

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI OSTANA  
PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 41-26197 DEL 21/06/1983)

**VARIANTE PARZIALE N. 5**

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

**NORME DI ATTUAZIONE E  
TABELLE DI ZONA**

---

**PROGETTO PRELIMINARE  
ADOTTATO CON**

**D.C. NR.**

**DEL**

**PRONUNCIA DELLA PROVINCIA**

**D.D. NR.**

**DEL**

**PROGETTO DEFINITIVO  
APPROVATO CON**

**D.C. NR.**

**DEL**

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico  
a Progettista  
Arch. Fabio GALLO**

---

**COMUNE DI OSTANA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE PARZIALE n. 5**  
ai sensi art.17, c.5 L.R. 56/77 e s.m.i.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

- N.B.** Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:
- Con scrittura in **grassetto** le parti aggiunte
  - Con **fondo grigio** le parti stralciate

Testo adeguato alla D.G.R di approvazione nr. 4-323 del 19 luglio 2010 [con scrittura in blu](#)

## INDICE

Art. 1	- Estensione e finalità del P.R.G.....	pag.	4
” 2	- Elaborati del P.R.G. ....	”	5
” 3	- Prescrizioni operative del P.R.G. ....	”	8
” 4	- Varianti e revisioni del P.R.G. ....	”	9
” 5	- Attuazione del P.R.G. (strumenti urbanistici attuativi) ....	”	10
” 6	- Piano Particolareggiato (P.P.-) ....	”	11
” 7	- Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.REC.) ....	”	12
” 8	- Intervento diretto.....	”	14
” 9	- Classi di intervento sul patrimonio edilizio esistente ....	”	15
” 10	- Standard urbanistici ....	”	20
” 11	- Parametri normativi urbanistici ....	”	21
” 12	- Classificazione delle aree normative ....	”	23
” 13	- Aree inedificabili ....	”	24
” 14	- Aree di restauro e risanamento conservativo (RR).....	”	26
” 14bis-	Aree per interventi coordinati e unitari di recupero urbanistico-edilizio.....	”	27
” 14ter-	Area RUE – Ambornetti.....	”	28
“ 15	- Aree residenziali di nuovo impianto (NI) .....	“	39
” 16	- Aree speciali destinate a ricettività alberghiera e/o casa comunitaria (AR) .....	”	40
” 17	- Aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali (ASP) .....	”	43
” 18	- Aree destinate ad impianti ed attrezzature di servizio pubblico (SP) .”	”	46
“ 19	- Zone speciali e per strutture ed impianti tecnologici di interesse		

urbano e territoriale (G) .....	“	47
” 20 - Tracciati definitivi delle strade del P.R.G. ....	”	48
” 21 - Definizioni e disposizioni particolari .....	”	49
” 22 - Disposizioni particolari per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale .....	”	51
” 23 - Vincoli di carattere geologico - tecnico .....	”	52
” 24 - Norme per il Parco del Po .....	”	58
“ 25 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla legge regio- nale 12.11.1999 n. 28 e s.m. e D.C.R. 59-10831 del 24.03.06 .....	“	59
” 26 - Deroghe .....	”	62
” 27 - Entrata in vigore del P.R.G. ....	”	63
 Tabelle di zona. ....	”	 64

## **ART. 1 - ESTENSIONE E FINALITA' DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia all'intero territorio del Comune di Ostana.

Con il P.R.G. il Comune di Ostana si prefigge di disciplinare l'uso del proprio territorio e di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati allo scopo di soddisfare le esigenze socio-culturali ed economiche della comunità locale.

## **ART. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.**

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

1. la relazione illustrativa;
2. le tavole di Piano;
3. le presenti norme di attuazione con le tabelle illustranti le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola zona normativa.

Gli elaborati allegati alla D.C. 19 del 30/09/2007 sono:

### A) Elaborati urbanistici:

- Relazione;
- Norme di attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0.1 Previsioni di P.R.G. – Legenda tavole in scala 1:1.000;
- Tav. a Previsioni di P.R.G. – Territorio comunale - scala 1.5.000;
- Tav. 4a Previsioni di P.R.G. – Villa – Marchetti – S. Antonio - scala 1:1.000;
- Tav. 4abis Previsioni di P.R.G. – Villa Marchetti – S. Antonio con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. n. 28/99 e s.m. ed i. – scala 1:1.000;
- Tav. 4b Previsioni di P.R.G. – S. Bernardo – Bernardi – Mirichiri – scala 1:1.000;
- Tav. 4c Previsioni di P.R.G. – Ciampetti – scala 1:1.000;
- Tav. 4d Previsioni di P.R.G. – Miridò – scala 1:1.000;
- Tav. 4e Previsioni di P.R.G. – Ciampagna – scala 1:1.000;
- Tav. 5 Sintesi P.R.G. e situazione urbanistica comuni contermini – scala 1:25.000;
- Scheda quantitativa dei dati urbani.

### B) Elaborati geologico – tecnici:

- Relazione geologico-tecnica;
- Relazione geologico-tecnica – Le integrazioni cartografiche alla scala di piano;
- Scheda di rilevamento: corsi d'acqua, conoidi, frane, valanghe;
- Cronoprogramma degli interventi di riassetto idrogeologico;
- Tav. 1 Carta geologico-strutturale – scala 1:10.000;
- Tav. 2 Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore – scala 1:10.000;

- Tav. 3 Carta geomorfologica e dei dissesti – scala 1:10.000;
- Tav. 4 Carta dell'acclività – scala 1:10.000;
- Tav. 5 Carta litotecnica – scala 1:10.000;
- Tav. 6 Carta degli elementi morfologici influenzanti la risposta sismica – scala 1:10.000;
- Tav. 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000;
- Tav. 8 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – stralcio per le zone urbanizzate – scala 1:5.000;
- Tav. 9 Carta di sintesi sovrapposta alla zonizzazione di piano – Stralcio per le zone urbanizzate – scala 1:2.000.

Gli elaborati allegati alla D.C. 10 del 12/04/2008 sono:

- Tav. 9.1 Carta di Sintesi sovrapposta alla zonizzazione di piano – Stralcio per la Frazione Ciampagna – scala 1:2.000
- Tav. 1a Opere di urbanizzazione – Villa – Marchetti – S. Antonio - scala 1:1.000;
- Tav. 1b Opere di urbanizzazione – S. Bernardo – Bernardi – Mirichiri – scala 1:1.000;
- Tav. 1c Opere di urbanizzazione – Ciampetti – scala 1:1.000;
- Verifica di compatibilità acustica – integrazioni.

Gli elaborati allegati alla D.C. 38 del 7.11.09 di controdeduzioni alle osservazioni regionali che sostituiscono [e nel caso della relazione geologico-tecnica integrano](#) gli analoghi precedenti, sono:

A)Elaborati urbanistici:

- Norme di attuazione e tabelle di zona;
- Relazione integrativa;
- tav. a Previsioni di P.R.G.  
Territorio Comunale scala 1:5000
- tav. 0.1 Previsioni di P.R.G.  
Legenda tavola in scala 1:1000
- tav. 4a Previsioni di P.R.G.  
Villa – Marchetti – S. Antonio scala 1:1000
- tav. 4a bis Previsioni di P.R.G.  
Villa – Marchetti – S. Antonio con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s.m. ed i. scala 1:1000
- tav. 4b Previsioni di P.R.G.  
S. Bernardo – Bernardi – Mirichiri scala 1:1000
- tav. 4c Previsioni di P.R.G.

- tav. 8                    Ciampetti scala 1:1000  
Sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sulle previsioni di P.R.G. territorio comunale scala 1:5000
- tav. 9.1                Sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sulle previsioni di P.R.G. Villa – Marchetti – S. Antonio scala 1:1000
- tav. 9.2                Sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sulle previsioni di P.R.G. S. Bernardo – Bernardi – Mirichiri scala 1:1000
- tav. 9.3                Sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sulle previsioni di P.R.G. Ciampetti scala 1:1000
- tav. 9.4                Sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sulle previsioni di P.R.G. Miridò scala 1:1000
- tav. 9.5                Sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica sulle previsioni di P.R.G. Ciampagna scala 1:1000
- tav. 6                    Uso del suolo scala 1:10.000

B) Elaborati geologico-tecnici:

- Relazione integrativa a commento degli elaborati geologici
- tav. 3                    Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10.000
- tav. 7                    Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000

Le tavole n. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5 in scala 1:1000 sono sostitutive delle originarie tavole n. 9 e 9.1 in scala 1:2000, adottate rispettivamente con le DD.CC. n. 19/2007 e n. 10/2008



### **ART. 3 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. organizza l'uso del suolo mediante prescrizioni normative e topografiche.

Le prescrizioni normative precisano, per ogni singola parte del territorio e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione ed i tipi di interventi previsti, con i relativi parametri, e le modalità di attuazione.

Le prescrizioni topografiche suddividono il territorio in zone od aree nelle quali si debbono far valere le prescrizioni normative.

## **ART. 4 - VARIANTI E REVISIONI DEL P.R.G.**

Il P.R.G. è formato tenendo conto delle limitazioni di cui all'art. 82 della legge regionale 5.12.77 n.56 e successive modificazioni e integrazioni, che tra l'altro vuole la capacità insediativa di piano commisurata al fabbisogno abitativo arretrato ed a quello addizionale relativo agli incrementi riferiti ad un periodo massimo di cinque anni dalla data della delibera programmatica.

Le varianti necessarie seguono le procedure di legge.

Il P.R.G. è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni e, comunque, in occasione dell'approvazione del primo Piano Territoriale e delle successive revisioni dello stesso.

## **ART. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. (STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI)**

Il P.R.G. si attua amministrativamente con Programmi pluriennali di Attuazione (P.P.A.) secondo le modalità all'art. 33 e seguenti della legge regionale 5.12.77 n.56 e successive modificazioni.

Il P.R.G. definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli previsti dall'art.32 della legge regionale 5.12.77 n.56 e successive modificazioni. Si richiamano in particolare, per il riscontro che trovano nelle presenti N.di A., il Piano Particolareggiato (P.P.) ed il Piano di Recupero (P.Rec.), descritti ai successivi articoli.

Essendo Ostana compreso nel terzo elenco dei comuni esonerati dall'obbligo di formazione del P.P.A., qualora comunque non se ne doti, è tenuto a predisporre una deliberazione annuale contenente le previsioni di impegno dei contributi percepiti e previsti ai sensi dell'art. 3, L. 28.1.1977 n. 10, e a trasmetterla alla Regione per conoscenza.

## **ART. 6 - PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.-)**

Il Piano Particolareggiato è uno strumento urbanistico esecutivo redatto dal Comune secondo quanto disposto dagli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.42 n.1150 e successive modif. e dell'art. 38 e seg. della legge regionale n. 56/77.

Il P.P. contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole unità e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e di uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del P.P. sono quelli elencati all'art. 39 della legge regionale 5.12.77 n. 56.

