

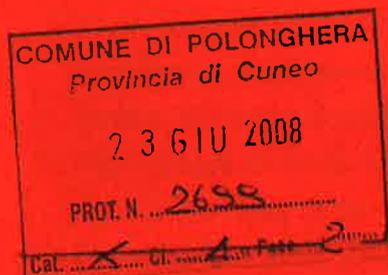
STUDIO
ARCHITETTI
ASSOCIATI

Progettazione
Urbanistica
Calcolo c.a.

SELLINI Arch. Davide

C.so Piemonte 5
12037 - SALUZZO -
TEL. 017541558

P. IVA: 00797970043



COMMITTENTE:

COMUNE DI POLONGHERA

IL SINDACO

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO COMUNE DI POLONGHERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE n.3

ai sensi del 7° comma dell'art.17 della L.R.U. così come modificato dall'art. 1 della L.R. 41 del 29.07.97

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
ESTRATTI PLANIMETRICI
ESTRATTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
SCHEDE NORMATIVE

Adottato con D.C.C. n° 11 del 18/04/2008
Approvato con D.C.C. n° 48 del 25/06/2008

20 giugno 2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
Zullo Dott. Raffaele



Il Responsabile dell'Area TecnicoManutenitiva
arch. Daniela Fabbri

ALLEGATI:

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| 1 | Legenda P.R.G.C.
Stralcio planimetria TAV 3b di PRGC vigente
Stralcio planimetria TAV 3b di PRGC in variante | scala 1:5000
scala 1:5000 |
| 2 | Legenda P.R.G.C.
Stralcio planimetria TAV 3c di PRGC vigente (CR5 – CR7)
Stralcio planimetria TAV 3c di PRGC in variante(CR5 – CR7) | scala 1:2000
scala 1:2000 |
| 3 | Legenda P.R.G.C.
Stralcio planimetria TAV 3c di PRGC vigente (AP6)
Stralcio planimetria TAV 3c di PRGC in variante(AP6) | scala 1:2000
scala 1:2000 |
| 4 | Norme Tecniche di Attuazione vigenti – art. 22
Norme Tecniche di Attuazione in variante – art. 22 | |
| 5 | Norme Tecniche di Attuazione vigenti – art. 27
Norme Tecniche di Attuazione in variante – art. 27 | |
| 6 | Schede aree C.R.5 – C.R.7 – A.P.6 vigenti
Schede aree C.R.5 – A.P.6 in variante | |
| 7 | Tabella aree di servizio vigente
Tabella aree di servizio in variante | |

IL SEGRETARIO COMUNALE
Zullo Dott. Raffaele

LEGENDA:



AREA AGRICOLA



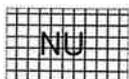
CU

CENTRO URBANO



CR

COMPLETAMENTO RESIDENZIALE



NU

NUOVA EDIFICAZIONE



SP

SERVIZIO PUBBLICO



VP

VERDE PRIVATO



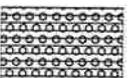
AAP

ATTREZZATURE PRIVATE



AP

ATTIVITA' PRODUTTIVE



ATTIVITA' PRODUTTIVE

per impianti tecnologici senza incremento di superficie coperta



IT

IMPIANTI TECNOLOGICI



AS

AREA DI SALVAGUARDIA



Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutenitiva
arch. Daniela Fabbri

IL SEGRETARIO COMUNALE
Zullo Dott. Raffaele



Il Responsabile dell'Arca Tecnico/Manutenitiva
arch. Daniela Fabbri



ALLEGATO 1 - Stralcio planimetria TAV 3b di PRGC in variante scala 1:5000



IL SEGRETARIO COMUNALE
 Zilio Dott. Raffaele

ALLEGATO 2 - Stralcio planimetria TAV 3c di PRGC in variante (CR5 - CR7) scala 1:2000

Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutenitiva
 arch. Daniela Fabbrì





Il Responsabile dell'Area Tecnica/Manutenzione
arch. Daniela Fabbri



IL SEGRETARIO COMUNALE
Zulio Doti Raffaele

Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.) in variante

Rappresenta i lotti liberi, all'interno del Centro Urbano, la cui edificazione prevista dal P.R.G.C. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Completamento Residenziale sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente, nel periodo di previsione del P.R.G.C..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- r - residenziale
- s - servizi pubblici ed attività sociali:
 - s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
 - s3 - spazi pubblici per parcheggio

