di cui in premessa□
- □ per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri: □□**7 m**□□**ab**□
- □ la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata□
- □ la eventuale parte realizzata in pi□ verrà scomputata fino allo scomputo del contributo e□ lege 10□□□□

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.

- **parc□e□□i pubblici in prossimit□ 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: □**m□□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:

- **parc□e□□i carenti nel distretto Dr.1**
  - per i parcheggi carenti pari a mq. 35□ in relazione all'attuale carico insediativo vengono fissati i seguenti parametri: □**1 m□□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.

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

- □**erde attrezzato carente nel distretto Dr.1**
  - per il verde attrezzato carente pari a mq 1.2□□ vengono fissati i seguenti parametri: **11 m□□ab**□
  - localizzazione: **VA** □
- □**erde attrezzato necessario per soddis□are il nuo□o carico insediati□o nel distretto Dr.1**
  - per il verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel distretto vengono fissati i seguenti parametri: □**m□□ab**□
  - localizzazione: **VA** □

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. 15 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 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

Complessivamente la convenzione dovrà quindi prevedere:

- la realizzazione di **m□. □07** di opere di urbanizzazione primarie□
- la monetizzazione di **m□. 2□□1** di opere di urbanizzazione primarie.

INTERVENTI SU EDI□ICI 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 □00 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.

□li 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 di pi□ □abbricati 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 cos reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 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.
li interventi di demolizione parziale o completa 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 ricostruzione 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 pi 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.

odalit d inter ento
ualora 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 0%.
li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. □□ Ambito di completamento residenziale aDr.2

Descrizione e indi□iduazione.
Tale ambito 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 □arcavello, ad E da via Diano San Pietro, dalla Caserma Camandone ed a N-NO dal l'ambito aDr.1.
In questa zona secondo le previsioni del precedente Pd□ avrebbero dovuto concentrarsi la maggior parte degli interventi di nuova edificazione□tuttavia, come evidenziato nella Descrizione □ondativa, 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 dell'ambito aDr.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 dell'ambito aDr.2., è previsto un subambito denominato aDr.2□a posto in prossimità della Caserma Camandone su □ia Diano S.Pietro.

Peso insediati□o residenziale aDr.2

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	1.1□□,3 (112□□□□,□ e□DR1)
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	252,□ (21□,□□3□)
-	totale	ab.	1.□2□,1

Peso insediati□o residenziale aDr.2□a

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	□
-	peso insediativo teorico indotto dalla variante al PUC	ab.	3□
-	totale	ab.	3□

Dotazione in□rastrutturale attuale
□*a□/l□□*:
la zona risulta sufficientemente servita in rapporto alla attuale consistenza edilizia dalle seguenti strade carrabili:
- s.p. n. 3□ Diano Arentino□
- s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro□
- via Seuta□
- via □illa Contessa□
- via alla Rovere□
- via privata Terrazzi□
- via privata Taramazzo.

□*e□e □□□□□□□□□□□e □□□□□□a□/e*□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile e tratti di quella pedonale.

□*e□e □□□ca□c*□□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile e tratti di quella pedonale.

□*e□e □□□□/□ca /ll□□ □a□□□e*□
risulta presente su tutta la rete di viabilità carrabile pubblica.

□*e□e □□□□□□□□□□□e □a*□□
presente su s.p. n. 3□ Diano Arentino, s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro su via □illa Contessa e sui primi tratti che dipartono ortogonalmente alla s.p. n. 3□ verso ovest.

□*e□□e a□□e□□a□□*□
non sono presenti aree di verde attrezzato e l'acquisizione di nuove aree non è ritenuta possibile e□o opportuna in considerazione della prevista saturazione della porosità edilizia secondo la dinamica legata alla individuazione dei lotti liberi di limitata estensione.

in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. □.05□ (valore ridotto al 50% trattandosi di zona □ ai sensi del D.M. 2□□□□□ n. 1□□□).

□a□c□e□□□□
sono presenti le aree di parcheggio P 11, P 12, P 13, P 1□, P 15, per complessivi mq.-5.10□ che rendono la zona sufficientemente dotata.

Classi□icazione
L'ambito aDr.2 e il sub-ambito aDr.2□a prevedono un carico insediativo non trascurabile pari a 252,□ ab. in valore assoluto, anche se modesto in percentuale rispetto al carico insediativo massimo teorico esistente di 11□□,3 ab.(21%), 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 ambito di completamento.
In relazione al D.M. 2□□□□□ n. 1□□□ l'ambito aDr.2 viene equiparato ad una zona □.

Obietti□i
- In questo ambito 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. 31.1□
- 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.

□odalit□ di inter□ento □aDr.2
□iste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o pi□ 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 del titolo edilizio convenzionato.
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.
La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona, che viene riportata nella tav. □2, 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 monetizzata per consentire opere di urbanizzazione previste e localizzate 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 □ **m□□ab** da localizzare in prossimità del lotto d'intervento o comunque all'interno del distretto.

□li interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma .

□ar□ini di □lessibilit□
Il completamento dell'ambito 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 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 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 ambito 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 □g.□ con i n□315,□□□,5□□,5□□,□2□,□2□,□00,□□□, 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 1□ 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. 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme e di cui all'aert. 5 comma 2 del DM 2.□.□□ N□ 1□□□. 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.
Possono essere realizzate piscine all'esterno munite di coperture eventualmente removibili, senza che ciò costituisca nuova volumetria, previo parere della C.L.P.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

□odalit□ d□inter□ento
L'ambito aDr.2, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti di intervento idonei.

□odalit□ di inter□ento□aDr.2□a
Il sub-ambito si attua con un P.U.O. di iniziativa publica, privata o mista.
I servizi pubblici esistenti all'interno del sub-ambito 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 □2 potrà essere variato di 20 mt. per ogni lato.
Una quota non inferiore al 10% della superficie agibile edificabile deve essere destinata ad edilizia 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.

Lotto d intervento idoneo ambito aDr2

Il PUC per l'ambito aDr2 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 00 m**. (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.

engono 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 l'ambito, 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 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 iabilit e reti tecnolo ic e da parte dei pri ati

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.

ino 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 10 .

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 di utilizzazione insediativa (I.U.I.) dei lotti d'intervento aDr.2 e aDr.2a

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 dell'ambito **principale aDr.2** viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa pari a **0,13 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 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;
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3, (max. 0,02 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 indice di utilizzazione insediativa 0,13 mq/mq. previsto.

Al sub-ambito aDr.2a viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa pari a **0,13 mq/mq** **0,07 0,00** di cui:

- 0,05 mq/mq sulla superficie territoriale dell'intero sub-ambito, qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione, con esclusione dei servizi pubblici esistenti P15 e Ic15
- 0,08 mq/mq. o dal trasferimento totale o parziale di pari indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) derivante da terreni ricadenti nell'ambito aDr.2 qualora gli stessi abbiano precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria o dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa (I.UI.) da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3 (massimo 0,02 mq/mq) o dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nell'ambito aDr.2 e aDr.2a o nella zona di rispetto Ar.3.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria complessiva in nessun caso potranno portare a superare indice di utilizzazione insediativa 0,13 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 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 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.