Il P.P. adottato con deliberazione del Consiglio comunale, è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse alle quali il Comune controdeduce, apportando eventuali modifiche al piano.

I P.P. possono essere formati in tutte le zone individuate dal P.R.G.. L'azione di aggregazione delle proprietà interessate dal P.P. è svolta dal Comune mediante richiesta di adesione volontaria delle proprietà all'attuazione del P.P.. Il P.P. può prevedere la formazione di comparti edificatori secondo le norme e con la procedura di cui all'art. 23 della legge 17.8.42 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

[Per quanto attinente le procedure di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. si richiamano i disposti dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.](#)

## **ART. 7 - PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P. REC.)**

Il P. Rec. è uno strumento urbanistico esecutivo formato dal Comune ai sensi dell'art. 28 della legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 41/bis della legge regionale 5.12.77 n.56 e successive modificazioni, finalizzato al recupero di singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche, ubicati nelle zone di recupero individuate dal P.R.G..

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i due terzi del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piano di recupero. I P. Rec., qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati sempre ai sensi dell'art. 41/bis della legge regionale n.56/77.

Il P.Rec. contiene:

1. la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
2. la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del P.R.G.C.;
3. l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
4. la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
5. la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
6. i tempi previsti per l'attuazione del piano, con la indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 della legge regionale 5.12.77 n.56 e successive modificazioni per il piano particolareggiato, cui va aggiunto lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della stessa legge nel caso di P. Rec., di iniziativa privata. In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal P.R.G. a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della legge regionale n. 56/77:

- le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Il P.REC. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse alle quali il Comune controdeduce, apportando eventuali modifiche al piano.

Il P.Rec. è approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le osservazioni presentate al piano ed ha efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art.59 della legge 10.2.53 n.62; ove il P.Rec. comprenda immobili vincolati a norma della legge 29.6.39 n.1497 e dell'art. 9 della legge regionale n. 56/77, o compresi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal P.R.G.C. a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24 della legge regionale n. 56/77, l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata al parere vincolante della Commissione [Regionale](#) per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'ultimo comma dell'art. 91/bis della stessa legge. Avverso tale parere è ammesso ricorso alla Giunta Regionale, che si esprime nel termine di 60 giorni.

Per quanto non stabilito dal presente articolo si applicano al piano di recupero le disposizioni previste per il piano particolareggiato.

## **ART. 8 - INTERVENTO DIRETTO**

Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.

Non sono soggetti ad atto abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi.

Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977, n. 10. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione ed i costi previsti.

Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E..

Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

## **ART. 9 – CLASSI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

### a) Manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture, all'organismo edilizio, alle destinazioni d'uso e allo stato dei luoghi.

Sono attuabili in quest'ambito:

- riparazioni: di manti di copertura, grondaie e pluviali, intonaci esterni, tinteggiature esterne, serramenti esterni, pavimentazioni esterne;
- riparazioni e rifacimenti di intonaci interni, tinteggiature interne, pavimentazioni interne, serramenti interni;
- riparazioni e ammodernamenti di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

### b) Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico – sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono quindi più specificatamente attuabili:

- consolidamenti e risanamenti delle strutture verticali esterne ed interne, con eventuali aperture o chiusure di vani di porte interne;
- sostituzioni totali o parziali dei tetti e delle strutture orizzontali (architravi, solai) senza che ciò comporti variazioni di quote;
- rifacimenti degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, infissi, pavimentazioni, scale e balconate);
- tinteggiature e rifacimenti di intonaci esterni;
- demolizioni e costruzioni di tramezzi non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- destinazioni di locali interni a servizi igienici o impianti tecnologici.



Non rientra nella manutenzione straordinaria tutto ciò che comporta modifiche di quote, posizioni e forma delle strutture, delle aperture e delle scale.

c) Restauro e risanamento conservativo

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio da attuarsi secondo le specificazioni di cui ai commi seguenti e all'art. 22 delle presenti N. di A..

Sono perciò ammesse opere finalizzate a:

- ricostruire le parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio;
- eliminare le superfetazioni costruite in epoche recenti;
- utilizzare il sistema degli spazi liberi esterni ed interni anche con il cambio di destinazione d'uso dei locali originari; cioè utilizzare per uso di civile abitazione, strutture tecniche già destinate ad aziende agricole (fienili, stalle, porticati, ecc...);
- assicurare la conservazione della veste architettonica esterna con l'osservanza delle disposizioni stabilite dal successivo art. 22 delle presenti norme di attuazione;
- rinnovare o installare:
  - canne fumarie;
  - impianti generali (idrico, sanitario);
  - servizi interni (cucine, bagni);
  - impianti tecnologici di servizio.

Inoltre, nei casi in cui questi interventi siano indispensabili per l'adeguamento igienico-funzionale degli edifici interessati, risulta possibile:

- rinnovare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti, per aumentare le altezze interne dei locali quando non siano adeguate a quelle minime di legge;
- aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna ed i collegamenti tra spazi interni ed esterni;
- adottare nuovi materiali e soluzioni tecniche per aumentare la coibentazione e

la resistenza ai fattori climatici;

- riordinare o installare impianti generali o tecnologici, anche se ciò comporta la presenza di nuovi volumi tecnici; è consentita, per questo intervento la realizzazione di una cordolatura di consolidamento delle murature perimetrali purché con altezza non superiore a 50 cm..

Nella redazione del progetto di restauro e risanamento conservativo deve essere posta la massima cura all'analisi tipologica della preesistenza (che va documentata da elaborati grafici e/o fotografici di rilievo relativi all'intero fabbricato o al complesso edilizio e ai fabbricati direttamente confinanti, nel caso che ve ne siano) e mantenuta la maggior fedeltà possibile allo schema tipologico del vecchio fabbricato, operando il minor numero di trasformazioni nella struttura originaria, con totale adeguamento ad essa e fuori da impostazioni preconcepite, e pervenendo ad un organismo funzionalmente moderno ma sempre testimone della sua primitiva matrice.

Sugli elaborati di rilievo e di progetto, le cui particolarità sono definite dal R.E.C., devono essere rispettivamente indicate le destinazioni d'uso in atto e di progetto per ciascun locale, tenendo conto che sono ammessi cambi di destinazione d'uso compatibili con quelli precisati per ciascuna area normativa di cui agli artt. 12 e segg.

#### d) Ristrutturazione edilizia di tipo A

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono quindi consentite oltre a quelle descritte al punto c) precedente, opere di:

- consolidamento, risanamento e sostituzione di strutture verticali esterne ed interne;
- consolidamento, risanamento e sostituzione di strutture orizzontali interne senza l'obbligo di mantenere le quote precedenti ma senza aumento di superficie utile di calpestio;
- realizzazione o sostituzione di soppalchi di dimensione pari o inferiore al 40% della superficie utile del piano sul quale insistono;
- diradamento dei volumi eccessivamente addensati;
- sostituzione di parti esistenti e costruzione di nuovi modesti elementi. Per questo intervento è consentita la realizzazione di un piccolo volume eccedente l'esistente per la creazione, qualora l'alloggio abbia superficie pari o inferiore ai minimi fissati dal D.M. 5.7.1975, di vano accessorio all'abitazione quale cucinino, bagno o scala. Detto modesto ampliamento, da contenersi nel 20% del volume esistente,

consentendosi comunque 25 mq. di Sul, può essere realizzato soltanto se non si perviene alla formazione di più unità abitative. Tali interventi sono soggetti ai vincoli del Codice Civile. I materiali da impiegarsi devono essere quelli previsti dal successivo art. 23 ed il risultato deve presentarsi omogeneo e caratterizzato architettonicamente e costruttivamente in modo compatibile con il contesto ambientale;

- modifica dei percorsi interni, della relazione tra le varie unità componenti l'edificio, degli spazi liberi, ecc...;
- variazione di destinazione d'uso e conseguente utilizzazione delle strutture già adibite all'agricoltura come porticati, fienili, stalle, ecc... compatibilmente alle disposizioni del P.R.G.;
- modesta sopraelevazione della copertura per esigenze igienico-funzionali, qualora l'edificio non presenti elementi di facciata di pregio; la sopraelevazione di cui trattasi è da riferirsi alla parete di imposta della copertura, non dovrà modificare la pendenza delle falde e non potrà comunque essere superiore a cm 70 50.  
Deve essere inoltre assicurata la valorizzazione dei connotati tipologico-formali dell'edificio ricorrendo all'uso degli stessi materiali costruttivi utilizzati originariamente.

#### d bis) Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la realizzazione di nuovi volumi, l'aumento della superficie utile abitabile.

Sono quindi consentite oltre a quelle descritte al punto c) e d) precedenti, opere di:

- realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- ampliamenti, non superiori al 20% del volume esistente, consentendosi comunque 25 mq di Sul, per eventuali aumenti di cubatura mediante aggregazione, di volumi di piccola dimensione comprendenti più spazi accessori all'abitazione quali: cucinino, bagno e scala, qualora questi siano indispensabili per soddisfare le esigenze di adeguamento dei fabbricati esistenti e non sia possibile ricavare tutto o parte all'interno dei fabbricati stessi; tali interventi, soggetti ai vincoli del Codice Civile, devono risultare omogenei e caratterizzati da una propria soluzione architettonica e costruttiva, compatibile con il contesto ambientale.

In questo ambito possono essere avanzate nuove proposte di materiali e forme, purché si pongano in giusta continuità con la tradizione costruttiva locale semplice e sobria.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo B si può operare mediante demolizione e ricostruzione solo di parti dell'edificio senza produrre una demolizione completa dell'intero organismo edilizio.

In tal caso, oltre a parziali modifiche della sagoma, sono consentiti le integrazioni e gli incrementi volumetrici previsti dalle presenti norme, nel rispetto delle prescrizioni che seguono. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo art. 11.

In alternativa a quanto previsto precedentemente, **e solo qualora le condizioni di degrado dell'edificio lo rendano necessario** si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso tuttavia la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi.

Si potrà in ogni caso intervenire mediante **demolizione e** ricostruzione esclusivamente qualora le condizioni di degrado statico della preesistenza lo rendano documentatamente indispensabile mediante idonea perizia asseverata.

In tal caso la nuova edificazione dovrà scrupolosamente riprendere tipologie, disegno e materiali tradizionali locali e le prescrizioni del vigente R.E. cui rimanda l'art. 22 seguente.

#### e) Ricostruzione guidata

In presenza di ruderi diroccati, l'Autorità comunale può ordinare con apposita ordinanza lo sgombero per fini di pubblica incolumità, miglioramento della viabilità, recupero di spazi per uso pubblico, ecc...

