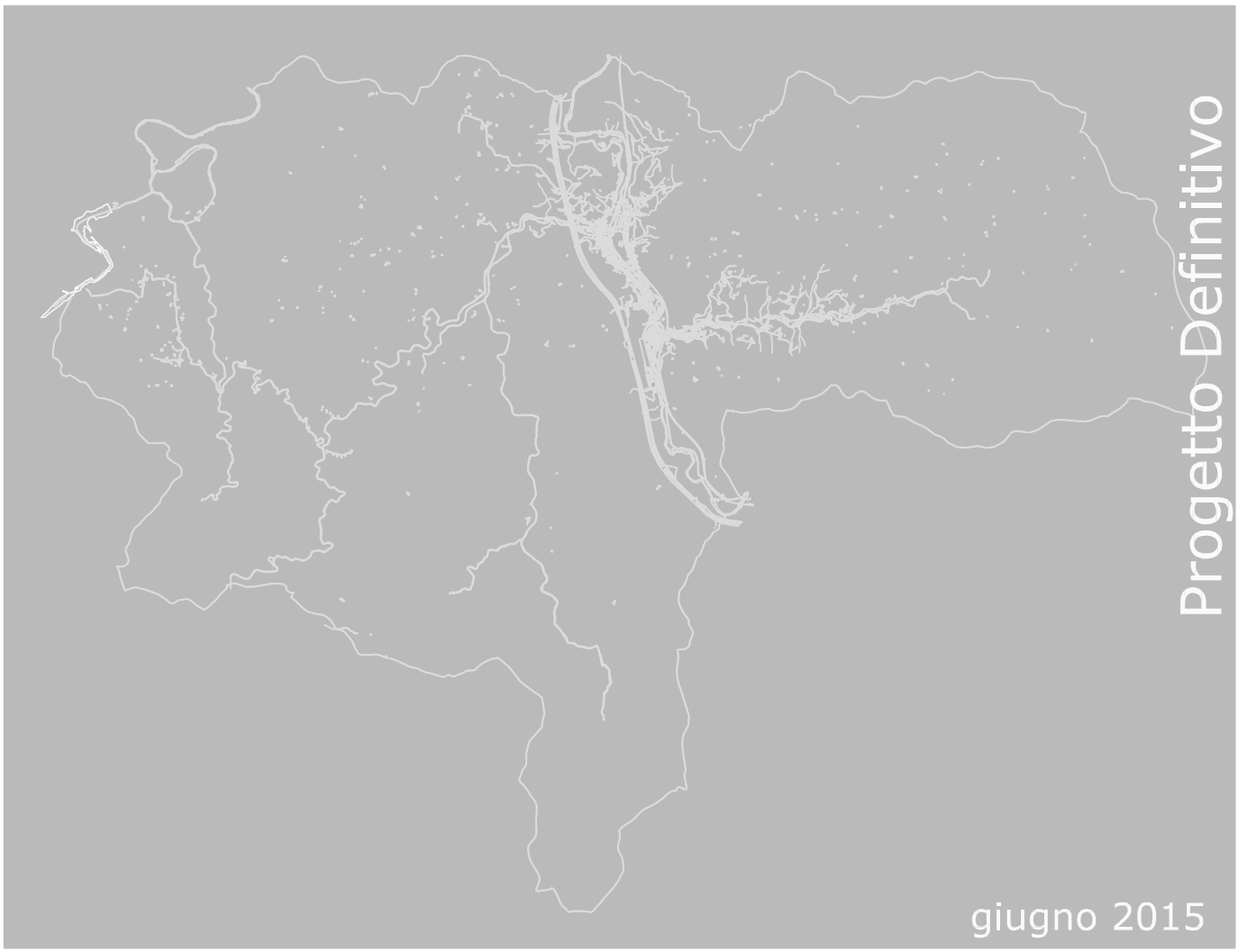
Comune di Rossiglione
Provincia di Genova



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 Ambiti e Distretti

COMUNE DI ROSSIGLIONE

PROVINCIA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
P.U.C.

NORME AMBITI E DISTRETTI

Ai sensi dell'Art. 30 e 31 della L.R. del 04/09/97, n.36

PARTE I

Agg. Giugno 2015

TITOLO I
DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE.

CAPO I
PRINCIPI GENERALI

Art. 1. Oggetto e articolazione delle Norme.

Le Norme 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 AMBITI
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 DISTRETTI
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 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
- Norme Ambiti e Distretti (Disciplina Paesistica)
- 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), ACCESSORIE E PARAMETRO DI CONVERSIONE
Valgono le definizioni previste dall'art. 67 della L.R. 16/2008.

3. INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.).
Valgono le definizioni previste dall'art. 72 della L.R. 16/2008.

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.).
Valgono le definizioni previste dall'art. 71 della L.R. 16/2008.

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.

7A. VOLUME GEOMETRICO
Valgono le definizioni previste dall'art. 70 della L.R. 16/2008.

8. SUPERFICIE COPERTA (SC).
Valgono le definizioni previste dall'art. 74 della L.R. 16/2008.

9. RAPPORTO DI COPERTURA (RC).
Valgono le definizioni previste dall'art. 75 della L.R. 16/2008.

10. SUPERFICIE ASSERVITA (SS).
Valgono le definizioni previste dall'art. 73 della L.R. 16/2008.

11. SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.).
Valgono le definizioni previste dall'art. 69 della L.R. 16/2008.

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.
Valgono le definizioni previste dall'art. 76 della L.R. 16/2008.

14. ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (H max).
Valgono le definizioni previste dall'art. 77 della L.R. 16/2008.

14.1 ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE
Valgono le definizioni previste dall'art. 78 della L.R. 16/2008.

15. LINEA DI GRONDA.
Valgono le definizioni previste dall'art. 79 della L.R. 16/2008.

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.
Valgono le definizioni previste dall'art. 81 della L.R. 16/2008.

19. PERTINENZE
Valgono le definizioni previste dall'art. 17 della L.R. 16/2008.

20. LOCALI INTERRATI
Valgono le definizioni previste dall'art. 68 della L.R. 16/2008.

20A. SAGOMANA
Valgono le definizioni previste dall'art. 82 della L.R. 16/2008.

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)
Valgono le definizioni previste dall’art. 6 della L.R. 16/2008.

25.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
Valgono le definizioni previste dall’art. 7 della L.R. 16/2008.

25.3. RESTAURO (R)
Valgono le definizioni previste dall’art. 8 della L.R. 16/2008.

25.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)
Valgono le definizioni previste dall’art. 9 della L.R. 16/2008.

25.5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Valgono le definizioni previste dall'art. 10 della L.R. 16/2008.

25.6 REQUISITI IGIENICO – SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI
Valgono le definizioni previste dall'art. 11 della L.R. 16/2008.

25.7 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE
Valgono le definizioni previste dall'art. 13 della L.R. 16/2008.

25.8. NUOVA COSTRUZIONE (NC) ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE
Valgono le definizioni previste dall'art. 15 della L.R. 16/2008.

25.9. SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)
Valgono le definizioni previste dall'art. 14 della L.R. 16/2008.

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)
Valgono le definizioni previste dall'art. 16 della L.R. 16/2008.

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.

25.13. RECUPERO E RICOSTRUZIONE.

In tutto il territorio del PUC sono comunque ammessi gli interventi di recupero e ricostruzione di manufatti legittimi che sono finalizzati al recupero di edifici ridotti allo stato di rudere a seguito di abbandono o di evento straordinario oppure ad edifici dai caratteri storici in condizioni di avanzato degrado.
Gli edifici possono essere ricostruiti a condizione che l'individuazione dell'inviluppo volumetrico

(altezza massima, ingombri planimetrici) sia chiaramente riscontrabile da tracce certe e documentate. Se l'edificio è inserito in un contesto edificato, in mancanza di documentazione certa in relazione all'altezza dello stesso, ove consentito dalle norme degli elementi d'ambito, la ricostruzione potrà avvenire a condizione che l'altezza massima non superi la minima altezza degli edifici adiacenti o limitrofi.
Il progetto di ricostruzione dovrà seguire indirizzi di recupero delle partizioni orizzontali, verticali ed inclinate e dei vani porta e finestre ancora presenti.
Il permesso di costruire per recupero e ricostruzione è subordinato in ogni caso alla stipula di apposita convenzione. In caso di mancata stipula o fino alla stipula della stessa per le preesistenze edilizie interessate dal presente tipo di intervento saranno autorizzate unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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.

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

Sulla base della capacità del depuratore esistente (che serve i Comuni di Masone, Campo Ligure, Rossiglione) che risulta avere una capacità residua per nr. 6000 abitanti teorici, in accordo con gli altri Comuni che utilizzano il depuratore il Comune o l'Unione dei Comune dovrà effettuare ricognizione semestrale delle capacità residue del sistema depurativo al fine di poter determinare il possibile rilascio di nuovi permessi di costruire per i diversi usi previsti dal PUC di Rossiglione.

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. 9 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. 10 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:
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. 11. 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.12 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.13 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. 14 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.

3. Misure di mitigazione

Nelle aree SIC, limitatamente alle zone che ricadono in habitat definiti prioritari ai sensi della dir. 92/43/CEE non possono essere approvati e/o realizzati interventi, progetti e piani che prevedano o comportano la diminuzione e/o frammentazione, alterazione ancorchè temporanea della superficie degli habitat stessi
Nelle aree SIC, fatta eccezione per le ordinarie attività di conduzione di un'azienda agricola o zootecnica, i lavori di tipo edile, stradale e forestale, incluse le operazioni di manutenzione straordinaria, dovranno essere eseguite al di fuori del periodo riproduttivo delle specie sensibili, alle indicazioni della carta bionaturalistica regionale o individuate in base alla relazione di incidenza specifica.
Nelle aree SIC, esemplari di specie vegetali erbacee o arbustive protette ai sensi della legge regionale 28/2009, o di specie di valenza bionaturalistica individuate dalla relazione di incidenza specifica non obbligatoria di cui al precedente articolo, le quali corrono il rischio di essere distrutte durante operazioni di movimento terra o sistemazione stradale, dovranno essere espiantate senza danni per l'apparato radicale e trapiantate in loco idoneo, al di fuori dell'area interessata dai lavori.
Nelle aree SIC è da evitarsi l’insediamento di nuovi allevamenti realizzati con tecniche intensive (allevamenti “industriali”); (confronta: DGR 126 del 9 maggio 2007, allegato 2, articolo 3.6)
Nelle aree SIC è vietata la nuova costruzione di elettrodotti aerei: eventuali nuove linee potranno essere realizzate previo interramento dei cavi.
Nelle aree SIC l'eliminazione di piante arboree monumentali (anche non ricomprese nelle liste regionali), di piante cave e con nidificazioni è di norma vietata; nel caso in cui queste operazioni si rendano necessarie (esempio: incolumità pubblica) le piante rimosse dovranno essere compensate individuando una diversa pianta arborea da rilasciare a invecchiamento indefinito oppure tramite la posa di cassette nido per uccelli e/o rifugi artificiali per pipistrelli.
All'interno dei bacini idrografici che alimentano corsi d'acqua ricadenti anche parzialmente in area

SIC, il complesso dei prelievi idrici deve essere tale da garantire in ogni stagione dell'anno deflussi superiori al deflusso minimo vitale che consente la sopravvivenza delle popolazioni acquatiche di pesci e invertebrati. (confronta: DGR 126 del 9 maggio 2007, allegato 2, articolo 3.5)
All'interno dei bacini idrografici che alimentano corsi d'acqua ricadenti anche parzialmente in area SIC, le operazioni di nuova costruzione di fabbricati a uso residenziale e produttivo di tipo agricolo o zootecnico, comprensivi di viabilità di accesso e servizi di rete, devono essere eseguiti con accorgimenti tali da non comportare né durante la fase di cantiere, né in seguito, alterazioni delle caratteristiche chimico fisiche delle acque, campionate nel tratto appartenente al SIC. (confronta: DGR 126 del 9 maggio 2007, allegato 2, articolo 3.6)
All'interno dei bacini idrografici che alimentano corsi d'acqua ricadenti anche parzialmente in area SIC, tra le superfici destinate ad uso agricolo (inclusi prati a sfalcio) e l'alveo dei corsi d'acqua pubblici dovrà essere rilasciata una fascia boscata mista arboreo-arbustiva avente ampiezza minima di 20 m , ovvero inferiore se l'assetto catastale di uso del suolo non lo consente, con funzione di fascia tampone per l'assorbimento degli inquinanti (confronta: DGR 126 del 9 maggio 2007, allegato 2, articolo 2.9)
Per tutte le attività realizzate in area SIC, in fase di cantiere, il Capitolato Speciale d'Appalto o un documento equivalente dovrà contenere le seguenti prescrizioni , finalizzate a ridurre gli impatti in fase di cantiere:

- Utilizzo di macchinari a norma di legge in efficiente stato di manutenzione per ridurre inquinamento atmosferico ed acustico
- Sensibilizzazione del personale al rispetto della fauna minore protetta, per evitare uccisione volontaria o accidentale di esemplari tutelati dalla L.R. 4/92 o da convenzioni internazionali.
- Prima dell'esecuzione delle operazioni di scavo, sbancamento o movimento terra con macchinari, verrà eseguito un sopralluogo preliminare, con frequenza almeno giornaliera, per accertare la presenza di emergenze faunistiche da preservare mediante raccolta e/o allontanamento.
- Localizzare depositi di materiali e sostanze inquinanti ben distanti dagli alvei dei corsi d'acqua, dagli impluvi, sia pure in secca, dalle zone soggette ad instabilità di tipo idrogeologico (aree franose, aree in erosione). Porre particolare attenzione ai controlli relativi alla proibizione di discarica libera di rifiuti o di altre sostanze nocive (lubrificanti esauriti, acque inquinate, RSU o assimilabili) ed all'allontanamento e conferimento a discarica dei rifiuti prodotti in cantiere, secondo le vigenti normative.
- E' assolutamente vietato l'accumulo, anche temporaneo, di materiale terroso derivante dagli scavi entro impluvi, fossi, corsi d'acqua, sia pure in secca.

