Città di Ivrea

PRG2000

Elaborato P1
Norme di Attuazione

PRG2000

VAR. 1/2007 DEL. N.27 DEL 28 MAGGIO 2007
VAR. 2/2007 DEL. N. 58 DEL 1 OTTOBRE 2007
VAR. 3/2007 DEL. N. 85 DEL 19 DICEMBRE 2007
VAR. 4/2008 DEL. N. 11 DEL 6 APRILE 2009
VAR. 6/2009 DEL. N. 9 DEL 26 FEBBRAIO 2010
VAR. 7/2009 DEL. N. 56 DEL 27 SETTEMBRE 2010
VAR. 8/2012 DEL. N. 22 DEL 27 MARZO 2012
VAR. 9/2012 DEL. N. 67 DEL 28 SETTEMBRE 2012
Correzione errori materiali DCC n.68 del 28.09.2012
VAR.10/2013 DEL. N. 39 DEL 2 LUGLIO 2013
Rev. Art. 48.12 DEL n. 6 del 10 FEBBRAIO 2014
VAR.11/2016 DEL. N. 63 DEL 10 OTTOBRE 2016
VAR. Sempl./2017 D.C.C. n. 5 del 13.02.2017
Correzione errori materiali DCC n.36 del 23 aprile 2018
Correzione errori materiali DCC n. 8 del 01 febbraio 2021

Sindaco
sig. Fiorenzo Grijuela

Assessore all'urbanistica
arch. Alberto Redolfi

Progettisti

Ufficio di piano
arch. Nedo Vinzio
arch. Linda Palese

Con
dott. Anna De Iaco per le nome speciali sul commercio

Indice

Titolo I Disposizioni generali, attuazione e gestione del piano

Capo I Generalità

Art. 1 Principi

Art.2 Contenuti delle Norme ed Elaborati del piano

Art. 3 Caratteri ed efficacia degli elaborati

Art. 4 Elementi ed obiettivi strutturali del piano

Art. 5 Regime legale applicabile agli interventi edilizi

Capo II Parametri e classificazioni

Art. 6 Grandezze urbanistiche - ambientali

Art. 7 Grandezze edilizie - ambientali

Art. 8 Indici urbanistici - ambientali

Capo III Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

Art. 9 Norme generali

Art.10 Tipologie di intervento edilizio e urbanistico

Capo IV Disciplina degli interventi sull'ambiente

Art.11 Tipologie di intervento paesaggistico ambientale

Art.12 Tipologie di intervento ecologico-ambientale

Art.13 Tutela e sviluppo del verde urbano

Art.14 Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana

Art.15 Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche

Capo V Usi del territorio

Art.16 Criteri generali relativi agli Usi del territorio

Art.17 Usi del territorio e carico urbanistico primario

Art.18 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

Art.19 Cambiamento della destinazione d'uso

Capo VI Attuazione del piano

Art.20 Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica

Art.21 Strumenti urbanistici attuativi

Capo VII Articolazione e struttura del piano

Art.22 Territori, sistemi e componenti

Art.22bis Corrispondenze alla classificazione del DI n. 1444/68

Art.23 Carta per la qualità

Titolo II Sistema insediativo

Capo I Componenti del sistema insediativo

Art.24 Articolazione delle componenti del sistema insediativo

Capo II Città storica antica e moderna

Art.25 Definizione, obiettivi e componenti della Città Storica antica e moderna. Norme generali

Art.26 Tessuti storici stratificati su impianti originari (TSA1)

Art.27 Tessuti di sostituzione o ampliamento (TSA2)

Art.28 Ambiti di valorizzazione della città storica (VCS)

Art.29 Tessuti del nucleo storico periferico (TSA3)

Art.30 Tessuti di impianto storico periferici (TSA4)

Art.31 Edifici e complessi isolati della città storica antica

Art.32 Ville e giardini storici di pregio

Art.33 Tessuti dei quartieri moderni olivettiani (TSM1)

Art.34 Complessi residenziali moderni a carattere estensivo (TSM2)

Art.35 Tessuti olivettiani polifunzionali e produttivi (TSM3)

Art.36 Edifici, complessi e spazi aperti della città storica moderna

Art.37 Siti e resti archeologici

Capo III Città consolidata

Art.38 Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata

Art.39 Tessuti della città consolidata. Norme generali

Art.40 Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC1)

Art.41 Tessuti urbani con tipologie insediative a media densità (TC2)

Art.42 Tessuti urbani a impianto unitario (TC3)

Art.43 Tessuti urbani collinari con unità insediative isolate (TC4)

Art.44 Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)

Art.45 Tessuti per attività polifunzionali (TC6)

Art.46 Tessuti per attività produttive (TC7)

Capo IV Città della trasformazione

Art.47 Definizione, obbiettivi e componenti della Città della trasformazione

Art.48 Ambiti di trasformazione. Norme generali

Art.49 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (ATS, AR, AQ, AT1 e AT2)

Art.50 Ambiti di trasformazione per attività (API, AIA)

Art.51 Ambiti di trasformazione per servizi (AS)

Art.52 Ambiti a pianificazione esecutiva già definita

Titolo III Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti

Capo I Componenti del Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti

Art.53 Componenti del Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti

Capo II Verde e servizi pubblici o di uso pubblico

Art.54 Verde e servizi pubblici o di uso pubblico.Norme generali

Art.55 Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale (Art.21 Lur56/77)

Art.56 Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale (Art.22 Lur56/77)

Art.57 Altre attrezzature d'interesse generale

Capo III Servizi privati di uso pubblico

Art.58 Servizi privati di uso pubblico. Norme generali

Art.59 Servizi e attrezzature private

Art.60 Impianti ed attrezzature sportive private

Capo IV Infrastrutture per la mobilità

Art.61 Infrastrutture ferroviarie

Art.62 Infrastrutture viabilistiche

Art.63 Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria

Art.64 Impianti ed attrezzature per la mobilità

Art.65 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana

Art.66 Percorsi e piste ciclabili

Capo V Aree e impianti tecnologici a rete

Art.67 Reti energetiche

Art.68 Reti e sistemi del servizio idrico

Art.69 Reti per il trasporto dell'energia e impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

Art.70 Impianti di illuminazione

Art.71 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

Titolo IV Sistema ambientale e agricolo

Capo I Componenti del Sistema ambientale e agricolo

Art.72 Componenti e criteri generali

Art.73 Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto

Art.74 Laghi

Art.75 Rete ecologica

Capo II Territori agricoli di pianura

Art.76 Norme generali

Art.77 Terreni agricoli

Art.78 Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato

Art.79 Territorio a parco fluviale

Art.80 Recupero degli edifici esistenti nei Territori agricoli di pianura

Capo III Territori collinari

Art.81 Ambienti collinari a valenza paesaggistica ambientale

Art.82 Insediamenti collinari per vivai e serre

Titolo V Norme transitorie, speciali e finali

Capo I Norme transitorie

Art.83 Disciplina transitoria

Capo II Norme speciali

Art.84 Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla Lr 28/99 e DCR n.563-13414 del 29.10.99

Capo III Norme finali

Art.85 Edifici condonati

Art.86 Vincoli ambientali di salvaguardia

Art.87 Recepimento delle leggi regionali 21/1998 e 9/2003

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Capo I
GENERALITÀ

Art.1
Principi

1.01 La disciplina urbanistica del PRG si ispira:
- al *principio di sussidiarietà,* che comporta il preciso riconoscimento delle responsabilità e degli oggetti che competono al livello della pianificazione comunale, per ruolo ed autonomia amministrativa;
- al *principio della copianificazione,* che influenza il carattere processuale e orizzontale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore.
- al *principio della perequazione urbanistica* che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano di fatto configura, sulla base di un'oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali e ambientali presenti sul territorio.

1.02 Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ivrea s'ispirano inoltre ai principi d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'Art.97 della Costituzione e nell'Art.1 della LN 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Art.2
Contenuti delle Norme ed Elaborati del piano

2.01 Le presenti norme e Tabelle sinottiche ad esse allegate, dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRG del Comune di Ivrea, ai sensi della Lur 56/77 del Piemonte e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

2.02 Il PRG è costituito dai seguenti *elaborati prescrittivi*
- Elaborato P1, Norme di attuazione
- Tavola P2.1, Assetto urbanistico generale. Tavola Nord (scala 1:5.000)
- Tavola P2.2, Assetto urbanistico generale. Tavola Sud (scala 1:5.000)
- Tavole P3, Assetto urbanistico (scala 1:2.000)
- Tavola P4.1, Assetto della Città storica (scala 1:1.000)
- Tavole P4.2, Assetto dei tessuti storici periferici. Est e Ovest (scala 1:2.000)
- Elaborato P5, Elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica
- Tavola P7, Vincoli (scala 1:10.000)
- Tavole P8, Sintesi della pericolosità geologica e assetto urbanistico. Nord e Sud (scala 1:5.000)

2.03 Il PRG è costituito dai seguenti *elaborati programmatici e gestionali*
- Tavola Pr1, Schema strutturale (scala 1:15.000)

- Tavola Pr2, Proposte per il sistema ambientale (scala 1:15.000)
- Tavola Pr3, Proposte per il sistema della mobilità (scala 1:15.000)
- Tavola Pr4, Proposte per il sistema insediativo e dei servizi (scala 1:15.000)
- Tavola Pr5.1, Carta per la qualità. Tavola Nord (scala 1:5.000)
- Tavola Pr5.2, Carta per la qualità. Tavola Sud (scala 1:5.000)
- Tavola integrativa alle tavole Pr 5.1 e Pr 5.2 – Carta per la qualità. Identificazione della Nominated property e buffer zone (scala 1:10.000)
- Elaborato, Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano

2.04 Il PRG è costituito dai seguenti *elaborati illustrativi*

- Elaborato I1, Relazione di Piano
- Tavola I2, Assetto territoriale generale rappresentativo anche dei comuni contermini (scala 1:25.000)
- Tavola I3, Territori (scala 1:15.000)
- Tavola I4, Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento territoriale (scala 1:25.000)
- Tavola I5, Assetto infrastrutturale esistente e programmato. Inquadramento comunale (scala 1:10.000)
- Tavola I6, Servizi esistenti e previsti (scala 1:10.000)

2.05 *Allegati tecnici* del Progetto preliminare

- Elaborato AT1, Delibera programmatica di PRG (dic.2001)
- Tavola AT2.1, Vincoli limitazioni e valori del Sub-ambito di Ivrea. Vincoli, limitazioni e valori ambientali, paesistici e culturali (scala 1:25.000)
- Tavola AT2.2, Vincoli limitazioni e valori del Sub-ambito di Ivrea. Valori e limitazioni agricoli e ambientali (scala 1:25.000)
- Tavola AT2.3, Vincoli limitazioni e valori del Sub-ambito di Ivrea. Fasce di rispetto infrastrutturali e previsioni del PTC per il sistema della mobilità (scala 1:25.000)
- Tavola AT2.4, Vincoli limitazioni e valori del Sub-ambito di Ivrea. Vincoli, limitazioni idrogeologici (scala 1:25.000)
- AT3.1, Sistema ambientale e agricolo: uso del suolo agricolo e forestale
- AT3.2, Sistema ambientale e agricolo: idrografia e caratteri ambientali naturali
- Tavola AT4, Stato di fatto. Insediamenti e servizi (scala 1: 5.000)
- Tavole AT4bis, Stato di fatto del territorio al 1999. Ortofoto. Nord e Sud (scala 1:5.000)
- Tavola AT5, Stato di diritto. Insediamenti e servizi (scala 1: 5.000)
- Tavola AT6, Residui di piano. Insediamenti e servizi (scala 1: 5.000)
- Tavola AT7, Assetto ecologico ambientale. Permeabilità superficiale dei suoli urbani (scala 1:10.000)
- Tavola AT8, Analisi dei beni architettonici per la formazione del nuovo PRG. Elementi per la definizione di indirizzi normativi (scala 1:2.000)
- Tavola AT9.1, Infrastrutture tecnologiche, ecologiche ed energetiche. Reti acquedotto e fognature (scala 1:10.000)
- Tavola AT9.2, Infrastrutture tecnologiche, ecologiche ed energetiche. Reti energetiche (elettrodotti, metanodotti, gasdotti), di telecomunicazione e impianti per lo smaltimento dei rifiuti e degli inerti (scala 1:10.000)
- Elaborato AT.11, Studi, analisi ed elaborati della Città storica
- Elaborato AT.12, Indagini sociologiche per il piano
- Elaborato AT.13, Analisi delle linee di soglia dei costi differenziali

2.05bis Elaborato Tecnico: Rischio di incidenti rilevanti – RIR.
L'elaborato, predisposto ai sensi DM 9 maggio 2001 "*Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante*" e della nota degli Assessorati regionali Ambiente e Urbanistica Prot. 14101 del 9.9.2002, consiste in una Relazione con allegata cartografia in scala 1:5.000.

2.06 Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo; gli elaborati programmatici e gestionali evidenziano gli obiettivi, le scelte, i condizionamenti qualitativi che dovranno guidare la progettazione di singoli interventi, di progetti unitari da coordinare o di piani di settore; gli elaborati illustrativi esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, le strategie e le scelte di Piano; gli *Allegati tecnici* costituiscono il materiale di supporto alle scelte del PRG ed alla sua redazione: essi sono conservati presso il Comune di Ivrea.

2.07 Compongono infine il PRG piani e programmi settoriali già predisposti dall'Amministrazione comunale, quali il *Piano urbano del traffico*, il *Programma piste ciclabili* (Lr33/90), il *Piano del Colore*, il *Catalogo dei beni tipologici, costruttivi e decorativi della città di Ivrea (L.R. 35/95*), il *Piano di zonizzazione acustica*, nonché quelli che saranno predisposti in coerenza con il presente PRG.

Art.3
Caratteri ed efficacia degli elaborati

3.01 La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *Elaborati prescrittivi* di cui al precedente Art.2.

3.02 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

3.03 Nell'eventuale contrasto tra le Norme di Attuazione (NdA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

3.04 I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle Fasce fluviali e delle classi di rischio geologico, ai sensi rispettivamente del PAI-DPCM 24.05.2001 e della Circolare PGR 7/LAP/1996, sono identificati e normati nell'Elaborato P5 Elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica del PRG. Essi prevalgono negli eventuali contrasti con la normativa e le tavole prescrittive del PRG.

3.05 Gli *elaborati programmatici e gestionali,* di cui al precedente Art.2, per i quali l'Amministrazione Comunale provvederà ad un aggiornamento periodico, hanno valore di conoscenza e di indirizzo. Essi comprendono materiali finalizzati alle politiche integrate in attuazione del PRG.

3.06 Ogni successiva modifica agli *elaborati prescrittivi* comporta variante al PRG. Ogni eventuale modificazione degli altri elaborati è di competenza della Giunta Comunale.

Art.4
Elementi ed obiettivi strutturali del piano

4.01 Sono considerati elementi e obiettivi strutturali del PRG i seguenti:

- Per il *Sistema Ambientale,* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole P2, P3 e Pr2 e la normativa degli Artt. 72, 73, 74, 75, 76 e 81**;**
- Per il *Sistema della mobilità* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole P2, P3, Pr3 e I5 e la normativa degli Artt. 61, 62, 63, 64, 65, 66;
- Per *il Sistema del verde, dei servizi e degli impianti* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole P2, P3 e Pr4 e la normativa degli articoli 53, 54, 58;
- Per la *Città storica,* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole P3, P4.1, P4.2, Pr1, Pr4, Pr5 e la normativa generale del Capo II del Titolo II;
- Per la *Città consolidata recente* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole P3, Pr4, Pr5 e i criteri generali degli articoli 38 e 39;
- Per la *Città da Trasformare,* gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavola P3, Pr1, Pr4 e la normativa generale degli articoli 47 e 48.

Art.5
Regime legale applicabile agli interventi edilizi

5.01 L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.

5.02 Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizi del territorio sono assoggettati a Titolo abilitativo (denuncia di inizio attività, permesso di costruire o altro regime autorizzativo, comunque stabiliti dalle leggi vigenti).

5.03 Gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona del PRG sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi finalizzati soltanto ad adeguarsi alle presenti norme.

5.04 Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia stata frazionata dopo l'adozione del PRG allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria (UF) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi e quindi la verifica UF sarà operata sul lotto originario.

Capo II
PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI

Art.6
Grandezze urbanistiche - ambientali

6.01 *Superficie territoriale* ST: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo SUE, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'*Indice di edificabilità territoriale* UT.

6.02 *Superficie fondiaria* SF: misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante attuazione diretta; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Alla SF si applica l'*Indice di edificabilità fondiaria* UF.

6.03 *Superficie coperta* SC: misura in mq la superficie della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

6.04 *Superficie permeabile* SP: misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

6.05 *Capacità insediativa teorica* CIRT: esprime, tramite il rapporto Superficie utile lorda (SUL) /30 mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici nei SUE. La SUL è definita nel successivo Art. 7, comma 1.

6.06 *Carico urbanistico primario Cu*: Con riferimento alla disciplina degli usi di cui al successivo Capo V, esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso Cu/B, medio Cu/M, alto Cu/A. Si ha aumento di carico urbanistico quando vi sia incremento di SUL e/o passaggio tra usi con carico urbanistico maggiore ai sensi dell'art. 17 e/o aumento delle unità immobiliari. Il carico urbanistico viene così determinato:

- Nel caso di incremento di SUL, si fa riferimento alla superficie in ampliamento
- Nel caso di passaggio tra usi che determinano un carico urbanistico maggiore, si fa riferimento alla differenza fra la dotazione di parcheggio dei due usi.
- Nel caso di frazionamento (ovvero aumento del numero delle unità immobiliari catastali) si fa riferimento alla superficie dell'unità da frazionare e, utilizzando i parametri di cui all'art. 17, si definisce la dotazione di area a

parcheggi secondo gli attuali standards dai quali si andranno a detrarre i posti auto già in essere.

Si precisa che, qualora il conteggio determini una area inferiore a 20 mq., la stessa non verrà richiesta.

Si precisa inoltre che nel caso di frazionamento di unità avente destinazione d'uso residenziale, la verifica suddetta andrà svolta solo se entrambe le unità originate costituiscono SUL e sono abitabili ai sensi delle vigenti norme. In caso contrario, non potendoci essere aumento del carico insediativo, tale verifica non andrà svolta.

6.07 Densità arborea A e arbustiva Ar: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

A densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato della superficie minima permeabile prescritta dalle norme delle singole aree.

Ar densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato della superficie minima permeabile prescritta dalle norme delle singole aree.

Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento ai disposti dell'art.892 del Codice Civile.

6.08 *Tessuto*: si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

6.09 *Isolato:* costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

6.10 *Unità edilizia:* rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

6.11 *Ambiti di pertinenza*: costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altro atto abilitativi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante pratica di accatastamento.

6.12 *Lotto di completamento*: tasselli di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il PRG ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. In sede attuativa sono

ammessi adeguamenti di limitata entità del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area. Talvolta il PRG può aver assegnato al lotto di completamento, con apposita simbologia, l'indicazione della localizzazione per il costruendo edificio, il quale, con adeguate motivazioni, potrà trovare altra collocazione all'interno dello stesso lotto di completamento.

Art.7
Grandezze edilizie – ambientali

7.01 *Superficie utile lorda* SUL: misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.
E' esclusa la superficie di:
a) vani corsa degli ascensori e vani scala e atrii;
b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori e i torrini dei corpi scala;
c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi, altane, porticati e pilotis al piano terra;
d) locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,8 mt fuori terra e privi delle caratteristiche di abitabilità, qualora destinati a funzioni asservite agli usi e alle unità funzionali dei livelli sovrastanti (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi). Per tali locali posti su piani inclinati, o comunque che emergono fuori terra con altezza variabile, la verifica di cui sopra andrà fatta come media ponderale delle varie altezze medie di ciascun fronte della costruzione.
e) spazi utilizzabili ricavati nel sottotetto, purchè:
- Nel caso di tetti a falde, o curvi l' altezza media sia inferiore a metri 2,20 con l'altezza della minima inferiore a metri 1.40;
- Nel caso di tetti piani, quando questi non coincidono con l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile, l'altezza sia inferiore a 1,80 metri

7.02 *Superficie utile virtuale* SUv: esprime in termini di superficie utile lorda la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,00 mt, comprendenti anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati.

7.03 *Altezza degli edifici* H: misurata in metri [m] è la massima tra quelle dei fronti, determinate come di seguito.
Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Per volume tecnico si intendono quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo di fabbrica sia al di fuori. Più precisamente si identificano con il locale ascensore, vano corsa ed extra corsa, locali adibiti a centrali termiche, idriche, di ventilazione, refrigerazione, elettriche e quant'altro. Tali volumi non concorrono alla verifica degli indici sterometrici solo qualora, ai sensi della Legge n. 30 del 28.02.1997, si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, all' l'adeguamento dell'impianto stesso su edifici già realizzati.
Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie della facciata della costruzione con: a) la superficie del terreno naturale, b) la superficie del terreno sistemato, se a quota inferiore o se il terreno naturale è in origine depresso rispetto al suo più immediato intorno. Sono escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

7.04 *Numero dei piani P*: Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati; cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile lorda SUL.
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5 del Regolamento Edilizio vigente), nonché gli eventuali soppalchi.
Nel caso di edifici a destinazione residenziale, l'altezza massima di un piano non dovrà essere superiore a 4,20 metri, fatta salva la possibilità di applicazione della norma sui soppalchi, di cui all'art. 55 del Regolamento Edilizio vigente.

7.05 *Volume del fabbricato* V: misurato in metri cubi [m3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di

eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 del Regolamento Edilizio vigente.

7.06 *Distanza dai confini* DC: rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza ai sensi delle presenti disposizioni.
Di norma tale distacco viene fissato in mt. 5,00 per tutti gli Ambiti ad esclusione di quelli della Città storica antica e moderna di cui al successivo Titolo II, Capo II. Per i Tessuti TC6 e TC7 di cui agli Artt. 45 e 46 si fa riferimento alla specifica disciplina contenuta in tali articoli.

7.07 *Distanza degli edifici dalle strade* DS: rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
Il PRG2000, di norma fa riferimento alle distanze fissate dal D.M. 14/04/68, fatto salvo il distacco fissato in mt. 7,50 per tutti i TC4 – Tessuti urbani collinari con unità insediative isolate; per quelli individuati come TC5 - Tessuto di riordino urbanistico e ambientale è prevista la realizzazione di nuovi edifici allineati sul limite delle fasce attrezzate di progetto.

7.08 *Distanza fuori terra tra edifici* DE: rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante, è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

7.09 *Area di concentrazione edilizia* ACE: con riferimento agli Ambiti della Città della trasformazione di cui al successivo Capo III, Titolo II, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato VE e i parcheggi di pertinenza degli edifici, le eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso. Laddove nell'Ambito è previsto l'uso abitativo, l'edificazione residenziale comprende gli interventi di edilizia convenzionata di cui agli Artt. 7,8 della Ln 10/1977; tale edilizia concorre al rispetto delle proporzioni nei confronti del fabbisogno residenziale decennale in misura ed ai sensi dell'Art. 37, lettera a) della Lur 56/1977.

7.10 *Verde privato con valenza ecologica* VE: con riferimento agli ambiti della Città della trasformazione di cui al successivo Capo III, Titolo II, rappresenta l'area attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione.

7.11 *Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo* VS: con riferimento agli ambiti della Città della trasformazione di cui al successivo Capo III, Titolo II, rappresenta l'area da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di *standard* di cui agli articoli 21 e 22 della Lur 56/1977, può comprendere anche suoli per la viabilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale e per l'Edilizia residenziale pubblica (Erp) (1).

Art.8
Indici urbanistici - ambientali

8.01 *Indice di utilizzazione territoriale* UT: rappresenta la *Superficie utile lorda* SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale* ST. Il rapporto è espresso in mq/ha.

8.02 *Indice di utilizzazione fondiaria* UF: rappresenta la *Superficie utile lorda* SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie fondiaria* SF. Il rapporto è espresso in mq/mq.

8.03 *Indice di permeabilità* IP: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile* SP e la *Superficie territoriale* ST o *fondiaria* SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.

8.04 *Rapporto di copertura* RC: Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

(1) *Edilizia residenziale pubblica* Erp: rappresenta l'edilizia residenziale pubblica posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati e si distingue in: *Edilizia sovvenzionata (Es),* cioè attuata dagli enti pubblici sia per la costruzione di nuove abitazioni, sia per il recupero degli edifici esistenti; *Edilizia convenzionata agevolata (Eca)* a proprietà divisa ed indivisa, cioè quella finanziata con mutui agevolati concessi ad enti, cooperative, imprese di costruzione, privati singoli e convenzionata a seconda dei casi in base all'Art. 35 Ln. 865/1971.

Capo III
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.9
Norme generali

9.01 Le tipologie degli interventi edilizi (ex Art. 31 Ln 457/78 e Art. 13 Lur 56/1977) sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NdA.
Solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.
Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.

9.02 In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

9.03 In generale, salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'intervento urbanistico diretto è previsto per gli interventi relativi al Sistema insediativo con riferimento alla Città storica antica e moderna e alla Città consolidata recente, nonché al Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti e per gli interventi relativi al Sistema ambientale. La disciplina edilizia relativa all'intervento urbanistico diretto è regolamentata attraverso indici e grandezze fondiarie.

9.04 Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'intervento urbanistico indiretto mediante strumenti urbanistici esecutivi è previsto per gli interventi relativi alla Città della trasformazione. La disciplina edificatoria relativa all'intervento urbanistico indiretto è regolamentata attraverso indici e grandezze territoriali.

9.05 Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, l'area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture indotte a carattere generale, requisiti necessari sia per gli interventi diretti di nuova edificazione (esclusi gli ampliamenti degli edifici esistenti) che per gli strumenti attuativi.

Art.10
Tipologie d'intervento edilizio e urbanistico

10.01 In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti le tipologie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici.

10.02 Gli interventi si articolano in tre tipologie e relative modalità:
a) manutenzione qualitativa
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
- ripristino tipologico
- ripristino edilizio

- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione

b) ristrutturazione urbanistica
c) nuova costruzione

10.03 Le opere o interventi particolari sono le seguenti:
a) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere
b) mutamento di destinazione d'uso
c) attrezzatura del territorio

10.04 Per la *Città storica antica e moderna*, ad integrazione alle modalità di intervento sopra ricordate, sono definite alcune modalità di intervento specifiche aggiuntive a quelle elencate al precedente comma 10.02, che dovranno essere utilizzate negli interventi all'interno della Città storica antica e moderna, sulla base della disciplina contenuta nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1.000) nonché nelle tavole Pr5.1 e Pr5.2 *Carta per la qualità* (scala 1:5.000).

10.05 *Manutenzione ordinaria (MO)*. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

10.06 *Manutenzione straordinaria (MS)*. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

10.07 *Restauro e risanamento conservativo*. Consistono, in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo A (RCa), quelli che riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'unità edilizia, che ne permettono il suo completo recupero.
Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo B (RCb), quelli che riguardano le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale e documentario.

10.08 *Ripristino tipologico (RT)*. Gli interventi di ripristino tipologico trovano applicazione nella città storica antica e riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente, ma non prevalentemente, demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, che va rispettata, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

10.09 *Ripristino edilizio (Re)*. Gli interventi di ripristino edilizio trovano applicazione nella città storica antica e riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire esauriente documentazione della precedente organizzazione architettonica e per i quali è necessario ricostituire la compagine urbana originaria.
Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento uniformato agli allineamenti prevalenti orizzontali e verticali prevalenti degli edifici adiacenti.

10.10 *Ristrutturazione edilizia (RE)*. Sono interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile lorda, come definite dalla Circolare del PGR n. 5/SG/URB/84 "Definizione dei Tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'Art. 13 della Lur 56/1977" di seguito specificato e dettagliato:
REf ristrutturazione filologica, senza variazione di tipologia, di sagoma, dell'aspetto esterno o incremento della SUL, nel rispetto dei caratteri architettonici originari.
nel rispetto
RE1 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma, con eventuali modifiche esterne, da articolare senza incremento di SUL, fatti salvi contenuti incrementi a carattere eccezionale.
RE2 ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma senza ampliamento della SUL
RE3 come RE2 ma con ampliamento della SUL (sopraelevazione e/o aggiunta laterale e/o di orizzontamenti)
RE4 demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma e volumi a quello preesistente.