Sono considerate ammesse:

- p - attività produttive (nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge 447/95 e nel rispetto della soglia massima di rumore all'esterno dell'edificio):
 - p2 - attività produttive del settore secondario: artigianali compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri con numero massimo di 5 addetti.
 - p3 - attività produttive del settore terziario con superficie di vendita fino a mq. 200 e attività direzionali.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Concessione Edilizia:
 - Nuova Costruzione

(C) Consistenza Edilizia:

- Nuova edificazione con i seguenti indici:
 - densità fondiaria: vedere schede
 - rapporto di copertura: max 50%
 - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terra a portico o garages con altezza max 2,50)
 - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50
 - distanze tra fabbricati: uguale all'altezza dell'edificio più alto con minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
 - distanze dai confini del lotto: uguale all'altezza dell'edificio più alto con minimo mt.5,00
- Costruzione di bassi fabbricati adibiti ad autorimessa entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza o a confine.
- Interventi pubblici per servizi ed infrastrutture di interesse generale con indici di densità superiori a quelli previsti.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare



Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutenitiva
arch. Daniela Fabbri

- edifici abitativi di tipo plurifamiliari
- edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paralberghiera
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi di cui al presente Articolo, trattandosi di aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente, è compresa nei casi di cui all'Art. 91 quinquies della L.R.U..

Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione minima di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U. o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, saranno monetizzati.

Per le aree C.R.2 – C.R.4 – C.R.5 la monetizzazione non sarà ammessa per la quota di aree destinate a parcheggi pubblici, che pertanto dovranno essere reperite in posizione di agevole ed immediata accessibilità.

Per alcune aree di completamento, specificatamente indicate nella relativa scheda, è previsto il convenzionamento di cui all'art. 49, 5° comma, della L.R.U.

Nell'area C.R.5 saranno ammessi esclusivamente interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.



Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutenitiva
arch. Daniela Fabbri

Art. 27 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)

in variante

Si riferiscono alle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

(A) Destinazione d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi pubblici ed attività sociali:

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)

s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

p - attività produttive:

p2 - attività produttive del settore secondario: industriale ed artigianale

p3 - attività produttive del settore terziario (con esclusione di quelle di cui all'art.6, comma 3 della D.C.R. del 24/1/95 n. 965-1344) e attività direzionali

Sono considerate ammesse:

r - residenziale: per il proprietario di attività produttiva e/o il custode

(B) Tipologia d'intervento:

- con Concessioni Edilizia o Autorizzazione:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
- Nuove Costruzioni

- con Strumento Urbanistico Esecutivo:

- Nuove costruzioni (nelle aree in cui è specificatamente richiesto nella relativa scheda)
- Ristrutturazione Urbanistica

Sono fatti salvi gli S.U.E. legittimamente già approvati e/o in via di esecuzione che sono recepiti integralmente nel P.R.G.C.

(C) Consistenza edilizia:

Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi e per le nuove costruzioni con i seguenti indici:

- fino ad 1/3 di rapporto di copertura della superficie territoriale (nel caso di S.U.E.)
- fino al 50% di rapporto di copertura della superficie fondiaria
- altezza massima di edificazione fuori terra mt 8.00 (per l'area A.P.1)
- altezza massima di edificazione fuori terra mt. 9,50 ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.(per le altre A.P.)



Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutenitiva
arch. Daniela Fabbri

- distanza dai confini dell'area di pertinenza mt. 5,00
- distanze dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso in cui per comprovata necessità, in funzione delle attrezzature da installare per il tipo di lavorazione prevista nell'insediamento o in parte di esso, siano previste altezze che eccedano l'altezza massima, si potrà derogare da tale misura purché sia dimostrata tale necessità attraverso idonea documentazione tecnica da allegare alla domanda di concessione edilizia, ad esclusione dell'area A.P.1.

