COMUNE di DIANO CASTELLO
Provincia di Imperia

P.U.C.

VARIANTE
PROGETTO DEFINITIVO

Struttura del Piano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA LANTERI Progettista
M. Carmen LANTERI Architetto
Tomaso LANTERI MINET Architetto, Ph.D.
Via Privata Grossi 2, Sanremo
Tel/fax 0184.500421
e-mail: mcl@architettilanteri.it
Web: www.architettilanteri.it

Susanna IVALDO Architetto Collaboratori

DATA	AGG.	SCALA	N° TAV
Febbraio 2020			

COMUNE DI DIANO CASTELLO IM

P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

febbraio 2020

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Applicazione del Piano Urbanistico Comunale

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

Art. 2 Livello Puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

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

Art. 3 Definizioni urbanistiche

Superficie territoriale (St): la superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento, ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità pubblica.

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

Indice di fabbricabilità territoriale (It): rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If): rappresenta il volume massimo in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Superficie coperta (Sc): per superficie coperta di una costruzione si intende la proiezione del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio sul terreno, in essa comprese le logge, i porticati ed esclusi i corpi aggettanti aperti (poggioli, balconi, cornici) fino a sporgenze di m. 1,20 rispetto ai muri esterni perimetrali.
La superficie dei corpi aggettanti chiusi, di qualsiasi sporgenza, è conteggiata nella superficie coperta.
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.

Superficie lorda di pavimento (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 di Slpt e Vt, le relative voci sostituiscono le corrispondenti V e Slp nelle definizioni di indice di fabbricabilità e volume

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 31/08/1967 (data di pubblicazione della legge 6 agosto 1967n. 765) se rientrano nelle zone del PUC assimilabili alle zone E ai sensi del DM 2/4/1968 n. 1444 s'intende asservita una fascia minima di metri 5 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine del mappale sul quale l'edificio insiste, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto della entrata in

vigore del PUC mentre se rientrano nelle zone del PUC assimilabili alle zone A, B e C ai sensi del DM 2/4/1968 n. 1444 e non risultano ricomprese in zone soggette a PUO ovvero a concessione convenzionata sulla base della individuazione del lotto idoneo, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita la superficie derivante dalla applicazione dell'indice 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 31/08/1967 (data di pubblicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765) la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.
Per gli edifici esistenti ricadenti in zone soggette a PUO ovvero a Concessione Convenzionata sulla base della individuazione di un lotto idoneo, costruiti prima o dopo il 31/08/1967 (data di pubblicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765), si intende asservita la superficie derivante dalla applicazione dell'indice 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. 8,00.
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, bensì dalla superficie di terreno asservito.

Il lotto minimo idoneo e il lotto minimo di concentrazione, della misura stabilita per ogni ambito urbanistico dalla relativa normativa, una volta individuati rimangono geometricamente vincolati agli edifici su di essi costruiti.
Le modalità di individuazione della tipologia di lotto idoneo vengono stabilite per ogni zona in cui il ricorso allo stesso è contemplato.

Art. 3.1 Superficie agibile e superficie 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 più 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 19 (legge RL 16 /2008), 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 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3 (legge RL 16 /2008), 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 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato 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 19, comma 1(legge RL 16 /2008), nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8 (legge RL 16 /2008).
4. 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.
6. 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. 3.2 Parametro di conversione

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. 3.3 Locali interrati – definizione

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

Art. 3.4 Superficie netta di vendita

Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

Art. 3.5 Volume geometrico

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

Art. 3.6 Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
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. 3.7 Indice di utilizzazione insediativa

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

Art. 3.8 Distanze

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidettoi "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 4.1, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 3.9 Linea di gronda

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

Art. 3.10 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 più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

Art. 3.11 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. 3.12 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

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

a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

ART. 4 Parametri edilizi

Altezza lorda di piano (Hlp)
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 più alto e punto più 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 fabbricato (H):
E' la distanza tra il punto più 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. 4,00 o loro altezza, computata dall'intersezione con il terreno naturale (intendendo per tale la situazione orografica dello stesso alla data di entrata in vigore del PUC) sia superiore a m. 3,00.

ART. 5 Deroghe

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. 6 Urbanizzazione primaria

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

a) sedi viarie:
le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale;

b) spazi di sosta o di parcheggio:
gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;

c) fognature:
i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamenti dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione;

d) rete idrica:
le condotte per l'erogazione dell' acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas:
le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana;

f) pubblica illuminazione:
le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;

g) rete telefonica:
la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati;

h) spazi di verde attrezzato:
le aree pubbliche in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Art. 6.1 Viabilità

Nelle tavole V2a e V2b è riportata la viabilità prevista di primaria importanza, viabilità prevista di secondaria importanza, viabilità esistente da potenziare, viabilità pedonale da riqualificare, viabilità pedonale di previsione.
I percorsi pedonali esistenti dovranno essere valorizzati nel loro tracciato originario, conservati all'uso pedonale secondo i materiali tradizionali. Si prevede la loro conservazione nel rispetto dei valori tipologici originari e della continuità dell'itinerario. Quando i percorsi rivestono un interesse panoramico occorre tenere conto delle esigenze di inserimento ambientale, evitando la messa in opera di soluzioni palesemente antiestetiche di confine stradale, quali i guard-rail, rispetto ai paletti in pietra o in metallo di confine stradale. Contestualmente è proibita la realizzazione di qualsiasi manufatto che possa essere d'ostacolo alla fruizione panoramica e schermare la visuale della sede stradale. E' ammesso l'uso di materiale naturale (legno, …) e la piantagione di siepi.
La viabilità prevista di secondaria importanza lungo l'argine destro del Torrente San Pietro e sul versante ovest di collegamento per Varcavello dovrà prevedere un percorso pedonale ciclabile avente valenza ambientale ed ecologica con funzione ricreativa e turistica. Tale

percorso dovrà preferibilmente essere in sede propria ed indipendente dalla viabilità veicolare, avere una larghezza minima di metri 1,50.
L'intervento sulla viabilità prevista lungo i torrenti , sia pedonale che ciclabile, dovrà evitare il deterioramento della fascia vegetale perifluviale nonché la realizzazione di interventi di arginatura e rimodellamento dell'alveo.

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. 25/95.

ART. 8 Servizi pubblici

E' l'insieme degli spazi e delle attrezzature di proprietà pubblica o privata, purché in quest'ultimo caso sussista un vincolo di destinazione d'uso pubblico ovvero siano stabilite le modalità e le condizioni d'uso pubblico dell'impianto mediante apposita convenzione, suddiviso in base al D.M. 2/4/1968, n. 1444, nelle seguenti categorie:

I = aree per l'istruzione;
IC = aree per attrezzature di interesse comune;
V = aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
P = aree per parcheggi.
F = servizi di interesse generale (interessano F1 e F2 rispettivamnete le aree ferroviarie per lo spostamento a monte del tracciato ferroviario della linea San Lorenzo al Mare/Andora, località Varcavello e S.Pietro; F3, F4 e F5 le fasce di rispetto dell'Autostrada dei Fiori di proprietà della stessa Autostrada

ART. 9 Servizi privati

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. 1444 del 02/04/1968, in misura non superiore al 50% ai sensi art. 32 comma 4 LUR N°36/1997. Tali servizi si possono classificare secondo lo schema contenuto nel precedente art. 8.

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 Varcavello e delle aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale ivi comprese le aree inondabili e a rischio di frana così individuate dai piani di bacino.
Detti interventi, soggetti a titolo abilitativo dovranno rispettare le seguenti condizioni e parametri:
- 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 45 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

Gli immobili per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria, ex legge n. 47/85 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 Edifici esistenti

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

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

I manufatti di cui al punto 1 possono essere completati secondo i parametri previsti dal PUC ovvero essere completati secondo la concessione originaria nel rispetto delle destinazioni d'uso originali qualora venga presentata istanza di completamento entro due anni dalla data di entrata in vigore del PUC 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. 13 Ampliamenti

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

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

ART.14 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. 15 Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse devono essere previsti locali o spazi liberi destinati ad autorimessa o parcheggio nella proporzione doppia rispetto al minimo di cui all'art. 2 della legge 122/1989 (**2 mq/10 mc** volume costruito) o secondo i parametri indicati per ciascuna zona dalle presenti norme. Dovrà comunque essere soddisfatta e garantita la presenza minima di un posto auto (pari a mq. 10) per ogni unità abitativa anche nel caso di semplici frazionamenti.
Al fine di eliminare parcheggi sul suolo stradale, lungo il ciglio a monte di tutte le strade statali, provinciali, comunali e private, ove lo consentano ragioni di visibilità (distanza da curva, dossi, ecc.) E consentita la costruzione di box ad uso autorimessa da ricavarsi nelle balze del terreno ed interrati su tre lati. Il lato prospiciente la strada dovrà arretrarsi di m. 5 dal ciglio stradale in deroga alle distanze.

Le autorimesse interrate non pertinenziali alle abitazioni sono realizzabili in qualsiasi zona del PUC, fatte salve le prescrizioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, ad eccezione delle zone agricole e degli edifici esistenti di valore storico per i quali gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni di vincolo se esistente o comunque col rispetto della tipologia originaria dell'edificio.

ART. 16 Serre

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

ART.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.
Qualora, decorsi i termini stabiliti per dare completamento all'opera, la stessa risulti ancora incompleta verranno applicate modalità di completamento stabilite all'art. 13.

ART. 18 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 2/4/68, 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. 19 Calamità naturali

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

ART. 20 Disciplina relativa ai vincoli sul territorio

I vincoli gravanti sul territorio comunale, previsti da leggi statali o regionali, nonché dal PUC sono i seguenti:
Vincoli infrastrutturali, storico ambientali, Idrogeologici, cimiteriali
Stabilità e dissesto in atto ecc.
Nel PUC si è tenuto conto dei seguenti tipi di vincolo:
- Fasce di rispetto stradali esterne al perimetro delimitante "i centri abitati" (DPR N° 1404 del 1/4/1968);
- Fascia di rispetto ferroviario;
- Fasce di rispetto cimiteriale;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi LRL N° 9/93;
- Perimetrazione aree inondabili indicate nella DGR 2615/1998 modificato DGR 262/1999;
- Fascia di rispetto dei pozzi ai sensi del D.P.R. N. 236 del 1988;
- Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica ai sensi del DPCM 23/4/92.

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

ART. 20.1 Fascia di rispetto stradale

In generale per le fasce di rispetto stradale si rimanda alla relativa disciplina e ai vincoli di inedificabilità stabiliti dalla vigente legislazione in materia.
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 Fascia di rispetto ferroviario

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

ART. 20.3 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Dovranno essere rispettate le limitazioni previste ai sensi art. 26 legge RL N. 9 del 28/1/1993 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 40 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. 20.4 Fascia di rispetto di sorgenti e punti di presa di acque destinate al consumo potabile

In prossimità di sorgenti e pozzi e punti di presa vige l'assoluta tutela nel raggio di 10 metri misurata dal centro del pozzo, mentre la zona di salvaguardia è pari a 200 metri di raggio dal centro del pozzo. Ai sensi dell'art. 21 del D.L. 11/05/1999 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 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e di distribuzione, è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
All'interno della zona di salvaguardia sono possibili interventi di modificazione del tessuto edilizio, solo ove siano già presenti e funzionanti condotte fognarie, non sono ammesse destinazioni d'uso che determinino diversi carichi di inquinamento da quelli originari. I nuovi allacciamenti fognari dovranno essere con tubazioni a tenuta.

ART. 20.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica

Ai sensi del DPCM 23/4/92 le distanze tra i conduttori delle linee elettriche aeree ed i fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata sono i seguenti:

- nel raggio pari a 28 m. dal conduttore di tensione di 380 kV
- nel raggio pari a 18 m. dal conduttore di tensione di 220 kV
- nel raggio pari a 10 m. dal conduttore di tensione di 132 kV

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

ART. 20.6 Fascia 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 Edifici e aree vincolate

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

ART. 20.8 Ritrovamenti e scoperte archeologiche

In caso di ritrovamento di reperti a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati di materiale archeologico e paleontologico è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della regione Liguria, con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimuoverli dal luogo di ritrovamento ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
Tutti gli interventi che prevedono scavi e che ricadono nell'obbligo della *Verifica Preventiva di interesse archeologico,* dovranno attenersi a quanto previsto dagli art. 95 e 96 del D.lgs 163/2006 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 più 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.
4) 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. 20.9 Demolizione di fabbricati esistenti per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici

Nel caso di demolizione di edifici esistenti necessaria per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici di previsione, il PUC riconosce una pari potenzialità edificatoria ad altre aree di proprietà del soggetto interesssato dal procedimento di espropriazione. La cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera pubblica e la conseguente potenzialità edificatoria dovranno essere regolate da una apposita convenzione tra il Comune ed il proprietario, da approvarsi dalla Giunta Comunale, preceduta da una variante di aggiornamento del PUC.

ART. 21 Disposizioni comuni alle varie zone, chioschi, tettoie isolate e difesa del suolo

Le disposizioni di cui alle presenti norme del PUC non si applicano nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica.

Limitatamente agli ambiti e distretti Ar.1, Ar.2, Ar.3, Ar.4.1, Ar.4.2, e aDr.1, aDr.2, aDr.3.1, aDr.3.2, aDr.4, aDr.5, aDr.6, Dr.7, aDr.8, Dr.9 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' "ALLEGATO 2 – DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI – SCHEDA N. 1.5 – EDIFICIO ISOLATO" della "Disciplina Paesistica di Livello Puntuale", l'altezza massima del fabbricato è fissata in m. 9,00 per tutti gli ambiti nei quali tale tipologia è ammessa; in tal caso il terzo piano dell'edificio non può avere una superficie lorda superiore a 1/3 di quella del piano sottostante e comunque superiore a mq. 40,00. La presente disposizione si applica in deroga alla misura dell'altezza massima dei fabbricati stabilita nelle norme di zona degli ambiti interessati.

Su tutto il territorio dovrà essere evitata la distruzione delle canalizzazioni superficiali e la modifica delle condizioni di drenaggio superficiale. Nei nuovi interventi si dovranno prevedere adeguati sistemi di drenaggio correlati ai caratteri di permeabilità dei suoli ed alla natura dei materiali litologici. Nelle zone urbane dovranno altresì essere rispettati i rapporti di permeabilità del suolo indicati per ciascun ambito e distretto. Le sistemazioni idrauliche e le sistemazioni di versante dovranno essere eseguite con le tecniche dell'ingegneria naturalistica e del recupero ambientale.

Sono ammessi miglioramenti fondiari con conseguente variazione delle quote naturali del terreno, fermo restando il rispetto della disciplina paesistica.

ART. 22.1 Reti elettriche

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

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

ART. 22.2 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

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

ART. 23 Lettura delle norme e delle simbologie grafiche - Definizioni puntuali

La Descrizione Fondativa costituisce elemento di riferimento del PUC.
In caso di contrasto tra i provvedimenti comunali prevalgono le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

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

TITOLO II - CONTROLLO URBANISTICO

ART. 24 Elementi di indirizzo delle trasformazioni fisiche e funzionali

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

- conservazione e riqualificazione dei nuclei di Castello e Varcavello operando contemporaneamente in modo da eliminare gli elementi di disturbo e favorire, mediante opportune infrastrutture, una nuova fruibilità adeguata alla peculiarità dei luoghi
- valorizzazione e riqualificazione delle borgate storiche minori
- ricomposizione e riorganizzazione del territorio gravitante su via Diano Castello nel tratto compreso tra il confine con Diano Marina ed i primi tornanti di accesso al nucleo di Castello mediante la saturazione della porosità urbanistica con interventi tipologicamente corretti favorendo “altres” il trasferimento di attività produttive in altre zone a minore vocazione residenziale
- riqualificazione delle espansioni più recenti in contesto rurale promuovendo interventi di ricomposizione architettonica e di dotazione infrastrutturale
- concentrazione degli interventi più consistenti di nuova edificazione e loro relativa riorganizzazione nelle aree di fondovalle, in particolar modo quella lungo il torrente San Pietro, in relazione alle trasformazioni in atto quali la creazione della nuova linea ferroviaria e la futura dismissione della Caserma Camandone
- consolidamento delle aree marginali favorendo un limitato sviluppo lungo gli assi già urbanizzati, garantendo comunque adeguate zone di rispetto in particolare per il nucleo di Castello
- limitazione della realizzazione di costruzioni di tipo rurale al reale sfruttamento agricolo dei fondi ovvero al loro presidio ambientale
- sperimentazione relativa alla progettazione ed alla realizzazione di piccoli nuclei insediativi in ambiti rurali i quali, in continuità tipologica e costruttiva con i modelli storici riscontrabili nel territorio comunale, adottino soluzioni impiantistiche,

energetiche e tecnologiche in genere tali da renderli effettivamente compatibili con l'ambiente esercitando su di esso un impatto molto limitato.
- creazione di ambiti nei quali sia possibile l'insediamento di attività produttive rapportate alla situazione locale.
- riorganizzazione del sistema delle infrastrutture viarie attuali e programmazione delle nuove strade in rapporto allo sviluppo edilizio programmato
- potenziamento del sistema dei servizi
- individuazione di un indirizzo adeguato al comprensorio per le aree in corso di dismissione della Caserma Camandone.

