

COMUNE DI



POLLONE

PROVINCIA DI BIELLA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

VARIANTE PARZIALE N. 5

Ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77

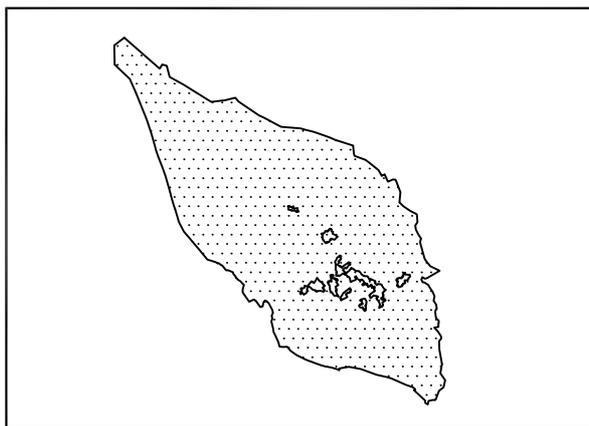
al

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con delibera della G.R. n. 22-8622 del 10-03-2003

Adottata con delibera del C.C. n. 16 del 15-07-2011

Approvata con delibera del C.C. n. ____ del ____-____-____



Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
Corso Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Il Sindaco:

Vincenzo Ferraris

Il Segretario comunale:

Mauro D'Araio

Il responsabile del procedimento:

Ezio Rege

Data:

ELABORATO 2

P3-V5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prescrizioni generali-Tablelle Normative-Schede d'Area

Art. 30 Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto rurale - BR.IV e BR.IV/E

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV e BR.IV/E riguardano parti del territorio in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto a tipologia rurale, mantenente un'elevata integrità degli elementi edilizi, degli spazi privati ad essi asserviti e dell'ambiente naturale circostante. Il P.R.G. intende conservare e tutelare tali caratteri incentivando tuttavia il recupero degli edifici per funzioni essenzialmente residenziali.

Per le zone BR.IV valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto un indice di utilizzazione fondiario non superiore a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti la cui valutazione viene effettuata in deroga al disposto della lettera a) punto 10, art. 4 delle N.T.A., facendo rientrare nel computo delle Sul anche quelle superfici chiuse con murature perimetrali estese non meno di $\frac{1}{2}$ del loro perimetro.

Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della Sul esistente, dell'intero edificio o aggregato di edifici, prescrivendo il mantenimento delle preesistenti distanze dalle strade e il mantenimento dell'allineamento dei fronti verso spazi pubblici, e spazi privati assoggettati a servitù (aie, cortili comuni).

In casi di edifici la cui Sul esistente e documentata al momento dell'adozione del Progetto Preliminare risulti inferiore ai 100 mq Sul e in alternativa al precedente incremento del 20%, si consente un ampliamento fino ad un massimo di 100 mq Sul.

- b) oltre all'ampliamento, nei limiti sopra definiti, sono di norma possibili interventi di:
- ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi esistenti;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - manutenzione;

Per tutti gli interventi ammessi si richiede il mantenimento degli elementi tipologici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona dell'intervento e quindi facendo riferimento, in sede di progettazione, alle prescrizioni di cui al punto 9 art.26 delle presenti Norme.

- c) qualora gli interventi ammessi ai precedenti punti a) e b) portino alla costituzione di un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quelle originariamente presenti, è fatto obbligo per ogni unità immobiliare aggiunta di reperire:
- almeno 1 posto auto (ai sensi della L. 122/89);
 - la monetizzazione di una quota di aree per servizi di 7,5 mq/ab, rappresentanti la quota di standards urbanistici attribuiti ai servizi di interesse comune ed al parcheggio pubblico (art. 21 l.u.r. 56/77);
- d) in aggiunta all'incremento di Sul "una tantum" di cui alle precedenti lettere a), è sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto degli edifici in

applicazione della L.R. 21/98. Qualora l'altezza interna del sottotetto non sia sufficiente all'uso abitativo è consentito