Sc□eda norma aDr.2

□a□□□e□e□a*l*□

superficie territoriale complessiva (compreso aDr.2□a)	mq	25□.1□3
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	52.500
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	2□.250
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	21□,□

□□□a□□□□□□□e □□□□*l*/*c*□e □e□□□e □*ell*a□ □□□□ □ □□ □□□□□□□□ □□□ □□e□□□

verde attrezzato □parco urbano□	mq□.05□	
(v.supra □modalità di intrervento□)	mq□ab	2□
parcheggi in prossimità del lotto	mq□ab	5
viabilità di competenza	mq□ab	1□,□

□a□a□ e□□□e□*l*/□□□a□□e□□□□□a□□□a□□□□

indice territoriale	mc□mq	0,50
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq□mq	0,1□3
lotto minimo d'intervento	mq	1.500
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	□50
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	□,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

□a□a□ e□□□e□*l*/□□□a□□e□□□□□*al*□a□□□□

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

□e□□ ea□*l*□□□ □e□□□□*l*□

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 □0% 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.

Sc□eda norma sub-ambito aDr.2□a

□a□□□e□e□a*l*□

superficie territoriale complessiva (compreso P15 e Ic15)	mq.	12.03□
superficie territoriale escluso P15 e Ic15□	mq.	□.3□2
incremento massimo di volumetria residenziale	mc.	□.1□□
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	3□

□a□a□ e□□□e□*l*/□□□a□□e□□□□□a□□□a□□□□

indice territoriale	mc□mq	0,500□(0,20□0,30)
indice di utilizzazione insediativa (I.UI.)	mq□mq	0,1□3(0,05□□0,0□□) secondo le modalità sopraripportate
volume minimo per ogni edificio	mc	1.000
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima	m.	□,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m □	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m □ e m 15	m	□,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

□a□a□ e□□□e□*l*/□□□a□□e□□□□□*al*□a□□□□

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

□e□□ ea□/l□□□ □e□□□□/□

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 □0% della superficie del lotto fondiario.

Per lotto □ondiario si intende la super□icie territoriale del lotto minimo d□inter□ento meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazioni primarie di competenza.

Contenuti della con□enzione aDr.2□aDr.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 □□erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□facente parte del documento di □□erifica degli standards□.

□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - □**iabilit**□ 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 pi□ 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 □□erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□di cui in premessa□
   - per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri:
     per aDr.2 □**1**□□□ **m**□**ab**
     per aDr2a □□□□□□ **m**□**ab**
   - la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata□
   - la eventuale parte realizzata in pi□ verrà scomputata fino allo scomputo del contributo e□ lege 10□□□□
     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.
   - **parc□e□□i in prossimit□ del lotto** per aDr2 e per sub-ambito Dr2a soggetto a PUO 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: □**m**□**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 dello standard a verde attrezzato quantificata in relazione ai seguenti parametri:
   - v**erde attrezzato <u>carente</u>**
   - per il verde attrezzato carente **nell□ambito aDr.2** pari a mq. □.05□ vengono fissati i seguenti parametri: 2□ **m**□**ab**□
   - □**erde attrezzato necessario per soddis□are il <u>nuo□o carico</u> insediati□o nell□ambito aDr.2 e sub-ambito aDr.2□a** □□ **m**□**ab**□
     per consentire la realizzazione di servizi e□o opere pubbliche di urbanizzazione previste e localizzate dal PUC.
     Tale monetizzazione potrà essere scomputata con la realizzazione diretta da parte del proponente di opere pubbliche previste e localizzate dal Piano (anche e□tra comparto, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure rivestenti rilevanza strategica) ovvero con la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici previsti e localizzati da programmi comunali.

c) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 15 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 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

Complessivamente la convenzione dovrà quindi prevedere

per aDr.2:

- la realizzazione di **m□. 2□ □ab.** di opere di urbanizzazione primaria
- la monetizzazione di **m□. □□□ab.** di opere di urbanizzazione secondaria.

per aDr.2□a:

- la realizzazione di **m□. □□□□□ab.** di opere di urbanizzazione primaria
- la monetizzazione di **m□. □□□ab.** di opere di urbanizzazione secondaria.

INTERVENTI SU EDI□ICI 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 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.

□li 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 di pi□ □abbricati 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 cos□ reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 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.

□li interventi di demolizione parziale o completa 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 ricostruzione 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 pi□ fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni di ambito 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.

□odalit□ d□inter□ento

□ualora 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 □0%.
□li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. □□ Ambito di completamento e ri□uali□icazione aDr.□.1 e aDr.□.2

Descrizione e indi□iduazione.
Tali ambiti 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.3□0 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 ambiti:
- **aDr.□.1** caratterizzato quasi esclusivamente dalla presenza di edifici residenziali□
- **aDr.□.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.

□li ambiti di cui sopra sono suscettibili di riqualificazioen in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto urbano di Diano Marina e della futura dismissione della Caserma Camandone.

Peso insediati□o residenziale

aDr.□.1

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	51,1
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	2□,1
-	totale	ab.	□5,2

aDr.□.2

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	1□
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	1□□,□
-	totale	ab.	1□□,□

Dotazione in□rastrutturale attuale
□*a□/l□□*:
la zona risulta adeguatamente servita in rapporto alla attuale consistenza edilizia dalla s.p. n. 3□0 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 pi□ agevole collegamento dell'entroterra con la fascia costiera.

□*e□e □□□□□□□□□□□□e □□□□□□a□le*□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile

□*e□e □□□ca□c*□□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile

□*e□e □□□□l□ca □ll□□ □□a□□□e*□
risulta presente sulla s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro

□*e□e □□□□□□□□□□e □a□□*
risulta presente sulla s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro e via all'Isola

□*e□□e a□□e□□a□□□*
L'ambito aDr.3.1 non presenta aree di verde attrezzato pubblico□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. □□0
L'ambito aDr.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□3□1□□□, al 50% al fine del soddisfacimento dello standard per servizi

□a□c□e□□□□□
L'ambito aDr.3.1 non presenta aree di parcheggio pubblico□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 12□
L'ambito aDr.3.2 presenta aree a parcheggio privato aperto al pubblico pari a mq. 10□0, da computare, ai sensi dell'art. 32 della legge RL N□3□□1□□□, al 50 % al fine del soddisfacimento dello standard per servizi.

Classi□icazione
□li ambiti aDr.3.1 e aDr.3.2 prevedono complessivamente un incremento del peso insediativo ed una riqualificazione organica della zona in cui integrare la funzione residenziale con quella commerciale in relazione alla suscettività alla trasformazione del comparto.
In relazione al D.M. 2□□□□ n. 1□□□ gli ambiti aDr.3.1 e aDr.3.2 vengono equiparati ad una zona C .

Obietti□i
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 dell'ambito:
- 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 dell'ambito 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. 31.1 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.