Risultano dunque prioritari gli obiettivi di tutela del paesaggio, di controllo e coordinamento dello sviluppo insediativo, di valorizzazione delle attività economiche ed inoltre di fruizione delle parti di territorio allo stato naturale nella costante ricerca di un nuovo e più confacente equilibrio complessivo.
Gli strumenti fondamentali a tale scopo predisposti sono le **Norme di conformità**, le **Norme di congruenza** e la **Disciplina Paesistica di Livello Puntuale**.

Al fine di garantire una corretta gestione del piano mirata alla effettiva persecuzione delle finalità di cui all'articolo precedente gli interventi ammessi devono essere puntualmente verificati ed ammessi in base alla compatibilità con le seguenti componenti irrinunciabili:
- la tutela dei nuclei storici con particolare riferimento a Castello che necessità di essere svincolato dalla attuale viabilità provinciale di attraversamento
- il mantenimento della fascia di rispetto dei nuclei storici
- la salvaguardia nel paesaggio agrario e delle relative testimonianze antropiche mediante la individuazione di aree non insediabili e ambiti in cui attivare autentiche operazioni di presidio e valorizzazione ambientale
- la concentrazione del nuovo volume residenziale nelle parti del territorio già sufficientemente urbanizzate
- la dotazione delle infrastrutture puntualmente individuate nella “Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva” facente parte del documento di “Verifica degli standards” in relazione al peso insediativo previsto

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

ART. 25 Modalità 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. 26 Modalità di intervento

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

ART. 27 Documenti costitutivi del Piano

La presente Piano Urbanistico Comunale è costituito dai seguenti documenti:

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

INQUADRAMENTO GENERALE E RAPPRESENTAZIONE
DEI CARATTERI FISICI E PAESISTICI DEI SITI
Tav. A1 Individuazione del territorio comunale nel suo comprensorio scala 1 :25.000
Tav. A2 Orografia a livello comprensorialescala 1 : 25.000

Tav. A3	Tipologia insediativa dei nuclei storici a livello comprensoriale	scala 1 : 25.000
Tav. A4	Principali infrastrutture di trasporto del comprensorio	scala 1 : 25.000
Tav. A5	Estratto PTCP Regione Liguria	scala 1 : 25.000
Tav. A6	Aspetti geomorfologici e toponomastici	scala 1 : 5.000
Tav. A7	Aspetti vegetazionali: uso prevalente del suolo	scala 1 : 5.000
Tav. A8	Aspetti insediativi: destinazione d'uso degli edifici	scala 1 : 5.000

ESAME DEL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO

Tav. B1	Analisi dei vincoli: il vincolo 1497/39 il vincolo 1089/39 le aree percorse dal fuoco i corsi d'acqua non classificati	scala 1 : 5.000
Tav. B2	Il livello insediativo del PTCP	scala 1 : 5.000

ILLUSTRAZIONE DEL BILANCIO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PdF

Tav. C1	Analisi della zonizzazione del PdF: edifici preesistenti al PdFe realizzati durante il PdF	scala 1 : 5.000
Tav. C2	Analisi della zonizzazione del PdF sovrapposta al PTCP edifici preesistenti al PdF e realizzati durante il PdF	scala 1 : 5.000
Tav. C3	Analisi della incidenza dei condoni sovrapposta al PdF evidenziando le zone agricole	scala 1 : 5.000
Tav. C4	Analisi delle aree asservite su catastale sovrapposta al PdF con edifici realizzati durante il PdF	scala 1 : 5.000
Tav. C5	Analisi dello stato di attuazione delle zone sottoposte a S.U.A.	scala 1 : 5.000
Tav. C6	Analisi dello stato di attuazione degli standards e della viabilità	scala 1 : 5.000
Tav. C7	Aree di effettiva produzione agricola in rapporto alle zone “E” del PdF	scala 1 : 5.000

ANALISI PROPEDEUTICHE ALLA FORMAZIONE
DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

Tav. D1	Analisi storica degli edifici	scala 1 : 5.000
Tav. D2	Analisi tipologica degli edifici	scala 1 : 5.000
Tav. D3	Analisi dei percorsi storici	scala 1 : 5.000
Tav. D4	Analisi dei toponimi	scala 1 : 5.000

DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE

Tav. E1	Analisi dei percorsi e delle vie di comunicazione	scala 1 : 5.000
Tav. E2	Analisi delle reti tecnologiche: idrico-sanitaria	scala 1 : 5.000
Tav. E3	Analisi delle reti tecnologiche: elettrica e gas	scala 1 : 5.000

ANALISI DEI PROCESSI SOCIO-ECONOMICI

Tav. F1	Analisi della distribuzione della popolazione residente e non residente	scala 1 : 5.000
Tav. F2	Analisi della distribuzione quantitativa della popolazione residente	scala 1 : 5.000
Tav. F4	Analisi delle attività produttive, dei servizi e delle aree effettivamente destinate alla produzione agricola	scala 1 : 5.000

SINTESI INTERPRETATIVE

Tav. G1	Livello di qualità ambientale	scala 1 : 5.000
Tav. G2	Valori paesistici ed ambientali	scala 1 : 5.000
Tav. G3	Problematiche connesse alla viabilità ed all'inquinamento	scala 1 : 5.000
Tav. G4	Valutazione del grado di stabilità ambientale e della suscettività alla trasformazione	scala 1 : 5.000
Tav. G5	Proposte di variante all'assetto insediativo del PTCP	scala 1 : 5.000

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

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

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

Il documento di calcolo del peso insediativo.

d) Le presenti **Norme**, oltre alla parte generale finora redatta, contengono:
- le Norme di conformità relative agli ambiti di conservazione 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. 28 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

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

Art. 29 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 1968 n. 1444.

Ambiti di conservazione, riqualificazione 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 Varcavello	zona A
3)	ambito di conservazione res.	Ar.2.1		zona A
	sottoambito	Ar.2.1/a	Borgata Ferretti	zona A
	sottoambito	Ar.2.1/b	Borgata Ferretti Sottani	zona A
4)	ambito di conservazione res.	Ar.2.2	Borgata Porcili	zona A
5)	ambito di conservazione res.	Ar.3	fascia di rispetto C.S.	zona A
	sottoambito Ar. 3a			
6)	ambito di riqualificazione res.	Ar.4.1	Monadi	zona B
7)	ambito di riqualificazione res.	Ar.4.2	S. Lucia	zona B
8)	ambito agricolo	Aa.1.1		zona E
9)	ambito agricolo	Aa.1.2		zona E
10)	ambito agricolo	Aa.1.3		zona E
11)	ambito agricolo	Aa.1.4		zona E
12)	ambito agricolo	Aa.2.1		zona E
	sottoambito	Aa.2.1/a	Salvaguardia da p.t.c.p.	zona E
13)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.1		zona E
14)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.2		zona E
15)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.3.O		zona E
16)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.3.E		zona E
17)	ambito di presidio ambientale	Apa.2		zona E
18)	ambito non insediato	Ani.1		zona E

19)	ambito non insediato	Ani.2	zona E
20)	ambito non insediato	Ani.3	zona E
21)	ambito non insediato	Ani.4	zona E
22)	ambito riqualificazione produttivo	A.r.p.	zona D
23)	ambito di completamento res.	aDr.1	zona B
24)	ambito di completamento res.	aDr.2	zona B
	sottoambito	aDr.2/a	zona B
25)	ambito di completamento res.	aDr.3.1	zona C
26)	ambito di completamento e riqual. a sua volta suddiviso:	aDr.3.2	zona C
	- nel sub-distretto	aDr.3.2a	
	- nel sub-distretto	aDr.3.2b	
	- nel sub-distretto	aDr.3.2c	
	- nel sub-distretto	aDr.3.2d	
27)	ambito di completamento res.	aDr.4	zona C
28)	ambito di completamento res.	aDr.5	zona C
29)	ambito di completamento res.	aDr.6	zona C
30)	ambito di completamento res.	aDr.8	zona C
31)	ambito di riqual.urb. e amb.	A.r.u.a.	zona D
32)	ambito produttivo turistico	A.p.t.c.	zona D

Distretti di trasformazione

1)	distretto di trasformazione res.	Dr.7	zona C
2)	distretto di trasformazione res.	Dr.9	zona C
3)	distretto di trasformazione res.	Dr.10	zona C
4)	distretto di trasformazione	Dm.1 (ex Caserma Camandone)	zona C

Art. 30 Funzioni e relative destinazioni compatibili

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

Art. 31.1 Disciplina relativa alle destinazioni commerciali

Ai sensi della nuova disciplina del commercio D.lvo n. 114 del 31/3/1998 e **del Testo Unico Commercio L.RL N° 1/2007 e delle Delibere di Consiglio regionale N° 31 del 17 dicembre 2012, N° 31 del 18 novembre 2014, N° 6 del 23 febbraio 2016**, le tipologie di vendita alimentari e non alimentari, ammesse sul territorio comunale, risultano le seguenti:

EV **esercizi di vicinato** fino a 150 mq di superficie netta di vendita
MSV **medie strutture di vendita** tra 150 e 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, A p.t.c.	
-	alimentari	sv. < 100 mq ammissibili
		sv. > 100 mq non ammissibile
-	non alimentari	sv. < 150 mq ammissibile
		sv. > 150 mq non ammissibile
ambiti	Ar.4.1, Ar.4.2,	

ambiti/distretti aDr.1, aDr.2, aDr.3.1 ,aDr.4, aDr.5, aDr.6, Dr.7 e aDr.8
- alimentari e non sv. < 400 mq ammissibile
alimentari e non sv. > 400 mq non ammissibile
ambiti/distretti aDr.3.2, A.r.p., A.r.u.a. ,Dm1, Dp.1,
- alimentari sv. ≤ 1500 mq ammissibile MSV
sv. > 1500 mq non ammissibile MSV
- non alimentari sv. ≤ 1500 mq ammissibile
sv. > 1500 mq ammissibile

Definizioni di riferimento:
- superficie di vendita "sv" (art. 14 TU in materia di commercio Legge N°1/2007 regione Liguria) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi Al fine di un raccordo tra la regolamentazione commerciale, che definisce la superficie di vendita (come sopra) e la pianificazione urbanistica, si assume la seguente parametrazione:
- superficie di vendita/superficie lorda di pavimento sv/slp=0,83 che si assume come riferimento per il presente PUC.

Art. 31.2 Dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci

Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela
Si applicano non solo agli esercizi commerciali disciplinati dal TU regionale, ma anche per i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio, farmacie e simili.
Tali parametri sono da intendersi in aggiunta agli standards per aree pubbliche di cui all'art. 5 comma 2 del DI 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, mentre possono essere soddisfatti dalle dotazioni private di cui alla legge n. 122/89 con esclusione di quelle pertinenziali alla residenza.
Per gli esercizi di vicinato (**EV**) e per le altre attività sopra elencate aventi le stesse caratteristiche di superficie non sono previsti valori di soglia.
Parametri di dotazione da rispettare congiuntamente:
- PA standard = dotazione minime di posti auto; si assumono i seguenti valori di relazione convenzionali tra il PA (posto-auto) e la superficie reale di pavimento:
26 mq/PA comprensivi della viabilità interna e di accesso, per i parcheggi raso
28 mq/PA comprensivi della viabilità interna e di accesso, per i parcheggi in struttura pluripiano
- SP standard = dotazioni minime di superficie destinata a parcheggio comprensive delle aree di manovra.

Per la **MSV** 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 800 mq , SP standard = 1,5 mq di parcheggio x mq. Sv
da 800 mq. fino a 1500 mq , SP standard = 2,5 mq di parcheggio x mq. Sv
non alimentari oltre i 150 mq SP standard = 0,80 x sv

Dotazione di area di sosta o di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale.
L'apertura di nuovi esercizi e/o strutture è vincolata dal PUC alle dotazioni delle quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse strutture di vendita:
Per le strutture di vendita con la seguente soglia di superficie:
- 600 ≤ sv ≤ 1000 mq SP mov ≥ 0.,18 x sv + 48
Le aree di cui sopra non possono essere residuali, ma devono avere una forma tale da consentire, l'inscrizione in esse di un rettangolo di misura non inferire a m. 5 x 10; tale area deve essere contigua all'esercizio commerciale.

Per le strutture di vendita con la seguente soglia di superficie:
- sv ≤ 600 mq
Per la dotazione di cui trattasi è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela purché incrementata come segue
SP ≥ SP standard + 50
PA ≥ PA standard + 2

Art. 31.3 Accessibilità alle aree di sosta e manovra da parte dei veicoli adibiti al rifornimento merci

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

TITOLO III - NORME DEGI AMBITI

Art. 32 Ambiti Ar.1

Descrizione e individuazione.
Tali ambiti ricomprendono i nuclei storici principali di Diano Castello e Varcavello e loro successivi ampliamenti; rispetto al D.M. 2-4-1968 n. 1444 tali ambiti sono classificati come zone A.
In particolare l'ambito **Ar.1.1** corrisponde al nucleo storico di **Diano Castello** mentre l'ambito **Ar.1.2** corrisponde al nucleo storico di **Varcavello**.
Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- conservazione del patrimonio edilizio storico
- mantenimento di siti emergenti di identificazione nell'ambito del comprensorio ed i seguenti obiettivi particolari rispetto all'assetto dell'ambito:
- riqualificazione e manutenzione edilizia
- miglioramento dei servizi a supporto della fruizione dei nuclei
- miglioramento delle infrastrutture viarie locali con eliminazione dei tratti di attraversamento a favore di una generale pedonalizzazione dei nuclei
- promozione delle iniziative miranti al reinsediamento della residenza primaria
- promozione della fruizione turistica
- promozione di iniziative di carattere culturale
- agevolazione dell'insediamento di attività commerciali e di locali pubblici

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 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.

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

Gli interventi di cui sopra non possono comunque prevedere modificazioni dell'altezza della gronda né della inclinazione delle falde.
La C.L.P. ha comunque sempre la facoltà di valutare puntualmente quegli interventi che, pur comportando lievi modifiche alla sagoma dell'edificio, si configurino come un sostanziale miglioramento dello stesso nel suo complesso dal punto di vista ambientale e non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insieme costruito del nucleo storico e non comportino ampliamenti di volume.
Sul fabbricato contrassegnato catastalmente con il n° 1089 del F° 2 è ammesso un ampliamento della SA esistente del 20% per la creazione di un servizio igienico su di un piano al fine di compensare la demolizione di un servizio igienico esistente nell'attiguo terreno destinato a parcheggio pubblico P37.
Modalità di attuazione degli interventi
Titolo abilitativo prescritto dalla legislazione vigente in materia urbanistico-edilizia, semplice nei casi previsti dalla legge.

Art. 33 Ambiti Ar.2

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

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio storico minore
- mantenimento delle tipologie storiche di presidio ambientale a nucleo ed i seguenti obiettivi particolari rispetto all'assetto dell'ambito:
- recupero, riqualificazione, manutenzione edilizia
- miglioramento dei servizi e delle infrastrutture locali a supporto della fruizione dei nuclei
- promozione delle iniziative miranti al reinsediamento della residenza primaria e secondaria
- promozione della fruizione turistica
- promozione di iniziative di carattere culturale

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 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.

Interventi ammissibili
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 10% del volume preesistente 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 manufatti singoli o contigui e la loro ricostruzione**, con o senza cambio di destinazione d'uso, secondo i parametri e le indicazioni di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale; il volume ricostruito sarà valutato secondo le modalità stabilite dalle presenti norme per le nuove costruzioni.
La demolizione parziale o 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.
Vengono consentiti eccezionali casi di nuova costruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso, mediante **l'accorpamento della volumetria esistente** su lotti contigui della stessa proprietà qualora venga dimostrato il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico in rapporto ai parametri qualitativi della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale .
Le proposte in tal senso dovranno necessariamente:

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

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

Modalità di attuazione degli interventi

Oltre ai casi in cui la normativa vigente prevede la semplice comunicazione, gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio diretto.
La demolizione e ricostruzione di fabbricati senza cambiamento di destinazione d'uso, qualora gli interventi interessino quantità ≤ 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, sarà consentita mediante titolo abilitativo edilizio diretto.
La ristrutturazione edilizia qualora comporti il cambiamento della destinazione d'uso, ovvero la demolizione e ricostruzione di fabbricati totale o parziale > 1/3 della volumetria complessiva fuori terra o l'accorpamento e ricollocazione di più volumi ricadenti in un determinato lotto d'intervento in una nuova costruzione sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio convenzionato oneroso il quale dovrà prevedere:
-la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota parte aggiuntiva al contributo ex lege 10/77, pari a:

-per destinazione residenziale: standards parcheggi e verde per complessivi 11,5 mq/ab assumendo come parametro di riferimento 120 mc/ab., dei quali:

- 9 mq/ab di verde attrezzato,
- 2,5 mq/ab di parcheggio.

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

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

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art.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 2/4/1968 n. 1444.
I sub-ambiti Ar. 2.1/a e Ar.2.1/b si attuano ognuno con un titolo edilizio unitario convenzionato 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. Si ritiene necessaria la redazione di un progetto unitario per ciascun sub-ambito che dovrà descrivere la costruzione, attraverso una puntuale relazione storica, con riferimento sia alle tipologie edilizie sia alle tecniche costruttive e ai materiali impiegati e che attesti il sedime del manufatto e il suo sviluppo in altezza; altresì dovrà essere prodotto un rilievo planimetrico e altimetrico dei manufatti da recuperare. Il

progetto dovrà esplicitare le aggiunte e integrazioni valutando attentamente che le soluzioni impiegate non compromettano le preesistenze da conservare. Dovrà altresì essere valutato il corretto inserimento nel contesto paesaggistico.
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 50% della volumetria esistente ai fini di favorire il recupero della parte di nucleo storico abbandonato; in esso, denominato “Ferretti” , restano i ruderi di un antico frantoio a sangue e tracce di un percorso che andrà valorizzato e conservato;
- Ar.2.1 /b è consentito la ricostruzione e l'incremento pari al 50% della volumetria esistente; era il nucleo più popolato detto “Ferretti Sottani”, ormai in stato di rudere.

