



CITTA' DI BIELLA

PIANO REGOLATORE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

di cui alla Variante Generale approvata con D.G.R. 15-6105 del 11.6.2007

TESTO COORDINATO

con le modifiche introdotte dalle varianti:

- 1/2007 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 4.2.2008
- 2/2007 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 4.2.2008
- 3/2007 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 41 del 7.4.2008
- 1/2008 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 103 del 1.7.2008
- 2/2008 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 170 del 1.11.2008
- 3/2008 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 3.3.2009
- 1/2009 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 157 del 01.12.2009
- 2/2009 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 36 del 24.3.2010
- 1 STR approvata con deliberazione Consiglio Comunale n° 47 del 27.4.2010
- 1/2010 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 104 del 27.9.2010
- 1/2011 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 3 del 31.1.2012
- 2/2011 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 154 del 20.12.2011
- 3/2011 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 21.02.2012
- 1/2012 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 89 del 24.11.2012
- 1/2015 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 22.03.2016
- 2 STR approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 22.3.2016
- 1/2016 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 27 del 2.05.2017
- 1/2018 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 26.05.2020
- 1/2021 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 22.03.2022
- 1/2022 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 29 del 29.06.2023

con le modifiche introdotte a seguito di revisione dei “Criteri di programmazione per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 1.10.2013

con le modifiche alle definizioni dei Parametri edilizi ed urbanistici introdotte con la variante 1/2017 del Regolamento Edilizio Comunale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 30.1.2018

Indice

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
1. <i>CONTENUTO E FINALITÀ DEL P.R.G.</i>	1
2. <i>ELABORATI DEL P.R.G. CON CONTENUTO PRESCRITTIVO</i>	2
3. <i>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</i>	3
4. <i>PARAMETRI EDILIZI</i>	5
Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds).....	7
5. <i>CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI</i>	9
1. Interventi Urbanistici Esecutivi.....	9
2. Interventi Edilizi Diretti.....	9
a) Manutenzione ordinaria.....	9
b) Manutenzione straordinaria.....	11
c) Restauro e Risanamento conservativo.....	13
c1) Restauro Conservativo.....	14
c2) Risanamento Conservativo.....	16
d) Ristrutturazione edilizia.....	19
d1) Ristrutturazione di tipo A.....	19
d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B.....	21
d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C.....	23
e) Ricostruzione.....	23
f) Ristrutturazione urbanistica.....	23
g) Ampliamento.....	24
h) Nuova costruzione.....	24
i) Demolizione.....	24
l) Mutamento di destinazione d'uso.....	24
6. <i>INTERVENTI DI RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI</i>	25
7. <i>PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI</i>	26
8. <i>PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA E ALLA MOBILITA'</i>	27
9. <i>MODALITA' DI ATTUAZIONE</i>	28
1 – Piani esecutivi.....	28
2 – Interventi Diretti.....	28
10. <i>CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO</i>	30
10.1 - Attività residenziali (R):.....	30
10.2 - Attività economiche industriali e artigianali (P):.....	30
10.3 - Attività economiche terziarie (T):.....	30
10.4 - Attività economiche commerciali (C):.....	31
10.5 - Attività agricole:.....	31
10.6 - Altre attività.....	31
TITOLO SECONDO AZZONAMENTO.....	32
PARTE PRIMA ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	32
11. <i>CLASSIFICAZIONE DELLE AREE</i>	32
12. <i>AREE DESTINATE AI SERVIZI ED ALLE ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO</i>	35
12.1 Attrezzature di livello comunale al servizio degli insediamenti residenziali pubbliche e di uso pubblico S.1 – S.2 – S.3 – S.4 e private S.1* - S.2* - S.3* - S.4*.....	35
12.2. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello comunale afferenti le attività economiche S.5.....	37
12.3. Aree per servizi e impianti di interesse generale pubbliche e di uso pubblico e private F - F*.....	37
12.4 Modalità di realizzazione e gestione.....	40
13. <i>PEREQUAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI</i>	41
14. <i>DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E MODALITA' DI REPERIMENTO NEGLI INTERVENTI EDILIZI</i>	42
PARTE SECONDA BENI CULTURALI AMBIENTALI.....	44
15. <i>INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI</i>	44
16. <i>CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</i>	46
16.1 Norme generali.....	46
16.2 Destinazioni d'uso.....	46
16.3 Unità minime.....	48
16.4 Norme per gli interventi edilizi.....	48
16.4.1 Norme edilizie generali.....	48
16.4.2 Norme edilizie particolari.....	51
EDIFICI DI CATEGORIA 1.....	51

EDIFICI DI CATEGORIA 2.....	52
EDIFICI DI CATEGORIA 3.1.....	53
EDIFICI DI CATEGORIA 3.2.....	54
EDIFICI DI CATEGORIA 4.....	55
EDIFICI DI CATEGORIA 5.....	57
EDIFICI DI CATEGORIA 6.....	59
EDIFICI DI CATEGORIA 7.....	61
EDIFICI DI CATEGORIA 8.....	62
EDIFICI DI CATEGORIA 9.....	63
AREE ED EDIFICI DI CATEGORIA 10.....	63
EDIFICI DI TUTTE LE CATEGORIE.....	65
Aree a Interventi Soggetti a Piano Esecutivo.....	65
16. 4. 3. NORME EDILIZIE SPECIFICHE.....	66
16. 5 AUTORIMESSE PRIVATE.....	67
17. AREE DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE.....	68
17.1 aree protette.....	69
17.1.1 Riserva Naturale Speciale del Parco Burcina “Felice Piacenza”.....	69
17.1.2 Riserva speciale del Sacro Monte di Oropa.....	69
18. VERDE PRIVATO DI INTERESSE URBANO.....	71
19. TUTELA E INCREMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO.....	71
PARTE TERZA ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	72
20. (RC) ZONE CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	72
20.1 Norme generali.....	72
20.2 Sottozone “ RC con valore documentario” e “RC a tipologia definita”.....	73
20.3 Sottozone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4.....	73
21. (NI) ZONE DI NUOVO IMPIANTO.....	76
PARTE QUARTA ZONE PER ATTIVITA’ ECONOMICHE.....	78
22. (IA) ZONE PER ATTIVITA’ ECONOMICHE CON INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.....	78
22.1 (IA/C) Aree con insediamenti industriali e artigianali esistenti da confermare.....	79
22.2 (IA/R) Aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall’intervento urbanistico di riordino.....	81
22.3 (IA/N) Aree per insediamenti industriali e artigianali di nuovo impianto.....	83
23. (TC) AREE PER ATTIVITA’ ECONOMICHE CON INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI.....	84
24. (TM) AREE PER ATTIVITA’ ECONOMICHE CON ATTREZZATURE TERZIARIE LEGATE AL TRAFFICO MERCÌ.....	87
25. (TR) AREE PER ATTIVITA’ ECONOMICHE CON ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE ESISTENTI DA CONFERMARE E DI NUOVO IMPIANTO.....	89
26. (A.E.M.) AREE PER ATTIVITA’ ECONOMICHE MISTE.....	91
PARTE QUINTA ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	93
27. ZONE R.U. DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	93
Sottozone R.U.R.....	93
Sottozone R.U.E.....	94
Sottozone R.U.S.....	96
R.U.S.1 (Comparto area "Ex Rivetti").....	96
R.U.S. 2.....	97
(Comparto area "ex Ospedale" compreso tra le vie Caraccio, Carducci e Marconi).....	97
R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza).....	99
R.U.S.4 (Comparto di Via Cottolengo).....	101
R.U.S.5 (Comparto ex Pettinature riunite).....	102
R.U.S. 6 – Comparto ex FILA.....	103
PARTE SESTA NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	105
28. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGLI EFFETTI DELLA LEGISLAZIONE SUL COMMERCIO.....	105
Addensamenti.....	105
Localizzazioni.....	106
29. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.....	107
30. CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DI P.R.G.	108
31. MODALITA’ DI ATTUAZIONE.....	110
PARTE SETTIMA ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA’ AGRICOLE.....	112
32. ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA’ AGRICOLE (E).....	112
Per quanto non evidenziato nelle presenti norme, o in contrasto, valgono le disposizioni dell’art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.	112
32.1. Norme generali per tutte le zone agricole.....	112

32.2 - Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente.....	113
32.3 Interventi di nuova edificazione per le abitazioni rurali.....	114
32.4 - Norme per la costruzione di edifici di servizio all'attività agricola nella zona E1.....	115
32.5 - Norme per la costruzione di edifici di servizio all'attività agricola nella zona E 2 di interesse paesistico ambientale.....	115
PARTE OTTAVA - AREE SPECIALI.....	117
33. <i>AREE RISERVATE ALLA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.....</i>	<i>117</i>
33.1 Viabilità'.....	117
34. <i>AREE RISERVATE ALLA FERROVIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.....</i>	<i>120</i>
35. <i>AREE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.....</i>	<i>121</i>
36. <i>FASCE DI RISPETTO DI FIUMI, CANALI, TORRENTI.....</i>	<i>122</i>
36.1 Aree per cassa di laminazione.....	124
37. <i>ALTRE FASCE DI RISPETTO.....</i>	<i>125</i>
37.1 Linee elettriche.....	125
37.2 Metanodotti.....	125
37.3 Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (pozzi e sorgenti).....	125
38. <i>AREE DESTINATE AD IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI.....</i>	<i>126</i>
PARTE NONA NORME DI COORDINAMENTO E TRANSITORIE.....	127
39. <i>PARCHEGGI PRIVATI.....</i>	<i>127</i>
40. <i>NORME CONTRO L'INQUINAMENTO.....</i>	<i>128</i>
41. <i>NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA.....</i>	<i>130</i>
42. <i>AMBITI INTERESSATI DA PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI APPROVATI.....</i>	<i>131</i>
A - Comparto centro direzionale amministrativo (C.D.A.).....	133
B – Comparto zona Bottalino.....	134
C – Comparto via Bertodano.....	135
D – Comparto via Crosa angolo via Dal Pozzo.....	135
F – Comparto Unione Industriale.....	137
43. <i>NORME RELATIVE ALLA EDIFICABILITA' DEI SUOLI IN COORDINAMENTO CON LE NORME GEOLOGICHE.....</i>	<i>138</i>
44. <i>DEROGHE.....</i>	<i>140</i>
<i>Tabella di compatibilità.....</i>	<i>141</i>



TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

1. CONTENUTO E FINALITÀ DEL P.R.G

Il Comune promuove lo sviluppo sostenibile del territorio rivolto a soddisfare i bisogni attuali senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i propri bisogni.

A tale fine l'Amministrazione opera affinché siano riconosciute e ridotte le esternalità degli interventi edilizi, intese come i costi palesi o occulti che hanno conseguenze dirette o indirette sulla popolazione causati dalle attività edilizie nel territorio comunale.

Il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale, secondo zone distinte per carattere storico, ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione d'uso e modalità di intervento.

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica comunale si applica al territorio comunale secondo le prescrizioni delle tavole grafiche e delle presenti norme di attuazione.



2. ELABORATI DEL P.R.G. CON CONTENUTO PRESCRITTIVO

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati con contenuto prescrittivo:

- 2. Norme Tecniche di Attuazione - presente fascicolo
- 4. Aree ed edifici vincolati - n° 4 tavole - scala 1:5.000
- 7.0 Legenda azionamento di Piano Regolatore Generale
- 7.1/2/3/4 Piano Regolatore Generale - scala 1:5.000 – n° 4 Tavole Nord/Sud/Est/Ovest,
- 8.1-26 Piano Regolatore Generale scala 1:2.000 - n° 26 tavole
- 9. Categorie d'intervento nel Centro Storico - n° 1 tavola
- 10. Categorie d'intervento nei Nuclei di Antica Formazione - n° 1 fascicolo
- 13. Schede di progetto - n° 1 fascicolo
- 12. Individuazione degli insediamenti commerciali (L.R. 28/99) scala 1:5.000 - n° 1 tavola
- IG.2 Nord e IG.2 Sud Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su CTR scala 1:10.000)¹

In caso di discordanza tra tavole in scala diversa prevalgono quelle a scala maggiore.

In caso di contrasto tra le tavole di Piano e le N.T.A. prevalgono le prescrizioni contenute in queste ultime.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n. 20 del 22.3.2016



3. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Sf = * Superficie fondiaria [m²]

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Qualora parte del lotto edificabile venga ceduto al Comune o asservito all'uso pubblico a soddisfacimento dello standard urbanistico la relativa superficie non può essere computata nell'area fondiaria.¹

St = * Superficie territoriale [m²]

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste siano esse acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, o da assoggettare ad uso pubblico.

S1 - S2 - S3 = Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione ai fini delle presenti norme sono quelle definite all'art. 51 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i.

Queste si dividono in Opere di urbanizzazione primaria (S1) Opere di urbanizzazione secondaria (S2) Opere di urbanizzazione indotta (S3)

Per tutte le aree fabbricabili, e qualunque sia la destinazione d'uso, le presenti norme tecniche di attuazione subordinano ogni edificazione all'esistenza o all'esecuzione contestuale agli edifici dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria (S1).

Gli impianti finalizzati al risparmio idrico, energetico e all'utilizzo di fonti di energia alternative sono assimilati a opere urbanizzazione primaria.

Uf = * Indice di utilizzazione fondiaria [m²/m²]

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = S_{ul}/S_f$).

