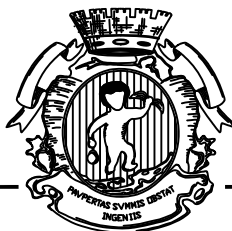


COMUNE DI



POLLONE

PROVINCIA DI BIELLA

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

VARIANTE PARZIALE N. 7

Ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

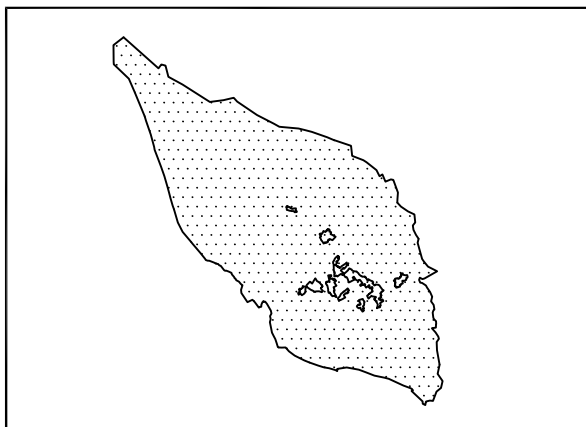
approvato con delibera della G.R. n. 22-8622 del 10-03-2003

PROGETTO DEFINITIVO

Progetto Preliminare adottato con delibera del C.C. n. 12 del 21-03-2019

Progetto Preliminare Modificato adottato con delibera del C.C. n. 39 del 24-09-2019

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



Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI

ARCHITETTURA URBANISTICA

Corso Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Il Sindaco:

Sandro Bonino

Il Segretario comunale:

Franco Fontanella

Il responsabile del procedimento:

Ezio Rege

Data:

P3-V7
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Stralcio

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1	Obiettivi e criteri informativi del Piano	1
Art. 2	Utilizzazione e valore delle norme	2
Art. 3	Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale	5
Art. 4	Definizioni	7
Art. 5	Parametri quantitativi di trasformazione	12
Art. 6	Attuazione del Piano Regolatore Generale	13
Art. 6 bis	Struttura distributiva di commercio al dettaglio Adeguamento alla L.R. 28/99	17

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 7	Classi delle attività e degli usi del suolo	20
Art. 8	Classe r: usi residenziali	21
Art. 9	Classe p.: attività per la produzione di beni o servizi	22
Art. 10	Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere	23
Art. 11	Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati	24
Art. 12	Classe e: attività agricole forestali ed estrattive	26

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 13	Riferimenti legislativi	27
Art. 14	Manutenzione ordinaria (MO)	29
Art. 15	Manutenzione straordinaria (MS)	30
Art. 16	Restauro e risanamento conservativo (RT, RC)	32
Art. 17	Ristrutturazione edilizia (RE)	35
Art. 18	Ampliamento edilizio (AE)	36
Art. 19	Sostituzione edilizia (SE)	37
Art. 20	Ristrutturazione urbanistica (RU)	38
Art. 21	Completamento (CO)	39
Art. 22	Nuovo impianto (NI)	40

TITOLO IV – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI

Art. 23	Suddivisione in zone e in aree urbanistiche	41
Art. 24	Classificazione delle zone urbanistiche	42
Art. 25	Classificazione delle aree urbanistiche	43
Art. 26	Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Chiavolino, Trotti, Villa, Rua, Bricco, Chiesa, Bocchi, Cangio, Burcina, Pizzo) - IUA	44
Art. 27	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate con capacità edificatoria esaurita - BR.I	54
Art. 28	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto unitario - BR.II	55
Art. 29	Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate - BR.III	56
Art. 30	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto rurale - BR.IV e BRIV/E	58
Art. 31	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di pregio ambientale – BRV	61
Art. 32	Prescrizioni per la zona destinate ad attività economiche in ambito urbano consolidato – BC	62
Art. 33	Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali e commerciali esistenti – BM	63
Art. 34	Prescrizioni per le zone destinate ad attività artigianali e produttive esistenti – BI	65
Art. 35	Prescrizioni per le zone residenziali di completamento edilizio - CR.I	67
Art. 36	Prescrizioni per le zone residenziali di completamento urbanistico - CR.II	69
Art. 37	Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto. - CR.III	71
Art. 38	Prescrizioni per le zone destinate ad attività produttive di nuovo impianto – DI	74
Art. 38 bis	Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburante – IC	77
Art. 39	Prescrizioni per le zone agricole – EE e EE/re	78
Art. 40	Prescrizioni relative alle zone per aziende agricole esistenti – EE/ep	82
Art. 41	Prescrizioni per le zone destinate a verde privato – VP	84
Art. 42	Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 l.u.r. 56/77) - SP.I	85
Art. 43	Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 l.u.r. 56/77) - SP.II	88
Art. 44	Prescrizioni per le zone destinate ad attività private di interesse collettivo - SP.III	89

