Comune di Rossiglione
Provincia di Genova



Progetto

FOA Federico Oliva Associati

prof. arch. Federico Oliva
arch. Paolo Galuzzi
arch. Piergiorgio Vitillo

LDA-Studio

arch. Luca Dolmetta

Collaboratore

arch. Stefano Demurtas

Geologo
dott. Elisabetta Barboro

Norme di Conformità e Congruenza

COMUNE DI ROSSIGLIONE

PROVINCIA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
P.U.C.

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

Ai sensi dell'Art.27 della L.R. del 04/09/97, n.36

VOLUME I

Agg. Settembre 2009

TITOLO I
DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE.

CAPO I
PRINCIPI GENERALI

Art. 1. Oggetto e articolazione delle Norme.
Le Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (poi detto in breve "P.U.C.") del Comune di Rossiglione in accordo con gli elaborati grafici e descrittivi di cui al successivo art. 4 in conformità alle vigenti disposizioni in materia sia di fonte nazionale che regionale.

Le Norme sono articolate in quattro titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO 1 – Disposizioni a carattere generale

Capo I Principi generali (oggetto, richiamo riferimenti normativi, modalità applicative, obiettivi),

Capo II Definizioni (Parametri, destinazioni d'uso, categorie di intervento), modalità gestionali, Disciplina Paesistica, definizione dei sistemi, inquadramento generale della flessibilità e delle varianti.

Capo III Sistema Servizi e Infrastrutture (sottosistemi degli standard urbanistici, discipline di dettaglio per singole zone, sottosistema delle infrastrutture di comunicazione – disciplina generale)

Capo IV Aree Vincolate

Capo V Disposizioni finali e di raccordo don la disciplina previgente

TITOLO 2 – Il quadro dispositivo della conformità
Capo I L'articolazione dispositiva
Capo II Le funzioni d'uso(definizioni delle funzioni d'uso, e per ciascuno di esse interpretazione, prospettive, definizione indirizzi normativi)
Le funzioni considerate sono:
Funzione delle residenza
Funzione del connettivo urbano
Funzione turistico ricettivo
Funzione delle attività produttive (artigianali, industriali, distribuzione)
Funzione delle attività agricole

TITOLO 3 - NORME DI CONFORMITA'
Capo I Generalità
Capo II Gli ambiti di conservazione – Elenco e disposizioni generali
Capo III° Gli Ambiti di Riqualificazione – Elenco e disposizioni generali
Capo IV° I territori esterni

TITOLO 4 - NORME DI CONGRUENZA
Capo I - distretti di trasformazione
Norme specifiche di ciascun distretto
Capo II – Urbanistica Commerciale

Art. 2. Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico.

L'attuazione di qualsiasi intervento per il quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, anche nella forma della semplice comunicazione all'Autorità comunale, resta subordinata alla osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "Struttura del Piano".
Il Piano, al fine del raggiungimento degli obbiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e Distretti di Trasformazione, riferiti agli Organismi Territoriali in cui il territorio stesso viene suddiviso in ragione dei suoi caratteri organizzativi, fisiografici e funzionali.
Gli Ambiti, sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in cartografia che nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun sub-ambito viene poi identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento:

Ambiti di conservazione
Ambito di conservazione degli impianti edificati di valore storico ambientale A.CE.cs
Organismi architettonici di rilevante importanza per significato storico e per la presenza di caratteri architettonici, storici e/o artistici di particolare pregio A.CE.cs1
Ambiti residenziali caratterizzati da un insediamento consolidato saturo A.CE.rcs
Ambiti residenziali caratterizzati da un insediamento consolidato A.CE.rc

Ambiti di riqualificazione
Ambito di ristrutturazione urbana A.RI.ru
Ambito di espansione a bassa densità A.RI.cr
Zona Ep del P.R.G. Vigente
Ambito produttivo da riqualificare funzionalmente A.RI.pe
Ambito di riqualificazione destinato all'impianto di nuovi insediamenti a carattere produttivo A.RI.pn
Aree destinate a strutture per attività turistico-ricettive Ctu

Ambiti esterni
Ambito di conservazione destinato alla produzione agricola A.CE.ia
Parti di territorio destinate al mantenimento del prato agricolo A.CE.pa
Parti di territorio destinate al mantenimento delle aree boscate A.CE.bos
Parti di territorio vincolate a verde di rispetto paesaggistico A.CE.vr
Territori non insediabili TNI

Ambiti e manufatti di valore storico-antropico-naturalistico
Ambito del Parco naturale del M.te Beigua

Distretti di Trasformazione DT

Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici
Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti, contengono l'identificazione delle superfici (zone) destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D. 2 aprile 1968, e del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione.

Art. 3. Obiettivi.

Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di garantire un ordinato livello di pianificazione delle attività di utilizzo del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione, con specifico riferimento ai processi di sviluppo economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente di riferimento.
In particolare, il Piano , mediante gli elaborati che lo costituiscono:
• ripartisce il territorio comunale in zone omogenee nei riguardi urbanistico-edilizi, con riferimento alla suddivisione prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, ed in ambiti e distretti secondo la ripartizione indicata nella L.R. 36/97;
• determina le destinazioni d'uso consentite nelle singole ripartizioni di ambiti e distretti;
• disciplina, relativamente a ciascuna ripartizione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione e di nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri urbanistico-edilizi;
• localizza e disciplina la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, di rete e puntuali;
• stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio;
• definisce nei riguardi paesaggistico-ambientali la disciplina di dettaglio, determinando i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi, sia con riferimento alla realizzazione di interventi di edificazione che di sistemazione delle aree scoperte, definendo altresì le modalità di organizzazione compositiva degli insediamenti e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali, dei particolari architettonici e delle finiture.

Art. 4. Documenti costitutivi della struttura del Piano
Costituiscono elementi costitutivi della struttura del Piano oltre alla presenti Norme di Conformità e di Congruenza i seguenti documenti:

Tav. 19 - Ambiti e sistema della viabilità; scala 1:10.000
Tav. 20 – Assetto urbanistico di progetto; scala 1:10.000
Tav. 21a - Assetto urbanistico di progetto; scala 1:5.000
Tav. 21b - Assetto urbanistico di progetto; scala 1:5.000
Tav. 21c - Assetto urbanistico di progetto; scala 1:5.000
Tav. 21d - Assetto urbanistico di progetto; scala 1:5.000
Tav. 21e - Assetto urbanistico di progetto; scala 1:5.000
Tav. 22a – Assetto urbanistico di progetto; scala 1:2.000
Tav. 22b - Assetto urbanistico di progetto; scala 1:2.000
Tav. 22c - Assetto urbanistico di progetto; scala 1:2.000
Tav. 23a – Sistema dei servizi e viabilità; scala 1:2.000
Tav. 23b – Sistema dei servizi e viabilità; scala 1:2.000
Tav. 23c – Sistema dei servizi e viabilità; scala 1:2.000

Schede Norma di Indirizzo alla pianificazione (Tavole)

Disciplina Paesistica (Fascicolo e allegati)

Normativa Geologica (Tavole e disciplina)

CAPO II
DEFINIZIONI

Art.5. Definizioni
Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono proposte le seguenti definizioni fondamentali da precisare nel dettaglio in sede di progetto definitivo,:

1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).
Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, ad eccezione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione.

2. SUPERFICIE AGIBILE (SA) E SUPERFICI ACCESSORIE.
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 fanno parte della S.A. ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc.), semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della superficie agibile:
a) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili;
b) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
c) i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
d) i porticati, le tettoie, i poggioli e le logge;
e) le autorimesse private fuori terra realizzate ai sensi dell'articolo 19.
3. Sono esclusi dal computo della S.A. le autorimesse private:
a) di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
b) di cui all'articolo 19, se interrate.
4. Sono da computare nella superficie agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive:
a) gli spazi accessori eccedenti la percentuale di cui al comma 2 ;
b) i locali che abbiano l'altezza minima prescritta dall'articolo 78.
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 considerate nei computi per la determinazione dell'indice edificatorio le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

3. INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.).
Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto tra la S.A. dei fabbricati realizzabili ed il lotto asservibile.
In caso di esistenza nel lotto di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva ammessa.

4. SUPERFICIE FONDIARIA (SF).
Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

5. LOTTO ASSERVIBILE (L.A.).
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 dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal PUC.

6. VOLUME VUOTO PER PIENO (V.).
Si definisce Volume vuoto per pieno (V), il volume fisico dell'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato .
In esso sono compresi:
- il volume del tetto e dei volumi tecnici anche non abitabili ma semplicemente potenzialmente utilizzabili o accessibili (soffitte ed altre pertinenze accessorie costituenti SLA), con esclusione dei soli vuoti sanitari o camere d'aria non accessibili e di altezza massima m. 1,50.
- i volumi esterni di involucro di logge e balconi anche semplicemente coperti da altri balconi sovrastanti per la porzione di superficie perimetrata da pareti per tre lati.
- i volumi dei porticati, con esclusione di quelli destinati al pubblico transito.
- Il rapporto tra il Volume come sopra definito e la S.A. (superficie agibile) dello stesso fabbricato, espresso in mc/mq si definisce **Rapporto di Incidenza Volumetrica (in sigla R.V.)** ed è utilizzato quale parametro di controllo dell'entità della edificazione ammissibile.

7. VOLUME VIRTUALE (V.V.).
Si definisce volume virtuale ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per una altezza virtuale di 3,50.

8. SUPERFICIE COPERTA (SC).
1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

9. RAPPORTO DI COPERTURA (RC).
Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

10. SUPERFICIE ASSERVITA (SS).
1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 nel caso di DIA. La Civica amministrazione può prevedere nel regolamento edilizio l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

11. SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.).
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.

12. SOPPALCHI.

Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimovibili senza opere murarie, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale con qualsiasi destinazione, la cui proiezione sul pavimento sottostante sia inferiore alla superficie dello stesso.

La presenza di soppalchi non incide sull'entità volumetrica dei fabbricati mentre i suoi caratteri di abitabilità o agibilità sono determinati dalle norme igieniche vigenti.

I soppalchi non concorrono alla formazione della S.A. la realizzazione di soppalchi è ammessa, secondo le diverse funzioni d'uso, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto: volumi a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili.

La presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,40. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano, non sottostante al soppalco, abbia altezza netta media non inferiore a m. 2,70 e superficie non inferiore a mq. 12.

Dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8;

volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso.

La presenza di soppalchi nei singoli vani con presenza di pubblico è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del vano , ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,70. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00 e superficie non inferiore a mq. 20.

Dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.

Nei locali esclusivamente destinati a deposito di merci, nei quali non sia ammesso il pubblico, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 70% di quella del locale, a condizione che l'altezza interna della quota sottosoppalco sia maggiore di m. 2,40;

volumi a destinazione produttiva industriale ed artigianale.

La presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che la porzione di pavimento del vano sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00.

Nel caso di locali che prevedono la presenza di persone dovrà essere in ogni caso garantita la osservanza delle disposizioni in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

volumi destinati a usi agricoli, parcheggi, cantine, depositi pertinenziali.

La presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che siano garantite le altezze minime previste dalle pertinenti disposizioni in materia di prevenzione incendi e da quelle, ove applicabili, in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

13. 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 anzidetto i “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 67, comma 5, LR 16/08 nei limiti dallo stesso indicati.

14. ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (H max).
1. L’altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell’edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all’estradosso dell’ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell’altezza massima:
a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell’altezza per questi tipi di costruzione.

14.1 ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE
1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.
2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l’immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell’organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l’effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.
3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l’ultimo piano dell’edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l’altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell’intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L’altezza della parete

minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

15. LINEA DI GRONDA.
Si definisce linea di gronda l'intersezione tra l'estradosso del piano di copertura orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

16. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI).
È la superficie minima da asservire ad un singolo intervento di trasformazione urbanistico-edilizia o di trasformazione edilizia.

17. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI).
È costituita da fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

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

19. PERTINENZE
Costituiscono pertinenze i manufatti e gli immobili, non abitabili, destinati al servizio o dall'ornamento di un fabbricato, quali autorimesse, parcheggi coperti ed a cielo aperto, cantine, centrali termiche, locali comunque destinati a impianti tecnologici, giardini, cortili e simili. Esse possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, ovvero di un fabbricato in condominio. Non costituiscono pertinenze gli elementi che, ancorché funzionalmente accessori, sono strutturalmente connessi con il fabbricato ed hanno accesso diretto dalle relative unità immobiliari.
Ai soli fini del presente piano, i volumi pertinenziali, fatta eccezione per le autorimesse, debbono essere ricompresi entro la medesima proprietà contigua in cui è presente il fabbricato principale.
Le autorimesse pertinenziali, limitatamente a quelle pertinenti ad immobili abitativi, possono essere poste sino ad una distanza di m. 200 rispetto all'immobile principale.
L'asservimento di superfici pertinenziali ad una unità immobiliare principale dovrà essere garantito, nelle forme disposte dal Comune, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo alla loro realizzazione.
Ai fini dell'applicazione dell'art. 3, 1° comma punto e), del D.P.R. 380/2001 in tutto il territorio comunale la realizzazione di volumi interrati o fuori terra aventi carattere pertinenziale non costituisce nuova costruzione (indipendentemente dalla sua considerazione o meno come volume urbanistico) ove la loro S.A. risulti inferiore al 20% di quella del fabbricato principale.

20. INTERRATI
Si definiscono interrate le parti di un edificio, sviluppato prevalentemente fuori terra, che sono ricomprese al di sotto del piano di campagna preesistente di progetto ed i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatto salvo il lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. In ogni caso tale lato non potrà avere lunghezza maggiore di 1/3 del perimetro interno del vano interrato.

Si definisce interrato un intero edificio i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatto salvo il lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso e la cui copertura è interamente ricompresa al di sotto del piano principale di campagna circostante. In ogni caso la fronte libera in cui sono presenti aperture o accessi non potrà avere lunghezza maggiore di 1/3 del perimetro interno del vano interrato.

21. MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI.

Sono elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità di indice di utilizzazione insediativa.

Sono fatte salve specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici disposte nel seguito delle presenti norme.

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà, fatte salve eventuali disposizioni particolari, si richiama la osservanza del Codice civile o di altre disposizioni di legge .

Serra

È la struttura in vetro volta alla creazione di un ambiente artificiale per l'esercizio intensivo di attività agricole, stabilmente ancorata al suolo o ad altra costruzione esistente.

La serra non può avere altra destinazione se non quella agricola.

Veranda o chiosco per pubblici esercizi

E' una costruzione posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzata con elementi rimuovibili, esclusivamente destinata a ospitare attività connesse ad un pubblico esercizio, isolata o addossata ad un edificio entro cui è localizzata l'attività principale del pubblico esercizio, la cui formazione non richiede utilizzo di disponibilità di I.U.I.

La superficie occupata non può essere superiore alla S.A. del pubblico esercizio di cui la veranda costituisce pertinenza.

Pensilina

È una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro, la cui formazione è riservata alle zone con funzioni dominanti di lavoro (produttive, commerciali o agricole). La ammissibilità è sottoposta a verifica di compatibilità paesistico-anbientale caso per caso, e comunque al contenimento alla minima dimensione compatibile con le necessità aziendali dimostrate.

Manufatti aperti pertinenziali delle unità abitative e di arredo dei giardini.

Sono costituiti da manufatti fuori terra, del tipo gazebo o tettoie, all'interno delle aree di pertinenza privata limitrofe ad edifici abitativi e sistemate a giardino.

La costruzione di detti manufatti è ammessa alla condizione che gli stessi osservino le caratteristiche che seguono:

a) assenza di qualsiasi muratura o chiusura perimetrale, anche trasparente, su tutti i lati, con possibilità di addossamento per un solo lato a muratura di contenimento a monte o al muro dell'edificio.

b) superficie massima mq. 25

c) copertura a due o 4 falde o una se addossata all'edificio principale realizzata su orditura leggera in profili lignei o metallici con coppi o tegole marsigliesi in cotto a colore naturale, e con altezza massima di colmo di m. 3.

d) Impiego per la formazione degli elementi di sostegno di legno squadrato verniciato a colore naturale o con semplici profili metallici verniciati.

e) Osservanza di una distanza minima dai confini di proprietà pari a quella desumibile dall'art. 873 del Codice Civile .

Il Comune, sentita la C.E., potrà disporre per motivi di compatibilità con il contesto edificato, particolari modalità esecutive comprese ulteriori limitazioni rispetto a quanto disposto ai punti precedenti.

Piscine

Ne è ammessa la realizzazione su tutto il territorio comunale, quale pertinenza di una o più unità abitative nello stesso lotto contiguo di proprietà . La loro dimensione dovrà risultare da apposito e specifico progetto e agli effetti dell'applicazione del D. Lgs. 380/2001 la formazione delle stesse scoperte non costituisce nuova costruzione alla condizione che la superficie dello specchio acqueo non ecceda il 30% della SA dell'abitazione cui è pertinente, entro un massimo di mq. 30,00 mentre per maggiori superfici è necessario il rilascio del permesso di costruire.
L'ingombro della piscina preferibilmente dovrà essere ricompreso entro il filo del terreno naturale preesistente . Ove indispensabile per una migliore sistemazione della costruzione, è' ammessa la possibilità di fuoriuscire dalla morfologia del terreno per non oltre ml.1,00 e per non più del 50% della superficie di pianta .
La condotta di scarico dovrà essere allacciata alle condotte comunali delle acque nere .
Lo svuotamento della piscina sarà eseguito attraverso una predisposta canalizzazione della vasca allo scarico fognario (acque nere) previa declorazione .
L'acqua riversata dovrà avere una concentrazione di cloro sempre inferiore a 2mg/lt o completamente declorata attraverso l'uso di iposolfito di sodio e sarà scaricata nella quantità massima di 1 mc/h .
Eventuali controlavaggi del filtro tramite un riversamento di circa 300 lt d'acqua alla settimana saranno eseguiti con le stesse modalità.

Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.

Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, chioschi per la vigilanza e l'informazione e simili.
Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete.

Cabine di attesa

Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.
I manufatti minori non volumetrici sono ammessi su tutto il territorio comunale subordinatamente alla osservanza di specifiche disposizioni in materia di impatto ambientale ove occorra disposte per le singole zone urbanistiche.

22. MANUFATTO INCONGRUO.

È costituito da una costruzione, di limitata dimensione, realizzata con materiali in genere eterogenei, privo in genere dei caratteri di stabilità statica adeguata costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

23. AUTOPARCHEGGI.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il posto auto, eventualmente prescritto in connessione a trasformazioni edilizie, è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime m. 2,00 x 4,80.
Nel caso di attribuzione del posto a stallo per "mezzi pesanti" il rettangolo di cui sopra dovrà avere dimensioni minime di m. 2,80 x 10,00.
In via generale rispetto alla viabilità carrabile pubblica i serramenti di chiusura degli accessi alle aree di parcheggio interrate dovranno essere arretrati di almeno m. 4,00 rispetto al bordo della carreggiata stradale. Il Responsabile del Servizio, su conforme parere della C.E., potrà consentire che detto arretramento sia ridotto o escluso nel caso di dimostrati pregiudizi per l'assetto morfologico ed ambientale delle zone interessate.

24. ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE.

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.

La definizione comprende elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.
La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal Codice civile da eventuali norme speciali in materia di igiene .
La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure previste dal Regolamento Edilizio, e delle disposizioni contenute nell'apposito regolamento comunale.

25. CATEGORIE DI INTERVENTO
Il P.U.C. assume la tipologia normativa delle categorie che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il Piano, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso.

25.1. MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)
1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all’aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

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

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

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 LR 16/08 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

25.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli element i strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili)

quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5 LR 16/08;
g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

25.3. RESTAURO (R)
Sono definiti di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
Esemplificativamente, detta categoria di intervento comprende le seguenti opere e lavori: ripristino e consolidamento delle strutture portanti, verticali ed orizzontali, con l'eventuale inserimento nel caso di comprovata necessità di elementi di rinforzo composti di materiali diversi ma compatibili con quelli già in opera;
ripristino, consolidamento e modifica dei percorsi verticali, nel rispetto delle quote e delle dimensioni originarie, dei materiali, con l'eventuale aggiunta di elementi di rinforzo in materiali diversi nel caso di comprovata necessità;
sottofondazioni e sottomurazioni, rifacimento di tetti e coperture secondo quote e con l'uso di materiali corrispondenti a quelli originari; eliminazione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte permanenti o precarie, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni, con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari, senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
realizzazione di impianti tecnologici delle relative canalizzazioni, di modifiche dell'assetto ed impianto distributivo interno che non alterino le originarie caratteristiche costruttive dell'immobile;
eventuali opere di maggior rilievo (come spostamento di scale o di aperture di porte e finestre), quando tendono alla miglior comprensione dell'organismo architettonico.
Con riguardo ai manufatti ad essi applicabili si rinvia all'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

25.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)
1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto

delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

25.5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)
1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente;
b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 LR 16/08.
2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 LR 16/08, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 LR 16/08;
- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 LR 16/08, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 LR 16/08;
d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 LR 16/08;
e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

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

25.7 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

25.8. NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4 LR 16/08;
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) LR 16/08 se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

25.9. SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e) LR 16/08.
2. Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dallo strumento urbanistico generale e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.
3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

25.10. RICOMPOSIZIONE EDILIZIA (RE)

Sono definiti di ricomposizione edilizia (compresi nella categoria della nuova edificazione ai sensi del DPR 380/2001) gli interventi alternativi al recupero di manufatti incongrui mediante ristrutturazione in sito con le modalità che seguono:
Ove il manufatto sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un fabbricato principale posto nella stessa proprietà sino a m. 15, è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso

l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita sino a mc. 30 ed al 50% dell'eccedenza, con un massimo comunque non valicabile di mc. 50 per edificio da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.
Al fine della riqualificazione di aree interessate da più manufatti di modesta dimensione aventi caratteristiche non coerenti con il contesto e non aventi destinazione abitativa, è considerato di ricomposizione edilizia l'intervento di demolizione di tali manufatti ed il loro recupero volumetrico all'interno dello stesso lotto di proprietà unitaria del medesimo ambito , anche con accorpamento in unico volume, con attribuzione di destinazione d'uso coerente con quella preesistente nel manufatto di maggiore dimensione.
L'intervento di ricomposizione edilizia è considerato di nuova edificazione, non è ammesso all'interno degli ambiti non insediabili (TNI) e nei distretti di trasformazione, ed è disciplinato nel dettaglio, ove occorra, dalla disciplina di ciascuna ambito.
In assenza di disposizioni d'ambito i parametri edilizi da osservare sono i seguenti:
H max ml. 6,50
DC ml. 5,00
DF ml. 10,00
DS ml. 5,00
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno di non mutare la destinazione d'uso assegnata per un periodo di almeno 15 anni a partire dall'ultimazione dei lavori.

25.11. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)
Sono definiti di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
La ristrutturazione urbanistica deve venir disciplinata con apposito strumento urbanistico attuativo e potrà riferirsi anche a singoli fabbricati.

25.12. DISCIPLINA DEI SOTTOTETTI.
L'applicazione della disciplina del recupero dei sottotetti nei termini disposti dalla L.R. 24/2001 e s.m., è sottoposta alle seguenti condizioni volte alla salvaguardia dei caratteri tipo-morfologici degli edifici e del rispetto dei requisiti igienico edilizi di cui ai regolamenti vigenti.
Sulle costruzioni identificate nelle tavole del Piano come AISA o comunque assoggettate al regime di conservazione da parte del P.T.C.P. , l'applicazione della L.R. 24/2001 non potrà comportare alcuna modifica della forma e composizione del tetto, né modifiche dell'aspetto esterno del fabbricato.
All'interno degli ambiti A.CE.cs ove sono preminenti la salvaguardia e la valorizzazione delle peculiarità del patrimonio edilizio esistente e al fine di salvaguardare l'immagine delle emergenze morfologiche all'interno di una fascia di spessore m. 15 per lato rispetto a crinali principali
con esclusivo riferimento ai sottotetti gli interventi sulla copertura dei fabbricati, in applicazione della L.R. 24/2001 sono subordinati al rispetto di quanto segue:
• nuova realizzazione e/o ripristino del manto di copertura esclusivamente in pietra locale, coppi o tegole marsigliesi ;
• terrazzi all'interno della falda : non ammessi;
• lucernari: ammessi solo se di superficie non superiore a 1,00 mq.;
• abbaini: in numero di 1 (uno) per ogni falda e con sporgenza massima dal piano della falda di ml. 1.00 e larghezza massima di ml. 1.00 ;
• innalzamento dell'altezza di colmo e di gronda ammesso fino ad un massimo di cm. 50, con possibilità di elevazione, nel caso di corpi di fabbrica facenti parte di edifici a schiera, del piano di gronda sino a raggiungere la quota di gronda del più basso corpo di fabbrica circostante,e comunque con un massimo di m. 1,00
• Nei casi in cui la sopraelevazione comportasse l'innalzamento della linea di gronda e del

cornicione il vecchio cornicione dovrà essere demolito ;
• L'eventuale variazione della pendenza delle falde e' assentibile per valori sino al 5% rispetto all'inclinazione originaria e comunque entro il limite dei 24° sessagesimali e nell'assoluto rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;
• mantenimento e/o ripristino dei materiali, delle coloriture, delle decorazioni dipinte ed in rilievo di facciata esistenti;
• apertura e/o ampliamento di bucature, siano esse finestre o porte: nell'assoluto rispetto delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio e in un disegno organico esteso all'intero prospetto.
• Non è ammesso il taglio dei cornicioni e della continuità del filo di gronda con bucature per finestre o per la formazione di balconi. .
• Nelle fasce di crinale è da privilegiarsi sempre la soluzione della copertura a padiglione, salvo casi particolari che dovranno essere adeguatamente motivati con riferimento alla tipologia dell'edificio interessato ed al contesto d'intorno.
Con riferimento a volumi diversi dai sottotetti (Art.5), posto l'obbligo di:
• preesistenza dei requisiti igienico-sanitari al prescritti dal Regolamento Edilizio Comunale;
• reperimento per le nuove unità autonome degli spazi per parcheggio pertinenziale o loro monetizzazione, qualora sia dimostrata l'impossibilita', per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo.
In tutte le zone del territorio comunale diverse da quelle di cui al pt. 1):
con esclusivo riferimento ai sottotetti (Artt.1 e 4), posto l'obbligo di:
• rispetto della superficie minima degli alloggi ove prescritta
• reperimento per le nuove unità autonome degli spazi per parcheggio pertinenziale o loro monetizzazione, qualora sia dimostrata l'impossibilita', per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo. La monetizzazione sarà quantificata nella somma corrispondente al valore di mercato di detti spazi;
gli interventi previsti dalla legge regionale sono subordinati al rispetto di quanto segue :
• nuova realizzazione e/o ripristino del manto di copertura in pietra locale, coppi, marsigliesi o materiali con caratteristiche tipologiche e cromatiche assimilabili ad essi ciò subordinando, nelle zone sottoposte a vincolo ambientale, all'esclusiva discrezione della Commissione Edilizia Integrata;
• terrazzi all'interno della falda: ammessi purché morfologicamente congruenti con la tipologia dell'edificio, superficie massima non superiore ad 1/6 della falda in cui sono inseriti, con un minimo comunque ammissibile di mq. 2,50 ed aventi lunghezza massima di m. 2,50 rispetto alla fronte dell'edificio, ;
• lucernai: di superficie non superiore a mq. 1,20 ;
• abbaini: in numero di 1 (uno) ogni falda di superficie sino a mq. 40, e di due su falde di larghezza superiore,e con sporgenza massima dal piano della falda di ml.1,20 e larghezza massima di ml. 2,00;
• innalzamento dell'altezza di colmo e di gronda: posta l'inderogabilità' del parametro fissato dal PUC - ovvero, in mancanza, i limiti stabiliti dall'Art.8 del D.M. 1444/1968 - fino ad un massimo di cm. 150, solo ed esclusivamente per raggiungere l' altezza minima/massima di cui all'Art.2, comma 6 ;
• L'eventuale variazione della pendenza delle falde e' assentibile per valori del 5% - 10% rispetto all'inclinazione originaria e comunque entro il limite del 24° e nell'assoluto rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio. Nei casi in cui la sopraelevazione comportasse l'innalzamento della linea di gronda e del cornicione il vecchio cornicione dovrà essere demolito .
• mantenimento e/o ripristino dei materiali e delle finiture di facciata esistenti;
• apertura e/o ampliamento di bucature, siano esse finestre o porte: nell'assoluto rispetto delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio e in un disegno organico esteso all'intero prospetto.
• Non è assolutamente ammesso il taglio dei cornicioni con bucature terrazzi o altro , sia quelli

esistenti che quelli di nuova previsione, salvo casi limitati, nei prospetti defilati alla pubblica vista, da assentirsi esplicitamente su conforme parere della C.E..
con riferimento a volumi diversi dai sottotetti (Art.5), posto l'obbligo di :
• rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui agli strumenti urbanistici e al Regolamento Edilizio Comunale;
• rispetto di una superficie minima degli alloggi: qualora stabilita dal PUC
• reperimento per le nuove unità autonome degli spazi per parcheggio pertinenziale o loro monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilita', per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo. La monetizzazione sarà quantificata nella somma corrispondente al valore di mercato di detti spazi;
gli interventi previsti dalla legge regionale sono subordinati al rispetto di quanto segue:
• invariabilità della sagoma dell'edificio quale profilo complessivo dell'edificio stesso;
• immodificabilità delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio con le seguenti precisazioni:
• la chiusura di logge potrà avvenire solo in presenza di situazioni già in tal senso compromesse e dovrà essere estesa all'intero prospetto dell'edificio;
• la tamponatura di piani a pilotis e/o porticati dovrà necessariamente originare un completamento tipologicamente congruente del fabbricato, nonché una soluzione qualitativamente migliorativa sotto il profilo paesistico-ambientale.
• Tale intervento, così come il generico cambio d'uso del piano terra, e' comunque subordinato, all'interno dell'ambito A.RI.ru all'esistenza di un distacco da strade e piazze pubbliche o di pubblico transito veicolare non inferiore a m. 2 a partire dal limite esterno del marciapiede pubblico in corrispondenza, o alla presenza di un dislivello tra il piano dell'unità abitativa e del marciapiede non inferiore a m. 2.;
• mantenimento e/o ripristino dei materiali e delle finiture di facciata esistenti, salva la presenza di tipologie non congrue, nel quale caso dovranno essere impiegate tipologie di finitura coerenti con la tradizione locale.