Superficie utile calpestabile di abitazione del personale di custodia, del proprietario del direttore, in misura comunque non superiore a mq. 150 per unità abitativa; è consentita una sola unità abitativa per ogni insediamento produttivo.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza)
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore industriale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali.

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.

I singoli progetti devono specificare:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- d) le fasce di protezione antinquinamento ove previste.

Condizioni d'intervento:

Gli interventi, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica e della Nuova Costruzione (nelle aree in cui sia espressamente prescritto) per cui è richiesto lo Strumento Urbanistico Esecutivo, sono ammessi con Concessione Singola; per le nuove costruzioni e ampliamenti, in sede di attuazione, si dovrà assicurare la dotazione minima di aree a standards di cui all'Art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U. o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, tali aree potranno essere monetizzate (solo per le aree A.P.1 – A.P.2 – A.P.3 – A.P.4 – A.P.5 – A.P.6 già parzialmente o totalmente compromesse) al fine di un loro puntuale recupero entro le aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C..

Nella parte di area AP6 evidenziata con tratteggio non sarà ammessa nuova superficie coperta ma esclusivamente la realizzazione di impianti tecnologici o deposito materiali collegati all'attività esistente. Per tali realizzazioni dovranno essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione per un corretto inserimento ambientale, con creazione di zone di filtro verdi, piantumazioni, ecc..

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.



Il Responsabile dell'Area TecnicoManutentiva
arch. Daniela Fabbri

P.R.G.C. – COMUNE DI POLONGHERA	N.T.A.	Scheda n° 5
AREA COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	ART. N.T.A. 22	SIGLA C.R.7
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 1.220
2) Capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra		mq. 1.220
3) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 10
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r- s2 – s3		
Ammessa : p2 – p3 (vedere art. 22 N.T.A. – Prescrizioni d'intervento punto A)		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
■ nuova costruzione		
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq.	n.d.
Densità fondiaria.....	mc./mq.	1,00
Rapporto di copertura territoriale.....		n.d.
Rapporto di copertura fondiario.....		50%
Piani fuori terra.....	n°	2 + 1*
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
* - (piano terreno a portico e garages max mt. 2,50).		
- Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U. o monetizzazione (salvo la quota dei parcheggi che dovrà essere reperita in agevole posizione).		
- Vedere art. 22 N.T.A.		



Il Responsabile dell'Area Tecnica/Manutenzione
arch. Daniela Fabbri

P.R.G.C. – COMUNE DI POLONGHERA

N.T.A.

Scheda n° 46

AREA

ART. N.T.A.

SIGLA

ATTIVITA' PRODUTTIVE

27

A.P.6

CAPACITA' INSEDIATIVA

- | | | |
|---|-----|--------|
| 1) Superficie territoriale dell'area | mq. | 43.245 |
| 2) Capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra | mq. | ----- |
| 3) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista | ab. | ----- |



(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Propria : s5 – s6 – p2 – p3 (vedere art.27 N.T.A. – Prescrizioni d'intervento punto A)

Ammessa : r (vedere art. 27 N.T.A. – Prescrizioni d'intervento punto A e C)

(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| ■ manutenzione ordinaria | ■ demolizione ricostruzione |
| ■ manutenzione straordinaria | ■ ampliamento e/o sopraelevazione |
| ■ restauro conservativo | ■ nuova costruzione |
| ■ risanamento conservativo | ■ ristrutturazione urbanistica |
| ■ ristrutturazione edilizia di tipo A | |
| ■ ristrutturazione edilizia di tipo B | |
| ■ demolizione | |

Il Responsabile dell'Area Tecnica/Manutenzione
Arch. Daniela Pappalardo

(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:

Densità territoriale.....	mc./mq.	n.d.
Densità fondiaria.....	mc./mq.	n.d.
Rapporto di copertura territoriale.....		n.d.
Rapporto di copertura fondiario.....		50%
Piani fuori terra.....	n°	n.d.
Altezza massima fuori terra.....	mt.	9,50*

(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :

- * - Vedere art. 27 N.T.A. punto C Consistenza edilizia
- Obbligo di S.U.E. preventivo per Ristrutturazione urbanistica.
- Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione minima di aree a standard urbanistici ai sensi della L.R.U. o a giudizio dell'Amm. Comunale essere monetizzate.