□odalit□ di inter□ento
L'ambito a**Dr.□.1** si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti di intervento idonei.
L'ambito a**Dr.□.2** comprende quattro sub-ambiti aDr.3.2.a, aDr.3.2.b, aDr.3.2.c, aDr.3.2.d. da attuarsi ciascuno sulla base di titolo edilizio unitario convenzionato nel rispetto dei parametri generali di cui alla scheda norma. Il Comune dovrà controllare lo sviluppo della attività edilizia al fine di verificare che il peso insediativo previsto dalle presenti norme non venga superato.
In linea generale è previsto il seguente assetto:
- dovrà essere realizzata la viabilità tra il sub-ambito aDr.32.a e aDr.3.2.b□
- 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. 3□0□
- sempre lungo l'argine deve essere realizzata una viabilità pedonale e ciclabile□
- il verde attrezzato deve essere realizzato lungo l'argine preferibilmente lungo il percorso veicolare di cui sopra□

- i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati preferibilmente sempre lungo l'argine a monte del percorso veicolare di cui sopra
- lo spazio interno dell'ambito 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.
I titoli edilizi dovranno conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

ar ini di lessibilit
La modifica dell'ambito aDr.3.2 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.
atta salva la localizzazione preferibile di una fascia di verde pubblico lungo l'argine del torrente S. Pietro e una dotazione minima di parcheggi lungo la viabilità di sponda e o lungo via Diano S. Pietro i servizi pubblici potranno essere reperiti diversamente all'interno di ogni sub-ambito anche con le modalità di cui all'art. 32 comma 3 della LR 3 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.
I titoli edilizi convenzionati potranno prevedere la realizzazione di ulteriori servizi pubblici o privati di fruizione pubblica, rispetto alle previsioni del PUC nell'area centrale lasciata libera tra le aree di concentrazione dell'edificato.
La viabilità prevista di primaria importanza che separa i due sub-ambiti aDr.3.2a e aDr.3.2b, localizzata dal PUC in aDr.3.2a, in sede attuativa, a scelta della A.C., potrà interessare anche l'ambito aDr.3.2b totalmente o in parte per almeno m.
Le eventuali volumetrie relative ai servizi aggiuntivi (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 Ambito aDr. .1.

odalit di inter ento
iste 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 mediante titolo edilizio diretto convenzionato su lotto minimo di intervento.
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 nell'ambito da **VA 7** posto al confine est dell'ambito lungo la sponda destra del rio Evigno per una quota parte di **m . 1 2** (superficie compresa nell'ambito aDr.3.1.)
- lo standard parcheggio, pregresso e indotto dal PUC, viene individuata nel **P21** di mq.301 e monetizzata per la differenza

li interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.
Lotto d inter ento idoneo
Il PUC per l'ambito aDr.3. 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 00 m** . (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.

engono 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 l'ambito, 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 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 dell'ambitoviene assegnato indice di utilizzazione insediativa pari a **0,1** 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 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
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar3. (0,02 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 ambito 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 l'indice di utilizzazione insediativa 0,1□3 mq□mq. previsto.

□odalit□ di □ormazione dei lotti d□inter□ento e di asser□imento di super□ici a□li edi□ici esistenti

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali pi□ 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 ambito 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 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.

Sc□eda norma ambito aDr.□.1

□a□□e□e□al□

superficie territoriale complessiva	mq	1□.□30
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	□.025
incremento massimo di volumetria residenziale (rispetto al volume attuale)	mc	2.□□□
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	□5,2

□□□a□□□□□e □□□□/c□e □e□□e □ell/a□ □□□ □ □□ □□□□□□□ □□□

verde attrezzato □A □ (quota parte)	mq	1.325
parcheggio P 21	mq	301
viabilità di competenza	mq□ab	□3□

□a□a□e□□e□/□□a□□e□□□□a□□□a□□□

indice territoriale	mc□mq	0,50
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq□mq	0,1□3
lotto minimo di intervento	mq	1.500
~~- per la residenza~~	~~mc□mq~~	~~0,□~~
~~- per il commercio ed altre attrezzature private~~	~~mc□mq~~	~~0,□~~
numero edifici realizzabili per ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	□00
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 □	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m □ e m 15	m	□,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

□a□a□e□□e□/□□a□□e□□□□al□a□□□

□are 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.

□e□□ ea□/l□□ □e□□□□/□

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 □0% della superficie dell'ambito.

Contenuti della con□enzione

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

□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.

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:
   - **□iabilit□ di competenza**
     □0□□2 m□□ab□
   - **parc□e□□i P 21**
     1□.□0 m□□m□ per □abbiso□no nuo□o e pre□resso□
   - **□erde attrezzato VA 7** (quota parte)
     2□□0□ m□□ab per soddis□are il □abbiso□no nuo□o e pre□resso
b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 15 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 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme□
d) l'eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione dell'ambito.
e) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2□□1□□□ n. 1□□□ 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 □0 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

INTERVENTI SU EDI□ICI ESISTENTI dell□ambito aDr.□.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 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.

  □li 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 di pi□ □abbricati 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 cos□ reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 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.
□li interventi di demolizione parziale o completa 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 ricostruzione 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 pi□ fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni dell'ambito 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.

□odalit□ d□inter□ento
□ualora 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 □0%.
□li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Sc□eda norma A□ □ITO aDr.□.2.

□a□□□e□e□al□		
superficie territoriale complessiva	mq	□2.□15
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	25.□□□
incremento massimo di volumetria residenziale (rispetto al volume attuale)	mc	23.5□0
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	1□□,□

□□□a□□□□□e □□□□/c□e □e□□□e □ell□a□ □□□		
verde attrezzato □A □(quota parte)	mq	3.0□5
parcheggi P 22a, P 22b, P 23, P2□, PP3□	mq	2□□□
viabilità di competenza	mq	1□□ab

□a□a□ e□□e□/□□□a□□e□□□□a□□□a□□□		
indice territoriale	mc□mq	1,20
- per la residenza	mc□mq	0,□0
- per il commercio ed altre attrezzature private	mc□mq	0,□0
indice di utilizzazione insediativa I.U.I	mq□mq	0,3□
- per la residenza	mq□mq	0,1□
- per il commercio ed altre attrezzature private	mq□mq	0,1□

volume minimo per ogni edificio	mc.	3.□00
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. □	m.	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m. □ e m. 15	m.	□,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 pi□ alto		

□*a□a□ e□□e□/l□□a□□e□□□al□a□□□*
□are 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.

□*e□□ ea□/l□□ □e□□□□/□*
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 □0% della superficie dell'ambito.

Contenuti della con□enzione

I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato □□erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□facente parte del documento di □□erifica degli standards□.
□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.

La convenzione dovrà contenere:
a)l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- **□iabilit□ di competenza 1□ m□□ab□**
- **parc□e□□i P22a□P22b□P2□□P2□□P□□** almeno □ **m□□ab□**
- **□erde attrezzato VA 7** (quota parte) almeno □ **m□□ab**

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui alla legge 122□□□ e successive modifiche ed integrazioni
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 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.
d)l'eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione dell'ambito.

INTERVENTI SU EDI□ICI ESISTENTI dell□ambito aDr.□.2.
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.

□li 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.

□odalit□ d□inter□ento

□ualora 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 □0%.

□li 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. □□ Ambito di completamento residenziale aDr.□

Descrizione e indi□iduazione.
L'ambito aDr. □ individua un'area lungo la sponda sinistra del rio □arcavello già classificata nel precedente strumento urbanistico come zona C e ricompresa nel PTCP in ambito ID-CO in continuità con l'ambito aDr.1 e aDr.□.
La zona è quasi interamente libera da edifici.

Peso insediati□o residenziale

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

Dotazione in□rastrutturale attuale
□*a□/l*□□:
la zona è lambita marginalmente da via Seuta.

□*e□e* □□□□□□□□□□□□*e* □□□□□*a□/le*□
è presente su via Seuta

□*e□e* □□□*ca□c*□□
è presente su via Seuta e lungo il rio □arcavello

□*e□e* □□□□*/ca /ll*□□ □*a*□□□*e*□
non è presente

□*e□e* □□□□□□□□□□□*e* □*a*□□
non è presente

□*e□□e a*□□*e*□□*a*□□□
L'ambito aDr.□ non presenta aree di verde attrezzato pubblico□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 112

□*a□c*□*e*□□□□□
L'ambito aDr.□ non presenta aree di parcheggio pubblico□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 31

Classi□icazione
In relazione al D.M. 2□□□□□ n. 1□□□ l'ambito aDr.□ viene equiparato ad una zona C.