Per tutte le attività realizzate in area SIC, in fase di cantiere, il Progetto dovrà considerare le seguenti raccomandazioni per la mitigazione degli impatti delle opere realizzate e nel caso di impossibilità di accoglimento fornire le opportune motivazioni:

- Per il consolidamento delle scarpate stradali verranno adoperati manufatti realizzati secondo le tecniche dell'ingegneria naturalistica, in legname, pietrame e materiale vegetale vivo (palificate vive a parete doppia e semplice, palizzate etc.).
- Il materiale legnoso per la costruzione dei manufatti verrà, per quanto possibile, recuperato in loco.
- La scelta delle specie vegetali arbustive da porre a dimora a completamento dei manufatti in legno (palificate vive, palizzate etc.) sarà costituito da essenze idonee alle caratteristiche stazionali, acquistate da vivai locali e capaci di svolgere sia un'efficace azione di regimazione delle acque sottosuperficiali, sia di fornire direttamente fonti di alimentazione per l'avifauna (sorbi, nocciolo, biancospino, prugnolo etc.)
- Le scarpate di nuova creazione necessarie per le sistemazioni di progetto ove sagomate in modo da avere angolo inferiore all'angolo di stabilità naturale delle terre saranno seminate con miscuglio di specie erbacee da consolidamento.

Nel caso in cui l'esecuzione dei lavori richieda l'eliminazione di esemplari di sorbi o di agrifoglio o di tasso o di altre piante appartenenti a specie sporadiche e di pregio e le dimensioni delle piante siano tali da non permetterne lo spostamento o il riutilizzo, le piante distrutte andranno

compensate con la posa a dimora di postime di vivaio delle medesime specie in aree aperte non interessate da movimenti di terra.

CAPO V
DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art.15 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.16 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.17 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.18 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;
• segnala i siti puntuali ed i manufatti meritevoli di particolare tutela definendo le modalità di esercizio della stessa.

CAPO II

ART.19 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 attività 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 dalle leggi regionali e nazionali vigenti.

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 Ambiti e Distretti 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 AMBITI
DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI

CAPO I
GENERALITA'

Art. 20. 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. 21. 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. 22. 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. 23 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.24 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° 22 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
Quelli individuati 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° 22 del 09/08/1997

4. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
Quelli individuati 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° 22 del 09/08/1997

5. Incrementi volumetrici
Quelli individuati 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° 22 del 09/08/1997

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. 25. 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. 26. 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.
- demolizione e ricostruzione senza modifiche di destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica e ricomposizione edilizia.

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.

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. 27. 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;
- demolizione e ricostruzione senza modifiche di destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica e ricomposizione edilizia.
- 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.

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.

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;
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.
Per l'ambito **Ari.ru5** per riallinearsi con le regole del paesaggio al contorno potranno essere realizzate solo tipologie a blocco e non in linea, disposte a debita distanza tra loro per consentire la creazione di spazi a verde e/o di connettivo urbano al piano terra

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.

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.

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.

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

Le A.RI.cr non presenti sono state eliminate nel passaggio da progetto preliminare a defintivo. Quelle barrate a seguito della conclusione del Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS.

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~~	16.345	11.058	~~7.513~~	6.952	26.322
I.U.I. (mq/mq)	~~0,10~~	0,02	0,02	~~0,06~~	0,08	0,06
Hmax (piani f.t.)	~~7.0 (2p f.t.)~~	3.5 (1p f.t)	3.5 (1p 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

3A. Prescrizioni particolari

A.RI.cr10: l'insediabilità è da limitare al comparto compreso tra i fabbricati esistenti salvaguardando la porzione a fasce al fine di garantire gli elementi della REL interessati.

A.RI.cr 5 e 13: la realizzazione delle nuove volumetrie dovrà avvenire solo lungo i tracciati esistenti senza che vengano predisposte nuove viabilità distributive interne.

A.RI.cr 12: in fase di attuazione si dovrà tenere in considerazione l'interazione con la REL.

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 del richiedente, con la quale vengono assunti tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle urbanizzazioni necessarie stabilite nel progetto.
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.
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.

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.

9. Norma geologica
Si rimanda a specifica norma geologica.

10. Norma ecologica
Per gli interventi negli ambiti A.RI.cr 1 e A.RI.cr 2 il progetto deve contenere un capitolo dedicato alle finalità di "ricomposizione e mantenimento dei caratteri strutturali del paesaggio agricolo".
Il documento dovrà contenere una schematica sovrapposizione tra "uso attuale del suolo"

(categorie seminativo-orto, prato, aree invase da vegetazione infestante arbustiva e o/rovi, aree invase dal bosco, bosco) “elementi strutturali del paesaggio” (stradelli, percorrenze pedonali, fossi di scolo, compluvi, rivi, muretti in pietra, ciglioni inerbiti, canali irrigui, sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali in genere, manufatti vari (cisterne …) “carta catastale” con le sigle delle qualità catastali agricole e forestali.
Una relazione di sintesi riferita alla carta descritta al punto precedente dovrà quindi proporre il recupero di non meno di un terzo delle aree di qualità catastale agricola .
Per qualità castale agricola si intende : seminativi, orto, frutteto, prato, pascolo, incolto produttivo e tutte le sottocategorie degli stessi.
Per recupero si intende il ripristino delle condizioni che consentono di riassegnare al terreno la qualità catastale originaria.
Nel recupero dovrebbero essere ricomprese le attività di ripristino, ricostruzione, riattivazione dei manufatti che caratterizzano le sistemazioni idraulico-agrarie etc citate al precedente punto “elementi strutturali del paesaggio”. Tuttavia in considerazione del fatto che tali iniziative sottendono un investimento supplementare, vengono considerate facoltative e nel caso di impegno in tal senso i costi relativi verranno scomputati dagli oneri.
Lo scomputo avverrà al netto di eventuali sovvenzioni pubbliche ottenute allo stesso scopo.
Lo scomputo avverrà valutando i costi sulla base del Prezziario per le opere di Miglioramento fondiario della Regione Liguria.
Lo scomputo avverrà a fronte di un impegno decennale al mantenimento e potrà essere richiesto in restituzione in caso di inadempimento o interruzione delle cure manutentive.
L’impegno dovrà essere trasferito ad eventuali nuovi aventi titolo con citazione nell’atto notarile.

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

1. Definizione

Corrispondono ad ambiti 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.
Comprendono anche la ex Cava a nord dell'abitato.

2. Destinazioni d'uso ammissibili per le A.RI.pe

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 per le A.RI.pe

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 per le A.RI.pe

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.

5. Interventi ammessi per gli ambit A.RI.ca

Solo gli interventi previsti dalla normativa di settore per la cava tipo "E" del PTRAC da riqualificare ambientalmente e paesisticamente.

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 situata nella località di Lagoscuro.

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.

CAPO IV - I TERRITORI ESTERNI

ART. 32. 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 o degli allevamenti anche specializzati di ogni tipo di animale 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.

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 3 della L. R. 36/97 che preveda:
- 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
VIGNETO	180
FRUTTETO	200
NOCCIOLETO	80
PRATO NATURALE	20

BOSCO	6
CASTAGNETO DA FRUTTO	40
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. 33. 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.34. 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 o necessarie per l'uso pubblico, condominiale o per esigenze di migliore fruizione dei sistemi residenziali o agricoli esistenti.
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. 35 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. 36 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. 37 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 Ambiti e Distretti.

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 DISTRETTI

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.
I numeri mancanti dei DT sono quelli eliminati nel passaggio dal progetto preliminare al progetto definitivo di PUC.

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 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.
È da perseguire il mantenimento del prospetto ormai storicizzato del distretto; le eventuali demolizioni con ricostruzione dovranno essere attuate solo sulle eventuali parti di superfetazione ai corpi originari se presenti, facendo sì che gli eventuali arretramenti, ammissibili solo su queste porzioni, non vadano ad intaccare il retrostante ambito ricadente in regime di mantenimento del PTCP.
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. 41. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT5

In coerenza con il progetto sviluppato dall'Amministrazione Provinciale nell'ottobre 2010 la normativa del DT5 è la seguente:

Obiettivi della trasformazione :
L'obiettivo della trasformazione è la realizzazione di un insediamento produttivo, delle attrezzature allo stesso connesse, e di servizi pubblici nell'area libera in località Giro dell'Orso, utilizzando in modo ottimale il nuovo assetto infrastrutturale della variante di tracciato della SP 456. Oltre all'insediamento di attività produttive e di servizio per operatori privati, è prevista la realizzazione di fabbricati o porzioni di fabbricati, con annesse aree scoperte, da destinare ad autorimessa/deposito per i mezzi ed i materiali destinati alla manutenzione stradale per il Servizio Viabilità provinciale e per i servizi tecnici di manutenzione comunale, che risultino funzionalmente autonomi.

Funzioni ammesse
Attività produttive (funzione prevalente), servizi pubblici, infrastrutture, servizi alla mobilità, servizi logistici, impianti energie rinnovabili.

Parametri urbanistici ed edilizi :
- superficie territoriale = mq 13.345
- superficie area destinata all'insediamento produttivo = mq 7.150
- rapporto di copertura (superficie coperta fabbricati produttivi e per servizi / superficie territoriale) = max 60%
- altezza massima = 12,50 mt
- distanza dalla Sp = 10 mt
- distanza dai confini = 5 mt
- distanza dai corsi d'acqua = 10 mt
- superficie area destinata a servizi (verde, area di sosta capolinea TPL) = mq 2.950
- superficie minima magazzino/deposito di servizio per l'Amministrazione Provinciale = 500 mq
- superficie minima area scoperta di servizio per l'Amministrazione Provinciale = 600 mq
- superficie minima magazzino per l'Amministrazione Comunale = 500 mq coperti, su 2 piani
- superficie minima area scoperta di servizio per l'Amministrazione Comunale = mq 1.000
- superficie minima isola ecologica = mq 800

Aree per servizi :
Il progetto deve prevedere la seguente dotazione di servizi :
- aree a verde con funzione di filtro e schermatura
- aree per parcheggi pubblici
- area di sosta / capolinea trasporto pubblico locale
- area attrezzata per la gestione del servizio RSU

Previsioni infrastrutturali e connessioni con l'intorno:
Per l'ambito destinato all'insediamento produttivo è prevista una connessione unica alla variante della SP 456 in corrispondenza della rotatoria stradale collocata in posizione mediana rispetto all'area stessa; cancelli e recinzioni dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a 10 m dall'innesto sulla rotatoria e comunque al di fuori dell'"area per viabilità interna", come individuata nello schema di assetto urbanistico allegato alla presente norma. La rotatoria consente inoltre l'inversione di marcia ai mezzi del servizio di trasporto pubblico e l'accesso all'area destinata al capolinea del servizio TPL.