Per le aree residenziali, per quelle per attività economiche artigianali e industriali interessate dall'intervento urbanistico di riordino e per quelle per attività economiche miste (A.E.M.) il Piano Regolatore fissa due valori limite di Uf così definiti:

¹ Interpretazione autentica contenuta nella LR 43/1995

*Le definizioni di Sf St sono riportate per sola comodità di lettura, essendo materia di stretta pertinenza del Regolamento Edilizio, e corrispondono esattamente alle definizioni quelle contenute ivi contenute nel Regolamento Edilizio variante 1/2017 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 30 gennaio 2018



Uf_{base} = rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile direttamente sul lotto per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Uf_{max} = rappresenta il numero massimo di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, nei casi disciplinati dalle specifiche norme di zona, a seguito dell'incremento della capacità edificatoria del lotto in dipendenza del trasferimento di capacità edificatoria da altri lotti, o a seguito di cessione o monetizzazione di aree a standard.

Ut = * Indice di utilizzazione territoriale [m^2/m^2]

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$).

Per le aree residenziali, per quelle per attività economiche artigianali e industriali interessate dall'intervento urbanistico di riordino e per quelle per attività economiche miste (A.E.M.) il Piano Regolatore fissa due valori limite di Ut così definiti:

Ut_{base} = rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile direttamente per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Ut_{max} = rappresenta il numero massimo di metri quadrati di superficie utile edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale, aggiungendo alla capacità edificatoria del lotto quella trasferita dall'esterno, nei casi disciplinati dalle specifiche norme di zona.

Applicazione degli indici

Le aree fondiarie ricadenti nelle fasce di rispetto, salvo esplicito divieto delle norme di zona, possono essere utilizzate per il conteggio delle superfici utile lorde edificabili, in applicazione degli indici fondiari e territoriali, ma l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della stessa fascia di rispetto che costituisce allineamento di piano.

** Le definizioni corrispondono esattamente a quelle contenute nel Regolamento Edilizio_variante 1/2017 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 30 gennaio 2018La misurazione degli indici Uf e Ut avviene in conformità alle definizioni del Regolamento Edilizio.

Ai fini dell'applicazione del presente strumento urbanistico sono definiti i valori Uf_{base} Uf_{max} Ut_{base} Ut_{max} necessari per l'attuazione dei meccanismi di perequazione.



4. PARAMETRI EDILIZI ¹

Sul = Superficie utile lorda [m²]

La superficie utile lorda delle nuove costruzioni è costituita, per ciascun piano, dalla superficie delimitata dal perimetro esterno individuato dai tamponamenti e dalle strutture portanti perimetrali, misurata in metri quadrati [m²], al lordo delle murature e fatte salve le riduzioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

La superficie utile lorda dell'edificio si calcola come la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, ai locali sottotetto praticabili, ma non agibili (secondo la definizione del Regolamento Edilizio);
- g) ai cavedi.

Per le strutture da realizzarsi a servizio delle attività agricole e delle attività produttive costituiscono superficie utile lorda tutti gli spazi coperti, in tutto o in parte fuori terra, siano essi chiusi o aperti; nel caso di costruzioni aperte (ad es. tettoie) la superficie viene misurata sul filo esterno delle strutture portanti verticali, purché la sporgenza della copertura non risulti superiore a m 1,5 rispetto a tale filo; nel caso di sporgenza maggiore la sul di ogni piano equivale alla superficie coperta.

Per il calcolo della superficie utile lorda di edifici esistenti si fa riferimento a quella individuata nei titoli edilizi precedentemente rilasciati, ovvero, nel caso di non reperibilità dei titoli, alla superficie abitabile risultante dalle planimetrie catastali storiche di impianto. In assenza della documentazione di cui sopra non possono rientrare nel conteggio della superficie utile lorda locali aventi altezza inferiore a m 2,40 ovvero inferiore a m 2,20 nelle zone classificate montane ai sensi della L.R. 29.7.1999 n° 16. Restano comunque ferme le esclusioni di cui al comma 2[^] del presente paragrafo.

Non possono essere prese in considerazione, per il calcolo della superficie utile lorda esistente, le superfici di edifici o porzioni di edifici realizzate abusivamente e prive di titolo e le superfici dei sottotetti recuperati in franchigia.

¹ Le definizioni di cui al presente articolo corrispondono a quelle contenute nel Regolamento Edilizio sono riportate per sola comodità di lettura, essendo materia di stretta pertinenza del Regolamento Edilizio, e corrispondono esattamente alle definizioni ivi contenute_ variante 1/2017 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 30 gennaio 2018

**Sc = Superficie coperta [m²]**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], 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.

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf x 100)

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.

So: Superficie di occupazione [m²]

È la somma delle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta e di quella costruita nel sottosuolo.

Ro: Rapporto di occupazione (So/Sf x 100)

È il rapporto espresso in percentuale [%], tra la superficie di occupazione e la superficie fondiaria.

Np: Numero dei piani della costruzione

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani fuori terra– (compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggono i requisiti di altezza per essere considerati agibili e dai piani pilotis) 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.

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 spiccatto perimetrali, nonché gli eventuali soppalchi.

H = Altezza della costruzione

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti (Hf), determinate come segue, senza però conteggiare gli eventuali ribassamenti rispetto al piano di riferimento dovuti alla creazione di cortili per l'accesso ad autorimesse seminterrate.

Hf = Altezza dei fronti della costruzione



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 la quota del terreno naturale (o sistemato se più basso) posto in aderenza all'edificio e:

- la quota di imposta del tetto data dalla linea di intersezione della facciata esterna del muro perimetrale con il piano passante all'intradosso della struttura di copertura per il caso di tetti inclinati, (nel caso di linea di imposta inclinata si assume la quota media),
- la quota della sommità delle strutture perimetrali per il caso di coperture piane.

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, a condizione che la loro massima emergenza rispetto alla falda del tetto non sia superiore a m 3, salvo dimostrate esigenze non altrimenti risolvibili.

I pali e i tralicci per il sostegno di antenne per tele-radiocomunicazioni aventi altezza superiore a m 4 sono assimilati a costruzioni e, ai fini della verifica delle distanze e distacchi, si assume come altezza la differenza di quota tra la sommità e il piano di spiccato. I sostegni di altezza non superiore a m 4 sono assimilati a volumi tecnici.

V = Volume

Il volume della costruzione, 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 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 sesto comma della definizione di altezza dei fronti della costruzione (Hf).

D, Dc, Ds

Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Le distanze sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.



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.

Le distanze tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.
(Ds)

sono rappresentate dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Ppr: superficie per il parcheggio privato degli autoveicoli

È la parte di superficie fondiaria da destinarsi al parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza o anche nella costruzione stessa.

La Ppr si determina in rapporto alla superficie utile lorda in base alle prescrizioni di zona.

SVp: superficie per il verde privato

È la parte di superficie del lotto da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio ed alto fusto.

Tale superficie può comprendere, ove disciplinato dalle norme di zona, spazi per parcheggio con pavimentazione inerbita.

La SVp si determina in rapporto alla superficie fondiaria e/o alla Sul in base alla prescrizione di zona.



5. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Interventi Urbanistici Esecutivi

Si applicano obbligatoriamente in quelle parti del territorio indicate nelle tavole grafiche di P.R.G. e nei casi previsti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tali interventi possono essere sia di iniziativa pubblica che d'iniziativa privata.

Il tipo di strumento urbanistico esecutivo è indicato negli elaborati grafici o nelle presenti norme; ove non indicato, si fa riferimento agli strumenti urbanistici esecutivi definiti all'art. 32 della Legge Regionale 5.12.1977 n° 56 e s.m.i. oltre a quelli eventualmente previsti dalla legislazione statale e regionale.

2. Interventi Edilizi Diretti

Gli interventi diretti, successivi o meno all'approvazione di Piani Urbanistici Esecutivi, possono essere attuati sia da operatori privati che da operatori pubblici, Comune incluso, alle condizioni previste dalle presenti norme tecniche secondo i procedimenti previsti dalle leggi vigenti.

In tutti gli edifici sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria nel rispetto di quanto segue.

Gli interventi attuativi previsti dal P.R.G. sono i seguenti:

a) Manutenzione ordinaria

Sono opere di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi interni delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.



Elenco analitico delle opere di Manutenzione ordinaria ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:.

- | | |
|--|---|
| <p>A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</p> | <p>Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.</p> |
| <p>B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</p> | <p>Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari. Riparazione di parti degli altri elementi strutturali.</p> |
| <p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.</p> | <p>Nessuna.</p> |
| <p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.</p> | <p>L'apertura e chiusura di porte all'interno dell'edificio. Inserimento e spostamento di pareti mobili.</p> |
| <p>E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</p> | <p>Riparazione e sostituzione delle finiture.</p> |
| <p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.</p> | <p>Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.</p> |
| <p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).</p> | <p>Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.</p> <p>Per quanto concerne gli edifici a destinazione</p> |



produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili lorde.

b) Manutenzione straordinaria

Sono opere di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari. Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili lorde, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale.



Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Elenco analitico delle opere di Manutenzione straordinaria ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- | | |
|---|--|
| A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura). | Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura. |
| B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto). | Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. |
| C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. | Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. E' ammessa la realizzazione di aperture. |
| D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE | Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate dalla tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza |



degli edifici e delle lavorazioni.

- | | |
|--|--|
| <p>E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</p> | <p>Riparazione e sostituzione delle finiture.</p> |
| <p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p> | <p>Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.</p> |
| <p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).</p> | <p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.</p> <p>Gli impianti di sollevamento, se necessario, possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non compromettano il decoro dell'edificio.</p> <p>Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.</p> |

c) Restauro e Risanamento conservativo

Sono opere di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,



l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento: il restauro conservativo e il risanamento conservativo.

Gli uni e gli altri possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

c1) Restauro Conservativo

Gli interventi finalizzati principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Elenco analitico delle opere di Restauro Conservativo ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- | | |
|---|--|
| A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura). | Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini o comunque congruenti, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo |
| B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto). | Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. |



Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

C. MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI E APERTURE
ESTERNE

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte o l'adeguamento delle stesse in relazione ai caratteri complessivi del disegno e dei materiali delle facciate.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura,
intonaci e rivestimenti, controsoffitti,
pavimenti, infissi, elementi architettonici e
decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini o comunque



congruenti), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e le parti comuni.

c2) Risanamento Conservativo

Gli interventi finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Elenco analitico delle opere di Risanamento Conservativo ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni,

Ripristino e consolidamento statico degli elementi



strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI E APERTURE
ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo



E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.¹ In caso di realizzazione di impianti di sollevamento finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, gli stessi potranno essere collocati internamente od esternamente all'edificio, nel rispetto degli elementi di valore storico architettonico o documentario nonché del decoro degli immobili tutelati, subordinatamente ai pareri favorevoli della Commissione Edilizia e della Commissione Regionale Beni Ambientali. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

¹ paragrafo inserito con variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 103 del 1.7.2008



d) Ristrutturazione edilizia

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; detti interventi, per le tipologie A e B, non contemplano la ricostruzione previa demolizione dell'intero edificio o di parti significative dello stesso.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione con cambio d'uso di locali destinati ad autorimesse sono vietati qualora comportino una riduzione della superficie di parcheggio riferita all'intero complesso immobiliare, indipendentemente dalla suddivisione di proprietà, al di sotto dello standard fissato dalla legge 122/1989.

Fermo restando il valore generale delle prescrizioni di cui sopra, sono individuate tre sottocategorie per questa tipologia di intervento come segue:

d1) Ristrutturazione di tipo A

Nell'ambito delle modalità di intervento sopra individuate non sono consentiti incrementi di superficie utile al di fuori della trasformazione di locali chiusi già esistenti e della realizzazione di soppalchi.

Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

- | | |
|---|--|
| A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura). | Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. |
| B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto). | Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista |



dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI E APERTURE
ESTERNE

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari; purché venga assicurata la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura,
intonaci e rivestimenti, controsoffitti,
pavimenti, infissi, elementi architettonici e
decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-
SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE
STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
(impianti elettrici, di riscaldamento e
condizionamento, del gas, idrici, di scarico,
di sollevamento, antincendio: reti e impianti
di trattamento, allontanamento e
depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed
aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile lorda né compromettere il decoro dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la



sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale

d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B

In aggiunta a quanto previsto dalla ristrutturazione di tipo A, consente l'incremento della superficie utile preesistente anche attraverso la chiusura di superfici aperte appartenenti a logge e rustici, purché dispongano di altezze regolamentari.

¹Tali incrementi dovranno comunque rispettare i parametri urbanistici vigenti per le diverse zone di piano.

Fatta salva la realizzazione di soppalchi, non consente l'aumento di superficie utile mediante la creazione di nuovi orizzontamenti, che sono da classificarsi a tutti gli effetti come interventi di ampliamento.

Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale a condizione che non venga aumentata la superficie utile fatto salvo il recupero dei sottotetti.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, se non quando esplicitamente consentito dalle norme specifiche di zona, in relazione a particolari caratteristiche tipologiche.