Obietti□i
In tale ambito 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. 31.1□
- □ 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.

□odalit□ di inter□ento
□iste 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 pi□ PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali, si è stabilito di operare secondo le modalità del titolo edilizio diretto convenzionato su lotti minimi di intervento.
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.
L'ambito 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 □.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 nell'ambito per una quota parte di **m□. 7□7□**
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **P 27a** posto sul confine dell'ambito per una quota parte di **m□. 20□ e P 27b posto nell□ambito per una □uota parte di m□. 20□.**

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

□ar□ini di □lessibilit□
La trasformazione dell'ambito 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 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.
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 ambito consente di tollerare incremento del peso insediativo maggiori del 15% di quanto previsto senza invalidare le previsioni del PUC.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

□odalit□ d□inter□ento
L'ambito, 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□inter□ento idoneo
Il PUC per l'ambito 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.□00 m□**. (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.

□engono 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 l'ambito , 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 (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.

ino 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 10.
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 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 ambito viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) paria a **0,1 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 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
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3, servizio pubblico a 1 (0,02 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 ambito, 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 indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) di 0,1□3 mq□mq. previsto.

□odalit□ di □ormazione dei lotti d□inter□ento e di asser□imento di super□ici a□li edi□ici esistenti.

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali pi□ 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 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 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.

□a fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC.

Sc□eda norma

□*a*□□*e*□*e*□*al*□

superficie territoriale complessiva	mq	22.□00
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	1□.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	□.000
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	□5

□□□a□□□□□□□e □□□□/□c□e □e□□□e □ell□ambito □ □□ □□□□□□□ □□□

verde attrezzato □A 11	mq	□□□
parcheggi P 2□ a e b	mq	□0□
viabilità di competenza	mq□ab	3□,□

□a□a□ e□□e□/□□a□□e□□□□a□□a□□□

indice territoriale	mc□mq	0,50
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq□mq	0,3□2
lotto minimo d'intervento	mq	1.500
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	□50
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	□,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

□a□a□ e□□e□/□□a□□e□□□□al□a□□□

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

□e□□ ea□/□□ □e□□□□/□

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 □0% 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 con□enzione

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

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- □**iabilit**□ 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 pi□ 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 □□erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□di cui in premessa.

Per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri:
- □□□□ **m**□**ab**□
- la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata□
- la eventuale parte realizzata in pi□ verrà scomputata fino allo scomputo del contributo e□ lege 10□□□□

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 nell' ambito aDr.□ ed il fabbisogno pregresso in ragione di:
   □ **m**□**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 nell' ambito aDr.□ ed il fabbisogno pregresso in ragione di:
   □□□ **m**□**ab**□
   localizzazione: **P 27**□

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 15 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 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

Complessivamente la convenzione dovrà quindi prevedere:
- la realizzazione di **m**□**.** □□□□ di opere di urbanizzazione primarie□
- la monetizzazione di **m**□**. 1**□□□ di opere di urbanizzazione primarie (per acquisizione dell'area e la realizzazione del servizio).

INTERVENTI SU EDI□ICI 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 □50 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.

□li 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 di pi□ □abbricati 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 cos reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 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.
li interventi di demolizione parziale o completa 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 demolizione e ricostruzione 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.

odalit d inter ento

ualora 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 0%.
li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. □7 Ambito di completamento residenziale aDr.□

Descrizione e indi□iduazione.
Tale ambito ricomprende una limitata parte di territorio collocata a monte del nucleo di Diano Castello lungo la s.p. n. 3□ Diano Arentino e pi□ a valle lungo la strada che conduce a Madonna dei Porcili.
□uesta zona, in relazione alle risultanze della Descrizione □ondativa, si presenta come sede naturale della espansione del nucleo storico.
L'area, che si estende per non pi□ di □0 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 □arcavello

Peso insediati□o residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	□□,20
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	102,5
-	totale	ab.	1□□,□0

Dotazione in□rastrutturale attuale
□*a□l*:
La zona ben servita dalla s.p. n. 3□ Diano Arentino e dal tratto iniziale di via Codeville.
L'espansione prevista necessita del potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che dalla s.p. n. 3□ Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili.

□*e□e* □□□□□□□□□□□□□□□*e* □□□□□□□*a□le*□
E' presente sia sulla s.p. n. 3□ Diano Arentino sia su via Codeville□
risulta adeguata alla attuale consistenza ed in grado di sopportare il nuovo carico insediativo previsto

□*e□e* □□*ca□c*□□
E' presente sia sulla s.p. n. 3□ Diano Arentino con l'esclusione dell'area pi□ 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 pi□ a monte.

□*e□e* □□□□*l□ca □ll*□□ □*a*□□□*e*□
E' presente solo sul primo tratto della s.p. n. 3□ Diano Arentino per circa □00 m.

□*e□e* □□□□□□□□□□□□*e* □*a*□□
Attualmente la rete di distribuzione del gas arriva fino al Convento dei Minori □rancescani (ora Casa di Riposo) e quindi a circa 1□0 m dal confine pi□ a valle dell' ambito

□*e*□□*e a*□□*e*□□*a*□□□
non sono presenti aree di verde attrezzato□in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 5□5.

□*a□c□e*□□□□□
non sono presenti aree di parcheggio□in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 331.

Classi□icazione
Per la zona aDr.5 il PUC prevede un elevato incremento relativo del carico insediativo (102,5 ab. pari al 15□% del peso insediativo attuale).
□uindi tale zona, pur non comportando particolari problematiche pianificatorie, viene classificata come ambito di completamento.
In relazione al D.M. 2□□□□□ n. 1□□□ l'ambito aDr.5 viene equiparato ad una zona C.

Obietti□i
In questo ambito 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. 31.1
- 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.

odalit di inter ento

iste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o pi 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 del titolo edilizio diretto convenzionato.
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.
L'ambito in esame presenterebbe n. 1 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 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 1** posto subito monte del dell'ambito in prossimità della Pineta per una quota parte di **1.1**
- 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 **m. 1** viene localizzata nel parcheggio **P 1** posto al confine ovest dell'ambito in prossimità della Pineta
  - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC pari a **m. 12** viene localizzata nel parcheggio **P 17.**

li 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 collocazione non emergente rispetto al piano stradale. Per ogni singolo intervento il 0% dell'area del lotto dovrà essere mantenuta ad uliveto.

□ar□ini di □lessibilit□
Il completamento dell'ambito 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 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□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 ambito consente di tollerare incremento del peso insediativo maggiori del 15% di quanto previsto senza invalidare le previsioni del PUC.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

□odalit□ d□inter□ento
L' ambito, 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□inter□ento idoneo
Il PUC per l'ambito 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□00 m□**. (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.

□engono 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 l' ambito, 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 (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 □iabilit□ e reti tecnolo□ic□e□da parte dei pri□ati
Per questo ambito sono previsti:
- limitati interventi di nuova viabilità (tra l'altro di interesse generale) ed il potenziamento delle reti tecnologiche□in relazione alla situazione dell' ambito 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. 3□ Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili a carico dei privati interessati.

Indice di utilizzazione insediativa 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 ai parcheggi.