Art. 6 Modalità generali di attuazione del Piano.

1. Attuazione

Le previsioni del Piano si attuano ordinariamente, oltre che mediante gli interventi edilizi non soggetti ad abilitazione o per i quali è prescritta la semplice comunicazione, attraverso gli specifici titoli abilitativi disposti dalla legge, preceduti ove sia prescritto dalle Norme, dalla preventiva approvazione dei Piani Urbanistici Operativi (PUO) o dalla sottoscrizione di convenzione con il Comune.

Il permesso di costruire potrà venir accompagnato da una convenzione , ove il soggetto attuatore intenda assumere a proprio carico l'esecuzione diretta di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e s.m.i. e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93 e s.m.i..

2. Rapporti con le disposizioni in materia di rischio idrogeologico e sismico

Ferma restando l'osservanza, con carattere di prevalenza, per tutti gli interventi delle disposizioni in materia di rischio idrogeologico contenute nel Piano di Bacino, si richiama l'obbligo del rispetto di tutte le disposizioni contenute negli elaborati delle Norme Geologiche che costituiscono parte della struttura del PUC..

Le Norme Geologiche dispongono, a seconda delle condizioni del sito di intervento, relativamente alla eventuale limitazione degli interventi ammissibili o, ove occorra, agli approfondimenti di indagine indispensabili da produrre in sede di progetto.

Art. 7 Disciplina paesistica.

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ai sensi della L.R. 6/91 che è parte integrante del Piano Urbanistico Comunale e che adempie per quanto riguarda le normative tecniche ed estetiche a quanto disposto al primo comma dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001..

In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a livello di strumento urbanistico attuativo, sia a livello di diretti titoli edilizi, dovrà uniformarsi in via generale alla suddetta disciplina paesistica, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettonici e del tipo di finiture.

Modalità gestionali della Disciplina Paesistica.

L'osservanza delle disposizioni della "Disciplina Paesistica" costituisce regola generale per tutti gli interventi aventi rilevanza non marginale sull'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree scoperte.

Le disposizioni di disciplina paesistica sono articolate in una normativa a carattere generale entro cui sono repertoriate le categorie di intervento più comuni con la specificazione per ciascuna di esse di indirizzi per un migliore inserimento paesistico delle attività trasformative, e contenenti altresì, ove occorra, specifiche regole i la cui osservanza risulta prescritta.

Attraverso la eventuale elaborazione di apposita scheda di intervento il progettista potrà illustrare eventuali soluzioni progettuali diverse da quelle definite dalla Disciplina Paesistica mediante autonome elaborazioni.

Tali elaborazioni dovranno necessariamente procedere dagli obiettivi di riqualificazione in essa contenuti, per illustrare, in congruenza con quanto sopra, le modalità compositive alternative che sono state individuate e ritenute migliorative rispetto a quelle ordinariamente prescritte.

Nel caso la scheda di intervento evidenzi modalità formali migliorative dal punto di vista paesistico ambientale rispetto a quelle derivabili dall'osservanza puntuale delle disposizioni ordinarie contenute nell'articolato, il Responsabile del Servizio, su conforme parere della Commissione Edilizia Integrata e con l'onere di adeguata motivazione in sede di provvedimento, potrà derogare dal rispetto delle disposizioni previste.

Art. 8 Elementi di flessibilità ed aggiornabilità del Piano

1 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni
In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni degli ambiti, settori e distretti operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al Piano l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discoste non oltre m. 5 dai limiti di zona trasferiti.

2. Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona
Ove occorra, nelle singole disposizioni, sono dettagliatamente specificati i margini di flessibilità delle relative indicazioni (art, 27, comma 2 sub. e della LUR) e le eventuali disposizioni applicative atte a validare l'applicabilità dei discostamenti ammissibili.

CAPO III
SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 10 Caratteristiche generali

Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dall'appartenenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.
Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui al comma precedente (sottosistema degli standard urbanistici), le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.
Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85.
Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.
Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.

1. Identificazione cartografica

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate nelle apposite tavole facenti parte della struttura del Piano, con specifica indicazione della loro funzione d'uso.

ART. 11 Il sottosistema degli standard urbanistici.

1. Identificazione e Ripartizione

La apposita tavola del Piano identifica tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone con apposita segnalazione l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione di specifica disciplina.
L'insieme del sottosistema si ripartisce funzionalmente nelle seguenti zone identificate con apposita sigla:
Zona per parcheggi a raso (P)
Zona per servizi tecnologici (Fte)
Zona per attività sportive (Sp)
Zona per attività di interesse collettivo e religioso(Ic)
Zona per l'istruzione (Sc)
Zona per aree verdi urbane (Sv)
Zona per aree verdi urbane attrezzate (Sva)
Zona per servizi cimiteriali (Sct)
Zone per servizi sanitari (Ss)
Zona destinata ad uffici amministrativi (Ua)
I parametri urbanistici relativi alle zone di cui al presente articolo verranno in generale definiti in sede progettuale, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alle disposizioni che seguono ed alla disciplina ambientale.

2. Modalità di attuazione

Rilascio di diretto permesso di costruire.

3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione, di P.U.O., di piano di lottizzazione o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo abilitativo edilizio.
La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune o ad altro Ente istituzionalmente competente.
È peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario, o il soggetto gestore se diverso, ed il Comune sia stipulata, nella forma dell'atto pubblico una convenzione che garantisca l'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio

In tutte le zone a servizi, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.
In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con il mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate. Motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.
In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio , sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento;
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema;
- ristrutturazione anche con frazionamento in unità immobiliari o accorpamento con la conservazione della destinazione d'uso tra quelle ammesse nella zona;
- incremento superficiario e volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio;
- incremento volumetrico nella misura del 5% delle volumetrie esistenti per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico posto in atto al fine del superamento delle Barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati su documentate esigenze dei soggetti interessati dall'intervento.

5. Zona per l'istruzione

La zona è destinata esclusivamente all'insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- scuola materna e dell'obbligo
- scuole superiori e professionali
- centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti
- istituti ed associazioni culturali
- centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti.

5.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di m. 8,00;
- la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti antistanti., salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta e comunque la distanza minima di m. 10,00 in presenza di almeno di una parete finestrata tra quelle antistanti;
- la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.;
- gli interventi di nuova edificazione sulle aree scoperte disponibili non potranno comunque avere volume superiore a quello derivante dalla moltiplicazione per tre della superficie del lotto di intervento.
- Il Responsabile del Servizio, previa acquisizione di atto di indirizzo da parte del C.C., su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

È in ogni caso sempre consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e norme integrative , a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50.

6. Zona per attività di interesse comune

La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- uffici pubblici istituzionali locali;
- strutture per i servizi amministrativi, civili dello Stato;
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività;

- strutture per la prestazione di servizi sociali, sanitari puntuali e assistenziali;
- biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere;
- strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere;

6.1. Disposizioni particolari e parametri.
I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo di m. 8,00;
- la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti antistanti., salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta e comunque la distanza minima di m. 10,00 in presenza di almeno di una parete finestrata tra quelle antistanti;
- la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Responsabile del Servizio, previa acquisizione di atto di indirizzo da parte del C.C., su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.
È sempre consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e norme integrative.

6.2. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale.
Le unità immobiliari abitative di proprietà comunale, ed impiegate nell’ambito dei servizi sociali a sostegno di specifiche esigenze abitative di categorie protette, sulla base di apposite disposizioni comunali, fatte salve le vigenti norme di legge in materia, non sono soggette ai vincoli in ordine alla dimensione delle singole unità, disposte, in caso di interventi sull’esistente dalle presenti N.T.A.
La presente disposizione, opera indipendentemente dalla appartenenza del fabbricato ai singoli ambiti o distretti individuati dal piano.

7. Impianti cimiteriali.
Nell'ambito degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune.

8. Zona per attività sportive.
La zona è destinata integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all’esercizio della pratica sportiva libera e organizzata.
In generale pertanto nelle aree appartenenti alla zona sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio per l’esercizio della pratica sportiva e per l’ospitalità del pubblico.
In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l’attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia, servizi di ristoro interni.

8.1 Disposizioni particolari e parametri.
In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei

fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.
E prescritta l'osservanza delle disposizioni del C.C. in materia di distanze con le costruzioni esterne all'impianto.

9. Zone destinate a verde urbano e verde attrezzato
La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.
In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.

9.1. Disposizioni particolari e parametri.
Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica.
Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.
In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (IUI) di 0,03 mq/mq. rispetto alla superficie dell'area di intervento con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq. 30.
Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

9.2. Aree a verde pubblico di appoggio alla funzione escursionistica leggera.
Nelle aree di zona FV situate in condizioni collinari ed esterne al sistema edificato, e che per collocazione sono idonee a costituire risorsa collettiva connessa alla fruizioni di particolari valori storico costruiti e di principali percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, è consentita, nella misura massima di una per ogni plesso di zona, la edificazione di piccola struttura di supporto alla funzione escursionistica, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione.
Tali strutture dovranno essere collocate in modo da non interferire con visuali panoramiche, o con l'apprezzamento di particolari valori costruiti, e la loro realizzazione non dovrà comportare la formazione di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di m. 1,50.
Di preferenza il manufatto dovrà essere collocato in sito già interessato in precedenza da trasformazioni o da edificazioni oggi dirute.
È prescritta una tipologia rustica, coerente con i caratteri rurali del sito e rispondente alle tradizioni tecniche costruttive locali per i manufatti di sostegno all'esercizio agricolo.
I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee coppi o tegole marsigliesi.
I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne cureranno la costruzione e la gestione attraverso convenzionamento con il Comune e sotto l'osservanza delle condizioni che seguono:
- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 60
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 4,50.

La convenzione dovrà esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria.

Dovrà altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.

10. Zona per parcheggi a raso.
Le aree comprese nella zona sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali, e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi).

10.1. Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo.
La zona è destinata alla formazione di strutture per il parcheggio pubblico veicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano, sia in interrato che fuori terra.

10.2. Disposizioni particolari e parametri.
I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

11. Disciplina dei distributori di carburante (DC)
La zona DC è riservata alla formazione di impianti di distribuzione dei carburanti lungo la viabilità veicolare. Le nuove realizzazioni sono ammesse secondo la seguente disciplina:

11.1. Impianti in fregio a strade comunali di tipo e ed f:
Caratteristiche richieste dell'area:
1) Area con lato prospiciente sulla viabilità di accesso non inferiore a ml. 35 ferme restando le caratteristiche di cui al punto successivo n. 2.
2) Area localizzata in modo che sia possibile prevedere accessi carrai conformi al disposto degli Artt. 44 e 46 del DPR 495/92 come modificato dall'Art. 36del DPR 610/96 ovvero:
- Distanza minima degli accessi da innesto viabilità pubblica: ml. 12.00
- Larghezza minima di ogni accesso:
  ml. 5.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
  ml. 10.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Larghezza minima aiuola spartitraffico:
  ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
  ml. 25.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Profondità minima area (in corrispondenza delle pompe principali)
  ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
  ml. 20.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)

11.2 Impianti in fregio a traverse interne di strade provinciali ex Anas
- Distanza minima degli accessi da innesti di viabilità pubblica: ml. 15.00
- Larghezza minima degli accessi:
  ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
  ml. 15.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Larghezza minima aiuola spartitraffico:
  ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
  ml. 30.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli).

Ad integrazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, sono ammesse superfici di tipo commerciale e di pubblico esercizio, con gestione unitaria con quella del distributore, con superficie RC 30% area impegnata e di vendita non superiore a mq. 200.
H max = m. 4.00 m. 4.70 per le pensiline
Dc = m. 5,00 .

DF = m. 10,00
DS = m. secondo le indicazioni n. 12.1 e 12.2

12. Zona per servizi tecnologici.
Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie.

12.1. Disposizioni particolari e parametri.
I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.
È altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

13. Compresenza di parcheggi privati al di sotto di superfici di standard pubblico.
In corrispondenza di tutte le superfici destinate a standard urbanistico ,esclusa la viabilità , e previo accertamento da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, è ammesso che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, al di sotto dello stesso, superfici destinate irrevocabilmente a parcheggio privato anche non pertinenziale , alle seguenti condizioni:
- La realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali e pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista, o nel caso di estensione maggiore di mq. 500, per una superficie superiore di almeno di ½ rispetto a quella del parcheggio privato sottostante.
- Ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, dovrà osservare dalle proprietà contermini distanze derivabili dal Codice Civile.
- L'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la cessione al Comune delle, o la imposizione del diritto di uso pubblico sulle, superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.

La convenzione da annettersi obbligatoriamente al titolo abilitativo dovrà garantire l'effettiva attuazione di quanto sopra disposto e prevedere che in ogni caso la cessione al Comune delle, o la imposizione del diritto di uso pubblico sulle superfici sistemate anteceda qualsiasi utilizzo di tipo privato dei parcheggi realizzati. Essa inoltre prevederà che le opere destinate alla cessione al Comune o la imposizione del diritto di uso pubblico siano realizzate con le modalità previste per i pubblici appalti, accollandone all'attuatore gli oneri tecnici conseguenti, ivi compresi i collaudi.

14. Servizi di tipo privato.
Nelle zone a servizi disciplinate dal presente articolo è ammesso che la formazione e la gestione del servizio vengano svolte in termini privati, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità al pubblico senza discriminazioni.
Entro tali zone sono compatibili funzioni destinate alla assistenza sociale e sanitaria quali pensionati per anziani, laboratori e studi medici specializzati, strutture ricreative e per il tempo libero rivolte a particolari categorie di utenze e simili.
Gli interventi per l'ampliamento volumetrico delle strutture esistenti o volte alla creazione di nuove strutture del tipo, da ritenersi ammissibili in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi disposti per le analoghe strutture pubbliche nel presente articolo, sono assentiti con permesso di costruire

accompagnato da specifica convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune con la quale debbono essere determinate le condizioni di accessibilità al pubblico uso e le relative garanzie al suo effettivo svolgimento.

15. Cessione delle aree e dei manufatti.

Ove, al fine di attuare una previsione di formazione di nuovi spazi per servizi di standard o infrastrutture previsti dal Piano e che risultino non già esistenti anche di fatto al momento della sua adozione, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di volumi o superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, chi ne ha la proprietà convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili necessari.

Nel caso di volumetrie esistenti viene costituita a favore della proprietà cedente una facoltà edificatoria di entità volumetrica pari a quella oggetto di cessione al Comune maggiorata del 20%, utilizzabile all'interno degli ambiti entro cui il Piano ammette la nuova edificazione, secondo le destinazioni d'uso consentite negli ambiti stessi.

Sulle superfici scoperte cedute , è invece costituto una facoltà edificatoria derivante dall'applicazione sulle stesse di un I.U.I. pari a 0,07 mq/mq. , se l'area ceduta è all'interno degli ambiti A.RI.cr o A.RI.ru e un I.U.I pari a 0,015 mq/mq. se l'area ceduta è all'interno di ambito diverso con esclusione dell'ambito A.CE.tni per il quale la presente disposizione non trova applicazione.

L'utilizzo della facoltà di cui sopra è in deroga ai limiti volumetrici o di S.A. eventualmente previsti nell'ambito interessato.

Nel caso di incremento volumetrico di edificio esistente, al fine della trasformazione della S.A. In volume deve applicarsi il fattore moltiplicativo 3,8, con osservanza dei parametri edilizi disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento.

Sono fatte salve specifiche disposizioni con carattere prevalente poste nelle norme d'ambito. Le distanze da rispettare nelle edificazioni conseguenti alle cessioni sono quelle di seguito riportate, nel caso che l'area ceduta sia adiacente all'area su cui si interviene e nel caso di aree destinate a verde pubblico o a parcheggi la istanze dal confine che si viene a costituire , potrà essere ridotta fino all'aderenza.

DF= m. 10,00 ;
DC = m. 3,00 ;
DS = m. 3,00 ;
H max = m. 6.50 salvo disposizioni diverse in fase progettuale ;
RV = 3,8-4,4 .

La facoltà edificatoria di cui al presente punto non opera nel caso di realizzazione e cessione al Comune di spazi pubblici obbligatoriamente prescritti in connessione al rilascio di permessi di costruire convenzionati , o sulle sedi stradali .

16. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio esistente

Salva diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale, è consentito che gli edifici esistenti ed in uso, presenti all'interno delle zone destinate a servizi e non destinati al servizio alla data di adozione delle presenti norme, possano permanere nella disponibilità privata conservando la destinazione d'uso di fatto in essere.

Su tali edifici, nel caso di cui al precedente comma, sono ammessi tutti gli interventi volti al miglior uso del patrimonio edilizio esistente.

17. Disposizioni di rapporto con la disciplina geologica

La realizzazione di tutti gli interventi volti alla formazione di servizi pubblici deve essere preceduta da una adeguata verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con le disposizioni del Piano di Bacino e di quelle contenute nelle norme geologiche del PUC.

ART. 12. Infrastrutture per l'accessibilità.

1. Classificazione
La classificazione delle strade è quella adottata dal Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni.
Le disposizioni che seguono regolano le caratteristiche minime delle strade comunali e di quelle vicinali ed equiparate.

2. Variabilità del tracciato
I tracciati viari che figurano nella cartografia di Piano sono indicativi e di massima. Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 15 m dal limite esterno dei tracciati stessi.
Nel caso di tracciati a confine con ambiti o zone diversi, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle partizioni interessate.

3. Salvaguardia e regolarizzazione
Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, di parcheggio veicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.
Nel caso della presentazione di progetti di trasformazione interessanti aree marginali alle superfici stradali di cui sopra, il Responsabile del Servizio su parere del Commissione Edilizia, in relazione alle esigenze di salvaguardare la possibilità di realizzazione e miglioramento del sistema viario pubblico, potrà disporre l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia di spessore sino a m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione.
Ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale o per realizzare infrastrutture pubbliche – parcheggi, anche su proposta dei privati risulti, a giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, è sempre consentito il recupero di pari entità volumetrica, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme di zona per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione del 10% rispetto alla Superficie Agibile rimossa con la possibilità di cambio di destinazione d'uso comunque ammessa dal PUC per l'ambito.
Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 15% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale sostituzione edilizia dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con la possibilità di una maggiorazione del 10% rispetto al volume preesistente e con la possibilità di cambio di destinazione comunque ammessa dal PUC per l'ambito con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:
- H max = pari a quella preesistente o comunque idonea a consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti alle relative altezze interne
- Dc = m. 5,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- DF = m. 10,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- DS = m. 3,00

L'intervento è assentito con permesso di costruire con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento stradale.

4. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale
Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella eventualmente prevista dal PTC prov.le, sono da applicarsi le disposizioni contenute all'art. 15 delle N.T.A. del predetto P.T.C. Provinciale, che qui si intendono esplicitamente richiamate e recepite, come sono e come potranno dalla Provincia essere modificate.

5. Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione.

5.1. Tipologia.

- *Strada primaria*: strada pubblica al servizio di un notevole volume di traffico, che collega il capoluogo del Comune con gli altri Comuni contermini.
- *Strada Urbana di Quartiere*: strada pubblica di impianto del sistema abitativo, a doppio senso di marcia.
- *Strada locale*: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare.

Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova Costruzione:
In via generale le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno rispondere alle disposizioni di cui al Decreto del Min. delle Infrastrutture 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”.
Ai fini dell’adeguamento dei requisiti funzionali alle esigenze della morfologia locale vengono indicate ulteriori caratteristiche di accettabilità delle strade:

Tipo di strada	Larghezza min della carreggiata	massima pendenza in rettilineo	massima pendenza in curva
Primaria	7.00 m	12,00%	8,00%
Urbana di quartiere	5.50 m	14,00%	10,00%
Locale	2,50 m	18,00%	15,00%

Nota: Le strade locali ove di larghezza inferiore a m. 4,50 dovranno essere dotate di piazzole di scambio a vista

5.2. Piste ciclabili

Ove previste, dovranno essere ubicate oltre la banchina e separate da questa, ed avere larghezza minima 2,00 m. se a doppio senso; 1,50 m. se a senso unico.

5.3. Percorsi pedonali

Dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,20 m.

5.4. Flessibilità delle disposizioni

Il Responsabile del Servizio su parere della Commissione Edilizia potrà rilasciare titolo alla esecuzione anche in carenza dell’osservanza puntuale delle caratteristiche geometriche determinate ai precedenti punti, laddove la inosservanza derivi dai motivi che seguono:

- adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
- insuperabili e comprovate difficoltà operative;
- interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

Alle strade vicinali o private, che non costituiscano semplici rampe di raccordo per insediamenti minori di 800 mq. di S.A. (esistenti e/o di progetto), si applicano le prescrizioni impartite per le corrispondenti strade pubbliche comunali di tipo locale.

6. Ambiti di riqualificazione della viabilità di uso pubblico

Con provvedimento comunale in sede di attuazione del Piano potranno essere individuati specifici areali caratterizzati da particolari complessità del sistema infrastrutturale viario interno da assoggettare ad apposito Studio Infrastrutturale di Insieme.
Lo Studio Infrastrutturale di Insieme, ponendo in rapporto l'intera armatura infrastrutturale viaria

presente e le relative dotazioni di parcheggio, con la morfologia dei siti, dovrà dettagliatamente determinare le modalità del riassetto complessivo del sistema in termini funzionali e paesisticamente corretti, con particolare riguardo alle sistemazioni ambientali, vegetazionali e idrogeologiche, individuando e precisando, anche attraverso specifiche norme comportamentali degli interventi, le opere da eseguirsi per superare gli attuali fattori di degrado e le modalità dei nuovi interventi da considerarsi ancora ammissibili.
Lo Studio Infrastrutturale di Insieme è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, nell'ambito della programmazione degli interventi comunali.

7. Strade private di nuova realizzazione
In via generale la costruzione delle nuove strade private serventi insediamenti di oltre 800 mq. Di S.A. (esistenti e/o di progetto) resta assoggettata al rispetto delle caratteristiche minime previste per le strade locali pubbliche, e delle condizioni di flessibilità disciplinate al precedente punto 5.
Le strade private serventi insediamenti minori di quanto sopra disposto dovranno essere realizzate ove possibile con l'osservanza delle caratteristiche minime, con possibilità di riduzione del calibro della carreggiata sino a m. 2 e di modeste elevazioni delle pendenze massime, a tal fine assecondando l'andamento del terreno onde contenere nella misura minore possibile gli sbancamenti ed i reinterri.
In ogni caso è prescritta la formazione di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche, in modo da escludere riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.
Sono da privilegiarsi nella formazione dei tramiti viari privati minori la formazione di pavimentazioni permeabili e la realizzazione di contenimenti con tecniche della ingegneria naturalistica.

8. Strade private esistenti
Ove l'intervento di adeguamento di strade private esistenti preveda modificazioni nel sistema di pavimentazione dovrà essere prodotta accurata analisi della regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.
Ove il fondo preesistente risulti permeabile, in via generale, e salva valutazione caso per caso disposta dal Comune, debbono essere conservati i caratteri di permeabilità esistenti.

CAPO IV
AREE VINCOLATE

ART.13 Aree inedificabili

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze.
In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto delle emergenze storico artistiche ;
- aree percorse dal fuoco e non edificabili in base alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'evento.

Esse vengono indicate e segnalate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle delle zone urbanistiche di appartenenza che, ove occorra, con determinazione parametrica. Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Corpo Forestale, anche posteriormente all'adozione del Piano.
Nelle aree inedificabili in via generale sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. È altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi e stazioni di servizio.
Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Ove la tavola di azzonamento del Piano individui gli ambiti di rispetto mediante una semplice perimetrazione a tratto discontinuo, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

1. Protezione della risorsa idrica per usi civili:

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n°236 e s.m.i..

ART.14 Rapporti con le discipline di cui alla l.n. 183/89 e alla l.r. 9/93 e con i contenuti dei piani ex d.l. 180/98 convertito in legge n. 67/98.

Nella Descrizione Fondativa e nelle carte ad essa allegate (carte geologiche, carte idrogeologiche e carta della suscettibilità o semaforica) sono evidenziati i livelli di criticità di ordine geologico e idrogeologico.

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 17 della L.R. n°9/1993, le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del PAI, prevalgono sulle previsioni del PUC che si ponessero in eventuale contrasto con esse.

Tali prevalenza opera negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero venire introdotte nella disciplina di bacino successivamente alla sua approvazione.

ART. 15 Siti di interesse comunitario “pSIC”

1. Disposizioni generali e particolari

Sono le aree assoggettate alla disciplina di cui al D.G.R. N. 646 del 08/06/2001 con le metodologie sulla Valutazione di Incidenza di cui agli allegati A e B del B.U.R. n. 26 del 27/06/2001 e s.m.i..
Per ciascuna di esse le disposizioni che seguono, e che sono formate in assonanza con la valutazione di incidenza a carattere generale annessa al PUC, debbono considerarsi integrative con carattere di prevalenza in caso di contrasto con quelle proprie dei singoli ambiti a cui appartengono le predette aree.