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

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

Entrambi i nuclei abbandonati sono caratterizzati da tetti a due falde con colmo parallelo alla facciata ed equidistante da queste, i collegamenti verticali sono generalmente contenuti all'interno dei singoli edifici, le bucature hanno l'altezza prevalente sulla larghezza e sono in genere allineate nei vari piani e distribuite con una certa simmetria e organicità con il contesto complessivo. Fermo ristando il rispetto delle caratteristiche dei piccoli nuclei sono ammesse anche limitate coperture piane e scale esterne.
Nel caso di utilizzo di tecniche costruttive riconosciute afferenti la bioedilizia (es. edificio in classe A secondo agenzia Casa Clima di Bolzano) o che prevedano il ricorso a energie rinnovabili è ammesso un premio di cubatura massimo del 5% aggiuntivo rispetto all'incremento previsto.
In linea generale è previsto il seguente assetto:

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

Scheda norma Ar.2.1./a

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	4.412
superficie coperta esistente	mq	375
incremento massimo di volumetria residenziale		50%
peso insediativo teorico attuale (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	18
peso insediativo teorico indotto dalla variante P.U.C.	ab.	9
Totale	ab.	27
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
volume massimo edificabile sul lotto	mc	2.250 esistente + 50%
altezza media	m	6,00
numero piani massimo		3

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

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

Contenuti della convenzione
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione.
Viabilità veicolare pubblica prevista di secondaria importanza che lambisce il sub-ambito Ar.2.1/a e che si diparte dalla viabilità preesistente e giunge fino al punto più lontano del sub-ambito: **mq/ab 42,98** da calcolare sul totale degli abitanti.
Viabilità veicolare di potenziamento della viabilità esistente prevista nell'ambito Ar.2.1 **mq/ab 32,91** da calcolare sul totale degli abitanti.
La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77. La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
Parcheggi all'interno del sub-ambito, possibilmente fronte strada o **all'interno del previsto P29** secondo i seguenti parametri. **5mq/ab.** La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nell'ambito: parametri **mq.9/ab. ,** localizzazione **Va12 .**Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC;
c) il rispetto degli standards per parcheggi privati pertinenziali minimi di cui all'art. 15 delle presenti norme;
d) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:
   - a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art. 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 2/4/1968 n. 1444.

Scheda norma Ar.2.1./b
Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	2.895
superficie coperta esistente	mq	552
incremento massimo di volumetria residenziale		50%
peso insediativo teorico attuale (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	27
peso insediativo teorico indotto dalla variante al P.U.C.	ab.	13
Totale	ab.	40
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
volume massimo edificabile sul lotto	mc	3.312 + 50%
altezza media	m	6,00
numero piani massimo		3

Parametri edilizi aspetti qualitativi
Fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area almeno il 40% della superficie attualmente libera dai fabbicati deve essere sistemata in modo da garantire la permeabilità del terreno

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

Viabilità veicolare pubblica prevista di secondaria importanza che lambisce l'ambito Ar.2 **mq/ab 42,98,** da calcolare sul totale degli abitanti.
Viabilità veicolare di potenziamento della viabilità esistente tangente a Sud del sub-ambito Ar.2.1/b e che si diparte dalla viabilità preesistente all'intersezione con il percorso pedonale antico e giunge fino al punto più lontano del sub-ambito **mq/ab 32,91** da calcolare sul totale degli abitanti**.**
La eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77. La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
Parcheggi all'interno del sub-ambito possibilmente fronte strada o **all'interno del previsto P28** secondo i seguenti parametri. **5 mq/ab** La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.

b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nell' ambito: parametri **9 mq/ab,** localizzazione **Va12.** Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC;
c) il rispetto degli standards per parcheggi privati pertinenziali minimi di cui all'art. 15 delle presenti norme;
d) dovrà inoltre essere garantito, per la realizzazione di insediamenti commerciali e direzionali, l'assolvimento dell'art. 5 comma 2 del DM 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:
   - a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art. 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 2/4/1968 n. 1444.

Art. 34 Ambito Ar.3

Descrizione e individuazione.
Tale ambito ricomprende le aree di rispetto del centro storico e dei nuclei minori in cui tuttora prevale la originaria destinazione agricola perfettamente funzionale al borgo in cui la presenza residenziale risulta non particolarmente rilevante ma spesso di buon livello ambientale di riferimento.
All'interno dell'ambito lungo il percorso di crinale è localizzato il sub-ambito denominato Ar.3a, posto lungo Via Al Convento.

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

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

Detto incremento è ammesso anche nel caso di demolizione parziale, sostituzione edilizia e accorpamento delle volumetrie esistenti

E' ammessa la **demolizione parziale o completa di manufatti singoli o contigui e loro ricostruzione**, con e senza cambio di destinazione d'uso, senza aumento di volume secondo i parametri e le indicazioni di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale; il volume ricostruito sarà valutato secondo le modalità stabilite dalle presenti norme per le nuove costruzioni.
La demolizione parziale o 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.4, aDr.5 e aDr.8 ai lotti minimi territoriali d'intervento (stabiliti per ogni zona) esclusivamente per raggiungere l'indice territoriale ivi stabilito qualora questi ultimi avessero precedentemente utilizzato in parte o esaurito la loro potenzialità edificatoria.
La demolizione totale non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per l'ambito.
Vengono consentiti eccezionali casi di nuova costruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso, mediante l'**accorpamento della volumetria esistente** su lotti contigui della stessa proprietà qualora venga dimostrato il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico in rapporto ai parametri qualitativi della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
Particolare attenzione dovrà essere dedicata al rispetto dei punti di vista dal percorso di crinale.
Le proposte in tal senso dovranno necessariamente:

- documentare in modo ampio l'entità dei volumi da accorpare
- rispettare la disciplina di livello puntuale
- dimostrare con idonei mezzi rappresentativi l'effettivo miglioramento
- comportare una volumetria complessiva non superiore a mc 600
- rispettare i seguenti parametri:
  - altezza massima m 6,20
  - distanza dai confini del lotto m 5,00
  - distanza dalle strade m 5,00
  - distanze dai fabbricati m 10,00

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 a destinazione residenziale con ampliamento volumetrico fino al raggiungimento di un volume complessivo ammesso (volume esistente più incremento) non eccedente i 600 mc. La nuova costruzione dovrà essere adeguata alla normativa antisismica e rispettare i requisiti prescritti di rendimento energetico e il ricorso a energie rinnovabili, in particolare dovrà essere realizzato un tetto fotovoltaico e un serbatoio interrato per il recupero della acque meteoriche di capacità non inferiore a 5 mc. ogni 150 mc di costruzione.
I **volumi interrati** non sottostanti a fabbricati possono essere assentiti solo per la realizzazione di opere pubbliche ovvero per la realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui alla L. 122/89.
Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.
Non potranno essere realizzati impianti a serra.

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)
All'ambito Ar.3 viene riconosciuto, per i terreni non asserviti ai fabbricati esistenti, un indice virtuale di utilizzazione insediativa (I.U.I) di 0,029 mq/mq il quale, se non precedentemente utilizzato, può essere trasferito negli ambiti aDr.1, aDr.2, aDr.5 e aDr.8 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.

Modalità di attuazione degli interventi

Oltre ai casi in cui la normativa vigente prevede la semplice comunicazione, gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio diretto.

La demolizione e ricostruzione di fabbricati senza cambiamento di destinazione d'uso, qualora gli interventi interessino quantità ≥ 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, sarà consentita mediante titolo abilitativo edilizio diretto.

La ristrutturazione edilizia qualora comporti il cambiamento della destinazione d'uso, ovvero la demolizione e ricostruzione di fabbricati totale o parziale > 1/3 della volumetria complessiva fuori terra o l'accorpamento e ricollocazione di più volumi ricadenti in un determinato lotto d'intervento in una nuova costruzione sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio convenzionato il quale dovrà prevedere:

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

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

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui ai parametri stabiliti dagli art.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 2/4/1968 n. 1444.

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

a) la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota parte aggiuntiva al contributo ex lege 10/77, pari a:
   - per destinazione residenziale: standards parcheggi e verde per complessivi 14 mq/ab assumendo come parametro di riferimento 120 mc/ab.,
     dei quali:
     9 mq/ab di verde attrezzato,
     5 mq/ab di parcheggio.

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

c) la cessione gratuita al Comune di un'area destinata ad allargamento stradale per tutto lo sviluppo lineare del sub- ambito lungo via Al Convento. La delimitazione della proprietà sulla via dovrà avvenire con un muro di cinta analogo per tipologia, materiali e altezza a quello esistente;

d) Il ripristino, su richiesta dell'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico con uno sviluppo lineare di almeno 300 m direttamente serventi o confinanti con il sub-ambito.

Art. 35 Ambito Ar.4.1

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

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico	ab. 378,8
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab. 20,0
	totale	ab. 398,8

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

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

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

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

Rete distribuzione gas:
Non è presente

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

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

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

Obiettivi
In questo ambito il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- contenimento della attività edificatoria
- dotazione di un minimo di servizi di zona integrando il fabbisogno pregresso

– riqualificazione dei manufatti esistenti sotto il profilo tipologico ambientale mediante interventi di mitigazione dell'impatto visivo.

Destinazioni ammissibili

- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 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

Modalità d'intervento

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

Lotto idoneo di intervento

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

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

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

La prospicienza di un lotto su strada

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

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

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

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

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

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice 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) 0,086 mq/mq previsto.

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

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

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

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

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

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	131.830
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	8.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	2.400
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	20

Infrastrutture pubbliche previste nell'ambito

verde attrezzato VA 16	mq	2.100
parcheggio P 35	mq	560

Parametri edilizi aspetti quantitativi

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

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

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

Contenuti della convenzione
La convenzione dovrà prevedere:

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

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

- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 900 mc., per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

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

Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
E' ammessa la **demolizione parziale o completa di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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.
Gli 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 più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni d'ambito e privi di valore ambientale di riferimento.
Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti minimi idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

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

Art. 36 Ambito Ar. 4.2

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

Peso insediativo residenziale

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

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

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

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

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

Rete distribuzione gas:
Non è presente

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

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

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

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

Destinazioni ammissibili

- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra
- servizi pubblici e privati
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili)
- attività commerciali come specificato all' art. 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

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

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

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

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

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

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) dei lotti d'intervento
I lotti idonei di intervento sono individuati sulla base della superficie territoriale nel senso che al richiedente è richiesto in via prioritaria di soddisfare localmente l'eventuale fabbisogno infrastrutturale relativo ai parcheggi.
Ai lotti idonei di tale ambito viene assegnato un **indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,086 mq/mq**;
tale indice può derivare:
- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;

- dal trasferimento totale o parziale di indice 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) 0,086 mq/mq previsto.

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

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

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

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

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

Scheda norma

Dati generali

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

Infrastrutture pubbliche previste nell'ambito

verde attrezzato VA 15	mq	1.180
parcheggio P 34	mq	320

Parametri edilizi aspetti quantitativi

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

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

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

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

Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione per la quota parte di competenza dei servizi previsti e localizzati dal PUC.
b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 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 EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 600 mc., per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la 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 600 mc qualora gli stessi, secondo il parere della C.L.P., non presentino valore ambientale di riferimento. La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente.
E' ammessa la **demolizione parziale o completa di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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.
Gli 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 più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni d'ambito e privi di valore ambientale di riferimento.
Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti minimi idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

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

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

Descrizione e individuazione.
Tali ambiti ricomprendono zone di territorio Aa.1.1 (riva sinistra torrente San Pietro);Aa.1.2 Riva destra Torrente San Pietro Aa.1.3. Riva destra Torrente San Pietro) e Aa.1.4 (riva sinistra rio Pineta) caratterizzate da:
- effettiva produzione agricola di tipo intensivo;
- presenza di impianti a serra;
- dislocazione in aree tendenzialmente pianeggianti di non rilevante valore paesaggistico;
- presenza di manufatti storici significativi;
- buona presenza di infrastrutture;
- limitata presenza di edilizia residenziale.

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

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

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
Modalità d'intervento
All'interno di questi ambiti sono ammessi nuovi interventi di nuova costruzione mediante concessione diretta accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa:
- all'effettivo esercizio della attività agricola
- alla conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio
- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 con particolare riferimento:
  - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;
  - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali 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. 10/05/1999 n. 152;
- presa d'atto che, in relazione alla classificazione delle zone Aa come zone E, gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

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

All'interno di questo sub-ambito sono ammessi nuovi interventi di nuova costruzione mediante concessione diretta onerosa accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa:
- all'effettivo esercizio della attività prevista;
- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della LR 36/97 con particolare riferimento;
- al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;

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

Tipologia insediativa

In tali ambiti, in base alla potenzialità edificatoria dei terreni asserviti, è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione d'uso agricola residenziale ovvero agricola produttiva secondo quanto stabilito dalla Scheda Norma e dagli schemi tipologici della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno di ciascun ambito nel raggio di m 1.000 rispetto al perimetro del lotto nel quale verrà concentrata la volumetria a condizione che gli stessi facciano parte della stessa azienda agricola e che la volumetria oggetto di intervento sia concentrata in lotti idonei liberi di almeno mq 3.500.
Sullo stesso lotto di concentrazione è ammesso realizzare sia la volumetria relativa alla residenza, sia la volumetria relativa agli annessi mediante la edificazione di due edifici con le rispettive destinazioni d'uso.
E' ammesso che la potenzialità edificatoria dei lotti di concentrazione di cui sopra venga fornita in tutto o in parte dai lotti asserviti.
Ai fini urbanistici della formazione dei lotti di concentrazione non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC .
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 4 m. rispetto all'alzata del fabbricato fuori terra.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 765/67 art. 18 e s.m.i.

Scheda norma

Parametri edilizi aspetti quantitativi

Residenza

indice fondiario per la residenza	mc/mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,008
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq	3.500
lotto minimo di concentrazione della volumetria per Aa.1.1/a	mq	2.000

numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	210
volume massimo edificabile sul lotto	mc	600
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

Annessi

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

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

Impianti a serra

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

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

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione e individuazione.
Tale ambito ricomprende zone di territorio caratterizzate da:
- effettiva produzione agricola di tipo intensivo
- scarsa presenza di impianti a serra
- dislocazione in aree collinari di rilevante valore paesaggistico
- presenza di manufatti storici significativi
- eccessiva presenza di nuovi manufatti residenziali non sempre connessi alla conduzione del fondo o condonati all'uso esclusivamente residenziale
- sufficiente presenza di infrastrutture

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

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

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

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

Tipologia insediativa
In tali ambiti, in base alla potenzialità edificatoria dei terreni asserviti, è ammessa la

realizzazione di singoli edifici con destinazione d'uso agricola residenziale ovvero agricola produttiva secondo quanto stabilito dalla Scheda Norma e dagli schemi tipologici della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno di ciascun ambito nel raggio di m. 1.000 rispetto al perimetro del lotto nel quale verrà concentrata la volumetria a condizione che gli stessi facciano parte della stessa azienda agricola e che la volumetria oggetto di intervento sia concentrata in lotti idonei liberi di almeno mq. 5.000.
Sullo stesso lotto di concentrazione è ammesso realizzare sia la volumetria relativa alla residenza, sia la volumetria relativa agli annessi mediante la edificazione di due edifici con le rispettive destinazioni d'uso.
E' ammesso che la potenzialità edificatoria dei lotti di concentrazione di cui sopra venga fornita in tutto o in parte dai lotti asserviti.
Ai fini urbanistici della formazione dei lotti di concentrazione non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC).
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 4 m. rispetto all'alzata del fabbricato fuori terra.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 765/67 art. 18 e s.m.i.

Scheda norma

Parametri edilizi aspetti quantitativi

Residenza		
indice fondiario per la residenza	mc/mq	0,03
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)		mq/mq 0,008
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq.	5.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto per ogni singolo edificio	mc.	210
volume massimo edificabile sul lotto per ogni singolo edificio	mc.	600
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m.	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m.	5,00
distanza dai confini del lotto	m.	5,00
distanza da altri edifici	m.	10,00
Annessi		
indice fondiario per gli annessi	mc/mq	0,05
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)		mq/mq 0,014
lotto minimo oggetto di concentrazione della volumetria	mq	5.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume massimo edificabile sul lotto	mc.	400
n. piani fuori terra	n.	1
altezza massima (salvo deroga)	m.	4,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m.	5,00
distanza dai confini del lotto	m.	5,00
distanza da altri edifici	m.	10,00

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

Impianti a serra	
la superficie coperta	≤ 10 % dell'area disponibile
area di intervento	≥ 1500 mq.

altezza al colmo	≤ 6,00 m.
distanza dai fabbricati	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade pubbliche	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade provinciali	10,00 m.
muri di sostegno e contenimento	≤ 3,00 m.

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

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

Sono inoltre ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti tramite l'asservimento dell'indice di utilizzazione insediativa. Detti ampliamenti sono assimilabili alle nuove costruzioni per quanto riguarda il rispetto dei parametri di distanza, altezza, numero piani, volumetria minima e massima, Per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente con riferimento a quanto stabilito all'art 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 600 mc qualora gli stessi, secondo il parere della C.L.P., non presentino valore ambientale di riferimento.