Settori d'intervento :

L'area è suddivisa in due settori d'intervento. Il settore A è destinato alle funzioni produttive ed ai servizi connessi; il settore B, di carattere pubblico, è destinato alle funzioni di deposito/magazzino delle Amministrazioni pubbliche (Provincia e Comune) ed alle attrezzature per la raccolta differenziata RSU.

Prescrizioni particolari e rispondenza al livello puntuale del PTCP:
Tipologie edilizie e materiali : la tipologia edilizia deve garantire il migliore inserimento nel paesaggio, con particolare attenzione nella trattazione dei prospetti che si affacciano sulla viabilità provinciale e sulle visuali pubbliche. Devono essere privilegiate soluzioni tecniche che favoriscono il risparmio energetico, il recupero delle acque meteoriche, la riduzione degli impatti ambientali, il migliore inserimento visivo.
E' ammesso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive standardizzate a condizione che sia garantita una trattazione delle superfici di tipo "tradizionale".

Sistemazioni esterne e aree a verde: Nelle sistemazioni esterne ai fabbricati dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione dei suoli, limitandola alle aree carrabili con mezzi pesanti. La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio pubblico e pertinenziale, dovrà essere realizzata utilizzando tecniche costruttive e materiali che garantiscano la permeabilità del suolo, fatta salva la comprovata necessità di impermeabilizzazione per motivi di sicurezza dovuta alla tipologia di attività produttiva. Nelle aree di parcheggio dovranno essere impiantate essenze arboree ad alto fusto, compatibili con l'asseto vegetazionale locale; tra la viabilità provinciale e l'area destinata agli insediamenti produttivi e per servizi dovrà essere realizzata una cortina verde, con funzione di filtro e schermatura, al fine di ridurre l'impatto visivo dei fabbricati dalla viabilità provinciale. Inoltre dovrà essere prevista una fascia a carattere naturalistico in corrispondenza dell'ambito fluviale del T.Stura, con essenze ripariali e specie autoctone dei luoghi.

Modalità di attuazione:
Attuazione diretta. Titolo abilitativo convenzionato per gli interventi del settore A (aree per le attività produttive).

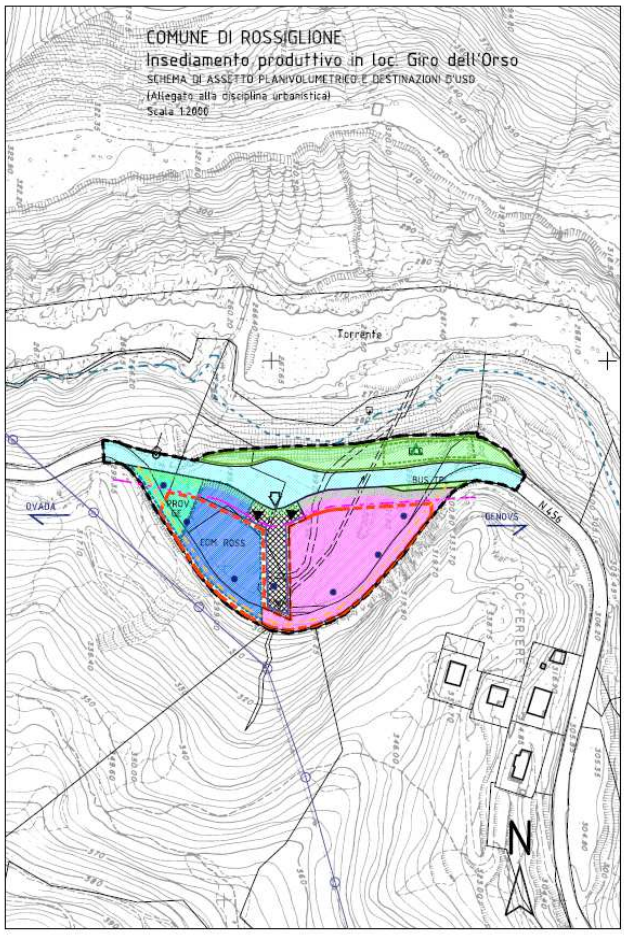
Flessibilità:
- Sono ammessi i seguenti elementi di flessibilità, con l'obiettivo di massimizzare la gamma di offerta insediativa, e di garantire l'adattamento del progetto nella fase attuativa, senza comportare Variante urbanistica :
- variazione parametri edificatori •= 5%
- variazioni non sostanziali nell'organizzazione dell'area conseguenti ad esigenze della progettazione di dettaglio
- modifiche nella destinazione d'uso dei fabbricati destinati a servizi e depositi, se la destinazione finale è coerente con la funzione prevalente e con la dotazione dei servizi
- modifiche delle aree a verde/servizi, se comportanti incremento della superficie destinata a verde /servizi o la loro maggiore qualificazione.

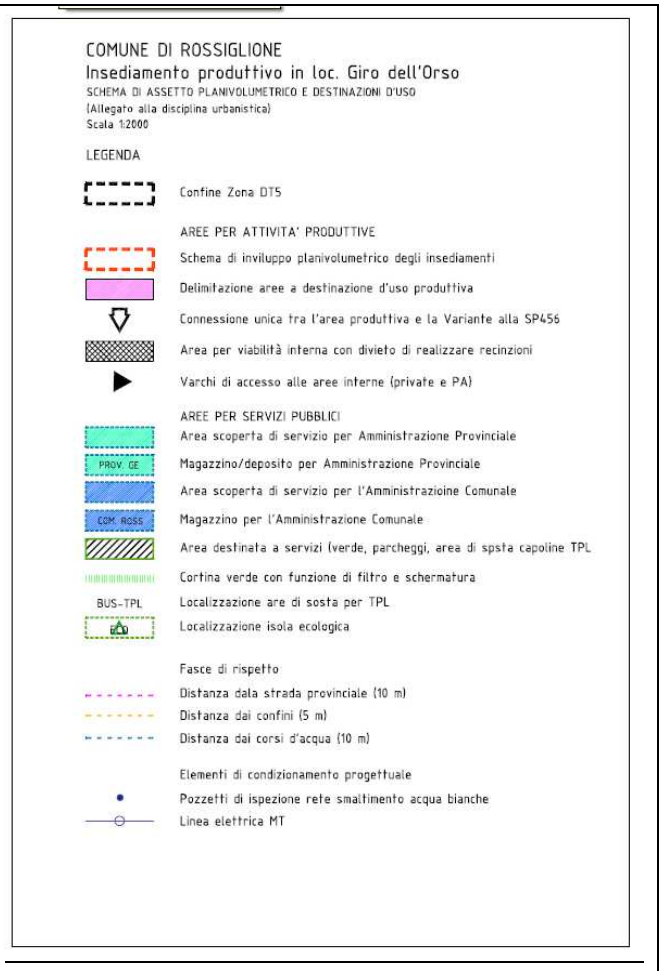
Regime transitorio :
Sono consentite sistemazioni temporanee dell'area ed installazioni aventi carattere provvisorio, solo se rivestono interesse pubblico o hanno carattere di urgenza.

SCHEMA DI ASSETTO DELL'AREA
Lo schema di assetto urbanistico, allegato olla norma urbanistica quale parte integrante e sostanziale, disciplina l'organizzazione degli spazi e le destinazioni d'uso. Il progetto edilizio può apportare modifiche non sostanziali allo schema in coerenza con gli obiettivi e in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi ed alle prescrizioni della disciplina puntuale del PTCP. Lo schema definisce :

- - Schema di inviluppo planovolumetrico
- - Destinazione d'uso produttiva
- - Magazzini ed aree di pertinenza per servizi pubblici (Comune e Provincia)
- - Aree a verde e servizi.

Schema di assetto urbanistico DT 5





ART. 42. 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.43. 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

Art. 1	Oggetto e articolazione delle Norme	pag.	**02**
Art. 2	Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico	pag.	**03**
Art. 3	Obiettivi	pag.	**04**
Art. 4	Documenti costitutivi della struttura del Piano	pag.	**05**
Art.5	Definizioni	pag.	**06**
Art. 6	Modalità generali di attuazione del Piano	pag.	**15**
Art. 7	Disciplina paesistica	pag.	**16**
Art. 8	Elementi di flessibilità ed aggiornabilità del Piano	pag.	**17**
Art. 9	Caratteristiche generali	pag.	**18**
Art. 10	Il sottosistema degli standard urbanistici	pag.	**19**
Art. 11	Infrastrutture per l'accessibilità	pag.	**26**
Art. 12	Aree inedificabili	pag.	**29**
Art. 13	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	pag.	**30**
Art. 14	Siti di interesse comunitario “pSIC”	pag.	**31**
Art. 15	Rinvio	pag.	**34**
Art. 16	Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso	pag.	**35**
Art. 17	Rapporti con il R.E.	pag.	**36**
Art. 18	L’articolazione dispositiva	pag.	**37**
Art. 19	Le funzioni d’uso	pag.	**38**
Art. 20	Contenuto delle norme del titolo	pag.	**44**
Art. 21	Variazione di destinazione d’uso in assenza di opere edilizie	pag.	**45**
Art. 22	Funzioni d’uso ad esaurimento	pag.	**46**
Art. 23	Incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree sul sistema abitativo	pag.	**47**
Art. 24	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO A.CE.cs	pag.	**48**
Art. 25	ORGANISMI DI RILEVANTE IMPORTANZA STORICA O ARCHITETTONICA (A.CE.cs1).	pag.	**50**
Art. 26	AMBITI DI CONSERVAZIONE DI INSEDIAMENTO CONSOLIDATO SATURO (A.CE.rcs)	pag.	**51**
Art. 27	AMBITI DI CONSERVAZIONE DI INSEDIAMENTO CONSOLIDATO (A.CE.rc)	pag.	**53**
Art. 28	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANA (A.RI.ru)	pag.	**55**
Art. 29	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI ESPANSIONE A BASSA DENSITA' (A.RI.cr)	pag.	**57**
Art. 30	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI (A.RI.pe e A.RI.ca)	pag.	**61**
Art. 31	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI (A.RI.pn)	pag.	**63**
Art. 32	AMBITO DI CONSERVAZIONE DESTINATO A PRODUZIONE AGRICOLA (A.CE.ia)	pag.	**65**
Art. 33	AMBITI DI CONSERAVAZIONE DESTINATA A PRATO AGRICOLO (A.CE.pa)	pag.	**72**

Art. 34	AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE AREE BOSCATE (A.CE.bos)	pag.	**75**
Art. 35	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (A.CE.tni)	pag.	**77**
Art. 36	AMBITO DI CONSERVAZIONE VINCOLATI A VERDE DI RISPETTO PAESAGGISTICO (A.CE.vr)	pag.	**80**
Art. 37	AMBITO DEL PARCO NATURALE DEL MONTE BEIGUA	pag.	**81**
Art. 38	SOSTEGNO DELLA FRUIZIONE ESCURSIONISTICA ENTRO GLI AMBITI A.CE.pa, A.CE.bos, A.CE.vr A.CE.tni	pag.	**82**
Art. 39	DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	pag.	**83**
Art. 40	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT3	pag.	**84**
Art. 41	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT5	pag.	**87**
Art. 42	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT6	pag.	**90**
Art. 43	Disposizioni di urbanistica commerciale	pag.	**92**

COMUNE DI ROSSIGLIONE

PROVINCIA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

P.U.C.

NORME AMBITI E DISTRETTI

Ai sensi dell'Art. 30 e 31 della L.R. del 04/09/97, n.36

PARTE II

DISCIPLINA PAESISTICA

Agg. Giugno 2015

DISCIPLINA PAESISTICA

PARTE I
GENERALITA'.