¹ paragrafi inseriti con variante approvata con delibera . Consiglio. Comunale n.° 170 del 1.11.2008



È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

C. MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI E APERTURE
ESTERNE

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

E' consentita la chiusura di volumi precedentemente aperti: in tal caso i tamponamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri generali dell'edificio

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari, purché venga assicurata la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura,
intonaci e rivestimenti, controsoffitti,
pavimenti, infissi, elementi architettonici e
decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-
SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE
STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
(impianti elettrici, di riscaldamento e
condizionamento, del gas, idrici, di scarico,
di sollevamento, antincendio: reti e impianti
di trattamento, allontanamento e
depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed
aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non compromettano il decoro dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e



delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale

H. PRESCRIZIONI PARTICOLARI (obbligo di reperire i parcheggi privati)

Al di fuori del Centro storico e dei Nuclei di antica formazione dove valgono le norme specifiche di zona, gli incrementi di superficie utile ottenibili mediante un intervento di ristrutturazione di tipo B superiori a 20 m2 per edificio sono subordinati al soddisfacimento dello standard di parcheggio privato previsto dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942 e s.m.i..

d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C

In aggiunta a quanto previsto dalla ristrutturazione di tipo A e B, consente interventi sugli edifici esistenti consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente.

e) Ricostruzione

Trattasi degli interventi rivolti alla ricostruzione di edifici esistenti legittimamente autorizzati. Tali interventi possono portare alla realizzazione di organismi edilizi del tutto diversi da quelli preesistenti, a parità di sul.

Il conteggio della Sul esistente è effettuato secondo i criteri di cui alle presenti N.T.A. e con riferimento alle superfici legittimamente assentite, anche in sanatoria.

f) Ristrutturazione urbanistica

Sono opere di ristrutturazione urbanistica gli 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 (L.R. 56/77 art. 31).

Tali interventi sono ammessi all'interno di Piani esecutivi e vengono utilizzati per quelle parti del territorio occupate da fabbricati privi di valori storico/ambientali costruiti in varie epoche, che generano situazioni irrazionali e che non rispondono più alle attuali esigenze funzionali.

Tali interventi hanno come scopo il riassetto funzionale di uno o più agglomerati, garantire confortevoli condizioni residenziali ed evitare che ogni iniziativa di demolizione e nuova edificazione contrasti con le caratteristiche ambientali esistenti al contorno.



Qualora il comparto interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica sia in rapporto visuale con le aree del centro storico, il relativo progetto, oltre a comprendere gli allegati grafici e tecnici specifici del P.P. e del P.E.C., dovrà essere corredato da esauriente documentazione fotografica.

g) Ampliamento

Costituiscono ampliamento gli interventi rivolti all'aumento della superficie utile e/o accessoria di edifici esistenti, mediante la realizzazione di nuove sul in addizione orizzontale o verticale rispetto all'esistente, oppure con la creazione di nuovi orizzontamenti all'interno di sagome esistenti.

Non si considera ampliamento la creazione di soppalchi, purché la loro superficie resti contenuta nel 20% della sul dell'unità immobiliare cui appartengono.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore isolamento degli edifici è ammessa la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate con un incremento massimo di cm 15 senza che ciò venga considerato aumento della Sul né diminuzione delle distanze fatto salvo il rispetto dei distacchi minimi previsti dal codice civile.

h) Nuova costruzione

Interventi rivolti alla realizzazione di Sul e/o superficie accessoria su aree inedificate.

i) Demolizione

Interventi rivolti al puro ed integrale abbattimento di edifici o strutture di qualsiasi tipo, emergenti o in sottosuolo, ed alla eliminazione dal luogo di ogni materiale residuo.

l) Mutamento di destinazione d'uso¹

Intervento di variazione della destinazione funzionale di un immobile o di una singola unità immobiliare o di una sua porzione, realizzabile con o senza opere edilizie.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle seguenti attività: *Re, I, Ap, As, Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta5, Ta6, Ta7, Ta8, Tb, Tp, Tr, Ts, Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg, Sv, Ci, Dp, Dpc, E, Al, Tcn*, così come definite dall'art. "10. CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO" delle presenti norme nonché la trasformazione di vani accessori in vani principali all'interno di ciascuna categoria.

Gli interventi di cambio d'uso di locali destinati ad autorimesse sono vietati qualora comportino una riduzione della superficie di parcheggio riferita all'intero complesso immobiliare, indipendentemente dalla suddivisione di proprietà, al di sotto dello standard fissato dalla legge 122/1989.

Tutti gli altri cambi d'uso sono consentiti ove risultino conformi con le destinazioni proprie o compatibili della zona urbanistica nella quale ricade l'edificio e congruenti con le tipologie di opere edilizie ammesse per l'edificio.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, qualora comporti incremento del carico urbanistico, è subordinato al reperimento degli standard pubblici e dei parcheggi privati nella misura derivante dalla differenza fra le quantità stabilite per la nuova destinazione e quelle per la destinazione in atto al momento dell'intervento, rispettivamente dagli articoli 14 e 39, con le modalità descritte negli articoli stessi.

Si ha incremento di carico urbanistico quando si passi da una destinazione d'uso che richieda una dotazione di standard pubblici inferiore o non richieda standard urbanistici, ad un'altra che richieda una dotazione superiore.

La dotazione di standard richiesto è definita all'art. 14 delle presenti norme.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, il titolo edilizio per il mutamento d'uso deve essere congiunto con quello per l'esecuzione delle opere.

6. INTERVENTI DI RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

I volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura che abbiano l'altezza media interna e gli altri requisiti prescritti dall'art. 1 della Legge Regionale 6 agosto 1998 n. 21 Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, possono essere recuperati nel rispetto di tali norme.

In ogni caso per tutte le zone e per tutti gli edifici, si applica l'art. 2 della L.R. 21 del 6 Agosto 1998 e quindi potranno essere realizzate aperture sulla falda del tetto (finestre, abbaini, terrazzi, lucernari), purché siano conformi ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico.

Tali aperture possono essere realizzate esclusivamente al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.

Le singole norme di zona potranno consentire eventuali innalzamenti delle quote di imposta e/o del colmo del tetto per il raggiungimento delle altezze minime interne.



7. PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI

Nelle aree sulle quali è consentita l'edificazione (escluse quindi le fasce di rispetto indicate in cartografia) la distanza che deve intercorrere tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada. (Ds) non può essere inferiore a metà della altezza ($1/2 H$) dei fabbricati con un minimo di m 5.

Analoga distanza deve essere rispettata dalle costruzioni che prospettano su spazi destinati a servizi pubblici, siano essi già acquisiti al patrimonio comunale, ovvero semplicemente individuati nella cartografia di piano.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Distanze differenti possono essere prescritte dagli strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

Ai fini del calcolo degli arretramenti degli edifici è stabilita, per le strade aventi larghezza inferiore a m 7,50, una larghezza convenzionale di m 7,50; per le strade in zone collinari, escluse le traverse interne di strade regionali e provinciali, la larghezza convenzionale, da applicarsi alle strade aventi larghezza inferiore, si intende di m 5.

Sono considerate zone "collinari" quelle situate a Nord delle Vie Ivrea, Quintino Sella, Ferrero, P. Micca, C. Zegna, C. Battisti, Costa di Riva, Ponte nuovo sul Torrente Cervo, Cadorna, F. Rosazza, della Vittoria, delle Fucine, Bottegone

Le distanze di cui al presente articolo devono essere osservate anche nel caso di strade in progetto.

E' ammessa, in deroga a quanto sopra, la costruzione sulla linea di confine con gli spazi pubblici e strade di porticati, pensiline, bassi fabbricati e fabbricati interrati destinati a autorimessa, rampe e recinzioni purché sia rispettata, fatto salvo il mantenimento degli allineamenti preesistenti, una distanza minima dalla mezzzeria stradale di m 6 per le traverse interne di strade regionali e provinciali e di m 3 per le altre strade di categoria inferiore, in tutte le zone del territorio comunale.

Nelle zone RC "consolidate prevalentemente residenziali", nei centri storici e nei nuclei di antica formazione l'Amministrazione Comunale potrà, a seguito di comprovate particolari situazioni tecniche, imporre o consentire arretramenti particolari o prescrivere il mantenimento di allineamenti già in atto sia per i fabbricati principali, sia per i fabbricati e le costruzioni accessorie.

Nell'ambito dell'insediamento "Menabrea" è ammesso, in caso di ampliamento, il mantenimento dell'esistente allineamento sulla via Ramella Germanin.¹

Negli ambiti individuati in cartografia con la simbologia "obbligo di cortina continua" la costruzione deve avvenire sulla linea di confine con la viabilità pubblica o su altro allineamento prestabilito.

¹ comma inserito con variante approvata con deliberazione. Consiglio. Comunale n.° 68 del 7.10.2014, esecutiva il 27.10.2014



8. PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA E ALLA MOBILITA'

Strade di lottizzazione

Le strade di lottizzazione e quelle necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista dall'Amministrazione Comunale, devono avere le seguenti caratteristiche:

- Strade a doppio senso di marcia:
 - fasce alberate di almeno m. 2 e marciapiedi di almeno 1,50 per ciascuno dei due lati.
- Strade ad un solo senso di marcia:
 - fascia alberata di almeno m. 2 e marciapiedi di almeno 1,50 su uno dei due lati.

Recinzione e muri di contenimento

Le recinzioni che delimitano aree private rispetto agli spazi pubblici o di uso pubblico debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- che la fondazione non insista su suolo pubblico;
- che la parte "opaca" della recinzione non superi il 25% del totale, in ogni punto di essa, permettendo così agevolmente la vista delle aree interne di proprietà privata dagli spazi pubblici, salvo il caso di edifici particolari (produttivi, terziari, ecc.) che, per dimostrati motivi di sicurezza, necessitino di recinzioni interamente opache;
- che i materiali e la forma siano definiti in base alle caratteristiche ambientali, oltreché alle esigenze funzionali.
- che la recinzione rispetti un distacco minimo dall'asse stradale non inferiore a metà del calibro minimo previsto dal precedente art.7, fatto salvo in ogni caso l'eventuale maggior calibro previsto dagli strumenti urbanistici o da progetti esecutivi, con facoltà per il Comune di concedere l'attestamento sul filo di allineamenti preesistenti.

L'altezza delle recinzioni che prospettano su spazi pubblici, misurata rispetto al livello del suolo più basso, non può superare m 2,00.

In attesa della realizzazione delle opere stradali e delle opere pubbliche previste dal P.R.G. nelle zone S ed F, è ammessa, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica.

I muri di contenimento prospettanti su spazi pubblici devono avere altezza non superiore a m 3; può essere eccezionalmente consentita la realizzazione di muri di contenimento di maggiore altezza, formati da gradoni di larghezza adeguata mascherati da arbusti e alberate.

I muri di contenimento prospettanti su proprietà private di terzi devono avere altezza non superiore a m 1 ovvero devono rispettare un distacco dal confine pari alla loro altezza, salvo diverso accordo tra le proprietà confinanti e fatta eccezione per i muri contenuti nel profilo di scarpate naturali esistenti.



9. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. in conformità alla vigente legislazione statale e regionale si attua mediante:

1 – Piani esecutivi

Sulle tavole del P.R.G. sono indicate, con apposito perimetro, le parti del territorio assoggettate a preventivo piano esecutivo esteso all'intero ambito perimetrato.

L'assetto planovolumetrico e quello degli spazi e delle attrezzature pubbliche deve conformarsi alle prescrizioni attuative del P.R.G.

La quantità minima delle aree pubbliche o di uso pubblico (spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) da cedere è prescritta per ogni piano esecutivo: In ogni caso le aree pubbliche o di uso pubblico non possono essere inferiori a quelle prescritte dalle leggi vigenti.

L'approvazione dei Piani esecutivi è subordinata ad una verifica di compatibilità ambientale ai sensi della Legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40: "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"

Negli ambiti assoggettati a piano esecutivo sono consentiti, in assenza dello stesso, solo interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2 – Interventi Diretti

Tutti gli interventi per i quali non è previsto un preventivo piano esecutivo e quelli in attuazione di quanto previsto da detti piani, dopo la loro approvazione, si attuano per intervento edilizio diretto nei modi e con le procedure previste dalle vigenti leggi per i diversi tipi di intervento.

2.1 Intervento edilizio semplice

2.2 Intervento edilizio convenzionato

L'intervento edilizio convenzionato è uno strumento di attuazione del P.R.G. la cui finalità è di assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio da parte dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

L'intervento edilizio convenzionato può essere previsto dalle singole disposizioni di zona anche in alternativa al piano attuativo.

L'intervento edilizio convenzionato è necessario in caso di trasferimento di suolo da un lotto ad un altro, cessione e/o asservimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del concessionario.

Il convenzionamento può anche risultare da dichiarazione di impegno formulata dal richiedente il permesso di costruire, recepita nel titolo autorizzativo.



Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche annesse ai Piani Attuativi.



10. CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli (Art. 13 L.R. 56/77) il P.R.G. definisce, per le diverse zone la destinazione d'uso prevalente nonché quelle compatibili, con riferimento alle seguenti classificazioni di uso od attività:

10.1 - Attività residenziali (R):

- **Re** Residenza e relativi spazi e attrezzature complementari

10.2 - Attività economiche industriali e artigianali (P):

Sono tutte quelle attività legate al settore della produzione di beni e servizi e relativi spazi strumentali e complementari, così classificate:

- **I** industria e relativi servizi integrati alla produzione (quali laboratori e centri di analisi e ricerca, progettazione, attività formative, archivi, mense, infermerie, uffici, esposizioni e vendita diretta dei propri prodotti, ecc..), qualora siano asserviti all'unità produttiva alla quale sono integrati e nel limite massimo del 30% della sua superficie
- **Ap** artigianato di produzione e relativi servizi integrati alla produzione (quali uffici, esposizione e vendita diretta dei propri prodotti, ecc...) qualora siano asserviti all'unità produttiva alla quale sono integrati e nel limite massimo del 30% della sua superficie
- **As** artigianato di servizio all'auto e all'automobilista (carrozziere, meccanico, elettrauto, gommista, centro revisioni, ...)¹

10.3 - Attività economiche terziarie (T): ²

Sono tutte quelle attività legate al settore dei servizi e relativi spazi strumentali e complementari, così classificati:

- **Ta:**
 - **Ta1:** uffici privati per attività tecniche e professionali (studi tecnici, legali, notarili, medici, ...), ambulatori medici e veterinari;
 - **Ta2:** attività amministrative, bancarie, creditizie e assicurative
 - **Ta3:** attività scolastiche, formative, culturali, espositive, museali
 - **Ta4:** cinematografi, teatri, attività per congressi
 - **Ta5:** attività fieristiche
 - **Ta6:** attività religiose
 - **Ta7:** attività sanitarie, assistenziali, residenze assistite, case di cura
 - **Ta8:** attività per il benessere (centri benessere, ecc.)
- **Tb:** terziario legato al trasporto merci: attività di deposito e distribuzione di prodotti connesse con le infrastrutture nodali del trasporto stradale e ferroviario e relativi uffici e servizi; scalo ferroviario, ribalte, depositi containers, attrezzature annonarie, commercializzazione all'ingrosso, servizi doganali, zone franche, mense ed alloggi conducenti di passaggio;
- **Tp:** servizi alla produzione (quali laboratori e centri di analisi e ricerca, attività formative), produzione e fornitura di servizi informatici e di telecomunicazione, produzione e fornitura di servizi pubblici o a carattere sociale
- **Tr:** attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere: alberghi, residence, ostelli, collegi, con relativi servizi integrati
- **Ts:** attività sportive, ricreative

¹ comma modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012

² paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n° 170 del 1.11.2008, esecutiva il 25.11.2008
Successivamente modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



10.4 - Attività economiche commerciali (C)¹:

- **Cd:** commercio al dettaglio nel rispetto di quanto previsto all'art.30 "Criteri di Ammissibilità delle Strutture di Vendita al Dettaglio nelle Aree di P.R.G."
- **Pe:** pubblici esercizi (ristoranti, bar, e simili)
- **Avs:** agenzie di vendita di servizi (agenzie di viaggi, agenzie immobiliari, ecc.)
- **Apc:** attività artigianali paracommerciali (gelateria, panetteria, pasticceria, ...) qualora coesistano la produzione e la vendita al dettaglio di prodotti alimentari
- **Asp:** attività di servizio alla persona (parrucchiere, barbiere, calzolaio, estetista, ...)
- **Sb:** sale da ballo, discoteche
- **Sg:** sale da gioco, sale bingo, agenzie di scommesse
- **Sv:** stazioni di servizio (*comprese le stazioni per ricarica di veicoli elettrici*)
- **Ci:** commercio all'ingrosso– nell'ambito di tale attività, per le classi merceologiche di cui all'art.5 comma 6 lett. l), m) ed n) della L.R. 28/99 (combustibili, legnami, materiali per l'edilizia) per le quali non opera il divieto di esercitare congiuntamente nello stesso locale l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, è consentita anche la vendita al dettaglio, limitatamente alle classi merceologiche sopra richiamate, su di una superficie di vendita non superiore a 250 mq e a condizione che le superfici di vendita e di esposizione non superino il 30% di quelle destinate a magazzino
- ²- **Ve:** vending: attività commerciali limitate alla vendita e somministrazione di prodotti alimentari e non, per mezzo di distributori automatici

10.5 - Attività agricole:

- **E:** attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola);
 attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
 impianti ed attrezzature per l'allevamento di animali,
 residenze rurali per gli imprenditori agricoli a titolo principale
 attrezzature per lo svolgimento di attività agrituristiche, come definite dalle leggi vigenti (ora: legge 5.12.1985 n. 730, art. 2, D. Lgs. 18.5.2001 n. 228, art. 3).

10.6 - Altre attività

- **Dp** depositi
- **Dpc** depositi e vendita di carburanti
- **Al** autolavaggi
- **Tcn** impianti tecnologici

¹ paragrafo modificato con variante approvata con deliberazione Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012

² voce inserita con Variante 1/2018 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 26.5.2020



TITOLO SECONDO

AZZONAMENTO

PARTE PRIMA

ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE¹

11. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'Art. 13, L.R. 56/77, l'intero territorio comunale è suddiviso in aree individuate nella cartografia del P.R.G. e così classificate:

S. - aree per servizi di livello comunale:

- S.1 - per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo)
- S.2 - per servizi afferenti la residenza, per attrezzature di interesse comune e attrezzature sportive;
- S.3 - per servizi afferenti la residenza per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport;
- S.4 - per servizi afferenti la residenza per parcheggi di uso pubblico;
- S.5 - per servizi afferenti le attività economiche;

F. - aree per servizi ed impianti d'interesse generale:

- F.1* - per servizi dell'istruzione secondaria superiore;
- F.2* - per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- F.3* - per parchi pubblici urbani e comprensoriali;
- F.4* - altre attrezzature pubbliche e/o private di interesse generale;

R. - aree prevalentemente residenziali:

- MR -zona a destinazione mista prevalentemente residenziale in centro storico e nei nuclei di antica formazione
- RC - aree prevalentemente residenziali consolidate, in tutto od in parte, edificate, da confermare;
- NI - aree prevalentemente residenziali di nuovo impianto;

IA - aree per attività economiche industriali e artigianali:

- IA/S - zona a destinazione prevalentemente produttiva in centro storico e nei nuclei di antica formazione
- IA/C - aree con insediamenti industriali e artigianali esistenti, da confermare;
- IA/N - aree con insediamenti industriali e artigianali di nuovo impianto;

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



IA/R - aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall'intervento urbanistico di "riordino";

T. - aree per attività economiche prevalentemente terziarie:

TS – Zona a destinazione terziaria in centro storico e nei nuclei di antica formazione

TC – Aree per attività economiche con insediamenti terziari e commerciali;

TM – Aree per attività economiche con attività terziarie legate al traffico merci;

TR – Aree per attività economiche con attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere esistenti da confermare e di nuovo impianto;

AEM – aree per attività economiche miste

RU – zone di ristrutturazione urbanistica

E. - aree destinate alle attività agricole.

E.1- aree agricole;

E.2 - aree agricole di interesse ambientale;

Aree di interesse paesistico – ambientale

Verde privato di interesse urbano

Altre aree e fasce di rispetto:

- aree riservate alla viabilità e relative pertinenze;
- aree riservate alla ferrovia e relative fasce di rispetto;
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto;
- fiumi, canali, torrenti;
- altre fasce di rispetto;
- aree per impianti e servizi tecnologici esistenti o previsti;

Il P.R.G. individua inoltre vari tipi di ambiti territoriali (intesi come insiemi, graficamente delimitati, di aree di una o più delle classi precedenti o come specifiche aree urbanistiche) sottoposti a particolare disciplina:

- ambiti riconosciuti come beni culturali ambientali ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77:
 - 1) centro storico;
 - 2) nuclei esterni di antica formazione;
 - 3) edifici isolati;
 - 4) edifici aventi valore documentario;
 - 5) aree di interesse paesistico - ambientale;
 - 6) verde privato di interesse urbano.
- ambiti relativi alla edificazione dei suoli per classi di propensione al dissesto;
- ambiti assoggettati a vincolo ambientale, storico-architettonico, idrogeologico;
- ambiti soggetti a pianificazione urbanistica esecutiva;



La disciplina delle parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani, o singoli edifici, che rivestono carattere storico, artistico e/o particolare pregio ambientale, è contenuta nel successivo Art. 16 e nelle tavole di P.R.G.



12. AREE DESTINATE AI SERVIZI ED ALLE ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO

¹Queste zone sono riservate a spazi pubblici e ad attività collettive di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

Le destinazioni specifiche individuate dalle tavole di azionamento per le aree a standard all'interno di piani esecutivi, salvo diversa norma di zona, hanno valore di massima, ossia possono subire modifiche relative alla localizzazione ma non riduzioni della consistenza.

Le altre destinazioni specifiche individuate direttamente dal P.R.G. hanno valore prescrittivo.

In queste zone sono altresì ammesse attività commerciali e pubblici esercizi, nel rispetto della normativa di settore, connessi al servizio e all'attrezzatura a condizione che siano integrate e asservite mediante convenzione all'attività stessa fino ad un massimo di 250 mq di superficie di vendita; la dimensione di tali attività dovrà comunque essere commisurata alla dimensione effettiva del servizio pubblico ed i prodotti commercializzati dovranno essere strettamente correlati all'attività principale prevista nella singola zona di piano, in modo da costituire attività complementare e finalizzata ad un miglioramento del servizio offerto.

Negli edifici esistenti che siano in contrasto con le destinazioni delle zone per servizi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli indici urbanistici di cui al presente articolo non si applicano agli immobili situati all'interno del perimetro del Centro storico e dei Nuclei di Antica Formazione per i quali valgono le tipologie di intervento e le norme specifiche di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

Le zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico si dividono, in relazione alle destinazioni specifiche, nelle sottozone seguenti:

12.1 Attrezzature di livello comunale al servizio degli insediamenti residenziali pubbliche e di uso pubblico S.1 – S.2 – S.3 – S.4 e private S.1* - S.2* - S.3* - S.4*

12.1.1 Zone per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, civili e religiose, e le attrezzature sportive – S.1 - S.2

Tali zone sono riservate, secondo le specifiche indicazioni cartografiche:

- all'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- alle attrezzature civili di interesse comune (culturali, ricreative, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- alle attrezzature religiose e di culto, ivi comprese la residenza del personale addetto e delle collettività religiose e le attrezzature connesse con l'attività religiosa e di culto (catechistiche, culturali, ricreative, sociali, etc.);

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.89 del 24.11.2012



- alle attrezzature sportive.

Indici urbanistici:

Rc: 50%

SVp: 1/3 di Sf

H: non superiore a 12 m

Nelle zone per attrezzature sportive è ammessa la copertura stagionale degli impianti sportivi all'aperto; questa copertura non costituisce superficie coperta.

12.1. 2. **Zone per il verde attrezzato a parco di livello comunale – S.3**

Tali zone sono destinate ad attrezzature di livello urbano per il verde, il gioco e la ricreazione, nonché ai parcheggi e alle attrezzature di supporto e collaterali. In tali zone sono ammesse attrezzature di interesse generale per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo, la cultura e attrezzature collaterali e di supporto, quali bar, ristoranti, ecc. solo se funzionalmente connesse.

Indici urbanistici:

Rc: 10%

H: non superiore a 7 m

¹La trasformazione dell'area di pertinenza del nuovo impianto sportivo dell'Associazione Polisportiva Dilettantistica Pietro Micca", sita sulla sinistra orografica del Torrente Oremo, in posizione sud rispetto alla S.P. 338, dovrà essere realizzata a condizione che **non alteri in alcun modo l'assetto vegetazionale di pertinenza del corso d'acqua**, anche mediante misure atte alla ricostituzione della continuità ambientale del torrente e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, **favorendo il mantenimento dell'ecosistema fluviale** ed il potenziamento del corridoio di connessione ecologica e paesaggistica, nonché il contestuale miglioramento della percorribilità e della fruizione ricreativa."

12.1. 3. **Zone a parcheggio – S.4**

Tali zone sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette in aggiunta e ad integrazione a quelli realizzabili nelle zone della viabilità ed a quelli da realizzare in conseguenza degli interventi edilizi pubblici e privati nei modi e nelle misure fissate dalle norme di zona.

I parcheggi pubblici di cui al presente articolo sono realizzati a livello stradale o, quando occorra, a più piani sopra e/o sotto il livello stradale.

L'eventuale necessità di parcheggi multipiano in sottosuolo e le loro caratteristiche sono determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.

¹ Comma inserito con Variante 1/2018 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 26.5.2020



Negli ambiti vincolati ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 è comunque esclusa la possibilità di edificare fuori terra oltre il livello stradale.

Nel caso di parcheggi di superficie devono essere messe a dimora piante di alto fusto in modo e in quantità tale da ombreggiare i posti macchina.

Le aree a parcheggio possono essere utilizzate dai privati per la costruzione di autorimesse interrato, con relative aree di accesso, assoggettando il sovrastante piazzale alla servitù di uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico dei privati convenzionati.

Indici urbanistici:

Rc: 80%

H: non superiore a 7 m

¹La trasformazione a parcheggio dell'area di pertinenza del nuovo impianto sportivo della "Associazione Polisportiva Dilettantistica Pietro Micca", sita sulla sinistra orografica del Torrente Oremo, in posizione sud rispetto alla S.P. 338, dovrà necessariamente limitarsi alla zona esterna all'area a pericolosità molto elevata, assegnata alla classe IIIa.Ee(*) nella "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del PRGC vigente, ed essere realizzata in modo tale da non alterare in alcun modo l'assetto vegetazionale di pertinenza del corso d'acqua, anche mediante misure atte alla ricostituzione della continuità ambientale del torrente e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, favorendo il mantenimento dell'ecosistema fluviale ed il potenziamento del corridoio di connessione ecologica e paesaggistica. In fase attuativa l'area non dovrà essere impermeabilizzata ma dotata di pavimentazione drenante (grigliati, masselli autobloccanti...) che comportino in qualche misura la salvaguardia del suolo.