La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente.

Sono infine ammessi i seguenti interventi:

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

Gli interventi di cui sopra sono tuttavia assimilabili alle nuove costruzioni ed in tal senso devono rispettare i relativi parametri fissati nella Scheda Norma, con la sola eccezione dell'indice di fabbricabilità e della rilocalizzazione sui lotti minimi definibili anche come lotti di concentrazione della superficie di almeno mq. 5.000, e non possono usufruire di alcun incremento volumetrico.

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

- demolizione e ricostruzione che interessi una parte dell'edificio superiore ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra;
- accorpamento volumetrico;
- variazione di destinazione d'uso ad esclusione dell'attività agrituristica;
- variazione di destinazione d'uso verso la residenza primaria con superficie agibile minima di mq. 50.

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

Art. 39 Ambiti di presidio ambientale Apa

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

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

Disposizioni comuni a tutti gli ambiti Apa

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

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 10% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti

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

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

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

Sono inoltre ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti tramite l'asservimento dell'indice di utilizzazione insediativa. Detti ampliamenti sono assimilabili alle nuove costruzioni per quanto riguarda il rispetto dei parametri di distanza, altezza, numero piani, volumetria minima e massima, Per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente con riferimento a quanto stabilito all'art 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 600 mc qualora gli stessi, secondo il parere della Commissione Ristretta, non presentino valore ambientale di riferimento. La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente.
Sono infine ammessi i seguenti interventi:

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

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

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

Sono soggetti titolo abilitativo edilizio convenzionato ed oneroso che sarà valutato espressamente dall'A.C. previo parere della C.L.P., in relazione alla dotazione locale in termini di servizi e infrastrutture.
Solo per le proprietà di terreni privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri:

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

Detta potenzialità edificatoria "una tantum" potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona, pertanto in Comune si dovrà tenere una carta puntuale degli asservimenti. Ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione della presente variante P.U.C.
Tali costruzioni dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizioanale; il tetto dovrà essere a due falde rivestito in coppi o tegole marsigliesi con pendenza massima pari a 30%, serramenti in legno, oscuramento con scuri. E' consentito l'aggetto massimo di 30 cm del tetto nella sola direzione della falda, eventuali canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame.

Art. 39.1 Ambiti Apa.1

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

Individuazione
Apa.1.1 zona posta sul versante occidentale del nucleo di Castello a valle della zona di rispetto superficie mq. 220.740+32.506
Apa.1.2 zona posta sul versante orientale del nucleo di Castello a valle della zona di rispetto superficie mq. 131.481
Apa.1.3.O zona posta sul versante occidentale del crinale Monade superficie mq. 123.250
Apa.1.3.E zona posta sul versante orientale del crinale Monade superficie mq. 33.240
Avvertenza: i valori di superficie territoriale contenuti nelle presenti norme, desunti dalla cartografia digitalizzata, hanno valore indicativo.

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

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

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

La convenzione dovrà inoltre contenere:
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale

cessione di opere e aree;

- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.L. 10/05/1999 n. 152;
- presa d'atto che, in relazione alla classificazione delle zone Apa come zone E, gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

Tipologia insediativa

In tali ambiti, in base alla potenzialità edificatoria dei terreni asserviti, è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale di presidio regolata da apposita convenzione come specificato nella normativa di zona, ovvero agricola produttiva ovvero mista secondo quanto stabilito dalla Scheda Norma e dagli schemi tipologici della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno di ciascun ambito (come specificato nella Scheda Norma) a condizione che gli stessi siano oggetto del presidio secondo le modalità stabilite nella convenzione ed che la volumetria oggetto di intervento sia concentrata in un lotto idoneo ~~libero~~ di almeno mq. 3.500.

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

Ai fini urbanistici della formazione del lotto di concentrazione non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC.

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 4 m.

Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 765/67 art. 18 e ss.mm.ii.

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

Parametri edilizi aspetti quantitativi

Residenza e annessi

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

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

Piccoli ricoveri attrezzi

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

indice fondiario	mc/mq	0,02
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,005
volume massimo edificabile sul lotto	mc	120
numero massimo piani fuori terra	n.	2

altezza massima	m	5,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini di proprietà	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00
asservimenti		anche aree non contigue purché ricadenti nel raggio massimo di m. 500 rispetto al perimetro del lotto di intervento ed appartenenti allo stesso ambito.

L'indice 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	≤ 6,00 m.
distanza dai fabbricati	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade pubbliche	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade provinciali	10,00 m.
muri di sostegno e contenimento	≤ 3,00 m.

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

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

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

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

Art. 39.2 Ambiti Apa.2

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

Individuazione
Apa.2 zona posta a monte del nucleo di Castello fino al confine N, NO del territorio comunale con propaggini fino nella zona intorno alla borgata Ferretti, superficie mq. 2.260.616

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

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

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

Tipologia insediativa
In tali ambiti, in base alla potenzialità edificatoria dei terreni asserviti, è ammessa la realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale di presidio regolata da apposita convenzione come specificato nella normativa di zona, ovvero agricola produttiva ovvero mista Paesistica di Livello Puntuale.
E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno di ciascun ambito (come specificato nella Scheda Norma) a condizione che gli stessi siano oggetto del presidio secondo le modalità stabilite nella convenzione ed che la volumetria oggetto di intervento sia concentrata in un lotto idoneo 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 4 m.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 765/67 art. 18 e s.m.i.

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

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

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

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

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

L’indice 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	≤ 6,00 m.
distanza dai fabbricati	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade pubbliche	10,00 m.
distanza dal ciglio di strade provinciali	10,00 m.
muri di sostegno e contenimento	≤ 3,00 m.

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

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

Art. 40 Ambiti non insediabili Ani

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

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

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

Interventi ammissibili
Sugli edifici esistenti in genere sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione edilizia, con esclusione degli edifici rurali di valore testimoniale (un edificio rurale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati. Sono compresi tra questi manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, essiccatoi, calcinare).

Gli interventi di demolizione completa e ricostruzione edilizia sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato.

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

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

Anche in questo caso ai fini urbanistici della formazione del lotto di intervento non è consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC.
Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi occorre fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
Gli interventi di cui sopra sono ammessi esclusivamente negli ambiti Ani 1, Ani 2 e Ani 3, mentre nell'ambito Ani 4, in relazione alle problematiche geologiche specifiche, è concesso unicamente il trasferimento dell'indice alle aree contermini.
Con la finalità contrastare l'abbandono e di recuperare terre agricole incolte o insufficientemente coltivate, ove siano presenti terrazzamenti e in presenza di condizioni di accessibilità, 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 240 mc. sono ammessi interventi che non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale e che mantengano sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e assicurino nel contempo una più ampia fruizione collettiva dei territorio e un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
Le destinazioni ammesse sono agriturismo, bed and breakfast, stalle e attrezzature connesse con l'agriturismo. Gli interventi sparsi ammissibili nell'ambito non potranno numericamente essere superiori a tre unità, per una volumetria complessiva pari a 720 mc, e trovarsi in prossimità delle strade esistenti.
Detti interventi sono volti anche ad assicurare la manutenzione e valorizzazione dei percorsi esistenti di collegamento tra il crinale ed il fondovalle del Varcavello.

q

Art. 41 Ambito di riqualificazione e completamento a destinazione produttiva. A.r.p

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

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

Rete di distribuzione idropotabile:
E' presente

Rete di scarico:
E' presente

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

Rete distribuzione gas:
Assente

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

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

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

Obiettivi
In questo ambito il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- indirizzare un completamento edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e contigue a quelle già edificate nelle quali sono già in atto da tempo in modo casuale e disordinato 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 il miglioramento della rete di viabilità principale e secondaria di accesso all'area~~;~~
- indirizzare la nuova edificazione verso modelli edilizi che prendano a riferimento la precedente tipologia agricola;
- migliorare e riqualificare i manufatti esistenti sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico -ambientale.

In linea generale è previsto il seguente assetto:
- realizzazione del potenziamento e miglioramento della viabilità veicolare di via Roma verso via San Pietro località Rue Belle;

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.

Modalità di intervento

L'ambito A.r.p. si attua con non più di due progetti e permessi di costruire convenzionati.
Tenuto conto della massima nuova volumetria possibile nell'ambito e delle previste necessarie dotazioni di aree di standard e di opere di urbanizzazione, il primo progetto dovrà prevedere la realizzazione di non meno del 50% della volumetria. Il secondo progetto dovrà prevedere il completamento dell'intervento con una tolleranza in difetto del dieci per cento.
Il primo progetto, salvo che esso utilizzi l'intera potenzialità edificatoria attribuita all'ambito, dovrà essere corredato da uno Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) esteso all'intero ambito.
Lo S.A.U. dovrà contenere anche una proposta di sistemazione dell'intero ambito e dovrà pertanto attestare la possibilità di armonico completamento dell'intervento.
Lo S.A.U. dovrà essere condiviso dalla Giunta comunale che si esprimerà sulla prima convenzione. Esso costituirà riferimento per la seconda progettazione con la quale potrà essere motivatamente variato se il Comune riconoscerà che la variante costituisca una migliore sistemazione definitiva dell'ambito.
Lo S.A.U. 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 2/4/1968 n° 144:
- 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 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

In aggiunta, per le volumetrie commerciali e residenziali, si dovranno prevedere i parcheggi privati minimi di cui all'art.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 ex legge 10/77 e sarà ripartita per ogni mc. di progetto da realizzare.

Tipologia insediativa

Si prevedono edifici con H massima ammissibile fino a 7 m., articolata secondo l'orografia del suolo e nel rispetto della disciplina paesistica puntuale, per un max di 2 piani f.t.. Dovrà inoltre essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (V. 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.

Margini di flessibilità
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.

Scheda norma
Dati generali

superficie territoriale A.r.p.	mq	14.079
ampliamento viabilità esistente	mq	1.044
standard verde e parcheggio pubblico per attività industriale e artigianale di superficie terr.		10%
standard verde e parcheggio pubblico per attività commerciale	mq/mq	80/100
*r*apporto copertura ammesso complessivo (nuovo+ esistente)	≤ fondiaria	0,2sup.
volume massimo di nuova costruzione A.r.p.	mc	7000
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m	7,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da fabbricati, salvo edifici realizzati in aderenza	m	10,00

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.

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

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

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

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare 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.

- **Viabilità** veicolare pubblica esistente di secondaria importanza da potenziare lungo il tratto di via Roma che entra nell'ambito A.r.p. **mq. 1.044;**

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

- **Verde pubblico attrezzato**, 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.
- **Parcheggio**, 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 EDIFICI ESISTENTI

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

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

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

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

Gli interventi di demolizione parziale o 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. contrassegnati col numero di **mapp 566 e 563 del F°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. compresa tra il beodo esistente da salvaguardare e il torrente compresa nell'ambito Apa1.2. dovrà essere conservata a verde ambientale.

Art. 42 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. 2/4/68 n. 1444 viene equiparato ad una zona B.

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 600 mc., per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

- 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 manufatti singoli o contigui e la loro ricostruzione**, con o senza cambio di destinazione d'uso, secondo i parametri e le indicazioni di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale; il volume ricostruito sarà valutato secondo le modalità stabilite dalle presenti norme.
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 volumetria 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

Gli 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.

Modalità di intervento

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 2/4/1968 n° 144 in termine di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
In aggiunta, per le volumetrie commerciali e residenziali, si dovranno prevedere i parcheggi privati di cui all'art. 18 della legge 765/67, (1mq. /10mc. di costruzione) come modificata dalla l. 122/89 ed i parametri di cui all'art. 31.1, 31.2 e 31.3 delle presenti norme.

Tipologia insediativa

Si prevedono edifici con H max ammissibile fino a 7 m., articolata secondo l'orografia del suolo e nel rispetto della disciplina paesistica puntuale, per un max di 2 piani f.t. esclusivamente per i locali destinati ad uffici, servizi sociali e di ristoro dei dipendenti dell'azienda. Tale quota sarà misurata tra il piano più basso esterno sistemato e l'estradosso dell'ultimo solaio coprente spazi utili o utilizzabili sia esso orizzontale o inclinato (in questo caso si rileva l'altezza media).
Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (v. disciplina paesistica).
E' consentita la realizzazione di autorimesse nei piani interrati.
E' consentita la realizzazione di volumi interrati rispetto all'edificio, fino ad una superficie coperta pari a 60 % della superficie fondiaria del lotto di intervento 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.
Gli interventi previsti non dovranno inficiare il regolare funzionamento il Corridoio Ecologico per Specie di Ambienti Acquatici corrispondente al Torrente S. Pietro; in particolare non si dovrà intervenire sul corso d'acqua limitrofo a livello di opere arginali, difese spondali, interruzioni trasversali.

Margini di flessibilità

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' altresì prevista la demolizione dei fabbricati esistenti per realizzare un corridoio verde attrezzato lungo l'argine.

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq.	13.477
standard verde e parcheggio pubblico per attività industriale e artigianale		10% di superficie terr
standard verde e parcheggio pubblico per attività commerciale	mq/mq	80/100
n. piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m.	7,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m.	5,00
distanza dai confini del lotto	m.	5,00
distanza da fabbricati , salvo edifici realizzati in aderenza	m.	10,00

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

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

Contenuti della convenzione

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

La convenzione dovrà contenere:

a) 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. 43 Ambito di completamento residenziale aDr.1

Descrizione e individuazione.
Tale distretto ricomprende la parte di territorio collocata a valle della zona di rispetto del nucleo di Castello delimitata ad O dal nucleo di Varcavello e dal distretto Dr.4 ad E da via Diano San Pietro ed a S-SE dall'ambito 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 Besusta, nonostante il suo attuale assetto prevalentemente agricolo con limitati episodi di presenze residenziali, necessita di essere riqualificata in relazione alla previsione di realizzazione del raccordo stradale tra Castello e la futura stazione ferroviaria.

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	243,1 (285,4-47,8 in aDr.2+5,5 da Aa1.2)
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	116,7
	totale	ab.	359,8

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

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

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

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

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

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

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

Classificazione
La zona aDr.1 prevede un carico insediativo non trascurabile pari a 116,7 ab. (+ 40% del carico insediativo massimo teorico attuale di 285,4 ab.), per cui nonostante la presenza di un tessuto edilizio di un certo rilievo, la posizione baricentrica in ambito comunale e la dotazione infrastrutturale sufficiente il relazione al peso insediativo attuale viene classificata come ambito di completamento.

In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dr.1 viene equiparato ad una zona B.

Obiettivi

In questo distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:

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

Destinazioni ammissibili

- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- piccole attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie integrate nel tessuto urbano esistente;
- parcheggi e autorimesse pubbliche, di uso pubblico e private comprese dei relativi spazi di manovra;
- servizi pubblici e privati;
- pubblici esercizi (ristoranti, trattorie, osterie, bar e simili);
- attività commerciali come specificato all' art. 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.

Modalità di intervento

Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali e considerando ancora la non eccessiva complessità pianificatoria e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità 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. 28 lotti idonei secondo quanto stabilito dalle presenti norme i quali risultano tutti serviti dalla viabilità esistente o servibili da quella in progetto i quali potrebbero comportare un probabile incremento volumetrico di 14.000 mc.

La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona che viene riportata nella tav. H2 è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica della zona di intervento per cui risulta attendibile come indicazione di massima.

Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:

- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **VA 5** posto al confine ovest del distretto in prossimità del nucleo di Varcavello per una quota parte di **mq. 2334**;
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene distribuita con le seguenti modalità:
  - la quota parte del fabbisogno pregresso pari a **mq. 357** viene localizzata nel parcheggio **P 20** posto al confine ovest del distretto in prossimità di Varcavello;
  - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC viene quantificata in **5 mq/ab** e localizzata in prossimità del lotto d'intervento.

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

Margini di flessibilità

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

Modalità d'intervento

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

Lotto idoneo:

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

La prospicienza di un lotto su strada

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

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

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

Il progetto di cui sopra, presentato dai privati e realizzato a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

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

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

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

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

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

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

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

tale indice può derivare:

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

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

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

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

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

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

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

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	152.777
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	70.000
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	14.000
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	116,7

Infrastrutture pubbliche previste nel distretto o in prossimità

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

Parametri edilizi aspetti quantitativi

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

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

Permeabilità dei suoli

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

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

Contenuti della convenzione

I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato “Verifica della

richiesta infrastrutturale complessiva" facente parte del documento di "Verifica degli standards".
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.

La convenzione dovrà contenere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 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 **mq. 40,7** di opere di urbanizzazione primarie;
- la monetizzazione di **mq. 23,1** di opere di urbanizzazione primarie.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
E' ammessa la **demolizione parziale o completa di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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.
Gli 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 più fabbricati di manufatti aventi dimensioni inadeguate alle previsioni di distretto e privi di valore ambientale di riferimento.
Tali interventi, che comportano un trasferimento volumetrico totale o parziale in lotti minimi idonei, sono equiparati alle nuove costruzioni per cui dovranno rispettare i relativi parametri.