Ai lotti di tale ambito viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa pari a (**0,07 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 di utilizzazione insediativa 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;
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3, (art.1), P.31 (max 0,02 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 ambito 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 di utilizzazione insediativa (I.U.I.) di 0,05 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 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 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.

Scheda norma

Parametri

superficie territoriale complessiva	mq	~~[illegible].200~~	123.025
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	~~2[illegible].000~~	[illegible]1.500
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	~~[illegible].[illegible]00~~	12.300
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	~~[illegible]5~~	102,5

[illegible]a[illegible]e [illegible]/c[illegible]e [illegible]e[illegible]e [illegible]ell'ambito [illegible]

verde attrezzato [illegible]1 (quota parte)	mq	~~1.01[illegible]~~	1.51[illegible],3
parcheggio P 1[illegible] (come alternativa ai parcheggi in prossimità lotto)	mq	~~330~~	512
parcheggio P 31 (come alternativa ai parcheggi in prossimità lotto)	mq		331,5

[illegible]a[illegible]e[illegible]e[illegible]/[illegible]a[illegible]e[illegible]a[illegible]a[illegible]

indice territoriale	mc/mq	(~~0,30~~	0,20)
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq		0,05
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.	~~[illegible]00~~	300

volume massimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc.	~~00~~	50
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	,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	

a a e e/l a e al a
are riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

e ea/l e /
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 0% 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 con enzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato erifica della richiesta infrastrutturale complessiva facente parte del documento di erifica degli standards.
li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e lege 10.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
- **iabilit** veicolare di potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che dalla s.p. n. 3 Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili secondo i seguenti parametri: 3 **m ab** , la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in pi verrà scomputata fino allo scomputo del contributo e lege 10. 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 nell' ambito aDr.5 ed il fabbisogno pregresso da reperire fuori dall' ambito in zona Apa.3 viene fissato il seguente parametro da applicare a ciascun nuovo abitante insediato:
   - **1 1 m ab**
     localizzazione: **VA 1**

c) la monetizzazione per l'acquisizione e la realizzazione della quota parte di parcheggio necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nell' ambito aDr.5 ed il fabbisogno pregresso viene fissato il seguente parametro da applicare a ciascun nuovo abitante insediato
   2 m ab
   localizzazione: **P 1** (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.15 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 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

Complessivamente la convenzione dovrà quindi prevedere:
- la monetizzazione di **m .** 55, di opere di urbanizzazione primarie (per acquisizione dell'area e la realizzazione del servizio)

INTERVENTI SU EDI□ICI 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 □50 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.

□li 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 di pi□ □abbricati 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 cos□ reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 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.

□li interventi di demolizione parziale o completa 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 demolizione completa 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.

□odalit□ d□inter□ento

□ualora 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 □0%.

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

Art. □□ Ambito di completamento residenziale aDr.□

Descrizione e indi□iduazione.
Tale ambito ricomprende la parte di territorio collocata a valle del nucleo di □arcavello tra via Seuta e la sponda sinistra del torrente □arcavello.
L'ambito aDr. □ si presta ad una moderata espansione residenziale del nucleo storico di □arcavello, in parte già avviata attraverso la trasformazione di fabbricati agricoli.

Peso insediati□o residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	□3,2
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	53,3
-	totale	ab.	12□,5

Dotazione in□rastrutturale attuale
□a□*l*□□:
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 □arcavello 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.
□uesta 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 □arcavello, impongono la necessità di predisporre la viabilità veicolare predisposta dal PUC lungo la sponda sinistra del torrente contemporaneamente allo sviluppo insediativo previsto.

□e□e □□□□□□□□□□□□e □□□□□□a□*l*e□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta e via Maimone

□e□e □□□*ca*□*c*□□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile e lungo la sponda sinistra del torrente □arcavello

□e□e □□□□*l*□*ca* □*ll*□□ □□a□□□e□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta

□e□e □□□□□□□□□□□e □a□□
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta

□e□□e a□□e□□a□□□
non sono presenti aree di verde attrezzato□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. □5□ .

□a□*c*□e□□□□□
non sono presenti significative aree di parcheggio□
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 1□3 .

Classi□icazione
La zona aDr.□ prevede un carico insediativo limitato (53,3 ab) ma non trascurabile rispetto alla attuale consistenza di □3,2 ab. (□ □3%.).
Inoltre in relazione alla necessità di potenziare la viabilità lungo l'argine sinistro del rio □arcavello e di assorbire il futuro impatto del nuovo tracciato ferroviario tale zona viene classificata come ambito di completamento.
In relazione al D.M. 2□□□□□ n. 1□□□ l'ambito aDr.□ viene equiparato ad una zona C.

Obietti□i
In questo ambito 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. 31.1
- 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.

odalit di inter ento

iste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o pi 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 del titolo edilizio diretto convenzionato.
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.
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 secondarie (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** posto subito a monte del ambito in zona Apa. 3 per una quota parte di **m . 11 0**
- 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 **m . 1** viene localizzata nel parcheggio **P** posto subito a monte dell'ambito in zona Apa. 3
  - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC viene quantificata in **m ab** e localizzata in prossimità del lotto d'intervento.

li interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

ar ini di lessibilit

L'ambito 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 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.
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 ambito consente di tollerare incremento del peso insediativo maggiori del 15% di quanto previsto senza invalidare le previsioni del PUC.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

odalit d inter ento
L'ambito, 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 inter ento idoneo
Il PUC per l'ambito 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 m**. (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.

engono 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 l' ambito, 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 iabilit e reti tecnolo ic e da parte dei pri ati
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.

ino 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 10 .
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 di utilizzazione insediativa 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 di tale ambito viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) pari a **0 0 7 m m**

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 di utilizzazione insediativa 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
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3 (0,02 mq mq), servizi pubblici, a 1 (ma 0,02 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 ambito 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 di utilizzazione insediativa (I.U.I.) di 0,05 mq mq. previsto.

odalit di ormazione dei lotti d intervento e di asser imento di super ici a li edi ici esistenti

I lotti possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali pi 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 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 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.

a fede la situazione catastale al momento della data di entrata in vigore del PUC.

Sc eda norma

a e e al

superficie territoriale complessiva	mq	5.00
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	32.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	.00
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	53,3

a e /c e e ell ambito

verde attrezzato A	mq	1.10
parcheggi P 35 (quota parte)	mq	13
parcheggi in prossimità del lotto	mq ab	5
viabilità di competenza	mq ab	,

□a□a□ e□□□e□/l□□□a□□e□□□□□a□□□a□□□□

indice territoriale	mc□mq	0,20
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq□mq	0,05□
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	□00
volume massimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc	□00
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	□	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m.	□,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini dell' ambito	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

□a□a□ e□□□e□/l□□□a□□e□□□□□al□a□□□□

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

□e□□ ea□/l□□□ □e□□□□/□

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 □0% 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 con□enzione

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

□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.

La convenzione dovrà contenere:

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

- □**iabilit**□ 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 pi□ 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 □□erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□di cui in premessa:

- per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri: □□□□ **m**□**ab**□
- la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata□
- la eventuale parte realizzata in pi□ verrà scomputata fino allo scomputo del contributo e□ lege 10□□□.

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.