- un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) o del colmo di copertura di 50 cm, purché ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°; In questo caso non deve costituire una nuova e autonoma unità immobiliare, ma configurarsi come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata funzionalmente;
- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.
- f) per le aree carenti di adeguati collegamenti con le reti infrastrutturali (rete fognaria, idrica, elettrica, viabilità pubblica etc.), la localizzazione delle attività t3.2, t6.2, e3, è subordinata alla stipula di concessione convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture mancanti.
- g) Ai fini del riuso residenziale del fabbricato posto nell'area urbanistica n. 0308 già di proprietà comunale è sempre ammessa la realizzazione di una viabilità privata, anche se eventualmente interessante aree EE e EE/re. In quest'ultimo caso il tracciato dovrà essere scelto tra quelli di lunghezza inferiore comunque utile al collegamento con una viabilità pubblica, di larghezza massima di 3,50m e di lunghezza massima di 350m, da realizzare con opere di ingegneria naturalistica.

Per tutte le aree urbanistiche comprese in BR.IV valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle specifiche tabelle normative.

Le aree BR.IV contrassegnate dalla lettera "E" identificano insediamenti sparsi che tradizionalmente caratterizzano le aree montane e pedemontane del Comune di Pollone; ad esse il Piano riconosce un rilevante valore paesistico-ambientale e attribuisce particolari norme di salvaguardia.

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti ai fini abitativi con le modalità seguenti:

- a.1) se il manufatto ancora presenta struttura muraria ben conservata che testimonia il volume della costruzione preesistente, o se si presentano documenti comprovanti lo stato originario dell'edificio, esso potrà essere ricostruito con volumetria, materiali, e tipologia conformi al modello originario. In ogni caso i criteri costruttivi da adottare nel ripristino dei fabbricati sono subordinati al rispetto delle prescrizioni del punto 9) art. 26 delle presenti norme.
- b.1) è riconosciuto un indice fondiario di superficie non superiore a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti, purché ciò non aumenti il numero delle unità abitative. Tale valutazione viene effettuata in deroga al disposto della lettera a) punto 10, art. 4 delle N.T.A. dove rientrano nel computo delle Sul anche quelle superfici chiuse con murature perimetrali estese a non meno di 1/2 del loro perimetro.

- c.1) Per tutti gli interventi ammessi si richiede il mantenimento degli elementi tipologici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri del contesto ambientale in cui si opera;
- d.1) è possibile l'utilizzo del sottotetto ai fini residenziali purché risulti applicabile quanto previsto dalla LR 21/98, e ciò non costituisca la realizzazione di nuove ed autonome unità abitative;
- e.1) per le aree carenti di adeguati collegamenti con le reti infrastrutturali (rete fognaria, idrica, elettrica, viabilità pubblica etc.) si deve prevedere una verifica di compatibilità geologica e ambientale al fine di garantire l'adeguamento delle infrastrutture salvaguardando nel contempo la sicurezza dei siti e il paesaggio naturale. E' fatto quindi divieto di modificare l'andamento del terreno, di realizzare strade asfaltate, recinzioni, muri di contenimento, edifici accessori anche in sottosuolo ad eccezione delle tettoie totalmente aperte. E' fatto obbligo di condurre gli allacciamenti alle reti tecnologiche esclusivamente in interrato e di provvedere, al termine dell'intervento, alla risistemazione del suolo allo stato originario;
- f.1) le destinazioni d'uso consentite per le aree BR.IV/E sono limitate alle classi r, t3.2, t6.2, e1, e2; l'inserimento delle attività t3.2 e t6.2 sono subordinate alla stipula di concessione convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture mancanti da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni del precedente punto e.1).
- h.1) Ai fini della realizzazione delle autorimesse e degli edifici accessori non sono applicabili i disposti di cui all' art. 45, 3° comma, punto 3 delle NTA.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 35 Prescrizioni per le zone residenziali di completamento edilizio- CR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio parzialmente edificato a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzate da una edificazione rada, costituita da edilizia isolata e priva di caratterizzazioni urbanistiche specifiche.