Modalità d'intervento

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

Art. 44 Ambito di completamento residenziale aDr.2

Descrizione e individuazione.
Tale ambito ricomprende la parte di territorio collocata subito a monte del nucleo urbano di Diano Marina e delimitata ad O da APA 1.1 posto lungo la sponda sinistra del torrente Varcavello, 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 PdF avrebbero dovuto concentrarsi la maggior parte degli interventi di nuova edificazione; tuttavia, come evidenziato nella Descrizione Fondativa, tale previsione è stata in buona parte disattesa a causa delle difficoltà insorte nella gestione dei SUA di cui alle zone UU (Unità urbanistiche).
Il territorio 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 sub-ambito denominato aDr.2/a posto in prossimità della Caserma Camandone su Via Diano S.Pietro.

Peso insediativo residenziale aDr.2 compreso aDr.2/a
- peso insediativo teorico attuale ab. 1.174,3 (1126+47,8 ex DR1)
- peso insediativo teorico indotto dal PUC ab. 252,8 (218,8+34)
- totale ab. 1.427,1

Peso insediativo residenziale aDr.2/a
- peso insediativo teorico attuale ab. /
- peso insediativo teorico indotto dalla variante al PUC ab. 34
- totale ab. 34

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

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

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

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

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

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato .

in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 6.059 (valore ridotto al 50% trattandosi di zona B ai sensi del D.M. 2/4/68 n. 1444).

Parcheggio:
sono presenti le aree di parcheggio P 11, P 12, P 13, P 14, P 15, per complessivi mq.-5.109 che rendono la zona sufficientemente dotata.

Classificazione
L'ambito aDr.2 e il sub-ambito aDr.2/a prevedono un carico insediativo non trascurabile pari a 252,8 ab. in valore assoluto, anche se modesto in percentuale rispetto al carico insediativo massimo teorico esistente di 1174,3 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. 2/4/68 n. 1444 l'ambito aDr.2 viene equiparato ad una zona B.

Obiettivi
- 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.

Modalità di intervento: aDr.2
Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque

interessato consistenti porzioni territoriali e considerando ancora le modalità insediative previste da PUC (di fatto basate sulla tipologia della casa isolata destinata a saturare i lotti liberi), la non eccessiva complessità pianificatoria e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità 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. V2, è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica della zona di intervento e per cui risulta attendibile come indicazione di massima.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:
- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene 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 **5 mq/ab** da localizzare in prossimità del lotto d'intervento o comunque all'interno del distretto.

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

Margini di flessibilità
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 Fg.7 con i n° 315,644,596,564,628,629,600,646, contrassegnati con apposita simblologia grafica nella tavola di PUC, è prevista la realizzazione di un **centro termale** fondato sul riconoscimento e l'autorizzazione alla captazione di acqua termale a fini terapeutici.
In deroga all'articolo 18 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 2.4.68 N° 1444. E' altresi' ammesso la formazione di un secondo piano interrato e il collegamento degli spazi interrati, anche relativi a fabbricati distinti, in modo da creare spazi funzionali al centro termale.
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

Modalità d'intervento aDR.2
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.

Lotto d'intervento idoneo
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 **≥ 1500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

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

La prospicienza di un lotto su strada

La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per 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 planoaltimetrico;
- relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- progetto di massima di tutto i tracciato oggetto di intervento in relazione ai punti di partenza ed arrivo indicati nel PUC;
- progetto esecutivo del tratto interessato relativo sia agli aspetti stradali sia agli aspetti delle reti tecnologiche;
- indicazione delle modalità di interfacciamento per la prosecuzione dell'opera;
- capitolato prestazionale dal quale sia possibile verificare la corrispondenza dei materiali e delle tecnologie impiegate alle richieste stabilite dalla P.A.;
- computo metrico da quale dedurre le superfici di intervento;
- piano particellare di esproprio;
- frazionamenti e pratiche catastali per il trasferimento delle infrastrutture alla P.A.

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

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

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

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

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 **0,143 mq/mq**;

tale indice può derivare:

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

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

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

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

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale 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.

Modalità di intervento aDr.2/a

Il sub-ambito **aDr.2/a** si attua con un P.U.O. di iniziativa pubblica, privata o mista.

I servizi pubblici esistenti all'interno del sub-ambito P15 e Ic15 in sede di P.U.O. potranno essere rilocalizzati a scelta della A.C., fermo restando il rispetto delle quantità superficiali.

Il tracciato della viabilità di cui alla tavola V2 potrà essere variato di 20 mt. per ogni lato.

Una quota non inferiore al 10% della superficie agibile edificabile deve essere destinata ad 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.

Al **sub-ambito aDr.2/a**, soggetto a PUO, viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa pari a **0,143 mq/mq**

tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del sub-ambito qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione, con esclusione dei servizi pubblici esistenti P15 e Ic15;

- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nell'ambito aDr.2 qualora il sub-ambito abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria;
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa da terreni ricadenti nella zona di rispetto Ar.3, (max. 0,029 mq/mq) qualora il sub-ambito abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria ;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso ambito aDr.2 o nella zona di rispetto Ar.3.

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria complessiva possono sommarsi tuttavia in nessun caso potrà essere superato indice di utilizzazione insediativa 0,143 mq/mq. previsto.

Scheda norma aDr.2

Dati generali

superficie territoriale complessiva (compreso aDr.2/a)	mq	251.826
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	52.500
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	26.250
incremento di peso insediativo (1ab ogni 120 mc lordi)	ab.	218,8

Infrastrutture pubbliche previste nell'ambito o in prossimità di esso

verde attrezzato "parco urbano" mq6.059 (v.supra "modalità di intervento")	mq/ab	24
parcheggi in prossimità del lotto	mq/ab	5
viabilità di competenza	mq/ab	18,8

Parametri edilizi aspetti quantitativi

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

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

Permeabilità dei suoli

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

Scheda norma sub-ambito aDr.2/a

Dati generali

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

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice di utilizzazione insediativa (I.UI.)	mq/mq	0,143
volume minimo per ogni edificio	mc	1.000
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima	m.	9,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m	7,50
- per strade di larghezza superiore a m 15	m	15,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

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

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

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

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

b) la monetizzazione per l'acquisizione della quota parte del verde attrezzato da reperire nell’ambito in prossimità di esso:
   - v**erde attrezzato carente nell’ambito aDr.2**
     per il verde attrezzato carente **nell’ambito aDr.2** pari a mq. 6.059 vengono fissati i seguenti parametri: 27,7 **mq/ab**;

- **verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nell'ambito aDr.2 : 9 mq/ab;**
  Tale monetizzazione potrà essere scomputata con la realizzazione diretta da parte del proponente di opere pubbliche previste e localizzate dal Piano (anche extra 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 **mq. 23,8 /ab.** di opere di urbanizzazione primaria
- la monetizzazione di **mq. 36,7/ab.** di opere di urbanizzazione secondaria.

Contenuti della convenzione per aDr.2/a

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

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

- **viabilità,** si demanda alla fase della elaborazione del PUO la puntuale progettazione e condivisione con l'A.C. del previsto potenziamento della viabilità pubblica esistente che collega via Diano San Pietro con la strada provinciale Diano Marina – Diano Castello e di quella che lambisce il distretto sul suo lato ovest e la conseguente determinazione del parametro (espresso in mq/ab.) da inserire in convenzione
- **parcheggi in prossimità del lotto,** possibilmente fronte strada secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC, vengono fissati i seguenti parametri: **5 mq/ab**
  La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte dei parcheggi qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
  La quota parte di parcheggi di cui a questo punto non viene rappresentata nella tavola del PUC dedicata alla localizzazione degli standards.

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

- **verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nel sub-ambito aDr.2/a e i fabbisogni pregressi della zona:** sistemazione a verde pubblico e cessione al Comune di un'area, di mq. 1200, all'interno della quale realizzare un edificio ad un piano, avente superficie pari a 150 mq., destinato ad attrezzatura collettiva da trasferire al Comune. Contestuale recupero dell'antico percorso pedonale e dell'originario ingresso a Villa Contessa e relativi muri di pertinenza ancora presenti.

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.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

– opere interne;
– manutenzione ordinaria;

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

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

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

Art. 45 Ambito di completamento e riqualificazione aDr.3.1 e aDr.3.2

Descrizione e individuazione.
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.360 Diano Marina - Diano S. Pietro caratterizzata da una notevole eterogeneità delle destinazioni d'uso non sempre compatibili con il contesto.
In ragione delle sensibili differenze di destinazioni d'uso riscontrabili nell'area ed alla loro localizzazione la stessa viene divisa in due ambiti:
- **aDr.3.1** caratterizzato quasi esclusivamente dalla presenza di edifici residenziali;
- **aDr.3.2** caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione d'uso produttiva e commerciale, di attrezzature per il tempo libero e la ristorazione nonché di residuali fondi agricoli.

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

Peso insediativo residenziale

aDr.3.1

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

aDr.3.2

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	18
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	178,6
-	totale	ab.	196,6

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

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

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

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

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

Verde attrezzato:
L'ambito aDr.3.1 non presenta aree di verde attrezzato pubblico;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 460
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° 36/1997, al 50% al fine del soddisfacimento dello standard per servizi

Parcheggio:
L'ambito aDr.3.1 non presenta aree di parcheggio pubblico;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 128
L'ambito aDr.3.2 presenta aree a parcheggio privato aperto al pubblico pari a mq. 1080, da computare, ai sensi dell'art. 32 della legge RL N° 36/1997, al 50 % al fine del soddisfacimento dello standard per servizi.

Classificazione
Gli 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. 2/4/68 n. 1444 gli ambiti aDr.3.1 e aDr.3.2 vengono equiparati ad una zona C

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

Nel sub ambito aDR.3.2b sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- strutture ricettive all'aria aperta nella tipologia di utilizzo a campeggio come definita all'art.13 della legge RL N° 32/2014 e smei e dalle relative disposizioni attuative
- dotazioni igienico-sanitarie e servizi per ricevimento-accettazione come disciplinate dalle disposizioni attuative della legge RL N° 32/2014 e smei

Modalità di intervento ambito aDr.3.1

L'ambito a**Dr.3.1** si attua mediante titoli abilitativi edilizi diretti convenzionati da porre in atto su lotti di intervento idonei.
Viste le caratteristiche della zona, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di PUO e considerando ancora le modalità insediative previste da PUC (di fatto basate sulla tipologia della casa isolata destinata a saturare i lotti

liberi), la non eccessiva complessità pianificatoria e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare 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 **mq. 1325** (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

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

Lotto d'intervento 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 **≥ 1500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

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

La prospicienza di un lotto su strada

La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per 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 **0,143 mq/mq**; tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice 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. (0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato "idoneo" deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso 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 0,143 mq/mq. previsto.

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

I lotti idonei possono derivare direttamente dalla situazione catastale preesistente ovvero essere oggetto di frazionamento di porzioni territoriali più ampie libere da edifici.
Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del 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.

Scheda norma ambito aDr.3.1

Dati generali

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

Infrastrutture pubbliche previste nell'ambito o in prossimità

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

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	0,50
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,143
lotto minimo di intervento	mq	1.500
~~- per la residenza~~	~~mc/mq~~	~~0,6~~
~~- per il commercio ed altre attrezzature private~~	~~mc/mq~~	~~0,6~~
numero edifici realizzabili per ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto	mc	900
volume massimo edificabile sul lotto	mc	1.200
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m	10,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m	7,50
- per strade di larghezza superiore a m 15	m	15,00
distanza dai confini del lotto	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

Permeabilità dei suoli

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

Contenuti della convenzione

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

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

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 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:
   - a ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI dell'ambito aDr.3.1.

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

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

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

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

E' ammessa la **demolizione parziale o completa di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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.

Gli 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 più 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.

Modalità d'intervento

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

Modalità di intervento ambito aDr.3.2

L'ambito a**Dr.3.2** 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, esteso all'intero sub-ambito, 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. 360;
- 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.

Margini di flessibilità

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.
Fatta 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 36/97 o fuori di esso a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza 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 7 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.

Scheda norma AMBITO aDr.3.2.

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	42.915
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	25.749
incremento massimo di volumetria residenziale (rispetto al volume attuale)	mc	23.590
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	196,6

Infrastrutture pubbliche previste nell'ambito

verde attrezzato VA 7 (quota parte)	mq	3.045
parcheggi P 22a, P 22b, P 23, P24, P36	mq	2.884
viabilità di competenza	mq	14/ab

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	1,20
- per la residenza	mc/mq	0,60
- per il commercio ed altre attrezzature private	mc/mq	0,60
indice di utilizzazione insediativa I.U.I	mq/mq	0,34
- per la residenza	mq/mq	0,17
- per il commercio ed altre attrezzature private	mq/mq	0,17

volume minimo per ogni edificio	mc.	3.600
numero massimo piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m.	10,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m. 7	m.	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15	m.	7,50
- per strade di larghezza superiore a m. 15	m.	15,00
distanza dai confini del lotto	m.	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m.	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		
- piazzole a campeggio ammesse nel sub-ambito aDr.3.2b:	n	48

di cui 9 destinate ad occupazione stanziale, 39 per tende caravan e autocaravan (comma 1, art 13 legge RL N° £"/2014).

-superficie minima piazzola standard di tipo campeggio mq. 50

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

Permeabilità dei suoli

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

Contenuti della convenzione

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

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

- **viabilità di competenza 14 mq/ab**;
- **parcheggi P22a,P22b, P23,P24,P36** almeno **5 mq/ab**;
- **verde attrezzato VA 7** (quota parte) almeno **9 mq/ab**

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 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 EDIFICI ESISTENTI dell'ambito aDr.3.2.
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.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Modalità d'intervento
Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione comportino il cambio di destinazione d'uso il titolo abilitativo edilizio sarà convenzionato. La convenzione prevederà l'applicazione dei contenuti individuati per le nuove costruzioni con riduzione dei parametri quantitativi nella misura del 40%.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso saranno abilitati secondo la norma vigente.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Art. 46 Ambito di completamento residenziale aDr.4

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

Peso insediativo residenziale

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

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

Rete di distribuzione idropotabile:
è presente su via Seuta

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

Rete pubblica illuminazione:
non è presente

Rete distribuzione gas:
non è presente

Verde attrezzato:
L'ambito aDr.4 non presenta aree di verde attrezzato pubblico;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 112

Parcheggio:
L'ambito aDr.4 non presenta aree di parcheggio pubblico;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 31

Classificazione
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 l'ambito aDr.4 viene equiparato ad una zona C.

Obiettivi
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.

Modalità di intervento
Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, caratterizzata da un andamento planimetrico ed altimetrico regolare, considerando la facilità di individuazione il sistema della viabilità e dei servizi, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali, si è stabilito di operare secondo le modalità 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 9.000 mc.
La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona, che viene riportata nella tav. H2, è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica e catastale della zona di intervento per cui risulta attendibile come indicazione di massima.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:
- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **VA 11** posto nell'ambito per una quota parte di **mq. 787;**
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **P 27a** posto sul confine dell'ambito per una quota parte di **mq. 203 e P 27b posto nell'ambito per una quota parte di mq. 203.**

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

Margini di flessibilità
La trasformazione 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

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

Lotto d'intervento 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 **≥ 1.500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente prevista dal PUC.

Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC

mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente o in previsione tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

La prospicienza di un lotto su strada

La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per 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.

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

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

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

Indice 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 **0,143 mq/mq**;

tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice 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 Va 14 (0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso 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 0,143 mq/mq. previsto.

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

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

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale 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.

Scheda norma

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all’art. 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 **mq. 38,6** di opere di urbanizzazione primarie;
- la monetizzazione di **mq. 14,5** di opere di urbanizzazione primarie (per acquisizione dell’area e la realizzazione del servizio).

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

E' ammessa la **demolizione parziale o completa di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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.

Gli 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.

Modalità d'intervento

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

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

Art. 47 Ambito di completamento residenziale aDr.5

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

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	66,20
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	102,5
-	totale	ab.	168,70

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
La zona ben servita dalla s.p. n. 37 Diano Arentino e dal tratto iniziale di via Codeville.
L'espansione prevista necessita del potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che dalla s.p. n. 37 Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili.

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

Rete di scarico:
E' presente sia sulla s.p. n. 37 Diano Arentino con l'esclusione dell'area più a monte dell'ambito per un tratto di circa 100m; risulta comunque adeguata alla attuale consistenza ed in grado di sopportare il nuovo carico insediativo previsto previo prolungamento della conduttura nel tratto più a monte.

Rete pubblica illuminazione:
E' presente solo sul primo tratto della s.p. n. 37 Diano Arentino per circa 400 m.

Rete distribuzione gas:
Attualmente la rete di distribuzione del gas arriva fino al Convento dei Minori Francescani (ora Casa di Riposo) e quindi a circa 140 m dal confine più a valle dell' ambito

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato; in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 595.

Parcheggio:
non sono presenti aree di parcheggio; in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 331.

Classificazione
Per la zona aDr.5 il PUC prevede un elevato incremento relativo del carico insediativo (102,5 ab. pari al 154% del peso insediativo attuale).
Quindi tale zona, pur non comportando particolari problematiche pianificatorie, viene classificata come ambito di completamento.
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 l'ambito aDr.5 viene equiparato ad una zona C.

Obiettivi

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.