10.11 *Demolizione e ricostruzione (DR)*. *Sono interventi* nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di SUL di uno o più edifici all'interno di uno stesso isolato.

10.12 *Demolizione senza ricostruzione (D)*. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono orientati all'opera di risanamento funzionale e formale degli insediamenti. Tali interventi possono riguardare edifici e/o manufatti presenti su tutto il territorio comunale.

10.13 *Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)*. Costituiscono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

10.14 *Nuova edificazione (NE)*. La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, gli ampliamenti degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del T.U. dell'edilizia è soggetta a permesso di costruire, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.

10.15 *Mutamento di destinazione d'uso (MU)*. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso nelle varie zone, connesso o meno a trasformazioni fisiche, se comporta aumento del carico urbanistico primario

(Cu), deve essere subordinato al contemporaneo reperimento dei parcheggi pubblici e privati.

10.16 *Attrezzatura del territorio (AT)*. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione d'infrastrutture, impianti, allestimenti ed opere pubbliche, idrauliche e per la difesa del suolo, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune, le Aziende Autonome e altri Enti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi, ecc. Tali interventi sono valutati e consentiti in tutti i territori di cui al successivo Art. 22, nel rispetto delle norme e delle prescrizioni igienico-sanitarie avendo cura del loro inserimento ambientale e urbanistico.

Capo IV
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'AMBIENTE

Art.11
Tipologie d'intervento paesaggistico ambientale

11.01 Gli interventi paesaggistico-ambientali riguardano essenzialmente i territori della rete ecologica di cui all'art. 75 e del parco fluviale di cui all'art. 79 e si articolano in due tipologie: *Restauro paesaggistico-ambientale* e *Riqualificazione paesaggistico-ambientale*.

11.02 Si definisce intervento di *Restauro paesaggistico-ambientale (REPA)* un insieme di opere finalizzate alla salvaguardia e al miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche, degli spazi aperti in coerenza con il tipo di paesaggio esistente. Gli interventi comprendono il recupero o il restauro dei manufatti (cascine, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

11.03 Si definisce intervento di *Riqualificazione paesaggistico-ambientale (RIPA)* un insieme di opere finalizzate alla ricostituzione o alla creazione di caratteri fisionomici del paesaggio. Gli interventi comprendono la ricostituzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico, archeologiche degli spazi aperti in coerenza con il tipo (ambito) di paesaggio esistente e la costituzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali di progetto attraverso la creazione di filari, aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, finalizzate alla creazione di margini e aree filtro verso abitati e zone produttive e verso infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Gli interventi comprendono altresì il recupero o il restauro dei manufatti (cascine, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale e l'inserimento di nuovi manufatti eventualmente previsti in coerenza con il nuovo quadro paesistico delineato.

Art.12
Tipologie di intervento ecologico-ambientale

12.01 Gli interventi ecologico-ambientali riguardano essenzialmente i territori della rete ecologica di cui all'art. 75 e del parco fluviale di cui all'art. 79 e si articolano in tre tipologie: *Rinaturalizzazione dei suoli; Rinaturalizzazione del reticolo idrografico; Rinaturalizzazione di aree libere*.

12.02 *Rinaturalizzazione dei suoli (RISU)* è la categoria di intervento finalizzata alla rigenerazione ambientale delle aree trasformate o degradate; questa comprende la dismissione e demolizione di edifici ed infrastrutture (eventualmente legati alla delocalizzazione delle attività) e gli interventi necessari alla bonifica ed al recupero dei suoli alterati (eliminazione di coperture impermeabili, risagomatura, etc) e l'eventuale inserimento di nuovi manufatti di servizio finalizzati alle attività previste dalla disciplina di

zona, da realizzare nel rispetto dei caratteri originali tradizionali e del nuovo quadro paesistico delineato.

12.03 *Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RIRI)* è la categoria di intervento finalizzata alla eliminazione di condizioni di degrado dei corsi d'acqua, mediante opere sistematiche di rimeandrizzazione, riqualificazione spondale, etc, ed alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche a questi legate raggiungibili attraverso la rivitalizzazione e la creazione di zone umide associate alle vie d'acqua.

12.04 *Rinaturalizzazione di aree libere (RIAL) è* la categoria finalizzata ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi e la ricreazione di biotopi tipici della campagna eporediese.

Art.13
Tutela e sviluppo del verde urbano

13.01 Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche e private, a decorrere dall'approvazione del *Regolamento generale del verde* da parte del Comune entro un anno dall'entrata in vigore del nuovo PRG dovranno seguire le indicazioni e le prescrizioni contenute nello strumento sopracitato, con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arboree e arbustive) utilizzabili.

Art.14
Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana

14.01 Nella tavola Pr2 *Proposte per il sistema ambientale* (scala 1:10.000) e nelle tavole P2 *Assetto urbanistico generale* (scala 1:5.000) e P3 *Assetto urbanistico* (scala 1:2.000) sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualificazione.

14.02 Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica locale e alla tradizione d'alberatura stradale della città, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel *Regolamento generale del verde*, di cui al precedente articolo.

78.1 I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

14.04 Per i Viali urbani con filari alberati e per i Percorsi di valore paesaggistico individuati nell'Elaborato Pr5 *Carta per la qualità* l'obiettivo è quello della tutela e della conservazione integrale. Nei filari alberati dei Viali urbani gli interventi di manutenzione dovranno tenere conto delle specie arboree tradizionali e in caso di sostituzione dovrà essere garantito nel tempo il ripristino di essenze arboree simili a quelle d'impianto.
Per i Percorsi di valore paesaggistico, gli interventi dovranno in ogni caso salvaguardare l'integrità dell'asse e le sue qualità paesaggistiche

complessive, sia con riferimento alle componenti costitutive (arredo vegetale, muri di sostegno in pietra, affioramenti dioritici, tradizionali sostegni in muratura e pietra per la viticoltura, lastricature, ecc.), sia con riferimento alle visuali e alla percezione del circostante paesaggio collinare e agricolo.
Negli spazi aperti della città storica antica e moderna individuati nella Carta per la qualità, la scelta di nuove essenze arboree ed arbustive da impiantare dovrà derivare da documentati criteri storici e paesaggistici in relazione a sezioni stradali, fronti degli edifici, spazio d'impianti. Ulteriori indirizzi e prescrizioni sono contenuti nel *Regolamento generale del verde* di cui al precedente Art. 13.

Art.15
Compatibilità ambientale delle reti energetiche e tecnologiche

15.01 In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, nonché in tutti gli interventi sull'ambiente deve essere valutata la compatibilità ambientale con le reti e gli impianti tecnologici di cui al successivo Titolo III, Capo V, secondo le prescrizioni e le indicazioni contenute negli Artt. 67, 68, 69, 70 e 71.

Capo V
USI DEL TERRITORIO

Art.16
Criteri generali relativi agli Usi del territorio

16.01 Gli *Usi del territorio*, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli Sistemi di cui ai Titoli II, III e IV, sono articolati nei sei raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

16.02 Ad ogni Uso è attribuito il relativo Carico urbanistico primario Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, evidenziato nel successivo Art. 19. Il *Carico urbanistico primario* Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico primario), M (Medio Carico urbanistico primario), A (Alto Carico urbanistico primario).

16.03 Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli Sistemi di cui ai Titoli II, III e IV, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare, nel loro complesso, sia in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso sia in caso di SUE; sono indicati, inoltre, gli usi esclusi.

16.05 Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

16.06 L'integrazione con la residenza degli Usi di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.

16.07 Sono fatti salvi gli Usi esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.

16.08 E' consentita la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.

16.09 I locali al piano terra degli edifici condominiali esistenti a carattere prevalentemente residenziali, fatto salvo quanto disciplinato per la Città storica, possono essere utilizzati solo per attività terziarie, commerciali, artigianali, pubblici esercizi e comunque a servizio della residenza e delle attività inerenti ai piani superiori, fatto salvo quanto prescritto nel precedente comma 16.07.

Art.17
Usi del territorio e carico urbanistico primario

17.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in sei funzioni:
a) Abitativi;
b) Commerciali;
c) Terziari;
d) Alberghieri e congressuali;
e) Produttivi e manifatturieri;
f) Agricoli e ricettivi extralberghieri.

17.02 Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

a) Usi residenziali
- U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast (Cu B)

b) Usi commerciali
- U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio
  Ferma restando la normativa urbanistica di zona, l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio avverrà secondo i criteri e la disciplina di cui al successivo Art. 84 e dell'Allegato A alle presenti Norme (tabella di compatibilità) nonchè in conformità alle previsioni delle zone di insediamento commerciale individuate nella Tavola P6 *Assetto commerciale* in scala 1:10.000.
  Ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:
  - Esercizi commerciali di vicinato (Cu B)
  - Medie strutture di vendita (Cu M)
  - Grandi strutture di vendita (Cu A)
  Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.
- U2/2 – Commercio all'ingrosso (Cu B)
  Costituisce attività all'ingrosso (ai sensi del Dlgs 114/98, art. 4, comma 1, lettera a) quella svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali. Le attrezzature commerciali all'ingrosso, ancorché inferiori a 250 mq di vendita, sono assimilate agli usi produttivi di cui alla successiva lettera e) del presente comma 17.02.
- U2/3 – Impianti commerciali florovivaistici (Cu B)

c) Usi terziari
- U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)
- U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
- U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari,

abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (Cu M)
- U3/3.2 - Artigianato di servizio all'auto, ecc. (Cu M)
- U3/4 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U3/5 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/6.1 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)
- U3/6.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
- U3/7 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (Cu A)
- U3/8 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali) (Cu A)

d) Usi alberghieri e congressuali
- U4/1 - Alberghi e motel (Cu A)
- U4/2 - Centri congressuali (Cu A)

e) Usi produttivi e manifatturieri
- U5/1 - Artigianato produttivo e industria (Cu B)
- U5/2 - Depositi e magazzini (Cu B)
- U5/3 - Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..) (Cu nullo)

f) Usi agricoli e agrituristici
- U6/1 - Abitazioni agricole (Cu nullo)
- U6/2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
- U6/3 - Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
- U6/4 - Impianti zootecnici intensivi (Cu nullo)
- U6/5 – Strutture agrituristiche (Cu B)

Art.18
Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

18.01 Ai carichi urbanistici relativi agli usi di cui al precedente articolo 17, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2:

Cu B	P1-privati	P2-pubblici
Residenziali	4 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL
Commerciali	2 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Terziari	2 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Produttivi	2 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Agricoli	2 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL

Cu M	P1	P2
Commerciali	3 mq/10 mq SUL	5 mq/10 mq SUL
Terziari	3 mq/10 mq SUL	5 mq/10 mq SUL
Produttivi	3 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
Agricoli	3 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL

Cu A	P1	P2
Commerciali	4 mq/10 mq SUL	8 mq/10 mq SUL

Terziari	4 mq/10 mq SUL	8 mq/10 mq SUL
Alberghieri	4 mq/10 mq SUL	15 mq/10 mq SUL

18.02 I parcheggi privati e di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 300 mt misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.

18.03 Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.

18.04 Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

18.05 La quantità di parcheggi pubblici P2 dovrà comunque essere verificata per gli interventi soggetti a SUE e a concessione convenzionata, ferme restando le quantità in cessione (VS) previste dal presente piano.

Art.19
Cambiamento della destinazione d'uso e monetizzazione aree a parcheggio

19.01 La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

19.02 Il cambiamento di destinazione d'uso è soggetto a provvedimento abilitativo ai sensi del DPR 380/2001 e smi.

19.03 Il cambiamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, e gli interventi che determinano aumento del carico urbanistico così come definiti al precedente art. 6.06 sono subordinati al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti per la nuova destinazione dal precedente Art. 18.
Tale reperimento può essere monetizzato solo a condizione che sia dimostrata:

- l'impossibilità di realizzare la dotazione prevista per il limitato sedime fondiario in disponibilità
- l'impossibilità a soddisfare i requisiti di cui all'art. 18.02

La monetizzazione non è comunque ammessa :

- negli interventi di nuova costruzione ivi compresi le demolizioni con ricostruzione di immobili esistenti.
- Quando l'aumento del carico urbanistico si verifichi nei confronti delle funzioni a Cu alto; in questi casi è sempre obbligatorio il reperimento delle aree a parcheggio derivante dall'aumento del Cu.

Capo VI
ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.20
Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica

20.01 Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

20.02 Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di: Permesso di costruire o Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati con specifica sigla nelle Tavole di Assetto Urbanistico P2 e P3, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato come previsto al comma 5, articolo 49 della Lur 56/1977, alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

20.03 L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Tessuti*, negli *Edifici e Complessi speciali urbani* e negli *Edifici e complessi speciali isolati* della *Città Storica*; nei *Tessuti* della *Città Consolidata*; nelle componenti del *Sistema dei servizi*, *delle infrastrutture e degli impianti*; per *l'edilizia rurale* e il recupero degli edifici esistenti nel *Sistema ambientale* e agricolo.

20.04 Gli *indici urbanistico - ecologici* (IP, A, Ar) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa, ad eccezione degli interventi RE2, RE3, RE4 e DR con demolizione e ricostruzione, di cui al precedente Art. 10.
Gli stessi indici potranno essere motivatamente ridotti, sulla base di una specifica analisi e di una corretta progettazione del suolo che tenga conto degli aspetti geologici - idrogeologici e botanico – vegetazionali dell'area di intervento, nonché dell'utilizzo di soluzioni alternative riferite alle migliori tecnologie disponibili.

20.05 Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

20.06 L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa degli *Ambiti di valorizzazione* della *Città Storica* e degli *Ambiti di trasformazione* della *Città della trasformazione, nonché negli Ambiti di trasformazione per servizi* per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso concessione convenzionata.

20.07 Gli *interventi indiretti*, si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le previsioni degli *elaborati prescrittivi* del PRG, le indicazioni degli *Elaborati programmatici*, e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei

confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.
In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, di un Comparto di intervento o di un PECO (in quest'ultimo caso previa inclusione in un PPA di cui al successivo articolo 20.11), ai sensi della Lur 56/77.

20.08 In tutti gli Ambiti della Città della trasformazione di cui al successivo Capo III, Titolo II, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione sulle aree destinate a VS, come previsto al successivo Art.51.11, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. In tali aree VS l'intervento potrà essere: diretto da parte del Comune, se finalizzato alla realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche; mediante permesso di costruire convenzionato per gli interventi di Edilizia residenziale pubblica e di attrezzature di uso pubblico disciplinati dalle norme di Ambito.

20.09 Tutti gli interventi indiretti sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla definizione, ad una procedura di informazione e consultazione della cittadinanza, ai sensi della legislazione e normative vigenti.

20.10 Alle aree o edifici la cui pianificazione urbanistica sia stata definita antecedentemente all'approvazione del presente PRG con l'Accordo di programma di cui all'articolo 27 della Ln 142/1990 ovvero siano stati già deliberati dal Consiglio comunale gli indirizzi al Sindaco per la partecipazione all'Accordo di programma, si applica la disciplina stabilita all'interno di detto accordo.

20.11 L'attuazione del PRG potrà essere regolamentata dal *Programma pluriennale di attuazione* (PPA) ai sensi dell'Artt.36 e 37 della Lur 56/1977, tenuto conto dell'Art.20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui alla Ln 109/98.

Art.21
Strumenti urbanistici esecutivi

21.01 Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:
- il Piano particolareggiato, PP (Lur 56/1977, articoli 38, 39, 40);
- il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (Lur 56/1977, articolo 44)
- il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (Lur 56/1977, articolo 41);

- il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/1977, articolo 41 bis);
- il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (Lur 56/1977, articolo 43);
- il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (Lur 56/1977, articolo 42);
- il Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/1977, articolo 43) ;
- il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (Lur 56/1977, articolo 47)
- il Comparto d'intervento (Lur 56/1977, articolo 46).

Capo VII
ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO

Art.22
Territori, sistemi e componenti

22.01 Il territorio comunale di Ivrea è analizzato e pianificato dal presente PRG con riferimento a tre Territori, rappresentati nella Tavola I3 *Territori* in scala 1.15.000:
- Territorio della prima città;
- Territorio della città moderna;
- Territorio della piana fluviale.

22.02 La disciplina del territorio definita dalle presenti Norme di attuazione è articolata in riferimento a componenti, individuate negli elaborati prescrittivi appartenenti ai seguenti sistemi:
a) *Sistema insediativo*
b) *Sistema dei servizi e delle infrastrutture*
c) *Sistema ambientale e agricolo*

22.03 I Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore, Mobilità e Traffico, Colore, Orari etc. nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il PRG secondo le modalità e con le caratteristiche loro attribuite dalle specifiche normative. Gli interventi di trasformazione sono consentiti coerentemente con le modalità e i contenuti previsti dai Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore e Traffico.

Art.22 bis
Corrispondenze alla classificazione del D.I. n. 1444/68

22bis.01 Ai fini dell'applicazione di normative nazionali nel presente PRG, le zone territoriali omogenee di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti componenti del sistema insediativo:
Città storica antica e moderna (Titolo II - Capo II): Zone A
Città consolidata (Titolo II - Capo III): Zone B
Città della trasformazione (Titolo II – Capo IV): Zone C e D
Sistema ambientale e agricolo (Titolo IV - Capo II, III): Zone E
Sistema dei servizi (Titolo III - Capo II, artt. 56 e 57): Zone F

22bis.02 Il D.I. 2.4.1968 n. 1444 classifica le Zone Territoriali Omogenee nel seguente modo:
Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone *A):* si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un

ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq.;
Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di supere densità di cui alla precedente lettera *B);*
Zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili;
Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli
Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale

Art.23
Carta per la qualità

23.01 La *Carta per la qualità* degli interventi- elaborati Pr5.1 e Pr5.2, in scala 1:5.000 - individua gli elementi della Città storica, antica e moderna, che presentano particolare valore urbanistico e/o architettonico, archeologico e/o monumentale, paesaggistico e ambientale. Per gli interventi diretti e indiretti su questi elementi, il piano definisce un sistema di regole finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di qualità individuati.

23.02 Gli elementi costituenti la Carta per la qualità sono così articolati:

a) Morfologie degli impianti urbani (tessuti o porzioni di tessuto)

a.1) Morfologia della città storica antica
- a.1.1) Tessuti storici stratificati su impianti originari
- a.1.2) Tessuti di sostituzione o ampliamento
- a.1.3) Ambiti di valorizzazione della città storica
- a.1.4) Tessuti del nucleo storico periferico
- a.1.5) Tessuti di impianto storico periferici
- a.1.6) Ville e giardini storici di pregio

a.2) Morfologia della città storica moderna
- a.2.1) Tessuti dei quartieri moderni olivettiani
- a.2.2) Complessi residenziali a carattere estensivo
- a.2.3) Tessuti olivettiani polifunzionali e produttivi

b) Edifici e complessi della città storica antica e moderna

b.1)Edifici e complessi della città storica antica
- b.1.1) Edifici e complessi della città storica antica di interesse storico architettonico
- b.1.2) Edifici speciali isolati della città storica antica di interesse artistico e architettonico
- b.1.3) Edifici speciali isolati della città storica antica di interesse storico-ambientale o documentario
- b.1.4) Siti e resti archeologici

b.2) Edifici e complessi della città storica moderna
- b.2.1) Edifici di rilevanza architettonica e monumentale
- b.2.2) Edifici d'autore con valore formale e storico-documentario
- b.2.3) Edifici di valore testimoniale
- b.2.4) Edifici produttivi che presentano particolari soluzioni di pregio formale

c) Spazi aperti della città storica e del territorio
- c.1) Tracciati ordinatori ad elevato grado di identità a scala urbana
- c.2) Piazze e slarghi con elevato grado di identità
- c.3) Passaggi pedonali storici

c.4) Percorsi del Museo a Cielo Aperto dell'Architettura Moderna
c.5) Spazi aperti di pregio di pertinenza degli edifici storici
c.6) Verde di impianto storico e/o configurato
c.7) Alberature monumentali e/o a filari
c.8) Boschi
c.9) Geomorfologie di valenza paesaggistica
c.10) Rete fluviale, lacuale e dei corsi d'acqua minori

23.03 La disciplina degli elementi contenuti nella *Carta per la qualità*, di cui ai punti del precedente comma 1, è articolata in riferimento alle componenti del Sistema insediativo, del Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti, del Sistema ambientale e agricolo nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto delle seguenti categorie di intervento:
- elementi di cui al punto a): valgono le norme di tessuto contenute negli articoli 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34 e 35;
- elementi di cui al punto b): valgono gli Artt. 25÷37, che precisano e limitano la disciplina di tessuto a cui un edificio appartiene;
- elementi di cui al punto c) : categorie di intervento sono rispettivamente:
  - per c.1) Art. 65;
  - da c.2) a c.5) gli Artt. 14, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35 e 66;
  - c.6) e c.7) all'Artt. 13 e 14
  - da c.8 a c.10) al Capo II e Capo III del Titolo IV.

23.04 Gli edifici e complessi della città storica antica e moderna, di cui agli Artt. 26÷ 37, delle presenti norme, sono individuati ai sensi dell'Art. 24 della Lur 56/77. Gli edifici della città storica moderna di cui agli Artt. 31÷ 37, sono individuati ai sensi della Lr 35/1995 "*Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale*".

TITOLO II

SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I
COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Art.24
Articolazione delle componenti del Sistema insediativo

24.01 Le componenti del sistema insediativo sono articolate in riferimento a:
a) la *Città storica antica e moderna;*
b) la *Città consolidata;*
78 la *Città della trasformazione*.

24.02 Le componenti del sistema insediativo della Città storica antica e moderna sono individuate e precisate nella Carta per la qualità - elaborati Pr5.1 e Pr5.2, in scala 1:5.000.

Capo II
CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA

Capo II
CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA

Art.25
Definizione, componenti e obiettivi della Città storica antica e moderna. Norme generali

25.01 Per Città storica, antica e moderna, si è inteso il complesso degli insediamenti di Ivrea riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità eporediese.

25.02 La Città storica antica si articola nelle seguenti componenti:
- a) Tessuti storici stratificati su impianti originari, TSA1
- b) Tessuti di sostituzione o di ampliamento, TSA2
- c) Ambiti di valorizzazione della città storica, VCS
- d) Tessuto del nucleo storico periferico, TSA3
- e) Tessuti di impianto storico periferici,TSA4
- f) Edifici e complessi isolati della città storica antica
- g) Ville e giardini storici di pregio
- h) Siti e resti archeologici

Le componenti a,b,c,d,e,h sono individuate e disciplinate nelle tavole P4.1 (1:1000) e P4.2 Est e Ovest (1:2000); le componenti f,g,h nelle tavole Pr5.1 e Pr5.2 (1:5000).

25.03 La Città storica moderna si articola nelle seguenti componenti:
- i) Tessuto dei quartieri moderni olivettiani, TSM1
- j) Complessi residenziali a carattere estensivo, TSM2
- k) Tessuti olivettiani polifunzionali, TSM3
- l) Edifici e complessi della città storica moderna

Le componenti i,j,k, sono individuate e disciplinate nelle tavole P3 (1:2000); la componente l nelle tavole Pr5.1 e Pr5.2 (1:5000).

25.04 All'interno della Città storica antica e moderna, gli interventi sono generalmente finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle qualità espresse nel precedente comma 25.01, nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente.
Gli interventi di ripristino tipologico (RT) di cui al comma 10.08 trovano esclusiva applicazione nei casi di cui all'art. 25.02 lettere a), b), c), d), e), f), g); quelli di ripristino edilizio (Re) di cui all'art. 10.09 trovano esclusiva applicazione nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) del medesimo art. 25.02.

25.05 Costituiscono gli *Spazi aperti della Città storica antica e moderna* le componenti del sistema non edificato che, unitariamente alle parti costruite, partecipano alla caratterizzazione delle identità del territorio

eporediese. Tali componenti sono individuate nella *Carta per la qualità* - elaborati Pr 5.1 e Pr 5.2 in scala 1:5.000.

25.06 Le finalità di cui al comma 25.04 vengono perseguite ordinariamente tramite intervento diretto nei Tessuti (TSA1,2,3,4 e TSM 1,2,3), nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II e, per quanto riguarda i TSA1,2,3,4, tenendo obbligatoriamente conto e dandone puntuale documentazione, delle direttive contenute nell'*Elaborato G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano* del Progetto definitivo di PRG. In tali Tessuti sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi.

25.07 Le finalità di cui al comma 25.04 vengono perseguite tramite SUE negli *Ambiti di valorizzazione (VCS)*, secondo la specifica disciplina definita nel successivo Articolo 28 e tenendo conto delle indicazioni contenute nell'*Elaborato G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano* del PRG2000.

25.08 Ai fini dell'applicazione del 15° comma dell'Art. 49 della Lur 56/77 circa il parere vincolante della Commissione regionale ex Art. 91bis della Lur 56/77 attraverso la Sezione provinciale di Torino, concernente i Permessi di costruire relativi ad aree ed immobili definiti di interesse storico e artistico dal PRG ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della Lur 56/77, tali aree ed immobili della Città storica antica e moderna sono quelle di cui ai successivi comma 26.03, 31.02 e 36.06 delle presenti Norme.

25.09 I Piani particolareggiati ed i Piani di recupero di iniziativa pubblica, formati ai sensi degli articoli 40 e 41 bis della Lur 56/77, riguardanti immobili inclusi negli *Insediamenti urbani avente valore storico-artistico* e nei *Nuclei minori* di cui rispettivamente ai punti 1 e 2 del comma 1 dell'Art. 24 della Lur 56/77, sono sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale ex Art. 91bis della Lur 56/77 (o, ove ne ricorra la fattispecie, della Sezione provinciale di Torino).
Per l'applicazione della suddetta prescrizione, sono da considerare *Insediamenti urbani avente valore storico-artistico* (Art. 24, comma 1, punto 1 della Lur 56/77), i *Tessuti della Città storica* di cui al successivo Art. 26 e l'*Ambito di Valorizzazione della Città storica VCS1* di cui al successivo Art. 28.
Sono altresì da considerare *Nuclei minori* (Art. 24, comma 1, punto 2 della Lur 56/77) aventi valore ambientale e documentario i *Tessuti del nucleo storico periferico* (Torre Balfredo) di cui al successivo Art. 29, i *Tessuti di impianto storico periferici* (Cantoni) di cui al successivo Art. 30 e le *Ville e giardini storici di pregio* di cui al successivo Art.32.

25.10 Gli edifici ricadenti nei tessuti della Città storica contrassegnati con asterisco insediano i servizi pubblici di cui agli Artt. 55, 56 e 57 delle presenti Norme. La caratterizzazione delle funzioni pubbliche insediate è definita nella Tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (1:1.000) del PRG. Per tali edifici sono consentiti adeguamenti e fisiologici incrementi di SUL, se funzionali alle attività insediate, da disciplinare attraverso specifico SUE

Art.26
Tessuti storici stratificati su impianti originari (TSA1)

26.01 Costituiscono la classe quantitativamente prevalente nel centro storico, e concorrono alla formazione di ambienti urbani chiaramente riconoscibili e morfologicamente molto connotati. Sono, a un tempo, sia l'eredità di dinamiche di formazione e di trasformazione della città risalenti anche molto indietro nei secoli, sia la testimonianza di come la comunità urbana, nel tempo, ha saputo riconoscerle o disconoscerle, tramandarle o ignorarle. In termini generici sono ciò che viene comunemente inteso per la "antica Ivrea". In termini analitici e con riferimento a indicazioni normative, tali tessuti sono composti da 5 sotto insiemi fondamentali: 1) Case e palazzi della Città antica, 2) Edifici e complessi speciali urbani, 3) Strade, piazze e spazi pubblici della Città antica, 4) Frammenti di strutture rustiche, antichi opifici, capannoni, 5) Altri edifici o manufatti edilizi di più recente edificazione; a questi sotto insiemi va aggiunto, come componente fondamentale della stratificazione urbana, l'insieme delle tracce e dei reperti archeologici delle strutture edilizia della Città antica, i cui segni, riportati alla luce a tutt'oggi, sono stati puntualmente restituiti in colore rosso nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1.000) e normati al successivo Art. 37.