Quando non sussistano i pregiudizi di cui al comma precedente, gli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte ed inutilizzati per motivi statici, che siano in tali condizioni di almeno cinque anni alla data di adozione del P.R.G., possono essere fatti oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

Per gli attestati di anzianità e per la corrispondenza della proposta alla forma, tipologia e consistenza originarie, si rinvia a quanto espressamente previsto nel R.E.. Devono comunque essere ampiamente documentati, in sede di richiesta di atto abilitativo, gli elementi su cui si basa il riferimento alla situazione preesistente.

Quando la documentazione risulti difficile, non esauriente o mancante, la progettazione deve uniformarsi alle prescrizioni tipiche per interventi di restauro e risanamento conservativo, con l'avvertenza che quanto là indicato dovrà essere indirizzato, anziché ad un immobile, agli edifici tradizionali circostanti.

## **ART. 10 - STANDARD URBANISTICI**

Il P.R.G. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1. aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

Il comune di Ostana ricade nella Comunità Montana Valli Po, Bronda, Infernotto, che non ha ancora stabilito l'articolazione degli standard per queste aree. Tenuto conto che il Comune è di gran lunga al di sotto dei 2.000 abitanti, ma che presenta un certo interesse turistico si assumono i seguenti parametri:

tipo di servizio	mq. riferiti a popolazione residente	mq. riferiti a popolazione turistica
istruzione	4,5	/
attrezzature comuni	2	/
verde gioco sport	9	9
parcheggi pubblici	2,5	2,5
<b>totale mq</b>	<b>18,0</b>	<b>11,5</b>

2. Le aree per servizi per esercizi commerciali sono definite al successivo art. 25.

## **ART. 11 – PARAMETRI NORMATIVI URBANISTICI**

1. I parametri edilizio - urbanistici utilizzati dal P.R.G. sono definiti dal Regolamento Edilizio all'art. 13 e seguenti con le seguenti rispettive specificazioni.

2. Altezza dei fabbricati e numero dei piani

3. Distanza tra fabbricati

Nelle aree di restauro e risanamento conservativo le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia e ricostruzione guidata si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

4. Distanza dalle strade

a) All'interno delle aree agro-silvo-pastorali le nuove costruzioni devono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti:

- 20 mt. per strade provinciali e comunali;
- 10 mt. per strade vicinali [anche se non individuate in cartografia](#);
- 5 mt per le rimanenti strade.

Per le distanze in corrispondenza ad incroci valgono le disposizioni di cui all'art. 5 del decreto ministeriale 1.4.68 n. 1404.

Non sono ammesse per le nuove costruzioni accessi diretti dalle strade provinciali, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 della legge regionale n. 56/77.

b) Quale eccezione della norma generica, nelle zone di restauro e risanamento conservativo valgono gli allineamenti stradali in atto; così come nelle restanti aree limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con ampliamento concesso per adeguamento igienico-funzionali, qualora si determini l'effettiva impossibilità di operare sul fronte opposto all'infrastruttura.

Si richiamano i disposti del nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione [in cui si stabilisce che gli arretramenti devono essere riferiti al confine stradale](#).

## 5. Distanze da corsi d'acqua ed opere diverse

Nelle aree destinate ad attività agro-silvo-pastorale si devono rispettare, negli interventi di nuova costruzione, le seguenti distanze minime:

- 30 mt. dalle sponde del fiume Po;
- 15 mt. dalle sponde di torrenti e rii;
- 200 mt. da sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici;
- 100 mt. dal perimetro di eventuali impianti pubblici di depurazione di acque luride, di bruciatura di rifiuti solidi, di discariche controllate;
- 50 mt. dal cimitero (distanza ridotta approvata ai sensi della legge sanitaria).

Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze da conduttori elettrici aerei stabilite dalle norme C.E.I..

## 6. Strade pubbliche

In sede di strumento attuativo o progettazione esecutiva devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenuto conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

Le caratteristiche tecniche delle strade pubbliche dovranno seguire le norme di cui al Decreto del M.ro Infrastrutture e Trasporti del 5.11.2001, fatta salva l'applicazione dell'art. 3 dello stesso Decreto.

Le strade private devono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti. Qualora costoro non soddisfino a tali obblighi, previa diffida il Sindaco può, ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperando le inerenti spese a carico dei predetti proprietari mediante procedimento di riscossione forzata.

E' vietata in ogni caso la formazione di nuove strade in aree inedificate, tale che ne presuma l'utilizzazione edilizia, se non è inserita in uno strumento urbanistico esecutivo.

## 7. Aree a parcheggio privato

Negli interventi edificativi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a un mq. ogni dieci mc di costruzione. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale o in altro spazio riconosciuto idoneo.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi non possono essere computate come spazi pubblici.

## **ART. 12 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE**

Le aree normative individuano:

- a) le aree inedificabili che sono:
  - le fasce di rispetto dei nastri stradali;
  - le aree di salvaguardia ambientale e di vincolo idrogeologico;
  - le aree di rispetto cimiteriale;
  - le fasce di rispetto dei fiumi e torrenti;
- b) le aree di trasformazione urbanistica ed edilizia che comprendono:
  - le aree di restauro e risanamento conservativo a prevalente destinazione residenziale (capoluogo e borgate) - RR;
  - aree residenziali di nuovo impianto - NI;
  - le aree destinate ad attrezzature ricettive: albergo e/o casa comunitaria - AR;
  - le aree destinate ad attività agro-silvo-pastorale - ASP;
  - le aree destinate ad impianti ed attrezzature di servizio pubblico - SP;
  - zone speciali e per strutture ed impianti tecnologici di interesse urbano e territoriale - G.



## **ART. 13 - AREE INEDIFICABILI**

Nelle aree e fasce di rispetto di cui al precedente art. 12 punto a), individuate sulle tavole di previsione di P.R.G. e precisate all'art. 11 delle presenti N. di A., è fatto divieto, di nuova costruzione per qualsiasi tipo di destinazione, salvo quanto qui di seguito precisato:

- a) nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sono ammessi percorsi pedonali, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici;
- b) nelle aree di salvaguardia ambientale e vincolo geologico ai sensi del R.D. 30.12.23 n. 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13.2.33 n. 215, sono ammesse le opere e gli impianti strettamente al servizio dell'attività agrosilvo pastorale e forestale di cui al successivo art. 17; si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed int. e le competenze della L.R. 4.9.79 n. 57;
- c) nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici anche attrezzati, la coltivazione del terreno o la piantumazione di colture arboree;
- d) nelle fasce di rispetto da fiumi, torrenti e rii sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

Nelle fasce ed aree di cui ai punti precedenti sono ammessi per tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti N.di A., i seguenti interventi:

1. mediante intervento diretto, gli interventi di cui all'art. 9 precedente **limitatamente a modesti** ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale **degli edifici rurali ad uso residenziale** non eccedenti il 20% del volume preesistente (25 mq di superficie utile sono comunque consentiti) nei casi di cui al c. 12 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e non eccedenti il 10% per gli edifici rientranti nella fascia di rispetto cimiteriale.  
**Per i predetti interventi di ampliamento degli edifici rurali ad uso residenziale ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto a quello della strada**
2. Per gli elementi di interesse storico-architettonico sparsi quali cappelle votive, pozzi e i ponti identificati sulla tavola di progetto di P.R.G. in scala 1:2000 gli interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento statico unicamente

intesi alla loro integrale conservazione.

3. Nelle aree e nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi nel rispetto comunque delle norme di cui all'art. 9 del P.A.I. e degli articoli [27](#), 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

## **ART. 14 - AREE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)**

Sono le parti del territorio comunale comprendenti le porzioni di insediamento di interesse storico e ambientale da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 56/77 e successive modificazioni.

La delimitazione individuata dal P.R.G., che sostituisce il perimetro dei centri storici ai sensi dell'art. 81 della legge regionale n. 56/77, ha efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge N. 457/78.

In tali zone sono obiettivi prioritari il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Si confermano le destinazioni d'uso in atto degli edifici, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Le nuove destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, professionale, commerciale, ricettiva, ricreativa e culturale. Sono inoltre ammesse attività artigianali di servizio perché non nocive né moleste nei confronti della residenza.

All'interno dell'area di restauro e risanamento conservativo è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica culturale e tradizionale.

All'interno di tali aree sono ammessi mediante intervento diretto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del precedente art. 9 e cioè rispettivamente la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di tipo A, secondo le prescrizioni del successivo art. 22 delle presenti N. di A..

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B e di ricostruzione guidata sono ammessi solo in presenza di strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero). In sede di Piano di Recupero, i cui ambiti sono stabiliti da apposita deliberazione del C.C., anche per la ricostruzione guidata, per un soddisfacente adeguamento alle attuali esigenze abitative della preesistente volumetria, sono ammessi gli stessi interventi descritti per la ristrutturazione edilizia di tipo B.

Tali interventi soggetti ai vincoli del Codice Civile devono risultare omogenei e caratterizzati da una propria soluzione architettonica e costruttiva, compatibile con il contesto ambientale.

## **Art. 14 bis - AREE PER INTERVENTI COORDINATI E UNITARI DI RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO**

1. Il P.R.G. individua con la sigla RUE le zone ove sono presenti insediamenti in particolare stato di abbandono e degrado per i quali si renda necessario intervenire con operazioni di rifunzionalizzazione urbanistico-edilizia attraverso interventi che rispondano a tutti i seguenti requisiti:
  - unitarietà e coordinamento degli interventi garantiti da convenzione sottoscritta tra i soggetti proponenti ed attuatori interessati e l'Amministrazione Comunale;
  - innovazione funzionale e tecnologica dei contenuti della proposta progettuale agli effetti degli usi previsti;
  - complementarietà socio-economica rispetto ad altre iniziative finalizzate alla valorizzazione del territorio e del paesaggio;
  - esemplarità ambientale agli effetti dell'efficienza energetica, delle emissioni e della gestione dell'acqua e dei rifiuti;
  - esemplarità agli effetti della proposta tecnico-progettuale.
  
2. Il P.R.G. fissa zona per zona le destinazioni, le quantità e le caratteristiche edificatorie e, in relazione al livello di approfondimento e di dettaglio della previsione, le modalità di intervento.
  
3. Le aree di cui al presente articolo in considerazione delle loro caratteristiche insediative e dello stato di degrado funzionale e strutturale in cui versano possono anche essere classificate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Peraltro, in considerazione dell'interesse paesaggistico – ambientale del territorio in cui ricadono, debbono essere oggetto di un intervento urbanistico-edilizio del tutto coerente rispetto alle tipologie preesistenti, in grado di riproporre schemi aggregativi, forme, materiali, cromatismi compatibili con la tradizione costruttiva locale ed a tal fine debbono essere puntualmente e singolarmente normate.

## **Art. 14 ter - AREA RUE - Ambornetti**

1. la zona RUE – Ambornetti individuata ai sensi dell’art. 14 bis precedente, nonché dell’art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., è soggetta alle disposizioni dei punti che seguono. In particolare è richiesto il parere della Commissione Locale del Paesaggio quale obbligatorio e vincolante al fine di garantire il necessario grado di inserimento ambientale e paesaggistico (art. 49, c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i.).