TITOLO V – NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art. 45	Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private ed edifici accessori	90
Art. 46	Prescrizioni per la realizzazione e l'uso dei sottotetti.	93
Art. 47	Prescrizioni per la realizzazione e l'uso degli spazi interrati.	94
Art. 48	Prescrizioni per la realizzazione delle recinzioni e dei muri controterra	95

TITOLO VI – RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 49	Individuazione, classificazione e tutela	96
Art. 50	Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario	98
Art. 51	Aree di interesse paesistico-ambientale	100

TITOLO VII – TUTELA AMBIENTALE – TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI

Art. 52	La viabilità	102
Art. 53	Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche	104
Art. 54	Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali - confrontanza	107
Art. 55	Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali	109
Art. 56	Fasce di rispetto di torrenti e canali	110
Art. 57	Aree di inedificabilità assoluta e vincolo idrogeologico	111

TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 58	Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del PRG	113
Art. 59	Deroghe	114

ALLEGATO: PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

Stralcio della relazione Geologica AT4.7/1, capitoli da 6.2 a 6.2.5	115
---	-----

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, purchè 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, purchè 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.

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 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, purchè 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 purchè 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.

BR.IV

BR.IV/E

ART: 30 NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	tl.1	tl.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												
				UNITA' IMMOBILIARI EDIFICI INTERI				Senza cambio	inizio attività concessione														
SUE																							
Con cambio	inizio attività concessione																						
	SUE																						
Senza cambio	inizio attività concessione																						
	SUE																						
Con cambio	inizio attività concessione																						
	SUE																						

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum"

Tipologia edilizia: esistente

Altezza massima delle fronti: esistente o quella consentita alla lettera d) art.30 delle NTA

Indice di utilizzazione fondiario: esistente, con gli incrementi ammessi dall'art 30 delle NTA

- Nelle aree BR IV per ogni unità immobiliare aggiunta viene richiesto il reperimento di almeno un posto auto e la monetizzazione di una quota di servizi pari a 7,5 mq/ab.
- Destinazione d'uso ammessa esclusivamente per i soggetti di cui all'art. 2135 del Codice civile, singoli o associati, e da loro familiari di cui all'art. 230 bis del Codice civile. L'attività agrituristica deve essere svolta all'interno dei fabbricati rurali ubicati nel fondo dell'imprenditore agricolo nel rispetto delle disposizioni contenute nella LR n. 38 del 23 marzo 1995
- Scarico dei reflui:
L'area BR.IV n.0111, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere una valutazione puntuale delle caratteristiche di permeabilità del sottosuolo per dimensionare correttamente l'impianto di drenaggio
L'area BR.IV n.2004, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità per dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante *fitodepurazione*.
L'area BR.IV/E n.2005 dovrà prevedere specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità per dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante *fitodepurazione*.
- Interventi di mitigazione:
Le superfici pertinenziali esterne alle aree oggetto di Variante Parziale 7 dovranno essere realizzate con materiali permeabili o semipermeabili.

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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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.

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 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													
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione																		
SUE																								
Con cambio	inizio attività concessione																							
	SUE																							
Senza cambio	inizio attività concessione					1	1	1,2	1,2															
	SUE																							
EDIFICI INTERI	Con cambio	inizio attività concessione			1	1															1,2			
		SUE																						



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

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, 428; 0,07 mq/mq per le aree 297, 628;
0,10 mq/mq per le aree n° 159, 170, 192, 198, 242, 358, 415, 418, 421, 477, 496, 503, 519, 543, 616,
617, 620, 629, 630, 632; 0,12 mq/mq per le aree n° 624, 625;
0,15 mq/mq per le aree n° 153, 154, 160, 178, 179, 187, 435, 512, 576, 634, 635, 636;
0,11 mq/mq per l'area 623;
0,14 mq/mq per l'area n° 627; 0,20 mq/mq per l'area n° 341.