12.2. Attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello comunale afferenti le attività economiche S.5

Sono destinate ad attività collettive (quali mense, centri sanitari ed assistenziali, sindacali, ricreativi, sportivi, etc.) a verde attrezzato ed a parcheggi al servizio degli insediamenti produttivi.

Indici urbanistici:

Rc: 40%

SVp: 1/3 di Sf

H: non superiore a 7 m

12.3. Aree per servizi e impianti di interesse generale pubbliche e di uso pubblico e private F - F*

12.3. 1. Istruzione superiore - F1²

¹ Comma inserito con Variante 1/2018 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 26.5.2020

² articolo modificato con delib. Cons. Comunale n° 65 del 6.9.20016, esecutiva il 20.9.2016



Tali zone sono riservate alle scuole superiori.

Indici urbanistici:

R : 50%

SVp: 1/3 di Sf

H: non superiore a 12 m

Prescrizioni specifiche per l'area denominata "ex ATAP" in corso Risorgimento:

Visto il progetto per la Realizzazione di nuovo edificio scolastico di Istruzione Secondaria di secondo grado nell'Area "Ex ATAP" sita in C.so Risorgimento, predisposto dalla Provincia di Biella, in considerazione delle rilevanti dotazioni di infrastrutture sportive, a verde pubblico e parcheggio del comparto urbano di riferimento, anche al fine di contenere il consumo di suolo, si ritiene di derogare dagli standard minimi di cui al Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica".

12.3.2. **Attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere – F2 ¹**

Tali zone sono riservate alle attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere.

Indici urbanistici:

Rc: 50%

SVp: 1/3 di Sf

H: non superiore a 12 m

Comparto Oropa Bagni

Destinazioni ammesse: attività sanitarie (ospedali, case di cura, residenze sanitario-assistenziali, centri terapeutici, ecc.)

Tipologie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, ristrutturazione edilizia di tipo C, nel rispetto delle caratteristiche storico architettoniche del complesso edilizio storico

Modalità attuative: L'attuazione degli interventi ammessi sarà subordinato alla definitiva approvazione di un piano esecutivo convenzionato. In assenza di piano esecutivo sono ammessi interventi diretti limitatamente alla manutenzione ordinaria, straordinaria.
La quantità e la modalità di realizzazione delle aree a parcheggio e la sistemazione degli spazi di pertinenza verrà disciplinata nel piano attuativo.

12.3.3 **Parchi pubblici urbani e comprensoriali – F3**

Tali zone sono riservate a verde pubblico naturalistico e/o attrezzato di preminente interesse urbano e comprensoriale per la formazione di parchi e spazi attrezzati in funzione del tempo libero, dello svago e

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera. Consiglio. Comunale n° 33 del 3.3.2009, esecutiva il 16.3.2009



della ricreazione nonché ai parcheggi e alle attrezzature di supporto e collaterali. In tali zone sono ammesse attrezzature di interesse generale per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo, la cultura e attrezzature collaterali e di supporto, quali bar, ristoranti, ecc. solo se funzionalmente connesse.

“La localizzazione delle volumetrie per attrezzature di interesse generale e/o collaterali e relativi parcheggi o altri manufatti, non dovrà generare soluzioni di continuità della vegetazione boschiva e/o della funzionalità eco-sistemica delle fasce di vegetazione spontanea presenti lungo i corsi d’acqua, e non dovrà dar luogo ad alterazioni delle visuali fruibili dalla viabilità pubblica e da punti e/o percorsi di interesse panoramico”.

Indici urbanistici:

Rc : 3 %

H: non superiore a 7 m

Per le aree incluse nel perimetro della Riserva Naturale speciale del Parco Burcina “Felice Piacenza”, istituita con legge regionale n. 29 del 24 aprile 1980, prevalgono le previsioni del relativo Piano di Intervento approvato con D.G.R. n. 25-13172 del 19 maggio 1987 adeguato con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 5 del 9 giugno 2005 e successive modificazioni e integrazioni

12.3.4 Altre attrezzature pubbliche e/o private di interesse generale – F4

Tali zone sono riservate ad altre attrezzature pubbliche e/o private di livello sovracomunale (culturali, ricreative, formative, sportive, amministrative, ecc.)

Indici urbanistici:

Rc : 50%

SVp: 1/3 di Sf_l

H: non superiore a 12 m



12.4 Modalità di realizzazione e gestione

I servizi e le attrezzature di uso collettivo possono essere realizzati e gestiti dall'Amministrazione Pubblica e dagli enti istituzionalmente competenti, oppure da altri soggetti (associazioni, cooperative, enti, imprese, privati), mediante atto di asservimento o regolamento d'uso che disciplinino le modalità di godimento degli immobili (aree e attrezzature) e le modalità di gestione delle attività collettive.

Nel caso di intervento realizzato direttamente da parte di privati in regime di convenzione, viene a decadere l'utilizzabilità del "bonus" di cui all'articolo successivo.

In tutte le aree devono essere previsti adeguati spazi a parcheggio in funzione del tipo di attrezzatura da insediare e del numero di utenti previsto. A tal fine i progetti devono essere corredati da un'apposita relazione illustrativa dei criteri con cui sono stati dimensionati tali spazi. Nel caso di parcheggi a livello stradale devono essere messe a dimora piante di alto fusto in modo e in quantità tale da ombreggiare i posti macchina.

Sulle aree individuate dalla cartografia di piano come "Aree per servizi privati di livello comunale S*" e "Aree per servizi privati di interesse generale F*", delle quali non è prevista l'acquisizione al patrimonio comunale, la realizzazione delle previsioni di piano è demandata a soggetti privati, in aderenza alle destinazioni individuate dai simboli su di esse collocati; su di esse si applicano gli indici e parametri fissati nel presente articolo per le corrispondenti aree per servizi pubblici.

Per la sistemazione e l'ampliamento degli edifici esistenti nelle aree di cui sopra, senza variazione della destinazione in atto, non è richiesto il convenzionamento, necessario invece per interventi di realizzazione di nuovi edifici o di mutamento della destinazione in atto.



13. PEREQUAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Ai fini della perequazione, alle aree destinate ai servizi e alle attrezzature di uso collettivo afferenti alla residenza (S ed F), non ancora attuate e non ricomprese in perimetri di piani esecutivi individuati nella cartografia di Piano, in caso di cessione gratuita dell'area al Comune, è attribuito un "bonus" di Sul, utilizzabile su area edificata o edificabile residenziale, di ristrutturazione urbanistica e per attività economiche miste (AEM), commisurato all'estensione dell'area stessa in ragione di 0,25 m² di Sul per ogni m² di area destinata a servizi e attrezzature di uso collettivo.

Allo stesso fine, alle aree destinate ai servizi e alle attrezzature di uso collettivo afferenti alle attività economiche individuate all'interno degli ambiti interessati dall'intervento urbanistico di riordino (IA/R), non ancora attuate e non ricomprese in perimetri di piani esecutivi, in caso di cessione gratuita dell'area al Comune, è attribuito un "bonus" di Sul, utilizzabile su aree produttive IA/R, commisurato all'estensione dell'area stessa in ragione di 0,50 m² di Sul per ogni m² di area destinata a servizi e attrezzature di uso collettivo.

Nel caso in cui sulle aree di cui ai commi precedenti insistano edifici, il "bonus" è commisurato al valore degli stessi e trasformato in Sul edificabile, dividendo il valore degli edifici esistenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (accertato con specifica perizia estimativa, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio) per il valore unitario della Sul edificabile (stimato dal Comune dividendo il valore di monetizzazione delle aree per standard, definito ai sensi del relativo regolamento comunale, per l'indice base delle aree a standard stesse, assegnato dal presente articolo ai fini della perequazione mediante trasferimento di Sul).

Contestualmente alla cessione degli immobili a favore del Comune:

- la Sul del "bonus" delle aree destinate a servizi afferenti alla residenza può essere trasferita nelle Zone R.C.- Zone Consolidate, nelle Zone N.I - Zone di Nuovo Impianto e nelle R.U.- Zone di Ristrutturazione Urbanistica;
- la Sul del "bonus" delle aree destinate a servizi all'interno dell'ambito per attività economiche miste (AEM), può essere trasferita all'interno dell'ambito stesso, nelle Zone R.C.- Zone Consolidate e nelle R.U.- Zone di Ristrutturazione Urbanistica;
- la Sul del "bonus" delle aree destinate a servizi afferenti le attività economiche può essere trasferita all'interno degli ambiti interessati dall'intervento urbanistico di riordino (IA/R).

I trasferimenti di Sul e le connesse cessioni di aree a standard devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano esecutivo delle aree in cui la Sul è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

Le aree a standard urbanistico eventualmente cedute ai sensi del presente articolo per trasferire all'interno dell'intervento stesso la sul da realizzare in eccedenza all'indice base sono computabili anche ai fini dell'assolvimento dello standard urbanistico per l'intervento stesso.¹

¹ comma modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



14. DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E MODALITA' DI REPERIMENTO NEGLI INTERVENTI EDILIZI¹

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, che deve essere ceduta per l'attuazione degli interventi edilizi ai sensi dell'art. 21 dalla legge regionale n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, da calcolarsi per le diverse destinazioni previste negli interventi, è esplicitata al comma seguente tenuto conto che l'indice volumetrico abitativo medio, assunto come base per il calcolo delle aree a standard residenziale da cedere al Comune, è fissato in 150 m³ per abitante, corrispondenti a 50 m² di sul per abitante.

In ogni intervento di **nuova costruzione** e di **ampliamento** devono essere reperite aree a standard pubblico, commisurate alle superfici costruite o ampliate, in proporzione al carico urbanistico della singola destinazione d'uso, almeno nella misura seguente:

- Residenza (R) di cui all'art.10.1:
50% della Sul;
- Attività economiche con insediamenti industriali e artigianali (P) di cui all'art.10.2:
20% della Sul;
- Attività terziarie (T) di cui all'art. 10.3, e commerciali (C) di cui all'art. 10.4:
100% della Sul in caso di nuovo impianto, 80% in tutti gli altri casi.

Gli interventi di ricostruzione non comportano la cessione di standard se viene mantenuta l'originaria destinazione d'uso.

In caso di **mutamento della destinazione d'uso** devono essere reperite aree per attrezzature e servizi pubblici commisurate alla differenza fra la quantità stabilita per la nuova destinazione, e quella per la destinazione in atto al momento dell'intervento.

Per gli esercizi commerciali con superficie destinata alla vendita superiore a 400 m² lo standard minimo da reperire è pari al maggior valore tra quello individuato ai sensi dell'art. 21 dalla legge regionale n. 56/77 (vedi comma precedente) e lo standard di parcheggio pubblico richiesto dalle disposizioni regionali in materia di commercio², ferma restando per il Comune la facoltà di richiedere la quota di standard urbanistico per destinazione diverse dal parcheggio (in misura non superiore al 50% o 40% della sul in funzione della tipologia di intervento) in aggiunta allo standard per parcheggio come sopra determinato.

Le aree per standard urbanistici, previo riconoscimento della loro idoneità da parte del Comune, possono essere cedute o asservite in tutto o in parte all'interno del lotto interessato dall'intervento, con conseguente riduzione dell'area fondiaria, ovvero all'esterno dell'area interessata dall'intervento su aree identificate dalla cartografia come aree per servizi afferenti la residenza S o di interesse generale F.

Il soddisfacimento dello standard relativo agli spazi di parcheggio pubblico può anche avvenire mediante apposite attrezzature multipiano, interne o esterne alla struttura, appositamente convenzionate.

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012

² L.R. 12.11.1999 n 28 e s.m.i.; D.C.R. 20.11.2012. n. 191-43016



Il reperimento delle aree per standards urbanistici può anche avvenire mediante asservimento ad uso pubblico di spazi idonei o monetizzazione nei casi consentiti dalle presenti norme o dallo specifico regolamento comunale.

¹ La monetizzazione degli standard urbanistici è comunque ammessa:

- per interventi edilizi che comportino un incremento di s.u.l inferiore ai 100 mq, misurati complessivamente nell'arco di validità del P.R.G.;
- per la quota di edificazione contenuta entro l'indice Uf base.

Sono fatti salvi e confermati i vincoli di destinazione, di cessione e di asservimento all'uso pubblico di aree per parcheggi privati e per standard urbanistici assunti con atti di impegno o con individuazione sulle tavole di progetto, in occasione del rilascio di atti edilizi autorizzativi precedenti all'entrata in vigore delle presenti norme.

Il presente articolo si applica per tutte le zone di Piano Regolatore di cui all'art.11 delle presenti norme.

¹ paragrafi inseriti con variante approvata con deliberazione Consiglio Comunale n° n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



PARTE SECONDA

BENI CULTURALI AMBIENTALI

15. INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI

Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 le tavole di P.R.G. individuano sull'intero territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare secondo la seguente classificazione:

- 1) centri storici aventi carattere artistico o ambientale ed aree ad essi pertinenti;
- 2) nuclei esterni di antica formazione ed aree ad essi pertinenti;
- 3) edifici isolati (contrassegnati con asterisco), ed aree ad essi pertinenti, aventi carattere storico, ambientale o documentario;
- 4) edifici (contrassegnati con stella inserita in un circolo) aventi valore documentario;
- 5) le aree di interesse paesistico - ambientale;
- 6) il verde privato di interesse urbano.