26.02 *Case e palazzi della Città antica*
Nella tavola P4.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1000), questi tessuti e gli edifici che li compongono sono indicati in colore marrone scuro.
Lungo le vie Arduino e Palestro questi edifici sono venuti assumendo i caratteri di architetture non uniformi, ma significativamente omogenee, a seguito di un processo continuo di riplasmazioni, integrazioni in altezza, formazione di cornicioni, di cornici di finestre e di androni, sporti, ringhiere, balconi; in quest'ultimo caso gli edifici sono indicati in colore marrone scuro con lista verde scuro.
Gli interventi devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50; cornicioni, lambrini, ringhiere o dettagli costruttivi di epoca sette ottocentesca o umbertina, ad esempio, devono essere conservati; soltanto volumi e superfetazioni costruite dopo il secondo dopoguerra possono essere oggetto di demolizione senza ricostruzione D.
Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico di Ivrea.
Gli interventi sempre consentiti con modalità diretta, sono relativi alle seguenti tipologie di interventi come definite al precedente art. 10, devono essere limitati alle manutenzioni ordinaria MO e straordinaria MS, restauro e risanamento conservativo RC, ristrutturazione filologica Rf, e, in questi casi, il rispetto dei caratteri tipologici, distributivi e morfologici deve essere assicurato anche riferendosi ai contenuti dell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano*. Nei casi in cui vi siano accertate carenze igienico-funzionali o sia dimostrata, in base a precisa documentazione statico strutturale, l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia RE1, è necessario procedere utilizzando strutture a

setti piani portanti disposti secondo le tracce di quelli antichi, rispettare altezza del cornicione, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata, in una logica di ricostruzione à l'idéntique di quella parte della struttura preesistente che caratterizza l'affaccio sullo spazio pubblico. Il sistema distributivo orizzontale e verticale può invece essere adattato alle nuove esigenze avendo cura di rispettare i principi concettuali della primitiva organizzazione spaziale delle maniche interne, più che la loro conformazione originaria.

26.03 *Edifici e complessi speciali urbani*

Questi edifici e complessi, presenti prevalentemente nel TSA1, sono indicati nella tavola P4.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1.000) con bordo a punto di colore giallo e campitura omogenea con i colori attribuiti alle classi tipologiche appartenenti al periodo storico di formazione prevalente.
Si tratta di un insieme di edifici e di complessi che, per caratteri intrinseci e per il loro particolare rapporto con la storia e la cultura della Città non possono essere ricondotti a classi tipologiche, ma conservano una loro peculiare e specifica identità.
I caratteri salienti di ognuno di questi edifici, e le indicazioni di comportamento a loro riguardo, sono contenute nelle schede dell'Elaborato AT11 *Studi, analisi ed elaborati della Città storica*, allegate al Progetto preliminare. Le procedure di specifici interventi devono essere definite nella messa a punto di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o, pubblico-privata. Tali edifici e complessi possono essere esclusivamente oggetto di interventi fino al rigoroso **restauro conservativo RC**, mirato allo specifico edificio, e non desumibili da norme generali basate su classificazioni tipologiche.

26.04 *Strade, piazze e spazi pubblici della città antica*

Sono identificati ed evidenziati nella tavola P4.1, Assetto della Città storica (scala 1:1.000) con particolare riferimento ai tessuti di impianto originario medievale e tardomedievale. L'ambito è oggetto di prescrizioni e indicazioni in termini di arredi, pavimentazioni e più in generale in termini di cultura ambientale, come indicato nell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano*.
In particolare nella zona più settentrionale del nucleo centrale di Ivrea sono presenti scalinate, rampe, sotto passi, muri di contenimento, altamente caratterizzanti la morfologia e la cultura del luogo, e destinati quindi a interventi fino al rigoroso **restauro conservativo RC**. I sedimi e gli spazi oggetto di queste indicazioni normative sono delimitati dalle porzioni di tessuto costruito che, in termini di continuità spaziale e di consistenza, consentono tuttora la percezione di una cultura dell'abitare e del vivere la città riconducibile a questa peculiare stagione della sua storia passata. Edifici e porzioni costruite che concorrono a determinare la fisionomia ambientale di questa zona devono rispettare, oltre alle prescrizioni normative riferibili alle classi tipologiche di appartenenza, criteri di intervento che mantengano la leggibilità di zoccolo costruito della "acropoli" civile e religiosa della Città antica. Nella Tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) sono puntualmente indicati, inoltre, i passaggi e le connessioni pedonali, tra androni, cortili, spazi pubblici e privati che costituiscono una vera e propria rete sovrapposta alla maglia viaria

"istituzionale", il cui recupero e potenziamento deve essere rigorosamente salvaguardato.

26.05 *Frammenti di strutture rustiche, antichi opifici, capannoni*
Si tratta di manufatti edilizi, campiti in colore marrone chiaro nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) sostanzialmente privi di identità morfo-tipologica, edificati al di fuori di regole e programmi preordinati, la cui presenza concorre a rendere affastellati e poco riconoscibili tessuti e ambiti; non costituiscono testimonianze significative delle dinamiche di formazione o di trasformazione della città, né delineano forme peculiari della cultura dell'abitare.
La **demolizione senza ricostruzione (D)** è l'indicazione di intervento prevalente, salvo casi in cui le dimensioni quantitative e l'assetto precario degli spazi, che si renderebbe evidente a demolizione avvenuta, suggeriscano il ricorso a **ricostruzioni DR**, da gestire in armonia tipologica con i tessuti circostanti ed in coerenza con le indicazioni normative definite per tali tessuti circostanti nell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano*.

26.06 Gli interventi riguardanti *Altri edifici o manufatti edilizi di più recente edificazione*, comunque privi di caratteri storico-artistici, ambientali o documentari (indicati con bordo nero e colore bianco nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* in scala 1:1000) sono volti alla **demolizione con o senza ricostruzione (D e DR)** o fino alla **ristrutturazione edilizia (RE)**, ovvero ad interventi atti a migliorare qualità e funzionalità degli edifici ed a eliminare gli elementi deturpanti o incongrui dal punto di vista urbanistico-edilizio. Tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con il tessuto circostante e ricorrendo all'approvazione di strumento urbanistico esecutivo quando l'intervento si configuri come ristrutturazione urbanistica.

26.07 Gli usi ammessi nei tessuti TSA1 ed i relativi carichi urbanistici (Cu) sono:
a) Usi residenziali
- U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast (Cu B)

b) Usi commerciali
- U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio, limitatamente agli Esercizi commerciali di vicinato (Cu B)

c) Usi terziari
- U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)
- U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
- U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (Cu M)
- U3/4 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U3/5 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/6.1 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)

- U3/6.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
- U3/8 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali) (Cu A)

d) Usi alberghieri e congressuali

- U4/1 - Alberghi e motel (Cu A)
- U4/2 - Centri congressuali (Cu A)

Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato.

26.08 Nella zona del "Borghetto", gli interventi di **restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia,** di cui al precedente comma 26.02, riguardanti le parti di Tessuto che sono state alluvionate ed identificate come sottoclasse IIIb8 dall'elaborato P5 (evidenziate nella tavola P4.1 in scala 1:1000), sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero, esteso all'ambito che risulta perimetrato sugli elaborati grafici. Tale SUE dovrà riconoscere lo stato del rischio con riferimento agli alluvionamenti e, anche alla luce delle difese previste nell'ambito delle opere sul Nodo Idraulico di Ivrea, dovrà indicare le modalità progettuali di utilizzo degli immobili e le relative destinazioni d'uso.

26.09 Nel TSA1 non trova applicazione la Lr 9/2003, in conformità della Delibera C.C. n. 74 del 3.11.2003.

Art.27
Tessuti di sostituzione o di ampliamento (TSA2)

27.01 Raggruppano gli edifici e i complessi realizzati a partire dal momento in cui la Città interviene all'interno della struttura difensiva, demolendo e ricostruendo parti di tessuto urbano, e, successivamente, comincia a urbanizzare le fasce di territorio esterne alla cinta fortificata.
Nella tavola P4.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) questi tessuti sono campiti con specifica simbologia.
In termini analitici e con riferimento ad indicazioni normative, tali tessuti sono composti da 5 categorie fondamentali: *Case e palazzi di impianto barocco nella Città sei-settecentesca, Case, palazzi, attrezzature neoclassiche del pieno Ottocento, Edifici e complessi di epoca umbertina, con caratteri eclettici, Strade, piazze, spazi pubblici della città barocca, tardo barocca, ottocentesca e umbertina, Tessuti "moderni" e contemporanei: case e strutture del periodo razionalista o del secondo dopoguerra.*

27.02 *Tessuti pre-ottocenteschi:Case e palazzi di impianto barocco nella Città sei-settecentesca.*
Sono costituiti da un numero limitato di case da reddito e da palazzi ed edifici pubblici e di rappresentanza. Nella tavola P4.1 (scala 1:1000), gli edifici di questa classe sono indicati con colore verde oliva.
Le indicazioni normative di comportamento devono discendere da attenta valutazione, caso per caso, della intensità delle trasformazioni sei/settecentesche e trovano riscontro nell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano*. Gli interventi consentiti sono limitati alle

manutenzioni MO, MS, al **restauro conservativo RCa, alla ristrutturazione filologica Rf** e devono rispettare l'originario uso centripeto della cellula, a cominciare dal sistema di assialità e di visuali tra spazio pubblico e spazio privato, che contraddistinguono lo schema distributivo di impianto di questi edifici (androne, portico, scala, loggiato).
Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di **ristrutturazione edilizia RE1** sarà necessario procedere rispettando altezza del cornicione, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata, e, più in generale le trame delle partiture orizzontali (marcapiano, cornicioni ecc.) e verticali (paraste, lesene ecc.) come pure la tipologia delle coperture leggibili negli edifici circostanti appartenenti alla stessa classe; se l'edificio preesistente è impostato planimetricamente a corte chiusa o semichiusa, questa stessa disposizione dovrà essere mantenuta, riproponendo, altresì, i principi organizzativi dell'antico sistema distributivo.

27.03 *Tessuti otto-novecenteschi:*

a) *Case, palazzi, attrezzature neoclassiche del pieno Ottocento.*
Nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) questi edifici sono enucleati e indicati in colore verde scuro.
Le indicazioni normative di comportamento sono contenute nell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano.*
Gli interventi, limitati alle **manutenzioni MO e MS,** al **restauro conservativo RCa,** alla **ristrutturazione filologica Rf**, dovranno rispettare i caratteri sopraindicati intesi come intrinsecamente significativi della *facies* storica della Città. Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di **ristrutturazione edilizia RE1** sarà necessario procedere rispettando altezza del cornicione, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata, e, più in generale le trame delle partiture orizzontali (marcapiano, cornicioni ecc.) e verticali (paraste, lesene ecc.), la tipologia delle coperture, la presenza di timpani, leggibili negli edifici circostanti appartenenti alla stessa classe; se l'edificio preesistente è impostato planimetricamente a corte chiusa o semichiusa, questa stessa disposizione dovrà essere mantenuta, riproponendo, altresì, lo schema distributivo generale dell'edificio antico.

b) *Edifici e complessi di epoca umbertina, con caratteri eclettici.*
Gli edifici appartenenti a questa classe sono indicati nella tavola P4.1, A*ssetto della Città storica* (scala 1:1000) con colore blu.
Le indicazioni normative di comportamento sono contenute nell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano.*
Gli interventi consentiti sono limitati alle **manutenzioni MO e MS,** al **restauro conservativo RC, alla ristrutturazione edilizia filologica Rf**.
Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di **ristrutturazione edilizia RE1** sarà necessario procedere riproponendo, per quanto possibile, i caratteri salienti dell'edilizia umbertina, il ritmo più frequente e variato delle aperture, l'uso di finiture in ferro e di vetri policromi, l'importanza

dell' affaccio verso strada, mosso da sporti e bovindi, la tipologia delle coperture, leggibili negli edifici circostanti appartenenti alla stessa classe; sarà inoltre opportuno riproporre lo schema distributivo generale dell'edificio antico ricorrendo a scale ad anima ampia, anche dotate di lucernari (o comunque coperture) fuoriuscenti dal filo del tetto.
Lungo via Circonvallazione, a nord del Castello alcuni edifici minori, tipologicamente appartenenti a questa classe, rientrano nel Piano Particolareggiato dei Mercati, e possono essere oggetto di interventi più radicali, fino alla **ristrutturazione urbanistica RU** con Progetto Esecutivo di iniziativa pubblica.

27.04 *Strade, piazze, spazi pubblici della città barocca, tardo barocca, ottocentesca e umbertina*
Identificati ed evidenziati con apposita simbologia nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1.000) si sono venuti strutturando prevalentemente sulle trame e sui tracciati della città più antica e nella maggioranza dei casi valgono i riferimenti al precedente Art. 26.04. In alcuni casi particolari, tuttavia, in cui è predominante, a seguito di riplasmazioni profonde, la cultura tardo barocca o neoclassica di organizzare spazi, slarghi, arretramenti (di norma con l'intento di consentire la "vista in quadro" degli edifici) pavimentazioni e arredi stradali dovranno essere realizzati utilizzando materiali e manufatti omogenei con tale cultura, segnalando e valorizzando assialità, visuali, sfondi prospettici.
Gli spazi aperti della città umbertina dovranno essere trattati in accordo con i caratteri eclettici dei manufatti costruiti che li delimitano, con particolare attenzione per i tessuti contraddistinti da basse densità e cellule edilizie dotate di pertinenze a giardino.

27.05 *Tessuti "moderni" e contemporanei: case e strutture del periodo razionalista o del secondo dopoguerra.*
Tali tessuti, che si articolano in due sotto insiemi, sono indicati nella tavola P4.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1000): a) con una campitura di colore arancione per quanto riguarda gli edifici costruiti negli anni tra le due guerre; b) con campitura a righe diagonali colore rosa per quelli costruiti dagli anni '50 in avanti.
a) Si tratta di edifici sporadicamente diffusi nel tessuto edilizio, con caratteristiche di interesse storico-documentario. Gli interventi ammessi vanno dalle **manutenzioni** alla **ristrutturazione edilizia RE1**, rispettando in questo secondo caso, sia i dati quantitativi sia certi caratteri morfologico-qualitativi della preesistenza.
b) E' decisamente più rilevante, invece, l'insieme di edifici costruiti a partire dagli anni Cinquanta del Novecento, e si tratta in ogni caso di esempi scarsamente integrati nel contesto storico e in grado di smentirlo, anziché qualificarlo. Qualora si intervenga con **demolizioni con ricostruzione DR** le nuove quantità edificate non potranno superare in altezza gli edifici circostanti e dovranno esplicitamente confrontarsi, sul piano formale, con i caratteri tipologici e morfologici degli edifici al contorno.

27.06 *Frammenti di strutture rustiche, antichi opifici, capannoni*
Si tratta di manufatti edilizi, campiti in colore marrone chiaro nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) sostanzialmente privi di identità morfo-tipologica, edificati al di fuori di regole e programmi preordinati, la cui presenza concorre a rendere affastellati e poco

riconoscibili tessuti e ambiti; non costituiscono testimonianze significative delle dinamiche di formazione o di trasformazione della città, né delineano forme peculiari della cultura dell'abitare.
La **demolizione senza ricostruzione D** è l'indicazione di comportamento prevalente, salvo casi in cui le dimensioni quantitative e l'assetto precario degli spazi, che si renderebbe evidente a demolizione avvenuta, suggeriscano il ricorso a **ricostruzioni (DR)**, da gestire in armonia tipologica con i tessuti circostanti come definiti nell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano* e ricorrendo all'approvazione di strumento urbanistico esecutivo quando l'intervento si configuri come ristrutturazione urbanistica.

27.07 Gli interventi riguardanti *Altri edifici o manufatti edilizi di più recente edificazione*, comunque privi di caratteri storico-artistici, ambientali o documentari (indicati con colore bianco nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* in scala 1:1000) sono volti alla **demolizione con o senza ricostruzione (D e DR) o a manutenzione (MO ed MS) e ristrutturazione edilizia (RE)**, ovvero ad interventi atti a migliorare qualità e funzionalità degli edifici ed all'eliminazione degli elementi deturpanti o incongrui dal punto di vista urbanistico-edilizio. Tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con il tessuto circostante.

27.08 Gli usi ammessi in questi tessuti sono gli stessi contemplati al precedente Art. 26.07.

27.09 Nel TSA2 non trova applicazione la Lr 9/2003, in conformità della Delibera C.C. n. 74 del 3.11.2003.

Art.28
Ambiti di valorizzazione della Città storica (VCS)

28.01 Nelle tavole P4.1 (scala 1:1000) e P4.2 Est (scala 1:2000) sono stati individuati tre ambiti che per complessità e particolarità dei manufatti e degli spazi, non possono essere normati sulla base di indicazioni tipologiche, ma devono essere oggetto di progetti mirati alla specificità delle singole situazioni, e alle problematiche che da queste emergono.
Il primo ambito indicato come **VCS1** nella tavola P4.1 è riferito agli intorni del complesso ecclesiastico vescovile al margine nord-orientale del nucleo centrale.
Il secondo ambito indicato come **VCS2** nella stessa tavola riguarda il complesso ospedaliero gardelliano, compresi gli intorni della Credenza e gli interventi realizzati in questa zona tra la fine degli anni '50 e gli anni '60.
Il terzo ambito indicato come **VCS3** nella tavola P4.2 Est, riguarda la Filanda di Torre Balfredo.
Per ciascuno di questi ambiti gli indirizzi normativi sono rinviati alla predisposizione di specifiche indicazioni *ad hoc*, da redigere nei tempi e nelle forme opportune, mediante strumento urbanistico esecutivo, ovvero mediante Piano particolareggiato con contestuale variante di PRG qualora l'edificabilità complessiva e il carico urbanistico di progetto eccedano quelli esistenti.

28.02 Gli usi ammessi in questi ambiti non sono preventivamente riconducibili a casistiche predefinite basate sulle tradizionali categorie d'uso, ma devono invece discendere sia da accurate valutazioni intorno alla peculiare identità, vocazioni e potenzialità dei luoghi e degli immobili, che dalle specifiche forme di riqualificazione di cui verranno fatti oggetto mediante SUA.

28.03 Nei VCS 1 e 2 non trova applicazione la Lr 9/2003, in conformità della Delibera C.C. n. 74 del 3.11.2003.

28.04 Fino all'approvazione del SUE sono ammessi, sugli edifici esistenti, interventi fino alla RE1.

Art.29
Tessuti del nucleo storico periferico (TSA3)

29.01 Il complesso di Torre Balfredo, indicato in colore seppia scuro nella tavola P4.2 Est, *Assetto dei tessuti storici periferici* in scala 1:2000, non ha rilevanti valori storico architettonici; è in grado di denotare, tuttavia, i caratteri fragili, ma non inconsistenti, del borgo foraneo minore, per lunghi secoli incastonato nel territorio agricolo esterno alla città.

29.02 Sono ammessi interventi **di manutenzione ordinaria e straordinaria** MO e MS, restauro e risanamento conservativo RC, ristrutturazioni edilizie REf, RE1, RE2, RE3 basati sui caratteri costruttivi e sull'uso di materiali tradizionali, ancora presenti e ben visibili nella case che non hanno subito trasformazioni recenti, secondo quanto indicato nell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano*.

29.03 Gli usi ammessi nei tessuti TSA3 ed i relativi carichi urbanistici (Cu) sono:

a) Usi residenziali

- U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast (Cu B)

b) Usi commerciali

- U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio, limitatamente agli Esercizi commerciali di vicinato (Cu B)

c) Usi terziari

- U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)
- U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
- U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (Cu M)
- U3/3.2 - Artigianato di servizio all'auto, ecc. (Cu M)
- U3/4 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U3/5 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/6.1 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)

- U3/6.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)

f) Usi agricoli e agrituristici

- U6/5 – Strutture agrituristiche (Cu B)

Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato.

.

Art.30
Tessuti di impianto storico periferici (TSA4)

30.01 Nelle tavole P4.2 *Assetto dei tessuti storici periferici* in scala 1:2.000, gli ambiti dei Cantoni sono puntualmente indicati in colore rosso mattone.
I Cantoni eporediesi costituiscono un fenomeno particolarmente interessante sotto il profilo della cultura del territorio, e delineano un modello di abitazione extraurbana da tutelare e valorizzare.

30.02 Gli interventi, da effettuarsi secondo le indicazioni contenute nell'Elaborato *G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano*, devono garantire, là dove è ancora possibile, che il rapporto dei nuclei costruiti con lo spazio aperto circostante rimanga intatto, mediante accurate pratiche di **manutenzione ordinaria e straordinaria** nonché interventi di restauro e **risanamento conservativo RC, ristrutturazioni edilizie REf, RE1, RE2**. E' inoltre ammessa la categoria di intervento RE3 limitata alle opere disciplinate dall'Elaborato G quali modeste sopraelevazioni (al fine di conseguire l'agibilità dei sottotetti) e addizioni sui fronti sud in coerenza con l'edificato esistente circostante.
Elementi dell'arredo territoriale antico quali piloni votivi, edicole, segni di devozione o comunque di identità della cultura tradizionale del territorio, devono essere oggetto di particolare cura e di rigoroso restauro conservativo.

30.03 Gli usi ammessi nei tessuti TSA4 ed i relativi carichi urbanistici (Cu) sono:

a) Usi residenziali

- U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B)
- U1/2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast (Cu B)

b) Usi commerciali

- U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio, limitatamente agli Esercizi commerciali di vicinato (Cu B)

c) Usi terziari

- U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)
- U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
- U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (Cu M)
- U3/3.2 - Artigianato di servizio all'auto, ecc. (Cu M)

- U3/4 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U3/5 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/6.1 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)
- U3/6.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)-

f) Usi agricoli e agrituristici

- U6/5 – Strutture agrituristiche (Cu B)

Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato.

30.04 In tali zone sono altresì ammessi, per favorire la tradizione eporediese, box per il ricovero e l'allevamento dei cavalli posizionati nel rispetto della norme sanitarie vigenti. Tali box dovranno essere realizzati coerentemente con le qualità del tessuto edificato tipico del cantone (materiali naturali o della tradizione) e non potranno avere estensione superiore a mq 50 di SC.

Art.31
Edifici e complessi isolati della città storica antica

31.01 Appartengono a questa categoria gli edifici, singoli o aggregati, comprensivi degli spazi di pertinenza ad essi connessi, che evidenziano tre componenti fondamentali:

- una matrice storica di tipo pre-moderno;
- una collocazione all'esterno dei tessuti della città storica antica individuati dal presente PRG;
- un particolare valore in termini storici, morfologici ed architettonici, in funzione della capacità di partecipare alla definizione dell'identità storica della città.

31.02 *Edifici e complessi isolati di interesse artistico e architettonico*

Sono gli edifici che assumono particolare valore dal punto di vista storico e architettonico.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali - sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Si dovrà inoltre mantenere l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie. Il rispetto dei caratteri originari dovrà essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

Gli edifici e complessi appartenenti a questa categoria normativa si configurano come beni sottoposti a tutela storico-artistica e pertanto si applica quanto previsto dall'Art. 24 della Lur 56/77 e successive modifiche e integrazioni e le limitazioni stabilite dal comma 3 Art. 23 del Dpr n. 380/2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

La presente categoria comprende:

- gli edifici e complessi speciali, contraddistinti da tipologie edilizie speciali (residenze collettive, conventi, edifici per il culto, edifici culturali, torri, ecc.);

- gli edifici e complessi rurali, che comprendono i tipi edilizi riconducibili alle attività agricole, nei caratteri tipici e storicamente consolidati nel territorio di Ivrea.

a) Per gli *edifici e complessi speciali* gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche proprie del tipo edilizio e dell'impianto distributivo. Le possibili modifiche spaziali, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non dovranno comportare alterazioni della riconoscibilità dei luoghi.

Saranno sempre consentite, con modalità diretta, le seguenti tipologie di intervento, come da Art. 10:

- Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS)
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)
- Mutamenti di destinazione d'uso (MU)

Le destinazioni d'uso saranno prioritariamente quelle originarie.
Sono tuttavia ammesse le seguenti destinazioni d'uso: U1/1, U1/2, U3/2, U3/4, U4/1, U4/2, U6/5.
Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso saranno subordinati al rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie interessate e a condizione che la variazione funzionale riguardi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di questa, con le parti restanti da destinare a funzioni ausiliarie e/o complementari.

b) Per gli *edifici e complessi rurali* gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche tipologiche, al mantenimento dell'integrità delle facciate, del sistema distributivo interno e di accesso esterno.
Dovranno altresì essere conservati e/o ripristinati gli spazi aperti di pertinenza (corti), con le relative caratteristiche formali, materiche e dimensionali.
Le possibili modifiche spaziali, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non dovranno comportare alterazioni della riconoscibilità dei tipi edilizi e dei luoghi.
Saranno sempre consentite, con modalità diretta, le seguenti tipologie di intervento, come da Art. 10:

- **Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS)**
- Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa) e B (RCb)
- Mutamenti di destinazione d'uso (MU)

Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie.
Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dovranno di norma riguardare le funzioni ammesse nel tessuto cui il singolo edificio o complesso appartiene, subordinate al rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie interessate e a condizione che la variazione funzionale riguardi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di essa, con le parti restanti da destinare a funzioni ausiliarie e/o complementari.

31.03 *Edifici e complessi isolati di interesse storico ambientale o documentario*
Sono gli edifici che costituiscono testimonianza fisica, ancora riconoscibile, di un particolare contesto storico e/o ambientale del territorio eporediese.
La presente categoria comprende:

- gli edifici e complessi speciali, contraddistinti da tipologie edilizie speciali (residenze collettive, conventi, edifici per il culto, edifici culturali, torri, ecc.);
- gli edifici e complessi rurali, che comprendono i tipi edilizi riconducibili alle attività agricole, nei caratteri tipici e storicamente consolidati nel territorio di Ivrea, come le cascine, i mulini, le fornaci, ecc.
- le abitazioni dei territori collinari, che comprendono gli edifici residenziali storici isolati e dotati di ampi spazi verdi attrezzati a parco o giardino.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare l'assetto tipologico e i caratteri formali, sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza.
Tale rispetto dovrà essere adeguatamente documentato, anche sulla base di rilievi geometrici e fotografici.
Sono sempre consentite, con modalità diretta, le seguenti tipologiedi intervento, come da Art. 10:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa) e B (RCb)**
- **Ristrutturazione edilizia (REf e RE1)**
- **Mutamenti di destinazione d'uso (MU)**

Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie. Sono comunque ammesse nuove funzioni tra quelle contemplate nelle norme di tessuto a cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie.

Art.32
Ville e giardini storici di pregio

32.01 All'interno dei territori collinari, sono individuati ambiti di particolare valenza storica, architettonica ed ambientale, costituiti da edifici con tipologie a villa o palazzetto - singoli o aggregati - assieme ad edifici secondari (palazzina, portineria, serra, ecc.) e ampi spazi aperti di pertinenza a parco o giardino.
In linea generale, costituiscono caratteri peculiari e di struttura:
- il rapporto organico tra elementi costruiti ed il verde, che assume sovente assume particolari morfologie d'impianto, come zone a giardino formale o irregolare (roccaglie o boschetti), zone a rustico con orti, frutteti e serre.
- la diffusa presenza di arbusti ed alberature, che spesso assumono anche rilevanza paesaggistica e monumentale.

32.02 Gli interventi dovranno tendere:
- alla conservazione dei caratteri peculiari di cui al precedente comma;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico anche desumendolo dalla documentazione storica e d'archivio;
- alla conservazione e all'eventuale incremento del verde esistente, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi; al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ecc.); ai particolari costruttivi (finiture e serramenti); agli impianti distributivi degli edifici stessi.