2. Valutazione di incidenza specifica

La Relazione di Incidenza Specifica sarà propedeutica ad ogni intervento di nuova edificazione realizzato all’interno delle aree p.SIC comprese nel territorio comunale.
Essa dovrà contenere una descrizione dettagliata dell’intervento in progetto, le modalità ed i tempi di realizzazione, individuando tutte le superfici interessate, anche solo temporaneamente (area di deposito materiali, ecc.).
La relazione dovrà contenere la descrizione dettagliata dell’ambiente in cui viene realizzato l’intervento, estendendo l’osservazione ad un’area sufficientemente ampia e corredandola di adeguata documentazione fotografica.
Dovranno essere descritti gli habitat e le specie presenti nelle zone interessate alla realizzazione del progetto ed in quelle circostanti. Dovranno essere evidenziati habitat o specie presenti oggetto di tutela ed individuate nelle direttiva 92/43/CEE e succ. modifiche, 79/409/CEE e succ. modifiche, progetto nazionale Bioitaly, schede dati Natura 2000, carta regionale bionaturalistica. Dovranno essere evidenziati i possibili impatti ambientali diretti ed indiretti derivanti dall’esecuzione dell’intervento ed individuate le misure mitigative e compensative adottabili.
La Valutazione di Incidenza Specifica dovrà essere redatta da tecnico abilitato.

CAPO V
DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art.16 Rinvio.

Per quanto non espressamente previsto dalle Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale.
Nel caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive. Allorché le norme rinviano, quanto a distanze, al Codice civile esse intendono riferirsi anche alle disposizioni comunque integrative delle stesse.

Art.17 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso.

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'approvazione del PUC definitivo delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano effettivamente iniziati e siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.

Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti non sostanziali in corso d'opera ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

Art.18 Rapporti con il R.E.

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e quelle contenute nelle presenti norme, prevalgono queste ultime.

TITOLO II
IL QUADRO DISPOSITIVO DELLA CONFORMITA'

CAPO I

ART.19 L'articolazione dispositiva.

L'articolazione dispositiva, i sistemi e la ripartizione del territorio comunale in, ambiti, distretti.
Il Piano:
• individua i sistemi di riferimento del territorio comunale, ne determina i caratteri di evoluzione compatibile, e ne stabilisce i criteri generali degli interventi ammessi;
• previa identificazione dei territori esterni agli insediamenti e loro suddivisione in relazione alla loro non insediabilità o alle esigenze di presidio ambientale, articola il territorio insediato in ambiti di conservazione o riqualificazione ed in distretti di trasformazione, specificando per ciascuno di essi la funzione dominante, e determinandone la disciplina urbanistica di dettaglio, eventualmente specificativa ed integrativa di quella disposta a livello di sistema;
• perimetra, ove occorra, all'interno di ciascun ambito, eventuali settori per i quali prevede delle schede norma di indirizzo alla pianificazione;
• segnala i siti puntuali ed i manufatti meritevoli di particolare tutela definendo le modalità di esercizio della stessa.

CAPO II

ART.20 Le funzioni d'uso

0. Definizioni delle funzioni d'uso considerate
Ai fini del presente Piano sono stati considerate unitariamente categorie di funzione d'uso comportanti ricadute e problematiche sostanzialmente omologabili nei confronti dell'assetto insediato locale.

1. Funzione della residenza
Comprende le strutture edificate destinate alla residenza stabile o temporanea, ed a tutte quelle attività pienamente compatibili con la residenza, abitualmente presenti all'interno dei fabbricati a dominante funzione abitativa, di cui utilizzano singole unità immobiliari, in assenza di necessità di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale (quali ad esempio studi professionali, agenzie assicurative, uffici amministrativi e simili).
Appartengono al sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti servili alle funzioni che caratterizzano il sistema, quali i parcheggi auto singoli o condominali, le cantine e i volumi accessori usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione.

1.1. Modalità di evoluzione
L'indirizzo di P.U.C. è volto a rendere maggiormente efficiente ed equilibrato sul piano territoriale, il sistema delle residenze attraverso politiche che:
- privilegino in primo luogo il massimo recupero del patrimonio edilizio già presente, consentendo esplicitamente tutti gli interventi volti al miglioramento delle qualità abitative in termini coerenti con le attuali esigenze, conservando e valorizzando le specificità dei modelli costruttivi locali.
- contrastino i processi di conurbazione lineare dei fondovalle insediato, privilegiando le localizzazioni delle nuove edificazioni a completamento dei tessuti già strutturati, o tali da costituire rafforzamento di polarità insediate deboli, riducendone la dipendenza dal centro urbano ed accrescendone la qualità dei servizi.
- consentano il recupero a nuova vitalità abilitativa dei nuclei rurali, anche attraverso la conversione a fini abitativi di volumi originariamente con altra destinazione, oggi non più attuale.
- contrastino l'utilizzo dei suoli agricoli a funzioni residenziali non connesse al proseguimento ed al recupero delle attività primarie, anche in forma parziale.

Tali politiche si fondano altresì sul largo privilegio da accordarsi, anche attraverso specifiche normative di riserva nei modi consentiti dalla Legge (es. interventi di edilizia residenziale pubblica), alla residenzialità stabile rispetto a quella turistico-stagionale, con particolare attenzione per la cooperazione di residenti, e l'intervento pubblico diretto.

1.2. Disposizioni per la nuova edificazione a dominante abitativa
Per la nuova edificazione per funzioni abitative, ove ammessa dalle disposizioni del Piano, fatte salve le eventuali precisazioni e/o limitazioni disposte per ciascun ambito, non è consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari abitative aventi superficie agibile (SA) inferiore a mq. 50, fatti salvo il caso di edifici plurialloggi ove tale limite costituisce la soglia minima media delle unità immobiliari presenti.

1.3. Pertinenze e parcheggi
Ogni unità immobiliare dovrà essere dotata di superficie di parcheggio di pertinenza, coperta o scoperta, nella misura minima di almeno 1 mq per ogni 10 mc. di volume virtuale calcolato in base al punto 7 dell'art.. 5 delle presenti Norme. Tale area di parcheggio dovrà nel caso di nuova edificazione essere localizzata all'interno dello stesso lotto di edificazione, mentre nel caso di nuova unità immobiliare derivante da frazionamento di unità esistente o da nuova attribuzione di

destinazione d'uso potrà essere reperito, anche entro un raggio di distanza dal perimetro dell'edificio tale a giudizio del competente servizio comunale, a garantire la effettività dell'uso continuativo da parte degli aventi titolo.

1.4. Attribuzione di destinazione d'uso abitativa

La conversione alla funzione abitativa di interi fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione, o privi di destinazione in quanto in stato di parziale rovina è, fatte salve eventuali condizioni particolari disposte per ciascun ambito, condizionata all'accertamento del possesso di caratteristiche di idoneità alla funzione abitativa.

Per interi fabbricati debbono intendersi costruzioni isolate o costituenti corpo autonomo da cielo a terra di schiera edilizia tipologicamente individuabile.

Al fine dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica alla destinazione abitativa si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m. 2,30;
- superficie lorda di solaio complessiva avente le caratteristiche per l'attribuzione alla funzione abitativa non minore di mq. 60;
- individuabilità nelle murature di perimetro di aperture adeguate ad antica funzione abitativa continuativa;
- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- dimostrazione della preesistenza del fabbricato alla data del 31 agosto 1967 assunta convenzionalmente e dimostrabile attraverso la presenza del fabbricato nelle mappe catastali o altra inoppugnabile documentazione rilevabile da documenti pubblici risalenti a tale data.

1.5. Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche

Al fine di favorire il conseguimento del superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici, ferme restando ulteriori disposizioni derogatorie previste dalle Leggi in materia, costituisce flessibilità interna alle norme di ciascun ambito l'incremento sino al doppio degli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento per motivi igienici o funzionali ove ciò si renda dimostrativamente indispensabile al fine di conseguire migliori livelli di accessibilità agli edifici pubblici e privati.

Nel caso degli edifici privati la disposizione è operante laddove sia dimostrata la corrispondenza a personale esigenza di soggetto portatore di handicap motorio.

2. Funzione del connettivo urbano

Appartengono a tale funzione tutte quelle attività di limitata o minuta superficie impegnata, connesse strettamente al sistema urbano ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.

Esse comprendono tutte le attività di distribuzione di livello locale (esercizi di vicinato con riferimento a quanto disposto nella D.G.R. "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica" disposta in applicazione del D.Lgs 31 marzo 1988 n°114), i pubblici esercizi, le attivit à artigianali alla scala della residenza (impegnanti superfici sino a 250 mq. di S.P. e non comportanti lavorazioni inquinanti o rumorose a giudizio del responsabile del Servizio sulla base della zonizzazione acustica in vigore nel Comune), sono ammesse attività artigianali come al punto precedente che non richiedano superfici esterne trasformate superiori a mq. 50 e in un raggio di m. 200 dai centri abitati, i locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, i servizi privati, le sedi associative a carattere privato, e tutte le altre attività assimilabili a quelle descritte.

2.1. Modalità di evoluzione

Il sistema, in tutte le sue articolazioni viene inteso dal Piano come un positivo complemento di

quello residenziale, rispetto al quale presenta sempre elevata compatibilità.
In relazione alle strategie del Piano volte a rafforzare i livelli qualitativi della residenzialità stabile in termini multipolari, in particolare nella piana interna, risulta da favorire una evoluzione del sistema che ne rafforzi la presenza nel territorio, sia nel Capoluogo che nei nuclei collinari.

2.2. Disposizioni a carattere generale
L'introduzione delle funzioni appartenenti al sistema del connettivo ai piani terreni degli edifici esistenti o di nuova edificazione risulta in generale da ammettere in corrispondenza di significativi rafforzamenti quantitativi organizzati del sistema residenziale.
Le strutture esistenti nel Centro Urbano potranno sempre essere oggetto di miglioramenti funzionali ed ampliamenti in compatibilità con la primaria esigenza di salvaguardia dell'immagine edificata dei fabbricati entro cui sono localizzati.

3. Funzione turistico ricettivo
La funzione comprende tutte le attività volte alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale n° 11/82 e succ. mod . e, ove ciò sia esplicitamente previsto dalle norme relative all'ambito o distretto, alla L.R. 13/92 in materia di ricettività turistica extralberghiera.
Sono comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

3.1 Modalità di evoluzione
Obbiettivo del Piano rispetto alla funzione turistica, concorrente per l'avverarsi di concrete condizioni di sviluppo dell'economia locale, è quello di favorire un generale potenziamento dell'offerta ricettiva che è attualmente praticamente assente, con l'introduzione di strutture capaci di corrispondere alle reali esigenze del comune di Rossiglione.
Rilievo particolare nel modello evolutivo proposto dal Piano possiedono quelle nuove realizzazioni, che non confliggendo con i valori paesistici ed ambientali presenti, corrispondono alle esigenze di ricercare un ruolo di Rossiglione verso un tipo di domanda legata alle attività industriali e artigianali ed al turismo escursionistico legato principalmente alla presenza del parco naturale del M.te Beigua.
Sono inoltre da considerarsi positivamente, eventuali iniziative volte a trasformare il patrimonio edificato esistente in strutture turistico ricettive.
Relativamente ad ulteriori iniziative non previste dal Piano, che manifestino caratteri coerenti sia dal punto di vista della compatibilità ambientale che dello specifico ruolo nel quadro delle strategie turistico ricettive locali, il Piano resta aperto, alla considerazione di concrete proposte da svilupparsi da parte dei potenziali attuatori, eventualmente da introdursi nel PUC attraverso le procedure di variante previste dalla Legge.

3.2 Disposizioni a carattere generale
La funzione turistico ricettiva è ammessa in generale entro tutti gli ambiti di riqualificazione, e negli ambiti di conservazione.
Le superfici di solaio aventi all'atto dell'adozione del Piano funzione turistico ricettiva in tutte le forme e categorie disciplinate dalla L.R. 11/82 con esercizi superiori a 20 P.L. e s.m. non possono essere oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso.
La realizzazione di nuovi volumi per l'esercizio di attività turistico ricettive, sia volti alla creazione di nuovi impianti, sia volti al potenziamento di quelli esistenti per incrementi di SA superiore a mq. 20., resta subordinata all'assunzione da parte del richiedente di impegno nei confronti del Comune a non variare la destinazione d'uso attribuita per un periodo di almeno quindici anni. Nel caso di interventi aventi per oggetto alberghi tradizionali o villaggi albergo l'impegno di cui sopra è esteso al divieto di conversione alla categoria "residenza turistica alberghiera" per eguale periodo di tempo.

3.3 Nuova edificazione di impianti turistico-ricettivi
Fatte salve le prescrizioni specifiche a livello di singolo ambito, disposte nel seguito delle presenti Norme, la nuova autonoma edificazione per funzioni turistico-ricettive di tipo alberghiero è ammessa esclusivamente alle stesse condizioni della nuova edificazione residenziale, fatte salve maggiori opportunità disposte nella singola scheda d'ambito.
La nuova formazione di strutture ricettive all'aria aperta (camping, ed altre strutture previste dalla L.R.- 11/82 e s.m.) non è consentita in alcuna zona del Piano.
Eventuali iniziative dovranno seguire il procedimento di introduzione di variante ai sensi degli articoli 43 o 44 della Legge Urbanistica Regionale.

3.4 Potenziamento di impianti turistico-ricettivi esistenti
Gli alberghi tradizionali esistenti, in esercizio all'atto dell'adozione del progetto preliminare del PUC, anche in deroga agli eventuali limiti disposti dalle Norme di Conformità relativi all'ambito entro cui sono presenti tali strutture, possono essere sempre oggetto di interventi di potenziamento della capacità ricettiva e dei servizi agli ospiti, con utilizzo di incremento volumetrico sino al 30% del volume esistente, ed osservanza dei parametri edilizi (distanza dalle costruzioni esterne alla struttura ed altezza massima) disposti agli artt. 7,8 del D.I. 2 aprile 1968 n°1444.

3.5 Realizzazione di nuove attività turistico ricettive in fabbricati esistenti
Fatte salve specifiche disposizioni a livello di singoli ambiti, l'utilizzo di volumetrie esistenti per la formazione di nuove strutture turistico ricettive è sempre ammessa all'interno degli ambiti entro cui è consentita la funzione abitativa.
Limitatamente agli ambiti A.CE.ia, A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.tni, A.CE.vr l'ammissibilità di cui al punto precedente è limitata alle categorie ricettive minori (locande di cui alla L.R. 49 del 1996) oltre a tutti gli esercizi a carattere agrituristico.
Gli interventi di conversione di volumetrie esistenti ad attività turistico ricettive seguono le disposizioni previste per l'attribuzione della funzione abitativa.
Laddove la conversione riguardi interi fabbricati in ambito A.CE.bos, A.CE.tni l'incremento di SA ammesso in assenza di asservimento è esteso al 30% dell'esistente, con obbligo di sottoscrizione di impegno a conservare la destinazione ricettiva attribuita per un periodo di almeno 15 anni e contestualmente conservare e valorizzare nella loro immagine agricola le aree di pertinenza.

4. Funzioni produttive (artigianali, industriali, logistica, distribuzione)
Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e che presentano scarsa o nulla compatibilità con il sistema residenziale, sia per le modalità di produzione che per la prevalenza di accessi ed uscita delle merci con autoveicoli pesanti.
Comprende altresì i medi esercizi di vendita con riferimento alle vigenti disposizioni, ed i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq. 600

4.1 Modalità di evoluzione
Le strategie di Piano rilevano l'importanza della funzione produttiva nei confronti dell'economia locale e dei suoi livelli occupazionali diretti, mirando a garantirne forme di evoluzione che ne favoriscano l'efficienza e ne riducano le conflittualità con i sistemi residenziali ed il quadro dei valori ambientali presenti.
In tal senso il Piano:
- conferma, le previsioni in atto;
- rafforza la previsione di nuove aree produttive;
- favorisce, all'interno degli ambiti di riqualificazione una migliore sistemazione degli impianti produttivi esistenti, in termini di compatibilità ambientale con il contesto insediato;
- consente l'adeguamento dei fabbricati produttivi esistenti ad esigenze di tipo funzionale, in collegamento con la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale;

- stimola lo sviluppo di attività economiche produttive ed in particolar modo di quelle agricole

4.2 Disposizioni a carattere generale: nuova edificazione a carattere produttivo

In tutti i casi la nuova edificazione a fini produttivi dovrà prevedere:

- la contestuale realizzazione di interventi volti ad attenuare l'impatto nei confronti del contesto d'ambito esterno al territorio impegnato dalle attività mediante la formazione di barriere vegetali a filare, o provvedimenti similari;
- la esistenza o la nuova formazione di sistemi di accessibilità veicolare di cui sia dimostrata la efficienza in relazione alla tipologia di attività ed alle ricadute sulla viabilità pubblica.

4.3 Dotazione di parcheggi pertinenziali

Nel caso di nuova edificazione di edifici a fini produttivi non agricoli sono da osservarsi le seguenti quantità minime di parcheggi di pertinenza funzionale dell'attività, a seconda della tipologia dell'attività produttiva prevista:

- Per procedimenti industriali o artigianali di tipo manifatturiero richiedenti accesso di mezzi trasporto pesanti di lunghezza oltre i m. 12. o di attività di deposito di beni aventi superficie di solaio impegnata maggiore di mq. 500:

Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,00 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva di cui almeno il 50% agibile ai mezzi pesanti;

- per attività produttive con procedimenti artigianali di tipo manifatturiero di limitata entità, o depositi, aventi in ogni caso superficie complessiva di solaio inferiore a mq. 500:

Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,10 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva;

- per attività produttive aventi dominante funzione di commercializzazione all'ingrosso:

Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,20 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività di deposito delle merci, interamente accessibile all'uso di automezzi pesanti;

- per attività produttive aventi dominante funzione di commercializzazione al dettaglio (medi esercizi di vendita):

Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1 mq. per ogni metro quadrato di solaio coperto,
fatte salve dotazioni maggiori derivanti dall'applicazione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica, determinati dalla Regione Liguria in attuazione del D. L.vo 31 marzo 1998.

5. Funzioni agricole

Comprende le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione sia volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera e degli animali.

La funzione ricomprende altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richieda la presenza all'interno del fondo.

5.1 Modalità di evoluzione

Il territorio di Rossiglione, è strettamente legato agli usi agricoli che rappresentano una delle voci principali dell'economia locale con particolare riferimento all'allevamento bovino.

Il Piano, intende perseguire un modello di evoluzione del sistema che contrasti il processo di abbandono ed anzi trovi occasione di rilancio delle aziende esistenti e incentivi la nascita di nuove realtà economiche.

5.2 Disposizioni a carattere generale

Le attività di trasformazione del territorio connesse allo sviluppo in termini aggiornati delle attività agricole sono ammesse all'interno degli ambiti A.CE.ia, A.CE.pa e in misura più contenuta negli ambiti A.CE.tni e A.CE.bos.

In generale sono ammessi tutti gli interventi, che non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei produttori, ivi compresa la eventuale residenza sul fondo e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione.
In ottemperanza alle disposizioni contenute nella L.R. 36/97 il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni di cui sopra resta subordinato oltre che all'accertamento attraverso un apposito piano di produzione avallato dagli organi competenti delle effettive esigenze aziendali, alla stipula di una convenzione con il Comune tale da garantire l'effettività nel tempo della conduzione agricola prevista.
Laddove l'attività agricola non rientri entro la dimensione economica di effettiva azienda, ma egualmente di rilievo sia per l'eventuale quota di produzione conferita al sistema associazionistico che ai fini della conservazione del territorio, viene sottoposta dal Piano alle condizioni operative che seguono:
All'interno dell'ambito di riqualificazione dei territori agricoli viene in generale ammessa la formazione di strutture adeguate per il ricovero degli attrezzi di lavoro e delle scorte, nella misura di una per ciascuna proprietà familiare.
L'esercizio della funzione di presidio territoriale, con l'assunzione dei relativi impegni garantiti attraverso la stipula di una convenzione speciale con il Comune, consente in alcuni casi il conseguimento di una abitazione all'interno dei fondi agricoli, in termini più limitati per la nuova edificazione ed in termini più aperti per l'utilizzo di volumi già esistenti o di cui è dimostrabile la preesistenza storica.
Per quanto concerne le aziende agricole che prevedono l'impiego di almeno un lavoratore in modo continuativo il piano prevede la possibilità di realizzare negli ambiti A.CE.ia depositi attrezzature, stabilimenti per la lavorazione delle materie prime e ricoveri per il bestiame.
Per il deposito di materiali e attrezzature, possono essere realizzati degli appositi volumi rispettando le prescrizioni del PUC per le aree di produzione agricola; l'altezza interna di tali volumi potrà essere di 4.5 m per consentire il ricovero dei mezzi agricoli.
Il ricovero del bestiame richiede invece dimensioni notevoli sovente non compatibili con le prescrizioni del PUC per le aree A.CE.ia. Per consentire la pratica dell'allevamento bovino intensivo si prevede la possibilità di realizzare, in deroga alle prescrizioni del PUC, dei fabbricati con superficie fino a 600 mq purchè:
l'azienda richiedente operi sul territorio di Rossiglione nel campo dell'allevamento di bestiame da carne o da latte da almeno 5 anni;

- il richiedente dimostri l'effettiva necessità di realizzare il suddetto volume presentando alla C.A. Un piano di sviluppo economico dettagliato;
- nel momento in cui l'azienda dovesse essere chiusa, tali volumi vengano demoliti;
- alla richiesta sia allegata una attenta analisi dell'impatto paesaggistico ed ambientale dell'opera;
- il volume realizzato sia privo di tamponamenti laterali opachi (sono pertanto ammessi recinzioni metalliche e steccati in legno) e la copertura sia a due falde rivestita con scandole di legno o altro materiale di nuova generazione adatto a ridurre l'impatto ambientale della costruzione.
- sia stipulata una apposita convenzione con il Comune per la realizzazione di spazi e strutture di pubblica utilità.

TITOLO III
NORME DI CONFORMITA'
DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE.

CAPO I
GENERALITA'

Art. 21. Contenuto delle norme del titolo.

Le presenti Norme, applicabili agli Ambiti territoriali entro cui il livello delle trasformazioni ammesse è nullo o limitato, determinano in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica le condizioni per la valutazione di ammissibilità degli interventi.

Le presenti norme, definiscono per ciascun ambito le destinazioni d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, determinando i caratteri generali delle evoluzioni consentite, disponendo tra l'altro in ordine alla eventualità di mutamento delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie.

Per ciascun ambito viene definita, con riferimento alle destinazioni funzionali considerate dalle presenti Norme le destinazioni ammesse, con ulteriore specificazione di quelle ammesse sotto l'osservanza di specifiche condizioni presenti in norma.

Art. 22. Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

La variazione di destinazione d'uso di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione è sottoposta alle disposizioni che seguono, con specificazione che per "assenza di opere edilizie" deve intendersi la totale assenza, in contestualità o comunque in dipendenza della variazione di destinazione d'uso, di qualsiasi opera muraria , impiantistica (sezionamento o ripartizione impianto elettrico, idrico, di riscaldamento) e sui serramenti sia all'interno che all'esterno dei volumi interessati dalla variazione di destinazione:

- non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito
- le modificazioni di destinazione verso quella abitativa, ad uffici, o turistico ricettiva è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 100. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di permesso di costruire.
- La modificazioni di destinazione verso funzioni commerciali, di pubblici esercizi, o di servizi ricreativi, sociali, culturali di carattere privato, è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 150. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di permesso di costruire.
- La modificazioni di destinazione verso funzioni di carattere produttivo extra agricolo è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 200. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di concessione edilizia.
- Ove la variazione intervenga a partire da superfici aventi funzione d'uso pertinenziale rispetto a quella che viene attribuita i valori di soglia di cui ai precedenti punti debbono considerarsi raddoppiati.
- Sono soggette a semplice comunicazioni tutte le variazioni aventi per oggetto la nuova attribuzione di usi connessi all'esercizio agricolo, a funzioni di mero deposito di merci o attrezzi ed a funzioni di parcheggio.

Art. 23. Funzioni d'uso ad esaurimento.

Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse nella tabella presente per ciascun Ambito, o comunque assimilabili per caratteristiche intrinseche ad una tra quelle rubricate come ammissibili, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa.

Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo (interventi rubricati ai punti a,b,c dell'art. 31 della L. 457/78).

Art. 24 Incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree sul sistema abitativo

In tutti gli ambiti del Piano ove è ammessa la realizzazione di interventi di ampliamento degli edifici esistenti motivati da esigenze igieniche , funzionali o impiantistiche , la stessa può operare esclusivamente su edifici di cui sia documentata la presenza (o nelle mappe catastali o altra inoppugnabile documentazione rilevabile da documenti pubblici ivi compresi gli atti di condono edilizio) alla data di adozione del progetto del previgente P.R.G.

CAPO II
GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE

ART.25 AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO A.CE.cs

1. Definizione
Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi insediati a netta dominante residenziale, di origine preindustriale presenti sul territorio di Rossiglione meglio conosciuti come Borgo Inferiore e Borgo Superiore e la località Veirera rientrante nella zona del Parco del Beigua è anch'essa di matrice storica.
Le perimetrazioni riprendono quelle individuate dai seguenti Piani di Recupero:
PdR per la borgata inferiore adottato con DCC n°13 del 10/03/1995;
PdR per la borgata superiore approvato con DCC n°2 2 del 09/08/1997.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.
Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano;
- ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.

3. Parametri urbanistici
Relativamente a tutte le funzioni d'uso l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di I.U.I. sulle aree libere.

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito. ampliamento per una sola volta dei fabbricati esistenti per adeguamento funzionale, igienico o tecnologico delle funzioni d'uso esistenti, entro una quota della S.A. originaria , definita al successivo punto 5 , nel rispetto dei seguenti parametri:

D = non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con un minimo comunque ammesso di m. 6,00, e comunque con osservanza della distanza tra pareti finestrate antistanti di m. 10.
DC = m. 2,00
DS = non minore di quella preesistente con un minimo ammesso di m. 3,00, salvo il caso di sopraelevazione in cui è comunque consentito conservare gli allineamenti della fronte verso strada in analogia alla preesistenza.
Al fine di migliorare le condizioni di agibilità delle superfici abitative esistenti è sempre ammesso elevare le altezze interne dei fabbricati in assenza di asservimento di aree sino al raggiungimento dell'altezza minima disposta dal R.E., o comunque all'osservanza di quanto disposto dal D.M. Sanità 9 giugno 1999, pubblicato sulla G.U. n. 148 del 26 giugno 1999) alla condizione che l'altezza massima del corpo di fabbrica interessato non venga elevata oltre m. 0.35 per ciascun orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo a livello di edificio di

m. 0,70.
L'intervento non dovrà aumentare il R.V. del fabbricato originario rispetto al suo valore originario, non considerando l'incremento del Volume v.p.p. (vuoto per pieno) direttamente derivabile dalla maggiorazione delle altezze interne sino al limite della norma.
All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia o di ricomposizione edilizia.

5. Incrementi volumetrici
Gli incrementi volumetrici ammessi, per adeguamento igienico, funzionale o tecnologico sono da considerarsi privi di necessità di asservimento di nuove superfici libere.
Gli incrementi volumetrici per motivi igienici sono assentibili esclusivamente per edifici a dominante destinazione abitativa e vanno parametrati all'entità della S.A. effettivamente già destinata a tale uso.
Essi possono intervenire esclusivamente su edifici già esistenti alla data del 1 agosto 1976 e che partire da tale data non hanno fruito di incrementi volumetrici in assenza di asservimento.
Gli incrementi volumetrici consentiti per motivi funzionali sono sottoposti per gli edifici abitativi e non abitativi alla dimostrazione della loro necessità al fine di risolvere esigenze di tipo tecnologico derivanti dall'osservanza di leggi speciali in materia di impianti, o al fine di adeguare l'edificio ad esigenze dei soggetti portatori di handicap.
Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 10 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 -120 mc., Gli interventi debbono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.
Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale ed a condizione che l'intervento sia volto ad ottemperare le indicazioni compositive disposte nella disciplina paesistica.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove propongano incremento del numero delle unità esistenti, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità abitative preesistenti e che avevano già superficie inferiore a tale limite e che a seguito dell'intervento non possono essere ulteriormente ridotte
Gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici privi di valore storico o architettonico.