Negli ambiti individuati sulle tavole di piano in relazione alla classificazione precedente, in assenza di Piano Particolareggiato o di analogo Piano urbanistico esecutivo, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali, la trama viaria ed edilizia ed i manufatti, (anche isolati) che costituiscono testimonianza storico, culturale e tradizionale.

Negli ambiti vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 e negli ambiti individuati nelle planimetrie di piano in relazione alla classificazione di cui al primo capoverso del presente articolo, in relazione alle particolari valenze ambientali e/o culturali da tutelare, è preferibile evitare la localizzazione di tralicci, supporti ed altre strutture funzionali all'installazione di impianti per trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche, come anche, per la distribuzione delle linee elettriche aeree.

Si raccomanda comunque il rispetto della DGR n. 21-9251 del 05.05.2003 "Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio".

Gli edifici isolati contrassegnati da asterisco e non compresi all'interno del perimetro del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione sono classificati di Categoria 1, secondo quanto indicato al paragrafo 16. 4. 2 NORME EDILIZIE PARTICOLARI.

Gli edifici contrassegnati con stella inserita in un circolo, per le loro caratteristiche storiche e architettoniche, sono stati ritenuti meritevoli di un recupero che valorizzi i suddetti aspetti, pertanto su di essi sono ammessi esclusivamente interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d) Ristrutturazione di tipo A



Ai fini della salvaguardia dei beni culturali ambientali sopra definiti, la disciplina degli interventi è fissata, oltre che dalle presenti Norme e dalle prescrizioni indicate nelle tavole grafiche del P.R.G., dalle ulteriori specificazioni degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi, con riferimento anche agli elementi caratterizzanti ciascun ambito e alle vocazioni d'uso in essi riconosciute.

Le tavola 4 della cartografia aggiornata di piano: “*Aree ed edifici vincolati*” individua gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 – parte II, titolo I (già L. 1089/39), e quelli classificati dal piano regolatore ai sensi dell’art. 24, comma 12 dalla L.R. 56/77.

Nella stessa tavola sono altresì individuati:

- gli ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 – titolo II, sia per effetto dei disposti dell’art. 142 comma 1 lett. c), d), g), h) di tale decreto, sia per effetto dei decreti ministeriali attuativi della legge 1497/39 in data 27.9.1944, 8.5.1964 24.2.1977 e 1.8.1985.

In particolare si precisa che il vincolo derivante dalla presenza di aree boscate, di cui al D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g), dovrà essere verificato caso per caso mediante sopralluogo e che per la definizione di bosco occorre far riferimento alle definizioni di cui all’art. 2 del D.Lgs. n.227 del 18 maggio 2001 e che, in caso di interventi che comportino trasformazione di bosco, il relativo progetto dovrà essere approfondito sulla base di quanto disposto dall’art.4 del medesimo D.Lgs. 227/2001 in tema di compensazione;

- i manufatti catalogati ai sensi della legge regionale 35/95;
- gli ambiti soggetti a vincolo idrogeologico;
- le aree percorse da incendi;
- le aree incluse nella Riserva Naturale speciale del Parco Burcina “Felice Piacenza”, istituita con legge regionale n. 29 del 24 aprile 1980
- le aree incluse nella Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Oropa istituita con legge regionale n. 5 del 28 febbraio 2005;
- le aree di protezione assoluta e salvaguardia delle fonti minerali in località Oropa Bagni approvate con D.G.R. 16-10357 del 9.07.1996.

Si specifica inoltre che le individuazioni cartografiche dei beni sottoposti a tutela, ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, Parte Terza, hanno comunque valore puramente indicativo e non possono ritenersi esaustive, in quanto debbono essere di volta in volta verificate sulla base degli specifici dispositivi istitutivi del vincolo.



16. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

16.1 Norme generali

Gli interventi, a vario titolo ammessi in tali ambiti, dovranno garantire la salvaguardia delle peculiari connotazioni storico - culturali delle aree e degli edifici e, in particolare, il rispetto dei caratteri storico e ambientali individuati, secondo la classificazione ed i tipi di intervento ammessi indicati nelle tavole di Piano.

Inoltre, gli interventi, a qualunque titolo ammessi, (ivi compresi gli interventi sul suolo pubblico, l'arredo urbano e i servizi) dovranno tendere alla riqualificazione fisica e funzionale del tessuto storico ed alla salvaguardia degli spazi di pertinenza.

La tutela e l'uso degli spazi aperti, aree di pertinenza di edifici, cortili, ecc. dovranno essere garantiti con interventi volti alla valorizzazione dei caratteri storico - ambientali specifici; in particolare la sistemazione o la realizzazione di corpi accessori, depositi, autorimesse, dovrà essere operata nel rigoroso rispetto delle norme.

In sede di richiesta di permesso di costruire, o di formazione di strumento esecutivo, dovrà essere redatta una dettagliata documentazione sui caratteri peculiari della zona di intervento e delle operazioni previste per la tutela e la conservazione di tali caratteri.

Negli ambiti di cui al presente articolo il P.R.G. si attua:

- mediante interventi edilizi diretti, con le procedure autorizzative previste dalle leggi vigenti, nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche di seguito specificate;
- mediante piano urbanistico esecutivo, negli ambiti individuati nelle apposite tavole di azionamento.

Nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione si applicano altresì le seguenti norme.

16.2 Destinazioni d'uso ¹

Nella Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale MR, fatte salve le specificazioni di cui ai commi successivi, sono ammesse le seguenti attività di cui al precedente articolo 10:

- **Re** residenza ed accessori della residenza.
- **Ta, Tp, Tr, Ts**.

Limitatamente ai piani primo, terreno, interrato e seminterrato sono inoltre ammesse le seguenti altre attività:

- attività commerciali al dettaglio **Cd** (con le limitazioni dimensionali di cui all'art.30) e paracommerciali **Pe, Avs, Apc, Asp**;
- **As** (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a **250 m²**).

¹ articolo modificato con variante approvata con delib. Cons. Comunale n° 103 del 1.7.2008 , variante approvata con delibera. Consiglio. Comunale n° 33 del 3.3.2009, con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011, variante approvata con delibera. Consiglio. Comunale n° 27 del 2.5.2017



Ferme restando le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate agli effetti edilizi-urbanistici, al piano terreno degli immobili frontistanti la via Italia non sono ammesse attività creditizie e assicurative fatta eccezione per gli sportelli "bancomat".

Nella Zona a destinazione terziaria TS sono ammesse di cui al precedente articolo 10:

- attività terziarie *Ta, Tp, Tr, Ts*
- attività commerciali al dettaglio **Cd** (con le limitazioni dimensionali di cui all'art.30) , e paracommerciali *Pe, Avs, Apc, Asp*
- attività artigianali *Ap, As* (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a **250 m²**)

La cartografia di Piano individua con la lettera "R" le aree terziarie ricadenti nel centro storico e nei N.A.F, dove sono inoltre consentite anche le seguenti attività:

- Re - residenza ed accessori della residenza fino al 20% della s.u.l. esistente.

Nella Zona a destinazione prevalentemente produttiva IA/S sono ammesse le seguenti attività di cui al precedente articolo 10:

- attività artigianali *Ap, As, Apc, Asp*.
- **Re** (una sola unità abitativa con Sul massima di 150 m² adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia) utilizzando non più del 10% della Sul realizzabile sul lotto.
- **Ci** commercio all'ingrosso

La cartografia di Piano individua con il simbolo a stella le aree produttive ricadenti nel centro storico e nei N.A.F, dove sono inoltre consentite anche le seguenti attività terziarie e commerciali di cui al precedente articolo 10:

- *Ta, Tp, Tr, Ts*
- *Cd, Pe, Avs, Sb, Sg*

In tutte le Zone del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione sono comunque confermate le destinazioni legittimamente in atto sotto l'aspetto edilizio e urbanistico alla data di adozione del presente strumento urbanistico.



16.3 Unità minime

1) Tutti gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora non riguardino edifici ricompresi in unità minime perimetrata nella Tavola delle Categorie di intervento, devono essere estesi almeno alle eventuali costruzioni soggette a Demolizione senza ricostruzione esistenti nello stesso mappale o in quelli ad esso adiacenti di proprietà della medesima ditta alla data di adozione del P.R.G. e le rispettive aree scoperte di pertinenza.

2) Piani Esecutivi

I Piani Esecutivi obbligatori dovranno essere estesi all'ambito perimetrato nella Tavola delle Categorie di intervento.

I Piani Esecutivi dovranno a loro volta definire le unità minime per i successivi interventi edilizi.

16.4 Norme per gli interventi edilizi

Le norme per gli interventi edilizi comprendono:

- 1 norme edilizie generali che valgono per tutti gli edifici;
- 2 norme edilizie particolari che valgono per i diversi edifici in relazione alla Categoria di intervento nella quale sono inclusi;
- 3 norme edilizie specifiche che valgono per i singoli edifici o per i gruppi di edifici specificamente individuati nelle tavole delle Categorie di intervento.

16.4.1 Norme edilizie generali

- a) Nessuna costruzione, anche provvisoria, può essere realizzata senza il rispetto delle presenti norme.
- b) Sulle parti di facciata eventualmente portate in vista da demolizioni di edifici adiacenti possono essere inserite aperture alle condizioni previste dal Regolamento Edilizio.
- c) E' vietato installare antenne di qualsiasi tipo su balconi e terrazzi. È sempre ammessa l'installazione, di tipo centralizzato, sui tetti.
- d) E' fatto obbligo di mantenere e sistemare i portici di uso pubblico su strada e i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.



- e) E' fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate attualmente destinate a parco, giardino e orto, con la facoltà di trasformare gli orti in parchi o giardini mediante un appropriato progetto di piantumazione.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento degli alberi esistenti di pregio è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati.

- f) E' fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate attualmente pavimentate o in terra battuta.

In tutti gli interventi relativi ad edifici di Cat. 1, 2, 3, 4 e 5 dovrà essere previsto il mantenimento, con le eventuali sistemazioni necessarie, delle pavimentazioni esistenti in ciottoli di fiume, beola, sienite. Dovranno essere invece sostituiti, con materiali lapidei, le pavimentazioni in asfalto o in cemento e potranno essere pavimentate allo stesso modo le aree attualmente in terra battuta. E' ammessa, in tutti i casi sopra specificati, la sistemazione a verde di tutta o parte dell'area nel rispetto di servitù o vincoli normativi.

- g) Gli interventi che prevedono demolizioni dovranno contestualmente prevedere la sistemazione a verde o la pavimentazione delle aree che risulteranno scoperte a seguito di demolizioni di edifici o costruzioni esistenti, secondo i criteri e le modalità indicate ai punti precedenti.

- h) In tutti gli interventi relativi ad edifici di Cat. 1, 2, 3, 4 e 5 e comunque in tutti i casi in cui è imposto il mantenimento della facciata è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali o affini e congruenti per le parti dell'edificio a contatto con la atmosfera esterna.

Pertanto, tranne che nei casi in cui sia dimostrato l'impiego originario di materiali diversi sino all'approvazione del Piano del colore e dei Progetti di decoro urbano, si prescrive:

- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura eseguita con lastre continue a giunti verticali in pietra di Luserna, sienite, granito e materiali congruenti lavorati ruvidi; è ammesso anche lo zoccolo in cemento strollato, liscio o lavorato;
- per i serramenti delle finestre: le finestre e le porte-finestre devono essere eseguite preferibilmente in legno o in ferro in funzione dei caratteri architettonici dell'edificio. Devono avere disegno, colore, vetri e comunque tutte le parti a vista congruenti con l'edificio e con l'ambiente circostante. Le chiusure esterne devono essere realizzate con gelosie. Sugli edifici con caratteristiche rurali ricadenti nei Nuclei di Antica formazione e nei nuclei isolati, sono consentite imposte in legno pieno.
- per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno o del tipo a persiana;
- per i cancelli, i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del ferro e dell'alluminio preverniciato a fuoco;
- per i serramenti delle autorimesse: l'uso del legno, della lamiera zincata preverniciata in colore grigio ferromicaceo, o in altro colore ove ricorre la necessità di abbinamento cromatico;
- per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- per le ringhiere: a bacchette semplici in colore ferromicaceo o in altro colore ove ricorre la necessità di abbinamento cromatico;



- per le tinte: l'uso di tonalità chiare che riprendano quelle preesistenti, se documentabili;
- per i camini: testa camini tradizionale oppure con canna e girandola in rame;
- per i tetti: manto di copertura in coppi, listellature a vista o tavolato (esclusa la perlinatura) nello sporto, secondo le caratteristiche dell'edificio;
- per copertura di abbaini e pensiline: lastre di rame opportunamente sagomate;
- per le tubature e i contatori posti all'esterno: il posizionamento deve essere rispettoso delle caratteristiche dell'edificio, gli elementi in vista devono essere integrati per posizione, colore e forma nella facciata.

I Piani del Colore e i Progetti del Decoro Urbano previsti per gli Ambiti di particolare pregio e qualità di insieme, potranno integrare e modificare le prescrizioni di cui al presente punto.