- **parc□e□□i in prossimit□ 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: □**m**□□**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:

□ **parc□e□□i carenti nell□**ambito **aDr.**□

per i parcheggi carenti pari a mq. 1□3 in relazione all'attuale carico insediativo vengono fissati i seguenti parametri: □□□ **m**□**ab**□

localizzazione: **P** □□

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 nell' ambito o in prossimità di esso:

- **erde attrezzato carente nell ambito aDr.**
  per il verde attrezzato carente pari a mq. 5 vengono fissati i seguenti parametri:
  12 m ab
  localizzazione: **VA**
- **erde attrezzato necessario per soddis are il nuo o carico insediati o nell ambito aDr.**
  per il verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nell'ambito vengono fissati i seguenti parametri: **m ab**
  localizzazione: **VA**

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. 15 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 **m . ** di opere di urbanizzazione primarie
- la monetizzazione di **m . 2** di opere di urbanizzazione primarie

INTERVENTI SU EDI ICI 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 00mc, 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.

li 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 di pi abbricati 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 cos reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 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.

li interventi di demolizione parziale o completa 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 demolizione completa 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 pi fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni di 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.

odalit d inter ento
ualora 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 0%.
li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

TITOLO IV □NOR□E DEI DISTRETTI

Art. □□ Distretti di tras□ormazione Dr.□ e Dr.7

Descrizione e indi□iduazione.
Tali distretti individuano un'area posta lungo la s.p. n.3□0 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 insediati□o residenziale

Dr.□

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	3□,5
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	□0,5
-	totale	ab.	□□

Dr.7

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

Dotazione in□rastrutturale attuale
□*a□l*:
la zona risulta servita dalla s.p. n. 3□ Diano Marina - Diano S. Pietro che la costeggia per circa m.250

□*e□e* □□□□□□□□□□□□*e* □□□□□*a□le*□
risulta presente lungo s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro

□*e□e* □□*ca□c*□□
risulta presente lungo s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro

□*e□e* □□□*l□ca ll*□□ □*a*□□□*e*□
risulta presente sulla s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro

Rete distribuzione gas:
non presente

□*e*□*e a*□*e*□*a*□□
I distretti non presentano aree di verde attrezzato pubblico

□*a□c*□*e*□□□□
I distretti non presentano aree di parcheggio pubblico

Classi□icazione
I distretti Dr.□ e Dr.□ prevedono complessivamente un notevole incremento del peso insediativo ed una trasformazione completa del comparto.
In relazione al D.M. 2□□□□ n. 1□□□ i distretto Dr.□ e Dr.□ vengono equiparati ad una zona C.

Obietti□i
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. 31.1 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.

odalit di inter ento

I distretti **Dr.** 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.

ar ini di lessibilit

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 3 .
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.

Sc eda norma distretto Dr.

a e e al

superficie territoriale complessiva	mq	13.3 2
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	.3
volumetria esistente	mc	.50
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	

a e /c e e el e

verde attrezzato A	mq	02
parcheggio P 32	mq	3 0
viabilità di competenza	mq ab	1

a a e e/ a e a a

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	,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche:		
- per strade di larghezza inferiore a m	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m e m 15	m	,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'edifico pi alto		

a a e e/ a e al a

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

e ea/ e /

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 □0% della superficie del distretto.

Contenuti della con□enzione

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

□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **□iabilit□ di competenza**
     almeno 10,22 **m□□ab□**
   - **parc□e□□i P □2**
     □m□□ab da calcolare anc□e su carico urbanistico esistente
   - **□erde attrezzato VA □**
     □m□□ab da calcolare anc□e su carico urbanistico esistente

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 15 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 nonchè alla loro accessibilità di cui agli articoli 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme□
d) l'eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione del distretto□
e) eventuali opere da realizzare previste dal disposto dei margini di flessibilità.

Sc□eda norma distretto Dr.7

□*a□□□e□e□al*□

superficie territoriale complessiva	mq	□.□□0 (compreso p.□2)
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	□.□□0
incremento massimo di volumetria residenziale (rispetto al volume attuale)	mc	□.□□0
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	□□,□

□□□a□□□□□□e □□□□/c□e □e□□□e □el □□□□e□□□

verde attrezzato □A 10	mq	1.103
parcheggio P 33	mq	□□2
viabilità di competenza	mq□ab	0

□a□a□ e□□e□/l□□a□□e□□□□a□□□a□□□

indice territoriale	~~mc□mq~~	~~1~~
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq□mq	0,2□5
volume minimo per ogni edificio	mc	3.000
numero massino piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m	□,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m □	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m □ e m 15	m	□,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 pi□ alto		

□a□a□ e□□e□/l□□a□□e□□□□al□a□□□

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

□e□□ ea□/l□□ □e□□□/□
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 □0% della superficie del distretto.

Contenuti della con□enzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato □□erifica della richiesta infrastrutturale complessiva□facente parte del documento di □□erifica degli standards□.
□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **parc□e□□i P □2**
     almeno □ **m□□ab□**
   - **□erde attrezzato VA □**
     almeno □ **m□□ab□**
b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art.15 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 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme□
d) l'eventuale realizzazione o potenziamento delle reti tecnologiche in relazione alla situazione del distretto□
e) eventuali opere da realizzare previste dal disposto dei margini di flessibilità.

INTERVENTI SU EDI□ICI 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.

□li 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.

□odalit□ d□inter□ento
□ualora 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 □0%.
□li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Art. □0 Distretto di tras□ormazione Dr.□

Descrizione e indi□iduazione
Il distretto Dr.□ si trova lungo la strada di accesso alla □orgata Porcili, presenta una superficie di circa mq. 3□.000 ed è ricompreso tra quota 125 e 1□5 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 insediati□o residenziale

Dr.□

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	0
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	3□
-	totale	ab.	3□

Dotazione in□rastrutturale attuale

□*a*□*l*□□:
la zona risulta dalla strada che porta alla □orgata Porcili

□*e*□*e* □□□□□□□□□□□□□□*e* □□□□□□*a*□□*le*□
risulta presente fino alla □orgata Porcili

□*e*□*e* □□□*ca*□*c*□□
risulta presente

□*e*□*e* □□□□*l*□*ca* □*ll*□□ □□*a*□□□□*e*□
non presente

Rete distribuzione gas:
non presente

□*e*□□*e a*□□*e*□□*a*□□□
I distretti non presentano aree di verde attrezzato pubblico

□*a*□*c*□*e*□□□□□
I distretti non presentano aree di parcheggio pubblico

Classi□icazione
In relazione al D.M. 2□□□□□ n. 1□□□ i distretto Dr.□ vengono equiparati ad una zona C.

Obietti□i
Nel distretto Dr.□ 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.

odalit di attuazione de li inter enti

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.

ar ini di lessibilit

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 A 13.
La quantità di nuova viabilità e la sua localizzazione sarà stabilita dal PUO in considerazione che il nucleo abitato presenterà viabilità esclusivamente pedonale.

Sc eda norma distretto Dr.

superficie territoriale complessiva	mq	3 .00
volumetria residenziale totale realizzabile	mc	. 5
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	. 00
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	3
verde attrezzato da individuare con il PUO	mq	351
parcheggio da individuare con il PUO	mq	1 5
viabilità di competenza da individuare con il PUO		
indice territoriale	mc mq	0,12
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq mq	0,03
di cui per trasferimento dalla zona Apa.2	mc mq	0,03
	mq mq	0,00
n. piani fuori terra	n.	2
altezza degli edifici compresa tra	m	,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 pi alto		

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

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 0% della superficie del distretto.