### *1.1 Destinazioni d’uso*

Le destinazioni d’uso ammesse sono le seguenti:

- a) usi turistico-ricettivi, limitatamente alle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere disciplinate dalla normativa regionale di settore nonché alle strutture disciplinate dalla L.R. n. 38/2006 e s.m., e di somministrazione alimenti e bevande;
- b) usi terziari e del commercio al dettaglio, limitatamente a strutture per tempo libero, sport, benessere, attività formative, culturali, co-working e per esercizi di vicinato;
- c) usi artigianali, limitatamente all’artigianato artistico, di servizio, di trasformazione prioritariamente legate a beni e prodotti locali;
- d) usi residenziali per addetti e personale;
- e) attività agricole compatibili con le precedenti destinazioni (non nocive e moleste ed igienicamente sostenibili);
- f) impianti funzionali e tecnologici, limitatamente a quanto necessario per la funzionalità delle varie strutture previste.

Nei commi successivi sono disciplinate le quantità edificatorie attribuite a ciascun uso.

### *1.2 Interventi ammessi.*

Gli interventi ammessi all’interno della zona RUE – Ambornetti sono i seguenti:

- 1) restauro e risanamento conservativo. L’intervento è finalizzato a conservare l’organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, consentano l’attivazione degli usi previsti. Tale intervento corrisponde a quanto disciplinato dalla lettera c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/01 e s. m. ed a quanto previsto dall’art. 9, let.c) precedente. Nell’ipotesi in

cui le condizioni strutturali degli edifici dovessero risultare particolarmente compromesse (per comprovate ragioni statiche), è ammessa la conversione dell'intervento di "Restauro e risanamento conservativo" in "Ristrutturazione edilizia guidata".

- 2) ristrutturazione edilizia guidata. L'intervento è finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio senza significative variazioni di sagoma, valorizzando la tipologia edilizia preesistente ed i suoi elementi costitutivi (murature, coperture, aperture). Tale intervento corrisponde a quanto disciplinato dalla lettera d), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/01 e s. m. e a quanto previsto dall'art. 9, lettera d bis) precedente; in tale tipologia di intervento è comunque contemplata la possibilità di ampliamento igienico / funzionale nel limite del 20% del volume esistente; qualora si superi tale percentuale di ampliamento si rimane nell'ambito della ristrutturazione ma il volume eccedente viene computato ai fini quantitativi prescritti;
- 3) ristrutturazione urbanistica con completamento e nuova costruzione guidata. L'intervento è finalizzato alla costruzione di nuovi organismi edilizi, secondo i criteri precisati nei punti seguenti, coerenti ai caratteri distintivi del luogo e capaci di restituirne un'immagine integrata e in perfetta armonia rispetto alle tipologie preesistenti. Tale intervento corrisponde a quanto disciplinato dalla lettera e), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/01 e s. m.;
- 4) consolidamento dei ruderi. L'intervento è finalizzato alla conservazione, mediante preliminare messa in sicurezza, di ruderi o tracce a terra di edifici al fine di renderne leggibile l'impianto originario a memoria della preesistenza. L'intervento comprende la possibilità di rifunzionalizzazione di questi elementi quali punti di belvedere, sosta, pic-nic e simili;
- 5) realizzazione di nuove strutture accessorie tecniche e di servizio all'insediamento.

Nella scheda A4 allegata alla tabella di zona è indicato, con valore prescrittivo, per ogni edificio previsto il tipo di intervento ammesso.

### *1.3 Modalità di intervento*

Gli interventi infrastrutturali ed edilizi devono essere oggetto di una progettazione coordinata ed unitaria sotto il profilo delle soluzioni architettoniche proposte, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti che seguono e delle schede allegate alla tabella di zona

L'attuazione degli interventi è subordinata a permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 49, c. 4, L.R. 56/77 e s.m. ed i., che vale anche agli effetti dell'art. 28 della Legge 1150/42. Lo schema di convenzione, alla quale deve essere allegata la progettazione preliminare delle opere urbanizzative e una planimetria generale della zona con l'individuazione dei singoli interventi edilizi, sarà approvata dalla Giunta Comunale e farà successivamente parte integrante dei permessi di costruire che

potranno riguardare anche singoli interventi purché dotati di autonoma funzionalità realizzativa. In sede di convenzione si richiede altresì di regolamentare il reperimento/monetizzazione delle aree a standard pubblico e conseguentemente le modalità di accesso alla borgata da parte del pubblico con prevalenza e preferenza di attivazione di mezzi di trasporto collettivo messi a disposizione dalla struttura ricettiva (navetta).

In sede di convenzione occorrerà definire tempi e modi di redazione di piano di sicurezza e mobilità di soccorso in caso di eventi valanghivi che interessino la viabilità di accesso.

### Viabilità

L'accesso alla borgata avverrà dalla strada agrosilvopastorale esistente Ciampagna - Moiassole. Ai sensi della L.R. 16/2017 art 137, l'approvazione della variante costituirà attestazione di idoneità al traffico veicolare ordinario a servizio di strutture ricettive, nel rispetto della vigente normativa in campo forestale, escursionistico e di tutela della Rete Natura 2000.

La strada, realizzata su progetto del 1974 del Consorzio BIM della Valle Po e finanziata dalla Regione Piemonte ai sensi del D.P.R. 15/01/1972 n° 11 - Opere pubbliche di bonifica montana - (rif.- Regio Decreto 13/02/1933 n. 215, art 2 lettera g) - D.P.R. 15/01/1972 n° 11), è di competenza del Comune di Ostana; eventuali interventi necessari per la sistemazione della strada esistente e funzionali alla fase di cantiere potranno essere realizzati dagli operatori privati e previsti in sede di convenzione di cui al comma 1.3 dell'art. 14 ter delle N. di A. Eventuali interventi di ripristino si rendessero necessari saranno realizzati a cura e spese degli operatori privati e dovranno rispettare le caratteristiche progettuali iniziali, ovvero:

- larghezza utile di metri 3;
- piazzole di scambio inerbite lunghe m20 e larghe m2 alla distanza media di m.200 l'una dall'altra (da centro a centro);
- pendenza massima pari al 14% e sufficiente a consentire il traffico di autocarri leggeri.

Gli ospiti accederanno prevalentemente grazie a un trasporto con navette. I mezzi privati saranno fermati e ricoverati a valle in un'area appositamente individuata, anche su altro Comune, perché definita in sede di Convenzione. Sono in ogni caso da prevedere deputate aree di parcheggio privato necessarie per legge da verificare in fase attuativa.

Si ricorda la necessità di acquisire in fase attuativa le autorizzazioni ex Legge 45/89 "Vincolo idrogeologico"

In sede di convenzione dovrà essere dimostrata contrattualmente la possibilità di blocco della rete acquedotto pubblico/privato o in alternativa il soddisfacimento delle

necessità idriche con soluzioni differenti previo il conseguimento dei dovuti pareri ed autorizzazioni.

#### *1.4 Quantità edificatorie e mix funzionale*

La quantità edificatoria complessivamente ammessa è pari a 4.130 mq di S.U.L. (così come computata dall'applicazione del vigente Regolamento Edilizio), da suddividersi in:

- a) usi turistico-ricettivi e di somministrazione alimenti e bevande: 3.050 mq., pari circa al 74 % del totale;
- b) usi terziari, del commercio al dettaglio ed artigianali: 950 mq, pari circa al 23% del totale;
- c) usi residenziali per addetti: 130 mq, pari circa al 3% del totale;
- d) impianti tecnologici e strutture agricole come di seguito dimensionato. Tali strutture potranno, qualora non diversamente localizzabili, essere realizzate, a condizione che non determinino incremento di carico antropico, anche in classe III ind. previa sottoscrizione di specifica manleva nei confronti dell'Autorità Comunale e soggetti coinvolti.

Gli usi di cui alle lettere a), b) e c) potranno variare in più o meno del 20% delle rispettive quantità nel rispetto comunque della loro sommatoria (mq 4.130). Per gli usi di cui alla lettera d) strutture agricole è consentita l'edificazione in funzione delle documentate esigenze in definizione delle disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. . La superficieSUL realizzabile per gli impianti tecnologici deve comunque essere contenuta nel limite del 30 % di quella complessivamente ammessa per l'area RUE. Le strutture di cui al punto d) dovranno essere allocate in modo da non determinare contrasti con le altre destinazioni.

Le destinazioni ammesse, ripartite secondo il mix funzionale previsto, sono indicate nella scheda A5 allegata alla tabella di zona. La collocazione delle varie destinazioni ha titolo esclusivamente illustrativo.

#### *1.5 Parametri edilizi*

##### *Distacchi*

In caso di conservazione di fili di fabbricazione esistenti si mantengono i distacchi in essere da confini di proprietà, viabilità pedonali e veicolari nonché da altri spazi pubblici o di uso pubblico;

In ogni altro caso (ampliamento e nuova costruzione) dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:



- m. 3 da pareti di edifici antistanti posti all'interno del perimetro RUE ai sensi del Codice Civile; e dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
- m. 5 da confini di altra proprietà, fatta salva distanza minore previo accordo tra le parti;
- m. 10 da fabbricati posti all'esterno della perimetrazione RUE se presentanti pareti finestrate (anche solo uno dei due fabbricati che si prospettano);
- aderenza rispetto a viabilità pedonale, veicolare o altri spazi pubblici o di uso pubblico posti all'interno della perimetrazione RUE e ad altri fabbricati con parete cieca;
- per le viabilità pubbliche poste al di fuori della perimetrazione si ammettono nuove edificazioni di strutture adibite a parcheggio o impianti tecnologici interrato / parzialmente interrato, ricadenti all'interno dell'ambito RUE, con un distacco minimo di m. 3,00 dal confine stradale o in assenza di questo dal ciglio stradale.

#### Numero piani.

Sono ammessi un massimo di 2 piani fuori terra con possibilità di realizzare soppalchi non computati in tale conteggio; così come non rientrano nel numero dei piani eventuali piani seminterrati o interrati. E' ammesso il raggiungimento di un massimo di 3 piani fuori terra esclusivamente per le porzioni di edifici o edifici necessari alla distribuzione verticale interna dei locali indispensabile a mettere in comunicazione edifici posti a quote differenti, in quanto posti in un contesto orografico complesso, ed al fine del superamento delle barriere architettoniche. In ragione della accentuata declività del terreno e della modalità di costituzione dell'insediamento – per accostamento e aggregazione di cellule edilizie – il numero di piani è da calcolarsi in riferimento al singolo corpo di fabbrica e non alla struttura complessivamente originata da tale accostamento.