NOTE INTRODUTTIVE
(CONSIDERAZIONI GENERALI IN ORDINE ALLA DISCIPLINA PAESISTICA DEI PUC).
Tenendo conto della struttura territoriale esistente, descritta mediante l'individuazione degli ambiti del livello territoriale del P.T.C.P. ed assumendo come riscontro la classificazione applicata alle singole porzioni di territorio dal livello locale del P.T.C.P. (insediamento sparso, aree non insediate, nuclei isolati, emergenze e relativi modi di intervento, ecc.) si è condotta nel livello puntuale del P.U.C. un'analisi del paesaggio, specificando opportunamente le indicazioni del livello puntuale del P.T.C.P. per le singole porzioni territoriali articolandone la descrizione interna ovvero apportando le integrazioni, gli arricchimenti che risultassero pertinenti allo scopo di redigere la Disciplina Paesistica del P.U.C..
Tale disciplina è rivolta ad evidenziare le caratteristiche specifiche delle singole realtà territoriali per concorrere a disciplinare, sotto il profilo paesistico, le modalità di attuazione delle previsioni su di esse effettuabili mediante gli interventi previsti dal P.U.C..
L'analisi del paesaggio, nella quale vengono specificate opportunamente le indicazioni del livello puntuale del P.T.C.P. per le singole porzioni territoriali articolandone la descrizione interna apportando le integrazioni, gli arricchimenti e le eventuali modifiche che sono risultate pertinenti allo scopo, è stata condotta tenendo conto della descrizione della struttura territoriale esistente, effettuata mediante l'individuazione degli ambiti territoriali e della classificazione del territorio in singole componenti del paesaggio stesso (insediamento sparso, aree non insediate, nuclei isolati, emergenze, ecc.).
Nella definizione del livello puntuale, unitamente alla conoscenza delle identità fisiche e delle componenti storiche ed evolutive del territorio, ci si è rapportati alle previsioni paesistiche del livello locale del P.T.C.P., sia di tipo tematico, per categorie di opere o per problematiche particolari, sia di tipo specifico, riferite alle realtà territoriali concrete di cui ci si è proposto l'arricchimento conoscitivo e propositivo.
La base metodologica adottata per affrontare la redazione del livello puntuale e della conseguente Disciplina Paesistica fa riferimento agli indirizzi proposti dalla Regione Liguria con la Deliberazione N. 78 del 13/09/1994, "Approvazione degli indirizzi esplicativi ed applicativi della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ai sensi dell'Art.7 della Legge Regionale N. 6 del 2 maggio 1991", tenendo conto delle avvertenze e delle istruzioni ivi espresse per elaborare una lettura del territorio mirata ed approfondita e quindi per permetterne una più efficace traduzione progettuale e normativa .
Dalla rappresentazione del tessuto edificato, rispetto ai valori ed agli elementi che compongono il paesaggio sia naturale che costruito, emergono delle situazioni che, data la loro natura, occorre delineare più specificatamente attraverso una disciplina più dettagliata rispetto al regime normativo dettato dal P.T.C.P. a livello locale.
Il livello puntuale affronta i tematismi per la tutela del territorio, la Disciplina Paesistica indica gli specifici interventi, con la predisposizione di criteri e strumenti di controllo della progettazione con indicazioni tipologiche quantitative e qualitative.
In relazione al recupero ed alla riqualificazione dei manufatti esistenti, ma anche al corretto inserimento nel paesaggio di nuovi interventi, i seguenti sono gli orientamenti assunti a base delle direttive normative espresse.

LINEE GUIDA PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA.
1 - Considerato il valore storico, culturale e di immagine dei complessi di edilizia tradizionale, nel caso di intervento edilizio su edifici esistenti, nei modi ammessi dalla disciplina paesistica, devono comunque essere salvaguardate le parti strutturali storiche quali lo spessore dei muri, i materiali dei solai e delle coperture, ricorrendo per quanto possibile al loro riutilizzo ed alla loro integrazione

con materiali simili.
2 - I caratteri dell'edilizia spontanea, in particolare i rapporti tra pieni e vuoti degli edifici tradizionali, devono essere conservati, evitando la realizzazione di bucature anomale, la normalizzazione acritica e generalizzata delle bucature esistenti e porticati aggiunti.
3 - Le coperture a tetto esistenti non devono di norma essere alterate con bucature a vasistas, a filo falda, o con terrazze a vasca ed abbaini, ne configurare sfalsamenti o diversa pendenza delle falde, da far convergere al colmo. Possono essere considerati favorevolmente solo eventuali abbaini di dimensioni e forme tradizionali, quando tale tipologia sia presente nell'abitato e ove sia comunque garantito un rapporto adeguato tra gli abbaini e la superficie della falda.
4 - Gli infissi, le persiane, i serramenti esterni devono essere preferibilmente mantenuti in legno, secondo le tipologie tradizionali. Non si ritengono idonei nell'ambito degli abitati tradizionali, persiane, serrande e serramenti in metallo anodizzato.
5 - I materiali tradizionali locali delle coperture, delle strutture, dei rivestimenti e delle pavimentazioni (pietra locale, ciottoli, legnami, paglia, scandole, ciappe, abbadini, coppi, tegole, ecc.), avendo un ruolo determinante nella definizione del caratteristico aspetto che si intende proteggere, dovrebbero essere conservati e riproposti.
6 - L'apparato decorativo delle facciate, comprendente elementi in rilievo e superfici dipinte, deve essere sempre conservato, individuato e restaurato, se rilevante sotto il profilo storico-artistico (Art.13 L. 1089/1939) e, ove perso, cautamente ripristinato sulla base di documentazione.
7 - Negli insediamenti storici, gli eventuali nuovi camini devono avere la stessa conformazione di quelli esistenti.
8 - Le parti non abitative delle residenze agricole devono di norma essere poste al piano terreno o al piano seminterrato ed essere caratterizzate esternamente in modo che se ne riconosca la specifica funzione (dimensione e forma delle bucature, altezza del parapetto dal piano di calpestio, accessi, ecc.). Allo stesso modo gli edifici ad esclusivo uso agricolo devono essere conformati in coerenza alla loro destinazione d'uso, secondo le caratteristiche tradizionali della zona.
9 - I percorsi tradizionali anche pedonali, specialmente in corrispondenza di crinali, devono essere protetti nei loro caratteri e nel loro ambiente salvaguardandone il tracciato, l'ampiezza, l'andamento altimetrico, l'eventuale gradonatura, la pavimentazione ed i muri di delimitazione. Gli interventi eventualmente realizzabili in fregio a detti percorsi non devono creare interferenze per la percezione delle inquadrature panoramiche che si godono dagli stessi. L'individuazione di tali percorsi laddove non sia specificata dal PUC è rimandata alle indicazioni della Carta Tecnica Regionale ed alle mappe catastali.
10 - I muri di fascia ed i ciglioni, rappresentano oltre ad un imprescindibile valore d'immagine di molte parti del territorio agricolo della Liguria, anche un parametro fondamentale per la percezione della morfologia dei versanti. Essi devono pertanto essere conservati e ad essi occorre riferirsi nell'impostazione della giacitura degli edifici, delle strade e dei volumi interrati, in modo da assicurare sempre la necessaria continuità morfologica e di scala.
11 - Per quanto concerne le opere infrastrutturali pubbliche e private e quelle volte al consolidamento e contenimento dei terreni, si deve optare per interventi articolati e concorrenti, in modo da assicurare la contenuta dimensione delle singole opere strutturali, che dovranno comunque essere studiate anche sotto il profilo della qualità ed essere mitigate con adeguate finiture (ad esempio muri di sostegno in c.a. con paramento esterno in pietrame locale a spacco a giunti aperti). Sono sempre da preferirsi operazioni di rinaturalizzazione dei terreni che, se apparentemente investono aree anche più estese di quelle interessate dall'intervento, presentano sempre un maggior grado di compatibilità con il territorio. A titolo esemplificativo si propongono: palizzate in legname con messa a dimora di essenze di notevole e rapido sviluppo; gradonatura dei pendii con taglio assimilabile a sistemazione "a fasce" e/o inerbimento con messa a dimora di talee arbustive, cordonate, fascinate, viminate, palizzate in legname con talee, ecc.;
Nella sistemazione degli alvei dei fiumi e delle sponde, compatibilmente con le caratteristiche di deflusso idraulico, è opportuno procedere secondo la metodologia dell'ingegneria naturalistica evitando la regolarizzazione e la cementificazione delle sponde e la realizzazione di briglie di cemento, in favore di difese spondali con ramaglie, gabbionate con talee, massicciate con massi di varia pezzatura, schermate con astoni di salice; realizzazione di pannelli in pietrame irregolare o in

legname con talee; effettuazione di briglie in legname e pietrame; ecc..
Le condutture di qualsiasi genere non devono essere collocate nel letto dei corsi d'acqua nè lungo i corrispondenti argini, ma adeguatamente interrate.
12 - La realizzazione di nuove costruzioni, specialmente in siti collinari, richiede appositi accorgimenti per garantire un inserimento ambientale accettabile. Si ritiene importante che le autorimesse ed i magazzini, laddove possibile, siano interrati per attenuare gli ingombri volumetrici e che siano ricavati nella proiezione del fabbricato fuori terra con accesso laterale, per consentire la formazione di un'idonea cornice verde intorno agli edifici con masse arboree.
13 - Rimarcando ulteriormente quanto già sottolinea la normativa di P.T.C.P., la realizzazione di opere per il miglioramento dell'accessibilità a nuclei isolati o ad edifici nuovi e/o esistenti, nonché la realizzazione di parcheggi deve tenere conto delle caratteristiche orografiche, morfologiche, vegetazionali dell'intorno e delle tipologie insediative presenti. Tali caratteristiche non devono di norma essere alterate dai nuovi interventi che devono essere armoniosamente inseriti nell'insieme. In particolare, per i nuovi accessi, i tracciati viari devono avere la massima aderenza plano-altimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti ed i rilevati, rispettando la vegetazione esistente e le colture. Con particolare riferimento alle zone collinari con gravi rischi di impatto ambientale la realizzazione di parcheggi e di relativi spazi di manovra dovrebbe prevedere sbancamenti ridotti. I parcheggi e gli accessi relativi dovrebbero essere inseriti seguendo le curve di livello e mimetizzati con murature in pietra a secco e zone verdi soprastanti per ricostituire continuità con l'intorno. Qualora tali infrastrutture non fossero eseguibili nel rispetto delle caratteristiche ambientali del luogo, si dovrebbe pervenire alla scelta di una diversa idonea localizzazione, nell'ambito di una progettazione paesistica che tenga conto di un'area estesa.
14 - I ponti e gli attraversamenti dei corsi d'acqua in genere hanno un elevato rilievo paesistico, siano essi di piccola o grande dimensione. La loro progettazione dunque deve essere attenta in modo particolare alla forma architettonica, alla scelta dei materiali ed alle visuali panoramiche.
15 - Le serre dovrebbero svilupparsi solo nelle aree già destinate alla coltura intensiva e mai in corrispondenza di crinali e strade panoramiche. Dovrebbero impegnare non più di due fasce limitrofe: particolare cura dovrebbe essere dedicata all'inserimento ambientale delle opere di drenaggio e delle aree di servizio.
16 - Le linee elettriche e telefoniche devono essere preferibilmente collocate lontano dai crinali e, ove possibile, interrate. Gli impianti smessi devono essere demoliti e rimossi, ripristinando le condizioni geomorfologiche e vegetazionali originarie.
17 - I serbatoi di GPL devono essere interrati.
18 - Le rimesse per i mezzi agricoli ed i magazzini per lo stoccaggio dei prodotti e delle derrate potranno avere dimensioni tali da non compromettere le produttività delle aziende; per attenuare l'impatto derivante da questi volumi dovranno essere osservate le seguenti cautele:
- sviluppare i volumi prevalentemente in lunghezza per limitare gli sbancamenti sui versanti collinari
- assecondare l'andamento delle curve di livello e comunque evitare di realizzare muri di sostegno alti più di ML 3,00
- evitare collocazioni particolarmente visibili ed in particolar modo sono da escludere i crinali ed i punti cacuminali
- realizzare coperture a falde in legno o in pietra tali da ridurre l'impatto visuale dai versanti

19 - I volumi destinati a ricovero per il bestiame possono avere, in determinati casi ben documentati come specificato nelle Norme di Conformità e Congruenza, dimensioni notevoli; l'impatto di tali fabbricati dovrà essere mitigato con le cautele di cui al punto 18.

OBIETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA.
Gli obiettivi che ci si propone di conseguire con la redazione del livello puntuale e le relative norme di attuazione, sono:
1 - La difesa e il recupero della qualità del paesaggio in quanto ambiente percepito, arginandone il dissipamento.
2 - L'accesso al territorio comunale e la fruizione delle sue risorse per scopi non strettamente

produttivi, ma ricreativi e culturali.
3 - La conservazione delle testimonianze del passato che rendono possibile riconoscere ed interpretare l'evoluzione storica del territorio comunale.
4 - La preservazione di quelle situazioni nelle quali si manifestano eventi naturali di particolare interesse scientifico o didattico.
5 - La ricerca di condizioni di crescente stabilità degli ecosistemi, a compensazione dei fattori di fragilità determinati dall'urbanizzazione e dallo sfruttamento produttivo delle risorse.
La Disciplina Paesistica, in quanto approfondimento del P.T.C.P., si propone di integrare il processo conoscitivo del territorio con delle indicazioni normative che derivano dalla comprensione dei diversi tipi edilizi, criticamente individuati e selezionati sull'intero territorio comunale, in base alle loro oggettive caratteristiche con la prospettiva, tenuto conto delle potenzialità, di costituire riferimento per i nuovi interventi (recupero, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nuova costruzione).
La lettura dell'edificato, fino all'individuazione dei diversi tipi edilizi, non rappresenta un'operazione sterile di mero censimento dei manufatti, ma selezione critica degli elementi analoghi e ricorrenti, riconoscibili negli edifici, all'interno di tessuti edilizi aventi caratteri di unitarietà.