32.03 Gli interventi, sempre consentiti con modalità diretta, sono quelli riconducibili alla manutenzione qualitativa, limitatamente alle seguenti

tipologie d'intervento, come da Art. 10, con le limitazioni relative all'Art. 37:
- **Manutenzione ordinaria (MO)e straordinaria (MS)**
- **Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)**
- **Ristrutturazione edilizia (Ref e RE1)**
- **Mutamenti di destinazione d'uso (MU)**

32.04 Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie. Sono tuttavia ammesse le seguenti destinazioni d'uso: U1/1, U1/2, U3/2, U3/4, U3/8, U4/1, U4/2, U6/5.
Negli interventi finalizzati a riusi non residenziali è consentito un incremento pari al 20% della superficie utile lorda (SUL) esistente, da attuarsi mediante Strumento urbanistico esecutivo (SUE) di iniziativa privata.

32.05 Gli edifici e le pertinenze si configurano come beni sottoposti a tutela storico-artistica e pertanto si applica quanto previsto dall'Art. 24 della Lur 56/77 e successive modifiche e integrazioni.
Agli edifici si applicano le limitazioni stabilite dal comma 3 Art. 23 del Dpr n. 380/2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Art.33
Tessuto dei quartieri moderni olivettiani (TSM1)

33.01 *Individuazione e caratteri peculiari*
Comprende quelle parti della città moderna a carattere prevalentemente residenziale, i Quartieri, ove è riconoscibile un disegno d'impianto unitario, anche se realizzati in momenti diversi. Questi impianti esprimono i principi progettuali del Movimento Moderno, così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana. La *Carta per la qualità* individua i seguenti quartieri:
- *Bellavista*
- *Borgo Olivetti*
- *Canton Vesco*
- *Canton Vigna*
- *Castellamonte*
- *La Sacca*
- *Residenziale Ovest*

I caratteri peculiari e di struttura del tessuto riguardano generalmente:
- la regolare disposizione degli edifici, orientati in linea generale secondo i principi della migliore esposizione eliotermica;
- la presenza di tipi edilizi seriali, sovente appartenenti a progetti unitari e d'autore;
- la gerarchizzazione del sistema dei tracciati stradali;
- un esplicito rapporto tra edifici e spazi aperti;
- una riconoscibile localizzazione di edifici ed attrezzature per servizi all'interno del quartiere.

33.02 *Obiettivi*
Gli interventi dovranno tendere:
- alla conservazione dei caratteri peculiari del tessuto di cui al precedente comma;

- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto urbanistico anche desumendolo dalla documentazione storica e d'archivio;
- alla valorizzazione/ridefinizione e fruibilità delle aree di pertinenza e/o uso condominiale per le quali prevedere: la conservazione e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; l'eliminazione, ove possibile dei confini dei lotti qualora non contemplati nel progetto originario; la conservazione o il ripristino di percorsi pedonali e di spazi verdi fruibili per la sosta, il gioco e il riposo;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi; al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ecc.); ai particolari costruttivi (finiture e serramenti); agli impianti distributivi degli edifici stessi.

33.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

Nel presente tessuto gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli riconducibili alla manutenzione qualitativa, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento, come da Art. 10, con le limitazioni relative all'Art. 37:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)**
- **Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCb)**
- **Ristrutturazione edilizia (Ref)**
- **Mutamenti di destinazione d'uso (MU)**

33.04 *Disciplina funzionale di tessuto*

Sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:
Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2.

Art.34
Complessi residenziali a carattere estensivo (TSM2)

34.01 *Individuazione e caratteri peculiari*

A questa categoria di tessuto è ricondotto l'insediamento del Crist, dove l'intervento della Società Olivetti, pur definendo un disegno d'impianto unitario, non ha assunto il carattere fisico funzionale del quartiere quanto piuttosto quello di aggregato edilizio.
L'elemento unificante e riconoscibile è costituito dalle lottizzazioni legate all'esperienza dell'Ufficio Consulenza Case per i Dipendenti (Uccd), che ha condotto la politica abitativa dell'edilizia agevolata dell'Olivetti, incentrata sul sostegno (progettuale e finanziario) ai dipendenti interessati alla costruzione di abitazioni.
Il disegno urbanistico è estremamente semplice, con un impianto stradale di lottizzazione lungo cui si dispongono case unifamiliari e ville, ma anche bifamiliari multipiano e schiere.

I caratteri peculiari e strutturanti del tessuto riguardano generalmente:
- un impianto urbano conformato alle peculiarità fisiche dei luoghi e alle variazioni altimetriche, con strade prevalentemente non gerarchizzate;
- una suddivisione fondiaria caratterizzata dalla parcellizzazione degli isolati;
- una tipologia di edifici generalmente a uno o due piani, mono o bifamiliari, con disposizione a pianta libera su lotto.

34.02 *Obiettivi*

Gli interventi dovranno tendere:
- alla conservazione dei caratteri peculiari del tessuto di cui al precedente comma;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto urbanistico anche desumendolo dalla documentazione storica e d'archivio;
- alla valorizzazione/ridefinizione degli ambiti di pertinenza degli edifici, attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ecc.), ai particolari costruttivi (finiture e serramenti, ecc.).

34.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

Nel presente tessuto gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli riconducibili alla manutenzione qualitativa, limitatamente alle seguenti tipoliogie d'intervento, come da Art. 10:
- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)**
- **Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCb)**
- **Ristrutturazione edilizia (Ref e RE1)**
- **Mutamenti di destinazione d'uso (MU)**

34.04 *Disciplina funzionale di tessuto*

Sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U3/1, U3/2.

Art.35
Tessuti olivettiani polifunzionali (TSM3)

35.01 *Individuazione*

Brani della città moderna che costituiscono i luoghi della produzione e del lavoro legati alla vicenda della Società Olivetti, comprendendo edifici originariamente ad uso produttivo ma anche ad attrezzature pubbliche e spazi aperti, in cui è evidente l'appartenenza al medesimo e riconoscibile disegno d'impianto.
Appartengono a questa categoria di tessuto:

- Sistema di via Jervis –Officine ICO (est)
Questo tessuto comprende gli insediamenti produttivi cresciuti lungo via Jervis, in addizione allo stabilimento industriale della CGS, datato 1895. Ad esso appartengono gli edifici ICO con relativi ampliamenti, ma anche gli impianti tecnologici e le attrezzature, come la mensa per i dipendenti ai piedi della collina di Montenavale. Costituisce parte integrante del sistema anche la chiesa e l'ex convento di San Bernardino, complesso tardogotico restaurato a più riprese dal dopoguerra ad oggi dalla Società Olivetti. I caratteri peculiari e strutturanti del tessuto riguardano:
- la presenza, in accostamento o in fusione progressiva, di una molteplicità di episodi urbani ed edilizi, anche slegati sul piano formale e funzionale, ma tuttavia uniti da un unico programma urbano della città olivettiana;
- la natura essenzialmente produttiva e a servizi degli edifici e degli spazi aperti;
- in alcuni casi, una particolare impostazione planimetrica e degli affacci attenta agli spazi aperti e naturali circostanti.

- Sistema di via Jervis – Palazzo Uffici (ovest)
È costituito dagli insediamenti localizzati nella parte terminale di via Jervis in direzione Banchette. Il fulcro del complesso è rappresentato dal Palazzo Uffici 1 e comprende sia il Centro di calcolo TAI che gli spazi aperti circostanti. I caratteri peculiari e strutturanti del tessuto evidenziano:
- la presenza di un impianto unitario, seppure frutto di realizzazioni successive;
- la natura essenzialmente produttiva e a servizi degli edifici e degli spazi aperti;
- un disegno del paesaggio degli spazi aperti accurato e fortemente integrato con l'impianto degli edifici.

35.02 *Obiettivi*

Gli interventi dovranno tendere:
- alla conservazione dei caratteri peculiari del tessuto di cui al precedente comma;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto urbanistico anche desumendolo dalla documentazione storica e d'archivio;
- alla valorizzazione degli ambiti di pertinenza degli edifici, attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi; al trattamento dei fronti

(valori cromatici, ecc.); ai particolari costruttivi (finiture e serramenti, ecc.).

35.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

Gli interventi sempre consentiti, con modalità diretta, sono quelli riconducibili alla manutenzione qualitativa, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento, come da Art. 10:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)**
- **Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCb)**
- **Ristrutturazione edilizia (Ref e RE1 con incremento di SUL)**
- **Mutamenti di destinazione d'uso (MU)**

35.04 *Disciplina funzionale di tessuto*

- Usi previsti: U3/1, U3/2, U3/4, U3/5, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2.

- Si specifica che:
  - ai sensi della L.R. n. 31 del 1985, art. 5, è ammesso l'uso occasionale e per periodi non superiori ai 60 giorni di immobili non destinati abitualmente a ricettività collettiva per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive. Il Comune accerta le finalità sociali dell'iniziativa e la presenza di sufficienti requisiti igienico-sanitari e di sicurezza in relazione al numero degli utenti ed al tipo di attività. Sono fatti salvi gli adempimenti presso lo sportello SUAP.
  - il commercio al dettaglio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq è assimilato alla sottocategoria d'uso U5.1, appartenente alla categoria funzionale e) Usi produttivi e manifatturieri di cui all'articolo 17, in quanto ne è riconosciuta la compatibilità e la complementarietà d'uso.

35.05 *Specifiche di tessuto*

- Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamenti di destinazione d'uso, con le limitazioni di cui all'art. 35.03, nel caso in cui sia previsto contestualmente il frazionamento dell'unità immobiliare oggetto di intervento, la verifica prevista di cui all'art. 6.06 dovrà essere effettuata solo in relazione alla SUL oggetto di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso.

  Tale superficie andrà specificatamente identificata graficamente in sede di presentazione dell'istanza edilizia.

Art.36
Edifici, complessi e spazi aperti della città storica moderna

36.01 Insieme di edifici e di complessi che costituiscono il nucleo principale del programma sociale e industriale che fu promosso da Adriano Olivetti a partire dagli anni '30.

Questa categoria si estende dagli edifici che rappresentano veri e propri monumenti dell'architettura moderna fino ai manufatti con valore di

testimonianza di una particolare fase della costruzione della città moderna ad Ivrea.
Gli edifici, individuati ed elencati nella *Carta della qualità*, a seconda del livello di pregio riconosciuto, sono organizzati nelle seguenti sottocategorie:
- Edifici di rilevanza architettonica e monumentale;
- Edifici d'autore con valore formale e storico-documentale;
- Edifici di valore testimoniale;
- Edifici produttivi che presentano particolari soluzioni di pregio formale.

.

36.02 Per gli edifici individuati, ferme restando le norme del PRG valgono le indicazioni e le prescrizioni, di maggiore dettaglio, contenute nel *Regolamento edilizio comunale* e nel *Catalogo dei beni tipologici costruttivi e decorativi della città di Ivrea* (Lr 35/95).

36.03 Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo per gli interventi ammessi sugli edifici oggetto della presente norma, è subordinato alla presentazione di elaborati in grado di restituire chiaramente ed inequivocabilmente, anche a partire dalla schedatura del *Catalogo dei beni tipologici costruttivi e decorativi della città di Ivrea* (Lr 35/95), le indagini sullo stato di fatto e le scelte progettuali. Per l'elenco degli elaborati, minimi e necessari, si rimanda al *Regolamento edilizio comunale*.

36.04 Gli *Edifici di rilevanza architettonica e monumentale*, di cui al successivo comma 6, si configurano come beni sottoposti a tutela storico-artistica e pertanto si applica quanto previsto dall'Art. 24 della Lur 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

36.05 Le strategie di salvaguardia degli edifici e dei complessi di edifici si estendono anche agli ambiti di pertinenza degli stessi, individuati, negli Elaborati Pr5.1 e Pr5.2 *Carta per la qualità*, come *Spazi aperti di pregio di pertinenza degli edifici storici*.

36.06 *Edifici di rilevanza architettonica e monumentale*
A questa categoria appartengono gli edifici che assumono un valore unico di monumento, la cui importanza storica è consolidata ed attestata da un apparato critico e bibliografico nazionale ed internazionale.

Obiettivi
Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione di tutte le componenti strutturali, di impianto distributivo generale, di finitura e di decorazione che ne caratterizzano l'immagine originaria.

Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi
Sono sempre consentiti, con modalità diretta, le seguenti tipologie di intervento, come da Art. 10:
Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS)
Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)
Ristrutturazione edilizia (Ref e RE1 con incremento di SUL) solo per edifici originariamente destinati ad ospitare impianti tecnologici
Mutamenti di destinazione d'uso (MU)

Gli interventi edilizi ammessi saranno finalizzati alla integrale salvaguardia di tutte le componenti strutturali, di impianto distributivo generale, di

finitura e di decorazione che caratterizzano l'immagine originaria dell'edificio.
Le soluzioni progettuali dovranno sempre raffrontarsi alle condizioni previste o realizzate in origine, che potranno essere desunte dalla documentazione d'archivio, da precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto e da prove e sondaggi appositamente effettuati.
Nel caso di interventi di sostituzione anche parziale degli elementi costruttivi si dovrà ricorrere a nuovi elementi che riproducano fedelmente, anche con materiali diversi, il disegno, le forme, le dimensioni e i colori di quelli originali.
Eventuali modifiche di elementi costruttivi e di dettaglio non essenziali nella definizione complessiva dell'immagine dell'edificio saranno ammesse, in via eccezionale, nel caso di:
- evidente malfunzionamento degli stessi da ricondursi ad errori di progettazione e/o esecuzione originarie;
- manifesta inadeguatezza alle condizioni di esercizio o alle attuali normative degli elementi originari.
Non sono ammesse modifiche riguardanti le facciate.
A questa categoria di edifici si applicano le limitazioni stabilite dal comma 3 Art. 23 del Dpr n. 380/2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Disciplina funzionale
Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie o assimilabili.
Sono ammesse nuove funzioni tra quelle previste nelle norme di tessuto a cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche architettoniche, compositive, strutturali e materiche delle specifiche unità edilizie.
Tali possibili cambiamenti d'uso non dovranno comportare adeguamenti irreversibili delle componenti architettoniche.

36.07 *Edifici d'autore con valore formale e storico-documentario*
Questa categoria comprende edifici che esemplificano particolari aspetti della produzione architettonica del Movimento moderno realizzati durante il periodo olivettiano.

Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi
Sono sempre consentite, con modalità diretta, le seguenti tipologie di intervento, di cui al precedente Art. 10:
Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS)
Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)
Ristrutturazione filologica (REf)
Mutamenti di destinazione d'uso (MU)
Gli interventi edilizi ammessi dovranno essere finalizzati al mantenimento dei caratteri compositivi, formali e cromatici originali degli edifici, così come al mantenimento dei rapporti tra l'edificio e l'intorno urbano.
Le soluzioni progettuali dovranno sempre raffrontarsi alle condizioni previste o realizzate in origine, che potranno essere desunte dalla documentazione d'archivio, da precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto e da prove e sondaggi appositamente effettuati.
Nel caso di interventi di sostituzione anche parziale degli elementi costruttivi si dovrà ricorrere a nuovi elementi che riproducano fedelmente,

anche con materiali diversi, il disegno, le forme, le dimensioni e i colori di quelli originali.
Eventuali modifiche di elementi costruttivi e di dettaglio non essenziali nella definizione complessiva dell'immagine dell'edificio saranno ammesse, in via eccezionale, nel caso di:
- evidente malfunzionamento degli stessi da ricondursi ad errori di progettazione e/o esecuzione originarie;
- manifesta inadeguatezza alle condizioni di esercizio o alle attuali normative degli elementi originari.

Disciplina funzionale
Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie o ammissibili.
Sono ammesse nuove funzioni tra quelle previste nelle norme di tessuto a cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche architettoniche, compositive, strutturali e materiche delle specifiche unità edilizie.
Tali possibili cambiamenti d'uso non dovranno comportare adeguamenti irreversibili delle componenti architettoniche.

36.08 *Edifici di valore testimoniale*
Questa categoria comprende gli edifici esemplari della produzione architettonica del movimento moderno realizzati durante il periodo olivettiano.

Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi
Sono sempre consentiti, con modalità diretta, le seguenti tipologie di intervento, come da Art. 10:
Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS)
Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)
Ristrutturazione edilizia (RE1 e REf)
Mutamenti di destinazione d'uso (MU)
A titolo metodologico ed indicativo, valgono le prescrizioni di cui al punto precedente.
Gli interventi edilizi consentiti dovranno comunque mantenere l'immagine dell'edificio. Le eventuali modifiche apportate alla sagoma, alla copertura, alle finiture dovranno rispettare le premesse compositive originarie, da desumersi anche attraverso documentazione d'archivio, da precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto e da prove e sondaggi appositamente effettuati.

Disciplina funzionale
Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie. Sono comunque ammesse nuove funzioni tra quelle contemplate nelle norme di tessuto a cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie.

36.09 *Edifici produttivi che presentano particolari elementi di pregio architettonico*
In questa categoria rientrano gli edifici produttivi (industriali e terziari) che, adottando particolari soluzioni costruttive, di impianto distributivo, di uso dei materiali, sono da ritenere meritevoli di salvaguardia.

Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

Sono sempre consentiti, con modalità diretta, le seguenti tipologie di intervento, come da Art. 10:
Manutenzione ordinaria (MO)
Manutenzione straordinaria (MS)
Ristrutturazione edilizia (RE1 e REf)
Mutamenti di destinazione d'uso (MU)
Gli interventi edilizi ammessi dovranno garantire la tutela delle componenti dell'edificio (soluzioni costruttive e strutturali, originalità dell'impianto distributivo, particolare impiego dei materiali, ecc.) a cui è stato riconosciuto particolare pregio architettonico e formale.
Le soluzioni progettuali adottate dovranno raffrontarsi alle condizioni previste o realizzate in origine che potranno essere desunte dalla documentazione d'archivio.
Nel caso di interventi di sostituzione anche parziale degli elementi costruttivi di pregio, si dovrà ricorrere a nuovi elementi che riproducano, anche con materiali diversi, il disegno, le forme, le dimensioni e i colori di quelli originali.
Eventuali modifiche di elementi costruttivi e di finiture di pregio saranno ammesse nel caso di:
- evidente malfunzionamento degli stessi da ricondursi ad errori di progettazione e/o esecuzione originarie;
- manifesta inadeguatezza alle condizioni di esercizio o alle attuali normative degli elementi originari.

Disciplina funzionale
Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie. Sono comunque ammesse nuove funzioni tra quelle contemplate nelle norme di tessuto a cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso dovranno escludere interventi di trasformazione irreversibile di strutture e spazi originari.

Art.37
Siti e resti archeologici

37.01 *Reperti archeologici della Città antica.*
I nuclei più consistenti, indicati con tratto rosso nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (1:1.000) del PRG, oggi visibili, sono situati nello spazio sottostante l'edificio dell'hotel "La Serra", nello spazio sottostante l'edificio dell'Istituto San Paolo in piazza Balla, al margine orientale della colonia romana, e negli scantinati di edifici che fiancheggiano la via Arduino, sul sedime del teatro romano. Questo patrimonio, e gli ulteriori elementi che potranno essere riportati alla luce, fanno parte di un complesso di manufatti di straordinario valore culturale.

37.02 Fanno parte del patrimonio archeologico gli ulteriori reperti e zone di interesse archeologico (di cui alla lettera *m* dell'art. 142 del Dlgs 42/2004) presenti nei tessuti della Città consolidata e sul territorio comunale, evidenziati sulle Tavole P7 *Vincoli* in scala 1:10.000 e Pr5.1 e Pr5.2 *Carta per la qualità* in scala 1:5.000.

37.03 Le procedure di trattamento, in termini di manutenzione, conservazione, accessibilità e visitabilità dovranno essere messe a punto di concerto con la Soprintendenza Regionale ai Beni Archeologici, ai sensi del Dlgs 42/2004.

37.04 *Aree a rischio archeologico*

I progetti relativi ad interventi edilizi od alla posa di servizi, che comportino opere di scavo di qualsiasi entità e ricadano nelle "Aree a rischio archeologico" perimetrate dal PRG nella tavola P7 in scala 1:10.000, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte. L'istanza di ottenimento di tale parere (espresso dalla Soprintendenza nei termini temporali di legge, a decorrere dal ricevimento della documentazione) è parte integrante dei documenti necessari per il rilascio dei titoli abilitativi.

la fascia di tutela ambientale dei laghi Sirio e San Michele deve essere considerata come fascia di tutela del paesaggio archeologico ai sensi dell'art. 142, lettera m) del D.Lgs 22.1.2004 n. 42, prevedendo il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte per tutti gli intereventi che ne alterino i caratteri ambientali o lo stato del sottosuolo.

Per i soli interventi al di sotto del sedime stradale di circa 80 cm è considerata a rischio l'area della sponda e dei fondali torbosi dell'antico lago di città, in cui si localizzano interventi preromani.

Il perimetro dell'area in questione è definita sul Piano Territoriale dei 5 laghi o sulla base di eventuali carte storiche di cui dispone il Comune, opportunamente valutate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Capo III
CITTÀ CONSOLIDATA

Art.38
Definizione, obiettivi e componenti della Città consolidata

38.01 Per *Città consolidata* s'intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici a partire dal dopoguerra.

38.02 Per la Città consolidata il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei Tessuti esistenti. e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- la qualificazione degli spazi pubblici;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

38.03 Le componenti della *Città consolidata* sono i *Tessuti*.

38.04 Gli obiettivi di cui al precedente 38.02, vengono perseguiti nei *Tessuti* generalmente tramite *interventi diretti*, da attuarsi secondo la specifica disciplina per essi stabilita nei successivi articoli del presente Capo.

Art.39
Tessuti della città consolidata. Norme generali

39.01 S'intendono per *Tessuti della Città consolidata* gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche, riconducibil a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.
All'interno dei tessuti della città consolidata sono di norma comprese le strade private di accesso agli insediamenti. Il progetto definitivo di PRG in scala 1:2.000 potrà individuare e disciplinare con riferimento a tali tessuti le strade private che rivestono un interesse pubblico e che, a tal fine, saranno trattate come componenti di una efficace rete di circolazione.

39.02 Nei *Tessuti* di cui al precedente comma, il PRG si attua generalmente per *intervento diretto*. Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:
a) *Manutenzione ordinaria* MO;
b) *Manutenzione straordinaria* MS;
c) *Restauro e risanamento conservativo* RC;
d) *Ristrutturazione edilizia* RE;

39.03 Gli edifici di interesse architettonico e le aree di pertinenza presenti nella Città Consolidata sono individuati nell'elaborato Pr5 Carta della Qualità in scala 1:5.000 e nell'elaborato P3 in scala 1:2.000.
Per la disciplina di tali edifici, si rimanda agli Artt. 31 e 36.

39.04 Gli interventi di cui alle tipologie della *Ristrutturazione edilizia* RE edella *Demolizione e ricostruzione* DR sono consentiti generalmente con intervento diretto alle condizioni stabilite nelle successive norme di tessuto.

39.05 Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi, previa Denuncia Inizio Attività (DIA), frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell'edificio e sempre che le nuove unità siano superiori a mq. 45 di superficie utile lorda con verifica del carico urbanistico.

39.06 Qualora ricadano nei *Tessuti della Città consolidata* di cui agli articoli 40 (TC1), 41 (TC2), 42 (TC3) e 43 (TC4) aree libere sulle quali non esistono edifici e che non sono gravate in modo definitivo da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, costituito con atto pubblico registrato e trascritto, in esse è possibile realizzare autorimesse e parcheggi non in struttura ma interrati e a raso nonché aree attrezzate per il tempo libero come di seguito specificato:
- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello stesso spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq.
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino pubblico e/o ad attività per il tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, etc.) utilizzando anche la copertura dell'auto rimessa e dei parcheggi. In tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a 3,20 m, da adibire a destinazioni *Terziarie*, per una superficie pari al 5% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 60.
- l'area da attrezzare per le attività di cui al comma precedente dovrà aver accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà per la durata dell'esercizio.

39.07 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle precedenti prescrizioni generali:
- i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di nuovo impianto (nei lotti di completamento di cui al precedente art. 6.12) e nelle ristrutturazioni urbanistiche;
- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
- la disciplina funzionale: oltre agli *Usi di tessuto previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Superficie utile Su realizzabile, utilizzabili con tali

limitazioni negli stessi interventi edilizi; tali usi regolati possono essere derogati in caso di edifici a 1 o 2 piani fuori terra.
- la disciplina ecologica-ambientale, relativa alle dotazioni di alberature (DA) e arbusti (DAR), e alla permeabilità dei suoli, da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia. Tale disciplina può essere motivatamente derogata solo negli interventi su patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia, assicurando in ogni caso le massime dotazioni verificabili..

39.08 Gli interventi di riqualificazione recupero urbanistico di cui alla tipologia Ristrutturazione Urbanistica RU, sono consentiti e previsti dal PRG mediante SUE e Concessione convenzionata. Gli interventi di cui al successivo Art. 44 e alle tipologie TC1c di cui all'Art. 40 e TC2c di cui all'Art. 41, sono individuati nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000 del PRG disciplinati, per quanto applicabile, in analogia a quanto normato dall'Art. 44.

Art.40
Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC1)

40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. Rappresentano i tessuti della prima espansione oltre le mura della città storica antica, sviluppatisi soprattutto a corona della circonvallazione interna e lungo gli assi commerciali di corso Vercelli, corso Nigra e lungo via Torino.
Nelle Tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000 sono distinte tre *tipologie urbanistiche prevalenti*:
- TC1a: insediamenti aperti pluripiano in linea, a torre e a blocco isolati disposti senza principi regolari
- TC1b: insediamenti a torre e a blocco pluripiano e isolati al centro del lotto disposti secondo un progetto unitario.
- TC1c: ambiti di ristrutturazione urbanistica, localizzati prevalentemente lungo corso Vercelli, caratterizzati da insediamenti eterogenei per caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono consistenti interventi di riordino, di ristrutturazione urbanistica e integrazione edilizia, nonché di adeguamento della viabilità esistente, degli spazi e dei servizi pubblici. Gli interventi previsti sono finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale e valorizzazione funzionale dell'asse, attraverso la contestuale riqualificazione dei tratti viabilistici, dei percorsi pedonali e dei fronti edificati, nonché attraverso la valorizzazione commerciale dei piani terra degli edifici, anche ai sensi del successivo Art.65.03.

40.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Nuove costruzioni su lotto di completamento:
  - TC1a e TC1a*(area ex istituto Jervis):
    UF = 0,80 mq/mq
    Hmax= 6 piani.
  - TC1b:
    UF = 1,00 mq/mq
    Hmax= 6 piani

Gli elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano i lotti di completamento soggetti a Concessione edilizia convenzionata al fine di regolamentare coerentemente con il disegno di PRG, la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.

- TC1c:

  UF = 1,00 mq/mq

  Hmax= 6 piani

  Gli elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano i lotti di completamento soggetti a Concessione edilizia convenzionata o a piano di recupero al fine di regolamentare, coerentemente con il disegno di PRG, la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili)

  fino a 25 mq. di SUL in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.

  Per il TC1c è previsto inoltre un incremento della SUL esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4, U3/6.1, U3/6.2; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli *standard* di legge.

- Ampliamento di interi immobili esistenti:

  TC1a e TC1b: fino al 10% della SUL esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.) *LIMITATAMENTE AL FABBRICATO STORICO SEDE DELL'EX ISTITUTO JERVIS, L'AMPLIAMENTO POTRA' ESSERE PREVISTO SULLA FACCIATA EST PREVIA DEMOLIZIONE DELLA SCALA METALLICA*.

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti *CON ESCLUSIONE DEL FABBRICATO STORICO SEDE DELL'EX ISTITUTO JERVIS*

  TC1a e TC1b: ricostruzione della SUv demolita fino al limite di zona; se la SUv demolita eccede il limite di zona, la SUL ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona

  TC1c: ricostruzione della SUvv demolita con incremento del 25% della stessa.

- *RISTRUTTURAZIONE FILOLOGICA (REF) LIMITATAMENTE AL FABBRICATO STORICO SEDE DELL'EX ISTITUTO JERVIS, CON INCREMENTO FINO AL 10% DELLA SUL DA ESERCITARSI SULLA FACCIATA EST PREVIA DEMOLIZIONE DELLA SCALA METALLICA*.