Si intende per piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

La superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 2/3 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

Aree a servizi: la dotazione complessiva ammonta a mq. 4.090 (mq. 2080 a verde e mq. 2010 a parcheggi) con possibilità di monetizzazione da prevedere in sede di convenzione. In caso di modifica delle % di destinazione d'uso delle strutture nel limite del 20% di cui al precedente punto 1.4 occorrerà riconteggiare le aree a standard e provvedere al loro eventuale ragguaglio.

## 1.6 *Prescrizioni inerenti la qualità paesaggistica dell'intervento*

### 1.6.1 Inserimento nel paesaggio e morfologia dell'insediamento

La forma dell'insediamento dovrà riprendere gli schemi aggregativi del nucleo preesistente, ricercando una composizione il più organica e compatta possibile e collocando i singoli edifici prevalentemente lungo le curve di livello. È preferibile organizzare gli edifici più grandi secondo lo schema aggregativo di più cellule collegate tra loro per ottenere volumetrie coerenti rispetto ai fabbricati preesistenti e ottimizzare la funzionalità dell'insieme e la circolazione degli utenti.

L'impianto dell'insediamento dovrà rispettare lo schema indicato nella scheda A2 allegata alle tabelle di zona che fornisce l'indicazione dell'impronta a terra degli edifici e la loro distribuzione. Per esigenze tecniche e funzionali sono ammessi in fase esecutiva scostamenti di  $5 \pm 2$  m rispetto agli ingombri individuati.

### 1.6.2 Tipologie edilizie e materiali

Gli edifici previsti dovranno riprendere, seppure con una rilettura contemporanea, quelli preesistenti o comunque tradizionali locali, caratterizzati da forme volumetriche semplici, coperture a capanna o monofalda con colmo parallelo od ortogonale alle curve di livello, quasi completa assenza di sporti del tetto, irregolarità ed asimmetrie delle aperture (scheda A3).

Per i materiali costruttivi, in particolare per i rivestimenti esterni degli edifici, si dovrà analogamente attingere in modo prioritario alla pietra e al legno locali, da utilizzare nella loro valenza naturale e secondo modalità di lavorazione e impiego tipiche della tradizione costruttiva di Ostana e del territorio limitrofo. È consentito un utilizzo misurato di materiali contemporanei, come a esempio metallo e vetro, finalizzati a reinterpretare tale tradizione.

I manti di copertura saranno realizzati in lose per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo; gli edifici di nuova costruzione e gli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia guidata potranno avere manto di copertura in lamiera di colori coerenti alla losa e di materiale non riflettente con eventuale fotovoltaico integrato, al fine di consentire l'installazione di tecnologie per la produzione autonoma di energia elettrica, oppure in lose. Nel caso di coperture in lamiera, sarà consentito l'inserimento di sfiati, canne fumarie o lucernari in materiale metallico omogeneo o congruente con il manto di copertura. E' consentito l'utilizzo di tetti piani (da mitigare con elementi vegetali/naturali) o con pendenza anche differente da quanto regolamentato nel vigente RE per comprovate esigenze tecniche o per accorgimenti architettonici che qualificano la particolarità dell'intervento. Dato il particolare contesto geomorfologico ed al fine di favorire l'integrazione dei nuovi volumi nel paesaggio, è altresì consentito l'uso di "tetti verdi".

Le tipologie edilizie di riferimento sono rappresentate nelle schede B1 e B2 allegate alla tabella di zona.

### 1.6.3. Sistemazioni esterne

Il verde.

Tutte le aree libere da costruzioni e non destinate alla circolazione veicolare o pedonale saranno sistemate in modo da ricostruire la geometria del pendio preesistente anche modellandolo attraverso riporti di terra da scavo e con l'utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale, quali a esempio la "terra rinforzata" cercando comunque di limitare il più possibile sbancamenti; tali aree e saranno destinate a verde, secondo un progetto, curato da una professionalità competente, che farà parte integrante della progettazione preliminare delle opere urbanizzative di cui al punto 1.3 precedente. La sistemazione delle aree a verde dovrà tendere alla massima integrazione della zona di intervento rispetto al contesto paesaggistico circostante. Dovranno di conseguenza essere conservati, per quanto possibile, i gruppi arborei esistenti e integrati con specie arboree ed arbustive tipiche dell'orizzonte subalpino locale con rispetto della L.R. 4/09 e relativi regolamenti attuativi.

Viabilità pedonale – veicolare, aree di sosta e parcheggio

I vari percorsi pedonali all'interno della zona RUE - Ambornetti dovranno essere raccordati con i sentieri esistenti in modo da non interrompere la trama viaria preesistente. L'accessibilità veicolare dovrà essere realizzata parallelamente alle curve di livello in modo da evitare eccessivi sbancamenti e modificazioni della morfologia locale. Al medesimo scopo, ai sensi art 125 comma 6 del vigente R.E. (2018), la larghezza delle strade potrà assumere sezioni inferiori a quelle da norma; fatta eccezione qualora si tratti di strade cieche e per le aree di manovra per le quali si richiede comunque di consentire un'agevole inversione di marcia di autoveicoli e veicoli da trasporto.

I materiali da impiegarsi per la sistemazione superficiale dei percorsi pedonali sono: pietrischetto di cava debitamente rullato, terra battuta e stabilizzata, legno e legno ricomposto e pietra a cubetti o in lastre, evitando comunque la posa ad opus incertum.

I materiali da impiegarsi in superficie per la viabilità veicolare e parcheggi scoperti, al fine di favorire la permeabilità, sono: pietrischetto di cava debitamente rullato; blocchetti in cemento o plastica "inerbiti". Limitatamente alle aree per cui è prevista l'accessibilità veicolare soggette ad operazioni di sgombero della neve si potranno utilizzare materiali più idonei, quali asfalto o cemento, opportunamente pigmentati. I luoghi di sosta pedonali oltre che con la pietra potranno essere rifiniti in legno a doghe.

I bordi della viabilità e delle aree di sosta dovranno essere realizzati con pietre in blocchi di piccole dimensioni, con bordonali in pietra e lastre metalliche.

Le zone individuate a viabilità e parcheggio potranno subire in sede autorizzativa modifiche di localizzazione purché poste all'interno della zona RUE.

Muri controterra e muretti di delimitazione.

I muri di contenimento del terreno dovranno essere previsti in misura strettamente indispensabile, privilegiando il ricorso a scarpate naturali e opere di ingegneria naturalistica. Muri controterra e muretti di delimitazione dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra posata a "secco" o con impiego di malta, purché opportunamente colorata e arretrata rispetto al filo di facciata. Il coronamento di muri e muretti, se non realizzato semplicemente in blocchi di pietra a pezzatura più regolare, potrà essere rifinito con lastra in pietra purché mantenuta a filo della muratura sottostante.

Staccionate, ringhiere e parapetti.

Eventuali elementi di protezione o di delimitazione dovranno essere realizzati in legno o metallo con disegno semplice e lineare evitando ancoraggi a terra mediante plinti, cordoli o muretti fuoriuscenti dal terreno naturale. Eventuali elementi di protezione e di sicurezza stradale per cui è richiesta idonea certificazione potranno essere realizzati in materiale idoneo, tipo corten. Nel caso in cui occorra dotare di protezione l'affaccio di spazi pedonali, il parapetto potrà essere realizzato mediante la semplice prosecuzione della muratura perimetrale sottostante, da realizzare come descritto per i muretti di delimitazione, oppure con ringhiera in legno o metallo fuoriuscente dal piano pavimentato, evitando comunque l'abbinamento di muretto e soprastante ringhiera.

### *1.7 Prescrizioni inerenti la qualità ambientale dell'intervento e misure mitigative*

Minimizzazione consumo acqua

In sede di progettazione degli impianti si dovrà far ricorso a soluzioni volte a minimizzare il consumo e a consentire il riutilizzo dell'acqua. Gli edifici dovranno essere forniti di cisterne interratoe idoneamente dimensionate per la raccolta dell'acqua piovana e delle acque grigie di scarto che dovranno essere trattate e riutilizzate.

Si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e art. 42, c.6 del P.T.A.).

Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006.

I progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l' idoneità dei ricettori previsti.

Le superfici pavimentate dovranno essere dotate di idonea rete di convogliamento per la raccolta delle acque meteoriche.

### Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presenti le indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive (D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017 “Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento “Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell’ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale””).

Per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.

Prima della realizzazione degli impianti a verde, dovrà essere condotta un'analisi agronomica per individuare specie arboree che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui saranno inserite.

### Rifiuti

- in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernente i “Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani”, la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

– Trattamento acque nere

Le acque nere, in assenza di fognatura pubblica, dovranno essere trattate al fine di consentirne in parte il riutilizzo per usi non potabili.

– Efficienza energetica

Negli interventi edilizi dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e prevedendo l'utilizzo di sistemi di produzione di energia elettrica e termica.

Per l'illuminazione dei percorsi pedonali e veicolari e delle aree di sosta si dovranno prevedere sistemi ad alta efficienza e tali da contenere la dispersione del flusso luminoso, con tonalità ambientalmente compatibili, ricorrendo anche alla regolamentazione degli orari di accensione e di intensità luminosa. e limitando impianti su pali.

Nel prosieguo dell'iter della Variante, per una maggiore sostenibilità ambientale e per gli aspetti inerenti la qualità e la tracciabilità delle forniture di biomassa forestale, è opportuno che il gestore dell'impianto definisca un Piano di approvvigionamento del combustibile basato su un Piano Forestale Aziendale in riferimento alla L.R. 4/09 (Legge forestale regionale) e nel rispetto della normativa vigente in materia (Regolamento UE n.995/2010 (Due Diligence) e d.g.r. 23/09/2013, n. 19-6394 Indicazioni per gli operatori forestali in applicazione del Regolamento UE n.995/2010)

– Riduzione emissioni sonore

Gli interventi edilizi dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di impatto acustico (D.G.R. 2.2.2004 n. 9 - 11616) secondo i limiti previsti dal P.C.A.

Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04.

Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere/schermature verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:

- tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;
- in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l’avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate;

vista la peculiare natura morfologica del territorio comunale, si suggerisce, inoltre, di far riferimento alle Linee guida per l’analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio. Le sopraccitate Linee guida sono scaricabili dal sito della Regione Piemonte, al seguente link: <http://www.regione.piemonte.it/territorio/dwd/paesaggio/seminario15mag/paesaggioScenografico.pdf>

Le destinazioni delle aree, pubblico / private, sono indicate nella scheda A6 allegata alla tabella di zona; la localizzazione delle varie destinazioni ha titolo esclusivamente illustrativo e potrà variare in sede di convenzione anche alla luce delle possibili monetizzazioni.