- i) Negli interventi di Demolizione e Ricostruzione Ambientale di tipo A e B è obbligatorio rispettare l'allineamento preesistente sugli spazi pubblici, tranne i casi in cui sia diversamente disciplinato dalle norme specifiche.
- l) Distanze tra edifici, dell'edificio dai confini e dell'edificio dalle strade:
 - negli interventi di Restauro Conservativo, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione Tipologica, Demolizione e Ricostruzione Ambientale di Tipo A valgono le distanze esistenti;
 - negli interventi di Demolizione e Ricostruzione Ambientale di Tipo B e in quelli di Completamento Edilizio le distanze minime sono quelle definite dai poligoni di edificabilità individuati nella Tavola delle Categorie di intervento;
 - negli interventi Demolizione e Ricostruzione Ambientale di Tipo C le distanze minime non devono essere inferiori a quelle esistenti salvo diverse indicazioni;
 - nei Piani Esecutivi le distanze vengono fissate dal piano esecutivo stesso.
- m) La quota di colmo dei tetti può essere incrementata fino ad ottenere una pendenza della falda del 35% rispetto alla quota di imposta originaria nel caso in cui la copertura esistente abbia pendenza inferiore. La pendenza delle falde del tetto può essere ridotta al 50% nei casi in cui è superiore a condizione che la pendenza esistente non rappresenti un elemento caratterizzante dell'architettura dell'edificio.
- n) Limiti di altezza
Le trasformazioni e le nuove costruzioni ammesse dovranno essere conformi ai limiti di altezza riportati nelle tavole delle Categorie di intervento (espressi in numero di piani). Tali limiti puntuali prevalgono, in caso di discordanza, su eventuali norme più restrittive del Regolamento Edilizio.



16. 4. 2 Norme edilizie particolari

EDIFICI DI CATEGORIA 1

Riguarda: edifici di grande interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e altri, non vincolati ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico, individuati direttamente dal P.R.G., ad eccezione di quelli in stato di grave degrado.

Tutti gli edifici di valore documentario di cui al punto 3) dell'art.15 delle presenti norme.

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Tipologie di intervento ammesse : **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme del Restauro Conservativo e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art. 10 delle presenti N.T.A.. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme del Restauro conservativo e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

RESTAURO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

I progetti, relativi agli edifici compresi nella presente categoria e non vincolati ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 42/2004, dovranno essere sottoposti alla Commissione Regionale Beni Ambientali per l'acquisizione del parere di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77.



EDIFICI DI CATEGORIA 2

Riguarda: edifici di notevole interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e/o individuati dal P.R.G.

Edifici vincolati di interesse storico e edifici di notevole interesse anche con riferimento a parti specifiche o a caratteri tipologici di particolare pregio.

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto distributivo interno, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Tipologie di intervento ammesse : **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme del Risanamento Conservativo e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme del Risanamento conservativo e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A..

I progetti, relativi agli edifici compresi nella presente categoria e non vincolati ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 42/2004, dovranno essere sottoposti alla Commissione Regionale Beni Ambientali per l'acquisizione del parere di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77.



EDIFICI DI CATEGORIA 3.1

Riguarda: organismi edilizi di buon valore storico, architettonico, urbanistico e ambientale, già evidente o potenziale, non vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/1999, purché non in grave stato di degrado.
Edifici recenti di particolare interesse documentario o architettonico purché non in pessimo stato di manutenzione

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio e mantenendone le dimensioni.

Tipologie di intervento ammesse: **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo A e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo A e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A.

Interventi finalizzati al recupero dei sottotetti

Per il recupero dei sottotetti previsto dall'art.6, nei casi in cui l'altezza media interna sia inferiore a quella minima prescritta dalla legge regionale 6 agosto 1998 n. 21 ma uguale o superiore a m. 2.10 e, qualora non sia altrimenti vietato dalle norme relative alla conservazione della facciata, è consentito innalzare le altezze della gronda e del colmo fino al raggiungimento dell'altezza minima prescritta, a condizione che non venga modificata la pendenza della falda e che l'eventuale rifacimento dello sporto di gronda venga realizzato con le stesse caratteristiche formali di quello preesistente e con materiali congruenti con quelli dell'edificio.



Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 3 commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 6 agosto 1998 n. 21.

EDIFICI DI CATEGORIA 3.2

Riguarda: gli organismi edilizi costituenti il tessuto ordinario del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione, non vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/1999, in condizioni di non particolare degrado.

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso salvaguardandone comunque gli eventuali elementi di pregio.

Tipologie di intervento ammesse: **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo B e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo B e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A. e con le limitazioni del successivo comma "Locali accessori".

Interventi finalizzati al recupero dei sottotetti

Per il recupero dei sottotetti previsto dall'art.6, nei casi in cui l'altezza media interna sia inferiore a quella minima di m. 2,40 prescritta dalla legge regionale 6 agosto 1998 n. 21 ma uguale o superiore a m. 2.00 e, qualora non sia altrimenti vietato dalle norme relative alla conservazione della facciata, è consentito innalzare le altezze di imposta e di colmo fino al raggiungimento dell'altezza minima prescritta, a condizione che non venga modificata la linea di pendenza della falda e che l'eventuale rifacimento dello sporto di gronda venga



realizzato con le stesse caratteristiche formali di quello preesistente e con materiali congruenti con quelli dell'edificio.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 3 commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 6 agosto 1998 n. 21.

Locali accessori

I locali accessori, escluse le tettoie e le superfetazioni, che non siano posti ai piani interrato e seminterrato, che abbiano altezza media interna non inferiore a quella prescritta dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili e strutture portanti verticali in muratura o conglomerato cementizio, che siano chiusi da almeno un lato, possono essere recuperati ai fini abitativi con un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto dei distacchi prescritti dal Regolamento Edilizio Comunale (art. 72). Gli interventi sui locali accessori devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- possono essere realizzati tamponamenti e/o praticate aperture sulle pareti verticali con interventi tendenti alla valorizzazione degli elementi strutturali, costruttivi e tipologici di pregio. Detti interventi dovranno utilizzare materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio in cui i locali sono posti, qualora siano significativi, e con quelli dell'edificio principale. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- devono essere mantenuti, con le eventuali eccezioni consentite dalle norme puntuali, il perimetro, le altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dei tetti per quanto compatibile con la tipologia del manto di copertura in progetto.

Qualora non sia altrimenti soddisfatta la dotazione minima di parcheggio privato prevista dalle leggi vigenti, in proporzione di 1m² ogni 10 m³ di volumetria di ampliamento concessa, è fatto obbligo di destinare al ricovero degli autoveicoli fino al concorso di tale superficie e comunque con un minimo di almeno un posto macchina, i locali accessori posti al piano terreno esistenti all'interno dello stesso mappale o di quelli adiacenti appartenenti alla medesima Ditta intestataria alla data di adozione del P.R.G.

Per i locali accessori posti nei piani interrati, seminterrati e terreni è in ogni caso consentita la trasformazione in autorimessa con le modalità previste al paragrafo 16.5 AUTORIMESSE PRIVATE.

Per tutto quanto non specificato si applicano le norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo B.

EDIFICI DI CATEGORIA 4

Riguarda:

gli organismi edilizi di origine e tipologia varia, residenziale e agricola, numerosi nei Nuclei di Antica Formazione. Questo tipo di edifici è generalmente costituito da corpi di fabbrica di modesta profondità, con locali in parte chiusi e in parte aperti ma coperti; le scale sono frequentemente a giorno; la distribuzione interna è del tipo "a locali passanti". Molti locali non sono più utilizzabili a causa della cessata funzione agricola. Si tratta quindi di tipologie di difficile riutilizzo se non con interventi di trasformazione e integrazione edilizia.



Principio generale: gli interventi devono essere rivolti al recupero degli edifici esistenti mediante trasformazione d'uso, anche per i locali destinati in passato, ad uso agricolo, salvaguardando, ove è possibile, eventuali elementi di pregio.

Tipologie di intervento ammesse: **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo B e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo B e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A. e con la facoltà di chiudere gli spazi coperti delimitati da muri o pilastri, quali logge, verande e scale a giorno, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali e con le limitazioni del successivo comma "Spazi coperti di carattere permanente".

ADEGUAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE mediante la realizzazione di corpi aggiunti. In tal caso l'ampliamento non potrà essere superiore al 10% della S.u.l. preesistente con un massimo di 25 m² per unità immobiliare.

Interventi finalizzati al recupero dei sottotetti

Per il recupero dei sottotetti previsto dall'art.6, nei casi in cui l'altezza media interna sia inferiore a quella minima di m. 2,40 prescritta dalla legge regionale 6 agosto 1998 n. 21 ma uguale o superiore a m. 2.00 e, qualora non sia altrimenti vietato dalle norme relative alla conservazione della facciata, è consentito innalzare le altezze di imposta e di colmo fino al raggiungimento dell'altezza minima prescritta, a condizione che non venga modificata la linea di pendenza della falda e che l'eventuale rifacimento dello sporto di gronda venga realizzato con le stesse caratteristiche formali di quello preesistente e con materiali congruenti con quelli dell'edificio.



Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 3 commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 6 agosto 1998 n. 21.

Spazi coperti a carattere permanente

Gli spazi coperti a carattere permanente, aventi effettiva consistenza edificata quali stalle, fienili, porticati, depositi, (escluse tettoie e strutture precarie) che non siano posti ai piani interrato, seminterrato, che abbiano altezza media interna non inferiore a quella prescritta dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili e strutture portanti verticali in muratura o conglomerato cementizio, che siano chiusi da almeno un lato, possono essere recuperati ai fini abitativi con un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto dei distacchi prescritti dal Regolamento Edilizio Comunale (art. 72). Gli interventi su tali spazi devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- possono essere realizzati tamponamenti e/o praticate aperture sulle pareti verticali mantenendo però i caratteri strutturali, costruttivi e tipologici. Detti interventi dovranno utilizzare materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio in cui i locali sono posti e con quelli dell'edificio principale. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- devono essere mantenuti, con le eventuali eccezioni consentite dalle norme puntuali, il perimetro, le altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dei tetti per quanto compatibile con la tipologia del manto di copertura in progetto.

Qualora non sia altrimenti soddisfatta la dotazione minima di parcheggio privato prevista dalle leggi vigenti, in proporzione di 1 mq ogni 10 m³ di volumetria di ampliamento concessa, è fatto obbligo di destinare al ricovero degli autoveicoli fino al concorso di tale superficie e comunque con un minimo di almeno un posto macchina, i locali posti al piano terreno esistenti all'interno dello stesso mappale o di quelli adiacenti appartenenti alla medesima Ditta intestataria alla data di adozione del P.R.G., con le modalità previste al paragrafo 16.5.

Per tutto quanto non specificato si applicano le norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo B.

EDIFICI DI CATEGORIA 5

Riguarda:

gli organismi edilizi di valore storico e architettonico, non vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/1999, che per il loro stato di avanzato degrado richiedono un insieme sistematico di interventi radicali di consolidamento strutturale, di rinnovamento degli impianti e importanti interventi edilizi.

Gli edifici di questa categoria presentano caratteristiche storico/architettoniche di buon livello ma non tali da giustificare interventi che per la loro complessità tecnica presentano costi incompatibili con il



valore del bene recuperato. Per questi edifici si consente in alternativa al risanamento conservativo la ricostruzione tipologica.

Principio generale:

gli interventi devono essere rivolti alla fedele conservazione della facciata esistente (nei casi individuati in cartografia) e dei rapporti stereometrici e funzionali con il tessuto edilizio circostante.

Tipologie di intervento ammesse:

MANUTENZIONE ORDINARIA, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo A e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme della Demolizione e Ricostruzione Tipologica e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA, secondo quanto di seguito specificato.

La ricostruzione della S.u.l. preesistente dovrà essere effettuata sullo stesso sedime avendo chiaro e diretto riferimento all'obiettivo di mantenere la continuità e la qualità del tessuto edilizio, potranno essere utilizzati materiali anche diversi rispetto a quelli dell'edificio demolito, purché rispondenti alle finalità sopra enunciate;

in sede di progetto dovranno essere svolte indagini storico-documentarie sull'edificio originario e allegato materiale iconografico tale da dimostrare l'effettiva corrispondenza delle soluzioni progettuali alle finalità enunciate.

Eventuali decori, fregi, elementi decorativi o componenti di particolare pregio dovranno essere rimossi prima della demolizione, rimessi in pristino e ricollocati nel nuovo edificio.

Gli edifici classificati nella presente categoria non possono essere oggetto di interventi di Ristrutturazione. Per quanto non definito nel presente articolo si fa riferimento agli interventi di RISANAMENTO CONSERVATIVO.



EDIFICI DI CATEGORIA 6

Riguarda:

edifici in pessimo stato di conservazione di un qualche pregio ambientale; edifici nuovi o sostanzialmente rinnovati non in contrasto con tessuto edilizio e urbanistico circostante, che per il loro stato di avanzato degrado richiedono un insieme sistematico di interventi radicali di consolidamento strutturale, di rinnovamento degli impianti e importanti interventi edilizi.

Principio generale

Gli edifici di questa categoria presentano caratteristiche storico/architettoniche di un qualche pregio ma non tali da giustificare interventi che per la loro complessità tecnica presentano costi incompatibili con il valore del bene recuperato. Per questi edifici si consente, in alternativa alla ristrutturazione, la ricostruzione con il mantenimento dei rapporti intercorrenti con il tessuto edilizio e urbanistico circostante.

Tipologie di intervento ammesse: **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE AMBIENTALE DI TIPO A, secondo quanto di seguito specificato:

E' consentita la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con una S.u.l non maggiore di quella esistente, fermo restando l'obbligo di mantenere le facciate ove prescritto dalla relativa simbologia della cartografia di piano o dall'individuazione di percorsi di pregio.

