



---

**COMUNE DI OSTANA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE 2003**  
**DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

Testo adeguato alla D.G.R di approvazione nr. 4-323 del 19 luglio 2010

## 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
“ 15 - Aree residenziali di nuovo impianto (NI) .....	“	27
” 16 - Aree speciali destinate a ricettività alberghiera e/o casa comunitaria (AR) .....	”	28
” 17 - Aree destinate ad attività agro-silvo-pastorali (ASP) .....	”	29
” 18 - Aree destinate ad impianti ed attrezzature di servizio pubblico (SP) ..	”	32
“ 19 - Zone speciali e per strutture ed impianti tecnologici di interesse urbano e territoriale (G) .....	“	33
” 20 - Tracciati definitivi delle strade del P.R.G. ....	”	34

”	21 - Definizioni e disposizioni particolari .....	”	35
”	22 - Disposizioni particolari per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale .....	”	37
”	23 - Vincoli di carattere geologico - tecnico .....	”	38
”	24 - Norme per il Parco del Po .....	”	44
“	25 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla legge re- gionale 12.11.1999 n. 28 e s.m. e D.C.R. 59-10831 del 24.03.06 .....	“	45
”	26 - Deroghe .....	”	48
”	27 - Entrata in vigore del P.R.G. ....	”	49
	Tabelle di zona. ....	”	50

## **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 Oстана.

Con il P.R.G. il Comune di Oстана 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 Oстана 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 variazioni 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, so-lai) senza che ciò comporti variazioni di quote;
- rifacimenti degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, infissi, pavi-mentazioni, 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 Oстана 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) Nelle zone di restauro e risanamento conservativo valgono gli allineamenti stradali in atto.

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 forzosa.

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. 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.

## **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.

E' 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 parti-

colari 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 alberature.



## **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.

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

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., semprechè 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 semprechè 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

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

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.

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 gli 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.

## **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 li-

stelli, 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 la propensione 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:

- sopraelevazione 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 in-

- terrati 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 edifi-

ci 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 sud-

detti 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 “gallassino” 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**

---

**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. 3**

(ai sensi del 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

**TABELLE DI ZONA**

---

<b>PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON</b>	D.C. NR.	25	DEL	20/11/2011
<b>PRONUNCIA DELLA PROVINCIA</b>	D.G.P. NR	/	DEL	/
<b>PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON</b>	D.C. NR.	16	DEL	29/09/2012

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
 Arch. Agostino CARLETTO

**Progettista**  
 Arch. Fabio GALLO

		4a	4a	4a	4a	4a	4b	4b	4b	4c	4c
		RR1	RR2	C1	AR1	AR2	RR3	RR4	C2	RR5	NI1
superficie territoriale	mq.	45.956	16.356	area stralcziata in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali sulla variante 2003 di adeguamento al PAI, trasmesse con nota19804/DB08.17 PPU del 12 maggio 2009	2.104	2.405	5.183	15.663	area stralcziata in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali sulla variante 2003 di adeguamento al PAI, trasmesse con nota19804/DB08.17 PPU del 12 maggio 2009	29.860	3.935
superficie destinata alla viabilità	mq.	8.242	2.929		100	0	720	2.478		5.004	1.196
superficie inedificabile	mq.	106	0		0	0	0	0		0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0		0	0	0	0		0	0
b	mq.	3.317	771		0	0	157	33		346	0
c	mq.	5.556	523		0	0	0	154		884	230
d	mq.	4.224	1.011		0	0	673	2.259		2.306	114
totale	mq.	13.097	2.305		0	0	830	2.446		3.536	344
superficie fondiaria complessiva	mq.	24.511	11.122		2.004	2.405	3.633	10.739		21.320	2.395
superficie fondiaria compromessa	mq.	24.511	11.122		0	0	3.633	10.739		21.320	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0		2.004	2.405	0	0		0	2.395
volume complessivo esistente	mc.	41.079	23.463		0	0	14.743	22.991		23.375	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,68	2,11		/	/	4,06	2,14		1,10	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/		/	/	/	/		/	/
volume in progetto	mc.	0	0		2.300	1.800	0	/		/	2.361
totale volume realizzabile in zona	mc.	41.079	23.463		2.300	1.800	14.743	22.991		23.375	2.361
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	24	9		0	0	5	10		2	0
turistica reale	nr. ab.	133	29		0	0	38	125		126	0
turistica teorica	nr. ab.	80	96		0	0	52	50		140	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0		0	0	0	0		0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0		23	0	0	0		0	23
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	237	134		23	0	95	185		268	23
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/		/	/	/	/		/	0,60
rapporto di copertura	%	/	/		33	25	/	/		/	30
altezza massima	ml.	/	/		12,50	8,50	/	/		/	8,00
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	/	/		4	3	/	/		/	2 • 1
modalità di intervento		/	/		DIR	DIR	/	/		/	SUE
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11 - 14	11 - 14		16	16	11 - 14	11 - 14		11 - 14	15

		4d	4e	4e						
		RR6	RR7	RR8						
superficie territoriale	mq.	9.634	11.570	11.002						
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.336	2.095	1.849						
superficie inedificabile	mq.	0	0	0						
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0						
b	mq.	0	0	242						
c	mq.	0	0	915						
d	mq.	1.996	2.780	1.568						
totale	mq.	1.996	2.780	2.725						
superficie fondiaria complessiva	mq.	6.302	6.695	6.428						
superficie fondiaria compromessa	mq.	6.302	6.695	6.428						
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0						
volume complessivo esistente	mc.	9.908	10.045	9.100						
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,57	1,50	1,42						
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/						
volume in progetto	mc.	0	/	/						
totale volume realizzabile in zona	mc.	9.908	10.045	9.100						
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	1	10	6						
turistica reale	nr. ab.	10	20	16						
turistica teorica	nr. ab.	30	58	50						
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	0						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	41	88	72						
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/						
rapporto di copertura	%	/	/	/						
altezza massima	ml.	/	/	/						
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	/	/	/						
modalità di intervento		/	/	/						
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11 - 14	11 - 14	11 - 14						