- Al fine di contenere gli interventi di demolizione, eccessivi sbancamenti e ricostruzione edilizia legate alla previsione proposta, sarà necessario approfondire valutazioni in merito alle fasi di cantiere, tenendo conto degli impatti paesaggistico-ambientali (emissioni in atmosfera, rumore, produzione di rifiuti, occupazione temporanea del suolo, ...) provocati sui contesti interessati. Tali approfondimenti potranno essere svolti mediante l’elaborazione di scenari che prefigurino le criticità derivanti dalle differenti fasi di cantiere e che permettano di individuare possibili azioni di risoluzione o mitigazione.
- Si ricorda la necessità di acquisire l’Autorizzazione Paesaggistica per gli interventi di cui alla L.R. 32/09. In particolare in caso di presenza di aree “boscate” sarà altresì necessario rispettare le disposizioni specifiche ex lege (esempio L.R. 4/2009 e regolamenti attuativi; D. Lgs. 34/2018, D.G.R. n. 23-463 del 2017).
- Si dispone quale atto prescrittivo il “Programma di Monitoraggio” redatto in sede di “Variante 2018 - Ambornetti”.

## **ART. 15 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (NI)**

- 1 Le aree residenziali di nuovo impianto - NI sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni previste al precedente art. 14.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. quando ivi previsto.



## **ART. 16 - AREE SPECIALI DESTINATE A RICETTIVITA' ALBERGHIERA E/O CASA COMUNITARIA (AR)**

Sull'area individuata con la sigla AR1 sulla tavola di P.R.G., Villa - Marchetti, è ammessa la costruzione di un edificio con destinazione di albergo, casa albergo, casa comunitaria o simili.

- a) Volume massimo realizzabile mc 2300; rapporto di copertura 1/3 dell'area interessata; piani fuori terra 4 con altezza massima di 12,5 mt.; distanza dai confini 5 m; distanza da altri edifici 10 m;
- b) il volume edificabile deve essere realizzato in blocchi degradanti ed articolati, commisurati dimensionalmente alle preesistenze architettoniche tradizionali maggiormente qualificate, in modo da aderire perfettamente al contesto fisico ed ambientale, con forme e materiali anche innovativi rispetto a quelli tradizionali, ma in giusto rapporto e in continuità culturale con essi.

Sull'area individuata con la sigla AR2 sulla tavola di P.R.G., Villa - Marchetti, è consentita la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva **di supporto composta** da servizi di tipo beauty-farm, nel rispetto di:

- a) volume massimo realizzabile 1.800 mc; rapporto di copertura 1/4 dell'area interessata; piani fuori terra 3, con altezza massima di m. 8,50; distanza da confini m 5;
- b) il volume edificabile deve essere realizzato in blocchi degradanti ed articolati, commisurati dimensionalmente alle preesistenze architettoniche tradizionali maggiormente qualificate, in modo da aderire perfettamente al contesto fisico ed ambientale, con forme e materiali anche innovativi rispetto a quelli tradizionali, ma in giusto rapporto e in continuità culturale con essi.
- c) a servizio della nuova struttura, tenuto conto delle previsioni vicine, dovrà essere prevista un'area a parcheggio **con una superficie di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione** da realizzarsi in prossimità della viabilità di accesso.

Nell'area individuata con la sigla AR3-ALB-SUAP/2019 sulla tavola di P.R.G 4a "Villa - Marchetti", è consentita la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di cui alla tipologia "casa su albero" così come definita dal progetto edilizio approvato contestualmente alla "Variante Semplificata 2019" ex art. 17 bis, c.4 della L.R.56/77 e s.m.i.; si richiamano pertanto i "legami" normativi ex art.8 D.P.R. n.160/2010 della previsione urbanistica al progetto edilizio dell'attività economica da cui deriva. Qualora si dovessero apportare modifiche di carattere urbanistico all'area queste dovranno essere considerate di carattere strutturale all'impianto del P.R.G..

Il fabbricato, avente le caratteristiche tecnico-normative di "casa su albero" di cui alla L.R.

n.13 del 3.08.2017 e della D.P.G.R. 8 giugno 2018 n.4-R, avrà quali parametri edificatori massimi quelli indicati nella specifica tabella di zona, a cui si rimanda, con rispetto dei distacchi previsti per le nuove costruzioni in zona urbanistica di nuovo impianto.

In sede autorizzativa si richiede di assolvere al soddisfacimento delle aree per servizi indicate in tabella di zona di monetizzazione totale dello standard pubblico richiesto.

La previsione di cui al presente comma è attuabile mediante intervento edilizio diretto nel rispetto altresì di quanto segue:

- per la presente area, in presenza di una progettazione di livello qualitativo condivisa con la C.L.P., si ammette l'utilizzo di linguaggi architettonici ispirati alla tradizione locale ed al territorio ma rivisitati in "chiave" moderna; pertanto si ammettono deroghe alle generiche disposizioni in materia riportate nelle presenti N. di A. o del R.E.;
- per quanto attiene agli aspetti progettuali dell'intervento, si rimanda alla dichiarazione asseverante il rispetto delle norme igienico-edilizie che dovrà essere rilasciata dal professionista incaricato, ai sensi del D.P.R. 380/01: si richiamano, a tal proposito, le specifiche norme nazionali e regionali in materia di requisiti dei locali adibiti ad attività ricettive con annessi servizi;
- considerata l'entità delle opere da realizzare e la prevedibile minima pressione ambientale derivante dall'esercizio dell'attività, si richiede comunque che venga garantita la sostenibilità dell'intervento in relazione all'organizzazione e potenzialità dei sistemi locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti, depurazione delle acque reflue, approvvigionamento idrico, etc...;
- preliminarmente all'avvio dell'esercizio, dovranno essere trasmesse agli Uffici competenti le specifiche segnalazioni di inizio attività relative ai vari ambiti operativi (attività ricettiva e quant'altro occorra) ed acquisite le eventuali autorizzazioni ambientali necessarie;
- relativamente al comparto scarichi, si ritiene necessario che il proponente prenda contatti con gli enti e/o gestori competenti in tale materia al fine di determinare la tipologia dello scarico ed i relativi adempimenti amministrativi; ammettendosi, se necessario, sistemi alternativi all'allaccio alla pubblica fognatura come emerso in sede di conferenza dei servizi;
- relativamente al comparto emissioni in atmosfera, è necessario che venga descritto l'impianto termico in progetto, avendo cura, in particolare, di specificare: la destinazione d'uso dell'energia termica prodotta, il tipo di combustibile e la potenza termica nominale del generatore di calore;
- dovrà essere incentivata l'introduzione di elementi di naturalità, anche prediligendo l'utilizzo di tecniche e materiali che favoriscano l'inserimento delle opere in un contesto naturalistico al fine di salvaguardare la conservazione della biodiversità in riferimento agli habitat reali e potenziali dell'ambito territoriale interferito (introduzione di vegetazione autoctona, impegno di tecniche di ingegneria naturalistica ove possibile ...);
- nelle operazioni di pulizia del sito, dovrà essere posta particolare attenzione alla presenza di eventuali specie esotiche invasive che dovranno essere gestite in modo tale da evitare la loro ulteriore diffusione in applicazione della D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017, L'eventuale materiale di risulta, a seguito di tali operazioni, ancorché siano presenti tali specie, dovrà essere trattato come rifiuto ed adeguatamente gestito, come indicato dall'art. 185, c.1, let. f) del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

- in merito alle problematiche legate alla componente acque, sarà necessario garantire l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e prevedere idonea gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo; in termini più specifici occorrerà evitare l'aumento della portata delle acque superficiali nelle sezioni di recapito a valle dell'intervento;
- si richiama il rispetto dell'art.19, c.5 della L.R. 4/2009 e s.m.i.;
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.

## **ART. 17 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI (ASP)**

Il P.R.G. individua come aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali tutto il territorio comunale sul quale vengono esercitate tali attività.

In esse l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- a) per tutti i fabbricati esistenti, sono ammesse le operazioni volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi stessi secondo le prescrizioni degli artt. 9, 13 e 22 delle presenti Norme di attuazione.
- b) La nuova edificazione è ammessa in funzione esclusiva della conduzione del fondo agricolo e il relativo atto abilitativo è rilasciabile solo a imprenditori agricoli singoli ed associati a titolo principale.

Il richiedente, nella pratica edilizia, deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda, che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

Tale densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti anche non contigui ed in proprietà del richiedente, al lordo degli edifici esistenti.

Il trasferimento di cubatura edilizia, a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, che destina a "non edificandi" tutte le aree la cui cubatura è stata a tali fini utilizzata. Il vincolo viene evidenziato su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione.

Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69 della legge regionale 5.12.77 n. 56 per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nei casi di cui al 7° comma dell'art. 25, della legge regionale 5.12.77 n. 56 e successive modificazioni.

Non sono soggetti all'obbligo dell'atto di cui ai commi precedenti gli interventi previsti alle lettere c), d), e) dell'art. 9 della legge 28.1.77 n. 10.

- c) La nuova edificazione deve rispettare le seguenti limitazioni:
- indice di densità fondiaria per l'edificio o la parte di edificio destinata ad abitazione rurale, ad esclusione delle attrezzature e infrastrutture di cui al punto d) seguente:
    - 0,05 mc/mq per terreni a colture orticole specializzate;
    - 0,03 mc/mq per terreni a colture legnose specializzate;
    - 0,02 mc/mq per terreni a seminativo ed a prato permanente;
    - 0,01 mc/mq per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno in misura non superiore a 5 ha per azienda;
    - 0,001 mc/mq per terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda. Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanze di concessione.
    - distanza minima dai confini 5 mt.;
    - distanza minima tra pareti finestrate 10 mt.;
    - allineamenti stradali previsti all'art. 11, punto 4, delle presenti norme di attuazione;
    - piani fuori terra n. 3;
    - altezza massima mt. 8.
- d) I fabbricati a servizio dell'attività agricola quali:
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, non sono soggetti all'indice fondiario di cui al punto c) precedente ma devono osservare le seguenti limitazioni:
- distanze dai confini pari alla metà della loro altezza con un minimo di 5 mt.;
  - distanza minima tra pareti finestrate di edifici 10 mt.;
  - allineamenti stradali previsti all'art. 11, punto 4 delle presenti norme di attuazione, soltanto per le nuove edificazioni e non per gli ampliamenti dell'esistente per i quali vale quanto prescritto all'art. 13 punto 1;
  - rapporto massimo di copertura pari ad 1/3 calcolato sul lotto o lotti contigui su cui insistono;
  - i locali di ricovero animali (stalle, scuderie, porcilaie, ecc.) e le concimaie, devono distare almeno 25 mt. (D.P.R. 10.3.56 n. 303) dai locali di abitazione del proprietario, 50 mt. dalle abitazioni altrui e 200 mt. dal confine delle zone residenziali.
- Distanze minori o maggiori possono essere definite, tenendo conto di

particolari situazioni, caso per caso su parere del medico provinciale;

- e) in sede di rilascio di titolo abilitativo per le nuove costruzioni o gli ampliamenti degli edifici di cui al punto d) precedente, l'Amministrazione deve accertarsi e garantirsi che gli impianti esistenti non risultino nocivi ed inquinanti e, qualora non esistenti, vengano realizzate le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, nonché quelle idonee alla sistemazione di luoghi ed alla opportuna schermatura degli edifici, ove risulti necessario, con albe-  
rature.