Contenuti della con enzione

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

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

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **parc e i**
     m ab
   - **erde attrezzato**
     m ab

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art 15 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 31.1, 31.2 e 31.3 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. 3 della LR 3 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 EDI ICI 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.

li 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.

odalit d inter ento

ualora 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 0%.

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

Art. □1 Distretto di tras□ormazione Dr.10

Descrizione e indi□iduazione
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 1□5 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 insediati□o residenziale

	Dr.10		
-	peso insediativo teorico attuale	ab.	0
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	15,1
-	totale	ab.	15,1

Dotazione in□rastrutturale attuale
□a□l□□□:
la zona risulta dalla strada che porta alla □orgata Porcili

□e□e □□□□□□□□□□□□e □□□□□□a□le□
risulta presente fino alla □orgata Porcili

□e□e □□□ca□c□□
risulta presente

□e□e □□□□l□ca □l□□ □□a□□□e□
non presente

Rete distribuzione gas:
non presente

□e□□e a□□e□□a□□□
I distretti non presentano aree di verde attrezzato pubblico

□a□c□e□□□□□
I distretti non presentano aree di parcheggio pubblico

Classi□icazione
In relazione al D.M. 2□□□□□ n. 1□□□ i distretto Dr.□ vengono equiparati ad una zona C.

Obietti□i
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.

odalit di attuazione de li inter enti
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.

ar ini di lessibilit
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 A 13.
La quantità di nuova viabilità e la sua localizzazione sarà stabilita dal PUO in considerazione che il nucleo abitato presenterà viabilità esclusivamente pedonale.

Sc eda norma distretto Dr.10

a e e al		
superficie territoriale complessiva	mq	15.050
volumetria residenziale totale realizzabile	mc	1. 0
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	1. 0
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	15,1
a e /c e e el e		
verde attrezzato da individuare con il PUO	mq	13
parcheggio da individuare con il PUO	mq	
viabilità di competenza da individuare con il PUO		
a a e e/ a e a a		
indice territoriale	mc mq	0,12
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq mq	0,03
di cui per trasferimento dalla zona Apa.2	mc mq	0,03
	mq mq	0,00
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza degli edifici compresa tra	m	,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 pi alto		

a a e e/ a e al a
are riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

e ea / e /
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 0% della superficie del distretto.

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

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

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

□ **la □iabilit□ per ra□□iun□ere il crinale a monte della □or□ata Porcili**

□ **parc□e□□i**
□m□□ab

□ **□erde attrezzato**
□m□□ab

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 15 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 31.1, 31.2 e 31.3 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. 3□ della LR 3□□□ 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 EDI□ICI 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.

□li 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.

□odalit□ d□inter□ento

□ualora 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 □0%.
□li interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.

Criteri □enerali di sostenibilit□ ambientale comuni ai distretti Dr.□ e Dr.10

□li 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 M)
  - 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. 12 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. 12.000 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[illegible] n. 1[illegible] il distretto Dm 1, già edificato viene equiparato ad una zona .

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.

f)
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

□olumetria ma□: non superiore all'esistente.

SLA totale ma□: □0.000 mq. esclusa la e□ Palazzina Comando, di cui:

a) strutture sanitarie, socio-sanitarie, attrezzature per la cura della persona e lo sport non inferiori al 3□% (di cui attrezzature sportive per almeno 3.□00 mq)□
b) ricettiva alberghiera fino al 35%□
c) commerciale fino al □%□
d) residenza fino al 1□%.

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□□

Il numero massimo di n. □ 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 □,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 □,50.

Distanza dal ciglio delle strade pubbliche:

per strade di larghezza inferiore a m □	m 5,00
per strade di larghezza compresa tra m □ e m 15	m □,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 pi□ alto.

Peso insediati□o residenziale pre□isto

Peso insediativo teorico edilizia libera:	ab. 1□0
Peso insediativo teorico ERP:	ab. 1□

Dotazioni in□rastrutturali e □erde

Le superfici a standard da cedere al Comune, di cui al D.M. n. 1□□□ del 2.□.□□, devono essere calcolate secondo i seguenti parametri:

- per il residenziale 1□ mq□ab, calcolando 120 mc□ab□
- per le altre destinazioni □0% della SLA realizzata.

Minimo □.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 1□.000 mq e □00 posti auto.

Dotazioni a□□iunti□e

La e□ 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 □.300 mq, da ricavare in corrispondenza della e□ Piazza d'Armi.

Almeno il 10% della SLA residenziale è da destinarsi a edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 1□ del L.R. n. 3□0□.

Realizzazione di un percorso ciclo pedonale, di un corridoio di verde attrezzato (□a□) e viabilità lungo l'argine del torrente San Pietro per il tratto prospiciente il distretto di trasformazione Dm.1.

Contenuti della con□enzione

□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□ lege 10□□□ 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 □ualitati□o

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'e□ 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.

Inter□enti su edi□ici 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. □1 Distretto di tras□ormazione produtti□a Dp.1

Descrizione e indi□iduazione:
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 in□rastrutturale attuale
□*a*□*l*:
la zona risulta servita dalla s.p. n. 3□ Diano Marina - Diano S. Pietro che la costeggia per circa m 250.

□*e*□*e* □□□□□□□□□□□□*e* □□□□□*a*□*le*□
risulta presente lungo s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro□ma con portata limitata. Dimensioni della tubazione pi□ consistenti lungo □ia Diano S.Pietro a valle dell'Autostrada, quindi a confine dell'area interessata.

□*e*□*e* □□*ca*□*c*□□
risulta presente lungo il torrente.

□*e*□*e* □□□*l*□*ca* /*l*□□ □*a*□□□*e*□
risulta presente sulla s.p. n. 3□0 Diano Marina - Diano S. Pietro.

Rete distribuzione gas:
presente fino all'Autostrada.

□*e*□□*e a*□□*e*□□*a*□□□
Il distretto non presenta aree di verde attrezzato pubblico.

□*a*□*c*□*e*□□□□□
Il distretto non presenta aree di parcheggio pubblico.

Classi□icazione
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.M. 2□□□□□ n. 1□□□ viene equiparata ad una zona D.

Obietti□i
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 □iori□
- favorire lo sviluppo della rete di viabilità principale in riva destra del torrente Evigno e il potenziamento della viabilità secondaria su strada □urche□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 □iori 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 □urche 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 □ia 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. 31 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.

odalit di inter ento

Il distretto 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 3 1 .
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 e legge 10 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 1 n 1 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 0 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.15 ed i parametri di cui all'art. 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

Tipolo ia insediati a

Si prevedono edifici con H ma ammissibile fino a ,00m., variabile nel rispetto della disciplina paesistica puntuale, per un ma 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 pi 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 (. disciplina paesistica).

E' consentita la realizzazione di volumi interrati rispetto all'edificio, fino ad una superficie coperta pari a □0 % 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.

□ar□ini di □lessibilit□
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.

Sc□eda norma
□a□□□e□e□a/□

superficie territoriale complessiva	mq	□□.□0□
nuova viabilità di progetto	mq	5.15□
standard verde e parcheggio pubblico per attività industriale e artigianale	10% di superficie terr	
standard verde e parcheggio pubblico per attività commerciale	mq□mq	□0□100
□apporto copertura ammesso complessivo	□	0,2 sup fond
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	□,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.

□a□a□ e□□□e□□/□□□a□□e□□□□□al□a□□□
□are riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

□e□□ ea□□/□□□ □e□□□□/□
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 □0% della superficie fondiaria.