6. Incremento unità abitative.
Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

7. Sostituzione e Ricomposizione Edilizia
Nell'ambito non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.
La ricomposizione edilizia è ammessa esclusivamente per piccoli manufatti di servizio pertinenziale alle attività insediate, di volumetria complessiva inferiore a 100 mc., con osservanza nella ricomposizione dei limiti di distanza disposti dal C.C.

8. Costruzioni interrate
La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, a

condizione che la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra sia contenuta entro 1/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, calcolata per la parte che non sia interessata da volumi già esistenti in sottosuolo.
In deroga al rapporto di cui sopra è in ogni caso consentita la formazione di un posto auto per ogni unità abitativa compresa nella medesima proprietà.
Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino ad un massimo di m. 2,65.

Art. 26. ORGANISMI DI RILEVANTE IMPORTANZA STORICA O ARCHITETTONICA (A.CE.cs1).

1. Definizione
Oltre ai manufatti emergenti ME del P.T.C.P. sono stati individuati quali manufatti o strutture appartenenti a tale sistema quelle situazioni territoriali puntuali ove sono presenti particolari valori storico-costruiti, documentari di specifiche attività facenti parte della storia locale . Si tratta in genere di manufatti religiosi , edifici meritevoli di tutela in quanto memoria delle antiche attività rurali , sentieri , canali ecc. .

2. Destinazioni d'uso.
In via generale per gli immobili classificati è prescritta la conferma della destinazione d'uso dominante presente al momento dell'adozione delle presenti Norme.
Per destinazione d'uso dominante si intende quella prevalente in termini di impegno di superficie di solaio nella costruzione.
Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la conversione all'uso dominante nell'edificio di porzioni di solaio aventi funzione d'uso servile nei confronti di quella dominante.
Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri architettonici degli stessi e con esclusione della destinazione residenziale.
È invece sempre ammessa la destinazione d'uso a servizi collettivi di pubblico uso, protezione ambientale e per il sostegno alle attività turistiche escursionistiche anche nella forma di pubblici esercizi . I manufatti non volumetrici classificati : sentieri ecc . non possono essere alterati o trasformati ma dovranno in un organico progetto di recupero valorizzati e resi nuovamente utilizzabili .

3. Parametri Urbanistici
L'ambito non possiede facoltà di utilizzo edificatorio (IUI)

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
Sul patrimonio edilizio esistente sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

5. Interventi sulle superfici scoperte
Sulle superfici scoperte non sono ammessi interventi di qualsiasi tipo che comportino percepibili trasformazioni delle condizioni attuali accedenti gli interventi volti alla conservazione del suolo nei confronti della difesa del bene tutelato, o l'apprestamento di indispensabili impianti tecnologici.

ART. 27. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI INSEDIAMENTO CONSOLIDATO SATURO (A.CE.rcs)

1. Definizione
Riguardano parti di territorio edificate prevalentemente negli anni '50-'80, caratterizzate da edifici in linea o a blocco di medie-grandi dimensioni, con impianto occasionale su rete di distribuzione stradale.
Dalla lettura architettonica si rilevano elementi di discontinuità ed eterogeneità specie in corrispondenza di costruzioni di eccessiva volumetria, o per architetture eterogenee, o puntuali episodi di scadente qualità architettonica.
Spesso carenti il sistema di accessibilità veicolare e pedonale e gli spazi pubblici a parcheggi.
Parti del territorio a preminente destinazione abitativa nei quali l'intervento dovrà tendere alla conservazione e, laddove necessario, alla riqualificazione da perseguirsi anche attraverso la demolizione.

2. Destinazioni d'uso ammissibili
Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano;
- ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.
- Attività commerciali di vicinato

3. Parametri Urbanistici
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) non superiore a quella esistente alla data di adozione del presente PUC;
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) pari a 0,08 mq/mq per i lotti inedificati residui ed interclusi e configurantisi pertanto come lotti di completamento aventi superficie minima di 500 mq.;
per le costruzioni esistenti con destinazione residenziale (R), alla data della sua adozione, non è ammesso nessun ampliamento;
N. piani f.t. ed h. max: esistente o coerente con il tessuto edilizio confinante e circostante;
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) per attività produttive ed artigianali e per autorimesse private pari a 0,15 mq/mq dell'intera superficie fondiaria esistente, con un massimo di 60 mq.. La I.U.I. così ottenuta potrà essere unicamente ricavata in forma interrata, ovvero con almeno 3 lati entro terra e con non più di due accessi nel quarto lato;
Consentito il Recupero dei sottotetti in coerenza con la legge regionale vigente.

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare se, se ne presentasse la necessità i caratteri distributivi interni agli edifici , in assenza di variazione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie.

Nel caso di interventi comportanti la variazione di destinazione d'uso dei piani terreni con l'attribuzione di destinazione commerciale in misura superiore a mq. 200 di S.A., gli stessi risulteranno ammissibili alla condizione della compatibilità degli effetti indotti dalla nuova sistemazione sulla domanda di sosta autoveicolare pubblica e privata. Tale compatibilità dovrà essere accertata previo studio specifico esteso all'ambito di presumibile influenza.

All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia o di ricomposizione edilizia.

5. Incremento unità abitative.
Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

6. Parcheggi ed altri volumi interrati.
Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo
Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.
La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:
- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 2/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.
- Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.
- In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 50.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso
- contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,40.

Sulla base di progetto unitario comprendente la formazione di parcheggio interamente ricompreso nella morfologia originaria del terreno, e di capacità di almeno n° 10 posti auto, è ammesso derogare dalla superficie netta massima ammissibile alla condizione che il soggetto attuatore assuma impegno nei confronti del Comune alla contestuale realizzazione e cessione gratuita all'uso pubblico di un numero di posti auto (scoperti o coperti) non inferiori a ¼ di quelli privati da realizzare, con arrotondamento all'unità più vicina.
Il Comune potrà disporre che l'obbligazione possa essere convertita , a parità di onere per l'attuatore, nell'accollo alla realizzazione di altra superficie di standard o di infrastruttura di servizio collettivo.

ART. 28. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI INSEDIAMENTO CONSOLIDATO (A.CE.rc)

1. Definizione

Riguardano parti di territorio edificate con impianto diffuso seriale secondo modelli insediativi caratterizzati da un indice fondiario più limitato rispetto a quelli denominati A.CE.rcs.
In alcuni casi si individuano ambiti caratterizzati da edifici che instaurano un rapporto privilegiato con lo spazio aperto pertinenziale. In alcuni casi ancora i caratteri architettonici degli edifici risultano di pregio e quindi meritevoli di una coerente conservazione architettonica.
Si tratta anche in questo caso, come per gli A.CE.rcs, di ambiti saturi ai fini delle potenzialità insediative.
Elementi di discontinuità ed eterogeneità si riscontrano specie in corrispondenza ad alterazioni e saturazioni del tessuto di epoca successiva all'impianto originario: spesso carenti gli spazi pubblici a parcheggi, la viabilità e l'arredo urbano.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano;
- ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.
- Attività commerciali di vicinato

3. Parametri Urbanistici

Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) non superiore a quella esistente alla data di adozione del presente PUC;
per le costruzioni esistenti con destinazione residenziale (R), alla data della sua adozione, è comunque ammesso un ampliamento contenuto nel 15% della Superficie Agibile (S.AG.), con un massimo di 50 mq di S.AG. connesso a necessari ed opportuni adeguamenti igienico-tecnologici degli edifici. Qualora nella medesima zona urbanistica ricadano due immobili, appartenenti al medesimo proprietario ed insistenti sullo stesso lotto, è possibile trasferire l'incremento volumetrico del 30% da un edificio all'altro purché l'intervento si adegui alla conformazione volumetrica ed alla tipologia dei fabbricati esistenti nel lotto;
Rapporto di copertura (R.C.) 50% della SF;
Standard: 20 mq./ab. (nel caso di usi non residenziali si applica l'art. 6 punto 2 delle presenti norme);
N. piani f.t. ed h. max: esistente o coerente con il tessuto edilizio confinante e circostante;
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) per attività produttive ed artigianali e per autorimesse private pari a 0,15 mq/mq dell'intera superficie fondiaria esistente, con un massimo di 60 mq.. La I.U.I. così ottenuta potrà essere unicamente ricavata in forma interrata, ovvero con almeno 3 lati entro terra e con non più di due accessi nel quarto lato;
Consentito il Recupero dei sottotetti in coerenza con la legge regionale vigente.

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare se, se ne presentasse la necessità i caratteri distributivi interni agli edifici , in assenza di variazione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie.

Nel caso di interventi comportanti la variazione di destinazione d'uso dei piani terreni con l'attribuzione di destinazione commerciale in misura superiore a mq. 200 di S.A., gli stessi risulteranno ammissibili alla condizione della compatibilità degli effetti indotti dalla nuova sistemazione sulla domanda di sosta veicolare pubblica e privata. Tale compatibilità dovrà essere accertata previo studio specifico esteso all'ambito di presumibile influenza.
All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia o di ricomposizione edilizia.

5. Incremento unità abitative.
Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

6. Parcheggi ed altri volumi interrati.
Valgono le prescrizioni del precedente articolo

CAPO III
GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

ART. 28. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANA (A.RI.ru)

1. Definizione
Riguardano parti di territorio compromesse dal punto di vista paesistico ed urbanistico, a seguito di interventi sugli edifici e sugli spazi aperti avvenuti casualmente e senza alcuna regola compositiva.
Per queste parti di territorio risulta necessario e funzionale favorire limitati incrementi della Superficie Agibile (S.AG.) complessiva o cambi della destinazione d'uso esistente per perseguire con operatività obiettivi di tutela dei valori paesistici-ambientali.
Ricomprendono generalmente aree interne ai regimi di P.T.C.P. compatibili con trasformazioni insediative. Si concentrano esclusivamente in ambito urbano ed in posizione strategica per la riqualificazione di una porzione di tessuto edificato.
Per tali ambiti verranno redatte delle specifiche *schede Norma di Indirizzo alla Trasformazione*, in modo da prefigurare la possibile trasformazione urbanistica, edilizia e paesistica dell'ambito di riferimento.

2. Destinazioni d'uso ammissibili
Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano;
- ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.
- Attività commerciali di vicinato

Salvo diverse indicazioni delle singole schede di indirizzo alla trasformazione

3. Parametri urbanistici
Incremento della Superficie Agibile di ogni elemento d'ambito RU fino ad un massimo del 20% di quella esistente e comunque secondo le modalità progettuali ed attuative contenute nel Volume delle schede Norma di Indirizzo alla Trasformazione del Progetto definitivo di PUC;
Rapporto di copertura (R.C.) al massimo 50% della SF;
Standard: 20 mq./ab.;
N. piani f.t. ed h. max: esistente o coerente con il tessuto edilizio confinante e circostante;

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente
L'intervento di modificazione delle porzioni di territorio dovrà avvenire seguendo ed opportunamente interpretando le modalità di intervento puntuali sviluppate nel Volume delle schede Norma di Indirizzo alla Trasformazione del Progetto definitivo di PUC. Tali indicazioni dovranno essere seguite sia per l'edificazione/trasformazione di nuovi/esistenti edifici, sia per la trasformazione degli spazi aperti e dei reticoli connettivi.

5. Modlità di attuazione
Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla preventiva stipula con il comune di Rossiglione di apposita convenzione secondo le modalità ed i contenuti previsti all'art. 49 della L.R. 36/1997 e s.m., da sottoscrivere da parte di tutti gli aventi titolo all'interno del perimetro dell'ambito, con la quale in forma solidale, vengono assunti tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni necessarie.

Quale forma di flessibilità, ferma restando l'unicità dell'atto unilaterale e l'impegno all'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione e di riqualificazione previste, gli interventi potranno essere assoggettati a permessi di costruire separati.
Oltre alle opere previste dovrà essere individuato tra le aree dei soggetti privati interessati all'intervento e le aree eventualmente di proprietà del comune, il congruo intorno d'aree da risanare in ottemperanza alle prescrizioni dell'assetto vegetazionale del PTCP.
A discrezione del comune, gli interventi a carico dei soggetti interessati, potranno essere sostituiti da un congruo conguaglio monetario.

ART. 29. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITA' (A.RI.cr)

1. Definizione

Il PUC individua quindici ambiti localizzate lungo i bordi del tessuto consolidato, disponibili alla trasformazione insediativa finalizzata:

- alla riqualificazione architettonica dell'ambito specifico;
- al completamento di tessuti smarginati;
- al reperimento di servizi puntuali necessari a rafforzare polarità importanti dei singoli nuclei.

Si tratta di porzioni di territorio per le quali è prevista la realizzazione di tipologie coerenti e congrue ai singoli caratteri specifici di ogni sub-ambito e secondo modalità puntuali contenute nel Volume delle schede Norma di Indirizzo alla Trasformazione del Progetto Definitivo del PUC.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Nell'ambito sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

- residenza ed attività direzionali e professionali;
- funzioni del connettivo urbano;
- ricettività turistica per le categorie della locanda, dell'albergo tradizionale, della residenza turistico-alberghiera e della ricettività extralberghiera come disciplinate dalle pertinenti disposizioni regionali;
- funzioni produttive, nei limiti della conservazione di attività presenti in edifici aventi già tale uso;
- sistema dei servizi collettivi e degli impianti tecnologici.
- Attività commerciali di vicinato

Salvo diverse indicazioni delle singole schede di indirizzo alla trasformazione

3. Parametri urbanistici

In questi ambiti è consentita una suscettività edificatoria più rilevante rispetto agli altri ambiti ma i parametri urbanistici di riferimento possono subire variazioni significative in base alle caratteristiche di ogni singolo ambito; si ritiene pertanto opportuno rimandarne la trattazione alle schede norma di indirizzo alla trasformazione

Nella tabella che segue sono riportati schematicamente i parametri urbanistici di ogni unità di intervento

Ambiti	A.RI.cr	A.RI.cr1	A.RI.cr2	A.RI.cr3	A.RI.cr4	A.RI.cr5 valle
S.Ag esistente (mq)	0	165	0	180	0	0
Sup. Ambito (mq)	19.382	19.091	11.058	7.513	6.952	26.322
I.U.I. (mq/mq)	0,10	0,04	0,06	0,06	0,08	0,06
Hmax (piani f.t.)	7.0 (2p f.t.)	5.5 (1p f.t)	7.0 (2p f.t.)	7.0 (2p f.t.)	11.0 (3p f.t.)	5.5 (1p f.t)
Lotto min. (mq)	1.500	3.000	2.500	2.500	2.000	2.000
Ds1 (m)*	10 m, 5 m					
Ds2 (m)	3 m					
DC (m)	3 m					
Df1 pareti non finestrate (m)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza					
Df2 pareti finetrate (m)	L'altezza del maggiore dei due edifici					

Ambiti	A.RI.cr5 monte	A.RI.cr8	A.RI.cr9	A.RI.cr10	A.RI.cr11	A.RI.cr13
S.Ag esistente (mq)	0	0	0	110	0	0
Sup. Ambito (mq)	6.996	4.265	6.304	6.853	9.317	6.747
I.U.I. (mq/mq)	0,05	0,10 0,15 per edilizia popolare	0,08	0,08	0,08	0,05
Hmax (piani f.t.)	5.5 (1p f.t)	11,0 (3p f.t.)	7.0 (2p f.t.)	11,0 (3p f.t.)	11,0 (3p f.t.)	7.0 (2p f.t.)
Lotto min. (mq)	2.000	1.500	2.000	1.500	1.500	1.500
Ds1 (m)*	10 m, 5 m					
Ds2 (m)	3 m					
DC (m)	3 m					
Df1 pareti non finestrate (m)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza					
Df2 pareti finetrate (m)	L'altezza del maggiore dei due edifici					

*strade provinciali o con flusso veicolare importante, strade locali private e di distribuzione interna agli insediamenti

4. Modalità di attuazione

Il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla preventiva stipula con il comune di Rossiglione di apposita convenzione secondo le modalità ed i contenuti previsti all'art. 49 della L.R. 36/1997 e s.m., da sottoscrivere da parte di tutti gli aventi titolo all'interno del perimetro dell'ambito, con la quale in forma solidale, vengono assunti tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni necessarie.

Quale forma di flessibilità, ferma restando l'unicità dell'atto unilaterale e l'impegno all'esecuzione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione e di riqualificazione previste, gli interventi potranno essere assoggettati a permessi di costruire separati.

Oltre alle opere previste dovrà essere individuato tra le aree dei soggetti privati interessati all'intervento e le aree eventualmente di proprietà del comune, il congruo intorno d'aree da risanare in ottemperanza alle prescrizioni dell'assetto vegetazionale del PTCP.

A discrezione del comune, gli interventi a carico dei soggetti interessati, potranno essere sostituiti da un congruo conguaglio monetario.

5. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitatamente agli interventi volti a migliorare se, se ne presentasse la necessità i caratteri distributivi interni agli edifici , in assenza di variazione di destinazione d'uso, se non per attribuire alla funzione d'uso principale superfici già ad essa pertinenti o accessorie.

Nel caso di interventi comportanti la variazione di destinazione d'uso dei piani terreni con l'attribuzione di destinazione commerciale in misura superiore a mq. 200 di S.A., gli stessi risulteranno ammissibili alla condizione della compatibilità degli effetti indotti dalla nuova sistemazione sulla domanda di sosta veicolare pubblica e privata. Tale compatibilità dovrà essere accertata previo studio specifico esteso all'ambito di presumibile influenza.

All'interno dell'ambito non è ammessa la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia o di ricomposizione edilizia.

6. Incremento unità abitative.
Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

7. Parcheggi ed altri volumi interrati.
Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo
Il rilascio della concessione per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 6 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.
La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:
- la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 2/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà.
- Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.
- In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 50.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso
- I volumi interrati dovranno avere altezza interna compresa tra 2.20 m e 2,40 m.

Sulla base di progetto unitario comprendente la formazione di parcheggio interamente ricompreso nella morfologia originaria del terreno, e di capacità di almeno n° 10 posti auto, è ammesso derogare dalla superficie netta massima ammissibile alla condizione che il soggetto attuatore assuma impegno nei confronti del Comune alla contestuale realizzazione e cessione gratuita all'uso pubblico di un numero di posti auto (scoperti o coperti) non inferiori a ¼ di quelli privati da realizzare, con arrotondamento all'unità più vicina.
Il Comune potrà disporre che l'obbligazione possa essere convertita , a parità di onere per l'attuatore, nell'accollo alla realizzazione di altra superficie di standard o di infrastruttura di servizio collettivo.

8. Zona EP del PRG vigente (Valle Berlino)
Per la Zona Ep del PRG vigente rinominata A.RI.ep, il PUC prevede di confermare l'edificabilità prevista dal vecchio PRG integrando le lacune della norma con le prescrizioni degli ambiti A.RI.cr e individuando le linee fondamentali della progettazione in un'apposita scheda norma di indirizzo alla trasformazione.

ART. 30 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI (A.RI.pe)

1. Definizione
Corrispondono ad ambiti, in genere localizzati nella piana di fondovalle, ove sono presenti edifici ed attrezzature per le attività produttive o di deposito che, in alcuni casi per la contiguità con il sistema a dominante residenziale meritano di essere convertiti a funzioni maggiormente compatibili, ed in ogni caso migliorati qualitativamente al fine di adeguarsi ai caratteri del contesto.

2. Destinazioni d'uso ammissibili
Nella conferma delle funzioni economiche assolte è consentita la presenza di laboratori di ricerca e di analisi, depositi, uffici, spazi espositivi connessi alla produzione, abitazione connessa alle funzioni economiche nella misura di mq. 80 di S.A. abitativa per ciascuna attività produttiva con possibilità di incremento nella misura di 1/20 della superficie netta coperta dell'azienda, con un massimo non valicabile per lotto di mq. 150., attrezzature ricreative e sociali per il personale dipendente, nonché i volumi tecnici.
I magazzini e i depositi, che possono essere anche a servizio di attività industriali e artigianali esterne all'ambito e gli spazi per attività commerciali all'ingrosso, sono ammessi nella misura massima del 50% della superficie coperta dell'ambito.
Non è consentita la funzione residenziale
L'attività di distribuzione in conformità con quanto indicato dalla disciplina del commercio è ammessa esclusivamente relativamente ad esercizi non alimentari nei limiti di mq. 300 di superficie di vendita, finalizzati alla vendita dei soli prodotti derivati o connessi alla tipologia della produzione.

3. Parametri urbanistici
Rapporto di copertura pari all'esistente. Sono ammesse demolizioni parziali degli edifici esistenti per perseguirne la riqualificazione complessiva dell'ambito.

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente
Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di:
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, senza mutamento della destinazione d'uso
- ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso della medesima entità del volume v.p.p. esistente e regolarmente assentito, fermo restando che la SA non potrà superare quella preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere accompagnati da uno studio organico d'insieme, riferito a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso con la finalità di pervenire ad un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale e dovranno prevedere la realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistici nella misura minima di mq. 1 per ogni 10 mq. di S.A. prevista.
I parametri edilizi di intervento sono quelli indicati nelle singole schede.
Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato con la quale il concessionario:
- precisa la natura delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento eventualmente necessarie ed assume l'impegno per la relativa realizzazione;
- precisa la natura e l'entità' delle emissioni prodotte;
- precisa le modalità e fornisce i progetti per la depurazione ove necessaria ed assume i relativi impegni con particolare riferimento alla depurazione delle acque di risulta in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 319/76 (Artt.28 e 29) e S.M.I.;
- si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare ogni altra forma di inquinamento, anche acustico, nel rispetto delle vigenti Leggi;

- precisa le modalità e fornisce i progetti necessari per riqualificare l'ambiente, per migliorare la permeabilità del suolo e per la creazione di barriere vegetali;
- si impegna a soddisfare i fabbisogni di dotazioni per spazi pubblici e parcheggi ai sensi dell'Art.5 del DM n. 1444/68, anche attraverso la monetizzazione alternativa a favore del Comune.

ART. 31 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI (A.RI.pn)

1. Definizione
Si tratta delle aree di fondovalle del torrente Stura denominate A.RI.pn situate nelle località di Lagoscuro e Giro dell'Orso.

2. Modalità di attuazione
II termine di attuazione dei successivi ambiti è identificato con la vigenza del P.U.C. entro il quale termine dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione previste .
L'attuazione dei progetti , avviene previo stipula della Convenzione , dove sono indicate le prestazioni in termini di urbanizzazione primaria e secondaria.
Infruttuosamente decorsi i termini per la sottoscrizione della Convenzione Attuativa stabiliti per ciascun ambito, la Civica Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, tenuto conto dell'assetto delle urbanizzazioni previste, per ciascun ambito di intervento e del relativo stato di attuazione, può procedere alla diretta realizzazione di stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria previste, in applicazione delle pertinenti disposizioni in materia di opere pubbliche; laddove il Comune riceva gratuitamente le aree necessarie il relativo valore sarà portato a scomputo in sede di stipula della Convenzione Attuativa del corrispondente ambito.

3. Parametri urbanistici
- Rapporto di copertura pari al 70% del lotto.
- H. Max edifici = 11,00 mt.
- Nel caso specifico della zona del Giro dell'Orso, viene confermata la normativa e la zonizzazione della Variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°30 del 10/12/2003.

4. Norme relative all'uso dei suoli e degli spazi pubblici e privati
Gli spazi pubblici o di uso pubblico, allargamento e/o realizzazione nuova viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico, dovranno essere realizzati in conformità alle norme ed ai regolamenti vigenti;
Le zone libere da costruzioni ed infrastrutture dovranno essere sistemate a verde, adeguatamente piantumate con essenze tipiche dei luoghi, previa demolizione di tutti i manufatti precari insistenti sull'area ;
Le autorizzazioni da parte di altri enti dovranno essere richieste a cura e spese dei soggetti attuatori;

5. Destinazioni d'uso e parcheggi
Le destinazioni d'uso consentite sono quelle produttive, industriali, artigianali e inoltre consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, depositi , rimesse , uffici. attrezzature ricreative e sociali per il personale. mostre connesse alla produzione attività commerciali;
Le residenze al servizio delle unita produttive saranno dimensionate in un alloggio max 80 mq per ogni azienda avente superficie di almeno mq: 500 di superficie coperta da ricavarsi all' interno delle volumetrie realizzabili ;
Gli edifici produttivi, industriali, artigianali di nuova costruzione devono essere muniti di spazi di sosta privati integrativi degli spazi pubblici o d uso pubblico previsti dal D M 1444/68 almeno nella misura minima di 1/10 della S.c.
Gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione entro i quali sia prevista una SLU maggiore della S.C. devono dotarsi di spazi di sosta privati integrativi nella misura 1/8 della SLU eccedente.
Gli edifici o gli spazi commerciali devono essere dotati di spazi di sosta nella quantità fissata dalle disposizioni nazionali e regionali regolanti la materia .

6. Disposizioni particolari Opere di urbanizzazione

I progetti esecutivi dovranno prevedere la realizzazione degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche.
Nel corso della realizzazione, gli uffici pubblici competenti eseguiranno specifici sopralluoghi ed impartiranno le istruzioni necessarie , nel rispetto delle disposizioni vigenti ;
Al fine di garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a perfetta regola d arte, il soggetto titolare del Permesso di Costruire dovrà fornire, al momento del rilascio del Permesso medesimo, adeguata polizza fideiussoria assicurativa pari all'ammontare delle opere da realizzare;
Eventuali ritardi determinati variazioni e/o comunque interruzioni richieste e/o imposte dal Comune non potranno comportare conseguenze negativa a carico dei soggetti attuatori ;

7. Cessione aree
L opere di urbanizzazione per le quali è prevista la cessione al Comune verranno prese in consegna dallo stesso a collaudo avvenuto e comunque entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori.
Tutte le spese relative saranno a carico dei cedenti.

ART. 32. Prescrizioni per parti di territorio Ctu (strutture per attività turistico-ricettive)

1. Definizione
Le parti di territorio classificate come “Ctu” comprendono le zone a destinazione turistico-ricettiva secondo le tipologie “alberghiere” e “ricettive extra-alberghiere” ai sensi delle Leggi Regionali n. 11/1982, n. 13/1992, n. 39/1989 e loro modifiche e integrazioni, a sostegno dello sviluppo e dell'innovazione turistica di Rossiglione.
Si tratta di porzioni di territorio strettamente connesse al sistema agricolo e naturale circostante che potrebbero avere vocazione con questa destinazione, soprattutto se pensati in stretta relazione con lo sviluppo del Parco del Monte Beigua.
L’obiettivo della norma è quello di consentire la realizzazione di possibili strutture ricettive soprattutto nella direzione di albergo, agriturismo, affittacamere, ostello e campeggio.
Nel progetto Definitivo di PUC vengono previste 2 zone a questa destinazione di cui una in aderenza al torrente Orba ed una in località Garrone.
Le parti di territorio “Ctu” sono incluse in Ambiti di Conservazione ai sensi del precedente art. 5.

2. Modalità di attuazione
Le porzioni di territorio zone “Ctu” vengono attuate normalmente con permesso di costruire convenzionato previa stipula di apposita convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in consorzio.

3. Parametri Urbanistici
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) di ogni elemento d’ambito “Ctu” pari a 0,33 mq./mq.;
Rapporto di copertura (R.C.) al massimo 30% della SF;
Standard: 100% della S.AG.;
N. piani f.t. max edifici nuovi: 2;
H max edifici nuovi: 7 mt.;
lotto minimo: 5.000 mq.;
D.s1 = 5;
D.s2 = 3;
D.C. = 5;

4. Destinazioni d'uso
Ferma restando la prevalenza della funzione turistico ricettiva sono altresì ammesse le attività commerciali e la funzione residenziali purchè connesse e funzionali alle attività prevalenti.