Per queste zone il P.R.G. consente piccoli ampliamenti degli immobili esistenti e completamenti sulle aree libere, o liberabili previa demolizione dell'esistente, al fine di perseguire il miglioramento della qualità edilizia degli immobili; tali interventi si attuano mediante concessioni edilizie o concessioni convenzionate.

Per le zone CR.I, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella normativa per la zona o l'area urbanistica; è tuttavia riconosciuto, se superiore, l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare (incluse le volumetrie e le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985).
- b) in caso di interventi di ampliamento, completamento e demolizione/ricostruzione si richiede il rispetto di una distanza minima pari a 10 m tra pareti finestrate;
- c) al fine di razionalizzare l'andamento della rete viaria o di attrezzature di interesse collettivo sono individuate tramite specifica sigla "C", le aree urbanistiche interessate dalle citate previsioni di Piano.

In queste aree l'indice di utilizzazione fondiario di superficie è incrementato del 20%. Gli interventi di completamento (ampliamento, sopraelevazione), di nuova costruzione, di demolizione/ricostruzione, che intendono usufruire di tale incremento, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5° comma Art. 49, l.u.r. 56/77) finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto o di altre aree pubbliche indicate in cartografia di progetto.

Qualora non si intenda utilizzare il citato incremento di indice, tutti gli interventi previsti in Tabella normativa non sono soggetti al convenzionamento ex Art. 49 l.u.r. 56/77;

- d) è sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto degli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare in applicazione della L.R. 21/98, anche in assenza degli interventi di cui al precedente punto a). Qualora l'altezza interna del sottotetto non sia sufficiente all'uso abitativo è consentito un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) e/o del colmo di copertura di 100 cm, purché ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°; in questo caso il sottotetto non dovrà costituire nuova ed autonoma unità immobiliare servita da parti comuni, ma si configuri come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata funzionalmente.

- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.
- f) qualora l'intervento non preveda scarico in pubblica fognatura e/o qualora la rete fognaria abbia distanza superiore a 100m dall'area di intervento dovrà essere richiesta la prevista autorizzazione allo scarico secondo i termini di legge in materia di scarichi (L.R. 13/90).

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per le aree urbanistiche ricadenti in CR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

CR.I

CR.I/c

ART: 35 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•							•		•			•						•					

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																				
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI													
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione				2													
SUE																								
Con cambio	inizio attività concessione						2																	
	SUE																							
EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività concessione					1,2	1,2	1,2	1,2														
		SUE																						
	Con cambio	inizio attività concessione				1,2	1,2														1,2			
SUE																		1,2						

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 40%

Tipologia edilizia: isolata o a schiera

Altezza massima delle fronti: 8.50 m (2 piani fuori terra) o esistente

Indice di utilizzazione fondiario: 0,07 mq/mq per le aree n° 713
0,10 mq/mq per le aree n° 146, 458, 536, 619; 705
0,15 mq/mq per le aree n° 214, 484;
+ 20% per le aree CR.I/c

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Qualora all'interno delle aree CR.I/c si usufruisca dell'incremento del 20%, gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art.49 l.u.r. 56/77.



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

Art. 36 Prescrizioni per le zone residenziali di completamento urbanistico - CR.II

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi, non ancora edificati di più ampi ambiti consolidati.

Per tale zona il P.R.G. intende consentire il completamento urbanistico dell'ambito urbano in cui tali aree sono inserite mediante interventi di nuova edificazione, anche al fine di agevolare il potenziamento delle urbanizzazioni primarie e/o il reperimento delle necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici.