- Realizzazione di autorimesse private:

  sono ammesse senza incidere sul limite di zona al piano terra ed entro il perimetro degli edifici o lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, ad almeno 1,50 mt. da questi, purchè siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto, la loro H calcolata come normato all'art. 7.03 non superi i mt. 3,00, siano ubicate ad almeno metri 10,00 dai fabbricati principali esistenti qualora siano fronteggianti gli edifici di cui sono pertinenza.

  Limitatamente *ALL'AREA PERTINENZIALE DEL FABBRICATO STORICO SEDE DELL'EX ISTITUTO JERVIS, E' FATTO OBBLIGO, NEL CASO DI*

REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI A RASO PUBBLICI E/O PRIVATI, L'USO DI SOLUZIONI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE CONCEPITE CON SISTEMI MASSIMAMENTE DRENANTI.

40.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:
- TC1a e TC1b:
  - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/8, U4/1
  - Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/5 = max 40% SUL
- TC1c:
  - Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/6.2, U3/8, U4/1
  - Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/5 = max 40% SUL

40.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- IP = 30%
- A = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq *CON ESSENZE AUTOCTONE*

Art.41
Tessuti urbani con tipologie insediative a media densità (TC2)

41.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezze non superiori ai tre piani. Sono tessuti che occupano una parte consistente dell'espansione periferica estensiva di recente formazione, dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta e Settanta (Fiorana, Borgonovo, Sacca), agli addensamenti degli anni Ottanta e Novanta, sviluppatisi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia che attraverso progetti unitari pubblici e privati.
Nelle Tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000 sono distinte tre tipologie urbanistiche prevalenti:
- TC2a: insediamenti a piccole unità plurifamiliari isolate e ville urbane, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una forte disomogeneità morfologica e architettonica
- TC2b: insediamenti aperti in linea e a schiera, con percorsi di collegamenti e connessione alla viabilità pubblica
- TC2c: ambiti di ristrutturazione urbanistica, localizzati prevalentemente lungo via Casale, caratterizzati da insediamenti eterogenei per caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono consistenti interventi di riordino, di ristrutturazione urbanistica e integrazione edilizia, nonché di adeguamento della viabilità esistente, degli spazi e dei servizi pubblici. Gli interventi previsti sono finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale del viale e valorizzazione funzionale, attraverso la contestuale riqualificazione dei tratti viabilistici, dei percorsi pedonali e dei fronti edificati, anche ai sensi del successivo Art.65.

41.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Nuove costruzioni su lotto di completamento:
  - TC2a:
    UF = 0,4 mq/mq
    Hmax= 3 piani

- TC2b:
  UF = 0,25 mq/mq
  Hmax= 2 piani
  Gli elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano i lotti di completamento soggetti a Concessione edilizia convenzionata che, coerentemente con il disegno di PRG, dovrà regolamentare la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.

- TC2c:
  UF = 0,4 mq/mq
  Hmax= 3 piani
  Per le nuove costruzioni si prevede un arretramento pari a 3 metri, per consentire la cessione e la realizzazione di marciapiedi con relative alberature.
  Gli elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano i lotti di completamento soggetti a Concessione edilizia convenzionata o a piano di recupero che, coerentemente con il disegno di PRG, dovranno regolamentare la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili)
  fino al 20% della SUL esistente, con un massimo di 50 mq. di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di SUL, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici
  Per il TC2c è previsto inoltre un incremento della Su esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4, U3/6.1, U3/6.2; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli *standard* di legge.
- Ampliamento di interi immobili esistenti:
  TC2a e TC2b: fino al 10% della SUL esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
  TC2a e TC2b: ricostruzione della SUv demolita fino al limite di zona; se la SUv demolita eccede il limite di zona, la SUL ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona
  TC2c: ricostruzione della SUvv demolita con incremento del 25% della stessa.
- Realizzazione di autorimesse private:
  sono ammesse senza incidere sul limite di zona al piano terra ed entro il perimetro degli edifici o lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà ad almeno 1,50 mt. da questi, purchè siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto, la loro H calcolata come normato all'art. 7.03 non superi i mt. 3,00, siano ubicate ad almeno metri 10,00 dai fabbricati principali esistenti qualora siano fronteggianti gli edifici di cui sono pertinenza.

41.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:
- TC2a e TC2b:
  Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U4/1
  Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/5 = max 30% SUL
- TC2c:
  Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U4/1
  Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/5 = max 30% SUL

41.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- IP = 40%
- A = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Art.42
Tessuti urbani a impianto unitario (TC3)

42.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, spesso dotati di servizi, formati attraverso interventi unitari nei quali si riconosce un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana complessiva. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea o a torre isolato su spazio verde di connessione e la casa a schiera a uno/due piani.
Compongono questa categoria di tessuto Bellavista, Monteferrano e San Giovanni.

42.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili)
  fino al 20% della SUL esistente, con un massimo di 50 mq. di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di SUL, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici
- Ampliamento di interi immobili esistenti:
  fino al 10% della SUL esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
  ricostruzione della SUv demolita entro il limite di zona, inteso come media di quello dei lotti contigui; se la SUv demolita eccede il limite di zona, la SUL ricostruita non dovrà superare Il 20% di quella consentita dal limite di zona

42.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:
Per Bellavista e Monteferrano gli usi previsti sono: U1/1, U1/2, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6.1, U3/8, U4/1.
Per San Giovanni gli usi previsti riguardano: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5.

42.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

IP = 40%
A = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Art.43
Tessuti collinari con unità insediative isolate (TC4)

43.01 Tessuti residenziali a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto edificato. Essi occupano una parte consistente dell'espansione delle pendici dei territori collinari e sembrano essersi formati sia in modo frammentario che attraverso riconoscibili progetti unitari.
La vegetazione di pregio esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 13 "Tutela e sviluppo del verde urbano"
Nelle Tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000 sono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:
- TC4a: insediamenti caratterizzati da ville uni/bifamiliari con altezze non superiori ai tre piani, il cui principio organizzativo è affidato alla maglia di lottizzazione con edifici isolati al centro del lotto e presenza di verde privato.
- TC4b: insediamenti caratterizzati da ville uni/bifamiliari isolate con altezze non superiori ai due piani caratterizzate da ampi spazi verdi attrezzati a parchi e giardini e significative presenze arboree e arbustive e disposta nelle zone collinari più alte.

43.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Concessione edilizia semplice o convenzionata:
  - TC4a:
    UF = 0,2 mq/mq
    Hmax= 3 piani (ad eccezione del LCc 3.3 la cui Hmax= 2 piani)
    Gli elaborati del Progetto Definitivo di PRG individuano i lotti di completamento soggetti a Concessione edilizia semplice o convenzionata che, coerentemente con il disegno di PRG, dovrà regolamentare la cessione di aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde.
  - TC4b:
    UF = 0,05 mq/mq
    Hmax= 2 piani
- Ampliamento di interi immobili esistenti:
  fino al 20% della SUL esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
  ricostruzione della SUv demolita entro il limite di zona; se la SUv demolita eccede il limite di zona, la SUL ricostruita non dovrà superare Il 20% di quella consentita dal limite di zona
- Realizzazione di autorimesse private:

sono ammesse senza incidere sul limite di zona al piano terra ed entro il perimetro degli edifici o lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà ad almeno 1,50 mt. da questi, purchè siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto, la loro H calcolata come normato all'art. 7.03 non superi i mt. 3,00, siano ubicate ad almeno metri 10,00 dai fabbricati principali esistenti qualora siano fronteggianti gli edifici di cui sono pertinenza.

- Realizzazione di recinzioni o muri di contenimento:
  in tutti i nuovi interventi urbanistici ed edilizi, la realizzazione di recinzioni e muri di contenimento in fregio alla viabilità pubblica avverrà con arretramento di almeno 1,50 mt dal confine della proprietà stradale.

43.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:
Usi previsti: U1/1, U1/2, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6.1, U3/8, U4/1, U6/5.

43.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
IP = 70%
A = 3 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 3 arbusti/100 mq

43.05 Nella zona ad est del "Borghetto" in fregio alla dora attestata su via delle Rocchette, gli interventi di cui ai commi precedenti, riguardanti le parti di Tessuto che sono state alluvionate ed identificate come sottoclasse IIIb8 dall'elaborato P5, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero, esteso all'ambito che risulta perimetrato sugli elaborati grafici. Tale SUE dovrà riconoscere lo stato del rischio con riferimento agli alluvionamenti e, anche alla luce delle difese previste nell'ambito delle opere sul Nodo Idraulico di Ivrea, dovrà indicare le modalità progettuali di utilizzo degli immobili e le relative destinazioni d'uso.

43.06 Il rilascio del titolo abilitativo inerente ogni intervento edificatorio nei lotti di completamento delle zone collinari è subordinato, a cura dell'Amministrazione comunale, ad una preventiva verifica di fattibilità che garantisca in ogni caso la completa urbanizzazione dell'area con l'effettivo allacciamento alle reti infrastrutturali e con l'adeguata connessione alla rete viaria esistente.

Art.44
Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5)

44.01 Si tratta di insediamenti costituiti da un'edificazione eterogenea con episodi di elevato degrado urbanistico e ambientale per i quali il PRG prevede una pluralità di interventi anche premiali finalizzati alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica

44.02 Tale edificazione riguarda il tessuto di riordino di via Burolo, costituito da insediamenti a funzione prevalentemente artigianale e commerciale di media superficie, caratterizzato da forti discontinuità morfologiche e da tipologie edilizie diversificate in rapporto alla diversa utilizzazione, per i quali il piano prevede un riordino finalizzato alla riqualificazione di via

Burolo valorizzandone il ruolo di strada e bordo urbano con valore paesaggistico.

44.03 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

Interventi diretti convenzionati o Piani di Recupero subordinati alla cessione delle aree di proprietà ricadenti nella fascia di riqualficazione di via Burolo. Tale fascia riportata nelle tavole P3 in scala 1:2000, è indicativa e potrà essere meglio precisata in sede di progettazione degli interventi.

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti con arretramento sul limite della fascia di riqualificazionedi via Burolo:
  - ricostruzione della SUv demolita con incremento del 40% della stessa per comparti di ristrutturazione urbanistica inferiori a 1 ha.
  - ricostruzione della SUv demolita con incremento del 25% della stessa per aree superiori a 1 ha.
- Costruzioni su lotti edificati o di completamento con arretramento sul limite della fascia di riqualificazione e contestuale riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi su via Burolo:
  UF = 1,00 mq/mq
  Hmax = 2 piani o metri 12,00
  Rc = 50%
  Dc = 6 mt.
- In caso di interventi su lotti che abbiano già saturato l'indice su indicato alla data di approvazione del PRG, è ammesso un incremento della superficie utile esistente pari al 10%, a condizione che vengano riqualificati i fronti edilizi ed eventualmente ceduti gli spazi liberi su via Burolo.
- Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SUL esistente, con un massimo di 50 mq di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq di SUL.
- Qualunque intervento all'interno dei lotti comporta comunque, nella progettazione, una componente di riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi su via Burolo.

44.04. *Disciplina funzionale di tessuto*:

Usi previsti:	U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U3/5, U3/6.2, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3
Usi regolati:	U1/1 e U1/2 (foresteria) = max 20% della SUL, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva. U2/1 = max 10% con riferimento alla sola offerta alimentare

44.05 *Disciplina ecologica-ambientale*

IP = 30% (comprensiva dell'area ceduta per la realizzazione della fascia di riqualificazione di via Burolo)

A = 3 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi di via Burolo; Ar = 3 arbusti/80 mq

Art.45
Tessuti per attività polifunzionali (TC6)

45.01 Tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie e di servizio e da una media permeabilità del suolo.
Tipologie prevalenti: padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni

45.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Costruzioni su lotti edificati o di completamento (TC6):
  UF = 1,00 mq/mq
  UF limitatamente al TC6* = 0,24 mq/mq.
  Hmax = 2 piani o metri 12,00
  Rc = 50%
  Dc = 6 mt.

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SUL esistente , con un massimo di 50 mq. di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di SUL.

45.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:

Usi previsti:	U2/1, U2/2, U2/3, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U3/5, U3/6.2, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3
Usi regolati:	U1/1 e U1/2 (foresteria) = max 20% della SUL, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva.

45.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
IP = 20%
A = 1 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Art.46
Tessuti per attività produttive (TC7)

46.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale – industriale a bassa permeabilità.
Tipologia prevalente: grandi e medie strutture per la produzione.

46.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- Costruzioni su lotti edificati o di completamento(TC7):
  UF = 1,00 mq/mq
  Rc= 50%
  Dc = 6mt. o H/2

Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della SUL esistente, con un massimo di 50 mq. di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di SUL.

46.03 *Disciplina funzionale di tessuto*:

Usi previsti:	U2/1, U2/2, U2/3, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U3/5, U3/6.2, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2, U5/1, U5/2, U5/3

Usi regolati: U1/1 e U1/2 (foresteria) = max 20% della SUL, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva.

46.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

IP = 20%

A = 1 alberi/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Capo IV
CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE

Art..47
Definizione, obbiettivi e componenti della Città della trasformazione

47.01 Per Città della trasformazione s'intende quella parte di città di nuovo impianto e riutilizzo strategico, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Anche attraverso la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità.

47.02 Gli interventi sono finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, la riqualificazione urbana e ambientale, la dotazione e il riequilibrio del deficit degli *standard* urbanistici attraverso acquisizioni compensative e a perseguire tali obiettivi quantitativi e qualitativi mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica, di cui al comma 7 dell'Art. 20.

47.03 La città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:
a) Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (ATS, AR, AQ, AT1 e AT2);
b) Ambiti di trasformazione per attività (API, AIA);
c) Ambiti di trasformazione per servizi (ASI)
d) Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

47.04 Tali componenti sono individuate nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* (scala 1:2.000).

Art.48
Ambiti di trasformazione
Norme generali

48.01 Gli Ambiti di trasformazione sono specifici ambiti urbani nei quali il PRG prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche disciplinate dalle presenti norme, relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano.

48.02 Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti, salvo specifiche diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizza le modalità perequative di cui al precedente Art.20.

48.03 Gli *Ambiti di trasformazione* ai fini perequativi e funzionali si articolano in Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani, Ambiti di trasformazione per attività, Ambiti di trasformazione per servizi individuatl nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* (scala 1:2.000).

48.04 Per gli Ambiti di trasformazione AT1 e AT2 (con la sola eccezione dell'AT1.5) è disciplinata, anche per il rispetto delle proporzioni di cui

all'Art.2 della L.10/77, una quota d'edificabilità per ERP-Edilizia residenziale pubblica (edilizia sovvenzionata e convenzionata agevolata) aggiuntiva rispetto all'edificabilità privata dell'Ambito, unitamente alla corrispondente superficie fondiaria da individuare nell'ambito delle aree di cessione compensativa VS e ferma restando l'adeguata soluzione del relativo carico urbanistico nell'Ambito di trasformazione. Il soggetto eventualmente subentrante nella quota ERP dovrà partecipare proporzionalmente alle spese di progettazione ed urbanizzazione, aderendo al Consorzio dei proprietari dell'Ambito.
Il corrispettivo economico che i soggetti attuatori dell'Erp verseranno al Comune di Ivrea, a seguito dell'assegnazione dei lotti di intervento, dovrà essere utilizzato quale risorsa concorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti dal nuovo PRG e dal SUE, nel VS dell'Ambito di trasformazione.
La quota di edificabilità per ERP prevista per gli Ambiti di trasformazione AT2.8 e AT2.9 di frazione Torre Balfredo viene trasferita sull'area VS esistente nella frazione medesima, con l'applicazione delle grandezze urbanistico-ecologiche e numero dei piani indicati al successivo art. 49.06.

48.05 Negli Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani potrà essere utilizzata una quota dell'edificabilità per edilizia privata convenzionata (EC) di cui agli Art.7 e 8 della L.10/77 (EC – minimo 10% del fabbisogno decennale di edilizia residenziale di Ivrea al fine del dimensionamento dell'ERP ai sensi dell'Art. 34, 2° comma della Lur 56/77), da localizzare nell'ambito delle aree di concentrazione edilizia (ACE).

48.06 In tutti Ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come *mix funzionale*, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita *quota flessibile*, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse. In sede di SUE e nella sua attuazione, il comune di Ivrea verificherà la coerenza fra il rispetto delle funzioni ammesse dal PRG e le principali vocazioni funzionali della parti di territorio nelle quali è localizzato l'Ambito di trasformazione e/o dell'Ambito stesso.

48.07 La superficie degli *Ambiti di trasformazione* è così ripartita:
- un'area *ACE* nella quale va concentrata l'edificazione, definita come *Area di concentrazione edilizia*;
- un'area *VE* destinata a *Verde privato con valenza ecologica* attrezzata a verde privato;
- un'area *VS* destinata a *Verde, mobilità, servizi pubblici e d'interesse collettivo* e, ove previsto, Erp da cedere interamente al Comune con convenzione o atto d'obbligo unilaterale senza oneri per il Comune.
- ACE e VE costituiscono la Superficie fondiaria Sf di cui al precedente art. 6.02.

48.08 La viabilità d'accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati P1, oltre che all'interno dell'*ACE* potranno essere localizzati all'interno della zona *VE*, occupandone al massimo il 15% della superficie.

48.09 Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale ST della ripartizione funzionale di cui al comma 48.07. Analogamente viene specificata per alcuni *Ambiti di trasformazione* la possibilità di integrare le zone *ACE* e *VE*. Tale ripartizione, quantitativamente obbligatoria in tutti i casi, di norma risulta prescrittiva come localizzazione solo per il *VS*, mentre la *ACE* e il *VE* possono essere ridistribuiti.
Nei casi di bipartizione consentiti (sempre per tutte le aree inferiori a 1 ettaro), la quota di *VE* potrà essere ripartita nelle aree di pertinenza degli edifici, ma dovrà essere sistemata rispettando l'indice di permeabilità *IP* e i parametri di densità arborea e arbustiva *A* e *Ar* prescritti per la zona *VE*.

48.10 Le Tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000 individuano di norma per tutti gli Ambiti di Trasformazione una preliminare bipartizione tra VS e ACE con VE, tranne che per gli Ambiti di riqualificazione urbana AR per i quali non viene indicata e per gli Ambiti ATS1 e AT1.11 Area Ex Montefibre (Comparti Nord e Sud) per i quali viene riportato un assetto di dettaglio (ACE, VE, VS) coerente con gli elaborati prescrittivi e programmatici del relativo Piano Particolareggiato vigente.
In sede di SUE, la ripartizione (relativa a Vs, ACE e VE) degli Ambiti di Trasformazione può essere modificata per esigenze oggettive e comprovate, quali stati di fatto, presenza di elettrodotti, metanodotti, reti tecnologiche, particolari situazioni ambientali, ecc.La localizzazione del VS nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000 è di norma indicata, pur essendo consentite in fase attuativa modifiche del disegno, nel rispetto del principio dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi delle tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000.
In particolare si evidenzia che l'organizzazione interna degli ambiti di trasformazione, determinata in sede di SUE e nelle relative convenzioni, dovrà garantire il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture pubbliche organiche e funzionali, evitando sistematicamente la loro individuazione su porzioni di territorio eccessivamente frammentate, localizzate in zone morfologicamente inadatte o con problematiche idrogeologiche, nonché garantendo in ogni caso un'efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante l'ambito di trasformazione.

48.11 Qualora l'Amministrazione comunale, ai sensi del precedente Art. 20.08, intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a *VS* (per l'attuazione di previsioni relativa al verde, ai servizi, alla mobilità e agli insediamenti ERP) e alla viabilità interna alle Aree di Trasformazione ove già definita nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* (scala 1:2.000), i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nella successiva attuazione degli interventi. Resta comunque applicabile per l'Erp l'art. 51 della Legge 865/71 o la formazione di un Peep ai sensi dell'art. 41 della Lur 56/77.

48.12 Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono sempre essere sottoposti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui ai precedenti att. 10.05 e 10.06, senza cambio della destinazione

d'uso originaria e/o modifica del numero delle unità immobiliari originariamente censite.
Gli edifici esistenti interni agli ambiti di trasformazione possono inoltre essere stralciati dagli strumenti esecutivi, a seguito dell'approvazione di questi o del rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.U.R. 56/77 e smi; la convenzione o atto di impegno unilaterale del richiedente, deve assicurare la praticabilità di corrette scelte riguardanti l'ambito in presenza dello stralcio e del conseguente recupero dell'edificio esistente; devono comunque essere rispettate e seguenti condizioni:
a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e/o di fatto;
b) gli edifici stralciati non possono essere demoliti e ricostruiti, ma esclusivamente sottoposti ad interventi di recupero.
La demolizione totale è eccezionalmente ammessa solo comprovando l'instabilità strutturale degli edifici, anche in relazione alle norme antisismiche, che ne rendano irragionevole il mantenimento e/o l'impossibilità di garantire il rendimento energetico previsto dalla normativa in vigore. La successiva ricostruzione dovrà garantire la fedeltà all'impianto originario in quanto a sagoma, volume e area di sedime;
c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale dell'Ambito interessato.

48.13 Lo SUE dovrà di norma interessare l'intero Ambito di trasformazione, unitario o coordinato. Per motivate esigenze operative ed attuative dell'Ambito, all'interno di esso possono essere individuate Unità minime di intervento purchè congrue ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli standard e dell'Erp previsti nell'Ambito unitario.
Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto di coordinamento. Esso, reso pubblico e comunicato agli interessati che potranno formulare le proprie osservazioni e valutazioni in merito ai contenuti progettuali del piano, nei confronti delle quali il comune potrà eventualmente assumere le proprie determinazioni con atto formale della Giunta. Tale strumento costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale Ambito. Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario.
Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberativo di Giunta tale progetto di coordinamento progettuale, esso, reso pubblico e comunicato agli interessati, diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione degli SUE e delle relative convenzioni. I tempi per l'elaborazione e l'approvazione degli SUE relativi alle singole unità minime d'intervento preventivo, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono essere diversi e separati.
Gli elaborati del Progetto di coordinamento dovranno definire con gli opportuni documenti grafici e tabellari l'ambito di intervento, i principali contenuti programmatici e progettuali che guideranno la trasformazione urbanistica nonché una esaustiva trattazione delle motivazioni a sostegno delle scelte progettuali operate.

48.14 Per gli Ambiti di trasformazione la progettazione dei SUE dovrà avvenire tenendo conto delle prescrizioni generali in materia di protezione dall'inquinamento acustico ambientale indicate al paragrafo 2.1 – Strumenti urbanistici esecutivi delle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica comunale vigente.

48.15 Per gli Ambiti di trasformazione, nella fase di definizione degli SUE si dovrà prevedere, ove necessario, l'inserimento all'interno di essi di una o più fasce cuscinetto acustiche di dimensione minima pari a 50 m e classe acustica crescente o decrescente in modo da garantire il divieto di introduzione di nuovi accostamenti critici acustici con le aree contigue. E' possibile derogare alla suddetta norma nei casi in cui esistano evidenti discontinuità morfologiche. Le caratteristiche delle fasce cuscinetto sono specificate al successivo comma.

48.16 Nei casi specificati al precedente 48.04 le fasce cuscinetto acustiche dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- dimensione minima pari a 50 m e classe acustica crescente o decrescente in modo da garantire il divieto di introduzione di nuovi accostamenti critici acustici con le aree contigue;
- inedificabili e destinate a servizi se le stesse hanno una classe acustica superiore a quella massima conseguente alle destinazioni d'uso previste per il particolare Ambito di Trasformazione;
- edificabili se le stesse hanno una classe acustica inferiore od uguale a quella massima conseguente alle destinazioni d'uso previste per il particolare Ambito di trasformazione; in fase di approvazione dei SUE si potrà prevedere l'inedificabilità delle fasce cuscinetto con classe inferiore od uguale a quella massima prevista per il particolare Ambito, nel caso di errata attribuzione di classe acustica alle fasce cuscinetto medesime da parte del proponente del SUE in rapporto agli insediamenti in esse previsti.

Art.49
Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (ATS, AR, AQ, AT1 e AT2)

49.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, che il PRG destina a nuovi insediamenti residenziali, commerciali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in: *Ambiti di trasformazione strategica (ATS)* e *Ambiti di riqualificazione urbana* (AR), costituiti da aree dimesse o sottoutilizzate già destinate da rifunzionalizzare per insediamenti, *Ambiti di qualificazione urbanistica* (AQ), costituite da aree libere già destinate ad insediamenti dal PRG vigente, e *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale* (AT), costituiti da grandi aree prevalentemente libere non destinate a funzioni urbane (AT2) o già destinate a servizi dal PRG vigente (AT1).
I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* sono specificate nei commi successivi.

49.02 *ATS – Ambiti di trasformazione strategica già programmati e da programmare*

1) ATS1- Area ex Montefibre

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 25%
- VE = 20%
- VS = 55% ST

Grandezze urbanistico - ecologiche e numero dei piani
- UT = 3.612 mq/ha
- IP (ACE + VE) > 40% (ACE +VE)
- IP (VS) > 40% VS
- Numero massimo dei piani = 8 piani fuori terra
- DA = 40 alberi/ha; DAR =60 arbusti/ha

Ai proprietari dei suoli privati compresi nell'ATS1 spettano inoltre 20.000 mq di SUL da trasferire su suoli di proprietà pubblica dall'AT1.11 con le prescrizioni di mix funzionale di quest'ultima.

Mix funzionale
U1/1, U1/2 = min. 25% della SUL
U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/8, U4/1, U4/2 = min. 25% della SUL
U2/1 = min. 9% della SUL
U5/1 = min. 13% della SUL
- Quota flessibile = 28% della SUL

2) ATS2, ATS3, ATS4 - *Area Varzi*

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE + VE = 50%
- VS = 50% ST (che potrà essere interamente destinato e attrezzato come area mercatale)

Grandezze urbanistico - ecologiche e numero dei piani
- UT = 5.000 mq/ha
- IP (ACE + VE) > 20% (ACE +VE)
- IP (VS) > 40% VS (derogabile in caso di realizzazione dell'area mercatale)
- Numero massimo dei piani = 4 piani fuori terra
- DA = 40 alberi/ha; DAR =60 arbusti/ha

Mix funzionale
U1/1, U1/2 = min. 40% della SUL
U2/1, 3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/8, U4/1 = min. 30% della SUL
- Quota flessibile = 30% SU
- Funzioni escluse: Produttive

49.03 *AR - Ambiti di riqualificazione urbana*

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 30% ST
- VE = 20%
- VS = 50% ST

Grandezze urbanistico - ecologiche e numero dei piani

- UT = 3.500 mq/ha
- IP (ACE + VE) > 50% (ACE +VE)
- IP (VS) > 70% VS
- Numero massimo dei piani = 5 piani fuori terra
- DA = 40 alberi/ha; DAR =60 arbusti/ha

Mix funzionale
U1/1, U1/2 = min. 40% della SUL
U2/1, 3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/8, U4/1 = min. 30% SUL
- Quota flessibile = 30% SU
- Usi regolati: U2/1 = max 10%
- *Funzioni escluse*: Produttive

49.04 *AQ – Ambiti di qualificazione urbanistica e ambientale*

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 30% ST
- VE = 30% ST
- VS = 40% ST

Grandezze urbanistico – ecologiche e numero dei piani
- UT = 2.000 mq/ha
- IP (ACE + VE) > 60% (ACE +VE)
- IP (VS) > 80% VS (al netto della viabilità pubblica)
- Numero massimo dei piani = 4 piani fuori terra
- DA = 40 alberi/ha; DAR =60 arbusti/ha

Mix funzionale
U1/1, U1/2 = min. 50% della SUL
U2/1, 3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U4/1 = min. 20% della SUL
- Quota flessibile = 30% SUL
- Funzioni escluse: Produttive, Terziarie a CU/M e CU/A

49.05 *AT1- Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale*

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 15% ST
- VE = 15% ST
- VS = 70% ST (di cui per ERP max 15% di ST)

Grandezze urbanistico - ecologiche e numero dei piani
- UT = 1.300 mq/ha + 500 mq/ha nel caso di ERP
- IP (ACE + VE) > 50% (ACE +VE)
- IP (VS) > 80% VS
- Numero massimo dei piani = 4 piani fuori terra
- DA = 60 alberi/ha; DAR =80 arbusti/ha

Mix funzionale
U1/1, U1/2 = min. 50% della SUL
U2/1, 3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5 = min. 20% della SUL
- Quota flessibile = 30% SU
- Funzioni escluse: Produttive

49.06 *AT2- Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale*

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE = 20% ST
- VE = 30% ST (di cui il 60% a verde collettivo convenzionato)
- VS = 50% ST (di cui per ERP max 15% di ST)

Grandezze urbanistico - ecologiche e numero dei piani
- UT = 1.300 mq/ha + 500 mq/ha nel caso di Erp
- IP (ACE + VE) > 60% (ACE +VE)
- IP (VS) > 80% VS (al netto della viabilità pubblica)
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- DA = 60 alberi/ha; DAR =80 arbusti/ha

Mix funzionale
U1/1, U1/2 = min. 60% della SUL
U2/1, 3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5 = min. 10% della SUL
- Quota flessibile = 30% SU
- Funzioni escluse: Produttive

Art. 50
Ambiti di trasformazione per attività (API e AIA)

50.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive artigianali e industriali (AIA).
I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per attività* sono specificate nei commi successivi.