## **ART. 18 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (SP)**

Il P.R.G. individua e classifica come aree destinate ad impianti ed attrezzature di servizio pubblico - SP - le parti di territorio che per particolarità di localizzazione, di dotazione naturale o di attrezzature risultano più idonee a tale scopo, dimensionandole sulla base degli standard di cui all'art. 10 delle presenti N. di A..

Sulle aree destinate a parcheggio che si prestano allo scopo, si possono realizzare autorimesse inserite nel terreno e ricoperte dal pendio naturale, anche per iniziativa di privati riuniti in consorzio con intervento convenzionato con il Comune. In particolare per l'area individuata al Fg. 24 su parte del mappale n. 348 e sui mappali n. 349, 350 e 351 si ammette la possibilità di realizzare autorimesse private con accesso dalla viabilità comunale mediante accordo con l'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare parcheggi di uso pubblico sul lastricato solare di questa (d14).

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.

Sull'area identificata con simbolo di area servizi pubblici con "attrezzature polifunzionali" (b12) ricadente sul mappale n. 641 del Fg. 5, è ammessa la realizzazione, in esecuzione del precedente periodo, di strutture atte a reperire locali di servizio e accessori alle attività sviluppate nella B.ta Ambornetti (quali a titolo esemplificativo centro accoglienza, punto informativo-turistico, residenze di servizio, depositi, etc...) per una S.U.L. massima pari a mq. 200 e altezza non superiore a mt. 7,50.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere a), b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., sempreché tali aree siano già disponibili all'ente attuatore, la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e non interagisca negativamente con altre previsioni urbanistiche e sempreché comunque si operi compatibilmente con le norme del P.A.I. e degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Per quanto attinente alla eventuale reiterazione di vincoli espropriativi operata dalla Variante 2003 relativamente alla viabilità già prevista dal PRGC, si rimanda ai provvedimenti che l'A.C. ha adottato o adotterà ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 327/2001 per l'eventuale indennizzo ai privati. Inoltre, per tutti quelli decaduti (e non reiterati in quanto non espressamente citati e motivati con la Variante 2003), l'A.C. dovrà provvedere a riconfermare quelli necessari ricorrendo alle opportune procedure di Variante

**Per il fabbricato ricadente nell'area servizi pubblici di interesse comune (b14) ricadente sul mappale n. 993 del Fg. 12, identificata con apposito simbolo cartografico, si ammette altresì la destinazione residenziale, o ad essa compatibile, per una capacità edificatoria pari a mc. 205.**

## **ART. 19 - ZONE SPECIALI E PER STRUTTURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE (G) E AREE AGRICOLE SPECIALI (ES)**

Sono le aree individuate dal P.R.G. per destinazione speciale e per strutture ed impianti tecnologici riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali (G) e aree di tutela e conservazione dei caratteri naturali e faunistici, con scopi principalmente didattici e/o ricreativi (ES).

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Per quanto attinente agli impianti G1, esistenti o realizzabili in base ai disposti del precedente art. 18, si richiamano le vigenti prescrizioni e le relative fasce di rispetto di m. 100 (ancorché non cartografate) derivanti dall'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m. e dalla Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento.

L'area identificata con sigla ES1 è destinata a parco tematico (con attività agricola di conservazione dell'area boschiva, raccolta di prodotti selvatici quali funghi, frutta di guscio, ghiande, muschi e licheni) atta ad ospitare un percorso naturalistico con diverse oasi/postazioni di fruizione distribuite su tutto il parco; tutto ciò quale completamento ed integrazione dell'attigua area ricettiva AR2. Sull'area si ammettono limitate strutture accessorie di singola superficie non superiore a mq. 8,00 quali ad esempio capanni di avvistamento, servizi, depositi, etc....

L'area identificata con sigla ES2 è destinata a riqualificazione paesaggistico-ambientale legata al recupero, alla conservazione, alla riqualificazione e alla valorizzazione del patrimonio vegetale, botanico e ittico presente in loco (area di studio botanico connesso a corsi di studi universitari).

Nelle aree ES1 ed ES2 prospettanti la Strada Provinciale n. 26, nella fascia di rispetto non potranno essere realizzate strutture/bassi fabbricati, nuove costruzioni sia fuori terra che interrato, potranno essere ammesse strutture avente solamente carattere provvisorio che dovranno essere rimosse, a proprie spese, a semplice richiesta dell'Amministrazione Provinciale.



## **ART. 20 - TRACCIATI DEFINITIVI DELLE STRADE DEL P.R.G.**

Il Comune dispone il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G., in accordo ove è il caso con altri Enti interessati. Tali tracciati possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro precisazione in sede di progetto definitivo. I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti con tracciati di progetto, sono soppressi man mano che vengono realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

## **ART. 21- DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

a) edificio rurale:

Si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, singoli o associati proprietari o affittuari, e di imprenditori agricoli a titolo principale, a condizione che gli stessi vi risiedano da almeno un anno ed esercitano l'attività agricola come primaria o secondaria occupazione.

La definizione ha valore solo in relazione agli specifici riferimenti delle presenti N.di A. e non si sovrappone né sostituisce quella dell'art. 26 della legge 5.8.1978 n. 457 ai fini dei contributi previsti nella stessa legge.

b) edificio a residenza permanente e non:

Si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato in proprietà o ad uso esclusivo di abitante che vi dimori abitualmente tutto l'anno; non è da considerare residenza ad uso permanente un fabbricato che non risponda al requisito suddetto;

c) edificio unifamiliare:

Si intendono con tale termine quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e non la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato, anche se a più piani.

Non si ritiene invece caratteristica oggettiva discriminante la presenza di più servizi igienici, in quanto è ormai frequente la dotazione di doppi servizi. Comunque è l'edificio nella sua interezza che deve essere tale da venire considerato unifamiliare e non solo nella porzione per cui è stata chiesta la concessione: deve pertanto risultare isolato ed indipendente con esclusione quindi degli edifici a schiera e dei complessi anche raggruppati volumi edilizi successivamente e singolarmente costruiti.

d) legnaie e depositi:

Nel rispetto delle norme di Codice Civile, è consentita la costruzione di manufatti ad uso legnaia o deposito quale pertinenza ai fabbricati sprovvisti e in aderenza agli stessi. Essi devono essere chiusi almeno su tre lati e avere altezza massima all'imposta del tetto di mt. 2,20 misurata esternamente e sotto ai listelli,

superficie lorda massima di mq. 16 e caratteristiche costruttive (muratura, orditura del tetto, manto di copertura) analoghe a quelle del fabbricato a cui sono collegati.

e) autorimesse interrato

Per la sosta e il ricovero degli autoveicoli, considerate le difficoltà conseguenti all'acclività del terreno e al reperimento di spazi idonei all'interno degli edifici esistenti, è consentita anche nelle fasce di rispetto stradale la costruzione di autorimesse interrato nei terreni in pendio, purché eseguita a norma di Codice Civile e con arretramento di almeno mt. 3,00 dal bordo delle strade comunali sulle quali prospettano così da rendere percepibile dall'esterno la sola presenza del portone di accesso e dei muri che lo affiancano.

L'arretramento può essere ridotto a mt. 2,00 in presenza di una vicina piazzola sulla quale possano sostare gli automezzi per il tempo necessario alle operazioni di apertura o chiusura della rimessa, così da non intralciare la circolazione con soste nella sede stradale all'entrata e all'uscita degli autoveicoli.

Nei centri abitati la costruzione di detto tipo di autorimesse può mantenersi sui fili di fabbricazione esistenti o previsti.

I predetti disposti di cui alla lettera e) sono da intendersi applicabili solo per quanto non in contrasto con le vigenti normative urbanistiche e sulla sicurezza della circolazione (D.M. 1404/68, Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, art. 27 della L.R. 56/77).

## **ART. 22 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI ORIGINE RURALE**

Negli interventi su borgate ed edifici esistenti di origine rurale, a seguito di una documentata analisi della tipologia urbanistica ed edilizia e delle scelte costruttive adottate dalla pratica costruttiva tradizionale, le opere devono uniformarsi alle preesistenti, eventualmente riprendendole attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi conservati e vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità, impiegando i materiali in modo razionale e facendoli occupare nei fabbricati posizioni coerenti al loro ruolo principale di elementi da costruzione e non di decorazione.

In sede di Regolamento Edilizio, cui si rimanda, vengono definiti materiali, tecniche ed un sufficiente repertorio di soluzioni costruttive di guida agli interventi.

## **ART. 23 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO**

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonchè alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:

### 2.1 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica; si richiama comunque il rispetto del D.M. 11.3.88.

### 2.2 Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. dell' 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne laorpensione all'edificabilità.

Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico-tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi:

- a) Dinamica della rete idrografica:  
aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza non superiore a 30, 40 cm.

Prescrizioni esecutive:

- sovrelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;
- valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;
- previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e

- programmazione interventi manutentivi;
  - accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;
- b) Dinamica dei versanti:  
costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.
- Prescrizioni esecutive:
- regimazione delle acque superficiali;
  - verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
  - esecuzione degli scavi a campioni.
- c) Costruzioni alla base di pendii
- Prescrizioni esecutive:
- eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;
  - esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
- d) Costruzioni a monte di pendii.
- Prescrizioni esecutive:
- assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
  - raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;
  - operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
- e) Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.
- Prescrizioni esecutive:
- esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

## 2.3 Classe IIIa

2.3.1 Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nel comma 2.3.2 seguente:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;

- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
  
- aree classificate Ca: art. 9, comma 7, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Cp: art. 9, comma 8, N. di A. del P.A.I.;
  
- aree classificate Ve: art. 9, comma 10, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Vm: art. 9, comma 11, N. di A. del P.A.I.