CAPO I

art. 1 Modalità di attuazione.

Con le presenti norme, che costituiscono approfondimento delle indicazione contenute nel P.T.C.P. della Regione Liguria, viene definita la disciplina ambientale di ogni organismo territoriale individuato dal P.U.C..

L'obiettivo è il corretto inserimento nel contesto ambientale degli interventi sull'esistente e quelli di nuova edificazione, da attuarsi mediante il rispetto dei caratteri naturali e insediativi.

Questo comporta la rinuncia alle sperimentazioni architettoniche ed urbanistiche, che genererebbero soluzioni atipiche nei confronti delle tipologie edilizie presenti e dei sistemi insediati della tradizione locale.

Laddove non siano presenti sul territorio modelli edilizi adatti per assolvere a talune funzioni o i modelli esistenti non siano legati in alcun modo alla tradizione o non abbiano caratteri architettonici di pregio, è possibile proporre nuove tipologie coerenti con l'edificato circostante e compatibile con il paesaggio.

Vengono definiti i criteri per intervenire, anche modificandolo, sul tessuto edilizio, nonché la gamma dei materiali utilizzabili, onde attuare corretti interventi siano essi di manutenzione, di restauro o ristrutturazione.

La coerenza dei progetti alle seguenti norme costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità degli interventi in tutto il territorio comunale.

Progettazioni in difformità dalle presenti norme della Disciplina Paesistica, dovranno essere espressamente autorizzate dalla Commissione paesaggio, sulla base di un'esauriente ed appropriata documentazione consistente in:

Redazione di uno studio d'inserimento ambientale con relazione dettagliata sullo stato del sito prima dell'intervento, sull'ambito entro cui l'intervento si inserisce e la comparazione tramite fotomontaggi dello stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

Le visuali prospettiche dovranno fornire un'immagine estesa all'intorno sulla base dei coni visivi attraverso i quali l'intervento è percepibile. Dovrà inoltre essere ben analizzato l'esistente con particolare riguardo alle tipologie presenti e ai materiali utilizzati con cui le scelte compiute dovranno in ogni caso essere coerenti.

Le elaborazioni progettuali atte a definire la percezione visiva di un progetto e del suo inserimento nel paesaggio dovranno essere:

1 rappresentazione planimetrica in scala adeguata della porzione di territorio interessata visivamente dall'intervento, con l'individuazione dei coni visivi da cui l'intervento è percepibile;

2 rappresentazione e descrizione di tutti gli elementi visivi, naturali e antropici, caratterizzanti la porzione di territorio interessata direttamente e indirettamente dall'intervento;

3 valutazione della qualità paesistica della zona interessata, considerando e interpretando il valore paesistico dei caratteri fisici, dei valori culturali ed in modo particolare: se i preesistenti oggetti sono caratterizzanti l'insieme paesistico, se si tratta di rarità e il loro eventuale valore storico - culturale;

4 valutazione della capacità di assorbimento degli interventi da parte del paesaggio senza che ne vengano stravolte le caratteristiche.

L'analisi di cui al punto 4 è attuata attraverso:

1 attinenza agli elementi naturali: valutare la pendenza dei versanti, la loro alterazione percettibile, la modifica del manto erboso delle piantumazioni esistenti o del rivestimento vegetale, i contrasti cromatico - visivi della trasformazione con i colori del fondo cromatico naturale;

2 attinenza agli elementi seminaturali, valutata attraverso la verifica di compatibilità delle modifiche introdotte con gli elementi storici dell'antropizzazione del paesaggio caratterizzati da, terrazzamenti, parchi, strutture paesisticamente significative della trasformazione operata dall'uomo.

La valutazione dovrà comunque sempre essere estesa alla compatibilità cromatica degli interventi di trasformazione proposta;

1 attinenza degli elementi antropici, valutata attraverso la verifica dei rapporti con le emergenze paesistiche significative, il valore semantico della struttura paesistica, il valore storico o antropico

degli elementi artificiali del paesaggio, le alterazioni dei rapporti cromatici e formali dei centri storici e dei paesaggi vincolati.

art. 1.1. Modalità di attuazione degli interventi in applicazione della struttura del P.U.C. Relativo alle aree di produzione agricola.

La Struttura del P.U.C. indica i meccanismi che consentono la formazione di nuove aziende e la eventuale riapertura di quelle esistenti chiuse.

Dal canto suo, la Disciplina Paesistica, al fine di regolamentare "paesisticamente" il territorio, quantifica il numero di tali aziende precisandone per i vari ambiti la SLP compatibile.

Nei capitoli successivi vengono evidenziati i parametri relativi all'apertura di tali aziende.

Inoltre occorre precisare che la funzione residenziale legata all'attività agricola produttiva è compresa nei limiti della SA dell'ambito e non può essere considerata aggiuntiva.

È consentito in ogni caso l'inserimento di aree appartenenti all'azienda al fine del conteggio delle U.L.U. anche se tali territori ricadono in ambiti diversi dagli A.CE.ia delle classificazioni del P.U.C.

CAPO II

art. 2 - Zone omogenee.

La presente normativa è da applicarsi contestualmente alle norme di attuazione del P.U.C..

Il criterio adottato per suddividere il territorio comunale in zone paesisticamente coerenti ricalca la tavola corrispondente del Piano Territoriale di Coordinamento paesistico della Regione Liguria assetto insediativo.

A tal fine, per ogni Ambito Territoriale di P.T.C.P. e eventuali sottoambiti individuati dal P.U.C., viene indicata la Disciplina Paesistica di riferimento che definisce le regole da seguire nelle opere di trasformazione del territorio.

La tavola che segue è la rappresentazione sul territorio dei sistemi territoriali appartenenti alla disciplina del P.T.C.P. . I numeri appartenenti a ciascun ambito raccordano la rappresentazione grafica con le norme della disciplina paesistica .

CAPO III

art. 3. Organismo territoriali appartenenti agli ambiti con caratteristiche di insediamento sparso e regime normativo di mantenimento (IS-MA).

Nell'organizzazione urbana del tessuto edilizio del Comune di Rossiglione riconosciamo all'interno della Struttura del P.T.C.P. Regionale che riguarda gli insediamenti sparsi, due tipi di zone con due specifiche indicazioni normative:
- Insediamenti Sparsi –Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)
- Insediamenti Sparsi –Regime normativo di MODIFICABILITÀ (IS-MO-B)

IS-MA : con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.49 titolo 3°, capo 2° degli atti normativi del P.T.C.P..
IS-MO-B : con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.50 titolo 3°, capo 2° degli atti normativi del P.T.C.P..

art. 3.1. Classificazione degli ambiti (IS-MA).

Premessa: nella normativa della Struttura del P.U.C., relativamente agli ambiti di Riqualificazione che si trovano in ambiti IS-MA, laddove si prevedono trasformazioni sostanziali, sono già contenute indicazioni di disciplina paesistica che prevalgono sulle presenti.
Nel presente capitolo in relazione alle indagini del livello puntuale del P.T.C.P. è stato possibile individuare le diverse situazioni in cui si vengono a collocare le strutture a insediamento sparso nel territorio comunale.
Le strutture IS rappresentano quelle parti di territorio dove le strutture edificate si rapportano con ampi spazi liberi di territorio e dove il processo antropizzativo non ha raggiunto alti livelli di saturazione ed è quindi ancora riconoscibile la struttura rurale.
Il regime da applicarsi è il mantenimento. Nei casi in cui l'integrità territoriale è da considerarsi una risorsa il regime da applicarsi è la conservazione.
Nella classificazione delle zone IS-MA appartenenti al territorio di Rossiglione non ci sono palesi incongruenze tra l'assetto insediativo del PTCP e la reale dislocazione ed entità degli insediamenti; un accurato studio delle aree più consone ad ospitare gli incrementi di S.AG più consistenti ha consentito di non apportare significative modificazioni all'attuale assetto insediativo.
Gli incrementi sono stati collocati per la maggior parte all'interno del perimetro dell'insediamento diffuso ID e solo in pochi casi nelle zone IS-MA contenendo le previsioni entro limiti compatibili con l'insediamento sparso.
Per tali ambiti si è proceduto ad un'attenta analisi puntuale dei processi in atto e del grado di antropizzazione, riconoscendo ed individuando quantitativamente il grado di trasformazioni ancora ammesso e sostenibile.
Il regime della conservazione dovrà essere applicato alle parti di IS classificato come A.CE.tni, A.CE.bos, A.CE.vr, A.CE.pa nella Struttura del P.U.C..
Pertanto, se pur non espressamente dichiarata, in ogni ambito IS-MA vale la seguente norma: in ogni caso l'edificazione è interdetta nelle fasce individuate nella Struttura del P.U.C. come A.CE.tni, A.CE.bos, A.CE.vr, A.CE.pa fatti salvi gli specifici meccanismi di attuazione della ridetta struttura del P.U.C.

art. 3.2. Prescrizioni metodologiche da applicare alle nuove costruzioni ed ad recupero dell'esistente in ambito IS-MA

Fermi restando i contenuti del precedente punto n°2 "Linee guida per la corretta applicazione della disciplina paesistica" , di seguito sono elencati i caratteri stilistici e compositivi da osservarsi nella realizzazione dei manufatti edilizi in ambito IS-MA del P.T.C.P. Le descrizioni sottostanti sono da considerarsi essenziali al fine di una corretta progettazione e di un corretto inserimento nell'ambiente degli edifici di nuova previsione; fornendo al contempo , suggerimenti metodologici finalizzati al recupero dell'esistente.

art. 3.3. Disposizioni tipologiche da applicarsi ai manufatti residenziali

a) Il modello edilizio consigliato dovrà avere forma semplice con pianta quadrata o rettangolare. Nel caso di pianta rettangolare il lato più lungo dovrà sempre essere parallelo alle curve di livello, il numero dei piani consigliati dovrà essere nel numero di due (Piano Terra e Piano Primo). Le coperture saranno sempre a due o quattro acque ma potrà essere prevista una parte calpestabile purchè non superi il 30% della superficie complessiva del tetto, non sono ammesse asimmetrie artificiose e eventuali discostamenti dovranno sempre essere riferiti a modelli edilizi della tradizione locale opportunamente documentati .
b) E' ammessa la presenza al massimo di un corpo aggiunto di un solo piano con copertura a una sola falda inclinata , o in alternativa copertura piana con parapetto pieno sormontato da lastra di pietra e alla base gocciolatoi .
c) Tale corpo aggiunto dovrà essere continuo con uno dei due spigoli del lato impegnato o essere posto sul centro del lato , la distanza minima ammessa da uno dei due spigoli non dovrà essere in ogni caso inferiore a ml. 1,50 .
d) Nelle costruzioni dovrà sempre essere rispettata la seguente percentuale: rispetto al terreno prima dell'intervento i terrapieni dei muri di contenimento non dovranno in nessun caso superare il 30% del volume assentito ed avere altezza non superiore a ml. 3,00.
e) Le bucature delle finestre dovranno essere di forma regolare , non sono ammesse finestre con più di due ante (la misura consigliata della bucatura non dovrebbe essere maggiore di ml. 1,20). La loro collocazione sui fronti dovrebbe essere a simmetria centrale, è ammessa la asimmetria se ciò costituisce un valore documentato e armonico nella costruzione del prospetto . Gli accessi al piano terra se utilizzati per ricovero mezzi o altro potranno avere dimensioni maggiori delle porte tradizionali .
f) Si prescrive che in ogni caso le bucature delle finestre dovranno avere una distanza dagli spigoli compresa tra ml. 0,80 e ml. 1,00.
g) Le coperture sono ammesse a due o quattro acque , è ammessa la composizione di coperture piane associate con coperture a falde (in tale caso dovranno essere osservate le indicazioni di cui al punto "b") , sono vietate le coperture piane o a una sola falda salvo i casi di piccoli manufatti di servizio . Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti in un massimo di cm. 45 ed essere quindi raccordati con le pareti verticali con cornicioni sagomati di forma e dimensioni compatibili con la scala dell'edificio . Nel caso di edifici con copertura a due acque i laterali dovranno sporgere oltre il filo di facciata per non più di cm. 40,00 ed essere sormontati e protetti dal materiale usato nella copertura .
h) I materiali ammessi, nel rispetto di quanto previsto nell'apposito strumento finalizzato alla disciplina dell'uso del colore sulle facciate adottato dal comune di Rossiglione, sono :
1. L'arenino alla genovese a grana fine e l'intonaco a rinzaffo di tinta neutra da scegliere tra la gamma delle terre per la finitura delle facciate;
2. coloriture nella gamma delle terre e bianco, sono vietate coloriture a tinte vivaci tinte plastiche, granulati di qual si voglia natura e tipo ;
3. ammesse decorazioni semplici in ogni caso in scala con l'intervento, sono ammesse decorazioni lapidee a pettine con materiale sugli spigoli delle facciate;
4. Nella zoccolatura è ammesso l'uso di pietra lavorata a fil di sega fino ad un'altezza compresa tra ml.0,80 e 0,90, sono assolutamente vietate le zoccolature in mattonelle anche in materiale lapideo;
5. per le coperture i materiali ammessi sono : la pietra locale, i coppi e le tegole marsigliesi.