50.02 *API- Ambiti polifunzionali integrati*

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE + VE = 60% ST
- VS = 40% ST

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- UT = 3.000 mq/ha
- IP (ACE + VE) > 40% (ACE +VE)
- IP (VS) > 50% VS
- Hmax o numero massimo dei piani = 11,00 metri o 3 piani fuori terra
- DA = 40 alberi/ha; DAR =60 arbusti/ha

Mix funzionale
U2/1, U2.2, U2/3, U3.1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/5, U3/6.2, U4/1, U4/2, U5/1 limitatamente alle funzioni compatibili, settori delle tecnologie avanzate
- Usi regolati: U2/1 con esclusione dell'offerta alimentare in media e grande struttura di vendita

Gli SUE degli Ambiti di trasformazione API1, API2 e API3 del nuovo PRG2000 previsti nel raggio di 200 metri dall'impianto, dovranno contenere esplicite previsioni:
- in ordine alla viabilità interna al comparto che dovrà garantire il deflusso ordinato dei mezzi anche in caso di incidente rilevante;
- in ordine alla segnalazione e all'informazione del rischio potenziale;
- riguardo al posizionamento delle superfici aeroilluminanti dei nuovi edifici in relazione all'ubicazione degli stessi rispetto all'impianto e alla direzione dei venti dominanti.

Fino alla chiusura dell'impianto esistente in corso Vercelli, che svolge l'attività prevalente di commercializzazione di prodotti idrocarburici e che costituisce impianto a Rischio di Incidente Rilevante ed alla avvenuta bonifica del sito, negli ambiti di trasformazione API1, API2, API3 sono esclusi gli usi:

U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio, limitatamente all'offerta alimentare ed extra alimentare in media e grande struttura di vendita;
U3/6.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere;
U4/1 - Alberghi e motel;
U4/2 - Centri congressuali.

50.03 *AIA- Ambiti per funzioni produttive artigianali e industriali*

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE + VE = 70% ST
- VS = 30% ST

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- UT = 3.500 mq/ha
- IP (ACE + VE) > 40% (ACE +VE)
- IP (VS) > 40% VS
- Hmax o numero massimo dei piani = 11,00 metri o 3 piani fuori terra
- DA = 30 alberi/ha; DAR =50 arbusti/ha

Mix funzionale
U2/1, U2/2, U3/1, U3/5, U3/8, U5/1, U5/2, U5/3
- Usi regolati: U1/1 e U1/2 (foresteria) = max 20% della SUL, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva.
  U2/1 solo per vendita di beni derivanti dalla produzione insediata e fino ad un max di 250 mq
- Funzioni escluse: Abitative

Art. 51
Ambiti di trasformazione per servizi (AS)

51.01 Gli *Ambiti di trasformazione per servizi AS* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina prevalentemente a nuove attrezzature private e/o pubbliche per servizi di scala urbana e sovracomunale.

51.02 Tali ambiti potranno essere attuati attraverso SUE o Concessione convenzionata.

51.03 *Ambito di trasformazione per servizi AS 2*

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE + VE = 30% ST
- VS = 70% ST

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- UT = 800 mq/ha edificabilità privata e pubblica
- IP (ACE + VE) > 50% (ACE +VE)
- IP (VS) > 70% VS
- Hmax o numero massimo dei piani = 12,00 metri o 4 piani fuori terra
- DA = 60 alberi/ha; DAR =80 arbusti/ha

Mix funzionale
U2/1, U2/3, U3/1, U3/2, U3/3.2, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/6.2, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2

51.04 Ambito di trasformazione per servizi AS 1

Ripartizione della superficie dell'Ambito
- ACE + VE = 30% ST
- VS = 70% ST

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza
- UT = 400 mq/ha edificabilità privata e pubblica
- IP (ACE + VE) > 50% (ACE +VE)
- IP (VS) > 70% VS
- Hmax o numero massimo dei piani = 6,00 metri o 2 piani fuori terra
- DA = 60 alberi/ha; DAR =80 arbusti/ha

Prescrizioni attuative
La capacità edificatoria prevista dovrà essere concentrata nell'ambito ACE + VE posto a nord, esclusivamente nella porzione d'area posta in classe di rischio geologica II^{a}, mentre l'utilizzo della porzione in classe IIIa, dovrà perseguire la conservazione e la valorizzazione naturalistica dei luoghi, con particolare riferimento alla fascia demaniale di cui dovrà essere garantita la fruibilità pubblica; in tal senso occorre escludere ogni intervento di trasformazione edilizia e di diverso assetto ambientale dei luoghi, ammettendo per tali ambiti unicamente usi di superficie e, in relazione alla presenza del contiguo centro didattico, la realizzazione di percorsi naturalistici a basso impatto, su sentieri sterrati corredati da vegetazione autoctona.
Tali opere di sistemazione, alle quali è subordinata la realizzazione degli interventi edificatori, dovranno essere coerenti e funzionalmente connessi con la sistemazione naturalistica e ambientale della contigua area VS.

Mix funzionale
U2/1, U2/3, U3/1, U3/2, U3/3.2, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/6.2, U3/7, U3/8, U4/1, U4/2

Art. 52
Ambiti a pianificazione esecutiva già definita

52.01 Gli *Ambiti a pianificazione esecutiva definita* riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi approvati antecedentemente al presente PRG.

52.02 In tali ambiti, anche quando non individuati puntualmente nelle tavole P3 Assetto urbanistico, in scala 1:2.000, si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi fino al completamento dei relativi interventi. Alla decadenza degli strumenti urbanistici esecutivi, per gli insediamenti realizzati si applica per omogeneità e coerenza la disciplina per tessuti della città consolidata.

52.03 Eventuali varianti ai SUE già definiti, dovranno comunque confermare le quantità e i parametri urbanistici disciplinati dai relativi strumenti approvati.

TITOLO III

SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI

Capo I
COMPONENTI DEL SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI

Art.53
Componenti del sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti

53.01 Il Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti si articola nelle seguenti componenti:
- verde e servizi pubblici o di uso pubblico;
- servizi privati di uso pubblico e verde privato attrezzato;
- infrastrutture per la mobilità;
- aree ed impianti tecnologici a rete

53.02 Le componenti del Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti sono altresì individuate e precisate nella *Carta per la qualità* - elaborati Pr5.1 e Pr5.2, in scala 1:5.000 e nell'elaborato I6 Servizi esistenti e previsti in scala 1:10.000.

Capo II
VERDE E SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art.54
Verde e servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali

54.01 Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale di cui agli Artt. 21 e 22 della Lur 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. In tali aree ricadono inoltre edifici (e le relative pertinenze) compresi nei tessuti della Città storica quando risultano contrassegnati con asterisco, come previsto al precedente Art. 25 comma 10.
La proprietà delle aree può non essere pubblica nei limiti previsti dalla Lur 56/1977, ma le stesse, in caso di necessità, ove non acquisite attraverso la perequazione urbanistica, possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.

54.02 Nelle tavole *P3 Assetto urbanistico* in scala 1:2000 è riportata la definizione relativa alle destinazioni di ciascuna area a servizi.
La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole di PRG in scala 1:2.000, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale.

54.03 Le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle amministrazioni pubbliche competenti, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici di seguito specificati negli articoli del presente Capo II.

Art.55
Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale
(Art.21 Lur 56/1977)

55.01 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.

55.02 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- I - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- V - aree per verde pubblico e verde attrezzato;
- P - aree per parcheggi pubblici;
- A - aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali, annonarie, ecc.

55.03 *I – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo*

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- IP = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

55.04 *V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato*
Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.
Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonchè le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una SUL pari a 30 mq per le aree con superficie fondiaria SF < 2 ha e 45 mq di SUL per le aree con SF > 2 ha. Dalla SUL sono escluse le superfici destinate e servizio igienico secondo i minimi di legge.
Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.
Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- IP = 30%
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

55.05 *P - Aree per parcheggi pubblici*
Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi (secondo le regole definite al punto precedente), punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonchè le piste ciclo – pedonali, fermo restando il rispetto degli standard.
I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq di SF.

55.06 *A - Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività annonarie, ecc*
Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico (case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio, ecc.), attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- IP = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL per le strutture coperte, in caso di strutture aperte 30% della superficie complessivamente utilizzata.

- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

55.07 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.

55.08 In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

55.09 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'Art. 47 della Lur 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

55.10 E' possibile, nel rispetto dell'art. 21, comma 4 della Lur 56/77, la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE convenzionati. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'Art. 45 della Lur 56/1977.

55.11 La realizzazione dei servizi di cui al presente articolo, all'interno delle aree di cessione degli Ambiti di Trasformazione, è subordinata alla predisposizione di un *pre-progetto* unitario relativo all'intera area, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde. In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere marginalmente specificata e corretta rispettando le localizzazioni previste, al fine conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

55.12 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata nelle tavole P3 Assetto urbanistico in scala 1:2.000 può essere modificata in sede attuativa, purchè siano garantiti gli *standard* urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale.
In tali aree potranno essere, inoltre, insediati usi connessi e compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione o di valorizzazione, con quella dell'Ambito stesso nella misura di 1/3 della SUL complessiva realizzata.
Gli usi compatibili sopra citati devono comunque garantire la funzione e fruibilità pubblica, il rispetto delle dovute quote di standard e, qualora di iniziativa privata finalizzata all'uso pubblico, dovranno essere attivati con le modalità di cui al precedente comma 55.10.

55.13 Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e la ristrutturazione. Sono di norma confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze.

Art.56
Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale
(Art.22 Lur 56/1977)

56.01 Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo.

56.02 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.

56.03 In queste zone, il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà di procedere mediante SUE di iniziativa pubblica. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

56.04 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- Parchi pubblici urbani e territoriali;
- Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere;

56.05 *Parchi pubblici urbani e comprensoriali*
Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, parchi attrezzati per il tempo libero di interesse generale. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonchè le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse.
Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- IP = 90%
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

56.06 *Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo*
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- UF = 1 mq/mq
- IP = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

56.07 *Attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere*
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e ai servizi di carattere sanitario e assistenziale.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- UF = 0,80 mq/mq
- IP = 40%
- P1 = 1 mq/ 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq/ 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

56.08 Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e la ristrutturazione. Sono di norma confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze, salvo modesti adeguamenti e fisiologici incrementi di SUL, se funzionali alle attività insediate, da disciplinare – nei tessuti della Città Storica - attraverso specifico SUE.

Art.57
Altre attrezzature d'interesse generale

57.01 La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale.
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale per una superficie complessiva non superiore ad 1/3 della SUL della stessa. Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e la ristrutturazione. Sono di norma confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze, salvo modesti adeguamenti e fisiologici incrementi di SUL, se funzionali alle attività insediate, da disciplinare – nei tessuti della Città Storica - attraverso specifico SUE.

57.02 Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite per cessione compensativa (perequazione) nella Città della Trasformazione, per esproprio, per acquisto bonario o convenzione all'uso pubblico nelle altre zone del territorio.
La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico o di interesse collettivo dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

57.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

57.04 *Attrezzature tecnologiche*
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, ecc.

Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- IP = 20%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

57.05 *Parcheggi attrezzati (scambiatori e di attestamento)*
I parcheggi attrezzati, nonchè i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale e possono essere integrati da stazioni di rifornimento carburante, officine per la manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, con i relativi servizi commerciali.

57.06 *Sedi amministrative pubbliche*
Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- IP = 30%
- P1 = 1 mq/.3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

57.07 *Attrezzature per lo sport e lo spettacolo di massa*
Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- IP = 20%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

57.08 *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*
Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.

57.09. *Attrezzature universitarie*
Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- IP = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

57.10 *Attrezzature per il ricovero di animali domestici*

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture di ricovero per animali domestici.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:
- IP = 50%
- P1 = 1 mq/3,5 mq SUL
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

57.11 *Orti urbani*

La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:
- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a. 2 x 1,50 mt., con altezza non superiore a 2,60 mt. alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo;
- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

57.12 *Campo nomadi e strutture di prima accoglienza*

Sono destinate ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi o a fornire servizi, alloggi e strutture di prima accoglienza di popolazioni extracomunitarie. Tali aree dovranno essere attrezzate con l'allacciamento ai pubblici servizi.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- IP = 50%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

57.13 *Cimiteri*

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nella tavola P7 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono consentite le modalità di manutenzione qualitativa di cui all'Art. 10. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione, come previsto dall'art. 338 del R.D. 27.07.1934, n. 1265, come in ultimo modificato dall'art. 28 della L. 01.08.2002, n. 166.

Capo III
SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Art.58
Servizi privati di uso pubblico
Norme generali

58.01 Comprendono tutte le aree private destinate a verde, servizi, attrezzature e impianti di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. Tra di esse trova applicazione il comma 4 dell'art. 21 della Lur 56/77.

58.02 Le specifiche destinazioni saranno riportate nelle planimetrie definitive di PRG con apposite simbologie.

58.03 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente Capo III dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P5 *Elaborati geologici* del presente Progetto Preliminare che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

Art.59
Servizi e attrezzature private

59.01 Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali, associative, culturali ecc. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/1.

59.02 *Attrezzature sanitarie e assistenziali*
In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- UF = 0,8 mq/mq
- IP = 30%
- P1 = 1 mq/3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq/2,5 mq SUL
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

59.03 *Attrezzature scolastiche, associative, culturali e centri estivi*
In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- UF = 0,8 mq/mq (per nuova edificazione)
- SUL = SUL esistente + 20%
- IP = 50%
- P2 = 1 mq/2,5 mq SUL
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Art.60
Impianti ed attrezzature sportive private

60.01 Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/1.

60.02 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
UF = 0,10 mq/mq
Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della SUL esistente
- IP = 70%
- P1 = 20% della superficie complessivamente destinata
- P2 = 1 mq/4 mq SUL
- A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di SUL

Capo IV
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art.61
Infrastrutture ferroviarie

61.01 Spazi destinati alle infrastrutture, agli impianti ferroviari (il raddoppio della linea ferroviaria Ivrea-Chivasso) che generano la relativa fascia di rispetto, all'interno della quale sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante; se necessario essa può comprendere anche la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione dagli insediamenti residenziali.

61.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia e, in particolare, quanto definito dagli Artt. 49 e 60 del DPR 753 dell'11/07/1980 (mt 30) e al 4° comma dell'Art.27 della Lur 56/77. In tale aree, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, giardini e parcheggi in superficie.

61.03 Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

Art.62
Infrastrutture viabilistiche

62.01 Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del PRG, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale, che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

62.02 Le fasce di rispetto sono evidenziate nelle tavole P2, P3, P7 e I5 del PRG; tali fasce, sia nel centro abitato che fuori da esso, potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore. Questi ultimi interventi sono disciplinati dal successivo Art. 63.
Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'inedennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.

62.03 Ferme rimanendo le disposizioni di cui al successivo Art. 63, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è per intero computabile ai fini edificatori.

62.04 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale di cui ai successivi Artt. 78, 79 e 81, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso U5/3).
Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale e ferroviaria di cui al successivo Art. 63, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza a tali aree sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree di ambientazione, con la realizzazione contestuale delle aree di ambientazione.

62.05 Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

Art.63
Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria

63.01 Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonchè per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguente al traffico motorizzato e ferroviario, prevalentemente lungo i nuovi tratti della rete principale stradale e ferroviaria, in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel territorio extraurbano il PRG individua una zona, in tutto o in parte compresa nelle fasce di rispetto di cui al precedente Art. 62, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.

63.02 Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastrut-tura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali.

Le fasce di ambientazione sono individuate nelle Tavole P2 *Assetto urbanistico generale* in scala 1:2.000 e P3 *Assetto Urbanistico* in scala 1:2.000.

63.03 Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:
- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
- la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva Ar = 4 arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la realizzazione di *dune alberate*, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva Ar = 2 arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- l'installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva Ar = 4 arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

63.04 Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali o nei progetti di intervento su quelle esistenti, le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma 63.03 dovranno essere adeguatamente sviluppate in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA), che integra il progetto infrastrutturale, da predisporre contestualmente alle fasi di progettazione dell'opera. Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.

63.05 Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

Art.64
Impianti ed attrezzature per la mobilità

64.01 Comprendono alcune aree destinate a servizi e attrezzature che hanno una funzione strategica per l'accessibilità delle persone e delle merci alla città.

64.02 *Movicentro*
L'area comprende l'intera superficie e i manufatti, principali ed accessori, dell'attuale stazione FS e del limitrofo scalo ferroviario, il collegamento aereo con le nuove attrezzature del Movicentro previste dal PP dell'Area Ex Montefibre (interscambio con il servizio di trasporto urbano e extraurbano su gomma e parcheggio scambiatore integrato).
In queste zone sono consentiti i seguenti usi integrati con le attrezzature principali: U2/1, U3/1, U3/2, U3/5.
Il PRG si attua tramite intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- UF = 5.000 mq/ ha
- IP = 20% SF
- A = 40 alberi per ettaro; Ar = 60 arbusti per ettaro.

64.03 *Nuovo scalo merci di San Bernardo*
Riguarda il trasferimento dell'attuale scalo merci ai margini della zona industriale di San Bernardo avvicinandolo al previsto nuovo casello Ivrea Sud della A5.
Il PRG si attua tramite intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- UF = 3.000 mq/ ha
- IP = 30% SF
- A = 40 alberi per ettaro; Ar = 60 arbusti per ettaro.
Le norme specifiche per le strutture funzionali al nuovo scalo potranno essere specificate dal Progetto definitivo di PRG.

64.04 *Stazioni di rifornimento carburanti*
Gli impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori dovranno rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia, le prescrizioni di cui al precedente Art. 62.04, nonché le seguenti prescrizioni:
- Hmax del fabbricato = mt. 4,00
- Hmax delle pensiline = mt. 5,00
- UF = 0,10 mq/mq
- RC = 0,30 mq/mq (comprensivo di tettoie, pensiline, autolavaggio, depositi, locali commerciali, ecc)
- IP = 40%
- A = 100 alberi per ettaro; Ar = 100 arbusti per ettaro.
Le costruzioni dovranno insistere nella fascia di rispetto della viabilità mentre ai fini dell'UF verrà presa in considerazione tutta la superficie del lotto in proprietà.

Art.65
Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana

65.01 Negli Elaborati P2 Assetto urbanistico generale (1:5000) e P3 *Assetto urbanistico* (1:2000) sono individuati gli "Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana".

65.02 In questi Ambiti il PRG si attua tramite uno SUE predisposto dall'Amministrazione Comunale relativo:
- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- alla ridefinizione degli usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare, degli usi dei piano terra;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

65.03 Nella progettazione di tali Ambiti, il piano terra degli edifici residenziali che si affacciano sulla viabilità potrà essere destinato in particolare agli Usi U2/1, U3/1, U3/4, U3/6.1, U3/6.2, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della relativa SUL esistente; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, di cui alla disciplina d'ambito, nonchè dal rispetto degli *standard* di legge.

65.04 Nei nuovi interventi edilizi e urbanistici localizzati in fregio agli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana, l'eventuale collocazione di recinzioni o muri di contenimento lungo detti ambiti dovrà prevedere l'arretramento di almento mt 1,50 dal confine della proprietà stradale.

Art.66
Percorsi e piste ciclabili

66.01 Nella Tavola I5 (1:10.000) enelle tavole P3 di *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000, è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che collegano la città e il territorio extraurbano, che gli Elaborati del Progetto preliminare di PRG hanno riportato limitatamente a quelli non previsti dal vigente *Piano Urbano del Traffico* e dal relativo *Programma Piste ciclabili*.

66.02 Nell'area urbana e in particolare nella Città consolidata, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana di cui al precedente Art. 65, nonché nelle aree destinate a servizi di cui ai precedenti articoli 55 e 56.

66.03 Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

66.04 In tali ambiti ricadono anche i Percorsi del Museo a Cielo Aperto dell'Architettura Moderna.

Capo V
AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

Art.67
Reti energetiche

67.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile '92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e dalla normativa di settore successivamente emanata.

Valgono comunque le disposizioni transitorie di cui al comma 2, dell'Art. 18 della Lr 30/2000.
All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

Art.68
Reti e sistemi del servizio idrico

68.01 **Nelle Tavole P7 - *Vincoli* in scala - 1:10.000** sono individuate le aree per gli impianti di depurazione e le relative fasce di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità di cui alla Del.Comm.Interm. 04.02.77.

68.02 Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile"), a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato ai sensi della Ln 36/94, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere del servizio comunale competente in materia di Ambiente.

68.03 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/99. Gli insediamenti con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti sono di norma dotati di sistemi autonomi di collettamento e trattamento appropriato delle acque usate o parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all'Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del Dlgs 152/99.

68.04 Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di

restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.

68.05 A decorrere dall'entrata in vigore del PRG, fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla L 319/76 e alla L 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:
a) alla realizzazione di rete separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel nel reticolo idrografico superficiale previa pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

68.06 *Pozzi acquedottistici*
Nelle tavole P3 *Assetto urbanistico* (scala 1:2.000) è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale. Nel raggio di 10 m dal posizionamento nel pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'Art.5 del DPR 236 del 24 maggio 1988, ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo.
La zona di rispetto ha un raggio di mt. 200.
Nella Tavola P7 *Vincoli* (scala 1:10.000) viene individuata una specifica fascia di rispetto nella quale sono consentite trasformazioni urbanistiche (da subordinare a parere preventivo da parte dell'ente gestore dei pozzi e dell'ASL), nei limiti stabiliti dall' Art. 6 del decreto sopra ricordato, ovvero secondo criteri di natura idrogeologica, a condizione che sia escluso, con la realizzazione delle necessarie infrastrutture, qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica.

68.07 E' demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

68.08 La realizzazione di nuovi impianti (depuratori, pozzi) in aree agricole comporta la realizzazione di idonee opere di compensazione ecologica da concordare con l'amministrazine comunale. La dismissione di vecchi impianti comporta necessariamente la bonifica dei siti dismetti

Art.69

Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

69.01 Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:
- stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
- impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
- impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

69.02 Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98.

69.03 Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione edilizia nel nuovo sito idoneo.

69.04 Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Art.70
Impianti di illuminazione

70.01 Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

70.02 Le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.

Art.71
Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

71.01 In accoglimento della programmazione provinciale, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposita variante strutturale, individuare le aree destinate ad impianti ed attrezzature per lo smaltimento, trattamento, riciclaggio, distruzione dei rifiuti di livello urbano.

71.02 Gli impianti e le attrezzature di cui al precedente comma potranno essere:
- Discariche;
- Impianti di trattamento biologico, aerobico e anaerobico;
- Impianti di trattamento chimico-fisico;
- Impianti di trattamento termico e di produzione energetica da rifiuti o da combustibili derivati da rifiuti;
- Impianti di selezione e recupero/riciclo materiali;
- Impianti di rigenerazione oli, grassi, solventi, acidi e basi;
- Impianti di produzione di combustibile da rifiuti;
- Impianti di smaltimento rifiuti ospedalieri;
- Impianti di recupero beni durevoli;
- Impianti di trattamento inerti provenienti dall'edilizia;
- Depositi ed impianti di ricondizionameto preliminari ad altre operazioni di trattamento di rifiuti.

71.03 Le aree e gli impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento dei rifiuti inerti ed ingombranti, relativi ad ambiti ad attuazione indiretta appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e potranno essere individuati nella misura di 0,4 mq/ab come quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario.

71.04 Le aree interessate da impianti di smaltimento e trattamento dei rifiuti dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti.

TITOLO IV

SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Capo I
COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Art.72
Componenti e criteri generali

72.01 Le componenti del Sistema ambientale e agricolo sono state classificate con riferimento:
- alle caratteristiche fisiche, ambientali e paesaggistiche ed alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti;
- all'individuazione di vincoli ambientali prescrittivi posti su alcune aree per effetto di leggi, regolamentazioni e strumenti di pianificazione sovracomunale;
- allo stato di conservazione e agli usi degli edifici esistenti per finalità di recupero, secondo quanto previsto dalla Lr 35/95 e dell'Art.24 della Lur 56/1977.

Il Sistema ambientale si articola nelle seguenti componenti:
- Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto
- Laghi
- Territori agricoli di pianura
- Territori collinari
- Rete ecologica

72.02 La disciplina relativa alle componenti del Sistema ambientale e agricolo persegue l'obiettivo di regolamentare: il recupero del patrimonio edilizio, la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole e la tutela degli elementi paesistici - naturalistici più rilevanti del territorio. In particolare il PRG:
- disciplina gli interventi urbanistico - edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
- tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole ed associate;
- promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio;
- valorizza gli ambiti di pianura con riferimento alla ricarica delle falde evitando di aumentare il carico urbanistico e tutelando la fascia profonda delle falde e l'uso potabile;
- individua e regolamenta lo spazio di percorsi di uso pubblico, punti di sosta attrezzati (nei territori a parco fluviale) ed aree di recupero ambientale (zone umide) al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche.

72.03 Gli edifici esistenti all'interno delle componenti del Sistema Ambientale e Agricolo risultano inoltre classificati sotto il profilo qualitativo nelle tavole Pr5.1 e Pr5.2 *Carta per la qualità* nel modo seguente:
- Edifici e complessi isolati di interesse storico e architettonico
- Edifici e complessi isolati d'interesse storico, ambientale e documentario
- Altri edifici non d'interesse storico-ambientale (a destinazione agricola e non agricola) non evidenziati nella Carta per la qualità.

72.04 Gli *Edifici e complessi isolati di interesse storico e architettonico* riguardano manufatti di particolare valore qualitativo e tipologico (beni culturali-ambientali Art.24, 1° comma, punto 2 della Lur 56/1977), disciplinati al precedente Art.31, Capo II, Titolo III e anche identificati con specifica simbologia nelle tavole P3 *Assetto urbanistico*, oltre che tavole Pr5.1 e Pr5.2 *Carta per la qualità*, in scala 1:5.000.

72.05 Gli *Edifici e complessi isolati d'interesse storico-ambientale e documentario* ex Art.24, 1° comma, punto 2 della Lur 56/77 riguardano manufatti prevalentemente di carattere tradizionale, disciplinati al precedente Art.36, Capo II, Titolo III e individuati con specifica simbologia nelle tavole Pr5.1 e Pr5.2 *Carta per la qualità*, in scala 1:5.000.

72.06 Fatto salvo il rispetto dei vincoli sovraordinati, inclusi quelli della Direttiva europea Habitat e del piano di gestione del SIC "Laghi di Ivrea" (di cui al DM 3.4.2000), riportate nelle tavole AT2.1 E P7 del PRG, all'interno del Sistema ambientale e agricolo sono sempre consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, etc) ovvero alla realizzazione di casse di espansione di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso irriguo, stagni e vasche per il lagunaggio e la fitodepurazione delle acque di scarico, le opere necessarie alla realizzazione di sentieri ed aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili. La realizzazione di tali opere è sempre subordinata alla verifica e motivazione delle esigenze e opportunità effettive in ordine alle necessità tecniche settoriali, con particolare riferimento al quadro complessivo agricolo, ambientale e paesaggistico delle aree interessate.