5. Area Gargassino
Si confermano le previsioni indicate nel Piano Particolareggiato approvato con D.C.C. N°33/1998

6. Area Maliarda
Si prevede il recupero ad uso turistico (pernottamento a scopo escursionistico) della cisterna esistente;
- non si consentono aumenti di volume
- sono consentiti interventi di natura estetica sull'involucro esterno che non prevedano modifiche alla forma ed alla volumetria

CAPO IV - I TERRITORI ESTERNI

ART. 33. AMBITO DI CONSERVAZIONE DESTINATO A PRODUZIONE AGRICOLA (A.CE.ia)

1. Definizione
Corrisponde ad una porzione di territorio esterno in cui si rilevano le effettive potenzialità per uno sviluppo coordinato di attività agricole in forma aziendale tali da consentire insieme con un equilibrato uso della risorsa suolo, in termini ecologicamente corretti, condizioni per una eventuale fruizione turistica leggera tali da concorrere alla definizione di quadri economici puntuali sostenibili, e capaci di indurre significativi vantaggi sul piano generale del richiamo del territorio di Rossiglione.

2. Riferimenti agli artt. 35 e 36 della l.r. 36/97
Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97 ed in particolare negli articoli citati al titolo, l'ambito costituisce sede esclusiva di attività agricole produttive.

3. Destinazioni d'uso ammesse
All'interno dell'ambito APA sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
Tutte le funzioni connesse al sistema agricolo ivi compresa la residenza dei conduttori e degli operatori nell'azienda e alle attività agritutistiche come disciplinate dalle vigenti disposizioni di legge in materia

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero estesi sino alla ristrutturazione edilizia, ivi compreso un modesto incremento del volume v.p.p. contenuto entro il 20% del V. esistente, da conseguirsi secondo modelli compositivi del tutto omogenei alla preesistenza ed in assenza di incremento dell'altezza massima preesistente, con attribuzione alle superfici conseguite di destinazioni d'uso connessi alle attività dell'area, ivi compresa l'abitazione dei conduttori e degli addetti alle attività, la ricettività turistica rustica per un massimo di 30 posti letto ed il ristoro e la refezione degli ospiti.

5. Parametri Urbanistici per la nuova edificazione
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) proprio per usi residenziali (fino ad un massimo di 150 mq. per richiedente) pari a 0,01 mq/mq.;
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) massimo per usi residenziali (fino ad un massimo di 150 mq. per richiedente) pari a 0,015 mq/mq. nel caso di localizzazione dei diritti edificatori residenziali trasferiti dalle parti di territorio agricolo o naturale di categoria A.CE.bos, A.CE.pa, A.CE.vr;
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) per manufatti agricoli per ricovero attrezzi/stalla/magazzino pari a 0,05 mq/mq della zona A.CE.ia con un massimo di 800 mq per azienda (vedi tabella al punto 10) e di 600 mq per fabbricato;
20% Ampliamento S.AG. edifici residenziali esistenti per tutti i soggetti;
Rapporto di copertura (R.C.) al massimo 20% della SF;
Standard: 20 mq./ab.;

	Residenziale	Deposito attrezzi e derrate	Ricovero bestiame
N. piani f.t.	2	2	1
H max edifici	7	7	8
Lotto minimo	10000	5000	5000
Distanza edifici (D)	5	5	10
Distanza confini (DC)	5	5	10
Distanza strade principali (Ds1)	5	5	10

Distanza strade locali (Ds2)	3	3	10

6. Disposizioni particolari

Le realizzazioni degli interventi sui fabbricati agricoli sono subordinate alla presentazione di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale esteso all'intera area, ed alla stipula con il Comune di una apposita convenzione con la quale deve essere assicurata la continuità e l'effettività della conduzione aziendale e delle attività connesse, con esplicito riferimento al Piano di utilizzazione prodotto.

Inoltre la realizzazione di stalle per il ricovero di bovini, prevedendo dimensioni significative dovrà essere realizzato seguendo le indicazioni delle Schede Norma di indirizzo alla trasformazione allegate al PUC.

7. Disposizioni in assenza del prescritto Piano di utilizzazione aziendale

In assenza del piano di utilizzazione aziendale e della connessa convenzione attuativa, gli interventi ammessi sono limitati alla conservazione ed al restauro dei fabbricati esistenti, con possibilità di conversione di destinazione d'uso ad altre funzioni non riconducibili all'attività agricola.

8. Modalità di intervento in connessione al potenziamento o nuova formazione di azienda agricola produttiva

La funzione abitativa connessa in termini pertinenziali alla presenza di una azienda agricola produttiva è ammessa nell'ambito con applicazione delle medesime condizioni di utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa già definiti in precedenza.

E' in facoltà del Comune, all'interno della flessibilità del Piano, consentire una maggiorazione sino al 10% in più dell'entità edificabile a fini abitativi, laddove ciò risulti indispensabile in funzione della conduzione di effettiva azienda agricola di cui è dimostrato l'impiego di almeno 104 ULU (unità lavorative uomo) annue.

Ogni nuovo fabbricato abitativo, che fruisca dell'incremento di cui sopra, dovrà quindi venir asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo agricolo destinato alla conduzione aziendale, di dimensioni comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.

Solo per tali fini quale disponibilità dell'attuatore viene considerata oltre alla disponibilità totale diretta quale risulta dagli atti di titolarità, la proprietà congiunta con familiari entro il quarto grado di parentela o affinità, alla condizione che tutti gli stessi familiari sottoscrivano formale atto di adesione all'istanza di intervento con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.

Il rilascio del permesso per la nuova edificazione abitativa, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 punto 6 della L. R. 36/97 che preveda in particolare:

- l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
- l'obbligo a convenire con atto pubblico con il Comune di Rossiglione alla scadenza dei termini previsti, e sulla base delle disposizioni a carattere generale predisposte dal Comune stesso, nel caso di non prosecuzione del collegamento tra l'esercizio aziendale e l'abitazione realizzata, le obbligazioni conseguenti, alternative alla conduzione del volume abitativo a funzioni d'uso di lavoro agricolo.
- l'impegno a risiedere continuativamente nella abitazione realizzata nel fondo, ed a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che

assuma tutti gli obblighi compresi nella convenzione.
- Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie da porre a salvaguardia dell'effettività dello svolgimento della conduzione aziendale prevista.

L'amministrazione Comunale provvederà a redigere schema di atto convenzionale contenente anche le sanzioni previste in caso di inadempienza, con i contenuti di cui all'Art. 35 Comma 6° della L.R. 36/97, e le regolamentazioni, da iscrivere in convenzione, dei casi di mutamento di proprietà per successione o per altra causa non derivante dalla volontà dell'originario sottoscrittore.

9. Contenuti di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale

All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati i terreni facenti parte del Fondo Rustico (ossia l'insieme dei terreni costituenti l'azienda agricola), indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.
A tale elencazione dovrà seguire una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:
L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie o il relativo numero di capi presenti nell'azienda). Dalla dimensione economica aziendale derivano le U.L.U. necessarie ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi e conseguentemente il fabbisogno in termini dimensionali degli spazi aziendali.
Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera) e la descrizione degli interventi futuri con relativi crono-programma e piano finanziario.
La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, alle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.
Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente: i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC, la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, gli elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore 1:100.
Planimetria catastale in scala non inferiore 1:2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali sia di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.
Relazione tecnica sugli impianti di depurazione previsti ai sensi di Legge e, più in generale, sullo smaltimento dei rifiuti organici.
Per le attività zootecniche si dovranno altresì indicare:
la rete viaria di accesso al podere;

TIPO DI COLTURE	**GIORNATE / ETTARO**
SEMINATIVO SEMPLICE	60
SEMINATIVO ARBOREO	80
SEMINATIVO IRRIGUO	100
OLIVETO	125

VIGNETO	180
FRUTTETO	200
NOCCIOLETO	80
PRATO NATURALE	20
BOSCO	6
CASTAGNETO DA FRUTTO	40
COLTURE FLOREALI CON SERRE	2000
COLTURE FLOREALI SENZA SERRE	500
COLTURE ORTICOLE CON SERRE	800
COLTURE ORTICOLE SENZA SERRE	600
PASCOLO	10
INCOLTO PRODUTTIVO	4
BESTIAME	**GIORNATE/CAPO**
BOVINI	12
SUINI	4
OVINI	2
AVICUNICOLE	00.05
APICOLTURA	2 GIORNATE / ARNIA

10. Parametri utilizzabili per la formazione dei manufatti aziendali

Al fine di realizzare i manufatti aziendali, nel caso di modalità d'intervento in connessione ad azienda produttiva, si applica la disciplina che segue:

La presente disciplina è riservata alle aziende produttive che prevedono un impiego di manodopera con un numero di giornate lavorative annue di una persona a tempo pieno (definita Unità Lavorativa Uomo – ULU – dalla vigente applicazione della normativa comunitaria di settore) non inferiore a 104 (Art.7 D. Lgs. 7/70).

Gli annessi aziendali, dovranno essere staccati dalla residenza.

La eventuale funzione abitativa all'interno dell'azienda è ammessa per la conduzione del fondo da parte dell'imprenditore agricolo sulla base dei parametri urbanistico-edilizio disposti e con le caratteristiche e le tipologie definite dalla disciplina paesistica d'ambito, precisando che tale funzione residenziale è ricompresa nei limiti di Superficie Agibile dell'ambito paesistico di riferimento e in nessun modo può essere considerata aggiuntiva.

I manufatti aziendali e la residenza costituiscono unità immobiliari distinte e non accorpabili, tra le quali è prescritto il rispetto delle distanze indicate nella tabella al punto 5 di questo articolo.

Per i manufatti aziendali il permesso di costruire, di tipo convenzionato, è subordinato alla presentazione, in allegato al progetto, di un «Piano pluriennale di utilizzazione aziendale» dal quale devono risultare i dati relativi al modello di conduzione e di azienda e il dimensionamento del progetto deve essere funzionale a tale piano.

Il suddetto piano pluriennale di utilizzazione aziendale dovrà avere i contenuti di cui al precedente articolo.

I terreni facenti parte dell'azienda, purché effettivamente utilizzati a fini produttivi, possono essere individuati in tutte le aree del Comune ricomprese all'interno degli A.CE.ia e A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.vr, con la precisazione che le aree classificate A.CE.pa sono conteggiabili sia ai fini della determinazione delle ULU, che della S.AG trasferibile mentre gli A.CE.bos, A.CE.vr solo per la S.AG trasferibile.

In ogni caso negli ambiti A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.vr non è consentita la collocazione di volumi

aziendali, .
La quantità di giornate lavorative annue è computata in funzione della qualità colturale che viene praticata, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa devono essere accertati attraverso il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, sulla base del quale dovrà essere composto l'atto d'obbligo unilaterale per la richiesta dei titoli edilizi.
I parametri da utilizzarsi nell'edificazione dei manufatti aziendali in funzione dell'effettiva produzione agricola sono quelli indicati nel seguito.
Considerate le seguenti destinazioni aziendali ammesse:
locali accessori (tipo locali uso ufficio, zona filtro e servizi, spogliatoio);
locali produzione e stoccaggio (tipo ricovero macchine ed attrezzi, deposito concimi, anticrittogamici, stoccaggio prodotti, ricovero animali);
locali per la trasformazione, confezionamento, conservazione, commercializzazione del prodotto ;

- Nel caso di fabbisogno di manodopera annua (ULU) tra 104 e 199 giornate, le superfici massime ammissibili complessivi assommano a mq. 200
- Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 200 e 599 giornate, le superfici massime coperte ammissibili assommano a mq. 500
- Nel caso di fabbisogno di manodopera annua superiore a 600 giornate, le superfici massime ammissibili sono mq. 800

11. Volumi di supporto all'esercizio del presidio ambientale ed alla conduzione agricola minore

Limitatamente alle aree interessate dall'esercizio del presidio ambientale condotto anche attraverso la conduzione agricola non in forma aziendale, ed in cui non è già presente un volume destinato a ricovero degli attrezzi o altra finalità simile, è ammessa la formazione di un piccolo manufatto destinato a deposito attrezzi da comporre secondo le prescrizioni della disciplina paesistica, non necessitante di asservimento di aree, delle dimensioni planimetriche indicate nella tabella che segue e con altezza massima di m. 2,50.
Superficie contigua area agricola utilizzata Superficie ammissibile manufatto
Da mq. 800 a mq. 2500 Mq. 8
Da mq. 2500 a mq. 5000 Mq. 12
Maggiore di mq. 5000 Mq. 16
Ove detto volume sia realizzato in interrato entro la morfologia originaria e la sua fronte esterna disti oltre m. 10 dal fabbricato abitativo la superficie ammissibile è incrementabile sino a mq. 18.
Il rilascio del permesso è subordinato ad atto di impegno all'utilizzo del manufatto esclusivamente ai fini del supporto alle attività di presidio agricolo, con divieto di alienazione separata rispetto all'area indicata quale oggetto di conduzione.

12. Serre.

Nei P.sic non è ammessa la costruzione di nuove serre , per quelle esistenti nell'eventualità di ampliamenti , questi dovranno essere assoggettati a specifica Valutazione di Incidenza .
Nell'ambito è altresì ammessa la costruzione di serre, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
Interventi in aree interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo
Rapporto di copertura (riferito al lotto continuo di proprietà) max 1/30
Altezza max ml. 4,00
Distanza dai confini ml. 5,00
Distanza dai fabbricati abitativi ml. 10,00
Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi ml. 20,00
Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml. 6,00
Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml. 3,00
Interventi in aree non interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

Rapporto di copertura (riferito al lotto continuo di proprietà) max 1/60
Altezza max ml. 4,00
Distanza dai confini ml. 5,00
Distanza dai fabbricati abitativi ml. 10,00
Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi ml. 20,00
Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml. 6,00
Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml. 3,00
Superficie massima ammessa per ciascuna proprietà fondiaria mq. 30

13. Flessibilità incentivante la qualità nelle costruzioni

Al fine di favorire l'utilizzo di componenti qualitative nella progettazione degli interventi volti alla formazione di abitazioni in ambito collinare, il Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia potrà avvalersi della possibilità di concedere incrementi della S.A. ammissibile sino al 5%, o superamento del RV massimo eventualmente prescritto, laddove il progetto di intervento comprenda soluzioni tecniche atte a:

- favorire il controllo o l'apporto energetico del soleggiamento con adozione di soluzioni tipologiche che, nel periodo estivo, rispondendo alle caratteristiche ambientali e climatiche locali, consentano di raggiungere in modo naturale il benessere termico all'interno dell'edificio
- Utilizzare l'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario, o per l'apporto di energia elettrica con utilizzo di pannelli fotovoltaici
- Conseguire il recupero, per usi compatibili legati all'irrigazione agricola o dei giardini, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici con la realizzazione di pavimentazioni e superfici esterne permeabili all'acqua.
- Utilizzare tecniche di bioarchitettura, con impiego di materiali edili bioecocompatibili

Al fine dell'individuazione dell'entità dell'incremento concesso, in relazione alla qualità ed all'entità delle tecniche adottate il Comune potrà avvalersi di consulenze specialistiche esterne.

14. Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito

14.1. Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa

Nel caso l'intervento di nuova edificazione abitativa (indipendentemente dal sistema di appartenenza) venga previsto in sostituzione di edificazione preesistente al 1967, qualsiasi sia la originaria funzione d'uso, la dimensione del lotto edificabile per nuova residenza può essere ridotto sino ad 1/3 rispetto ai valori minimi stabiliti,

14.2. Condizioni particolari di controllo formale paesistico degli interventi

Gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità con le disposizioni contenute nella sezione della disciplina paesistica.
Ove venga ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, resta fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio preesistenti o comunque tipici della tradizione locale.

14.3. Volumi interrati, box auto

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti significative modificazioni della morfologia preesistente e sotto le seguenti condizioni.
La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta in misura non superiore ad un terzo della superficie di solaio destinato ad abitazione presente nella stessa proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 25, con una altezza interna massima di ml 2,40

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo ml 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.
Maggiori altezze interne sino a ml 2,40 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm 120.
La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre ml 0,60 rispetto a quella preesistente, salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

14.4. Sistemazione degli spazi scoperti – Viabilità carrabile.
Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia assoluta delle alberature di pregio esistenti ivi compresi gli olivi in vita.
Le recinzioni delle proprietà non potranno essere occlusive della vista superiormente a ml 1,00 da terra e dovranno essere composte in osservanza delle indicazioni disposte dalla disciplina paesistica.
La formazione di nuove strade carrabili di qualsiasi tipo è subordinata alla predisposizione ed approvazione di appropriato studio di inserimento ambientale. Qualora queste interessino aree inserite nei p.SIC dovranno essere assoggettate a specifica Valutazione di Incidenza che preveda la minimizzazione dell'impatto sull'ambiente sia attraverso la massima aderenza alla morfologia originaria che l'individuazione di mascherature vegetali. È prescritta in ogni caso l'accurata regimazione delle acque da condursi verso scoli esistenti, e la conservazione del fondo con pavimentazione permeabile.

15. Modalità per il recupero di fabbricati incongrui.
I manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti nella zona possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale conservandone la stereometria e con impiego di materiali coerenti con il contesto edificato, e la destinazione d'uso esistente.
In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso abbia funzione pertinenziale e sia realizzato in aderenza o abbia distanza da quello principale sino a m. 30 o all'interno del lotto contiguo della stessa proprietà fondiaria, è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità di S.A. pari alla superficie di sedime al netto dei muri perimetrali del manufatto sino mq. 25 e oltre al 50% dell'eccedenza con un massimo non valicabile di mq. 40 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nello stesso lotto contiguo, con le modalità disposte per gli ampliamenti in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.
L'intervento non dovrà aumentare l'R.V. preesistente nel fabbricato principale.
Il progetto dovrà prevedere l'accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

ART. 34. AMBITI DI CONSERAVAZIONE DESTINATA A PRATO AGRICOLO (A.CE.pa)

1. Definizione
Corrisponde ai consistenti areali della fascia collinare insediati in termini sparsi, entro cui sono ancora presenti i caratteri dell'attività agricola , in genere comprendenti la residenza della famiglia del conduttore, con un assetto tuttora connotato dalle attività di conduzione agraria, anche ove la stessa risulta da tempo dismessa.
L'edificazione esistente ha carattere sparso, generalmente riconducibile agli originari impianti rurali , con qualche episodio di edificazione recente, tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.
Obbiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi volti al recupero ed al potenziamento dove presente, dell'utilizzo come prato agricolo funzionale all'allevamento bovino

2. Riferimenti agli artt. 35 e 36 della l.r. 36/97
Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97 ed in particolare negli articoli citati al titolo, l'ambito costituisce sede di riferimento sia delle aree destinate ad attività agricole produttive che di presidio ambientale.

3. Destinazioni d'uso ammesse
All'interno dell'ambito TPA sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
Tutte le funzioni connesse al sistema agricolo ;
Residenza rurale e assimilate ;
funzioni del connettivo urbano ;

4. Disciplina generale dell'ambito.
Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito, di un indice di utilizzazione insediativa da trasferire in ambito A.CE.ia pari a 0.0033mq/mq.
L'edificazione di nuovi volumi nell'ambito è limitata alla possibilità di ampliare del 20% le S.AG. esistenti.
Ove gli interventi di nuova edificazione o di recupero dell'esistente a fini abitativi prevedano l'obbligo di contestuale stipula di convenzione con il Comune volta a garantire l'effettività del servizio di presidio o l'esercizio di attività agricolo produttive, è prescritto che il titolo abilitativo e gli impegni convenzionali vengano assunti da persona fisica .

5. Modalità generali di intervento sul sistema abitativo all'interno dell'ambito
Indipendentemente dal fatto che esercitino o meno la possibilità di incrementare la S.AG. Dei volumi residenziali, i proprietari, sono tenuti alla manutenzione del fondo di loro pertinenziale all'abitazione mediante, il ripristino, il potenziamento e/o l'introduzione di nuove colture, la manutenzione dei muretti di fascia esistenti, la messa in atto di tutti i provvedimenti necessari onde evitare dissesti del territorio, predisponendo opportune regimentazioni delle acque.
Relativamente alle limitate d'ambito A.CE.pa, in genere contigue a sistemi edificati non sparsi, e che conseguentemente il Piano Paesistico individua con disciplina diversa dal regime IS-MA, non è in ogni caso ammessa alcuna nuova edificazione di tipo abitativo.

6. Disciplina della nuova edificazione abitativa
Ai fini della titolarità alla edificazione quale proprietà dell'attuatore viene considerata oltre alla disponibilità totale diretta quale risulta dagli atti di proprietà, la proprietà congiunta o non con familiari entro il terzo grado di parentela, alla condizione che tutti gli stessi familiari sottoscrivano per quanto di competenza la prescritta convenzione con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito T.P.A.

Sugli edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue di cui all'art. 3 del T.U. dell'Edilizia D.P.R. n.380/2001 :

1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente.
3. ristrutturazione edilizia con divieto di conversione della destinazione d'uso da altre funzioni verso quella abitativa, salvo il caso di conversione di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici già a prevalente destinazione residenziale già esistenti alla data di adozione del progetto del previgente P.R.G., ed alla condizione che preesistano in dette porzioni altezze interne non inferiori a ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti.
4. ristrutturazione edilizia verso la destinazione abitativa di fabbricati aventi perimetro in muratura e aventi altra funzione o semidiruti, che possiedono però i caratteri di idoneità tipologica determinati dalla effettiva presenza di perimetri in muratura (pietrame, mattoni, blocchi di cls. pari ad almeno il 75% di quelli necessari a individuarne il volume, e dalla preesistenza di superfici lorde o SLA complessive non inferiori a mq. 45 , con conversione dell'intero fabbricato o di sua quota alla funzione abitativa.
5. interventi su edifici già esistenti alla data di adozione del progetto del previgente P.R.G. e già a dominante funzione abitativa motivati da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche comportanti incremento del volume (V) sino al 20% del volume preesistente e della S.A. nei limiti di un incremento pari al 20% della preesistenza senza necessità di asservimento di nuove aree. Ai fini dell'incremento volumetrico ammesso la porzione derivante dall'innalzamento delle altezze interne sino a raggiungere m. 2,70 è da
considerarsi per la metà del suo valore geometrico
6. Interventi di incremento volumetrico di edifici esistenti o semidiruti, del 20%. Gli interventi di cui al presente punto sono ulteriormente disciplinati con carattere di prevalenza da quanto segue:

• su edifici pluripiano, in tali casi l'ampliamento è consentito fino al limite SA mq. 50, previa stipula di convenzione;
• Interventi di sostituzione edilizia limitatamente a fabbricati dimostrativamente privi di valore storico costruttivo, anche di semplice carattere documentario, con obbligo di contenimento del nuovo sedime entro una fascia costituita a distanza di m. 5,00 dal perimetro dell'edificio originario, l'altezza massima non potrà eccedere quella originaria.

8. Disciplina operativa generale degli interventi di cui al punto precedente.

Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di superfici operano distintamente nei confronti delle destinazioni d'uso presenti.
Gli incrementi ammessi in assenza di asservimento sono ammessi per una sola volta per tutta la durata del Piano e sono limitati agli edifici già esistenti alla data di adozione del progetto del previgente P.R.G., e che a partire da tale data non abbiano mai usufruito integralmente di incrementi volumetrici in assenza di asservimento.
Gli incrementi volumetrici ammessi potranno essere collocati oltre che in sopraelevazione a condizione che non comportino, l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre ml 0,70, in aggiunta laterale con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:
D = 4,00 ml Obbligo di osservanza di distanza tra pareti finestrate di edifici diversi non inferiore a m. 10,00.
DC = 3,00 ml
DS = non minore di quella preesistente con un minimo di ml 5
Le distanze di cui sopra potranno essere ridotte, nel caso di interventi all'interno di complessi rurale e/o nuclei, secondo quanto previsto dal Cod. Civ. (ml. 1.50 dai confini e ml. 3.00 dai fabbricati), contemplando altresì l'aderenza, con il consenso del confinante.
Nell'ambito di una medesimo titolo abilitativo, e fatto salvo quanto disposto al successivo comma, è ammessa la contestualità tra le categorie di intervento di cui è consentita la realizzazione. Le unità abitative che fruiscono di incrementi di S.A. in assenza di asservimento non possono essere

oggetto, per un periodo di cinque anni a far data dal rilascio del titolo abilitativo all'incremento, di interventi volti alla suddivisione in più unità abitative .
Nel caso di interventi che comportino la nuova formazione di unità abitative è prescritta la dotazione per ciascuna di esse di un'area di parcheggio pertinenziale regolarmente registrato nella misura di almeno mq. 1 per ogni 3 mq. di S.A. dell'alloggio.

9. Condizioni particolari di controllo degli interventi
Gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità con le disposizioni contenute nella sezione della disciplina paesistica.
Ove venga ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, resta fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio preesistenti o comunque tipici della tradizione locale.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono incrementare il R.V. preesistente dello stesso edificio in misura superiore al 5%.

10. Volumi interrati per parcheggi privati.
Nell'ambito è ammessa la formazione di autoparcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo, compatibilmente con la salvaguardia delle attività agricole in atto e la conservazione delle alberature di pregio presenti.
La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:
la superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/20 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque consentito pari a mq. 15 per ogni unità abitativa compresa nel medesimo lotto di proprietà contigua.
Ai fini del raggiungimento di tale percentuale debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.
In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 50.
Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.25; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori sino a m. 2,40.

ART.35. AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE AREE BOSCATE (A.CE.bos)

1. Definizione
Sono parti di territorio comprendenti le aree boscate e le radure intercluse o adiacenti; esse sono riconosciute dal PUC prevalentemente come Ambiti di conservazione e destinate alla silvicoltura ed alla forestazione, al presidio ambientale ed alla manutenzione idrogeologica del territorio collinare.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.
In via generale sull'intero patrimonio edilizio esistente è prescritta la conferma della destinazione d'uso dominante presente al momento dell'adozione delle presenti Norme.
Per destinazione d'uso dominante si intende quella prevalente in termini di impegno di superficie di solaio nella costruzione.
Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la conversione all'uso dominante nell'edificio di porzioni di solaio aventi funzione d'uso servile nei confronti di quella dominante.
Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri architettonici degli stessi e con esclusione della destinazione residenziale.
È invece sempre ammessa la destinazione d'uso a servizi collettivi di pubblico uso, protezione ambientale e per il sostegno alle attività turistiche escursionistiche anche nella forma di pubblici esercizi .
Sulle aree scoperte sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso connesse alle funzioni agricole tradizionali o alla fruizione scientifica o escursionistica leggera.

3. Parametri Urbanistici
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) per usi residenziali da utilizzare per il trasferimento in elementi d'ambito A.CE.ia pari a 0,0033 mq/mq;
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.) per magazzini e depositi agricoli pari a 0,001 mq/mq con un massimo di 50 mq. per fondo;
20% Ampliamento S.AG. edifici residenziali esistenti.

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica e di quella ecologico-scientifica, attrezzati per la sosta temporanea, il ristoro e simili.
Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e reinterri di spessore maggiore di m. 0,50.
È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee coppi o tegole marsigliesi.
È vietata la formazione di nuovi volumi in interrato, fatta eccezione per minime localizzazioni di impianti tecnologici, da comporre adeguatamente nelle sistemazioni esistenti.

5. Sistemazione degli spazi scoperti
Gli spazi liberi debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti e con la salvaguardia degli elementi connotanti il paesaggio puntuale (radure, rocce scoperte, formazioni geologiche singolari, ecc.) in particolare relativamente agli impianti vegetazionali delle essenze d'alto fusto propri dell'ambito.
Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di elementi di pietra locale tessuti secondo il modello proprio della tradizione costruttiva locale.

E' ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di profondità tutt'attorno agli edifici esistenti.
In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, ciottolati, cotto naturale) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.
Non è ammessa la formazione di superfici asfaltate fatti salvi gli adeguamenti della rete viaria preesistente a percorrenza pubblica.
Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali.
Tutti gli interventi di sistemazione in corrispondenza di rii esistenti dovranno essere condotte sulla base di criteri volti a privilegiare la rinaturalizzazione degli ambiti interessati, con l'esclusione della formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto

ART. 36 AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (A.CE.tni)

1. Definizione
Corrisponde ai territori non insediati o insediati in termini del tutto occasionali o sporadici, caratterizzati dalla dominante presenza di boschi o di praterie, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante.
Gli interventi sia di nuova edificazione ammessi esclusivamente al fine di favorire l'utilizzo economico delle risorse presenti, che sul patrimonio edificato non possono incrementare in termini significativi il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.
In via generale sull'intero patrimonio edilizio esistente è prescritta la conferma della destinazione d'uso dominante presente al momento dell'adozione delle presenti Norme.
Per destinazione d'uso dominante si intende quella prevalente in termini di impegno di superficie di solaio nella costruzione.
Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata preferibilmente una destinazione funzionale alla manutenzione o all'utilizzo economico della risorsa forestale o comunque agraria, con ammissibilità di attribuzione di nuova destinazione abitativa limitata esclusivamente a casi sporadici, contigui agli insediamenti già esistenti. È invece sempre ammessa la destinazione d'uso a servizi collettivi di pubblico uso, protezione ambientale e per il sostegno alle attività turistiche escursionistiche anche nella forma di pubblici esercizi.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. È altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti aventi destinazione di servizio alle attività silvopastorali, o di supporto alla fruizione escursionistica, allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale.
Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:
• sugli edifici esistenti aventi prevalente destinazione abitativa è ammesso una tantum un intervento di incremento della S.A. esistente per il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie o funzionali sino ad un massimo del 10% della S.A. preesistente con un minimo sempre consentito di mq 9 e comunque a condizione del non incremento oltre la stessa percentuale del volume v.p.p. (V) originario con un massimo non valicabile di mc. 35, senza necessità di asservimento; negli stessi edifici, in alternativa all'incremento volumetrico è ammesso convertire alla destinazione abitativa la Superficie Agibile (S.A.) avente all'atto dell'adozione del Piano destinazione accessoria.
• La conversione alla destinazione abitativa di interi edifici non aventi tale destinazione è consentita esclusivamente laddove l'edificio non ricada entro la disciplina ANI-MA del P.T.C.P., la somma della S.A. e della SLA esistenti sia maggiore di mq. 70 e l'intero edificio sia ricompreso entro una fascia di spessore m. 30 dai fili esterni della carreggiata stradale pubblica o di uso pubblico.
• la conversione ad attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mq. 120 di superficie agibile (S.A.).
• tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica.
• non è in ogni caso ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incongruità delle

strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva rurale locale.
• tutti gli interventi ammessi comportanti incremento volumetrico non dovranno comportare la elevazione dell'altezza massima preesistente di oltre m. 0,80 e non potranno produrre distanze dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade carrabili minori di m. 10, fatte salve distanze minori preesistenti.

4. Volumi interrati.
La realizzazione di volumi agibili interrati isolati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la significativa modificazione della morfologia preesistente sotto le seguenti condizioni:
- La superficie interrata dovrà avere esclusiva destinazione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di altre attività già presenti nello stesso fondo contiguo di proprietà.
- La superficie agibile del vano interrato non potrà eccedere i mq. 15 e la sua altezza interna non potrà eccedere i m. 2.25 salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per impianti e simili)
- La realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato rispetto alla sistemazione preesistente è ammessa esclusivamente per un massimo di mq. 30 per ogni unità immobiliare abitativa presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito pertinenzialmente.
- La realizzazione di volumi interrati resta condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto fusto eventualmente presente.

5. Sistemazione degli spazi scoperti.
Le superfici scoperte debbono essere conservate nell'originario assetto boscato.
Fatti salvi gli interventi progettati e condotti direttamente dagli Enti Pubblici la formazione di nuove superfici scoperte pavimentate destinate al parcheggio veicolare privato è ammessa per superfici contenute di servizio alla unità immobiliare abitativa presente ed in ogni caso in termini tali da non richiedere la riduzione di vegetazione d'alto fusto.
Nel caso di interventi comportanti la nuova costruzione od il rifacimento di contenimenti è prescritta l'adozione di tecniche proprie della tradizione locale, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati visti in calcestruzzo.
Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, eventualmente munite di semplici e leggeri tamponamenti laterali in legno, della superficie massima di mq. 6, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli.

6. Viabilità.
Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione del Piano sono ammessi interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento di un calibro sino a m. 3.
Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i m. 3 sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici o dal C.F.S. previo inserimento in progetti d'insieme, estesi ad aste significative di collegamento, e sottoposti a dettagliata verifica sugli effetti indotti sul quadro paesistico e sull'ambiente.
La formazione di nuovi parcheggi pubblici lungo la viabilità esistente per superfici maggiori di mq. 50 è subordinata ala predisposizione di appropriato studio di inserimento ambientale che dovrà obbligatoriamente prevedere la nuova piantumazione di alberature d'alto fusto di attenuazione dell'impatto visuale nella misura minima di una essenza per ogni 20 mq. di superficie destinata alla sosta.
La realizzazione di rampe o raccordi di tipo privato è ammessa sulla base di apposito Studio Organico di Insieme in relazione all'obbiettivo del minimo impatto ambientale, e della massima

aderenza alla morfologia preesistente del suolo. Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'accurata regimentazione delle acque e la loro conduzione a deflusso entro scoli esistenti, l'adozione di pavimentazioni permeabili, calibro utile della carreggiata non superiore a m. 3.00, individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.
Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

ART. 37 AMBITO DI CONSERVAZIONE VINCOLATI A VERDE DI RISPETTO PAESAGGISTICO (A.CE.vr)

1. Definizione
Comprendono parti di territorio, ad uso agricolo non specializzate, aree abbandonate e/o caratterizzate dalla presenza di orti urbani. Si presentano come aree non edificate necessarie a qualificare esteticamente il paesaggio e la loro tutela e recupero appare l'obiettivo principale della norma urbanistica.

2. Destinazioni d'uso ammissibili.
Questi ambiti se pure antropizzati sono privi di insediamenti; le finalità della norma sono volte al mantenimento di tale condizione ed al recupero delle situazione di degrado mediante il rimboschimento ed il recupero degli orti in stato di abbandono.
Non sono pertanto ammessi usi che richiedano l'utilizzo di volumi edilizi; sono invece consentite la produzione ortofrutticola ed il pascolo.

3. Interventi sul patrimonio edilizio.
In tali aree sono ammesse esclusivamente operazioni trasformative coerenti del suolo, l'installazione di piccolissimi manufatti totalmente interrati (massimo 9 mq.) ad uso dell'agricoltura ed il recupero/riqualificazione dei manufatti esistenti.
In questi ambiti non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali ma unicamente il recupero di quelli esistenti e la nuova costruzione di manufatti agricoli, secondo i parametri di seguito definiti, esclusivamente ai fini della effettiva ed efficace coltivazione del fondo, per soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire.

4. Parametri urbanistici
Per queste parti di territorio, in alternativa all'edificabilità in zona, il PUC assegna una edificabilità residenziale al territorio di categoria A.CE.vr pari a 0,0033 mq/mq; tale edificabilità potrà essere realizzata dal proprietario del terreno esclusivamente negli elementi d'ambito A.CE.ia, di cui ai precedenti articoli, mediante convenzione ed atti di asservimento a corredo del permesso di costruire da richiedersi per l'intervento in zona A.CE.ia. Tale convenzione deve prevedere, a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, anche le prestazioni finalizzate al mantenimento della zona A.CE.vr ed alla eventuale manutenzione di altro territorio asservito per l'utilizzo della edificabilità assegnata dal PUC; tali prestazioni sono commisurate all'entità delle onerosità economiche del permesso di costruire (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) da utilizzarsi per gli scopi di mantenimento e manutenzione in parola.

5. Sistemazione degli spazi scoperti.
Gli interventi relativi agli ambiti A.CE.vr, sono volti alla valorizzazione degli spazi verdi circostanti il centro abitato; l'insediamento urbano è circondato da spazi verdi parzialmente terrazzati con tracce di orti abbandonati e sporadiche attività agricole. La disciplina per questi ambiti prevede la conservazione di delle aree naturali mediante attività di presidio mentre per le parti di territorio degradate o in stato di abbandono potrà essere previsto un processo di rinaturalizzazione o di recupero delle attività agricole.

ART. 37bis AMBITO DEL PARCO NATURALE DEL MONTE BEIGUA

Il Parco Naturale del Monte Beigua copre circa 7,16 Kmq del territorio di Rossiglione; si tratta di un'area totalmente naturale coperta da boschi e vegetazione arbustiva tutelata ai sensi della legge del 6 Dicembre 1991 n. 394. Per effetto della suddetta legge il Piano di Parco prevale su qualunque altro strumento di pianificazione, tutela e gestione del territorio; pertanto il Piano Urbanistico Comunale di Rossiglione recepisce le prescrizioni del Piano di Parco relative alle aree incluse nella perimetrazione del Parco.
Per tutti gli aspetti non trattati dal Piano di Parco si applica la disciplina degli A.CE.tni art. 36 delle presenti norme di conformità e congruenza.

ART. 38 SOSTEGNO DELLA FRUIZIONE ESCURSIONISTICA ENTRO GLI AMBITI A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.vr A.CE.tni

1. Itinerari escursionistici.

Gli itinerari escursionistici presenti all'interno degli ambiti A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.vr A.CE.tni costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico potranno essere oggetto di recupero degli elementi
caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.
In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche della Disciplina Paesistica (cfr. punto E 01.02), con il divieto di alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del
calibro.
Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.
Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino porta rifiuti.
Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

2. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica.

Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili.
Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche.
È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee coppi o tegole marsigliesi.
I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:

- La superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 30
- L'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50.
- dovranno essere osservati i parametri di distanza minima stabiliti per le nuove costruzioni nella zona.

Il rilascio del titolo alla edificazione resta subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

TITOLO IV
NORME DI CONGRUENZA

CAPO I
I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 39 DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE.

1. Definizione
Costituiscono distretti di trasformazione le parti del territorio comunale, così come indicate all'Art.29 della L.U.R. 36/97, per le quali il PUC configura precise iniziative strategiche che si concretizzano in un sistema complesso di interventi, il cui obiettivo è l'innovamento e la trasformazione sostanziale dell'assetto urbanistico e funzionale con conseguente incremento del carico insediativo.
Il PUC definisce:
1. il perimetro del distretto;
2. la configurazione di massima delle trasformazioni in termini funzionali, di dotazione infrastrutturale e di servizi, nonché di prestazioni ambientali;
3. la disciplina paesistica di livello puntuale;
4. la densità territoriale, espressa come rapporto tra superficie agibile e superficie territoriale (SA/ST) (calcolata senza tenere conto delle aree asservite ad opere pubbliche esistenti).
Tale parametro andrà applicato indistintamente a tutta la superficie territoriale del distretto, ma l'edificazione andrà concentrata nei siti all'uopo indicati dal PUC;
5. i parametri urbanistici che risultano essenziali per la determinazione ed il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali ferma restando la densità territoriale;
6. le quantità di superficie di suolo o lorda di solaio da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture, che viene espressa in percentuale sulla superficie territoriale o sulla superficie di solaio edificata od edificabile.
7. Tali quantità sono commisurate al carico urbanistico del distretto e ai suoi effetti ambientali, nonché al soddisfacimento dei bisogni pregressi del territorio comunale, in coerenza con la configurazione complessiva del sistema delle infrastrutture e dei servizi individuato dal PUC;
8. le norme di congruenza di cui all'Art.31 L.R. 36/97.

2. Modalità di attuazione
L'attuazione degli interventi previsti nei DT è subordinata a preventiva approvazione, nelle forme di legge, di P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo di iniziativa pubblica o privata).
I P.U.O.:
• hanno i contenuti di cui all'Art.50 della LUR 36/97;
• sottostanno ai procedimenti di cui all'Art.51 e 52 della LUR 36/97;
• i margini di flessibilità ad essi applicabili sono quelli di cui all'Art. 53della LUR 36/97;
• la loro efficacia è definita all'Art. 54della LUR 36/97
• sono corredati da programmi che ne definiscono le condizioni di fattibilità ed i tempi di realizzazione.
In caso di inerzia dei soggetti interessati, decorsi cinque anni dalla definitiva approvazione del PUC o infruttuosamente decorso il termine notificato dal Comune ai sensi del comma 4 dell'Art. 54della LUR 36/97, il Comune potrà, ai sensi dell'Art. 44della LUR 36/97, procedere alla riperimetrazione del distretto o all'individuazione di nuovi distretti di trasformazione ai quali assegnare le funzioni di quelli decaduti, con la conseguente modificazione della disciplina di quelli individuati nel progetto definitivo di PUC.

ART. 40. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT1

1. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO : MQ.4.774
CARATTERI FISICI INSEDIATIVI
L'ambito è situato tra Via Edoardo Pizzorni e il torrente Stura, in un'area pianeggiante localizzata ai margini dell'ambito urbano di Borgo Inferiore. L'area è quasi interamente occupata da uno stabile destinato al commercio.
VINCOLI E CAUTELE
Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) – non presente
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) – non presente
Disciplina del PAI: nessuna prescrizione
Altro : NO
P.T.C.P. REGIONALE
REGIME VIGENTE :
ASSETTO INSEDIATIVO : ID-CO
ASSETTO VEGETAZIONALE :COL-ISS
ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B





2. Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO
Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento igienico, senza mutamenti di destinazione d'uso.
OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Riqualificazione del tessuto urbano mediante la conversione funzionale del distretto ed il riassetto degli spazi esterni ai fabbricati
FUNZIONE CARATTERIZZANTE : Commerciale
FUNZIONI AMMESSE
Residenza , commercio non alimentare , verde pubblico e di riqualificazione spondale , parcheggi pubblici e privati, viabilità di nuovo impianto

3. COMPARTO DT1

SUPERFICIE COMPARTO : MQ. 4.774
LOTTO DESTINATO ALLA RICONVERSIONE : MQ.4.774
LOTTO DESTINATO A STANDARD URBANISTICI : 10% del DT1
SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE : MQ. 2751
RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE (SC/DT1) : 58 %

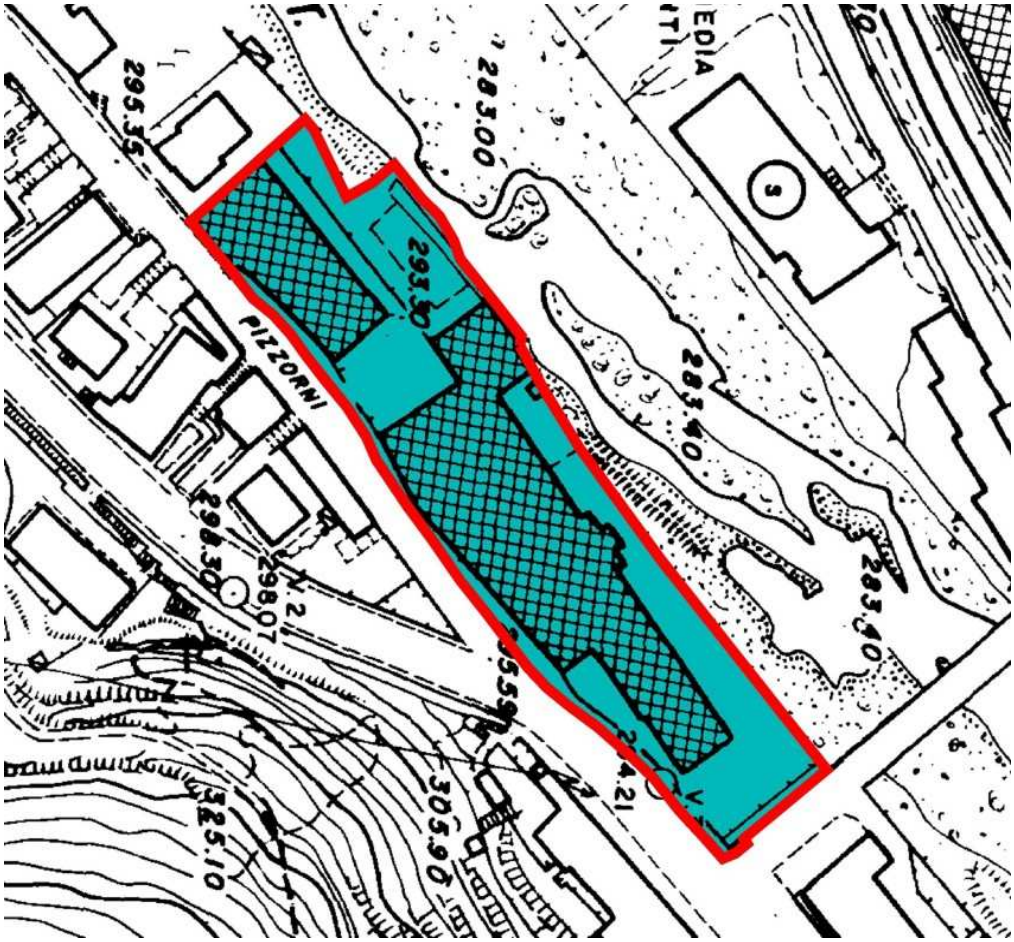
RAPPORTO DI COPERTURA DI PROGETTO= 36 %
DISTANZA DAI CONFINI = ML. 5,00
DISTANZA DAI FABBRICATI esterni al DT1 = ML.10,00
DISTANZA DALLE STRADE esistenti pubbliche esterne al DT1 = ML.10,00
RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV) = MC/MQ 3,5
SUPERFICIE AGIBILE = MQ. da definire in sede di P.U.O.
STANDARD DI LEGGE DM.1444/68 = 10% DT1 = MQ. 477
PARCHEGGI PERTINENZIALI 1/4 SA= MQ. da definire in sede di P.U.O.
SUPERFICIE PARCHEGGIO PUBBLICO = MQ.400
VERDE PRIVATO DI INTERESSE PUBBLICO (Riqualificazione e rinaturalizzazione)= MQ.1.909
Dovrà essere individuata in aggiunta al verde di rinaturalizzazione una superficie da quantificare da destinare a verde pubblico sulla piastra di distacco da Via Edoardo Pizzorni ed eventualmente in fregio ai percorsi interna al distretto.

4. Viabilità
Il totale riassetto del Distretto potrà prevedere eventuali percorsi interni purchè confluiscano in un unico accesso dalla strada principale.

5. Destinazione d'uso
Residenziale/commerciale

6. Organizzazione dell'area
Il complesso dovrà essere organizzato su due o quattro fabbricati; almeno la metà di essi dovranno avere funzione residenziale o commerciale di tipo vicinale e dovranno costituire almeno il 40% della S.AG. complessiva.

7. Modalità attuative degli interventi
Previa preventiva approvazione di PUO unitario esteso all'intero distretto gli interventi di nuova edificazione potranno essere rilasciati fino a quattro permessi di costruire.
In ottemperanza al voto Regionale D.G.R. n. 1188 del 12-10-2007 e ai sensi dell'art. 69 comma V della L.U.R. 36/97, l’attuazione delle previsioni è condizionato all'approvazione regionale ai sensi dell’art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. del P.U.O.
Dovranno essere individuate le aree da attrezzare e da cedere da destinare alla viabilità pubblica a parcheggio pubblico a verde pubblico e a verde di riqualificazione spondale del torrente Stura.
Sarà condizione propedeutica al primo intervento la completa realizzazione di non meno del 50% della strada interna al distretto comprensiva del raccordo alla strada provinciale 456.


295.35
293.00
293.50
PIZZORNI
298.30
298.01
293.40
293.40
305.90
285.10

ART. 41. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT2

1. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO = MQ. 23.792.
CARATTERI FISICI E INSEDIATIVI
Il distretto è localizzato in sponda destra del Torrente Stura, in prossimità della stazione ferroviaria e comprende la zona di edilizia popolare ex legge 167 in località Rione Belvedere.
Il distretto, attiguo al centro abitato è adiacente a via Martiri della Benedicta
Uso del suolo : Residenziale, connettivo del sistema urbano e coltivo in parte in uso e in parte abbandonato. L'edificio del rione Belvedere è dotato di box pertinenziali
Assetto proprietario : Aree pubbliche e private
VINCOLI E CAUTELE
Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) : NO
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) : NO
Disciplina del PAI: nessuna prescrizione
Altro : NO
P.T.C.P. REGIONALE
REGIME VIGENTE
ASSETTO INSEDIATIVO : ID-CO
ASSETTO VEGETAZIONALE : COL-ISS
ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B





2. Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO
Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento igienico , ristrutturazione senza mutamenti di destinazione d'uso.
OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Le finalità che il Piano Urbanistico Comunale intende conseguire in questo distretto di trasformazione sono:
riqualificazione paesistico-ambientale delle aree verdi mediante piantumazione di alberi a medio e alto fusto, realizzazione di filari di alberi lungo via Martiri della Benedicta e la viabilità interna al comparto ed il recupero degli orti in stato di abbandono
completamento dell'insediamento residenziale precollinare nel rispetto delle tipologie architettoniche locali e delle struttura dell'insediamento
demolizione degli edifici incongrui (edifici ex legge 167) ricollocando nel Distretto una corrispondente S.AG incrementata del 20%
FUNZIONE CARATTERIZZANTE : Residenziale

FUNZIONI AMMESSE
Residenziale, Parcheggi pubblici, verde pubblico, viabilità primaria e secondaria, esercizi commerciali, parcheggi privati pertinenziali esterni o in interrato.

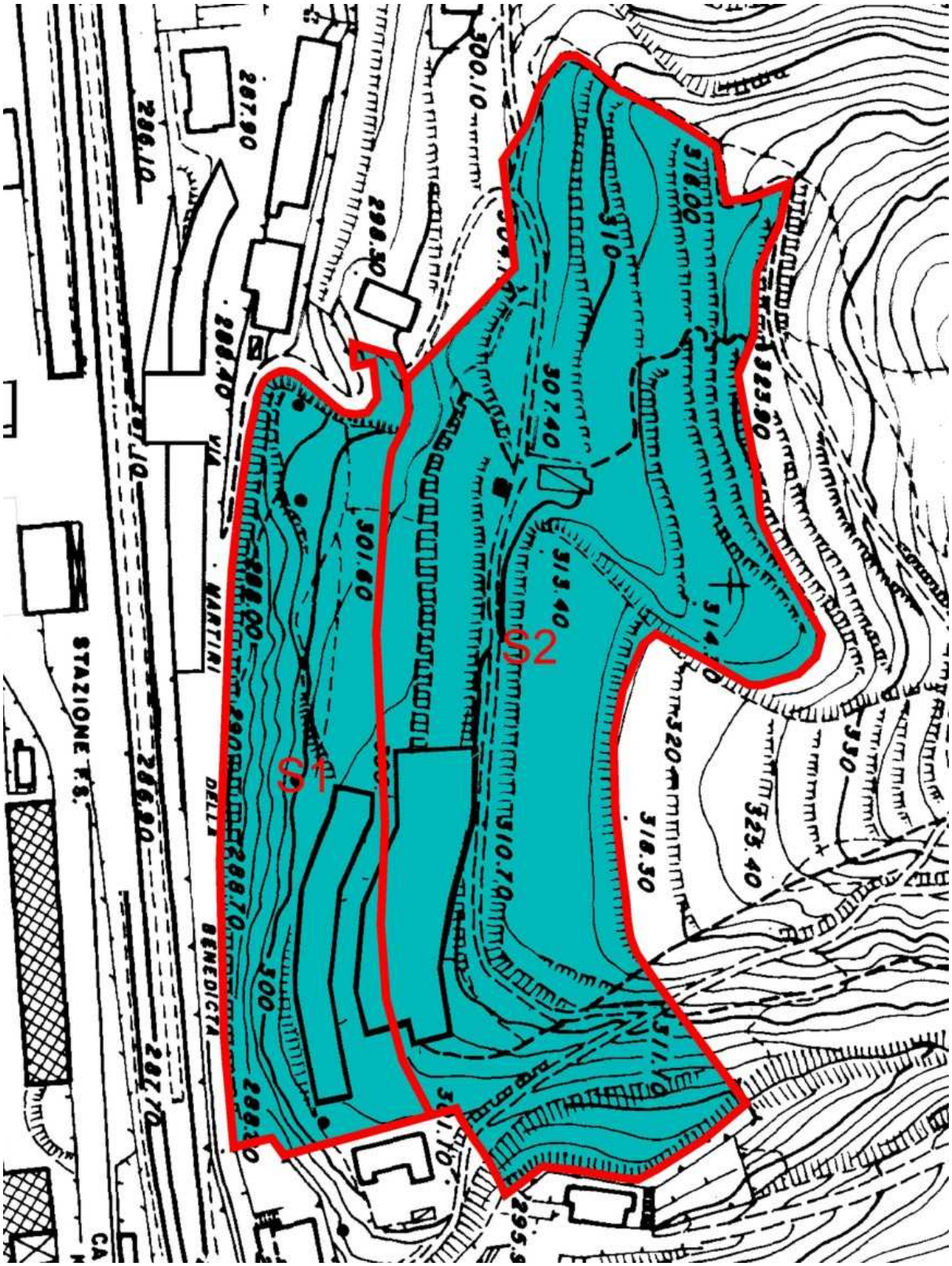
3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi
Settore S1 – Fronte via Martiri della Benedicta
PARAMETRI
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 6.684
STANDARD URBANISTICI 10% del settore (MQ 668)
H MAX : ML 11,00
SC.MAX.20%
DC. ML.5,00
DF. ML. 10,00
DS principale ML.10,00
DS interne al settore ML 5,00
S.A esistente. MQ 1.200 circa
S.A realizzabile MQ 3.000
IUI = MQ/MQ 0,62
RV MC/MQ = max 1.85
TIPOLOGIA INTERVENTI
N°PIANI : MIN. 2 MAX. 3
Settore S2 – Insediamento di mezza costa
PARAMETRI
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 17.108
STANDARD URBANISTICI 15% del settore di cui 10% verde attrezzato (MQ 2566)
H MAX : ML 7,00
SC.MAX.15%
DC. ML.5,00
DF. ML. 10,00
DS ML.5,00
S.A esistente. MQ 5.150 circa
S.A realizzabile MQ 4600
IUI = MQ/MQ 0,36
RV MC/MQ = max 1.1
TIPOLOGIA INTERVENTI
N°PIANI : MIN. 2 MAX. 2

4. Modalità di attuazione
Previa preventiva approvazione di PUO unitario esteso all'intero distretto gli interventi di nuova edificazione potranno essere rilasciati distinti permessi di costruire fino al conseguimento del I.U.I. previsto dal PUC.
In ottemperanza al voto Regionale D.G.R. n. 1188 del 12-10-2007 e ai sensi dell'art. 69 comma V della L.U.R. 36/97, l'attuazione delle previsioni è condizionato all'approvazione regionale ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. del P.U.O.
TIPOLOGIE AMMESSE
Per il settore S1 sono da prediligere edifici con 4 o 6 unità abitative con ingresso comune e vano di distribuzione interno; per il settore S2 edifici plurifamiliari a schiera con ingressi insipendenti o edifici mono e bifamiliari.
Modelli edilizi della tradizione ligure , schemi di pianta di forma semplice quadrata o rettangolare , anche articolati su più corpi max. 3 . Bucature di forma regolare , vietate le bucature a nastro . Coperture a padiglione . Intonachi in arenino , colori nella gamma delle terre .
Dovranno essere evitate progettazioni che si discostino dagli schemi tradizionali sopra descritti.