P.R.G.C. – COMUNE DI POLONGHERA	N.T.A.	Scheda n° 34
AREA COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	ART. N.T.A. 22	SIGLA C.R.5
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	3.120 4.340
2) Capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra	mq.	3.120 4.340
3) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	26 36
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s2 – s3		
Ammessa : p2 – p3 (vedere art. 22 N.T.A. – Prescrizioni d'intervento punto A)		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
■ nuova costruzione		
 Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutenitiva arch. Daniela Fabbri		
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq.	n.d.
Densità fondiaria.....	mc./mq.	1,00
Rapporto di copertura territoriale.....		n.d.
Rapporto di copertura fondiario.....		50%
Piani fuori terra.....	n°	2 + 1*
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
* - (piano terreno a portico e garages max mt. 2,50).		
- Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U. o monetizzazione (salvo la quota dei parcheggi che dovrà essere reperita in agevole posizione).		
- Vedere art. 22 N.T.A.		
- ammessi esclusivamente interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.		

P.R.G.C. — COMUNE DI POLONGHERA

N.T.A.

Scheda n° 5

AREA

ART. N.T.A.

SIGLA

COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

22

C.R.7

CAPACITA' INSEDIATIVA

- | | | |
|---|-----|-------|
| 1) Superficie territoriale dell'area | mq. | 1.220 |
| 2) Capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra | mq. | 1.220 |
| 3) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista | ab. | 10 |

(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Propria : r — s2 — s3

Ammessa : p2 — p3 (vedere art. 22 N.T.A. — Prescrizioni d'intervento punto A)

(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- — nuova costruzione

(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:

Densità territoriale.....	mc./mq.	n.d.
Densità fondiaria.....	mc./mq.	1,00
Rapporto di copertura territoriale.....	————	n.d.
Rapporto di copertura fondiario.....	————	50%
Piani fuori terra.....	n°	2 + 1*
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,50

(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :

* — (piano terreno a portico e garages max mt. 2,50).

— Gli interventi devono assicurare la dotazione minima di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U. o monetizzazione (salvo la quota dei parcheggi che dovrà essere reperita in agevole posizione).

— Vedere art. 22 N.T.A.



Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutentiva
arch. Daniela Fabbri

P.R.G.C. – COMUNE DI POLONGHERA	N.T.A.	Scheda n° 46
AREA ATTIVITA' PRODUTTIVE	ART. N.T.A. 27	SIGLA A.P.6
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	43.245 52.906
2) Capacità territoriale aggiuntiva massima fuori terra	mq.	-----
3) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-----
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : s5 – s6 – p2 – p3 (vedere art.27 N.T.A. – Prescrizioni d'intervento punto A)		
Ammissa : r (vedere art. 27 N.T.A. – Prescrizioni d'intervento punto A e C)		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ manutenzione ordinaria ■ manutenzione straordinaria ■ restauro conservativo ■ risanamento conservativo ■ ristrutturazione edilizia di tipo A ■ ristrutturazione edilizia di tipo B ■ demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ demolizione ricostruzione ■ ampliamento e/o sopraelevazione ■ nuova costruzione ■ ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq.	n.d.
Densità fondiaria.....	mc./mq.	n.d.
Rapporto di copertura territoriale.....		n.d.
Rapporto di copertura fondiario.....		50%
Piani fuori terra.....	n°	n.d.
Altezza massima fuori terra.....	mt.	9,50*
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
<p>* - Vedere art. 27 N.T.A. punto C Consistenza edilizia</p> <p>- Obbligo di S.U.E. preventivo per Ristrutturazione urbanistica.</p> <p>- Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione minima di aree a standard urbanistici ai sensi della L.R.U. o a giudizio dell'Amm. Comunale essere monetizzate.</p> <p>- Nell'area evidenziata con tratteggio non è ammessa la realizzazione di nuova superficie coperta.</p>		

Il Responsabile dell'Area Tecnico/Manutenitiva
Arch. Daniela Pizzi