art. 3.4. Disposizioni tipologiche da applicarsi ai manufatti non residenziali
a) Nei casi in cui l'intervento non residenziale è direttamente connesso all'intervento residenziale valgono le metodologie operative di cui alle precedenti indicazioni ;
b) Nei casi in cui l'edificio non residenziale connesso o non connesso ad azienda produttiva sia di tipo isolato , la sua forma dovrà essere semplice a pianta quadrata o preferibilmente rettangolare , oltre alla tipologia di copertura a due o quattro acque è ammessa la copertura ad una falda purchè la SC del fabbricato non superi i 45 mq, che nel caso di pianta rettangolare dovrà sempre essere orientata sul lato lungo. Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti in un massimo di cm. 45 per SC fino a 250 mq e 60 cm per SC superiori ed essere quindi raccordati con le pareti verticali con cornicioni sagomati di forma e dimensioni compatibili con la scala dell'edificio.

c) Per i materiali di finitura delle facciate valgono le indicazioni di cui al precedente art. 3.3. lettera “h” punti 1, 2, 3, 4, 5 per i fabbricati con SC fino a 250 mq. Per i volumi destinati prevalentemente a ricovero bestiame in stabulazione libera che possono avere SC fino a 600 mq, si dovranno seguire le indicazioni che seguono:
1. non dovranno essere presenti tamponature laterali ma eventualmente solo delle staccionate il legno o metallo mobili
2. le coperture dovranno essere obbligatoriamente a due falde anche non simmetriche purchè la minore abbia un'estensione pari ad almeno il 50% della maggiore, il rivestimento dovrà essere in lastre di pietra o a scandole di legno.
3. La struttura portante dovrà essere in legno, metallo o con entrambi i materiali in modo da essere facilmente rimovibile in caso di cessata attività.

art. 3.5. Disposizioni metodologiche da applicarsi nel recupero dell'esistente
Le disposizioni di cui ai punti successivi valgono sia per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fornendo al contempo alcuni elementi metodologici nella realizzazione dei nuovi fabbricati.
Richiamato il disposto di cui al Capo I Art. 1, sono ammessi i seguenti interventi con le relative metodologie :
è ammessa:
a) la realizzazione e o l’adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia e nel caso di murature in pietra dovranno essere sempre il più possibile minimizzate nella loro posa;
b) la realizzazione e sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere il più possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. È preferibile l’accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
c) la posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati. Questi dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche del luogo;
d) la costruzione e la ricostruzione di muri di sostegno. Questi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato, dovranno essere rivestite in pietra;
e) gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui tali interventi siano posti all’esterno degli edifici;
f) l’installazione di tende e insegne, secondo i caratteri tipologici dei luoghi;
g) la realizzazione di pergolati, che dovranno essere realizzati secondo le norme della Struttura del P.U.C.;
h) variazioni sostanziali dell’involucro esterno degli edifici. In tale caso, sono richiesti elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche o fotomontaggi per un raggio sufficiente ad illustrare il contesto in cui si collocano come esplicitato all’Art. 1della presente Disciplina;
i) la zoccolatura in pietra con ganci metallici fino ad un’altezza massima di ml. 0.80 o 0,90 se tipologicamente congrua.
j) Le facciate in pietra di particolare pregio con corsi regolari e angolari, dovranno essere conservate;
k) Non sono consentiti rivestimenti parziali in pietra o ceramica;
l) Non è consentito riquadrare finestre, realizzare marcapiani o altro in quegli edifici che ne erano privi prima dell’intervento; questi saranno trattati in monocromia, l’eventuale loro trattazione con elementi decorativi dovrà preventivamente essere approvata dalla Commissione paesaggio nel rispetto di quanto previsto nell'apposito strumento finalizzato alla disciplina dell'uso del colore sulle facciate adottato dal comune di Rossiglione.
Qualora fossero presenti riquadrature o altro, vanno fedelmente riprese e configurate come in originario.
m) le murature dovranno mantenere le loro caratteristiche originarie. Se in pietra potranno essere

intonacate senza punti di lista o essere mantenute faccia a vista. In particolare le facciate in pietra di particolare pregio con corsi regolari e angolari dovranno essere conservate nel rispetto di quanto previsto nell'apposito strumento finalizzato alla disciplina dell'uso del colore sulle facciate adottato dal comune di Rossiglione;
n) l'intonaco deve essere eseguito in arenino tradizionale, esclusivamente tinteggiato con colori nella gamma delle terre e nella gamma dei colori tradizionali delle zone. È vietato l'uso di pitture plastiche, corrugamenti artificiali e tinte coprenti in genere;
o) non sono consentiti rivestimenti parziali e/o inserimenti in pietra, travertino o ceramica.

art. 3.6. Scale esterne, gradini, soglie, davanzali e portali
Se di pregio sotto l'aspetto tipologico e storico, è vietata la loro sostituzione. Nel caso di sostituzione di quelli non pregiati sotto l'aspetto tipologico e storico, questi vanno realizzati in pietra locale.

art. 3.7. Aperture
Nei prospetti fronteggianti le strade principali non è in genere ammessa l'apertura di nuove bucature o la loro modifica, fatti salvi i casi seguenti:
a) interventi dovuti ad adeguamenti igienico - sanitari;
b) lo spostamento verticale od orizzontale nelle dimensioni originali,mantenendo gli allineamenti ed i fili preesistenti qualora l'intervento lo rendesse necessario. Gli spostamenti consentiti non devono superare i ml. 0.50 in senso verticale e orizzontale; non sono ammesse bucature rotonde a nastro o di altra forma atipica, le dimensioni massime delle eventuali nuove finestre dovranno essere comprese in ml. 1.20 di larghezza e ml. 1.80 di altezza;
c) la modifica delle bucature ai piani terra, onde favorire le funzioni interne. Tale modifica è ammessa, qualora le bucature non siano di particolare pregio: il loro allargamento e ammesso fino ad un massimo di ml. 2.00. L'allargamento, qualora la bucatura sia posta sull'asse delle bucature soprastanti, dovrà essere simmetrico su entrambi i lati. Nel caso di preesistenti asimmetrie l'allargamento dovrà favorire la ricucitura delle simmetrie. Se l'asimmetria è un elemento caratterizzante dovrà essere mantenuta;
d) Le riaperture di antiche bucature delle quali emergano tracce; anche con funzione di riequilibrio del fronte principale o dei fronti laterali. In ogni caso gli stipiti e le piane delle porte dovranno essere in pietra. È ammesso l'arenino nei sopraporta.

art. 3.8. Serramenti esterni
a) Le porte di ingresso degli atri delle scale per abitazioni non possono essere sostituite quando sono d'epoca. In tal caso devono essere restaurate, o ricostruite sul modello delle preesistenti. La finitura potrà essere eseguita con smalto oleosintetico tinta verde scuro o con impregnante idrofugo su legno naturale;
b) sono consentiti i portoncini in alluminio anodizzato purchè in tinta legno.
c) è vietato anche l'impiego di portoncini in legno perlinato e di porte vetrate a quadretti dette "all'inglese";
d) per le porte d'ingresso ai fondi ed ai magazzini valgono le prescrizioni di cui ai punti precedenti, sia per i materiali che per i colori;
e) se per motivi funzionali le porte debbono essere a più ante o basculanti è ammesso l'impiego di strutture in ferro e lamierino purché di disegno schematico e tinteggiature a smalto verde scuro o smalto ferromicaceo;
f) sono vietate le porte a scorrimento tipo saracinesca o i cancelli estensibili;
g) per le porte di ingresso ai negozi e per le vetrine sono ammesse le porte di cristallo tipo "securit" con struttura esigua in legno, ferro o alluminio verniciato a caldo. Per tutti il colore sarà il verde scuro o nero o grigio nella tonalità antracite. Non sono ammesse altre colorazioni;
h) gli stipiti delle aperture e le architravi devono essere in pietra o intonaco. Non sono ammessi altri materiali;
i) le chiusure delle finestre dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
1. il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa alla mezzeria del muro o filo interno in modo

comunque che le ante mobili vetrate siano sottomesse rispetto al filo di facciata in posizione chiusa;
2. il telaio fisso e il telaio mobile saranno in legno verniciato bianco o trattato con impregnante idrofugo. È ammesso l'alluminio e il PVC purchè del tipo bianco o tinte legno;
3. i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali. Non sono ammesse traverse verticali;
j) in generale è ammesso l'uso di persiane "alla genovese", anche se preferibile l'uso degli "scuri" interni. Se presenti o in caso di ristrutturazione, le persiane dovranno essere del tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato verde scuro, sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato.
Non sono ammesse gli avvolgibili ed i serramenti a scorrimento esterno.

art. 3.9. Coperture
a) È preferibile l'uso dei coppi e delle tegole marsigliesi o materiali con esse cromaticamente compatibili, escluse tegole di cemento, canadesi ecc.. Ammesso l'uso della pietra locale;
b) sono vietate coperture in ondolux, materiali plastici, in fibrocemento, lamiere, guaine bituminose;
c) qualora sia dimostrata l'effettiva necessità di proteggere un pozzo luce, è consentito l'uso di materiali trasparenti;
d) i comignoli saranno di preferenza in muratura o pietra con copertura in pietra o cotto; sono ammessi in alternativa quelli prefabbricati in cotto, metallo rivestito. Sono vietati quelli in fibrocemento.

art. 3.10. Interventi sull'edificato: indicazioni di carattere generale.
Ammessi limitatamente al recupero dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito.
Il recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di quanto previsto dalla Struttura del P.U.C., dovrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito espresso.
Nella ipotesi di recupero di edifici a schiera, dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata, indicando nella diversità delle quote un fattore paesistico caratterizzante.
Nell' ipotesi di recupero di edifici isolati a villa o palazzina, gli interventi dovranno tendere alla conservazione dell'involucro. Sono preferibili soluzioni che operino sui fronti secondari (retri o laterali), integrando gli incrementi ammissibili con eventuali volumi aggiunti preesistenti in una organica ricomposizione dei nuovi volumi con i preesistenti.
Nella ipotesi di recupero di edifici isolati o complessi di edifici rurali, la ricomposizione dovrà tendere al mantenimento dei caratteri dell'insediamento o dell'edificio senza alterarne i caratteri, evitando aggiunte artificiose, semplificazioni strutturali o tipologiche; se presenti tipologie su diversi livelli di fascia, questa caratteristica dovrà essere mantenuta.
I fabbricati esistenti non residenziali potranno essere recuperati anche a fini residenziali.
Sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico al solo fine del recupero tipologico dei fabbricati e, limitatamente al recupero dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale.
Tali incrementi volumetrici saranno ammessi lateralmente e gli interventi saranno assentibili solo se il progetto prevede la completa ricomposizione con l'adeguamento dei fabbricati in contrasto con l'ambiente.
Nel caso di edifici isolati potranno essere assentiti incrementi volumetrici fino a mc. 90 valutati ai soli fini paesistici (con metodo di calcolo geometrico) cioè computando anche i volumi delle coperture e degli eventuali movimenti di terra in riporto.
Nel caso di interventi interessanti fabbricati con tipologia a schiera o gruppi comunque collegati, il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 120 valutati ai soli fini paesistici (con metodo di calcolo geometrico) cioè computando anche i volumi delle coperture e degli eventuali movimenti di terra in riporto.
Su edifici a schiera, dovranno comunque essere conservate le articolazioni altimetriche dei singoli

elementi della schiera poiché non è ammessa l'unificazione allo stesso livello delle coperture di elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.
Gli interventi di recupero dovranno modificare anche le finiture (serrande di box, tapparelle, gronde e pluviali non in rame, ecc.), qualora incongrue.