72.07 Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà fino alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG, costituiscono il riferimento fondiario per le presenti Norme.

Art.73
Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto

73.01 Per il reticolo idrografico si fa riferimento alla distinzione operata negli *Elaborati geologici* (Elaborato P5) nei quali sono stati riconosciuti:
- un sistema idrografico principale (Dora Baltea);
- una rete idrografica secondaria (Naviglio di Ivrea, Rio Albera, Roggia Boasca, Scolmatore Campasso e Roggia Molinaria);
- una rete idrografica minore (Rio Baldanzone, Rio emissario del Lago San Michele, Fosso San Giovanni e quelli eventualmente presenti ma non riportati nelle Tavole P3 *Assetto urbanistico*), che comprende altresì gli impluvi, non evidenziati nelle tavole P3.

73.02 Le fasce di rispetto previste ai fini idrogeologici sono le seguenti:

- Sistema idrografico principale:
comprende le fasce fluviali della Dora Baltea, come definite nel PAI-Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (DPCM del 24.05.2001), visualizzate nell'elaborato P7 Vincoli e indicate nell'elaborato P5 *Elaborati geologici*.
- rete idrografica secondaria:

comprende i canali catastalmente definiti come tali lungo i quali, in ragione delle considerazioni contenute negli elaborati geologici, viene prevista una fascia di rispetto di 25,00 mt, salvo il Rio Albera la cui fascia di rispetto è pari a 100,00 mt.

- rete idrografica minore:

comprende i canali catastalmente definiti come tali e gli impluvi (non evidenziati nelle tavole di progetto del PRG) lungo i quali, in ragione delle considerazioni contenute negli elaborati geologici, viene prevista una fascia di rispetto di 10,00 mt.

Nelle fasce di rispetto sopra descritte in merito agli interventi ammessi vale quanto contenuto nelle norme dell'Elaborato P5 *Elaborati geologici* e quanto stabilito dall'Art.29 della Lur 56/77.

73.03 Fermo restando quanto previsto dall'Art. 146 del Dlgs n. 42/2004 (TU dei beni culturali e ambientali) in materia di autorizzazioni dell'attività edificatoria nelle aree comprese in una fascia di 150 mt. dalla sponde del confine demaniale dei fiumi Dora Baltea, Roggia Basca e Rio Albera (detta anche Roggia Pavassa), le fasce di rispetto urbanistiche (di cui all'Art. 29 Lur 56/1977) del reticolo idrografico secondario, come indicato al precedente comma 73.01, sono stabilite in coerenza con la suddetta Relazione Geologica in mt. 25 e mt.100 (Rio Albera).

73.04 Le norme suddette relative alle fasce di rispetto non si applicano negli abitati esistenti se i corsi d'acqua risultano intubati o sotterranei o difesi da adeguate opere di protezione, conformemente al comma 4, Art.29 della Lur 56/77.

Art.74
Laghi

74.01 Il presente PRG riconosce come prioritario l'obiettivo di tutela, risanamento e manutenzione dei laghi.

Tali zone comprendono gli invasi del Lago Sirio per la superficie ricadente in territorio comunale, e del Lago San Michele.

74.02 E' vietata ogni edificazione ad uso residenziale e per usi industriali, artigianali, commerciali e terziari per una fascia di profondità dal limite del demanio di almeno 100 metri (a seguito delle indagini, allegate alla Relazione di Piano, che hanno giustificato la riduzione della fascia ex art. 29, comma 1 della Lur 56/77).

E' vietato il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti che comporti un incremento del carico urbanistico.

Sono invece ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazione agricole non intensive, nonché attrezzature sportive e ricettive a queste connesse, collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

74.03 Nel Sistema ambientale e agricolo ricade inoltre la fascia di rispetto del Lago di Campagna, evidenziata nella Tavola P7 *Vincoli* in scala 1.10.000.

Art.75
Rete ecologica

75.01 Il Progetto Definitivo di PRG individua nell'Elaborato Pr2 *Proposte per il sistema ambientale* le aree costituenti la *Rete ecologica*, articolate nelle seguenti componenti:
- *componenti primarie* (aree "A"), costituite dagli elementi più delicati e sensibili del *Sistema ambientale e agricolo*, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni; riguardano in particolare le aree a più forte naturalità, i fiumi ed il reticolo idrografico superficiale e i relativi ambiti di pertinenza, Ambienti collinari a valenza paesaggistica e ambientale e le aree protette, per i quali si definiranno azioni prevalentemente di tutela, valorizzazione e incremento del potenziale ecologico-ambientale, nonché volte al Restauro paesaggistico-ambientale (REPA) e alla Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RIRI);
- *componenti secondarie* (aree "B"), che costituiscono altri elementi importanti per garantire la connettività della rete e che riguardano, oltre a componenti dei Territori agricoli di pianura, aree in parte compromesse per le quali dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale (RIPA);
- *componenti di completamento* (aree "C"), che comprendono gli elementi di connessione sia del territorio extraurbano, sia di quello urbano; per le quali dovranno essere indicate azioni che garantiscano la connessione tra le altre componenti della rete, per le quali si definiranno azioni prevalentemente di incremento del potenziale ecologico-ambientale volte alla rinaturalizzazione dei suoli (RISU) urbanizzati e delle aree libere (RIAL).

75.02 Negli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PRG nella *Città della trasformazione* qualora interessino le componenti secondarie e di completamento della *Rete ecologica*, l'assetto di tali aree, del reticolo idrografico e delle relative pertinenze, nonché eventuali misure mitigative e compensative integrative di quelle già disposte dalla relativa disciplina di ambito, è definito negli elaborati di Assetto urbanistico, scala 1:2.000 del Progetto definitivo di PRG.

75.03 Nelle aree ricadenti nella *Rete ecologica* la realizzazione delle opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete sono consentite a condizione che siano attivati specifici interventi di ripristino finalizzati al miglioramento ed al rafforzamento della *Rete ecologica.*

75.04 Nelle aree ricadenti nella *Rete ecologica* possono, altresì, essere realizzati interventi relativi alle categorie: paesaggistico-ambientali, , ecologico-ambientali energetico-ambientali di cui ai precedenti Artt.11, 12 e 15.

75.05 Gli interventi ricadenti nella *Rete Ecologica* e quelli consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P5 *Elaborati geologici* del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

Capo II
TERRITORI AGRICOLI DI PIANURA

Art.76
Norme generali

76.01 I Territori agricoli di pianura comprendono le zone relative ai Terreni agricoli, ai Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato, al Territorio a parco fluviale.

76.02 In tutti i Territori agricoli, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e classificati come Terreni o Territori agricoli di qualunque tipo.

76.03 Nei Territori agricoli ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviario e di rispetto cimiteriale.

76.04 Per l'applicazione delle norme dei Territori agricoli, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile SUL, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme. La realizzazione degli impianti U6/4 sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.

76.05 Nei Territori agricoli, il rilascio della concessione per nuovi fabbricati di abitazione e per interventi con aumenti di SUL ad uso abitativo U6/1, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo ex Ln 153/75 e Lr 63/78 in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo (U6/1).

76.06 Nelle Aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.

76.07 In tutti i territori agricoli è sempre ammesso compatibilmente con la disciplina di zona sugli interventi edilizi l'uso U6/5 Attività agrituristiche, come disciplinato dalle norme vigenti in materia.

Art.77
Terreni agricoli

77.01 I Terreni agricoli comprendono i suoli agricoli individuati nelle Tavole P2 *Assetto urbanistico generale* in scala 1:5.000 e P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2000 non diversamente definiti dalle presenti norme. Tali suoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.

77.02 In queste zone le nuove costruzioni sono ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi comma del presente articolo, esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie e collegate alla produzione agricola e precisamente:
a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli di cui al 3° comma dell'Art. 25 delle Lur 56/1977.
Uso corrispondente = U6/1.
b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatoi.
Uso corrispondente = U6/2.
c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-floricoli ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti.
Uso corrispondente = U6/3.
d) gli impianti zootecnici intensivi riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda (o producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.
Uso corrispondente = U6/4.
e) gli edifici e gli impianti florovivaisti ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita – al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti, nonchè servizi connessi a tale attività.
Uso corrispondente = U2/3.

77.03 Non è ammessa la collocazione di nuove abitazioni (U6/1) né di nuove attrezzature (U6/2, U6/3 e U6/4) se non nelle pertinenze di unità aziendali già esistenti, salvo il caso in cui si dia corso all'attuazione di un piano aziendale esplicitamente finalizzato all'impianto di un nuovo intero complesso aziendale, come tale approvato e finanziato ai sensi della vigente legislazione di settore.

77.04 *Indici urbanistici - ecologici*:
a) Abitazioni agricole (U6/1)
In misura complessiva contenuta entro i seguenti indici speciali di densità con riferimento all'insieme dei terreni dell'azienda ricadenti nel comune o nei comuni contermini entro la distanza massima di 3 chilometri e compresi quelli variamente classificati come edificabili nelle presenti norme:

- H = 7,50 mt.
- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt.
- distanza dagli impianti di cui all' Uso U6/3 > o uguale a 20 mt.
- distanza dagli impianti di cui all' Uso U6/4 > o uguale a 100 mt.
- distanza tra i fabbricati > 10 mt.
- lotto minimo di intervento = 10.000 mq (in proprietà)
- gli indici di UF per le abitazioni agricole, ai sensi del 12° e 18° comma dell'Art.25 della Lur 56/1977, sono:

UF = 200 mq/ha per colture protette in serre fisse
UF = 170 mq/ha per colture orticole o floricole specializzate
UF = 100 mq/ha per colture legnose specializzate
UF = 70 mq/ha per terreni a seminativo e a prato
UF = 30 mq/ha per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno

Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti una sola volta e per una sola abitazione entro il limite di 0,17 mq/mq con riferimento al fondo su cui insiste l'edificio e per una SUL massima complessiva di 500 mq.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola eporediese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G, *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi nel territorio extraurbano* del PRG.

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di SUL e fino al conseguimento di una superficie unitaria complessiva non superiore a 200 mq di SUL, indipendentemente dalla applicazione dei suddetti indici.

b) Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U6/2, U6/3, U6/4)
- UF = 1300 mq/ha
- SC = 1000 mq/ha
- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 mt.
- distanza tra i fabbricati > 10 mt.
- H = 7,50 metri
- A = 10 alberi/100 mq di SUL
- Ar = 20 arbusti/100 mq di SUL
- distanza dai confini di proprietà e di zona > mt.5 per U6/2 e U6/3; > 20 mt. per U6/4

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di SUL per U6/2 e U6/3 e del 10% di SUL per U6/4.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola eporediese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G, *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi nel territorio extraurbano* del PRG.

c) Impianti e strutture florovivaistiche (U2/3)
- UF = 0,5 mq./mq. con un massimo di SUL di 10.000 mq.
- H = 7,50 mt.

Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici esistenti alla data di adozione del presente Progetto Preliminare di PRG in qualunque ambito territoriale essi siano inseriti.

Art.78
Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato

78.1 Costituiscono aree di filtro e transizione tra i sistemi insediati ed i territori agricoli. Svolgono una funzione duplice di tutela: dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana.

78.02 In tali zone sono vietate le nuove edificazioni, salvo quelle relative a nuovi impianti e strutture florovivaistiche (U2/3).
Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola eporediese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G, *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi nel territorio extraurbano*. Per gli edifici residenziali esistenti (U6/1) si applicano i disposti dell'Art.77.04 lettera a) limitatamente alla disciplina degli edifici esistenti.

78.03 Per le strutture agricole esistenti si applicano i disposti del precedente Art.77.04 limitatamente alla disciplina degli insediamenti esistenti e con l'esclusione delle attività di allevamento zootecnico intensivo (U6/4), per le quali sono consentiti interventi di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.
Per gli impianti e strutture florovivaistiche (U2/3) la disciplina è quella indicata dal precedente Art.77.04 punto c) con UF = 0,2 mq/mq.

78.04 E' consentita la costruzione di piccoli capanni per esclusivo ricovero attrezzi per la suddetta attività. Tali capanni dovranno essere costruiti con materiali ecocompatibili (normalmente legno), con altezza inferiore a 2,50 mt. alla linea di gronda e dovranno essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante e con una superficie massima di mq. 10 con superficie minima di intervento di 0,015 ha. L'autorizzazione alla realizzazione dei capanni potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività.

Art.79
Territori a parco fluviale

79.01 Il Territorio a parco fluviale si articola in due ambiti: Parco fluviale attrezzato e Parco fluviale agricolo.

79.02 *Ambito a parco fluviale attrezzato*

Aree che costituiscono l'attacco del Parco fluviale alla città e come tali si candidano ad essere valorizzate sotto il profilo ludico, ricreativo e sportivo. La disciplina è quella dei Parchi urbani e comprensoriali di cui all'Art.56.05 delle presenti norme. In quanto tali, essi concorrono alla dotazione di aree di interesse generale di cui all'Art.22 della Lur 56/77.

Le aree di proprietà privata funzionali alla realizzazione del Parco fluviale attrezzato potranno essere acquisite attraverso esproprio per pubblica utilità.

79.03 *Ambiti a Parco fluviale agricolo*

Sono costituiti dalle aree comprendenti i terreni fluviali della Dora Baltea interessati da attività di coltivazione con i relativi insediamenti e infrastrutture, aree naturalistiche, banchi e isole alluvionali, zone boscate, vegetazione ripariale. Riguardano aree poste lungo il corso del fiume Dora Baltea caratterizzate da significativi elementi dal punto di vista ambientali, paesaggistici e storico-insediativi. La vocazione di parco territoriale volto alla realizzazione di un sistema di percorsi fruitivi ciclo-pedonali, di attività ricreative e sportive legate al fiume e contemporaneamente alla conferma dell'attività agricola di tipo tradizionale non intensiva, definisce l'identità propria e le potenzialità di valorizzazione di questi ambiti.

In tali aree può essere praticata l'attività agricola coerente con la caratterizzazione del paesaggio fluviale e del paesaggio irriguo dei seminativi a rotazione, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (U6/4), ad eccezione di quelli esistenti alla data di approvazione del presente Piano, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.

In tali zone è esclusa ogni attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti.

In tali zone sono altresì vietate le nuove edificazioni. Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola eporediese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G, *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi nel territorio extraurbano* .

Per le strutture agricole esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamenti *una tantum* fino ad 1/3 dell'area ad esse strettamente asservita. Per gli edifici residenziali si applicano i disposti dell'Art. 80.05.

79.04 Negli ambiti a Parco fluviale agricolo, le aree boscate e la vegetazione ripariale dovranno essere conservate, potenziate e riqualificate attraverso appropriati interventi di riforestazione che valorizzino una componente essenziale del paesaggio fluviale.

79.05 *Ambiti di recupero ambientale e di attrezzatura del Parco fluviale*
Riguardano ambiti interessati da attività di escavazione in atto o esaurita che costituiscono al contempo elementi di degrado e un'importante risorsa ecologico-ambientale. In tali aree è programmato l'esaurimento delle attività di escavazione, di lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di materiali inerti e la conseguente loro localizzazione in ambiti anche esterni al territorio comunale, idonei sotto il profilo idrogeologico, ambientale e paesaggistico, nonché compatibili sotto il profilo urbanistico ed igienico-sanitario (traffico, accessibilità, rumore, polveri, ecc.).
Per gli ambiti di cui al presente comma è prevista la modalità di intervento RISU di cui al precedente Art.12.02 attraverso progetti di recupero e modalità operative volti alla ricostituzione degli ambienti naturali fluviali e alla realizzazione di strutture ricreative e sportive per la fruizione del Parco, con i seguenti indici e parametri:
- é ammessa la costruzione di piccole strutture a servizio dell'attività sportiva e del tempo libero (spogliatoi, punti di ritrovo e ristoro, ecc.) secondo gli indici di seguito riportati. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse.
- UF = 0,002 mq/mq per un massimo di superficie complessiva non superiore a mq.200
- IP = 75%
- A = 100 alberi/ha
- Ar = 200 arbusti/ha

79.06 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P5 Elaborati geologici del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

Art.80
Recupero degli edifici esistenti nei Territori agricoli di pianura

80.01 Il presente articolo norma gli edifici esistenti posti all'interno dei Territori agricoli in relazione alle politiche di PRG volte ad individuare le specificità dei diversi luoghi al fine di poter conservare, recuperare e riqualificare il valore del patrimonio edilizio - storico esistente. A tale scopo il PRG classifica gli edifici esistenti al fine di normarne il recupero e l'uso civile.

80.02 I fondi, secondo l'appoderamento in atto risultante dallo stato di fatto catastale alla data di approvazione del PRG, sono vincolati ai relativi edifici esistenti, anche se frazionati; inoltre permangono validi i vincoli sulle aree di cui ai rispettivi atti unilaterali d'obbligo.

80.03 Gli edifici esistenti all'interno del Sistema ambientale e agricolo sono individuati nelle Tavole P2 *Assetto urbanistico generale* in scala 1:5.000 e P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000 con opportuna simbologia e sono così articolati:
a) edifici per attività extra agricole;
b) edifici residenziali non connessi con l'attività agricola;
c) edifici rurali abbandonati dall'agricoltura;
e) edifici rurali

80.04 *Edifici per attività extra agricole*

Sono confermati gli edifici e gli impianti adibiti a usi extra agricoli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG, purché non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo e purché eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa.
Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con la possibilità di ampliamenti del 20% della superficie coperta esistente, con un massimo di 500 mq. di SUL, nel rispetto del rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in proprietà al momento dell'adozione del presente Progetto Preliminare di PRG.
E' ammessa la realizzazione di unità abitative per il titolare o di custodia fino ad un massimo di 130 mq. di SUL, da reperirsi all'interno della SUL produttiva esistente od in ampliamento.
Sono, infine, vietati i mutamenti della destinazione d'uso dei fabbricati di cui sopra salvo quelli volti alla destinazione agricola.

80.05 *Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola*
Gli edifici con destinazione residenziale, non connessa con l'attività produttiva agricola sono confermati alla destinazione attuale.
Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità, di modesti ampliamenti, necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale distributivo degli stessi, non eccedenti al 20% della SUL esistente con un massimo di 50 mq. di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq di SUL. Gli ampliamenti dovranno rispettare le norme sulle distanze e sulle altezze fissate per gli edifici residenziali di tipo rurale.
E' ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo di autorimesse private, (senza incidere sulla SUL del fabbricato) purché:
- rispettino il distacco di 1,50 mt. dal confine di proprietà;
- rispettino il rapporto di edificabilità fondiaria (UF) del lotto di 0,03 mq/mq;
- la loro altezza esterna massima non superi i 3,00 metri.

80.06 *Edifici rurali abbandonati dall'agricoltura o sottoutilizzati*
Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:
a) il recupero da parte di non imprenditori agricoli a titolo principale ad uso abitativo di edifici abbandonati precedentemente destinati parzialmente a residenza (U1/1) è ammesso purché non vengano alterati i volumi esistenti limitando gli interventi alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:
1) siano corrisposti gli oneri concessori fissati dell'Art. 3 della L.N. n. 10/1977 e reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Art.2 della Ln 122/1989;
2) il recupero totale dei volumi anche per la parte dell'edificio non a destinazione abitativa, previo allacciamento alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria, quando la superficie non residenziale è superiore a quella della funzione abitativa preesistente;
3) il recupero della preesistente funzione abitativa e recupero, mediante il riuso dei volumi, della superficie non abitativa fino al 100% della superficie già destinata alla funzione abitativa, laddove l'allacciamento alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria non risultasse possibile;

4) gli edifici privi di volumi non residenziali da recuperare potranno, per particolari e documentate esigenze igieniche e funzionali, essere ampliati nella misura del 20% del volume residenziale esistente, con un massimo di 50 mq. di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di SUL; previa demolizione di pari volume non residenziale esistente separato, se privo di interesse ambientale o documentario.

b) gli interventi di ristrutturazione e riuso di volumi non residenziali, fatto salvo i disposti del punto precedente, potranno portare alla realizzazione di più unità abitative;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati con caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola eporediese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G, *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi nel territorio extraurbano*;

d) gli edifici residenziali abbandonati possono essere altresi utilizzati per attività agrituristiche, pubblici esercizi, alberghiere e sportive, purchè siano reperiti gli spazi a parcheggio pubblico di cui all'Art.21 della Lur 56/77. Le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi;

e) è ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo a autorimesse private, (senza incidere sulla SUL del fabbricato) lungo i confini posteriori e/o laterali, purché:

- rispettino il distacco di mt. 1,50 dal confine di proprietà;
- rispettino il rapporto di edificabilità fondiaria (UF) del lotto di 0,03 mq./mq.;
- la loro altezza esterna massima non superi i metri 3,00;
- siano ubicate ad almeno mt. 10,00 dai fabbricati principali esistenti sul lotto d'intervento qualora siano fronteggianti le pareti degli edifici di cui sono pertinenza;

f) è consentito il recupero ad uso non agricolo delle volumetrie degli edifici a destinazione agricolo-zootecnica, ai sensi del 10^ comma dell'Art. 25 della Lur 56/1977 e s.m.i., per le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

80.07 *Edifici rurali esistenti*

Sono confermati gli edifici adibiti a usi agricoli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG. Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ma sono vietati i mutamenti della destinazione d'uso salvo quelli relativi agli usi agricoli. Gli ampliamenti eventualmente ammessi dalle norme di zona dovranno rispettare le norme edilizie e urbanistiche di cui al precedente Art.77.

Capo III
TERRITORI COLLINARI

Art.81
Ambienti collinari a valenza paesaggistica e ambientale

81.01 Individuano territori di particolare pregio morfologico – ambientale, che comprendono i rilievi collinari settentrionali, quelli di Monte Navale, di Bellavista e Monte Marino. Il paesaggio prevalente è caratterizzato dalla compresenza di aree boscate, di affioramenti rocciosi dioritici (granulite), di una ricca rete di collegamenti, percorsi e sentieri di particolare valore paesaggistico, su cui si sono storicamente insediati edifici isolati.

81.02 Sono ambiti inedificabili in cui gli interventi dovranno limitarsi al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla conservazione, valorizzazione e al potenziamento del verde privato e del bosco, alla conservazione dei caratteri tradizionali degli edifici storici segnalati (Edifici e complessi isolati della Città storica antica e moderna) negli elaborati Pr5.1 e Pr5.2 *Carta per la qualità* in scala 1:5.000.

81.03 Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità, di modesti ampliamenti, necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale distributivo degli stessi, non eccedenti al 20% della SUL esistente con un massimo di 50 mq di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq di SUL, da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici storici eporediesi, secondo i criteri descritti nell'Elaborato nell'Elaborato G, *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi nel territorio extraurbano*.

81.04 Per gli edifici esistenti gli usi ammessi sono i seguenti: U1/1, U1/2, U3/2, U3/4, U4/1, U6/1, U6/5.

81.05 In queste zone è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna e sono consentite attività agricole esclusivamente di tipo non intensivo in grado di valorizzare anche la potenzialità fruitivo-turistica. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento della rete e della larghezza delle strade, della vegetazione tipica, dei rilevanti affioramenti rocciosi e della modellazione del terreno, ed alla conservazione della rete dei collegamenti di valenza paesaggistica e degli elementi caratteristici, quali muri, filari, elementi ricorrenti di innesto per le vigne, pavimentazioni, ecc.

Art.82
Insediamenti collinari per vivai e serre

82.01 Riguardano strutture esistenti produttive e commerciali legate alla attività florovivaistica in vivai e serre presenti nei Territori collinari.

82.02 Sono in ogni caso ammessi gli usi U2/3, U6/1.

82.03 La disciplina è quella indicata dal precedente Art. 77.04 comma c).

82.04 Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri zona agricola eporediese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G, *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi nel territorio extraurbano*.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE, SPECIALI E FINALI

Capo I
NORME TRANSITORIE

Art.83
Disciplina transitoria

83.01 A partire dall'adozione del presente Progetto Preliminare di PRG e fino alla sua adozione definitiva, sono fatti salvi e applicabili, nella verifica del progetto edilizio, i parametri relativi alla disciplina del verde privato previsto dal vigente Regolamento Edilizio, qualora in contrasto con la disciplina ecologico-ambientale delle presenti norme.

83.02 Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alle Norme del presente PRG, qualora non sia possibile rispettare gli indici previsti dalla disciplina ecologico-ambientale, gli stessi saranno soggetti alla corresponsione di un contributo ecologico-ambientale che l'Amministrazione comunale definirà con autonomi provvedimenti.

Capo II
NORME SPECIALI

Art. 84
DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. 28/99

84.1. Finalità del provvedimento.

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.7.2007 costituisce la definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni riferite alle medie strutture di vendita ai sensi del disposto di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114/1998 e dell'art. 4 comma 1 della l.r. n. 28/1999 e s.m.i. sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 nonché nelle successive modificazioni ed integrazioni introdotte a tale atto dalle D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Costituisce altresì attuazione del disposto di cui all'art. 29, comma 3 lettera a) nell'ambito delle procedure previste dalla Regione nell'ambito della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. per l'adeguamento degli strumenti urbanistici e degli atti presupposti e complementari ai sensi dell'articolo 4 della l.r. n. 28/1999 s.m.i. e dell'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998.

L'approvazione, sotto forma di deliberazione di Consiglio Comunale, trova il presupposto normativo nella D.G.R. n. 42-29532 del 1 marzo 2000, capitolo 1, lettera b3), punto 2, per tutte le aree a destinazione o con compatibilità commerciale sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale del Comune attualmente vigenti.

Sulla base degli indirizzi assunti con la deliberazione CC 48/2007, il Comune provvede all'adeguamento del P.R.G.C., secondo quanto disposto all'articolo 6, comma *5* del d.lgs. 114/1998 con apposita variante ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 56/1977 s.m.i.. Con successivi provvedimenti il Comune adeguerà il regolamento di polizia locale e annonaria, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998 e le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della l.r. n. 28/1999 s.m.i.

84.2. Recepimento Indirizzi e Criteri urbanistico Commerciali della Regione Piemonte.

Con il presente provvedimento si intendono integralmente recepiti gli indirizzi ed i criteri di natura urbanistico commerciale della Regione Piemonte, contenuti nella D.C.R. n.563-13414/1999 nonché nelle successive modificazioni ed integrazioni introdotte a tale atto dalle D.C.R. n. 347-42514/2003 e n. 59-10831/2006, per quanto non espressamente puntualizzato nel presente atto.

84.3. Obiettivi del provvedimento.

Nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 6 del decreto legislativo n. 114/1998 e dalla l.r. n. 28/1999 s.m.i., gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica, che il comune intende assumere, perseguono i seguenti obiettivi:

a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nel centro urbano, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico e promuovendo la rivitalizzazione del centro urbano;
d) favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruzione, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

84.4. Definizione di superficie di vendita.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998,"*La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi*."

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio dei permessi di costruzione.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma precedente, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui al successivo articolo 7.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma successivo.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'articolo 19 della D.C.R. N. 563-13414/99 s.m.i., non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

84.5. Classificazione degli esercizi commerciali.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998, nel comune di Ivrea gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

a) esercizi di vicinato. Sono gli esercizi la cui superficie di vendita fino a mq. 250;
b) medie strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa mq. 251 e mq. 2.500 mq.
c) grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 2.500.

84.6. Definizione di Centro Commerciale.

Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all' articolo 8, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;

b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non

sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla l.r. 56/1977;

c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma 2) della D.C.R n. 563-13414/99 s.m.i. deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma successivo, lettere c) e d).

I centri commerciali sono così classificati:

a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del d.lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.;

b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un unico permesso di costruzione nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a permesso di costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo 28 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

d) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato. Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, secondo quanto disposto dal primo comma, nelle zone di insediamento commerciale definite localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. .

84.7. Definizione di Offerta Commerciale.

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale

integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) e g) del decreto legislativo n. 114/1998.