Per le zone CR.II si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella normativa per la zona o per l'area urbanistica;
- b) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'Art. 45 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle normative;
- a) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima del 40% della superficie fondiaria libera, a meno di diverse prescrizioni cartografiche relative alle parti di lotto;
- b) nelle aree urbanistiche CR.II/c individuate in cartografia con l'apposito simbolo "C", dove la realizzazione di opere infrastrutturali eccede il semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinata alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale ai sensi del 5° comma, Art. 49, l.u.r. 56/77. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto. In alcuni casi le aree per servizi pubblici o per la viabilità sono tuttavia già individuate in cartografia. Esse sono da ritenersi prescrittive a meno di precisa e motivata documentazione accettata da parte del Comune;
- c) Come prescritto dall'art. 32 del Regolamento Edilizio per gli interventi di nuova costruzione il progetto deve comprendere un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne preliminarmente il corretto inserimento nel contesto.
- f) in assenza degli interventi di nuova costruzione di cui al precedente punto a) sono consentite le seguenti opere: recinzione a giorno dei fondi; manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti; interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole e/o orticole.
- f) qualora l'intervento non preveda scarico in pubblica fognatura e/o qualora la rete fognaria abbia distanza superiore a 100m dall'area di intervento dovrà essere

richiesta la prevista autorizzazione allo scarico secondo i termini di legge in materia di scarichi (L.R. 13/90).

- g) il mantenimento di alberature, siepi e filari esistenti lungo viabilità pubbliche esistenti.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in CR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

CR.II

CRII/c

ART: 36

NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•							•		•			•						•					

TIPI MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				UNITA' IMMOBILIARI				Senza cambio			
Senza cambio								Con cambio			
EDIFICI INTERI				Senza cambio				Con cambio			
				Senza cambio				Con cambio			

TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77							
				1	1	1,2	1,2
				1	1		1,2
						1,3	

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura:	40%
Tipologia edilizia:	isolata o a schiera
Altezza massima delle fronti:	8.50 m (2 piani fuori terra)
Indice di utilizzazione fondiario:	0,06 mq/mq per le aree n° 294, 367, 399, 706; 0,07 mq/mq per le aree 297; 512 0,08 mq/mq per l'area n° 715; 0,10 mq/mq per le aree n° 159, 192, 198, 242, 358, 415, 418, 421, 477, 496, 519, 616, 617, 620, 629, 630, 632; 628, 702, 703, 708, 709, 710, 711, 715 0,12 mq/mq per le aree n° 624, 625, 707; 0,14 mq/mq per l'area n° 627; 0,15 mq/mq per le aree n° 153, 154, 160, 178, 179, 187, 435, 576, 623, 634, 636; 0,20 mq/mq per l'area n° 341.

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Per le aree urbanistiche CR.II/c, l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art. 49 l.u.r.56/77.
- Viene richiesta la dismissione degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art. 21 della l.u.r. 56/77.



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

Art. 41 Prescrizioni per le zone destinate a verde privato - VP

Le zone che il P.R.G. vincola come verde privato sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (P2) con la sigla VP e apposita simbologia grafica. Quest'ultima può risultare, a seconda dei casi, all'interno di SUE delimitati in cartografia o all'esterno di essi.

Nel primo caso l'area VP contribuisce al calcolo della Sul secondo i parametri del SUE di appartenenza e, pur conteggiandosi come area fondiaria, deve essere libera da costruzioni emergenti, fatta eccezione per quanto specificato nel successivo comma; nel secondo caso l'area VP non contribuisce al calcolo dello Sul perchè costituisce, essa stessa, area urbanistica specifica.

In tutte le aree VP è possibile realizzare spazi per la sosta di autoveicoli privati ed edifici pertinenziali alla residenza o destinati al ricovero di attrezzi, nei limiti del successivo Art. 45, piccole attrezzature per il gioco bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, etc., intendendo che una quota pari al 50% della superficie Vp deve essere sistemata a verde. In tale quantità può essere anche compresa la copertura (sistemata a verde) delle autorimesse che rispettino le condizioni di cui agli Art. 4 p.to 13.

La realizzazione di tali strutture è ammessa purchè non si proceda all'abbattimento e/o all'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore paesaggistico, se non per questioni di sicurezza. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

Per le aree VP inserite in SUE, individuati graficamente sulle tavole del PRGC, sono ammesse limitate variazioni di forma, facendo salva la quantità minima indicata nei Quadri sinottici o nelle Schede d'area.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.