Contenuti della con□enzione
□li impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e□o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo e□lege 10□□□.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione da ripartire proporzionalmente per ciascun intervento:
□ **Viabilit□** veicolare pubblica esistente da potenziare di secondaria importanza sul tratto di strada □urche che lambisce il distretto parallelamente al tracciato dell'Autostrada dei □iori e prosegue verso Nord in riva destra del torrente Evigno **m□. 2.27□□**
□ formazione di viabilità di secondaria importanza lungo riva destra del torrente Evigno in prosecuzione del predetto tratto di strada □urche in direzione del distretto Dr.□ **m□. 1.0□□□**

- viabilità pedonale di collegamento tra □ia Diano San Pietro e le nuove aree attrezzate localizzate in riva destra del torrente Evigno in prossimità della Caserma Camandone **m□. 7□0.**

La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in pi□ verrà scomputata fino allo scomputo del contributo e□ lege 10□□□. 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 pre□isto VA 1□ m□. □.1□0** e **VA 21 m□. 1.1□□**

b) - **Parc□e□□i** all'interno dell'ambito, secondo i parametri della scheda norma, preferibilmente fronte strada e pertinenziali al verde attrezzato: **P□1 m□. 7□1.** 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 31.1, 31.2 e 31.3 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□□1□□□ n. 1□□□ 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 □0 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

INDI □E

ELENCO DELLE SIGLE E DELLE ABBREVIAZIONI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART . 1	AP □L□□□ZIONE DEL PIANO URBANISTICO □□MUNALE	2
ART . 2	L□VELLO PUNTUALE DEL PIANO TE □□□TORIALE DI COORDINAMENTO PA □SISTICO	2
ART . 3	DEFINIZIONI URBANISTICHE	2
ART . 3.1	SU □ERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE A □□ESSORIA	4
ART . 3.2	PA □AMETRO DI CONVERSIONE	5
ART . 3.3	L□CALI INTERRATI – DEFINIZIONE	5
ART . 3.4	SU □ERFICIE NETTA DI VENDITA	6
ART . 3.5	VOLUME GEOMETRICO	6
ART . 3.6	L□TTO ASSERVIBILE	6
ART . 3.7	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA	6
ART . 3.8	DIS □ANZE	6
ART . 3.9	L□NEA DI GRONDA	6
ART . 3.10	NUMERO DEI PIANI	7
ART . 3.11	L□CALI TECNICI	7
ART . 3.12	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE , FORMALI E □T□UTTURALI DELL'EDIFICIO	7
ART . 4	PA □AMETRI EDILIZI	7
ART . 5	DEROGHE	7
ART . 6	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	8
ART . 6.1	VIABILITÀ	8
ART . 7	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	8
ART . 8	SERVIZI PUBBLICI	9
ART . 9	SERVIZI PRIVATI	9
ART . 10	PERTINENZE	9
ART . 11	IMM □BILI CONDONATI	9
ART . 12	E□IFICI ESISTENTI	9
ART . 13	AMPLIAMENTI	10
ART . 14	VOLUMI INTERRATI	10
ART . 15	PA □CHEGGI PRIVATI	11
ART . 16	SERRE	11
ART . 17	CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI L 'ADOZIONE DEL PUC	11
ART . 18	CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D 'USO	11
ART . 19	CALAMITÀ NATURALI	12
ART . 20	DIS □□□L□NA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO	12
ART . 20.1	FA □CIA DI RISPETTO STRADALE	12
ART . 20.2	FA □CIA DI RISPETTO FERROVIARIO	12
ART . 20.3	FA □CIA DI RISPETTO DEI CORSI D 'ACQUA	12
ART . 20.4	FA □CIA DI RISPETTO DI SORGENTI E □UNTI DI PRESA DI ACQUE DESTINATE AL CONSUMO POTABILE	13
ART . 20.5	FA □CIA DI RISPETTO DEGLI ELET □RO □OTTI - TRASPORTO DI ENERGIA E□ETTRICA	13
ART . 20.6	FA □CIA DI RISPETTO CIMITERIALE	13
ART . 20.7	E□IFICI E AREE VINCOLATE	14
ART . 20.8	RITROVAMENTI E SCOPERTE ARCHEOLOGICHE	14
ART . 20.9	DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI P □R LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI	14
ART . 21	DIS □OS□□IONI COMUNI ALLE VARIE ZONE , CHIOSCHI , TETTOIE ISOLATE E DIF □S□ DEL SUOLO	14
ART . 22.1	RETI ELETTRICHE	15
ART . 22.2	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E SERVIZI TECNICI URBANI	16
ART . 23	L□TTURA DELLE NORME E DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE - DEFINIZIONI PUNTUALI	16

TITOLO II – CONTROLLO URBANISTICO

ART . 24	E□EMENTI DI INDIRIZZO DELLE TRASFORMAZIONI F □SICHE E FUNZIONALI	17
ART . 25	MO □ALITÀ DI ATTUAZIONE DEL □U.C.	18
ART . 26	MO □ALITÀ DI INTERVENTO	18
ART . 27	DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO	18
ART . 28	Z□NE DI RECUPERO DEL PATRIMO □IO EDILIZIO ESISTENTE	20

ART . 29 Z□NIZZAZIONE 20
ART . 30 FUNZIONI E RELATIVE DESTINAZIO □I COMPATIBILI 21
ART . 31.1 DIS □□L□NA RELATIVA ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI 21
ART . 31.2 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PERT □E□ZIALI PER LA CLIENTELA E DI SP□ZI PER LA SOSTA E LA MOVIME □T□ZIONE DEI VEICOLI ADIBITI AL RIFORNIMENTO MERCI 22
ART . 31.3 ACCESS □ILITÀ ALLE AREE DI SOSTA E MAN □VRA DA P □RT □ DEI VEICOLI ADIBITI AL RIFORNIMENTO MERCI 23

TITOLO II □– NORME DEGI AMBITI

ART . 32 AMBITO Ar 1 24
ART . 33 AMBITO Ar 2 26
ART . 34 AMBITO Ar 3 31
ART . 35 AMBITO Ar 4.1 34
ART . 36 AMBITO Ar 4.2 39
ART . 37 AMBITI DI PRODUZIONE FLORICOLA SPECIALIZZ □TA DI F □NDO VALLE Aa 1 44
ART . 38 AMBITI DI PRODUZIONE FLORICOLA -OLIVICOLA DI VERSANTE Aa 2 48
ART . 39 AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE Apa 51
ART . 39.1 AMBITI Apa 1 53
ART . 39.2 AMBITI Apa 2 56
ART . 40 AMBITI NON INSEDIABILI Ani 59
ART . 41 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAM □NTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA A .r p 61
ART . 42 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE A .r u a 65
ART . 43 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr 1 68
ART . 44 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr 2 75
ART . 45 AMBITO DI COMPLETAMENTO E R □□UALIFICAZIONE aDr 3.1 e aDr 3.2 84
ART . 46 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr 4 93
ART . 47 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr 5 99
ART . 48 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ADr 8 105

TITOLO IV – NORME DEI DISTRETTI

ART . 49 DIS □RETTI DI TRASFORMAZIONE Dr 6 E Dr 7 112
ART . 50 DIS □RETTO DI TRASFORMAZIONE Dr 9 116
ART . 51 DIS □RETTO DI TRASFORMAZIONE Dr 10 119
ART . 52 DIS □RETTO DI TRASFORMAZIONE Dm .1 - CASERMA CAMANDONE 124
ART . 53 DIS □RETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA Dp 1 127