84.8. Classificazione delle medie e grandi strutture di vendita.

In virtù di quanto previsto nell'art. 8 della D.C.R. n. 563-13414/99 integrata dalla D.C.R. n. 547-42514/03 e dalla D.C.R. n. 59-10831/2006, nel comune di Chieri le medie e grandi strutture di vendita sono così classificate:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- *offerta alimentare e/o mista:*

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400,
M-SAM2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900,
M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800,
M-SAM4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500,

- *offerta extralimentare:*

M-SE1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400,
M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900,
M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800;
M-SE4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

◊ *offerta commerciale mista*

G-SM1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 4.500,
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

◊ *offerta commerciale extralimentare*

G-SE1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 3.500,
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.,
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.,
G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq..

CENTRI COMMERCIALI

◊ *medie strutture di vendita*

M-CC: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 2.500

◊ *grandi strutture di vendita* (oltre i limiti massimi di cui sopra):

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.,
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.,
G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.,
G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq..

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 della della D.C.R. n. 563-13414/99 s.mi..

84.9. Sviluppo della rete distributiva.

In conformità con quanto disposto dall' art. 15 delle D.C.R. sopra richiamate della Regione Piemonte, nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico, di esercizi commerciali, nel rispetto delle prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale locale per quanto attiene le destinazioni o compatibilità d'uso commercio al dettaglio ed ulteriori disposizioni connesse, relative agli standard di cui all'art. 21 della l.r. n. 56/1977 s.m.i. nonché alla salvaguardia del territorio, potranno avvenire:

a) se riferite ad esercizi di vicinato: su tutto il territorio comunale,

b) se riferite a medie e grandi strutture di vendita: soltanto all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i..

84.10. Riconoscimento degli Addensamenti Commerciali

In applicazione del disposto dell'Art. 13, comma 3, dei criteri urbanistico commerciali della DCR n. 563/13414 del 29/10/1999 e smi., sul territorio comunale vengono individuati e riconosciuti i seguenti Addensamenti Commerciali, in accordo con le analisi territoriali svolte nella Parte Seconda del presente documento:

1) Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1

L'Addensamento A1, Centro Storico e immediate propaggini commerciali, è formalmente definito dalla perimetrazione riportata sulla tavola P6

Si considerano appartenenti a tale Addensamento gli edifici e le aree interamente o prevalentemente ricompresi nella richiamata perimetrazione .

2) Addensamenti Commerciali Urbano Forti A3

2.1) **Addensamento A3/1 - Torino**

Tale addensamento risulta graficamente individuato nella tavola P6 e formalmente definito dalla seguente articolazione viaria:

Corso Nigra, da confine dell'Addensamento A1 sino a incrocio con Via Jervis;

Corso Torino, da inizio a Via Grangia.

2.2) Addensamento A3/2 . Vercelli - Cascinette

Tale addensamento risulta graficamente individuato nella tavola P6 e formalmente definito dalla seguente articolazione viaria:

Corso Vercelli, da confine con Addensamento A1 sino a incrocio con Via Piemonte;

Via Richelmy;

Via Cascinette, da Via Richelmy ad incrocio con Via Chiodi;

Via Ruffini

2.3) **Criteri di appartenenza**

Fermo il rispetto delle norme del vigente PRG, si considerano appartenenti agli Addensamenti sopra specificati gli edifici e le aree che accedono direttamente gli assi viari sopra elencati, ovvero su assi trasversali agli stessi limitatamente ad una profondità di 50 metri lineari dalla intersezione degli assi delle vie interessate.

Con riferimento specifico all'Addensamento A3/2 ed in accordo con le previsioni evolutive del PRG, rientrano, altresì, le aree urbanistiche ricomprese nella fascia territoriale delimitata , a nord, dalle vie Cascinette e Burolo, a sud, dal Corso Vercelli e, ad est, dalla Via Piemonte le quali, però, non distino, secondo il percorso stradale più breve, più di 300 metri lineari da un punto dell'asse di Corso Vercelli.

3) **Addensamenti commerciali Urbano Minori A4**

3.1) **Addensamento A4-Jervis**

Tale addensamento risulta graficamente nella tavola P6 e formalmente definito dalla seguente articolazione viaria:

Via Jervis, limitatamente al tratto compreso tra la Via Di Vittorio e la Via Caradini.

3.2) **Criteri di appartenenza**

Fermo il rispetto delle norme del vigente PRG, si considerano appartenenti agli Addensamenti sopra specificati gli edifici e le aree direttamente prospettanti sugli assi viari sopra elencati, ovvero su assi trasversali agli stessi limitatamente ad una profondità di 50 metri lineari dalla intersezione degli assi delle vie interessate.

4) **Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) A5**

4.1) Addensamento A5 - c.so Vercelli

Tale addensamento risulta graficamente nella tavola P6 e formalmente definito dalla seguente articolazione viaria:

su c.so Vercelli dall'incrocio con v. Piemonte sino al confine con il Comune di Burolo e che rispetta i parametri di riconoscimento regionali, e cioè:

- **Fronte stradale > di 500 ml. - ml. 800,00 verificati**
- **Numero di esercizi presenti > 5 - n. 26 esercizi verificati**
- **Superficie di vendita complessiva > 1500 mq. - mq. 6.550,00 superficie di vendita verificata**

4.2) **Criteri di appartenenza**

Sono ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strada di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare.

84.11. Riconoscimento di Localizzazioni Urbane non Addensate L1

In applicazione delle disposizioni contenute nel quarto comma, lettera a, dell'Art.14 e dell'Art.22 della DCR 563-13414 del 29/10/1999 e smi si riconoscono come Localizzazioni L1:

1) **L1/1 – Bellavista**

Corrispondente all'edificio commerciale ricompreso nel territorio dell'omonimo quartiere, in ambito di area normativa di PRG TSM1.

2) L1/2 – San Giovanni

Corrisponde all'edificio commerciale ricompreso nel territorio dell'omonimo quartiere in ambito di area normativa di PRG TC3.

3) **Criteri di appartenenza**

Rientrano gli esercizi commerciali ubicati negli edifici sopra indicati, quali puntualmente individuati nella Figura 10 allegata alla Parte Seconda del presente Provvedimento.

4) Ulteriori riconoscimenti

L'Amministrazione si riserva di riconoscere eventuali Localizzazioni Commerciali Urbane L1 in sede di esame delle istanze, di cui all'Art. 15 della medesima DCR, purché le aree interessate, fermo restando il rispetto delle norme e delle destinazioni del vigente PRG, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A1, A2, A3, A4, A5, nonché siano totalmente intercluse nel tessuto residenziale urbano e rispettino integralmente i seguenti parametri:

- dimensione massima della Localizzazione: m^2 25.000;
- siano ubicate ad una distanza stradale massima di metri 700 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 2.500 abitanti;
- tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a 500 metri.

84.12. Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali Urbano Periferiche non Addensate L2

In applicazione delle disposizioni contenute nel comma 4, lettera b), dell'Art. 14 della DCR 563-13414 del 29/10/1999 e smi, sulla base delle destinazioni d'uso previste all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale e delle scelte di sviluppo commerciale individuate, si riconosce la seguente Localizzazione L2:

1) L2 - ex MONTEFIBRE

Limitatamente all'area corrispondente al comparto UO 2 del vigente piano particolareggiato PP 3 e alle capacità insediative commerciali previste per tale comparto UO 2 dallo stesso PP 3.

2) Ulteriori riconoscimenti

Ai sensi dell'Art. 14, comma 2, della citata DCR, non sono riconoscibili ulteriori Localizzazioni L2 al di fuori della procedura di approvazione dei presenti Criteri Comunali.

84.13. Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico soggiacciono alle prescrizioni contenute nell'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i della Regione Piemonte.

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite su tutto il territorio comunale per gli esercizi di vicinato e solo nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali riconosciute o riconoscibili per le medie e grandi strutture in virtù di quanto previsto nei precedenti artt. 10 – 11 e 12, in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo (di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977), destini a commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti del successivo art. 14 e dell'articolo 17 dei criteri urbanistico commerciali della Regione. Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione. Trattandosi, nella fattispecie, di un evidente caso di concentrazione, che può essere soggetto a comunicazione all'Autorità garante della concorrenza e del mercato ai sensi della l. 287/1990, il richiedente è tenuto ad inviare la comunicazione, ove occorra, alla Giunta regionale. Le autorizzazioni all'apertura, alle variazioni di superficie di vendita e di settore merceologico, al trasferimento di sede degli esercizi sono inoltre rilasciate nel rispetto dei vincoli di compatibilità urbanistica di cui ai successivi articoli 16, 17, 18, 19 e 20 nonché degli artt. 23, 25, 26, 27 e 28 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., nel rispetto di quanto previsto precedentemente ed inoltre, negli Addensamenti commerciali A5 e nelle localizzazioni commerciali L.2., esse sono rilasciate solo dopo che il comune abbia approvato il progetto unitario di coordinamento, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13, comma 3, lettera e) nonché dall'articolo 14, comma 4, lettera b) dei provvedimenti regionali sopra richiamati.

Le nuove aperture di esercizi commerciali sono consentite nel rispetto delle norme del presente provvedimento e sono soggette:

a) ad autorizzazione, nel caso di medie o grandi strutture di vendita, che è concessa nel rispetto delle presenti norme nonché di quelle di riferimento contenute nei criteri regionali urbanistico commerciali in attuazione della l.r. n. 28/99 e delle norme procedurali stabilite con provvedimento della Giunta regionale;
b) a comunicazione, nel caso di esercizi di vicinato, previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25 e 26 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte e fatte salve le prescrizioni particolari eventualmente previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana

Il trasferimento di sede è consentito solo nell'ambito del comune, purché avvenga negli Addensamenti e nelle Localizzazioni commerciali riconosciute o riconoscibili ai sensi dei precedenti art. 10 - 11 e 12 , nel rispetto dell'articolo 16 della D.C.R. n. 563-13414 nonché delle ulteriori prescrizioni previste nei successivi artt. 14, 16, 17, 18, 19 e 20 e delle compatibilità definite agli articoli 17, 24, 25, 26, 27 del medesimo provvedimento regionale,

Il trasferimento di sede è disciplinato come segue:

a) per gli esercizi di vicinato: nell'ambito del comune, è soggetto a comunicazione, fatte salve le eventuali prescrizioni contenute in programmi di qualificazione urbana, previa verifica della conformità degli aspetti urbanistici ,
b) per le medie e grandi strutture di vendita autorizzate ai sensi della l. n. 426/1971: nell'ambito del medesimo addensamento commerciale e della medesima localizzazione urbana, è soggetto ad autorizzazione dovuta, previa verifica della conformità degli aspetti urbanistici. In tutti gli altri casi, compresi i trasferimenti in addensamenti uguali tra loro, è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle disposizioni valevoli per le nuove aperture.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale fuori da un centro commerciale, classico o sequenziale, così come definito al precedente articolo 6, o autorizzato ai sensi della legge n. 426/1971, non è mai consentito.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in un centro commerciale classico, sequenziale o autorizzato ai sensi della l. 426/1971, è soggetto ad autorizzazione dovuta, previa verifica di conformità con quanto previsto dal successivo art. 18, nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente agli Addensamenti o alle Localizzazioni Commerciali riconosciute o riconoscibili nel comune e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale, anche a seguito di successivi trasferimenti, non superi il 20 per cento della superficie originaria autorizzata, o non rientri nei casi

disciplinati al comma successivo. In tutti gli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione, che è rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita che comportano il passaggio da una all'altra delle singole tipologie di strutture distributive, così come definite all'articolo 8, sono soggette a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250 e comunque non superiori al 20 per cento della superficie originaria autorizzata, sono considerati fisiologici purché nell'ambito della tipologia compatibile ai sensi dell'articolo 14 e sono soggette ad autorizzazione dovuta. Negli altri casi, salvo quanto previsto al comma successivo, sono soggette a nuova autorizzazione da rilasciare nel rispetto delle presenti norme. Nel caso di centri commerciali le prescrizioni del presente comma si applicano a ciascuno degli esercizi commerciali autorizzati, fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva e di rispettare l'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio.

Gli accorpamenti di autorizzazioni che determinano ampliamenti o riduzioni di superficie di vendita che superano il limite di cui al comma precedente sono disciplinati come segue:

a) sono soggetti ad autorizzazione dovuta, nel caso di medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, gli accorpamenti di cui al presente comma e gli ampliamenti e le riduzioni non disciplinati dal comma precedente che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva (nel caso dei centri commerciali occorre fare riferimento al cambio di tipologia di struttura distributiva sia del centro commerciale sia del singolo esercizio oggetto di variazione), così come definita dall'articolo 8, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della l. 426/1971. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno di parcheggi di cui all'articolo 18;
b) sono soggetti ad autorizzazione dovuta, nel caso di grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, gli accorpamenti di cui al presente comma e gli ampliamenti e le riduzioni non disciplinati dal comma precedente fino al 20 per cento della maggiore superficie originaria che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva, così come definita dall'articolo 8, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della l. 426/1971. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui all'articolo 18;

c) nel caso di grandi strutture di vendita (centri commerciali) gli accorpamenti di cui alla lettera b) non devono comunque superare il 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale;
d) tutti gli altri casi, non soggetti alle norme di cui al presente ed al penultimo precedente comma, sono soggetti a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

Gli accorpamenti, la scomposizione di autorizzazioni commerciali e la ridefinizione della composizione interna di centri commerciali, autorizzati in vigenza della precedente normativa, prima dell'emanazione delle innovazioni introdotte dalla D.C.R. n. 59-10831/2006, sono soggetti ad autorizzazione dovuta alle seguenti condizioni:

a) la superficie di vendita complessiva dei singoli settori merceologici e dell'eventuale centro commerciale non risulti incrementata;
b) la compatibilità e l'impatto delle singole tipologie (esclusi i centri commerciali), conseguenti alla ridefinizione della composizione interna, siano conformi a quanto è stabilito nei successivi artt. 14, 16, 17, 18, 19 e 20 nonché negli articoli 17, 24, 25, 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.; sono fatte salve le dimensioni dei centri commerciali già autorizzati.

Le autorizzazioni accorpate apportano ciascuna una superficie di vendita pari a quella che compare sull'autorizzazione. Nel caso in cui la superficie dell'autorizzazione da accorpare sia inferiore ai limiti stabiliti all'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo n. 114/1998, essa è ampliabile fino al limite massimo stabilito per gli esercizi di vicinato dal predetto articolo del decreto legislativo.

In applicazione dell'articolo 3, comma 2, lettera d) della l.r. n. 28/99 s.m.i., il rilascio delle nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita previste dai commi che precedono, ubicate in tutti i tipi di addensamenti commerciali e in tutti i tipi di localizzazione commerciale, è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 e 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane nel rispetto dei principi e dei contenuti degli articoli 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., sulla base delle indicazioni attuative che la Giunta Regionale provvederà ad emanare.

Le nuove autorizzazioni e le autorizzazioni dovute normate ai commi che precedono sono rilasciate nel rigoroso rispetto della presente normativa, e, in particolare, solo in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo, di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977, destini a commercio al dettaglio.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico, è soggetta:

a) a nuova autorizzazione, nel caso di medie e grandi strutture di vendita, nel rispetto delle compatibilità di cui all'articolo 14, previa verifica del computo degli standard e del fabbisogno di parcheggi di cui all'articolo 18;
b) a comunicazione, nel caso di esercizi di vicinato, fatte salve le eventuali prescrizioni particolari previste nell'ambito di programmi di qualificazione urbana

Le disposizioni relative alla variazione di superficie di vendita, alle modifiche o aggiunte di settore merceologico, si applicano anche per gli esercizi commerciali che costituiscono un centro commerciale, così come definito all'articolo 6 e all'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n. 114/1998.

Le autorizzazioni per nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico, sono rilasciate nel rispetto dei commi che precedono e delle norme del presente provvedimento nonché delle disposizioni previste nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte e con le procedure e nei tempi stabiliti dalla Giunta regionale in applicazione dell'articolo 3 della legge regionale sul commercio e del decreto legislativo n. 114/1998.

Il comune si riserva di effettuare il controllo sulle comunicazioni per quanto concerne:

a) l'applicazione dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 114/1998;
b) il rispetto delle prescrizioni particolari di cui all'articolo 20 e di quelle previste nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana e dei programmi di rivitalizzazione di cui agli articoli 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.;
c) la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per ciò che riguarda il rispetto degli standard, e il rispetto della destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) prevista dallo strumento urbanistico vigente ed operante, generale o esecutivo, di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977), e degli altri aspetti urbanistici regolati nei successivi artt. 16, 17, 18 e 19 nonchè negli articoli 23, 24, 25 e 26 dei sopra richiamati criteri urbanistico commerciali regionali;
d) le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.

I permessi di costruire eventualmente necessari per la realizzazione o modificazione dell'edificio entro cui l'esercizio commerciale è realizzato sono rilasciati nel rispetto della

legge regionale n. 56/1977 s.m.i. e di quanto previsto nel presente provvedimento nonché nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i..

84.14. Compatibilità territoriale dello sviluppo.

Ferme restando le prescrizioni di carattere urbanistico previste nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale locali, la compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art. 17 della D.C.R. 563-13414/1999 s.m.i. della Regione Piemonte, è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruzione, relativa ad esercizi per medie o grandi strutture di vendita, secondo la definizione contenuta nell'art. 4 comma 1, rispettivamente lettere e) ed f) del d. lgs. 114/1998.

Al fine dell'individuazione delle compatibilità territoriali dello sviluppo in applicazione del comma 3 del soprarichiamato art. 17, per ciascun Addensamento e per ciascuna Localizzazione Commerciale, con riferimento ad ognuna delle tipologie distributive previste dal precedente art. 8 della presente normativa, si assumono le seguenti determinazioni:

TABELLA DI COMPATIBILITA' TIPOLOGICO FUNZIONALE

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	SI	SI (1)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	NO	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	SI	NO	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:
(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.
(2) Solo fino a mq. 3.000.
(3) Solo fino a mq. 8.000

TABELLA DI COMPATIBILITA' TIPOLOGICO FUNZIONALE PER A5

TABELLA Tipo di Comune: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE INFERIORE A 60.000 ab.		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI A.5.
VICINATO	Fino a 150 Fino a 250	SI
M-SAM1	151-250 251-400	SI
M-SAM2	251-900 401-900	SI
M-SAM3	901-1500 901-1800	SI
M-SAM4	1801-2500	SI
M-SE1	151-400 251-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1500 901-1800	SI
M-SE4	1801-2500	SI
M-CC	151-1500 251-2500	SI
G-SM1	1501-4500 2501-4500	NO
G-SM2	4501-7500	NO
G-SM3	7501-12000	NO
G-SM4	>12000	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	SI
G-SE2	3501-4500	NO
G-SE3	4501-6000	NO
G-SE4	>6000	NO
G-CC1	Fino a 6000	SI
G-CC2	6001-12000	NO
G-CC3	12001-18000	NO
G-CC4	>18000	NO

Nel caso in cui in una zona di insediamento commerciale L.2. gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, ancorché separate da spazi pubblici, cumulino superfici di vendita superiori mq. 2.500 il comune sottopone il progetto unitario di coordinamento previsto all'articolo 14, comma 3, lettera b), alla conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 9 del

d.lgs. 114/1998, avendo cura di evidenziare la destinazione d'uso, lo stato di diritto e la potestà regolamentaria della viabilità di separazione tra i vari insediamenti commerciali, e gli strumenti urbanistici che ne definiscono lo "status".

84.13. Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese

Il comune al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, si riserva di promuovere la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico - edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana, sulla base delle indicazioni e degli indirizzi contenuti nell'art. 18 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. della regione.

84.16. Valutazione di impatto commerciale.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del d.lgs. 114/1998 ed in applicazione del disposto di cui agli artt. 18 – 19 e 20 della D.C.R. n. 563-13414/99 della Regione Piemonte, l'Amministrazione Comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A1.

La valutazione di impatto commerciale verrà fatta sulla base dei criteri stabiliti con apposita separata deliberazione consiliare, in attuazione del disposto di cui al comma 2 del soprarichiamato art. 20, sulla base delle risultanze che scaturiranno dagli ulteriori studi di merchandising e di tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali previsti nell'ambito del P.Q.U. di cui all' art. 15.

Fino all'adozione del provvedimento di cui al comma precedente, si intendono con il presente provvedimento espressamente prorogate e qui richiamate le disposizioni vigenti in sede locale adottate in applicazione della legge 6 febbraio 1986 n. 15

84.17. Individuazione dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali sono assoggettate al rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali eventualmente individuati dal comune ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 smi, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

Sono altresì sottomesse al rispetto delle prescrizioni introdotte dal Comune nel piano regolatore generale ed eventualmente nei programmi di qualificazione urbana, nel regolamento di polizia urbana al fine di salvaguardare parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, al fine di evitarne lo snaturamento e l'espulsione, in sintonia con quanto prescritto dall'articolo 6, comma 3, punto c) del decreto legislativo n. 114/1998.

84.18. Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali.

Il piano regolatore generale e le relative varianti stabiliscono già, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977 smi, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della l.r. 56/1977, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della l.r. 56/1977 smi, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 4 e dei commi 5 e 7; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla l.r. n. 28/1999 s.m.i., da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, con una capienza superiore a 1300 posti, autorizzata ai sensi del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), o ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), determina un fabbisogno aggiuntivo pari ad 1 posto auto ogni dieci mq. di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	N = 35+0,05(S-400)
M-SAM3	901-1800	N = 60+0,10(S-900)
M-SAM4	OLTRE 1800	N = 140+0,15(S-1800)
G-SM1	FINO A 4500	N = 245+0,20(S-2500) (**)
G-SM2	OLTRE 4500	N = 645+0,25(S-4500)
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	N = 0,045xS
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	N = 40+0,08(S-900)
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	NCC = N+N' (***)
G-CC1	FINO A 12000	NCC = N+N' (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	NCC = (N+N')x1,5 (***)
G-CC4	OLTRE 18000	
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo. (**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500. (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.		

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa

superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 14, ubicati nell' addensamento storico rilevante (A.1.) e negli Addensamenti Commerciali Urbani Forti (A3) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977 smi.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 13, e ai fini del rilascio dei permessi di costruzione. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977 smi, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

84.19. Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente.

L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio soggiace altresì alle prescrizioni poste dagli artt. 26 (aree di sosta e verifiche sulla viabilità) e 27 (verifica di impatto ambientale) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, nonché a quelle eventualmente introdotte dal Comune al medesimo fine nell'ambito degli strumenti di pianificazione territoriale, del programma di qualificazione urbana o del regolamento di polizia urbana.

84.20. Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruzione

I permessi di costruzione relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 smi, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio del permesso di costruire inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, smi. Il permesso previsto da tale articolo può essere richiesto contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciato prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n. 114/1998 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto.

I permessi di costruzione per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto delle presenti norme, di quelle previste nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. e dell'articolo 26 della legge regionale n. 56/1977 smi.

Capo III
NORME FINALI

Art.85
Edifici condonati

85.01 Gli edifici condonati in base alle leggi 47/85 e 726/94 sono soggetti alla normativa generale e specifica del PRG 2000.
Qualora tali edifici ricadano in zone che prevedano usi diversi da quelli condonati, gli stessi sono soggetti alla disciplina di cui all'Art. 5.03.

Art.86
Vincoli ambientali di salvaguardia

86.01 Gli interventi ed gli Usi disciplinati dagli articoli precedenti possono risultare limitati dalla sovrapposizione di particolari Vincoli di salvaguardia recanti prescrizioni derivate da strumenti di pianificazione sovraordinati o da legislazione specifica di riferimento e, in alcuni casi, recepiti e modificati dal presente strumento urbanistico.

86.02 I vincoli di PRG e i principali sovraordinati sono riportati nell' Elaborato P7 *Vincoli,* in scala 1:10.000.

86.03 I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle Fasce fluviali e delle classi di rischio geologico, ai sensi rispettivamente del PAI-DPCM 24.05.2001 e della Circolare PGR 7/LAP/1996, sono identificati e normati nell'Elaborato P5 elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica del PRG. Essi prevalgono negli eventuali contrasti con la normativa e le tavole prescrittive del PRG.

Gli interventi urbanistico edilizi dovranno inoltre rispettare le prescrizioni delle ‹Schede descrittive di aree specifiche›, allegate alle presenti norme, nonché le seguenti prescrizioni specifiche relative a singoli ambiti, e di carattere generale per l'intero territorio comunale:
- gli ambiti posti in zona "Lago di città", individuati nella tavola P8.1 "Sintesi della pericolosità geologica e Assetto urbanistico. Tavola nord" con le sigle VPU e Ppa, dovranno essere compresi in classe IIIa. In tali ambiti sarà possibile la realizzazione di opere connesse e compatibili con la destinazione di verde pubblico urbano (area VPU) comprese eventuali opere a tale destinazione pertinenti quali opere superficiali e non di carico (piste ciclabili, panchine, giochi, ecc.).
Per quanto riguarda l'area Ppa, destinata a parcheggi, la compatibilità dell'opera, da realizzarsi esclusivamente in superficie e non in interrato, dovrà essere valutata nell'ambito di uno studio geologico di dettaglio secondo le indicazioni contenute negli elaborati geologici del PRGC, finalizzate anche a valutare la compatibilità degli interventi previsti con l'edificato preesistente al fine di scongiurare che eventuali, seppur limitati, scavi o riporti possano arrecare danni alle opere già presenti nell'area;
- negli ambiti TC6, TC4a e l.c. 6.48, compresi nella classe di pericolosità IIIb2 nella tavola P8.1, è escluso qualsiasi intervento edificatorio nel caso in cui le indagini geognostiche individuino caratteristiche analoghe a quelle già note nelle porzioni centrali della zona "Lago di città"; ogni intervento edificatorio eventualmente ammesso dovrà essere ancorato al substrato roccioso ed il relativo studio geotecnico dovrà preventivamente valutare la sicurezza delle opere preesistenti;
- negli ambiti compresi nelle fasce fluviali B e C, è esclusa la realizzazione di locali interrati;
- nelle aree poste in classe III indifferenziata sarà possibile individuare aree a minore o eventualmente maggiore pericolosità solo a seguito di specifiche indagini geologiche ed idrauliche a supporto di varianti strutturali del Piano;
- nelle aree di completamento, qualora nello stesso lotto siano individuati settori a diversa pericolosità, le opere in progetto possono solo essere realizzate nelle porzioni maggiormente idonee (Classi I o II) e non in quelle più penalizzate (Classi III l.s.);
- nei settori depressi della porzione di territorio collinare, in sede attuativa devono essere predisposte dettagliate indagini geognostiche e geotecniche a supporto dei progetti di edificazione, al fine di valutare l'opportunità che le opere fondazionali siano ancorate al substrato roccioso e siano adottati i più idonei accorgimenti tecnici finalizzati ad assicurare un adeguato drenaggio delle acque;
- in sede di valutazione dell'ammissibilità di ogni singola istanza insediativi dovrà essere attentamente verificata la coerenza degli interventi con le penalizzazioni morfologiche ed idrogeologiche rappresentate nella tavola ‹P8 Sintesi della pericolosità geologica e assetto urbanistico› e nelle ‹Schede descrittive di aree specifiche› escludendo l'utilizzo urbanistico delle porzioni di area comprese in classi di rischio inidonee; pertanto le porzioni di aree oggetto di trasformazione edilizia (interventi di nuovo impianto, completamento ed ampliamento comunque destinati), ricadenti in classe geologica IIIa ed individuabili come tali nella Carta di Sintesi non possono essere utilizzate per l'edificazione; la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto di intervento unicamente a condizione che la porzione in classe IIIa risulti marginale e di dimensioni non significative rispetto all'intero lotto, nel rispetto di tutti i parametri di zona. Diversamente tale capacità edificatoria si intende annullata.

86.04 I Vincoli urbanistici di piano e quelli prescritti dalla Lur 56/77 sono individuati nelle Tavole P3di *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000.

Art.87
Recepimento delle Lr 21/98 e 9/2003

87.01 Sono recepiti in eventuale deroga alle presenti norme, le disposizioni della Lr 21/98 nonché della Lr 9/2003 con le limitazioni fissate con la Delibera CC n. 74 del 3.11.2003.