Prescrizioni particolari:

- 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.

- 3) 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.
- 4) Prescrizioni specifiche:
Il progetto di attuazione dell'area CR.II n.0623 dovrà porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento
- 5) Interventi di mitigazione:
Le superfici pertinenziali esterne alle aree oggetto di Variante Parziale 7 dovranno essere realizzate con materiali permeabili o semipermeabili

Art. 37 Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto. - CR.III

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.III riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G. aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 42 delle N.T.A.) ed a nuove sedi viarie. In questo caso lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettarne sia la localizzazione che la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area indicata in cartografia risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'area.

Per l'attuazione del Piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida esteso all'intera area urbanistica effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa per almeno i 3/5 della capacità edificatoria totale dell'area. Tale progetto guida deve essere assunto dalla pubblica Amministrazione con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.III sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della l.u.r. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della l.u.r. 56/77 e successive modificazioni. All'interno delle zone CR.III potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli Art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura che sarà definita dal Comune nell'ambito della stesura della convenzione. Per le aree urbanistiche di tipo CR.III il P.R.G. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti.

Le "Schede di Area" definiscono, per ogni area urbanistica gli aspetti seguenti:

- l'indice territoriale di superficie da applicare all'intera parte dell'area o alle unità minime d'intervento;

- le percentuali di destinazioni d'uso previste per il terziario, il commercio e la residenza;
- la capacità insediativa prevista, calcolata dividendo il volume edificabile residenziale per 135 mc/ab o la Sul per 45 mq/ab;
- la superficie a standard da dismettere calcolata analiticamente per ogni destinazione d'uso prevista;
- la superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione territoriale di superficie;
- la nuova viabilità pubblica;
- gli spazi pubblici che devono essere prescrittivamente dismessi all'interno dell'intervento;
- le aree fondiarie su cui è possibile concentrare l'edificazione;
- gli spazi vincolati a verde privato.

Tali Schede, comprese nelle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo nei limiti precisati al precedente Art. 2, 2° comma, lettera d).

Per le zone CR.III valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) in presenza di S.U.E.:
 - 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area";
 - 2) Le prescrizioni contenute nella Scheda d'Area potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
 - 3) al fine del computo degli standards urbanistici è possibile l'assoggettamento ad uso pubblico di parte del territorio, fino ad un massimo di 7 mq/ab, così come previsto dall'Art. 21, 1° comma, punto 1, l.u.r. 56/77;
 - 4) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 45;
 - 5) le convenzioni dello S.U.E. devono prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, allacciamenti elettrici, gas, telefono, luce elettrica). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione.
 - 6) In applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 32 del Regolamento Edilizio, i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.

- b) in assenza di S.U.E.:
- 1) possono essere realizzate recinzioni mediante opere a giorno;
 - 2) è possibile intervenire sugli eventuali manufatti eventualmente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, come definite al Titolo II delle presenti Norme e mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria) di cui al Titolo III delle presenti Norme;
 - 3) è consentito intervenire sulle aree non edificate senza che ciò comporti cambio fra le attività e gli usi, come definiti al Titolo II, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole, di cui all'Art. 39, per le quali è consentito il cambiamento all'interno degli usi previsti per la zona EE.

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 appartenenti alla zona CR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

CR.III

ART: 37 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	
•							•		•			•	•	•	•		•						

TIPIE 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	inizio attività concessione																						
		SUE																						
	Con cambio	inizio attività concessione																						
		SUE																						
EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività concessione				1																		
		SUE					3	3	4	2														
	Con cambio	inizio attività concessione				1																		
		SUE					3	3	4	2														



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 40%

Tipologia edilizia: secondo quanto previsto dalla scheda d'area o in alternativa dallo SUE approvato

Altezza massima delle fronti: secondo quanto previsto dalla scheda d'area o in alternativa dallo SUE approvato

Indice di utilizzazione fondiario: ---

Indice di utilizzazione territoriale: secondo quanto previsto dalla scheda d'area o in alternativa dallo SUE approvato

- 1) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la s.l.p., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- 3) L'intervento è consentito al termine di validità dello SUE.
- 4) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno più lotti.