art. 3.11. Interventi minori.
Le nuove edificazioni fuori terra destinate integralmente a funzioni di supporto all'attività agricola sono ammesse secondo i contenuti delle norme di conformità e congruenza della Struttura del P.U.C., aventi tipologia e caratteri costruttivi chiaramente evidenzianti la funzione d'uso attribuita, secondo le indicazioni e i materiali ammessi nei predetti articoli della Struttura.
È ammessa la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali secondo i contenuti delle NTA del P.U.C., a condizione che rispettino i seguenti parametri dimensionali:
· altezza interna netta non superiore a ml. 2.40;
· possono essere realizzati volumi interrati, nelle nuove costruzioni a condizione che questi non si estendano oltre il perimetro del fabbricato a cui sono collegati o, in alternativa, possono essere realizzati volumi interrati, nelle nuove costruzioni al di sotto della quota di riferimento, ma esterni al sedime del fabbricato principale, a condizione che non eccedano i mq. 40 di superficie lorda;
· possono essere realizzati volumi interrati, negli insediamenti esistenti al di sotto della quota di riferimento, ma esterni al sedime del fabbricato principale, a condizione che non eccedano i mq. 20 di superficie lorda.
In ogni caso non dovranno essere operati sbancamenti di fasce aventi altezza superiore a ml. 3.00, il volume dovrà essere completamente ricompreso all'interno della fascia e per tre lati completamente interrato; dovrà prevedersi uno strato di terra sulla copertura, non inferiore a cm. 30, opportunamente inerbito o cespugliato.
Se la fascia impegnata è rivestita da un paramento in pietre a secco, il paramento dovrà essere ripreso e la parte interessata dalle opere costituire continuità con le parti adiacenti.
Se la fascia impegnata è costituita da terreno naturale il fronte di scavo dovrà essere ripreso con tecniche di ingegneria naturalistica e costituire continuità con le parti adiacenti.
Le aperture d'accesso ai locali se si tratta di locali deposito non dovranno avere luce superiore a ml. 1.50, se si tratta di autorimesse la luce dell'accesso non dovrà essere superiore a ml. 2.60. Il materiale da impiegarsi nei serramenti dovrà essere il legno naturale.

art. 3.12 . Interventi sulle aree scoperte.
Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni
rispetto allo stato attuale superiori a ml. 2.00 in scavo o in riporto. Tali interventi devono comunque essere motivati e riguardare opere finalizzate alla funzione di presidio delle aree. Nel caso di realizzazione di piazzole, queste dovranno essere realizzate con fondo in terreno naturale; nell'ipotesi di dover realizzare un'area di manovra per i mezzi deputati allo svolgimento di un'attività produttiva, sarà ammessa la realizzazione di un manto d'usura permeabile esclusivamente per la superficie strettamente necessaria. Non sono ammesse piazzole in cemento.
Maggiori valori rispetto ai precedenti di movimentazione di terra sono ammessi purché l'indispensabilità sia adeguatamente motivata e finalizzata all'insediamento di specifiche colture. Dovrà essere indicato in apposito piano dei lavori qualità, quantità e provenienza dei materiali impiegati nelle opere. Tale piano al termine delle opere dovrà essere sottoscritto dal responsabile dei lavori in forma legale e depositato agli atti del Comune.
I limiti di cui al primo punto non operano nel caso di interventi di pubblica utilità.
È ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private con l'adozione della disciplina e secondo le seguenti disposizioni.
- Sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato, raccordati con maglie metalliche, in corrispondenza di edifici, manufatti in genere o fondi; sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali e chiudende in legno naturale.
- Nel caso in cui le recinzioni di fondi dovessero estendersi su perimetri superiori a ml. 500 e nel

caso in cui queste fossero realizzate con supporti metallici, dovrà essere approntato uno studio che ne giustifichi il loro utilizzo.
- Le recinzioni metalliche non potranno realizzarsi con altezze superiori a ml. 2.00.
- Le basi dei supporti sia metallici che lignei, qualora dovessero essere realizzate in conglomerato cementizio, dovranno essere completamente interrate.

Eventuali altri materiali dovranno essere valutati di volta in volta dalla C.E.
Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e realizzate con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.
È ammessa nelle pertinenze di edifici esistenti e solo in continuità ad essi, la realizzazione di vani interrati destinati a funzioni accessorie e/o pertinenziali a condizione che:
- abbiano superficie utile non superiore a mq. 30;
- i muri di contenimento abbiano un'altezza massima di ML 3,00;
- il manufatto al termine dei lavori risulti completamente interrato salvo un solo lato;
- l'eventuale apertura non superi i ml. 2.60;
- i serramento sia realizzato esternamente in doghe di legno trattate al naturale di larghezza non inferiore a cm. 40.

Lateralmente al manufatto non dovranno realizzarsi muri di contenimento terra, ma eventuali interventi di sistemazione dovranno essere accompagnati da mascherature effettuate con tecniche di ingegneria naturalistica. Le coperture dovranno integrare le fasce precedentemente modificate e sulla copertura dovrà essere posto uno strato di terreno vegetale.

art. 3.13 A.RI.cr1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11 e 13

Si ritiene compatibile un limitato incremento della volumetria esistente con funzione di presidio del territorio tale da non alterare le peculiari caratteristiche del contesto, nei limiti delle prescrizioni della specifica zona del P.T.C.P.
La nuova edificazione dovrà collocarsi integrandosi con il contesto circostante; saranno da preferire le tipologie della casa unifamiliare e bifamiliare con uno o due piani fuori terra più un eventuale piano interrato destinato a rimessa auto o a funzioni agricole.
Le porzioni di fabbricato destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) dovranno essere identificabili nella loro tipologia.
Nell'ambito è ritenuta sostenibile una volumetria che mantenga il carattere sparso.

art. 4 Organismo territoriali appartenenti agli ambiti con caratteristiche di insediamento diffuso e regime normativo di consolidamento (ID-CO) e regime di modificabilità (ID-MO A)

Per gli ambiti ID- CO si applica il regime del consolidamento, con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.45 titolo 3° capo II degli atti normativi del P.T.C.P.
Per gli interventi di nuova edificazione è da ritenersi esaustiva la disciplina presente nelle Norme di Conformità e congruenza del presente P.U.C. Per gli interventi di recupero dell'esistente sono da applicarsi in quanto pertinenti le disposizioni di cui ai precedenti artt. 3.2 , 3.3 , 3.4 , 3.5 , 3.6 , 3.7 , 3.8 , 3.9 , 3.10 , 3.11 , 3.12 ed i relativi richiami.
L'unica zona individuata dal PTCP come ID-MO A si trova lungo il torrente Stura a sud di Borgo Superiore ed è un'area produttiva occupata da stabilimenti per la produzione artigianale ed industriale in stato di degrado. La struttura del PUC prevede per quest'area un'operazione di riqualificazione da coordinare all'interno di un distretto di trasformazione. Tale tipo di intervento non è da considerarsi incompatibile con il regime normativo del PTCP in quanto le modifiche, in linea generale, prevedono una diminuzione dei volumi e delle superfici coperte ed una riqualificazione dal punto di vista architettonico e pertanto sono da considerarsi volte a ridurre l'impatto paesistico ed ambientale dell'insediamento.
In oltre la perimetrazione di un Distretto di Trasformazione ha lo scopo di consentire il ricorso al PUO che garantisce una maggiore organicità e coordinazione degli interventi.
Per gli ambiti ID- MO A si applica il regime del consolidamento, con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.46 titolo 3° capo II degli atti normativi del P.T.C.P.
Per la disciplina paesistica di questi ambiti si fa riferimento alle indicazioni contenute nelle Norme

di Conformità e Congruenza del PUC, art. 42, Titolo IV, Capo I compatibilmente con la normativa del PTCP prevalente in caso di incongruenze.

Art. 5 Interventi ammessi nelle aree non antropizzate di elevato valore paesistico ANI-MA

ANI-MA: con gli indirizzi della sezione 1° disposizioni generali di cui all'Art.52 titolo III capo 2° degli atti normativi del P.T.C.P..
Nelle zone ANI-MA, gli interventi ammessi dalle norme di conformità e congruenza della Struttura del P.U.C., in conformità con la classificazione degli ambiti in esse presenti, sono così definiti:
a) realizzazione di impianti sportivi e per il tempo libero, aree di sosta, attività connesse all'agriturismo o ricettività diffusa in connessione a strutture e impianti esistenti, punti di ristoro, ricoveri per attrezzi agricoli;
b) riuso delle aree agricole abbandonate e realizzazione di attrezzature connesse quali manufatti per il ricovero degli attrezzi;
c) recupero dei manufatti esistenti, ampliamento di strutture non residenziali connesse alle attività agricole, adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti.
Nella zona sono consentite strutture connesse al tempo libero, la funzione agrituristica, il recupero e valorizzazione dei percorsi storici finalizzati alla fruizione collettiva del territorio è ammesso il mantenimento ed il risanamento delle superfici boscate prevedendo la piantumazione di alberature ed essenze compatibili risultanti da indagine redatta da agronomo., il recupero dei manufatti ai fini del mantenimento delle superfici boscate. In ogni caso gli interventi non devono comunque alterare in maniera paesisticamente ravvisabile lo stato dei luoghi e la morfologia del terreno.
È permesso, a mezzo di concessione edilizia il collegamento alla rete stradale esistente di fabbricati isolati quando la distanza in linea d'aria non sia superiore a ml. 50.
In ogni caso la realizzazione o l'allargamento delle strade è subordinato alla redazione di un S.O.I. che andrà esteso all'intero tratto di strada, con particolare riguardo all'andamento planoaltimetrico dell'area e alle essenze vegetali presenti.
Detti nuovi tracciati stradali dovranno avere una sezione non superiore a ml. 2.5 comprese le cunette, le opere di sostegno dei pendii a monte e valle della strada dovranno essere a sistemazione naturale e per eventuali muri di sostegno questi non dovranno superare i ml. 0.50.
Il ricorso a muri di sostegno, necessariamente rivestiti in pietra, dovrà essere opportunamente giustificato.
Il progetto dovrà prevedere le opere per lo smaltimento delle acque meteoriche e le relative opere di riqualificazione ambientale.
Gli scavi e i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con opere di contenimento del terreno da verificare caso per caso in funzione delle caratteristiche del pendio.
Le scarpate dovranno avere pendenza non superiore al 60% ed essere inerbite e piantumate con essenze proprie della zona.
È permessa l'apertura di piste temporanee a servizio dei cantieri, alla condizione che all'ultimazione dei lavori venga ripristinato lo stato dei luoghi.
Sono sempre consentiti gli interventi funzionali alle opere di forestazione e le opere di forestazione stesse.