5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno
La convenzione dovrà contenere le modalità di cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche, e gli obblighi relativi al presidio del territorio nonché l'impegno alla realizzazione di strutture di pubblica utilità da concordare con la C.A..

6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p.
Localizzazione interventi di nuova edificazione.
Nel settore S1 la nuova edificazione dovrà costituire un fronte lungo via Martiri della Benedicta; tale fronte dovrà asservare una distanza minima di 10 metri dal bordo strada per consentire la realizzazione di una banchina rialzata ad uso pedonale dotata di panchina che dovrà ospitare anche un filare di alberi a medio fusto.
Limite di intervisibilità.
Il limite di intervisibilità coincide con le linee di crinale immediatamente soprastanti la localizzazione di ogni singolo intervento che non interferisce con gli elementi paesaggistici principali.
Ostacoli visuali:
nessuno
Capisaldi di riferimento paesaggistico principali:
inserimento all'interno di un contesto seminaturale da riqualificare
Segni orizzontali:
La percezione dei segni orizzontali è minima.
Limite area boscata.
L'area boscata di margine non interagisce con l'ubicazione proposta.
Indicazioni progettuali.
Le tipologie prescritte sono a blocco, a schiera e unifamiliare. l'intervento dovrà articolarsi fino a un massimo di quattro blocchi cui vanno aggiunti gli edifici delle altre tipologie.
L'edificazione avrà come obiettivo il completamento del tessuto già insediato, riorganizzando gli spazi liberi dall'edificazione. Ad esclusione delle aree da cedere alla C.A. per la realizzazione di aree verdi e spazi di sosta, si dovranno riorganizzare gli spazi privati conservando gli spazi coltivati a orti salvaguardando le strutture antropiche che connotano l'area: muretti, orditura della maglia coltivata ecc, mantenendo il più possibile inalterata la morfologia.
Gli scavi e i riporti dovranno essere contenuti al massimo, evitando di creare piattaforme per la preparazione delle aree che incidano significativamente sullo stato dei luoghi.
Lo spazio per i parcheggi dovrà essere accuratamente studiato per limitare al massimo gli sbancamenti; sono da preferirsi soluzioni di ingegneria naturalistica in modo da minimizzare eventuali muri di contenimento , non dovranno superare nella parte fuori terra i ml. 3.00.
Le coperture dovranno essere realizzate a quattro falde.

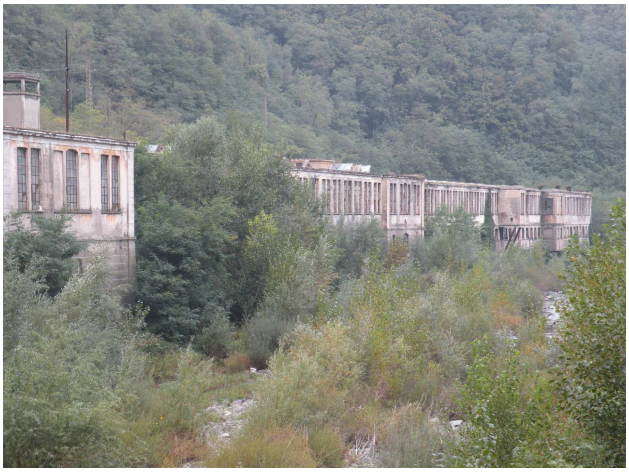
7. Modalità attuative degli interventi
L'intervento dovrà essere oggetto di un P.U.O. esteso all'intero distretto di trasformazione.
La convenzione dovrà essere unica e regolarmente già rogata e registrata all'atto del rilascio del primo permesso di costruire. Essa dovrà contenere le modalità per la cessione delle aree e l'attrezzamento delle stesse Tale cessione non potrà essere inferiore a mq. 3.256 distinta secondo le seguenti indicazioni: non meno di mq. 1.000 di parcheggi pubblici e non meno di mq. 1.300 di aree da destinare all'uso pubblico e per verde pubblico attrezzato; tali proporzioni potranno essere variate nell'ipotesi in cui ciò fosse più conveniente per la C.A. reperire gli spazi per parcheggi pubblici all'esterno del distretto. La convenzione inoltre dovrà contenere le modalità di intervento con i relativi oneri a carico del soggetto attuatore per il potenziamento della viabilità, anche all'esterno del distretto stesso.
Sulle superfici scoperte di cui viene prevista la cessione al Comune e non precedentemente asservite, in alternativa allo scomputo dagli oneri, può essere costituito a esclusivo giudizio del Comune un I.U.I: pari a 0,07 mq/mq. utilizzabile limitatamente ad un incremento massimo della edificabilità già comunque ammessa nell'intervento non superiore al 10% dello stesso.


S1
S2
STAZIONE F.S.
MARTINI
DELLA
BENEDICTA

ART. 42. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT3

1. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO = MQ. 24.343.
CARATTERI FISICI E INSEDIATIVI
Il distretto si trova in sponda sinistra del Torrente Stura, al margine meridionale del centro abitato in prossimità del Borgo Superiore situato sulla sponda opposta. L'area si sviluppa longitudinalmente lungo il corso del fiume ed ha una spiccata vocazione produttiva. Non sono presenti aree destinate a urbanizzazioni ex DM 1444/1968.
Uso del suolo : Il distretto è attualmente occupato da stabilimenti artigianali ed industriali
VINCOLI E CAUTELE
Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) : NO
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) : NO
Disciplina del PAI: nessuna prescrizione
Altro : NO
P.T.C.P. REGIONALE
REGIME VIGENTE
ASSETTO INSEDIATIVO : ID-MO A
ASSETTO VEGETAZIONALE : COL-ISS
ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B





2. Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO
Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento igienico , ristrutturazione senza mutamenti di destinazione d'uso.
OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Le finalità che il Piano Urbanistico Comunale intende conseguire in questo distretto di trasformazione sono:
riqualificazione del tessuto edilizio mediante una riduzione del volume edificato e una diversa distribuzione funzionale degli spazi.
Riqualificazione estetica mediante la realizzazione di edifici architettonicamente conformi alle prescrizioni della disciplina paesistica
reperire spazi da destinare a standard urbanistici DL 1444 del 1968.
FUNZIONE CARATTERIZZANTE : Produttiva di tipo artigianale ed industriale
FUNZIONI AMMESSE
Produttiva di tipo artigianale ed industriale, parcheggi pubblici, verde pubblico, viabilità primaria e secondaria, esercizi commerciali, parcheggi privati pertinenziali esterni o in interrato.

3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi
PARAMETRI
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. MQ. 24.343.
STANDARD URBANISTICI 15% del distretto (MQ 3651)
H MAX : ML 11,00
Rapporto di copertura attuale 69%
Rapporto di copertura di progetto 60%
DC. ML.5,00
DF. ML. 10,00
DS principale ML.10,00
DS interne al settore ML 5,00
S.A esistente. MQ 16.779 circa
S.A di progetto MQ 14.606
IUI = MQ/MQ 0,6
RV MC/MQ = max 5
TIPOLOGIA INTERVENTI
N°PIANI : MAX. 3

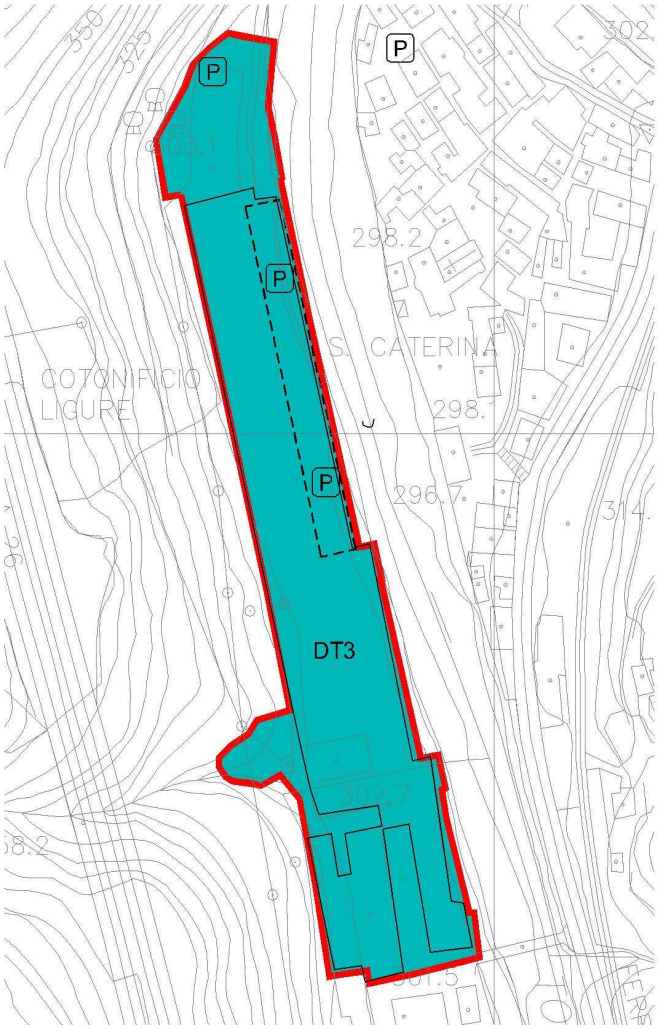
4. Modalità di attuazione
Previa preventiva approvazione di PUO unitario esteso all'intero distretto gli interventi di nuova edificazione potranno essere rilasciati più permessi di costruire.
In ottemperanza al voto Regionale D.G.R. n. 1188 del 12-10-2007 e ai sensi dell'art. 69 comma V della L.U.R. 36/97, l'attuazione delle previsioni è condizionato all'approvazione regionale ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. del P.U.O.
Il rilascio dei permessi di costruire sarà subordinato alla stipula della convenzione che dovrà essere firmata da tutti gli aventi diritto e che dovrà includere la cessione di aree da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 3651 nonché la dotazioni di verde e arredo urbano lungo la sponda del torrente Stura.

5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno
La convenzione dovrà contenere le modalità di cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche, e gli obblighi relativi al presidio del territorio nonché l'impegno alla realizzazione di strutture di pubblica utilità da concordare con la C.A..

6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p.
I nuovi fabbricati dovranno distaccarsi dall'argine dalla sponda del torrente di almeno 10 metri per consentire la realizzazione di un'area di verde pubblico.
Dovrà inoltre essere realizzata una schermatura costituita da alberi ad alto fusto per diminuire l'impatto visuale degli insediamenti produttivi dalla SS 456.
Limite di intervisibilità.
La posizione nel fondovalle impone attenzione sia nel rapporto con l'antistante arteria viaria che nella realizzazione delle coperture ben visibili dai versanti collinari.
Ostacoli visuali:
nessuno
Capisaldi di riferimento paesaggistico principali:
inserimento all'interno di un contesto fortemente antropizzato da riqualificare
Segni orizzontali:
La percezione dei segni orizzontali è subordinata al trattamento delle facciate ed all'assetto del verde pubblico.
Limite area boscata.
L'area boscata di margine non interagisce con l'ubicazione proposta.

7. Modalità attuative degli interventi

L'intervento dovrà essere oggetto di un P.U.O. esteso all'intero distretto di trasformazione.
La convenzione dovrà essere unica e regolarmente già rogata e registrata all'atto del rilascio del primo permesso di costruire. Essa dovrà contenere le modalità per la cessione delle aree e l'attrezzamento delle stesse. Tale cessione non potrà essere inferiore a mq. 3651 distinta secondo le seguenti indicazioni: non meno di mq. 1600 di parcheggi pubblici e non meno di mq. 2000 di aree da destinare all'uso pubblico e per verde pubblico attrezzato; tali proporzioni potranno essere variate nell'ipotesi in cui ciò fosse più conveniente per la C.A. reperire gli spazi per parcheggi pubblici all'esterno del distretto. La convenzione inoltre dovrà contenere le modalità di intervento con i relativi oneri a carico del soggetto attuatore per il potenziamento della viabilità, anche all'esterno del distretto stesso.
Sulle superfici scoperte di cui viene prevista la cessione al Comune e non precedentemente asservite, in alternativa allo scomputo dagli oneri, può essere costituito a esclusivo giudizio del Comune un I.U.I: pari a 0,07 mq/mq. utilizzabile limitatamente ad un incremento massimo della edificabilità già comunque ammessa nell'intervento non superiore al 10% dello stesso.



ART. 43. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT4

1. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO = MQ. 7.081.
CARATTERI FISICI E INSEDIATIVI
Il distretto è localizzato in sponda sinistra del Torrente Stura, a nord del Borgo Superiore nei pressi dell'ospedale.
Uso del suolo : Il distretto è attualmente sede di stabilimenti per la produzione artigianale
Aree adibite a servizi : Aree prossime al campo di calcio
VINCOLI E CAUTELE
Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) : NO
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) : NO
Disciplina del PAI: esondazione a pericolosità molto elevata Ee
Altro : NO
P.T.C.P. REGIONALE
REGIME VIGENTE
ASSETTO INSEDIATIVO : ID-CO
ASSETTO VEGETAZIONALE : COL-ISS
ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B





2. Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO
Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento igienico, senza mutamenti di destinazione d'uso.
OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Come risulta dall'analisi dei vincoli l'area è segnalata nel PAI come soggetta ad esondazione a pericolosità molto elevata; per questo motivo il PUC prevede la rinaturalizzazione dell'area spostando le attività produttive che ospita in altra parte di territorio più idonea.
FUNZIONE CARATTERIZZANTE : Artigianale, Industriale
FUNZIONI AMMESSE
Parcheggi pubblici, viabilità di accesso all'eventuale parcheggio, viabilità pedonale, verde pubblico attrezzato.

3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

PARAMETRI
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 7.081
STANDARD URBANISTICI 100% del settore (MQ 7.081)
H MAX : ML 5,00

SC.MAX.10%
DC. ML.5,00
DF. ML. 10,00
DS principale ML.10,00
DS interne al settore ML 5,00
S.A esistente. MQ 1.468
S.A realizzabile MQ 708
IUI = MQ/MQ 0,10
RV MC/MQ = max 0.30
TIPOLOGIA INTERVENTI
N°PIANI : MIN. 1 MAX. 2

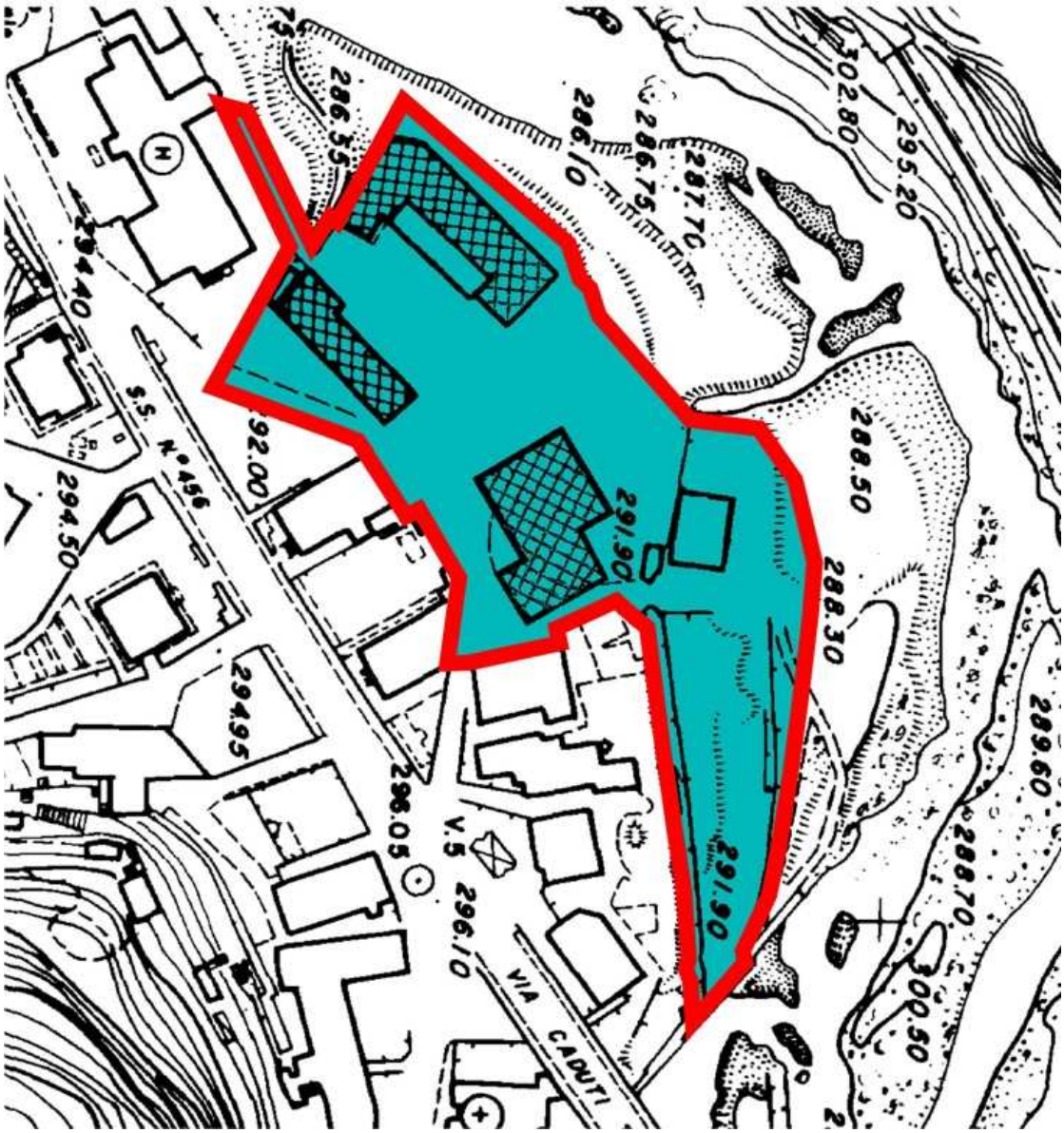
4. Modalità di attuazione
L'opera dovrà essere eseguita dalla civica amministrazione previa acquisizione delle aree dai soggetti privati. L'acquisizione per motivi di pubblica utilità dovrà essere preceduta dall'approvazione del PUO esteso all'intero distretto.

5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno
Il distretto, destinato prevalentemente a verde urbano attrezzato, avrà una prevalenza dei percorsi pedonali; una parte marginale del distretto potrà essere utilizzata a discrezione della C.A. per realizzare dei parcheggi pubblici a raso che andrebbero ad integrare il parcheggio esistente.

6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p.

Gli eventuali nuovi fabbricati dovranno distaccarsi dall'argine dalla sponda del torrente di almeno 20 metri; gli spazi adibiti a verde attrezzato dovranno essere collocati preferibilmente lungo la sponda del torrente Stura mentre i parcheggi saranno da prevedere nella parte settentrionale del distretto a completamento del parcheggio esistente.
Limite di intervisibilità.
L'intervento è schermato rispetto alla SP 456 dal fronte degli edifici; l'intervento sarà visibile da entrambi i versanti del torrente Stura ma il tenore dell'intervento, migliorativo dal punto di vista paesaggistico ed ambientale non pone problemi di sorta in merito.
Ostacoli visuali:
nessuno
Capisaldi di riferimento paesaggistico principali:
inserimento all'interno di un contesto urbano da riqualificare architettonicamente e funzionalmente.
Segni orizzontali:
La percezione dei segni orizzontali è minima e comunque totalmente migliorativa rispetto allo stato di fatto.

7. Modalità attuative degli interventi
L'intervento dovrà essere oggetto di un P.U.O. esteso all'intero distretto di trasformazione.


286.55
289.10
287.75
287.70
302.80
295.20
294.40
S.S. N°456
292.00
294.50
291.90
288.50
288.30
294.95
296.05
V.5
296.10
VIA CADUTI
291.90
289.60
288.70
00.50

ART. 44. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT5

1. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO = MQ. 150.453 suddiviso in due settori.
CARATTERI FISICI E INSEDIATIVI
Il distretto è costituito dalle aree denominate Cava Garin (Settore 1 - 132.050 mq) e giro dell'Orso (Settore 2 – 18403 mq).
Uso del suolo : Il settore 1 attualmente ospita una cava di serpentinite in disuso mentre il settore 2 è adibito a deposito materiali.
VINCOLI E CAUTELE
Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) : NO
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) : NO
Disciplina del PAI: nessuna prescrizione
Altro : NO
P.T.C.P. REGIONALE
REGIME VIGENTE
ASSETTO INSEDIATIVO : IS-MA (Settore1), ID-CO (Settore 2)
ASSETTO VEGETAZIONALE : COL-ISS-MA
ASSETTO GEOMORFOLOGICO : Ca (Settore 1), MO-B (Settore 2)





2. Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO
Sugli edifici esistenti è ammessa unicamente la demolizione in quanto requisito imprescindibile pre la riqualificazione dell'area.
OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
La trasformazione ha lo scopo di riqualificare l'area da un punto di vista ambientale e di renderla fruibile per la realizzazione di attività produttive.
FUNZIONE CARATTERIZZANTE : Artigianale, Industriale
FUNZIONI AMMESSE
Parcheggi pubblici, viabilità di accesso all'eventuale parcheggio, viabilità pedonale, verde pubblico attrezzato, attività artigianali.

3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

PARAMETRI Settore 1
SUPERFICIE TERRITORIALE S1 132.050 mq,
STANDARD URBANISTICI 20% del settore (26.410 mq)
H MAX : ML 5,00
Superficie Coperta 3% del Settore (3961 mq)

DC. ML.5,00
DF. ML. 10,00
DS principale ML.10,00
DS interne al settore ML 5,00
S.A esistente. : da demolire
S.A realizzabile 3961 mq
IUI = MQ/MQ 0,03
RV MC/MQ = max 0.50
TIPOLOGIA INTERVENTI
N°PIANI : MIN. 1 MAX. 2

PARAMETRI Settore 2
SUPERFICIE TERRITORIALE S2 18403 mq,
STANDARD URBANISTICI 20% del settore (3.681 mq)
H MAX : ML 5,00
Superficie Coperta 3% del Settore (552 mq)
DC. ML.5,00
DF. ML. 10,00
DS principale ML.10,00
DS interne al settore ML 5,00
S.A esistente. : 0 mq
S.A realizzabile 552 mq
IUI = MQ/MQ 0,03
RV MC/MQ = max 0.50
TIPOLOGIA INTERVENTI
N°PIANI : MIN. 1 MAX. 2

4. Modalità di attuazione
L'opera dovrà essere eseguita dai soggetti privati proprietari dell'area. L'attuazione delle previsioni del Distretto sarà subordinata alla redazione di un PUO che dovrà peraltro prevedere:

- La bonifica e messa in sicurezza dell'area di cava
- La realizzazione di un ponte di collegamento tra la strada provinciale e il Settore 1 del Distretto
- La realizzazione di una schermatura vegetale e di una fascia di verde su ambo i lati della Strada provinciale

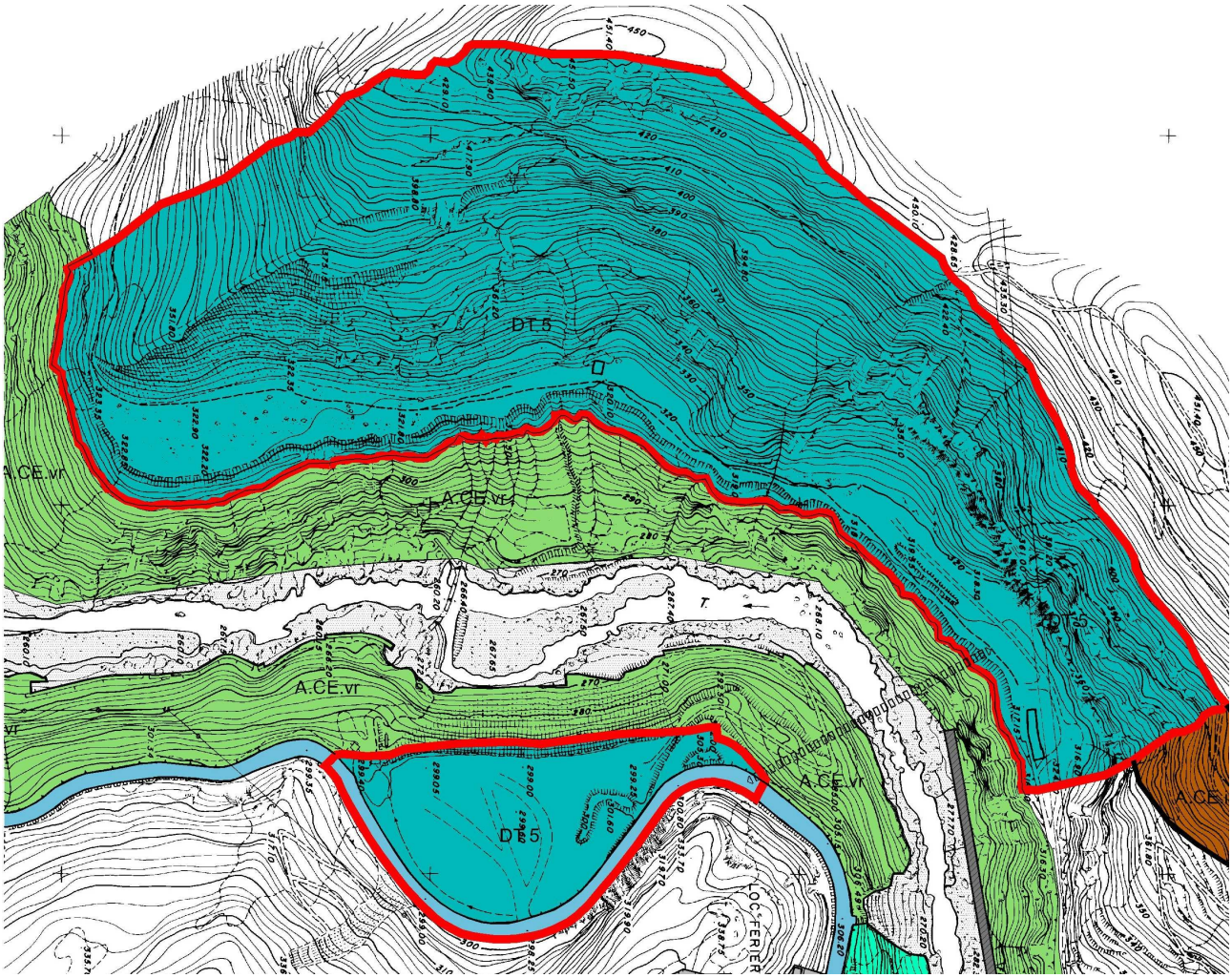
Gli oneri per la realizzazione delle suddette opere saranno interamente a spese dei proprietari dell'area.
La fase di progettazione sarà preceduta da un concorso di idee finanziato dalla C.A. Basato sulle indicazioni di massima del PUO, inerente l'intero distretto.

5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno
La fruizione dell'area di cava per l'installazione di attività produttive richiede, oltre alla bonifica ed alla messa in sicurezza del versante, anche la realizzazione di un ponte di collegamento con la strada Provinciale nonché di una efficacie viabilità interna al settore e di adeguate aree di manovra e di sosta per mezzi pesanti.

6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p.
Gli eventuali nuovi fabbricati dovranno distaccarsi dall'alveo del torrente di almeno 20 metri; gli spazi adibiti a verde dovranno essere collocati preferibilmente lungo il corso del torrente Stura e la Strada Provinciale.
Limite di intervisibilità.
Per limitare l'impatto visivo degli interventi in previsione, dovrà essere realizzata lungo la strada

Provinciale una schermatura vegetale costituita da filari di alberi a medio fusto su ambo o lati e vegetazione arbustiva di altezza superiore ai 2 mt.
Ostacoli visuali:
nessuno
Capisaldi di riferimento paesaggistico principali:
L'intervento è volto, oltre che alla fruizione dell'area per attività produttive, al suo recupero da un punto di vista paesistico-ambientale. L'area rappresenta la porta di ingresso al centro abitato e richiede pertanto una particolare cura ed attenzione nello studio delle zone limitrofe alla Strada Provinciale
Segni orizzontali:
Le aree interessate dall'attività edificatoria sono ubicate prevalentemente nell'area di cava e non costituiscono un fattore di impatto significativo.