Modalità di intervento

Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali e considerando ancora la non eccessiva complessità pianificatoria, la conformazione orografica del sito e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità 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. 41 lotti idonei secondo quanto stabilito dalle presenti norme i quali risultano tutti serviti dalla viabilità esistente o servibili da quella in progetto i quali potrebbero comportare un probabile incremento volumetrico di 12.300 mc.
La nuova viabilità necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona che viene riportata nella tav. H2 è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica della zona di intervento per cui risulta attendibile come indicazione di massima.
Per quanto riguarda la ulteriore dotazione di urbanizzazioni primarie (verde attrezzato e parcheggi) la stessa viene soddisfatta come segue:

- la superficie di verde attrezzato (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene individuata e soddisfatta nel verde attrezzato **VA 14** posto subito monte del dell'ambito in prossimità della "Pineta" per una quota parte di **1.518,3;**
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene distribuita con le seguenti modalità:
  - la quota parte del fabbisogno pregresso pari a **mq. 331,5** viene localizzata nel parcheggio **P 31** posto al confine ovest dell'ambito in prossimità della "Pineta";
  - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC pari a **mq. 512** viene localizzata nel parcheggio **P 17.**

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.
Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea alla conservazione del paesaggio agrario (v.disciplina paesistica di livello puntuale). I nuovi interventi devono conservare le preesistenze ambientali (percorsi storici, sentieri, terrazzamenti in pietra,

uliveti) e dovranno avere collocazione non emergente rispetto al piano stradale. Per ogni singolo intervento il 60% dell'area del lotto dovrà essere mantenuta ad uliveto.

Margini di flessibilità
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

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

Lotto d'intervento 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 **≥ 1500 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

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

La prospicienza di un lotto su strada
La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per 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
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. 37 Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili a carico dei privati interessati.

Indice di utilizzazione insediativa del lotti d'intervento

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

Ai lotti di tale ambito viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa pari a (**0,057 mq/mq**;

tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice 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, Va.14, P.31 (max.0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato "idoneo" deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
- dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso 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 0,057 mq/mq. previsto.

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

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

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale 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

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	~~64.200~~	123.425
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	~~26.000~~	61.500
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	~~7.800~~	12.300
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	~~65~~	102,5

Infrastrutture pubbliche previste nell' ambito *o in prossimità*

verde attrezzato V 14 (quota parte)	mq	~~1.018~~	1.518,3
parcheggio P 17 (come alternativa ai parcheggi in prossimità lotto)	mq	~~330~~	512
parcheggio P 31 (come alternativa ai parcheggi in prossimità lotto)	mq		331,5

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	(~~0,30~~	0,20)
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) 0,057	mq/mq		
lotto minimo d'intervento	mq	~~2.000~~	1.500
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.		1
volume minimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc.	~~600~~	300
volume massimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc.	~~900~~	750
superficie agibile minima	mq.		50
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20	
n. piani fuori terra	n.	2	
altezza massima	m	6,20	
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00	
distanza dai confini del lotto	m	5,00	
distanza da altri edifici	m	10,00	

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

Permeabilità dei suoli

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

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

Contenuti della convenzione

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

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

La convenzione dovrà contenere:

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

– **viabilità** veicolare di potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che dalla s.p. n. 37 Diano Aretino raggiunge la località Madonna dei Porcili secondo i seguenti parametri: 34 **mq/ab** , la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata, la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77. La PA si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi;

b) la monetizzazione per l'acquisizione e la realizzazione della quota parte del verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo 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:

- **14,81 mq/ab**;
  localizzazione: **VA 14**

c) la monetizzazione per l'acquisizione e la realizzazione della quota parte di parcheggio necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nell’ ambito aDr.5 ed il fabbisogno pregresso viene fissato il seguente parametro da applicare a ciascun nuovo abitante insediato

  8,**23 mq/ab**;
  localizzazione: **P 31** (quota parte)
  localizzazione: **P 17**

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

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art.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 **mq.** 55,4 di opere di urbanizzazione primarie
  (per acquisizione dell'area e la realizzazione del servizio)

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

Modalità d'intervento

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

Art. 48 Ambito di completamento aDr.6

Descrizione e individuazione.

Tale ambito individua un'area posta lungo la s.p. n.360 Diano Marina - Diano S. Pietro in prossimità del 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 nuova stazione ferroviaria di Diano Marina denotano per l'area una notevole suscettività al completamento, così come l'adiacente ambito aDr.1

Peso insediativo residenziale aDr.6

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	10,3
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	17,5
	totale	ab.	27,8

Dotazione infrastrutturale attuale

Viabilità:
la zona risulta servita dalla s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro che la costeggia per circa m.250

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente lungo s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro

Rete di scarico:
risulta presente lungo s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro

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

Rete distribuzione gas:
non presente

Verde attrezzato:
L'ambito non presenta aree di verde attrezzato pubblico

Parcheggio:
L'ambito non presenta aree di parcheggio pubblico

Classificazione

In relazione al D.I. 2/4/68 n. 1444 l'ambito viene equiparato ad una zona B/C.

Obiettivi

In tali ambito il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- previsione del nuovo volume edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e prossime ai centri abitati
- 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

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 integrate nei modelli edilizi previsti con la esclusione di capannoni
- ospitalità turistica e alberghiera integrata nei modelli edilizi previsti
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport
- assistenza sanitaria
- artigianato di servizio, laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso ed integrati nei modelli edilizi previsti con esclusione dei capannoni .

Modalità di intervento

L'ambito si attua mediante un progetto e permesso di costruire unitario convenzionato esteso all'intero ambito.

Margini di flessibilità

I servizi pubblici potranno essere reperiti diversamente all'interno dell'ambito anche con le modalità di cui all'art. 32 comma 3° della LR 36/97.
La dotazione di servizi potrà essere localizzata diversamente all'interno dell'ambito a condizione che vengano rispettati i minimi parametri quantitativi di cui alla scheda norma, quantità che potranno anche essere maggiorate, di concerto con la P.A., fino a raggiungere i valori previsti all'interno dell'ambito.

La perimetrazione dell'ambito può subire piccole modifiche in relazione alla reale situazione catastale e agli elementi di suddivisione rilevabili sul terreno.

Il progetto unitario potrà prevedere la realizzazione di ulteriori servizi pubblici o convenzionati, rispetto alle previsioni del PUC, consistenti in: attrezzature per la prima infanzia, per lo sport e per il tempo libero.

Le eventuali volumetrie relative ai servizi aggiuntivi di cui sopra possono essere realizzate in deroga all'indice di fabbricabilità territoriale come quota aggiuntiva allo stesso.

Scheda norma ambito aDr.6

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq.	6.100
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente pari a 1236 MC)	mc.	3.336
incremento massimo di volumetria residenziale	mc.	2.100
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	27,8

Infrastrutture pubbliche previste nell'ambito

verde attrezzato VA 9	mq.	594
parcheggio P 32	mq.	372
viabilità di competenza	mq/ab	0

Parametri edilizi aspetti quantitativi

volume minimo per ogni edificio	mc.	700
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima degli edifici	m.	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche:		
- per strade di larghezza inferiore a m. 7	m.	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15	m.	7,50

- per strade di larghezza superiore a m. 15	m.	15,00
distanza dai confini del distretto	m.	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m.	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

Permeabilità dei suoli

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

Contenuti della convenzione

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

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **parcheggi P 32**
     5 mq/ab;
   - **verde attrezzato VA 9**
     9 mq/ab

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all’art. 15 delle presenti norme.

a) 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.

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

c) eventuali opere da realizzare previste dal disposto dei margini di flessibilità.

Parametri edilizi aspetti qualitativi

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

Permeabilità dei suoli

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

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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

gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Modalità d'intervento

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

Art. 49 Ambito di completamento residenziale aDr.8

Descrizione e individuazione.
Tale ambito ricomprende la parte di territorio collocata a valle del nucleo di Varcavello tra via Seuta e la sponda sinistra del torrente Varcavello.
L'ambito aDr. 8 si presta ad una moderata espansione residenziale del nucleo storico di Varcavello, in parte già avviata attraverso la trasformazione di fabbricati agricoli.

Peso insediativo residenziale

-	peso insediativo teorico attuale	ab.	73,2
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	53,3
-	totale	ab.	126,5

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta servita da via Seuta e dalle trasversali via Inglesi e via Maimone.
Tale viabilità risulta tuttavia carente lungo l'asse di via Seuta in particolare in prossimità del nucleo di Varcavello dove presenta un tratto molto stretto che ne impedisce un ulteriore carico del traffico anche considerando che attualmente la stessa sopporta buona parte dell'utenza che gravita nel settore occidentale del territorio.
Questa situazione, unita al fatto che la stessa via Seuta sarà interessata dal nuovo tracciato ferroviario e che comunque occorre in qualche modo disimpegnare il nucleo di Varcavello, impongono la necessità di predisporre la viabilità veicolare predisposta dal PUC lungo la sponda sinistra del torrente contemporaneamente allo sviluppo insediativo previsto.

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta e via Maimone

Rete di scarico:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su tutta la rete della viabilità carrabile e lungo la sponda sinistra del torrente Varcavello

Rete pubblica illuminazione:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta

Rete distribuzione gas:
risulta sufficiente per l'attuale consistenza edilizia e presente su via Seuta

Verde attrezzato:
non sono presenti aree di verde attrezzato;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 659 .

Parcheggio:
non sono presenti significative aree di parcheggio;
in rapporto al peso insediativo teorico la zona risulta carente di mq. 183 .

Classificazione
La zona aDr.8 prevede un carico insediativo limitato (53,3 ab) ma non trascurabile rispetto alla attuale consistenza di 73,2 ab. (+ 73%.).
Inoltre in relazione alla necessità di potenziare la viabilità lungo l'argine sinistro del rio Varcavello e di assorbire il futuro impatto del nuovo tracciato ferroviario tale zona viene classificata come ambito di completamento.
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 l'ambito aDr.8 viene equiparato ad una zona C.

Obiettivi
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.

Modalità di intervento
Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, valutata la oggettiva difficoltà di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di uno o più PUO che avrebbero comunque interessato consistenti porzioni territoriali e considerando ancora la non eccessiva complessità pianificatoria e la decisione alla base di tutto il PUC di concentrare i servizi di verde attrezzato, istruzione e interesse comune tendenzialmente in prossimità dei nuclei residenziali storici o in zone baricentriche, si è stabilito di operare secondo le modalità 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 6** posto subito a monte del ambito in zona Apa. 3 per una quota parte di **mq. 1140**;
- la superficie di parcheggio (pregresso di zona e indotto dal PUC) viene distribuita con le seguenti modalità:
  - la quota parte del fabbisogno pregresso pari a **mq. 183** viene localizzata nel parcheggio **P 35** posto subito a monte dell'ambito in zona Apa. 3;
  - la quota parte relativa al peso insediativo indotto dal PUC viene quantificata in **5 mq/ab** e localizzata in prossimità del lotto d'intervento.

Gli interventi previsti dovranno quindi conformarsi alla Scheda Norma.

Margini di flessibilità
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

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

Lotto d'intervento 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 mq**. (resta inteso che tale superficie deve sussistere solo prima della eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria);
- avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

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

La prospicienza di un lotto su strada
La prospicienza di un lotto su una strada esistente o in previsione costituisce condizione indispensabile per l'edificazione; in tal senso mentre i lotti serviti dalla viabilità attuale sono immediatamente edificabili, secondo i parametri riportati nella Scheda Norma per 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 plano altimetrico;
- relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica;
- progetto di massima di tutto i tracciato oggetto di intervento in relazione ai punti di partenza ed arrivo indicati nel PUC;
- progetto esecutivo del tratto interessato relativo sia agli aspetti stradali sia agli aspetti delle reti tecnologiche;
- indicazione delle modalità di interfacciamento per la prosecuzione dell'opera;
- capitolato prestazionale dal quale sia possibile verificare la corrispondenza dei materiali e delle tecnologie impiegate alle richieste stabilite dalla P.A.;
- computo metrico da quale dedurre le superfici di intervento;
- piano particellare di esproprio;

– frazionamenti e pratiche catastali per il trasferimento delle infrastrutture alla P.A.

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

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

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

Indice 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 **0,057 mq/mq**;

tale indice può derivare:

– totalmente dalla superficie territoriale del lotto idoneo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
– dal trasferimento totale o parziale di indice 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 (0,029 mq/mq), servizi pubblici, Va 14 (max 0,029 mq/mq) qualora il lotto idoneo abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria fermo restando che il lotto per essere considerato “idoneo” deve comunque presentare le caratteristiche sopra specificate;
– dal trasferimento totale o parziale di volume esistente ottenuto mediante demolizione di manufatti, privi di valore ambientale di riferimento, ricadenti nello stesso 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 0,057 mq/mq. previsto.

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

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

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita una area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale 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.

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

Scheda norma

Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	65.900
superficie territoriale edificabile in base ai lotti minimi	mq	32.000

incremento massimo di volumetria residenziale	mc	6.400
incremento di peso insediativo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	53,3

Infrastrutture pubbliche previste nell' ambito *o in prossimità*

verde attrezzato VA 6	mq	1.140
parcheggi P 35 (quota parte)	mq	183
parcheggi in prossimità del lotto	mq/ab	5
viabilità di competenza	mq/ab	44,8

Parametri edilizi aspetti quantitativi

indice territoriale	mc/mq	
0,20		
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	
0,057		
lotto minimo d'intervento	mq	2.000
numero edifici realizzabili su ogni singolo lotto	n.	1
volume minimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc	400
volume massimo edificabile sul lotto (per le nuove costruzioni)	mc	600
rapporto tra la superficie coperta ed il lotto di pertinenza (superficie fondiaria)	≤	0,20
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza massima	m.	6,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini dell' ambito	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

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

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

Contenuti della convenzione
I parametri quantitativi e le eventuali indicazioni dislocative contenuti nella convenzione sono desunti dalle schede di ogni singola zona raccolte nel fascicolo denominato "Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva" facente parte del documento di "Verifica degli standards".
Gli impegni a realizzare le urbanizzazioni previste e/o la monetizzazione devono sempre intendersi come quota aggiuntiva al contributo ex lege 10/77.
La convenzione dovrà contenere:
a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- **viabilità** per disimpegnare il lotto d'intervento secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete della viabilità preesistente e giungere al punto più lontano del lotto d'intervento lungo la strada in oggetto.

I tratti di competenza per ogni zona e le relative quote di incidenza vengono tratti dalle schede di "Verifica della richiesta infrastrutturale complessiva" di cui in premessa:
- per la viabilità vengono fissati i seguenti parametri: **44,8 mq/ab**;
- la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata;
- la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo ex lege 10/77.

Nel caso di lotti già serviti dalla viabilità veicolare e qualora questa non preveda interventi locali di potenziamento la quota parte della viabilità sarà totalmente monetizzata.
La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi.
- **parcheggi in prossimità del lotto** possibilmente fronte strada secondo gli schemi organizzativi, logistici e prestazionali indicati dal PUC;

- per i parcheggi in prossimità del lotto vengono fissati i seguenti parametri: **5 mq/ab**.

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

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

– **parcheggi carenti nell'** ambito **aDr.8**
per i parcheggi carenti pari a mq. 183 in relazione all'attuale carico insediativo vengono fissati i seguenti parametri: **3,4 mq/ab**;
localizzazione: **P 35**

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

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

– **verde attrezzato carente nell'ambito aDr. 8**
per il verde attrezzato carente pari a mq. 659 vengono fissati i seguenti parametri:
12,4 mq/ab;
localizzazione: **VA 6**

– **verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nell' ambito aDr.8**
per il verde attrezzato necessario per soddisfare il nuovo carico insediativo nell'ambito vengono fissati i seguenti parametri: **9 mq/ab**;
localizzazione: **VA 6**

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

d) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 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 **mq. 49,8** di opere di urbanizzazione primarie
- la monetizzazione di **mq. 24,8** di opere di urbanizzazione primarie

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.
E' ammessa la **demolizione parziale o completa di più fabbricati e loro ricostruzione con accorpamento e rilocalizzazione su lotti idonei**, con e senza cambio di destinazione

d'uso secondo le modalità previste per le nuove costruzioni. Resta inteso che la volumetria così reperita può essere incrementata dalla potenzialità edificatoria disponibile sul lotto stesso senza tuttavia superare l'indice 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 ~~c~~ompleta 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.
Gli 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 più 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.

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

Art. 50 Ambito a destinazione produttiva turistica collinare A.p.t.c.

Descrizione e individuazione:
Si tratta di un'area di prima collina posta in riva sinistra del torrente S.Pietro confinante a SUD col territorio del Comune di Diano Marina, a Nord con l'ambito Aa.1.1, a est con l'ambito Aa.2.1. a ovest con l'ambito Aa.1.1/a.

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta servita da Via S. Siro che la costeggia con inizio da Via Argine Sinistro destinata dal PUC a potenziamento.

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente lungo Via Argine Sinistro

Rete di scarico:
risulta presente lungo Via Argine Sinistro.

Rete pubblica illuminazione:
risulta presente lungo Via Argine Sinistro

Rete distribuzione gas:
presente fino all'Autostrada.

Verde attrezzato:
Non presenti aree di verde attrezzato pubblico.

Parcheggio:
Non presente area di parcheggio pubblico.

Classificazione
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 l'area viene equiparata ad una zona produttiva D.

Obiettivi
In questo distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- creare un'area idonea ad ospitare attività turistico-ricettive all'aria aperta nella tipologia campeggio
- predisporre la vocazione produttiva turistica di un territorio interessato a Nord dalla nuova ferrovia con annessa stazione dei treni e a Sud dalla dismissione della vecchia linea ferroviaria;

Destinazioni ammissibili

- strutture ricettive all'aria aperta nella unica tipologia di utilizzo a campeggio come definita dalla legge RL N° 32/2014 e smei e dalle relative disposizioni attuativ
- dotazioni igienico-sanitarie e servizi per ricevimento-accettazione come disciplinate dalle disposizioni attuative della legge RL N° 32/2014 e smei
- attrezzature per il verde;
- parcheggi;
- attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
- sedi viarie, spazi per la sosta, marciapiedi, piazze percorsi pedonali e ciclabili;
- aree di sosta di cui all'art 24 LRL N° 32/2014

Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.