2.3.2 Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma 2.3.1 precedente ed in classe III non differenziata sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della Sul residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, c, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla

valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

#### 2.4 Classe IIIb

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe IIIb<sub>1</sub>: aree ove l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti e/o alla realizzazione dei loro completamenti, con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi;
- Classe IIIb<sub>2</sub>: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb<sub>3</sub>: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
- Classe IIIb<sub>4</sub>: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto previsto al comma 2.4.1 seguente.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

##### 2.4.1 Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

Fatta salva l'applicazione del comma 2.3.1 per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al comma 2.4 precedente, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;



- b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
- b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
- b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

La fattibilità degli interventi al punto b<sub>5</sub> dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

2.5 In osservanza al parere espresso dalla Regione Piemonte Direzione OO.PP. – Settore Protezione Civile - prot. n. 37714/25.11 del 21/08/2007, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1 Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio condotte dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. La profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura, gli aspetti topografici di sito dovranno essere acquisiti in fase progettuale per tutti gli interventi edilizi rientranti nella normativa sismica, con le modalità e fino alle profondità richieste dalla normativa di recente emanazione. Nei terreni di riporto e nelle aree di frana “attiva” sarà sempre vietata la posa delle fondazioni degli edifici. In presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti si sottolinea inoltre l’importanza di prevedere studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde “S” (Vs30) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale.
- 2 Decorsi i termini previsti dall’art. 2 dell’Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e del nuovo D.M. 23/09/05 “Norme tecniche per le costruzioni” (si legga a tal proposito il comunicato della Regione Piemonte comparso sul BUR n. 45 del 10/11/05), si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegate ai suddetti atti normativi sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse.
- 3 [Le limitazioni d’uso e di intervento derivanti dalle predette classificazioni di idoneità all’utilizzazione urbanistica del territorio sono da ritenersi in ogni caso prevalenti e vincolanti rispetto alle restanti previsioni cartografiche e normative di](#)

PRGC. Dette limitazioni e classificazioni dovranno essere comunque verificate nel dettaglio con la normativa contenuta nella “Relazione geologico – tecnica” e sue integrazioni, in particolare per quanto concerne la “Carta di sintesi” in scala 1:10.000 e le relative cartografie di dettaglio in scala 1:1.000, in quanto per alcuni ambiti è prevista una diversa suddivisione delle classi

## **ART. 24 - NORME PER IL PARCO DEL PO E ALTRI VINCOLI AMBIENTALI**

Il P.R.G. individua topograficamente le aree comprese nel “Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po” (Parco del Po), distinte in:

- N1 (zone di interesse naturalistico, di primario interesse), per le quali si applicano le norme di cui all’art. 2.4 del Piano d’Area;
- FPF (zone della fascia di pertinenza fluviale) per la quale si applicano le norme di cui all’art. 2.2 del Piano d’Area;
- ZS (zone di salvaguardia) nelle quali, a norma dell’art. 12, 2° comma, della L.R. 65/95, gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi, così come ammessi dal P.R.G., fino alla approvazione del Piano d’Area che le ricomprenda e normi, sono soggetti ad autorizzazione della L. 431/85 ora D.Lgs. 42/04.

Si richiamano i vincoli del D. Lgs. 42/04 ed in particolare il vincolo cosiddetto “galassino” che riguarda l’intero territorio comunale con le conseguenti necessità di autorizzazione paesaggistica secondo quanto disposto dal D. Lgs. richiamato e dalla L.R. 32/08.

**Art. 25 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E S. M. E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.06**

- 1 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 2 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:
  - ▶ Addensamenti commerciali:
    - A.1 insediamento di interesse storico-ambientale - zona urbanistica RR1;
- 3 L'addensamento A.1 è riconosciuto individuandolo con una perimetrazione riportata sull'apposita tavola di PRG.
- 4 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno della sopra richiamata zona di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".  
Esternamente alla zona di insediamento commerciale sopra richiamata, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.  
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 5 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 6 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è attribuito interamente al parcheggio.  
Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A.1 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

- 6 Le variazioni della superficie di vendita definite “fisiologiche” dall’art. 15, c. 9, degli “Indirizzi regionali” sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l’adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi.  
Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all’intera struttura distributiva.
- 7 Le aree per servizi devono essere cedute, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 8 successivo.
- 8 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all’art. 26 degli “Indirizzi regionali”, è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità:
- per gli esercizi di vicinato, per tutte le aree di P.R.G., ove è consentito il commercio al dettaglio;
  - per le medie strutture ricadenti nell’addensamento A.1.
- La possibilità della monetizzazione delle aree per servizi di cui al presente comma è ammissibile, nei casi sopra citati, previa documentata dimostrazione dell’impossibilità o dell’inopportunità di reperire i servizi stessi, nell’area di pertinenza dell’intervento; nel caso in cui sussista la possibilità e l’opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste devono essere previste mediante cessione o asservimento.
- Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.
- 9 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell’articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell’art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.
- La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell’addensamento A.1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche norme del PRG e del Regolamento edilizio.
- Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all’organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all’utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.
- 10 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell’art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli “Indirizzi regionali”.

- 11 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

## **ART. 26 - DEROGHE**

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/01 e s. m. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

## **ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. entra in vigore dopo l'approvazione con delibera della Giunta Regionale. Da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.

A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del P.R.G. e fino alla emanazione dell'atto di cui al comma precedente, si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 della Legge Regionale 5.12.1977 n.56 e successive modificazioni e integrazioni.



---

## **TABELLE DI ZONA**

---

		4a	4a	4a	4a	4a	4b	4b	4b	4c	4c
		RR1 A-B-C*	RR2	C1	AR1	AR2	RR3	RR4	C2	RR5	NI1
superficie territoriale	mq.	<b>44.469</b>	16.356	area stralciata in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali sulla variante 2003 di adeguamento al PAI, trasmesse con nota 19804/DB08.17 PPU del 12 maggio 2009	2.104	2.405	5.183	15.663	area stralciata in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali sulla variante 2003 di adeguamento al PAI, trasmesse con nota 19804/DB08.17 PPU del 12 maggio 2009	29.134	<b>3.935</b>
superficie destinata alla viabilità	mq.	<b>8.660</b>	2.929		0	0	720	2.478		5.004	<b>1.196</b>
superficie inedificabile	mq.	<b>106</b>	0		0	0	0	0		0	<b>0</b>
spazi pubblici previsti: a	mq.	<b>0</b>	0		0	0	0	0		0	<b>0</b>
b	mq.	<b>3.840</b>	770		0	0	157	33		346	<b>0</b>
c	mq.	<b>762</b>	523		0	0	0	154		884	<b>230</b>
d	mq.	<b>5.528</b>	1.008		0	0	673	2.259		1.312	<b>114</b>
totale	mq.	<b>10.130</b>	2.301		0	0	830	2.446		2.542	<b>344</b>
superficie fondiaria complessiva	mq.	<b>25.573</b>	11.126		2.104	2.405	3.633	10.739		21.588	<b>2.395</b>
superficie fondiaria compromessa	mq.	<b>25.573</b>	11.126		0	0	3.633	10.739		21.320	<b>0</b>
superficie fondiaria libera	mq.	<b>0</b>	0		2.104	2.405	0	0		268	<b>2.395</b>
volume complessivo esistente	mc.	<b>41.079</b>	23.463		0	0	14.743	22.991		23.375	<b>0</b>
densità fondiaria esistente	mc./mq.	<b>1,61</b>	2,11		/	/	4,06	2,14		1,08	<b>/</b>
densità fondiaria prevista	mc./mq.	<b>/</b>	<b>/</b>		/	/	/	/		/	<b>/</b>
volume in progetto	mc.	<b>0</b>	0		2.300	1.800	0	/		/	<b>2.156</b>
totale volume realizzabile in zona	mc.	<b>41.079</b>	23.463		2.300	1.800	14.743	22.991		23.375	<b>2.156</b>
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	<b>24</b>	9		0	0	5	10		2	<b>0</b>
turistica reale	nr. ab.	<b>133</b>	29		0	0	38	125		126	<b>0</b>
turistica teorica	nr. ab.	<b>80</b>	96		0	0	52	50		140	<b>0</b>
in p.l. albergh.	nr. ab.	<b>0</b>	0		0	0	0	0		0	<b>0</b>
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	<b>0</b>	0	23	0	0	0	0	<b>21</b>		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	<b>237</b>	134	23	0	95	185	268	<b>21</b>		
densità territoriale prevista	mc./mq.	<b>/</b>	<b>/</b>	/	/	/	/	/	<b>0,548</b>		
rapporto di copertura	%	<b>/</b>	<b>/</b>	33	25	/	/	/	<b>30</b>		
altezza massima	ml.	<b>/</b>	<b>/</b>	12,50	8,50	/	/	/	<b>8,00</b>		
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	<b>/</b>	<b>/</b>	4	3	/	/	/	<b>2 • 1</b>		
modalità di intervento		<b>/</b>	<b>/</b>	DIR	DIR	/	/	/	<b>SUE</b>		
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	<b>11 - 14</b>	11 - 14	16	16	11 - 14	11 - 14	11 - 14	<b>15</b>		

\* ambiti soggetti a piano particolareggiato di pubblica iniziativa in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica

		4d	4e	4e		4a					
		RR6	RR7	RR8	RUE Ambornetti	AR3-ALB- SUAP/201		ES1	ES2		
superficie territoriale	mq.	9.634	11.570	11.002	24.525	1.046		24.895	5.451		
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.336	2.095	1.849	2.503	0		/	/		
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	1.672	0		/	/		
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0		/	/		
b	mq.	0	0	242	0	0		/	/		
c	mq.	0	0	915	2.080	0		/	/		
d	mq.	1.996	2.780	1.568	2.010	50 <sub>4)</sub>		/	/		
totale	mq.	1.996	2.780	2.725	4.090	50 <sub>4)</sub>		/	/		
superficie fondiaria complessiva	mq.	6.302	6.695	6.428	16.260	1.046		/	/		
superficie fondiaria compromessa	mq.	6.302	6.695	6.428	16.260	0		/	/		
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	/	1.046		/	/		
volume complessivo esistente	mc.	9.908	10.045	9.100	6.600 1)	0		/	/		
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,57	1,50	1,42	/	/		/	/		
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/		/	/		
volume in progetto	mc.	0	/	/	2)	25 mq SUL 3)		/	/		
totale volume realizzabile in zona	mc.	9.908	10.045	9.100	2)	25 mq SUL 3)		/	/		
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	1	10	6	/	0		/	/		
turistica reale	nr. ab.	10	20	16	/	0		/	/		
turistica teorica	nr. ab.	30	58	50	/	0		/	/		
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	/	2		/	/		
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	0	33 / 4	2		/	/		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	41	88	72	37	0		/	/		
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	2)	/		/	/		
rapporto di copertura	%	/	/	/	art. 14ter	35 mq RC 3)		/	/		
altezza massima	ml.	/	/	/	art. 14ter	8,50		/	/		
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	/	/	/	2/3	1		/	/		
modalità di intervento		/	/	/	PCC	DIR		/	/		
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11 - 14	11 - 14	11 - 14	14bis - 14ter	16		19	19		

1) Volume indicativo rilevato nell'area ed ipotizzato in caso di ruderi

2) Data la prevalente destinazione d'uso terziario/produttivo, si utilizza il parametro della S.U.L. e dunque l'unità di misura risulta essere mq; la S.U.L. complessiva realizzabile è pari a mq 4.130 secondo quanto specificato all'art. 14ter

3) Essendo una previsione urbanistica introdotta ex art.17 bis, c.4 L.R. 56/77 e s.m.i., si provvede a definire le superfici oggetto di progettazione edilizia non indicando pertanto indici edificatori

4) La superficie a servizi incata dovrà essere oggetto di monetizzazione