7. Modalità attuative degli interventi
L'intervento dovrà essere oggetto di un P.U.O. esteso all'intero distretto di trasformazione.



ART. 45. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT6

1. Caratteri generali

SUPERFICIE DISTRETTO = MQ. 16.123.
CARATTERI FISICI E INSEDIATIVI
Il distretto si trova in sponda sinistra del Torrente Stura, al margine meridionale del centro abitato in prossimità del Borgo Superiore situato sulla sponda opposta. L'area si sviluppa longitudinalmente lungo il corso del fiume ed ha una spiccata vocazione produttiva. Non sono presenti aree destinate a urbanizzazioni ex DM 1444/1968.
Uso del suolo : Il distretto è attualmente occupato da stabilimenti artigianali ed industriali
VINCOLI E CAUTELE
Tutela monumenti (D. Lgs. 490/1999) : NO
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999) : NO
Disciplina del PAI: nessuna prescrizione
Altro : NO
P.T.C.P. REGIONALE
REGIME VIGENTE
ASSETTO INSEDIATIVO : ID-MO A
ASSETTO VEGETAZIONALE : COL-ISS
ASSETTO GEOMORFOLOGICO : MO-B





2. Disciplina degli interventi

REGIME TRANSITORIO IN ASSENZA DI PUO
Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento igienico , ristrutturazione senza mutamenti di destinazione d'uso.
OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE
Le finalità che il Piano Urbanistico Comunale intende conseguire in questo distretto di trasformazione sono:
riqualificazione del tessuto edilizio mediante una riduzione del volume edificato e una diversa distribuzione funzionale degli spazi.
Riqualificazione estetica mediante la realizzazione di edifici architettonicamente conformi alle prescrizioni della disciplina paesistica
reperire spazi da destinare a standard urbanistici DL 1444 del 1968.
FUNZIONE CARATTERIZZANTE : Produttiva di tipo artigianale ed industriale
FUNZIONI AMMESSE
Produttiva di tipo artigianale ed industriale, parcheggi pubblici, verde pubblico, viabilità primaria e secondaria, esercizi commerciali, parcheggi privati pertinenziali esterni o in interrato.

3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi
PARAMETRI
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. MQ. 16.123.
STANDARD URBANISTICI 15% del distretto (MQ 2418)
H MAX : ML 11,00
Rapporto di copertura attuale 40%
Rapporto di copertura di progetto 40%
DC. ML.5,00
DF. ML. 10,00
DS principale ML.10,00
DS interne al settore ML 5,00
S.A esistente. MQ 6.123 circa
S.A di progetto MQ 6.123
IUI = MQ/MQ 0,4
RV MC/MQ = max 5
TIPOLOGIA INTERVENTI
N°PIANI : MAX. 3

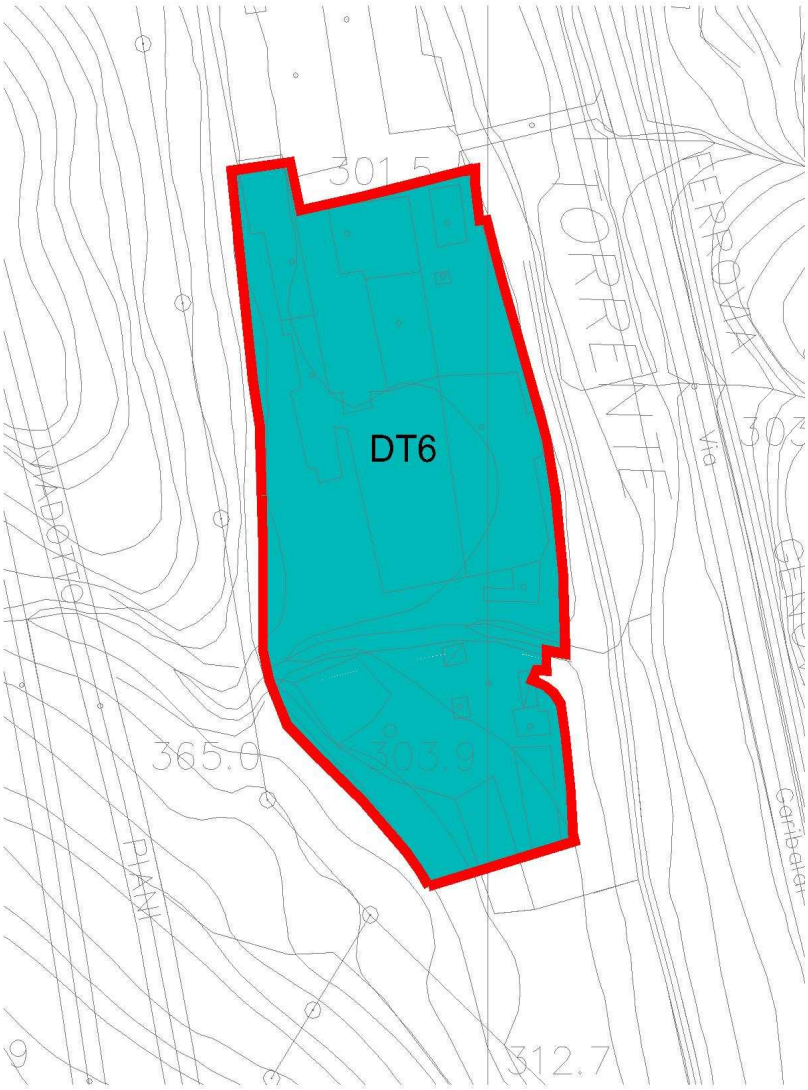
4. Modalità di attuazione
Previa preventiva approvazione di PUO unitario esteso all'intero distretto gli interventi di nuova edificazione potranno essere rilasciati più permessi di costruire.
In ottemperanza al voto Regionale D.G.R. n. 1188 del 12-10-2007 e ai sensi dell'art. 69 comma V della L.U.R. 36/97, l'attuazione delle previsioni è condizionato all'approvazione regionale ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. del P.U.O.
Il rilascio dei permessi di costruire sarà subordinato alla stipula della convenzione che dovrà essere firmata da tutti gli aventi diritto e che dovrà includere la cessione di aree da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq. 2418 nonché la dotazioni di verde e arredo urbano lungo la sponda del torrente Stura.

5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno
La convenzione dovrà contenere le modalità di cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche, e gli obblighi relativi al presidio del territorio nonché l'impegno alla realizzazione di strutture di pubblica utilità da concordare con la C.A..

6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p.
I nuovi fabbricati dovranno distaccarsi dall'argine dalla sponda del torrente di almeno 10 metri per consentire la realizzazione di un'area di verde pubblico.
Dovrà inoltre essere realizzata una schermatura costituita da alberi ad alto fusto per diminuire l'impatto visuale degli insediamenti produttivi dalla SS 456.
Limite di intervisibilità.
La posizione nel fondovalle impone attenzione sia nel rapporto con l'antistante arteria viaria che nella realizzazione delle coperture ben visibili dai versanti collinari.
Ostacoli visuali:
nessuno
Capisaldi di riferimento paesaggistico principali:
inserimento all'interno di un contesto fortemente antropizzato da riqualificare
Segni orizzontali:
La percezione dei segni orizzontali è subordinata al trattamento delle facciate ed all'assetto del verde pubblico.
Limite area boscata.
L'area boscata di margine non interagisce con l'ubicazione proposta.

7. Modalità attuative degli interventi

L'intervento dovrà essere oggetto di un P.U.O. esteso all'intero distretto di trasformazione.
La convenzione dovrà essere unica e regolarmente già rogata e registrata all'atto del rilascio del primo permesso di costruire. Essa dovrà contenere le modalità per la cessione delle aree e l'attrezzamento delle stesse. Tale cessione non potrà essere inferiore a mq. 2418 distinta secondo le seguenti indicazioni: non meno di mq. 1000 di parcheggi pubblici e non meno di mq. 1400 di aree da destinare all'uso pubblico e per verde pubblico attrezzato; tali proporzioni potranno essere variate nell'ipotesi in cui ciò fosse più conveniente per la C.A. reperire gli spazi per parcheggi pubblici all'esterno del distretto. La convenzione inoltre dovrà contenere le modalità di intervento con i relativi oneri a carico del soggetto attuatore per il potenziamento della viabilità, anche all'esterno del distretto stesso.
Sulle superfici scoperte di cui viene prevista la cessione al Comune e non precedentemente asservite, in alternativa allo scomputo dagli oneri, può essere costituito a esclusivo giudizio del Comune un I.U.I: pari a 0,07 mq/mq. utilizzabile limitatamente ad un incremento massimo della edificabilità già comunque ammessa nell'intervento non superiore al 10% dello stesso.



CAPO II – URBANISTICA COMMERCIALE

ART.46. Disposizioni di urbanistica commerciale

1. Premessa

Il secondo comma dell'art. 6 del decreto Legislativo 31.03.1998 dispone che gli strumenti urbanistici comunali contengano specifiche disposizioni in ordine a:

- le aree da destinarsi agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di media e grande struttura di vendita
- i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici , culturali ed ambientali
- i vincoli di natura urbanistica e in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.

Le disposizioni che seguono costituiscono adempimento a livello comunale degli elementi di urbanistica commerciale come previsti dalla Legge regionale n°1 del 2007.

2. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

Ai fini delle presenti disposizioni viene esposta la seguente tabella di ragguaglio in cui sono definite le distinzioni operative per la dinamica della rete commerciale, rispetto alla suddivisione operata dal PUC in ambiti e distretti.

partizioni per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	partizioni definite dal PUC
Ambito del centro storico	A.CE.cs
Ambiti dell'insediamento urbano di fondovalle	A.CE.rcs, A.CE.rc, A.RI.cr, DT2
Ambiti produttivi di fondovalle e ambiti da riqualificare	A.RI.pe, A.RI.pn, A.RI.ru, DT1, DT3
Versanti collinari e centri minori	A.CE.ia

Nella tabella che segue vengono indicate, separatamente secondo le partizioni adottate, le condizioni di insediabilità delle diverse categorie di esercizi commerciali, come definiti dalla legge (Esercizi di Vicinato EV, media struttura di vendita MDV, grandi strutture di vendita GDV). Ciascuna categoria può ulteriormente ripartirsi per settori merceologici (alimentari e misti, non alimentari)

Ambito del centro storico	Alimentari	Ammesse con SV < 100 mq.
	Non alimentari	Ammesse con SV < 100 mq.
Ambiti dell'insediamento urbano di fondovalle	Alimentari	Ammesse con SV < 150 mq.
	Non alimentari	Ammesse con SV < 100 mq.
Ambiti produttivi di fondovalle e ambiti da riqualificare	EV	ammessi sino a mq. 150 di SV
	MSV alimentari	non ammesse
	MSV non alimentari	ammesse con SV max mq.1500
	GSV	non ammessi
Versanti collinari e centri minori	EV o connessi alle attività agricole	ammessi sino a mq. 100 di SV
	MSV alimentari	non ammesse
	MSV non alimentari	ammesse con SV < 200 mq.
	GSV	non ammessi

3. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali
Il trasferimento di EV dall'esterno verso la zona 1 (centro Storico) sono ammessi esclusivamente nei limiti di una SV non superiore a mq. 100
Il trasferimento di MSV è ammesso esclusivamente all'interno o verso la zona 3 (Ambiti produttivi di fondovalle e ambiti da riqualificare).
Non sono ammessi in alcun caso trasferimenti o concentrazioni di strutture provenienti da altri Comuni , anche se volti alla formazione di GSV

4. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti
Gli Esercizi di vicinato possono ampliarsi, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SV prevista per la zona.
Le MDV non alimentari possono ampliarsi sino al raggiungimento della SV massima di mq.1500 esclusivamente se gli esercizi sono posti all'interno della zona 3 (Ambiti produttivi di fondovalle e ambiti da riqualificare).

5. Definizione del rapporto convenzionale tra SV e S.A.
Nel Comune di Rossiglione il rapporto convenzionale da adottare tra la SV (superficie di vendita) parametro utilizzato dalle norme di urbanistica commerciale, e la S.A. (superficie agibile) parametro previsto dal PUC resta determinato in 0,80 (zero virgola ottanta).

6. Dotazioni minime di parcheggi per le strutture commerciali in genere.

<table>
<tr><td colspan="2">Esercizi Alimentari</td><td>SV<=300 mq</td><td>SV < =600 mq</td><td>600 < SV < = 1000 mq</td></tr>
<tr><td colspan="2">Distretti di trasformazione</td><td></td><td></td><td>PA standard =
0,1267xSV-40
e
SP standard > =
3,167xSV -1000</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ambiti di conservazione e riqualificazione (zone storiche escluse)</td><td>Alta dipendenza da auto (*2)</td><td></td><td>PA standard =
0,05xSV
e
SP standard =
1,35xSV</td><td rowspan="2">PA standard =
0,114xSV -36
e
SP standard =
2,85xSV -900</td></tr>
<tr><td>Media dipendenza da auto (*3)</td><td>PA standard =
0,06xSV
e
SP standard =
1.5xSV</td><td>PA standard =
0,03xSV
e
SP standard =
0,75xSV</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ambiti di conservazione e riqualificazione (zone storiche) A.CE.cs</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

(*1) Negli ambiti destinati alle attività artigianali ed agricole ove è permessa la vendita dei prodotti derivanti o connessi alle lavorazioni, è ammessa una superficie di vendita non superiore al 30% della superficie complessiva occupata dall'attività' e comunque non superiore a mq. 300. In tale caso dovranno essere reperiti posti auto privati nella quantità pari al 70% della superficie di vendita, in aggiunta a quelli connessi all'attività' produttiva.

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

CAPO I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1. Oggetto e articolazione delle Norme....3
Art. 2. Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico....4
Art. 3. Obiettivi....5
Art. 4. Documenti costitutivi della struttura del Piano....6

CAPO II - DEFINIZIONI
Art.5. Definizioni....7
1. Superficie territoriale (ST)....7
2. Superficie agibile (SA)....7
3. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)....7
4. Superficie fondiaria (SF)....7
5. Lotto asservibile (L.A.)....7
6. Volume vuoto per pieno (V.)....8
7. Volume virtuale (V.V.)....8
8. Superficie coperta (SC)....8
9. Rapporto di copertura (RC)....8
10. Superficie asservita (SS)....8
11. Superficie netta di vendita (S.N.V.)....8
12.Soppalchi....9
13. Distanze....9
14. Altezza massima di un fabbricato (H max)....10
15. Linea di gronda....10
16. Superficie minima di intervento (SMI)....11
17. Unità minima di intervento (UMI)....11
18. Locali tecnici....11
19. Pertinenze....11
20. Interrati....11
21. Manufatti minori non volumetrici....12
22. Manufatto incongruo....13
23. Autoparcheggi....13
24. Arredi dello spazio esterno e insegne....13
25. Categorie di intervento....14
25.1. Manutenzione ordinaria (MO)....14
25.2. Manutenzione straordinaria (MS)....15
25.3. Restauro....16
25.4. risanamento conservativo (RR)....16
25.5. Ristrutturazione edilizia (RE)....17
25.6. Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari....17
25.7 Mutamento di destinazione d'uso senza opere....18
25.8. Nuova costruzione (NC)....18
25.9. Sostituzione edilizia (SE)....18
25.10. Ricomposizione edilizia (RE)....18
25.11. Ristrutturazione urbanistica (RU)....19
25.12. Disciplina dei sottotetti....19

Art. 6 Modalità generali di attuazione del Piano....22
1. Attuazione....22
2. Rapporti con le disposizioni in materia di rischio idrogeologico e sismico....22
Art. 7 Disciplina paesistica....23
Art. 8 Elementi di flessibilità ed aggiornabilità del Piano....24
1 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni....24
2. Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona....24

CAPO III - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE
Art. 10 Caratteristiche generali....25
1. Identificazione cartografica....25
ART. 11 Il sottosistema degli standard urbanistici....26
1. Identificazione e Ripartizione....26
2. Modalità di attuazione....26
3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione....26
4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio....26
5. Zona per l'istruzione....27
5.1 Disposizioni particolari e parametri....27
6. Zona per attività di interesse comune....27
6.1. Disposizioni particolari e parametri....28
6.2. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale....28
7. Impianti cimiteriali....28
8. Zona per attività sportive....28
8.1 Disposizioni particolari e parametri....28
9. Zone destinate a verde urbano e verde attrezzato....29
9.1. Disposizioni particolari e parametri....29
9.2. Aree a verde pubblico di appoggio alla funzione escursionistica leggera....29
10. Zona per parcheggi a raso....30
10.1. Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo....30
10.2. Disposizioni particolari e parametri....30
11. Disciplina dei distributori di carburante (DC)....30
11.1. Impianti in fregio a strade comunali di tipo e ed f....30
11.2 Impianti in fregio a traverse interne di strade provinciali ex Anas....30
12. Zona per servizi tecnologici....31
12.1. Disposizioni particolari e parametri....31
13. Compresenza di parcheggi privati al di sotto di superfici di standard pubblico....31
14. Servizi di tipo privato....31
15. Cessione delle aree e dei manufatti....32
16. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio esistente....32
17. Disposizioni di rapporto con la disciplina geologica....32
ART. 12. Infrastrutture per l'accessibilità....33
1. Classificazione....33
2. Variabilità del tracciato....33
3. Salvaguardia e regolarizzazione....33
4. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale....33
5. Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione....34
5.1. Tipologia....34
5.2. Piste ciclabili....34
5.3. Percorsi pedonali....34
5.4. Flessibilità delle disposizioni....34
6. Ambiti di riqualificazione della viabilità di uso pubblico....34
7. Strade private di nuova realizzazione....35
8. Strade private esistenti....35

CAPO IV - AREE VINCOLATE
ART.13 Aree inedificabili....36
1. Protezione della risorsa idrica per usi civili....36
ART.14 Rapporti con le discipline di cui alla l.n. 183/89 e alla l.r. 9/93 e con i contenuti dei piani ex d.l. 180/98 convertito in legge n. 67/98....37
ART. 15 Siti di interesse comunitario “pSIC”....38
1. Disposizioni generali e particolari....38
2. Valutazione di incidenza specifica....38

CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO
Art.16 Rinvio....39
Art.17 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso....40
Art.18 Rapporti con il R.E....41

TITOLO II - IL QUADRO DISPOSITIVO DELLA CONFORMITA’

CAPO I
ART.19 L’articolazione dispositiva....42

CAPO II
ART.20 Le funzioni d’uso....43
0. Definizioni delle funzioni d’uso considerate....43
1. Funzione della residenza....43
1.1. Modalità di evoluzione....43
1.2. Disposizioni per la nuova edificazione a dominante abitativa....43
1.3. Pertinenze e parcheggi....43
1.4. Attribuzione di destinazione d’uso abitativa....44
1.5. Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche....44
2. Funzione del connettivo urbano....44
2.1. Modalità di evoluzione....44
2.2. Disposizioni a carattere generale....45
3. Funzione turistico ricettivo....45
3.1 Modalità di evoluzione....45
3.2 Disposizioni a carattere generale....45
3.3 Nuova edificazione di impianti turistico-ricettivi....46
3.4 Potenziamento di impianti turistico-ricettivi esistenti....46
3.5 Realizzazione di nuove attività turistico ricettive in fabbricati esistenti....46
4. Funzioni produttive (artigianali, industriali, logistica, distribuzione)....46
4.1 Modalità di evoluzione....46
4.2 Disposizioni a carattere generale: nuova edificazione a carattere produttivo....47
4.3 Dotazione di parcheggi pertinenziali....47
5. Funzioni agricole....47
5.1 Modalità di evoluzione....47
5.2 Disposizioni a carattere generale....47

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA' DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

CAPO I - GENERALITA’
Art. 21. Contenuto delle norme del titolo....49
Art. 22. Variazione di destinazione d’uso in assenza di opere edilizie....50
Art. 23. Funzioni d’uso ad esaurimento....51

Art. 24 Incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree sul sistema abitativo....52

CAPO II - GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE
ART.25 AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO A.CE.cs....53
1. Definizione....53
2. Destinazioni d'uso ammissibili....53
3. Parametri urbanistici....53
4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente....53
5. Incrementi volumetrici....54
6. Incremento unità abitative....54
7. Sostituzione e Ricomposizione Edilizia....54
8. Costruzioni interrate....54
Art. 26. ORGANISMI DI RILEVANTE IMPORTANZA STORICA O ARCHITETTONICA (A.CE.cs1)....56
1. Definizione....56
2. Destinazioni d'uso....56
3. Parametri Urbanistici....56
4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente....56
5. Interventi sulle superfici scoperte....56
ART. 27. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI INSEDIAMENTO CONSOLIDATO SATURO (A.CE.rcs)....57
1. Definizione....57
2. Destinazioni d'uso ammissibili....57
3. Parametri Urbanistici....57
4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente....57
5. Incremento unità abitative....58
6. Parcheggi ed altri volumi interrati....58
ART. 28. AMBITI DI CONSERVAZIONE DI INSEDIAMENTO CONSOLIDATO (A.CE.rc)....59
1. Definizione....59
2. Destinazioni d'uso ammissibili....59
3. Parametri Urbanistici....59
4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente....59
5. Incremento unità abitative....60
6. Parcheggi ed altri volumi interrati....60

CAPO III - GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
ART. 28. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANA (A.RI.ru)....61
1. Definizione....61
2. Destinazioni d'uso ammissibili....61
3. Parametri urbanistici....61
4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente....61
5. Modalità di attuazione....61
ART. 29. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITA' (A.RI.cr)....63
1. Definizione....63
2. Destinazioni d'uso ammissibili....63
3. Parametri urbanistici....63
4. Modalità di Attuazione....64
5. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente....64
6. Incremento unità abitative....65
7. Parcheggi ed altri volumi interrati....65
8. Zona EP del PRG vigente (Valle Berlino)....65
ART. 30 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ produttive esistente (A.RI.pe)....66

1. Definizione....66
2. Destinazioni d'uso ammissibili....66
3. Parametri urbanistici....66
4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente....66
ART. 31 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI NUOVA PREVISIONE (A.RI.pn)....68
1. Definizione....68
2. Modalità di attuazione....68
3. Parametri urbanistici....68
4. Norme relative all'uso dei suoli e degli spazi pubblici e privati....68
5. Destinazioni d'uso e parcheggi....68
6. Disposizioni particolari Opere di urbanizzazione....68
7. Cessione aree....69
ART. 32. Prescrizioni per parti di territorio Ctu (strutture per attività turistico-ricettive)....70
1. Definizione....70
2. Modalità di attuazione....70
3. Parametri Urbanistici....70
4. Destinazioni d'uso....70

CAPO IV - I TERRITORI ESTERNI
ART. 33. AMBITO DI CONSERVAZIONE DESTINATO A PRODUZIONE AGRICOLA (A.CE.ia)....71
1. Definizione....71
2. Riferimenti agli artt. 35 e 36 della l.r. 36/97....71
3. Destinazioni d'uso ammesse....71
4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente....71
5. Parametri Urbanistici per la nuova edificazione....71
6. Disposizioni particolari....72
7. Disposizioni in assenza del prescritto Piano di utilizzazione aziendale....72
8. Modalità di intervento in connessione al potenziamento o nuova formazione di azienda agricola produttiva....72
9. Contenuti di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale....73
10. Parametri utilizzabili per la formazione dei manufatti aziendali....74
11. Volumi di supporto all'esercizio del presidio ambientale ed alla conduzione agricola minore....75
12. Serre....75
13. Flessibilità incentivante la qualità nelle costruzioni....76
14. Disposizioni a carattere generale relative all'intero ambito....76
14.1. Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa....76
14.2. Condizioni particolari di controllo formale paesistico degli interventi....76
14.3. Volumi interrati, box auto....76
14.4. Sistemazione degli spazi scoperti – Viabilità carrabile....77
15. Modalità per il recupero di fabbricati incongrui....77
ART. 34. AMBITI DI CONSERAVAZIONE DESTINATA A PRATO AGRICOLO (A.CE.pa)....78
1. Definizione....78
2. Riferimenti agli artt. 35 e 36 della l.r. 36/97....78
3. Destinazioni d'uso ammesse....78
4. Disciplina generale dell'ambito....78
5. Modalità generali di intervento sul sistema abitativo all'interno dell'ambito....78
6. Disciplina della nuova edificazione abitativa....78
7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito T.P.A....79
8. Disciplina operativa generale degli interventi di cui al punto precedente....79
9. Condizioni particolari di controllo degli interventi....80

10. Volumi interrati per parcheggi privati....80
ART.35. AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE AREE BOSCATE (A.CE.bos)....81
1. Definizione....81
2. Destinazioni d'uso ammissibili....81
3. Parametri Urbanistici....81
4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente....81
5. Sistemazione degli spazi scoperti....81
ART. 36 AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (A.CE.tni)....83
1. Definizione....83
2. Destinazioni d'uso ammissibili....83
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente....83
4. Volumi interrati....84
5. Sistemazione degli spazi scoperti....84
6. Viabilità....84
ART. 37 AMBITO DI CONSERVAZIONE VINCOLATI A VERDE DI RISPETTO PAESAGGISTICO (A.CE.vr)....86
1. Definizione....86
2. Destinazioni d'uso ammissibili....86
3. Interventi sul patrimonio edilizio....86
4. Parametri urbanistici....86
5. Sistemazione degli spazi scoperti....86
ART. 37bis AMBITO DEL PARCO NATURALE DEL MONTE BEIGUA....87
ART. 38 SOSTEGNO DELLA FRUIZIONE ESCURSIONISTICA ENTRO GLI AMBITI A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.vr A.CE.tni....88
1. Itinerari escursionistici....88
2. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica....88

TITOLO IV - NORME DI CONGRUENZA

CAPO I - I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
ART. 39 DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE....89
1. Definizione....89
2. Modalità di attuazione....89
ART. 40. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT1....90
1. Caratteri generali....90
2. Disciplina degli interventi....90
3. COMPARTO DT1....90
4. Viabilità....91
5. Destinazione d'uso....91
6. Organizzazione dell'area....91
7. Modalità attuative degli interventi....91
ART. 41. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT2....93
1. Caratteri generali....93
2. Disciplina degli interventi....93
3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi....94
4. Modalità di attuazione....94
5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno....95
6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p....95
7. Modalità attuative degli interventi....95
ART. 42. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT3....97
1. Caratteri generali....97
2. Disciplina degli interventi....97
3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi....98

4. Modalità di attuazione....98
5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno....98
6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p....98
7. Modalità attuative degli interventi....99
ART. 43. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT4....100
1. Caratteri generali....100
2. Disciplina degli interventi....100
3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi....100
4. Modalità di attuazione....101
5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno....101
6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p....101
7. Modalità attuative degli interventi....101
ART. 44. DISTRETTO DI TRASFORMAIONE DT5....103
1. Caratteri generali....103
2. Disciplina degli interventi....103
3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi....103
4. Modalità di attuazione....104
5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno....104
6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p....104
7. Modalità attuative degli interventi....105
ART. 45. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT3....106
1. Caratteri generali....106
2. Disciplina degli interventi....106
3. Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi....107
4. Modalità di attuazione....107
5. Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno....107
6. Prestazioni particolari e disciplina paesistica del p.t.c.p....107
7. Modalità attuative degli interventi....108

CAPO II – URBANISTICA COMMERCIALE
ART.46. Disposizioni di urbanistica commerciale....109
1. Premessa....109
2. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali....109
3. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali....110
4. Disposizioni sull’ampliamento degli esercizi commerciali esistenti....110
5. Definizione del rapporto convenzionale tra SV e S.A....110
6. Dotazioni minime di parcheggi per le strutture commerciali in genere....110