Modalità di intervento
L'ambito si attua mediante un progetto e permesso di costruire unitario convenzionato.
All'interno dell'ambito è prevista la realizzazione di servizi privati destinati a parcheggio e impianti sportivi, la cui localizzazione potrà essere motivatamente variata nel rispetto delle quantità indicate.

Tipologia insediativa
Si prevedono edifici con H max ammissibile fino a 3,50 m., , per un max di 1 piano f.t. esclusivamente per i locali destinati alle dotazioni igienico-sanitarie e servizi per ricevimento-accettazione.

La sistemazione dell'area dovrà costituire oggetto di appositi elaborati tecnici e contenere indicazioni per la sistemazione delle aree verdi, delle piantumazioni e delle recinzioni.

Nel parcheggio dovrà essere messo a dimora un albero ogni 50 mq. di superficie utile. Le tipologie dei parcheggi ammessi sono: a raso con alberature, coperti da verde pensile, coperti da pergolato. Per la salvaguardia del paesaggio in riferimento alle tipologie vegetali, dovranno essere privilegiate specie vegetali autoctone.

Margini di flessibilità
La dotazione di servizi potrà essere localizzata diversamente all'interno dell'ambito a condizione che vengano rispettati i parametri quantitativi di cui alla scheda norma e che gli stessi risultino funzionali alla capacità ricettiva del campeggio.
La perimetrazione dell'ambito in sede di progetto potrà subire modeste modifiche in relazione alla reale situazione catastale e agli elementi di suddivisione rilevabili sul terreno.

Scheda norma
Dati generali

superficie territoriale complessiva	mq	27.830
standard verde e parcheggio privati		
parcheggio privato P40	mq.	3.583
servizi sportivi privati VA19	mq	3.499
n. piani fuori terra	n.	1
altezza massima	m	3,50
Sup agibile massima tot da destinare a servizi igienico-sanitari e ricevimento-accettazione (funzioni previste in differenti edifici)	mq.	340
Volumetria massima ammessa	mc	1200
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
piazzole a campeggio	n	160
superficie minima piazzola standard di tipo campeggio	mq.	50

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

Permeabilità dei suoli
All'interno dell'area d'intervento dovrà essere garantita una superficie permeabile pari almeno al 60% della superficie fondiaria.

Contenuti della convenzione
Gli impegni a realizzare:
-le urbanizzazioni previste,
-il potenziamento e nuova realizzazione degli impianti a rete pubblici per servire l'area di intervento
-l'allaccio alle reti comunali dell'impianto idrico interrato e di rete fognaria da realizzare nel rispetto delle norme vigenti

TITOLO IV – NORME DEI DISTRETTI

Art. 51 Distrett0 di trasformazione Dr.7

Descrizione e individuazione.
Tale distretto individua un'area posta lungo la s.p. n.360 Diano Marina - Diano S. Pietro interessata lungo il suo confine nord dal nuovo tracciato ferroviario.
La collocazione in diretto affaccio su un asse viario urbanizzato, la previsione di dismissione della vicina Caserma Camandone e la prossimità con la futura stazione ferroviaria di Diano Marina denotano per l'area una notevole suscettività alla trasformazione.

Peso insediativo residenziale

	Dr.7		
-	peso insediativo teorico attuale	ab.	0
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	78,9
-	totale	ab.	78,9

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta servita dalla s.p. n. 36 Diano Marina - Diano S. Pietro che la costeggia per circa m.250

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente lungo s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro

Rete di scarico:
risulta presente lungo s.p. n. 360 Diano Marina - Diano S. Pietro

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

Rete distribuzione gas:
non presente

Verde attrezzato:
Il distretto non presenta aree di verde attrezzato pubblico

Parcheggio:
lo distretto non presenta aree di parcheggio pubblico

Classificazione
Il distertto Dr.7 prevede un incremento del peso insediativo ed una trasformazione completa del comparto.
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dr.7 viene equiparato ad una zona C.

Obiettivi
In tali ambiti il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- concentrazione del nuovo volume edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e prossime ai nuclei abitati;
- dare una risposta a quella particolare utenza orientata sul modello dell'appartamento realizzato in edifici a schiera, tecnologicamente evoluti, ecologici ed energeticamente efficienti.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili);
- uffici direzionali;
- autorimesse interrate o comunque integrate negli edifici principali;
- servizi pubblici e privati;

- attività commerciali come specificato all' art. 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.

Modalità di intervento
Il distretto **Dr.7** si attuano ognuno con un rispettivo PUO unitario di iniziativa pubblica privata o mista.
Il PUO dovrà conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

Margini di flessibilità
I servizi pubblici potranno essere reperiti diversamente all'interno del distretto anche con le modalità di cui all'art. 32 comma 3° della LR 36/97.
La perimetrazione del distretto, in sede di PUO, può subire piccole modifiche in relazione alla reale situazione catastale.
Il PUO dovrà prevedere la realizzazione di ulteriori servizi pubblici o convenzionati, rispetto alle previsioni del PUC, consistenti in: attrezzature per la prima infanzia, per lo sport e per il tempo libero,
Le eventuali volumetrie relative ai servizi aggiuntivi di cui sopra possono essere realizzate in deroga all'indice di fabbricabilità territoriale come quota aggiuntiva allo stesso.

Scheda norma distretto Dr.7

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	9.460 (compreso p.F2)
volumetria residenziale totale realizzabile (compreso il volume preesistente)	mc	9.460
incremento massimo di volumetria residenziale (rispetto al volume attuale)	mc	9.460
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	78,9
Infrastrutture pubbliche previste nel distretto		
verde attrezzato VA 10	mq	1.103
parcheggio P 33	mq	492
viabilità di competenza	mq/ab	0
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
indice territoriale	~~mc/mq~~	~~1~~
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,285
volume minimo per ogni edificio	mc	3.000
numero massino piani fuori terra	n.	3
altezza massima degli edifici	m	9,20
distanza dal ciglio delle strade pubbliche		
- per strade di larghezza inferiore a m 7	m	5,00
- per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m	7,50
- per strade di larghezza superiore a m 15	m	15,00
distanza dai confini di proprietà	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

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

Permeabilità dei suoli

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

Contenuti della convenzione

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

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

La convenzione dovrà contenere:

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **parcheggi P 32**
     almeno **5 mq/ab**;
   - **verde attrezzato VA 9**
     almeno **9 mq/ab**;

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 EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

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

Modalità d'intervento

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

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

Art. 52 Distretto di trasformazione Dr.9

Descrizione e individuazione
Il distretto Dr.9 si trova lungo la strada di accesso alla Borgata Porcili, presenta una superficie di circa mq. 39.000 ed è ricompreso tra quota 125 e 165 m. slm.
Esso si colloca lungo il versante meridionale del crinale sul quale sorge la borgata in prossimità della zona Torrette. La posizione paesaggistica non è particolarmente rilevante ma rappresenta un buon esempio di antropizzazione collegato alla coltivazione dell'ulivo.
Al momento questa zona viene attraversata da una strada carrabile asfaltata di calibro modesto, ma sufficiente anche per le future possibilità di residenza.
Complessivamente l'area risulta in un discreto stato di equilibrio, tuttavia data la relativa comodità di accesso, recentemente sono state lanciate numerose progettazioni di case agricole prive dei necessari requisiti ambientali le quali se realmente attivate potrebbero compromettere seriamente il sito.

Peso insediativo residenziale

	Dr.9		
-	peso insediativo teorico attuale	ab.	0
-	peso insediativo teorico indotto dal PUC	ab.	39
-	totale	ab.	39

Dotazione infrastrutturale attuale

Viabilità:
la zona risulta dalla strada che porta alla Borgata Porcili

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente fino alla Borgata Porcili

Rete di scarico:
risulta presente

Rete pubblica illuminazione:
non presente

Rete distribuzione gas:
non presente

Verde attrezzato:
I distretti non presentano aree di verde attrezzato pubblico

Parcheggio:
I distretti non presentano aree di parcheggio pubblico

Classificazione
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 i distretto Dr.9 vengono equiparati ad una zona C.

Obiettivi
Nel distretto Dr.9 il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- sperimentazione di nuovi modelli abitativi i quali siano in grado di proporre una interazione ambientale corretta non solo in termici tipologici ma anche e specialmente in termini ecologici, energetici, tecnologici e biofisici;
- proposizione di nuove forme di presidio ambientale alternative alla casa isolata;
- offerta di nuove strutture per un certo tipo di utenza turistica particolarmente attenta alle tematiche ambientali ed ecologiche;
- promozione di un insediamento attento alle istanze ambientali ed ecologiche in alternativa alle concessioni rilasciate e non ancora attivate legate allo strumento urbanistico previgente;
- salvaguardia degli aspetti paesaggistici locali.

Destinazioni ammissibili

- residenza primaria, secondaria ed associata;
- servizi pubblici e privati;
- ospitalità turistica ed attrezzature connesse all'agriturismo;
- attrezzature di tipo agricolo qualora gli interventi si propongano quali nuclei di presidio ambientale.

Modalità di attuazione degli interventi

I distretti Dr sono soggetti a P.U.O. estesi alla totalità delle aree in essi ricomprese finalizzati alla progettazione nel comparto del volume edificabile secondo gli obiettivi sopra indicati.
I PUO dovranno conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

Margini di flessibilità

I PUO di cui sopra, sulla scorta della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale potranno sviluppare, approfondire, riproporre e reinterpretare le modalità insediative, tipologiche e morfologiche dell'architettura spontanea delle borgate presenti nel territorio Dianese nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme circa la sostenibilità ambientale.
Lo standard parcheggio andrà reperito al di fuori del nucleo residenziale e potrà essere localizzato nel parcheggio P 30.
Il verde attrezzato potrà essere realizzato mediante allestimento di aree e percorsi intorno al nucleo residenziale anche nella circostante zona di presidio ambientale ovvero potrà essere localizzato nell'area VA 13.
La quantità di nuova viabilità e la sua localizzazione sarà stabilita dal PUO in considerazione che il nucleo abitato presenterà viabilità esclusivamente pedonale.

Scheda norma distretto Dr.9

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	38.970
volumetria residenziale totale realizzabile	mc	8.658
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	4.680
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	39
Infrastrutture pubbliche previste nel distretto		
verde attrezzato da individuare con il PUO	mq	351
parcheggio da individuare con il PUO	mq	195
viabilità di competenza da individuare con il PUO		
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
indice territoriale	mc/mq	
0,12		
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	
0,034		
di cui per trasferimento dalla zona Apa.2	mc/mq	
0,03		
	mq/mq	
0,008		
n. piani fuori terra	n.	2
altezza degli edifici compresa tra	m	
6,50		
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	
5,00		
distanza dai confini di proprietà	m	
5,00		
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	
10,00		
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		
Parametri edilizi aspetti qualitativi		

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

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

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

a) l'impegno del richiedente a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
   - **parcheggi**
     5 mq/ab;
   - **verde attrezzato**
     9 mq/ab

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art 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. 36 della LR 36/97 e preveda le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti (le aree reperiti in zona Apa.2 devono essere di proprietà del richiedente il titolo abilitativo edilizio).

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente per i seguenti interventi:
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

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

Art. 53 Distretto di trasformazione Dr.10

Descrizione e individuazione
I distretto Dr.10 si trova a monte della borgata Porcili lungo il sentiero pedonale che porta al Monte Cucco, presenta una superficie di circa mq. 15.000 ed è ricompreso tra quota 165 e 200 m. slm.
Esso si colloca a cavallo del crinale in un tratto in cui il suo andamento è relativamente pianeggiante, verso sud raggiunge la strada carrabile che porta alla borgata. La posizione è di notevole interesse sia per gli aspetti paesaggistici ed ambientali sia per la possibilità di interazione con il nucleo storico.
Al momento questa zona è raggiungibile solo pedonalmente attraversando la borgata Porcili.

Peso insediativo residenziale

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

Dotazione infrastrutturale attuale
Viabilità:
la zona risulta dalla strada che porta alla Borgata Porcili

Rete di distribuzione idropotabile:
risulta presente fino alla Borgata Porcili

Rete di scarico:
risulta presente

Rete pubblica illuminazione:
non presente

Rete distribuzione gas:
non presente

Verde attrezzato:
I distretti non presentano aree di verde attrezzato pubblico

Parcheggio:
I distretti non presentano aree di parcheggio pubblico

Classificazione
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 i distretto Dr.9 vengono equiparati ad una zona C.

Obiettivi
Nel distretto Dr.10 il PUC persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:
- sperimentazione di nuovi modelli abitativi i quali siano in grado di proporre una interazione ambientale corretta non solo in termici tipologici ma anche e specialmente in termini ecologici, energetici, tecnologici e biofisici;
- proposizione di nuove forme di presidio ambientale alternative alla casa isolata;
- offerta di nuove strutture per un certo tipo di utenza turistica particolarmente attenta alle tematiche ambientali ed ecologiche;
- promozione di un insediamento attento alle istanze ambientali ed ecologiche in continuità con il nucleo preesistente;
- migliorare gli accessi carrabili alla borgata;
- salvaguardia degli aspetti paesaggistici locali.

Destinazioni ammissibili
- residenza primaria, secondaria ed associata;
- servizi pubblici e privati;

- ospitalità turistica ed attrezzature connesse all'agriturismo;
- attrezzature di tipo agricolo qualora gli interventi si propongano quali nuclei di presidio ambientale.

Modalità di attuazione degli interventi
I distretti Dr sono soggetti a P.U.O. estesi alla totalità delle aree in essi ricomprese finalizzati alla progettazione nel comparto del volume edificabile secondo gli obiettivi sopra indicati.
I PUO dovranno conformarsi ai parametri di cui alla relativa Scheda Norma.

Margini di flessibilità
I PUO di cui sopra, sulla scorta della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale potranno sviluppare, approfondire, riproporre e reinterpretare le modalità insediative, tipologiche e morfologiche dell'architettura spontanea delle borgate presenti nel territorio Dianese nel rispetto delle indicazioni delle presenti norme circa la sostenibilità ambientale.
Lo standard parcheggio andrà reperito al di fuori del nucleo residenziale e potrà essere localizzato nel parcheggio P 30.
Il verde attrezzato potrà essere realizzato mediante allestimento di aree e percorsi intorno al nucleo residenziale anche nella circostante zona di presidio ambientale ovvero potrà essere localizzato nell'area VA 13.
La quantità di nuova viabilità e la sua localizzazione sarà stabilita dal PUO in considerazione che il nucleo abitato presenterà viabilità esclusivamente pedonale.

Scheda norma distretto Dr.10

Dati generali		
superficie territoriale complessiva	mq	15.050
volumetria residenziale totale realizzabile	mc	1.806
incremento massimo di volumetria residenziale	mc	1.806
peso insediativo complessivo (1 ab ogni 120 mc lordi)	ab.	15,1
Infrastrutture pubbliche previste nel distretto		
verde attrezzato da individuare con il PUO	mq	136
parcheggio da individuare con il PUO	mq	76
viabilità di competenza da individuare con il PUO		
Parametri edilizi aspetti quantitativi		
indice territoriale	mc/mq	0,12
indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	mq/mq	0,034
di cui per trasferimento dalla zona Apa.2	mc/mq	0,03
	mq/mq	0,008
numero massimo piani fuori terra	n.	2
altezza degli edifici compresa tra	m	6,50
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini del distretto	m	5,00
distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m	10,00
distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto		

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

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

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

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

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

– **la viabilità per raggiungere il crinale a monte della Borgata Porcili**

– **parcheggi**
5 mq/ab

– **verde attrezzato**
9 mq/ab

b) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui all'art. 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. 36 della LR 36/97 e preveda le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti (le aree reperiti in zona Apa.2 devono essere di proprietà del richiedente il titolo abilitativo edilizio).

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

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

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Il volume sul quale calcolare l'incremento deve essere calcolato in base alla definizione di volume di cui alle presenti norme.

