Firmato digitalmente da:
Lorenzani Franco
Firmato il 19/06/2024 11:42
Seriale Certificato: 2906414
Valido dal 06/11/2023 al 06/11/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

DTU Produttivo. N.64 Loc.Ganduglia. TAV. 1A

1	**DISTRETTO N. 64 TAV 1A** (Aree di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio – art. 4, punto 18, R.R. n.2 del 25 luglio 2017)	**Localizzazione territoriale del Distretto:** *Il Distretto è ubicato il in località Ganduglia, a valle della SP 54, direzione Magnone in un'area già utilizzata a funzioni di movimentazione, deposito e stoccaggio di materiali edili e legnami a cielo aperto.* **Descrizione sintetica:** *le aree utilizzabili per il previsto nuovo insediamento produttivo e per servizi tecnologici del Comune sono ubicate su un area in leggero declivio a valle della SP 54 in direzione Magnone. Allo stato attuale le aree sono già parzialmente occupate in modo disorganizzato e dequalificato per funzioni di deposito e stoccaggio di materiali edili e legnami a cielo aperto. Obiettivo del PUC è riqualificare l'area ed organizzare le funzioni presenti al chiuso in idonee strutture cui affiancare spazi attrezzati da utilizzare per ospitare servizi tecnologici del Comune (pulizia urbana, manutenzione mezzi,…).* **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** 0 **mq SU/mq St.** *L'area è priva di insediamenti esistenti*	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona_D**
QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO			
2	**Piani Territoriali**	P.T.R. (non ancora operante): Adottato con DCR 2/2022	
		P.T.C/P.T.G.C.M.:	Ambito: Indicazioni prescrittive:
		P.T.C.P. (livello territoriale e locale assetto insediativo):	Ambito territoriale *N: 43. NOLI-SPOTORNO-BERGEGGI* Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: (*Mantenimento;* Regime normativo Livello locale: - Assetto Insediativo: *IS-MA*
3	**Piani di settore**	Piano della Costa	Ambito: *AP 15 Noli- Spotorno*

			Indicazioni prescrittive: *Irrilevante*
		Piano Tutela Ambiente Marino Costiero:	Ambito: *Irrilevante* Indicazioni prescrittive:
		Piano del Parco: *Piano delle Aree Protette di interesse Provinciale DCPS n.5 del 27.02.2003*	Indicazioni prescitttive: *Vincolo Paesistico generico (L.431/85).*
		Piano di Bacino operante sul Distretto: DSG n102 del 20.12.2023 Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale	Regime normativo: ***Pg2***
		P.R.P.(ove presente): *NO*	Indicazioni prescrittive:
4	- **Vincoli e servitù operanti sul Distretto:** *Vincolo Paesistico generico (L.431/85).*		

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

5	**Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.**	***Realizzazione di strutture edilizie per funzioni produttive e/o di deposito e stoccaggio mezzi e materiali vari, con SU max = 500 mq.*** ***Realizzazione di strutture edilizie per infrastrutture e funzioni di servizio pubblico, con SU max = 500 mq*** ***Totale complessivo di nuova SU privata + SU pubblica = 1.000 mq*** ***Lo sviluppo operativo può avvenire o mediante realizzazione contestuale dell'intervento pubblico e dell'intervento privato, oppure in due fasi anche temporalmente distinte fra intervento pubblico e privato. Nel primo caso l'intervento avverrà mediante PUO Unitario in concorso fra soggetto pubblico e soggetto privato. Nel secondo caso con permesso di costruire convenzionato per il privato e progetto di opera pubblica per il pubblico, previo Schema di Assetto Urbanistico Unitario di iniziativa pubblica.***
6	**Eventuali sviluppi operativi alternativi.**	*NO*
7	**Superficie territoriale (mq)**	14.981 mq
8	**Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)**	(Nominare e numerare i Settori al fine della utilizzazione dei quadri successivi): NO

9	**Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	**Categorie funzionali art. 13, comma 1, l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. % *0* rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r.16/2008 e s.m.**	
					Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
		a)residenza				
		b)turistico-ricettiva				
		c)produttiva e direzionale	***produttiva***			
		d)commerciale				
		e)rurale				
		f)autorimesse e rimessaggi	***Autorimesse - rimessaggi***			

		g)servizi				
		Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: ***NO***				
10	**Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle**	**Prescrizioni generali:** - **Organizzazione dell'assetto insediativo:** ***l'obiettivo è quello di realizzare una area attrezzata per funzioni produttive e/o di stoccaggio e rimessaggio sia privato che per funzioni pubbliche, con un mix da stabilirsi in sede di progetto unitario convenzionato.***				

	aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.) In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore	- **Eventuali aree di concentrazione o di rispetto:** ***richiesto il non utilizzo a fini edificatori delle aree parzialmente boscate ubicate nella porzione di nord-ovest del Distretto, anche in relazione alle finalità richieste dalla presenza del vincolo generico ex L 431/85. Dette aree potranno peraltro essere utilizzate per piste di lavoro e movimentazione mezzi, parcheggio e/o deposito mezzi sia pubblici che privati.*** - **Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:** ***non è ammessa la realizzazione di un'unica struttura assorbente i 500 mq di SU al fine di ridurre l'impatto visivo e ambientale dell'intervento. L'obiettivo è quello di realizzare due o più strutture distinte in grado di ospitare le funzioni private e pubbliche indicate in capannoni di dimensioni compatibili con un basso impatto visivo.*** - **Altro:** ***rampe di accesso, viabilità privata e pubblica con caratteristiche costruttive rigorosamente permeabili***
11	**Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente. In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore** ***NON CI SONO EDIFICI ESISTENTI***	- **Manutenzione straordinaria:** ***NON CI SONO EDIFICI ESISTENTI*** - **Frazionamenti/accorpamenti:** - **Restauro e risanamento conservativo:** - **Cambio d'uso:** - **Ristrutturazione edilizia:** - **Modifiche esterne:** - **Cambio d'uso con opere edilizie:** - **Demolizione e ricostruzione:** **Nuova costruzione:** - **Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20%:_____% (art. 14, comma 2bis l.r. 16/2008 e s.m.)** - **Ampliamento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017 : max. _____% , di cui da credito edilizio _____%** **Densità territoriale massima: _____ mq/mq:**
12	**Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere. In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	**Per la costruzione di nuovi edifici su aree libere:** - ***SU una tantum max 500 mq*** **RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio *'0* %** - **Indice di copertura IC max *25%* (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità territoriale IP Min *60 %* (n. 10 RET)** - **Altro:**

13	**Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	***Minima Distanza dalle strade pubbliche = mt 5*** ***altezza massima degli edifici: (h di gronda max mt 7.50).***

14	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**	**Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: *NO*** **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:**
		Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi diversi dalla residenza: **1) Parametri dimensionali: *almeno 1 posto* auto per ogni *addetto alle attività insediate.*** **2) Caratteristiche costruttive: *stalli all'aperto con pavimentazione di tipo permeabile, aggregati o distinti a seconda del modello di impianto complessivo realizzato .***
		Parcheggi privati non pertinenziali: *NO* **1) Parametri dimensionali:** **2) Caratteristiche costruttive:**
15	**Regole per la qualità progettuale degli interventi.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	***La presenza del vincolo generico ex L431/85 a fronte della situazione di significativo degrado oggi esistente, richiede un adeguato inserimento delle nuove strutture e degli spazi di accesso e manovra al fine di migliorare la situazione attuale e di mantenere comunque al minimo gli impatti finali prodotti. Necessario inoltre applicare tutte le misure progettuali e di arredo e sistemazione finale dell'area idonei alla ricomposizione dello stato naturale preesistente.***
16	**Disciplina geologica e microzonazione sismica.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	***Il Distretto ricadendo (Pg2) non è sottoposto a rischio. Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia.***

17	**Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	**(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede d valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)** ***NO***
18	**Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)**	**(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR)** ***NO***

	In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore		
19	**Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017).** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	**Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.):** ***SU per attività produttive private = 500 mq. : 100 mq/ab = 5 UCU*** **Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale:** ***NO (vedi Struttura del PUC Cap. 3.3.2)***	
		Dotazioni Obbligatorie: ***5 mq x 3 = 15 mq***	**Dotazioni Aggiuntive:** ***Nessuna***
20	**Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	***NO***	

21	**Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore.**	**Tipo di intervento:** ***mediante PUO Unitario in concorso fra soggetto pubblico e soggetto privato, se realizzato in un'unica fase.*** ***Ovvero, se realizzato in fasi distinte e separate fra soggetto pubblico e privato, previo Schema di Assetto Urbanistico Unitario di iniziativa pubblica con successivi: permesso di costruire convenzionato con i contenuti di cui all'articolo 33 delle Norme Tecniche Generali per il soggetto privato e progetto di opera pubblica per la realizzazione degli interventi facenti capo al soggetto pubblico,***
22	**Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore.**	***NO***

23	**Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore.**	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro del Distretto:** ***SI, nel rispetto delle disposizioni delle Norme Tecniche Generali di PUC*** **2) disciplina degli interventi previsti:** ***NO*** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** ***SI nel rispetto delle prescrizioni di carattere generale e delle eventuali ulteriori indicazioni del Permesso di Costruire Convenzionato Unitario*** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** ***SI*** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** ***NO*** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: SI** ***nel rispetto delle prescrizioni del Permesso di Costruire Convenzionato Unitario*** **7) modalità di attuazione degli interventi:** ***NO***
24	**Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore.**	***NO***

25	**Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)**	**(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti): *NO***
26	**Norme transitorie**	**Patrimonio edilizio esistente: *NO*** **Aree libere: *Nel periodo transitorio, prima della approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato Unitario, è ammessa la continuazione delle attività e delle forme di utilizzo in uso*** **Infrastrutture: *NO***
27	**Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nel Distretto (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)**	**(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località; - le destinazioni d'uso previste; - la nuova edificazione complessiva prevista e quella realizzata; - le previsioni infrastrutturali e le dotazioni territoriali previste e lo stato di attuazione; - la data di sottoscrizione delle convenzioni attuative; - gli estremi dei titoli abilitativi rilasciati; - i termini massimi di attuazione stabiliti nelle convenzioni) *NO***