art. 5.1 Interventi sugli edifici esistenti
Sugli edifici esistenti gli interventi consentiti dalle norme di conformità e congruenza sono subordinati a:
1) mantenimento dei materiali di facciata esistenti. Il progetto di rifacimento delle facciate dovrà essere sempre accompagnato da un'idonea documentazione fotografica e da un rilievo in scala adeguata delle decorazioni in rilievo e delle decorazioni in finta architettura;
2) nel rifacimento delle decorazioni di facciata o degli stucchi, questi dovranno essere ricostruiti il più fedelmente possibile. I progetti dovranno sempre essere accompagnati da elaborati in scala adeguata, che rappresentino in particolare la decorazione ricostruita, i colori dei fondi, i colori dei rilevati, sia che siano trattati a stucco o in finta architettura.
Nelle decorazioni in finta architettura delle parti decorate in "sfumato" dovrà essere indicata la tinta

più chiara, quella più scura e quella intermedia;
3) nelle intonacature di edifici con decorazioni a stucco i fondi dovranno essere realizzati possibilmente con intonaci precolorati nella tonalità di colore preesistente;
4) le gronde dovranno sporgere dal filo di facciata per non più di cm. 40 salvo che in edifici particolari non sia presente uno sporto di gronda sagomato preesistente di dimensioni superiori. Lo sporto dovrà essere realizzato in lastre di pietra o in cotto con gronde e pluviali esclusivamente in rame;
5) le zoccolature degli edifici saranno consentite solo in pietra o in intonaco colorato in grigio scuro, la dimensione in altezza per entrambi i tipi dovrà essere compresa tra ml. 0.80 e 0.90;
6) le coperture saranno esclusivamente in pietra o cotto; saranno ammessi materiali di tipo diverso con caratteristiche tipologiche e cromatiche compatibili con quelli indicati ad esclusiva discrezione della Commissione paesaggio. È in ogni caso proibito l'uso di tegole di cemento, canadesi, ecc. e qualsiasi altro materiale incompatibile con la tradizione costruttiva del luogo;
7) l'ampliamento di finestre è consentito solo qualora i locali interessati abbiano destinazione residenziale o ricettiva e potranno essere ampliate fino al raggiungimento di 1/8 della superficie di pavimento, è consentito lo spostamento delle finestre nel limite di cm. 30 in senso verticale e di cm. 30 in senso orizzontale. È altresì consentito l'ampliamento di finestre a creare porte finestre con antistante balconcino non praticabile, qualora non in presenza di terrazzo già esistente;
8) sono vietate finestre a nastro e composizioni di porte e finestre affiancate costituenti un'unica bucatura ed elaborazioni progettuali di bucature di altra forma la cui conformazione non trovi riscontro in altri edifici circostanti. Le progettazioni pur tendenti a riqualificazioni anche in termini strutturali, dovranno essere improntate al rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e riprodurre sintatticamente il linguaggio architettonico della specifica zona interessata dall'intervento anche attraverso studi estesi a fabbricati circostanti;
9) l'apertura di nuove finestre o porte e l'eventuale ampliamento di quelle esistenti sono consentiti in un organico disegno che riguardi l'intera facciata della quale non devono essere alterati l'equilibrio compositivo e le caratteristiche connotanti. L'apertura di nuove finestre non deve produrre riallineamenti artificiosi, su schemi di prospetti in cui l'asimmetria assuma caratteristiche di unicità.

art.5.2 Sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti
Ogni intervento di recupero di volumi esistenti deve includere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
a) i movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi non potranno in nessun modo superare i ml. 2,00 di scavo e riporto;
b) gli scavi e i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con opere di contenimento del terreno da decidere caso per caso in ragione delle caratteristiche del terreno e del pendio secondo i seguenti criteri:
- i muri di sostegno in pietra a secco di altezza non superiore a ml. 2,50;
- scarpate naturali con pendenza non superiore al 60% inerbite o piantumate con essenze tipiche dei luoghi;
- opere per idonee regimentazioni del deflusso delle acque meteoriche.

art. 5.3 Recinzioni
È consentita la realizzazione di recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato, raccordati con maglie metalliche, in corrispondenza di edifici, manufatti in genere o fondi; sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali e chiudende in legno naturale.
Nel caso in cui le recinzioni di fondi dovessero estendersi su perimetri superiori a ml. 500 e nel caso in cui queste fossero realizzate con supporti metallici, dovrà essere approntato uno studio che ne giustifichi il loro utilizzo.
Le recinzioni metalliche non potranno realizzarsi con altezze superiori a ml. 2.00.
Le basi dei supporti sia metallici che lignei, qualora dovessero essere realizzate in conglomerato cementizio, dovranno essere completamente interrate.
In corrispondenza degli edifici è consentito elevare siepi o chiudende in legno naturale.

Eventuali altri materiali dovranno essere valutati di volta in volta dalla C.E.

art. 5.4 Manufatti di servizio

I criteri di costruzione ed inserimento nel paesaggio di nuovi manufatti e volumi al servizio della conservazione e fruizione della zona sono da realizzarsi con le seguenti caratteristiche: schemi di forma quadrata , murature in pietra a spacco con o senza apposizione di intonaco o murature realizzati in doghe di legno , copertura a due acque in pietra o coppi.

CAPO IV

art. 6 Manufatti da tutelare: manufatti emergenti, sistemi di manufatti emergenti individuati dal PTCP

Costituiscono sistemi di pregio i nuclei storici indicati nella Struttura del P.U.C. con la sigla A.CE.cs , gli ambiti A.CE.tni., le zone con l'indicazione ME, PS, gli ambiti ANIMA, le culminazioni, le linee dei principali crinali.
Fatte salve le disposizioni specifiche della Disciplina Paesistica, che in taluni ambiti indica come valore paesistico la costruzione lungo i crinali, o che attraverso indicazioni specifiche indirizza le progettazioni in tal senso, si prescrive:
- A.CE.cs : le aree così definite sono inedificabili.
- A.CE.tni: le aree così definite sono inedificabili salvo le specifiche indicazioni relative alle zone ANI-MA.
- ME e PS le aree così definite sono inedificabili salvo per quegli interventi volti alla conservazione, al ripristino, ed all'identificazione del manufatto o dei sistemi di manufatti emergenti.

Eventuali interventi trasformativi previsti dalle N.T.A. del P.U.C. in ambito A.CEcs, A.CE.tni, ANI-MA, dovranno essere accompagnati da un S.O.I. esteso alle porzioni di territorio da cui il manufatto previsto è visibile, al fine di poter valutare le implicazioni paesistiche ingenerate, che in ogni caso dovranno essere impercettibili rispetto al contesto inedificato dei luoghi .
Eventuali interventi trasformativi nel raggio di ml. 150 dall'area del manufatto emergente o dai sistemi di manufatti emergenti (ME , PS e AISA)dovranno essere accompagnati da un S.O.I. riferito al rapporto tra l'intervento ed il manufatto stesso .
- LINEE DI CRINALE: le principali linee di crinale avranno una fascia di inedificabilità di ml. 50 estesa a entrambi i versanti salve le specifiche indicazioni degli ambiti IS, ID, NI.
- CULMINAZIONI: le culminazioni così come cartografate, avranno una fascia di inedificabilità di raggio pari a ml. 50.
- PERCORSI STORICI: nella Tav. 15 della Descrizione Fondativa sono individuati i percorsi di particolare pregio quali i percorsi di crinale e le mulattiere. Questi si pongono quali emergenze di un paesaggio da conservare. Il loro sedime è da conservare, saranno consentiti interventi volti al loro recupero e alla fruizione collettiva e per il tempo libero.

-) non è consentito modificarne il tracciato, salvo che per comprovate esigenze di interesse pubblico;
-) non è consentito modificare i materiali con cui sono costruiti, salvo che gli interventi di modifica non siano ricompresi in uno specifico progetto di riqualificazione;
-) è ammessa la realizzazione di spazi di sosta attrezzati, di percorsi vita, di piste ciclabili preferibilmente con il fondo naturale, o nell'ipotesi di uno specifico progetto di riqualificazione di più ampio respiro con materiali riconducibili al repertorio delle pavimentazioni.

CAPO V

art. 7 Tipologia dei modelli aggregativi

Si individuano le tipologie presenti o comunque compatibili con il tessuto edificato comunale: le nuove edificazioni dovranno attenersi ai seguenti modelli tipologici mentre le costruzioni esistenti, in accordo con le prescrizioni di zona potranno adeguarvisi. Gli aumenti o le modifiche ai volumi esistenti, laddove concessi, non dovranno costituire superfetazioni o aggiunte non organiche, ma dovranno essere rapportati all'edificio secondo i criteri riportati.

art. 8 Tipi aggregativi

art. 8.1- Tipologia a schiera

È data dall'aggregazione di elementi modulari, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, organizzati lungo un percorso di distribuzione mediante allineamento delle fronti sul ciglio dello stesso, senza sfalsamenti tra i piani dei singoli elementi.
Possono essere presenti arretramenti di facciata.
I singoli elementi della schiera, possono essere costituiti da singole cellule con posta sul retro l'area di pertinenza; o avere l'area di pertinenza occupata dal raddoppio in profondità della cellula elementare. Si possono sviluppare in altezza generalmente per due o tre piani.
I meccanismi di collegamento verticali sono contenuti all'interno dell'edificio. Possono essere presenti collegamenti verticali esterni sino al primo piano, raramente oltre il primo.
Generalmente in tale caso si tratta di elementi aggiunti in tempi successivi, che costituiscono elementi artificiosi e tipologicamente incongrui.
Le coperture possono essere a doppia falda con colmo parallelo alle facciate generalmente equidistante da queste. Eventuali asimmetrie non costituiscono generalmente elemento di contrasto con il contesto. L'inclinazione delle falde è in genere, compresa tra 25 e 35 gradi, sia nel caso di due falde che nei casi in cui la copertura si presenta con singola falda. È piuttosto rara ma non costituisce unicità la presenza di coperture a padiglione. Generalmente in questo caso si tratta di edifici specializzati: case d'angolo, edifici specialistici, case in linea ottenute quale rifusione di preesistenti schiere.
Le bucature, generalmente in numero di due per singolo elemento di schiera e per piano, hanno l'altezza prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

Art. 8.2 – Tipologia a palazzina: casa a blocco

Unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata: l'aggregazione di tali unità in generale costituisce filtro tra tessuti omogenei e regolari e le aree non insediate o caratterizzate da insediamenti sparsi. In alcuni casi rappresenta tessuti di pregio all'interno della struttura urbana consolidata.
In genere tali tipologie rappresentano tessuti ove la disciplina indica il consolidamento e la conferma dei tessuti presenti, sulla base di tali tipologie edilizie.
Nei TPA tali edifici sono in genere isolati e rappresentano unità spaziali la cui lettura è vista nel contesto dell'ambito di appartenenza.
Le costruzioni ascrivibili alla tipologia in esame, quando ubicate in tessuti consolidati, sono in genere articolate in non più di quattro piani abitabili con un volume massimo di mc. 2000.
In situazioni di insediamento sparso in genere non hanno più di tre piani ed il volume non supera i mc. 500.
L'involucro edilizio è generalmente caratterizzato da forme semplici. Le coperture sono a padiglione o a falde. I fronti presentano generalmente terrazzi.
Negli edifici esistenti assimilati alla categoria in esame, eventuali aggiunte volumetriche o variazioni prospettiche devono mirare all'unità formale del manufatto.
La logica aggregativa a cui devono essere improntati eventuali nuovi interventi comportanti modificazioni dei volumi attuali deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:
L'intervento puo' riguardare uno o più piani dell'edificio e puo' interessare il suo sviluppo verticale

in maniera totale o parziale. In generale tali interventi dovranno essere realizzati su fronti laterali o posteriormente. Si dovrà tendere alla regolarizzazione generale del fronte interessato dall'intervento. A questo scopo occorre che i nuovi volumi presentino planimetricamente e altimetricamente allineamenti evidenti con le parti a loro attigue.
La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo principale, nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, dovrà valutarsi la compatibilità ambientale di rialzare, la linea di gronda e con essa l'intera copertura.
La copertura dei nuovi volumi puo' essere rappresentata da terrazzo praticabile in quanto tipologicamente ammissibile.
I prospetti dei nuovi volumi così come le modificazioni di quelli esistenti devono presentare analogie evidenti con le facciate dei manufatti attigui.

Art. 8.3 Edificio o complesso di edifici rurali di tipo isolato
Unità abitativa organizzata generalmente come residenza isolata, in genere funzionale alla conduzione di fondi, posta sul lotto principale anche, come aggregazione di più elementi o come conclusione di edifici a schiera.
Gli edifici ascrivibili alla tipologia in esame in genere sono composti da non più di tre piani generalmente due. Il piano terra adibito a deposito, tetto a falde, volumi semplici con sfalsamenti di piani secondo l'orografia del suolo. I collegamenti verticali possono essere interni, spesso sono presenti all'esterno fino a raggiungere il piano primo.
La logica aggregativa a cui devono essere improntati eventuali nuovi aumenti volumetrici o modificazioni degli edifici esistenti, assimilabili a tale categoria, deve essere riconducibile ad uno dei seguenti criteri:
La linea di gronda dei nuovi volumi deve trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelle attigue.
La copertura dei nuovi volumi deve rappresentare la continuazione della copertura del corpo originario di appartenenza e deve essere a falde.
La gronda potrà essere alzate e con essa l'intera copertura, fatta salva la compatibilità ambientale.
Nel caso in cui, proseguendo la falda inclinata non si riesca a mantenere un'altezza di piano sufficiente, si dovrà rialzare l'intera copertura. Cio' nel rispetto dei limiti di aumento volumetrico d'ambito.