Modalità d'intervento

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

Criteri generali di sostenibilità ambientale comuni ai distretti Dr.9 e Dr.10

Gli insediamenti previsti per questi distretti dovranno presentare un elevato livello di integrazione ambientale sia per gli aspetti compositivi sia per gli aspetti tecnologici in genere in modo tale da garantire equilibrati e reversibili flussi energetici tra l'edificato ed il contesto naturale .
Dunque, se per quanto riguarda gli aspetti formali dovranno essere poste in atto soluzioni in grado di valorizzare e reinterpretare in termini ecologici le tipologie locali, dal punto di vista tecnologico dovranno essere applicate quelle soluzioni cosiddette "dolci" le quali nell'intero ciclo di vita del prodotto non comportino ricadute negative sull'ambiente naturale.
In tal senso dovranno essere posti in atto i seguenti criteri progettuali:

- gli edifici dovranno essere raggiungibili solo da percorsi pedonali in cui l'accesso ai mezzi motorizzati potrà essere consentito solo per operazioni di manutenzione eccezionali ovvero per ragioni di emergenza;
- i parcheggi dovranno essere confinati rispetto all'area residenziale, schermati con elementi naturali o architettonici in armonia con la morfologia dei siti;
- le pavimentazioni esterne sia pedonali sia carrabili, compresi dunque i parcheggi, dovranno essere drenanti e le acque meteoriche non assorbite dal terreno dovranno essere canalizzate e gestite per il loro utilizzo locale;
- per quanto riguarda le strutture portanti dovranno essere utilizzati principalmente materiali naturali, preferibilmente secondo le tecniche storiche, per i quali sia possibile un futuro facile smaltimento; in particolare si consigliano:
  - laterizio portante porizzato con farina di legno;
  - malta di allettamento che utilizzi come legante principalmente la calce di idraulica (ad esempio la M4);
  - solai a struttura lignea o mista (legno c.a.);
  - strutture del tetto in legno dotate di camera di ventilazione;
- il cemento armato dovrà essere limitato alle fondazioni, ai cordoli ed eventualmente alle caldane dei solai ove queste debbano collaborare con le travi in legno;
- gli intonaci dovranno essere realizzati con malta di calce idraulica e aerea e dovranno presentare un ottimo grado di traspirabilità; in particolare si consiglia l'uso di intonaci esterni coibenti in cui l'inerte è costituito da sughero o perlite;
- dovranno essere adottate tutte le attenzioni per limitare al massimo il disperdimento energetico per cui le pareti perimetrali e la copertura dovranno presentare un ottimo livello di isolamento unito ad una efficientissima traspirabilità, in particolare dovranno essere utilizzati:
  - materiali isolanti naturali quali ad esempio pannelli di sughero o di fibra di legno;
  - solai di piano terra ventilati e coibentati;
  - pareti a forte spessore termica con eventuale parete ventilata esterna e muratura portante all'interno al fine di garantire al contempo un buon isolamento ed un ottimo accumulo termico;
  - membrane impermeabili e traspiranti in alternativa alle guaine bitumate ed alle barriere al vapore;
- i pacchetti isolanti dovranno essere protetti da membrane aventi la funzione di freno al vapore al fine di consentire il loro perfetto funzionamento;
- non dovranno comunque essere posti in opera materiali isolanti a base chimica che comportino incompatibilità con l'ambiente;
- gli impianti termici dovranno essere sempre ottimizzati ed utilizzare sistemi integrati di produzione e captazione delle energie rinnovabili ed in particolare;
- si dovrà optare per una efficiente esposizione degli edifici che dovranno essere dotati di adeguati sistemi di captazione della radiazione solare (pannelli solari, pannelli fotovoltaici, muri di trombe) integrati nelle tipologie previste;
- si dovranno utilizzare preferibilmente caldaie a condensazione (meglio se centralizzate) ovvero stufe a grande inerzia termica utilizzanti come combustibile le risorse locali e la biomassa in genere(legnami ottenuti dalla potatura o pulizia degli alberi da produzione, la sansa ecc);
- gli eventuali impianti di riscaldamento dovranno essere del tipo radiante preferibilmente a parete;
- per quanto possibile si consiglia l'uso di dispositivi centralizzati di ottimizzazione delle risorse energetiche disponibili (stufe a legna, pannelli solari, pompe di calore ed altre fonti) quali le celle ecotermiche;
- contenitori del gas per usi domestici dovranno essere interrati;
- dovrà essere posta particolare attenzione al ciclo delle acque ed alla loro utilizzazione ottimale:
- le acque meteoriche dovranno essere opportunamente stoccate ed utilizzate per usi irrigui e comunque per tutti gli usi in cui non è richiesta acqua potabile (ad esempio l'acqua di scarico dei vasi);
- gli impianti idrici dovranno utilizzare limitatori di consumo;
- i vasi potranno essere del tipo a secco per la produzione del “compost”;

- gli scarichi fognari del nucleo dovranno confluire in un impianto di biofitodepurazione realizzato localmente;
- non dovranno essere alterate sensibilmente le morfologie locali del suolo e dovrà comunque sempre essere prodotta una relazione specifica circa la fattibilità dell'intervento proposto sotto il profilo geologico e idrogeologico;
- potranno essere realizzati volumi solo parzialmente interrati in relazione alla morfologia dei luoghi e comunque sempre solo secondo le indicazioni delle schede della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il soddisfacimento delle prescrizioni di cui sopra dovrà essere relazionato nei documenti progettuali allegati al PUO ed in particolare dovranno essere illustrati i risparmi ed i miglioramenti funzionali previsti nonché il programma di manutenzione di tutte le opere collegate al nuovo insediamento.

Art. 54 Distretto di trasformazione Dm.1 – Ex Caserma Camandone

Descrizione e individuazione
Il distretto Dm.1 comprende l'area attualmente occupata dalla Caserma Camandone, delimitata dal muro di cinta della stessa.
L'area del Dm.1 misura circa mq. 121.000 ed al suo interno sono stimati esistere circa mc. 162.000 di volume edificato tra alloggi, depositi, hangar ed altri manufatti legati alla funzione militare.
Trattasi di un'area inclusa tra il tessuto urbano della propaggine insediativa di Diano Marina e l'autostrada, priva di adeguati collegamenti di livello locale con la rete principale viaria e con le polarità del territorio.
L'elevata propensione alla trasformabilità dell'area è suscettibile di assumere un ruolo primario nella strategia di strutturazione, riordino e qualificazione dell'intero golfo dianese.
La localizzazione dell'area è inoltre destinata ad acquisire un rilevante fattore di centralità in rapporto al futuro sistema costituito dal riuso della vecchia ferrovia e dal collegamento alla nuova stazione ferroviaria localizzata nel comune di Diano San Pietro (a monte dell'autostrada).

Classificazione
La zona Dm.1 prevede l'intervento su di un tessuto edilizio esistente dismesso di un certo rilievo e viene classificata come distretto di trasformazione.
In relazione al D.M. 2/4/68 n. 1444 il distretto Dm 1, già edificato viene equiparato ad una zona B.

Obiettivi
In tale distretto il PUC persegue i seguenti obiettivi:
- restituzione del sito alla fruibilità collettiva;
- predisposizione di opportunità turistiche, culturali, sociali, produttive e residenziali compatibilmente al PTC provinciale.

L'obiettivo della trasformazione traguarda la realizzazione di infrastrutture turistiche di livello territoriale tali da innescare un processo di riqualificazione del territorio focalizzata attorno a una rilevante dotazione di servizi turistici e socio-sanitari appartenenti alla filiera del benessere e della "cura della persona".
La valorizzazione dell'area deve sostanziare direttamente elementi fondamentali della struttura territoriale accogliendo funzioni di rango elevato che inevitabilmente andranno a coinvolgere l'intera realtà economico-territoriale del golfo dianese in sinergia con le attività turistiche esistenti e ad interessare un bacino d'utenza anche più esteso.

Destinazioni ammissibili
- Destinazioni prevalenti: attrezzature private di interesse collettivo, attrezzature turistiche, sanitarie e socio-sanitarie in particolare orientate alla "cura della persona" (strutture sanitarie, centri benessere, salus per aquam, centri estetici), ricettività alberghiera, centri congressi.
- Destinazioni compatibili: esercizi di vicinato e media struttura di vendita, aree per attrezzature sportive e residenziale.
- Destinazioni incompatibili:industriale, artigianato, produttivo, agricola e grande distribuzione.

Modalità di attuazione degli interventi
Ristrutturazione urbanistica anche con sostituzione edilizia con mantenimento della volumetria esistente complessiva.
Il distretto Dm.1, sarà soggetto a P.U.O. esteso alla totalità delle aree in esso ricomprese e finalizzato alla progettazione del volume ammissibile secondo i suddetti obiettivi.
Il PUO dovrà stabilire le modalità per il reperimento degli standards urbanistici da realizzare in loco per soddisfare le necessità dell'insediamento stesso e dell'ambito di interesse.
In particolare, l'intervento comporta anche la riqualificazione della porzione non ricompresa nel distretto di trasformazione Dm.1, prospiciente il muro di cinta del compendio, dell'argine destro del torrente S. Pietro, ad esclusione del previsto parcheggio pubblico P25 e dell'insediamento produttivo esistente.

Parametri edilizi ed urbanistici
Volumetria max: non superiore all'esistente.
SLA totale max: 40.000 mq. esclusa la ex Palazzina Comando, di cui:

a) strutture sanitarie, socio-sanitarie, attrezzature per la cura della persona e lo sport non inferiori al 38% (di cui attrezzature sportive per almeno 3.700 mq);
b) ricettiva alberghiera fino al 35%;
c) commerciale fino al 8%;
d) residenza fino al 19%.

Per Superficie Lorda Abitabile (SLA), espressa in metri quadrati, si intende la superficie lorda dei piani abitabili, comprensiva, oltre che delle superfici nette abitabili, anche degli spessori dei muri perimetrali e interni, degli spazi occupati dalle scale, dagli ascensori, dai passaggi comuni agli alloggi; con esclusione delle pertinenze, dei poggioli e delle logge esterne. Si considerano pertinenze: cantine, soffitte, locali tecnologici, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi.
Per gli edifici di vecchia costruzione ovvero anche nelle nuove costruzioni, in caso di particolari soluzioni tecnologiche, è consentito non computare nella SLA i maggiori spessori dei muri perimetrali oltre i 30 centimetri.

Per la nuova edificazione:
Numero massimo piani fuori terra n. 3/4
Il numero massimo di n. 4 piani è ammesso per tutte le destinazioni esclusa la destinazione residenziale per la quale il numero massimo di piani realizzabili è di n. 3.
Altezza massima degli edifici m 9,50/12,30
L'altezza massima di 12,30 è ammessa per tutte le destinazioni esclusa la destinazione residenziale per la quale l'altezza massima consentita è di m 9,50.
Distanza dal ciglio delle strade pubbliche:

per strade di larghezza inferiore a m 7	m 5,00
per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15	m 7,50
per strade di larghezza superiore a m 15	m 15,00
Distanza dai confini del distretto	m 5,00
Distanza da altri edifici qualora gli edifici non siano in aderenza	m 10,00

Distanza tra pareti finestrate pari all'altezza dell'edificio più alto.

Peso insediativo residenziale previsto

Peso insediativo teorico edilizia libera:	ab. 170
Peso insediativo teorico ERP:	ab. 18

Dotazioni infrastrutturali e verde
Le superfici a standard da cedere al Comune, di cui al D.M. n. 1444 del 2.4.68, devono essere calcolate secondo i seguenti parametri:

- per il residenziale 18 mq/ab, calcolando 120 mc/ab;
- per le altre destinazioni 80% della SLA realizzata.

Minimo 9.000 mq dovranno essere a verde.
In attuazione delle previsioni di cui all'art. 15 e, per le destinazioni commerciali, all'art. 31.2, sono previsti parcheggi pertinenziali fino a 17.000 mq e 800 posti auto.

Dotazioni aggiuntive
La ex Palazzina Comando è da cedere al Comune ad uso pubblico previa ristrutturazione.
Realizzazione e cessione di un parco pubblico fino a 23.000 mq.
Realizzazione di un'autorimessa interrata ad uso pubblico per circa 250 posti auto e 6.300 mq, da ricavare in corrispondenza della ex Piazza d'Armi.
Almeno il 10% della SLA residenziale è da destinarsi a edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 14 del L.R. n. 38/07.
Realizzazione di un percorso ciclo pedonale, di un corridoio di verde attrezzato (Va8) e viabilità lungo l'argine del torrente San Pietro per il tratto prospiciente il distretto di trasformazione Dm.1.

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

La convenzione dovrà contenere l'impegno del richiedente a cedere e/o realizzare tutte le predette dotazioni di legge e aggiuntive da prevedere nell'elaborazione del PUO.

Paesistico qualitativo

La proposta progettuale definitiva dovrà essere sviluppata sulla base di un'indagine paesistica volta a indagare le potenzialità di modificazione dell'area considerati la dimensione ed il ruolo di scala sovralocale.

La qualificazione e l'ordinamento del futuro assetto urbano delle aree dell'ex Caserma sono da perseguirsi principalmente attraverso il mantenimento dell'attuale assetto e attraverso la possibilità di recuperare alcuni manufatti, in particolare la palazzina comando, prevedendo significative dotazioni di verde.

Realizzazione di un parco urbano di ampie dimensioni perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

a) mantenimento, ove possibile, delle essenze di maggior qualità in particolare presso la palazzina comando;
b) aumento della quota di apparato protettivo, segnatamente di macchie verdi per funzioni ricreative ed ecologiche;
c) realizzazione di elementi distintivi del paesaggio, quali viali alberati, filari, macchie boscate ecc.;
d) realizzazione di una fascia verde costituita da essenze di alto fusto lungo l'argine del torrente.

Interventi su edifici esistenti

Nelle more di formazione del PUO sugli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso in assenza di PUO.

INDICE

ELENCO DELLE SIGLE E DELLE ABBREVIAZIONI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	3
ART. 2	LIVELLO PUNTUALE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO	3
ART. 3	DEFINIZIONI URBANISTICHE	3
ART. 3.1	SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA	5
ART. 3.2	PARAMETRO DI CONVERSIONE	6
ART. 3.3	LOCALI INTERRATI – DEFINIZIONE	6
ART. 3.4	SUPERFICIE NETTA DI VENDITA	6
ART. 3.5	VOLUME GEOMETRICO	6
ART. 3.6	LOTTO ASSERVIBILE	6
ART. 3.7	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA	6
ART. 3.8	DISTANZE	7
ART. 3.9	LINEA DI GRONDA	8
ART. 3.10	NUMERO DEI PIANI	8
ART. 3.11	LOCALI TECNICI	8
ART. 3.12	CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO	8
ART. 4	PARAMETRI EDILIZI	8
ART. 5	DEROGHE	8
ART. 6	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	9
ART. 6.1	VIABILITÀ	9
ART. 7	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	10
ART. 8	SERVIZI PUBBLICI	10
ART. 9	SERVIZI PRIVATI	10
ART. 10	PERTINENZE	10
ART. 11	IMMOBILI CONDONATI	11
ART. 12	EDIFICI ESISTENTI	11
ART. 13	AMPLIAMENTI	11
ART. 14	VOLUMI INTERRATI	12
ART. 15	PARCHEGGI PRIVATI	12
ART. 16	SERRE	12
ART. 17	CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PUC	13
ART. 18	CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	13
ART. 19	CALAMITÀ NATURALI	13
ART. 20	DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO	13
ART. 20.1	FASCIA DI RISPETTO STRADALE	13
ART. 20.2	FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	14
ART. 20.3	FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	14
ART. 20.4	FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E PUNTI DI PRESA DI ACQUE DESTINATE AL CONSUMO POTABILE	14
ART. 20.5	FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI - TRASPORTO DI ENERGIA ELETTRICA	14
ART. 20.6	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	15
ART. 20.7	EDIFICI E AREE VINCOLATE	15
ART. 20.8	RITROVAMENTI E SCOPERTE ARCHEOLOGICHE	15
ART. 20.9	DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI	16
ART. 21	DISPOSIZIONI COMUNI ALLE VARIE ZONE, CHIOSCHI, TETTOIE ISOLATE E DIFESA DEL SUOLO	16
ART. 22.1	RETI ELETTRICHE	17
ART. 22.2	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E SERVIZI TECNICI URBANI	17
ART. 23	LETTURA DELLE NORME E DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE - DEFINIZIONI PUNTUALI	17

TITOLO II – CONTROLLO URBANISTICO

ART. 24	ELEMENTI DI INDIRIZZO DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI	18
ART. 25	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.	19
ART. 26	MODALITÀ DI INTERVENTO	20
ART. 27	DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO	20
ART. 28	ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	22

ART. 29	ZONIZZAZIONE	22
ART. 30	FUNZIONI E RELATIVE DESTINAZIONI COMPATIBILI	23
ART. 31.1	DISCIPLINA RELATIVA ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI	23
ART. 31.2	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA E DI SPAZI PER LA SOSTA E LA MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI ADIBITI AL RIFORNIMENTO MERCI	24
ART. 31.3	ACCESSIBILITÀ ALLE AREE DI SOSTA E MANOVRA DA PARTE DEI VEICOLI ADIBITI AL RIFORNIMENTO MERCI	25

TITOLO III – NORME DEGI AMBITI

ART. 32	AMBITO Ar. 1	26
ART. 33	AMBITO Ar. 2	27
ART. 34	AMBITO Ar. 3	32
ART. 35	AMBITO Ar. 4.1	35
ART. 36	AMBITO Ar. 4.2	40
ART. 37	AMBITI DI PRODUZIONE FLORICOLA SPECIALIZZATA DI FONDO VALLE Aa.1	45
ART. 38	AMBITI DI PRODUZIONE FLORICOLA-OLIVICOLA DI VERSANTE Aa.2	49
ART. 39	AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE Apa	52
ART. 39.1	AMBITI Apa.1	54
ART. 39.2	AMBITI Apa.2	57
ART. 40	AMBITI NON INSEDIABILI Ani	60
ART. 41	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA A.r.p.	62
ART. 42	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE A.r.u.a.	66
ART. 43	AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr.1	69
ART. 44	AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr.2	76
ART. 45	AMBITO DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE aDr.3.1 e aDr.3.2	85
ART. 46	AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr.4	94
ART. 47	AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr.5	100
ART. 48	AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr.6	106
ART. 49	AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE aDr.8	110
ART. 50	AMBITO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA TURISTICA COLLINARE A.p.t.c.	117

TITOLO IV – NORME DEI DISTRETTI

ART. 51	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.7	119
ART. 52	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.9	122
ART. 53	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dr.10	125
ART. 54	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dm.1 - EX CASERMA CAMANDONE	130