Devono essere altresì rispettati gli allineamenti su spazio pubblico prescritti dall'art. 16.4.1, punto i).

L'altezza del nuovo edificio, se contiguo, non dovrà superare quella degli edifici adiacenti, se isolato, quella dell'edificio preesistente.

Compatibilmente con i vincoli di cui sopra, i volumi possono essere traslati da una parte all'altra dell'edificio o da un edificio all'altro all'interno della



proprietà fermo restando che l'area occupata dalla nuova edificazione potrà essere inferiore rispetto al sedime degli edifici demoliti, ma non potrà debordare per più di 3 metri rispetto al perimetro di detto sedime.

E' ammessa la ricostruzione degli eventuali locali accessori anche in posizione diversa da quella preesistente, preferibilmente accorpata all'edificio principale.

La superficie dei locali accessori posti ai piani superiori può essere riutilizzata a i fini abitativi e conteggiata nella S.u.l.; la superficie dei locali accessori posti ai piani interrato, seminterrato e terreno deve essere riutilizzata come superficie accessoria.

Prescrizioni particolari:

Negli interventi di ristrutturazione e ricostruzione deve essere assicurata la dotazione di parcheggio privato prevista delle leggi vigenti, riferita al complesso dell'intervento, da realizzarsi nel rispetto delle modalità indicate al paragrafo 16. 5.

Gli edifici contrassegnati con la lettera 'x' nella cartografia di piano devono mantenere la destinazione in atto al momento dell'adozione del presente P.R.G..

Sono altresì ammessi per le sottospecificate parti dell'edificio i seguenti interventi:

Interventi finalizzati al recupero dei sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti può essere effettuato, oltre che con interventi di Ristrutturazione di tipo B, anche con gli interventi di Demolizione e Ricostruzione di Tipo A ammessi per gli edifici di Categoria 6, qualora nell'edificio esistente sia presente un sottotetto con i requisiti richiesti dalla Legge Regionale 6 agosto 1998 n. 21.

Nei casi in cui l'altezza media interna sia inferiore a quella minima di m. 2,40 prescritta dalla legge regionale 6 agosto 1998 n. 21 ma uguale o superiore a m. 2.00 e, qualora non sia altrimenti vietato dalle norme relative alla conservazione della facciata, è consentito innalzare le altezze di imposta e di colmo fino al raggiungimento dell'altezza minima prescritta, a condizione che non venga modificata la linea di pendenza della falda e che l'eventuale rifacimento dello sporto di gronda venga realizzato con le stesse caratteristiche formali di quello preesistente e con materiali congruenti con quelli dell'edificio.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 3 commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 6 agosto 1998 n. 21.

Per tutto quanto non specificato si applicano le norme della Ristrutturazione Edilizia di tipo A.



EDIFICI DI CATEGORIA 7

Riguarda: edifici in parziale contrasto con l'ambiente e che necessitano di interventi di completamento o riduzione e/o sostituzione.

Principio generale: conseguimento di un rapporto equilibrato con il tessuto urbanistico circostante

Tipologie di intervento ammesse: **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE AMBIENTALE DI TIPO B, secondo quanto di seguito specificato:

Gli interventi sugli edifici inseriti nella presente categoria devono rispettare le indicazioni previste nella tavola di azionamento del P.R.G., riportante il numero di piani, l'eventuale altezza massima, gli allineamenti obbligatori planimetrici ed in alzato, la S.u.l. di nuova edificazione riferita all'unità minima di intervento.

In assenza di indicazioni cartografiche la S.u.l. che è possibile ricostruire è pari a quella esistente che viene demolita.

E' inoltre ammessa la ricostruzione degli eventuali locali accessori anche in posizione diversa da quella preesistente preferibilmente accorpata all'edificio principale.

La superficie dei locali accessori posti ai piani superiori può essere riutilizzata a i fini abitativi e conteggiata nella S.u.l.; la superficie dei locali accessori posti ai piani interrato, seminterrato e terreno deve essere riutilizzata come superficie accessoria.

Le parti da demolire sono quelle individuate con la simbologia che prescrive la "Demolizione senza ricostruzione".



Prescrizioni particolari: Deve essere assicurata la dotazione di parcheggio privato prevista delle leggi vigenti, riferita al complesso dell'intervento, da realizzarsi nel rispetto delle modalità indicate al paragrafo 16.5.

EDIFICI DI CATEGORIA 8

Riguarda: edifici di recente costruzione, o parti di edifici, inseriti successivamente nell'impianto originario del Centro storico e dei Nuclei di Antica Formazione, che contrastano totalmente o parzialmente con il contesto.

Principio generale: mantenimento dell'esistente anche se in contrasto con il contesto a causa della ormai consolidata situazione socioeconomica non modificabile senza elevati costi sociali.

Tipologie di intervento ammesse: **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art. delle presenti N.T.A.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE AMBIENTALE DI TIPO C, secondo quanto di seguito specificato.

La demolizione e ricostruzione dovrà essere effettuata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = pari all'esistente demolito, calcolato senza tener conto delle superfetazioni e mai superiore a $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

H = pari all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti.

Parcheggi e/o autorimesse = non inferiori a 1 m^2 per ogni 10 m^3 di costruzione da realizzarsi nel rispetto delle modalità indicate al paragrafo 16.5.



EDIFICI DI CATEGORIA 9

Riguarda: costruzioni ed edifici, o parti di essi, di nessun valore storico-documentario negativi dal punto di vista storico, ambientale o igienico

Principio generale: la demolizione senza ricostruzione è volta al recupero di valori storico-ambientali o al conseguimento di una migliore qualità igienico-sanitaria.

Tipologie di intervento ammesse: **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

Prescrizioni particolari: La demolizione senza ricostruzione di tali costruzioni e edifici è obbligatoria nei casi previsti dall'articolo sulle unità minime di intervento.
Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a giardino o a cortile e dovranno essere adeguatamente sistemate secondo quanto prescrivono le norme edilizie generali.

AREE ED EDIFICI DI CATEGORIA 10

Riguarda: aree attualmente inedificate o occupate da edifici a carattere provvisorio o in avanzato stato di degrado.

Principio generale: completamento del tessuto e dell'organismo edilizio nel rispetto delle tipologie ricorrenti

Tipologie di intervento ammesse: **MANUTENZIONE ORDINARIA**, secondo quanto specificato all'art.5 delle presenti N.T.A.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art. 5 delle presenti N.T.A.

NUOVA COSTRUZIONE, secondo quanto di seguito specificato.

Opere di nuova costruzione: sono ammesse tutte le opere nel rispetto delle indicazioni previste nella tavola delle Categorie di intervento del P.R.G., riportante il numero di piani, l'eventuale altezza massima, gli allineamenti obbligatori planimetrici ed in alzato, la S.u.I. di nuova edificazione riferita all'intera area di intervento.



Nei casi individuati nella tavola delle Categorie di intervento del P.R.G l'edificazione dovrà inoltre adeguarsi alle indicazioni dei progetti guida (*Schede di Progetto*).

Le parti da demolire sono quelle individuate con la simbologia che prescrive la "Demolizione senza ricostruzione".

Prescrizioni particolari:

Deve essere assicurata la dotazione di parcheggio privato prevista dalle leggi vigenti, riferita al complesso dell'intervento, da realizzarsi nel rispetto delle modalità indicate al paragrafo 16.5.

Gli ambiti disciplinati dalle Schede di Progetto devono essere assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo; la progettazione deve essere conforme ai contenuti delle Schede di Progetto.

Per quanto riguarda l'ambito di cui alla scheda di progetto CS7, in sede di strumento urbanistico esecutivo, si dovrà porre particolare attenzione al tema connesso alla viabilità nell'intorno ed ai parcheggi di supporto ai vari insediamenti.

In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, negli ambiti disciplinati dalle Schede di Progetto sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che riguardino opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.



EDIFICI DI TUTTE LE CATEGORIE

Su tutti gli edifici, di cui alle categorie precedentemente elencate con esclusione della 9, è consentito l'intervento di cambio di destinazione d'uso, purché compatibile sotto l'aspetto edilizio, con gli altri interventi edilizi ammessi e con la destinazione di zona.

Su tutti gli edifici di cui alle categorie precedentemente elencate è consentito l'intervento di demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio costituenti superfetazioni o comunque prive di pregio architettonico purché tali porzioni di edificio non prospettino sugli ambiti di particolare pregio individuati dalla cartografia di piano o non siano interessate dalle prescrizioni di mantenimento della facciata.

Aree a Interventi Soggetti a Piano Esecutivo

Questa Categoria di intervento riguarda aree già totalmente o parzialmente edificate che necessitano di interventi di riordino e/o ristrutturazione urbanistica. Tali aree per diverse ragioni presentano una notevole complessità di problemi che richiedono, da un lato, ulteriori approfondimenti e, dall'altro, soluzioni unitarie.

Per questi motivi gli interventi sono subordinati ad un piano esecutivo esteso all'intera area perimetrata nella Tavola di azionamento del P.R.G..

In assenza del piano esecutivo sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, nonché interventi di demolizione di edifici classificati in "categoria 9" o che costituiscano superfetazione e interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse pubblico.

I piani esecutivi dovranno definire gli interventi edilizi e le unità minime di intervento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut: (indice di utilizzazione territoriale) = esistente

(La superficie territoriale è quella definita dal perimetro del comparto indicato nella Tavola delle Categorie di intervento)

Rc: (rapporto massimo di copertura) = esistente

Tutti gli altri parametri relativi alle altezze e alle distanze e alle Categorie di intervento sono definiti dal Piano Esecutivo stesso.

La convenzione dovrà prevedere l'obbligo di cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni eventualmente individuate nelle tavole di azionamento dello strumento urbanistico generale oppure previste parametricamente dalle N.T.A. dello stesso, è ammessa la monetizzazione con le modalità e le limitazioni previste dallo specifico regolamento comunale.



16.4.3. NORME EDILIZIE SPECIFICHE

Nelle tavole “Categorie di intervento nel centro storico” e “Categorie di intervento nei nuclei di antica formazione” della cartografia di piano è individuata la simbologia relativa alle seguenti prescrizioni.

- a) Allineamento obbligatorio in altezza: comporta l’obbligo, in caso di ricostruzione dell’edificio, di portarlo ad un’altezza proporzionata a quella degli edifici confinanti nella cortina.
- b) Obbligo di mantenere, aprire o ripristinare passaggi o percorsi pubblici.
- c) Possibilità di sopraelevazione di uno o più piani
- d) Obbligo di mantenimento della facciata esistente e di sistemazione della stessa secondo le prescrizioni di cui alle voci A, B e C degli interventi di Restauro Conservativo. In abbinamento con le categoria di intervento di Demolizione e Ricostruzione Tipologica e di Demolizione e Ricostruzione Ambientale di tipo A e B, tale norma implica il divieto di abbattimento della facciata in caso di demolizione della restante parte dell’edificio.
- e) Obbligo di mantenimento della facciata esistente e di sistemazione della stessa secondo le prescrizioni di cui alle voci A, B e C degli interventi di Risanamento Conservativo. In abbinamento con le categoria di intervento di Demolizione e Ricostruzione Tipologica e di Demolizione e Ricostruzione Ambientale di tipo A e B, tale norma implica il divieto di abbattimento della facciata in caso di demolizione della restante parte dell’edificio.
- f) Obbligo di rifacimento della facciata, ripristinandone le caratteristiche anteriori agli interventi di epoca recente qualora di esse permangano tracce o documenti, oppure secondo i criteri e le prescrizioni delle norme edilizie generali. In particolare nel caso di aperture anomale per disegno, forma e posizione, è fatto obbligo di adeguarle, nel rispetto dell’organizzazione della facciata, secondo le norme generali.
- g) Obbligo di mantenimento della tipologia originaria. E’ ammessa la modificazione della destinazione d’uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio e rientri tra quelle ammesse dal P.R.G.C. nella zona. ¹
- h) Ambiti di particolare pregio e di qualità di insieme

Il P.R.G. individua ambiti di urbani di particolare pregio e di qualità di insieme per i quali dovranno essere sviluppati specifici Piani del Colore e Progetti di Decoro Urbano estesi agli spazi pubblici e alle facciate degli edifici su spazio pubblico.

In questi ambiti, ad integrazione delle Categorie di intervento individuate ai punti precedenti, ed in assenza di specifiche prescrizioni da parte dei Piani del colore e dei Progetti di Decoro Urbano si prescrive per gli edifici di tutte le Categorie di intervento, con le eventuali eccezioni consentite dalle norme specifiche, l’obbligo di mantenimento delle facciate e dei tetti, nonché, se di pregio, dei muri e dei

¹ comma modificato con variante approvata con deliberazione. Consiglio. Comunale n° 103 del 1.7.2008, esecutiva il 21.7.2008



manufatti in genere su spazio pubblico, secondo le prescrizioni fissate alle voci A e C degli interventi di Risanamento Conservativo.

16.5 AUTORIMESSE PRIVATE

E' sempre consentito realizzare autorimesse totalmente interrato a condizione che rampe ed eventuali elevatori meccanici siano ricavati all'interno degli edifici esistenti, ovvero siano convenientemente integrati nell'ambiente circostante e che il soprassuolo sia adeguatamente sistemato nel rispetto di quanto prescritto dalle Norme Generali.

E' sempre consentito ricavare autorimesse private al piano terreno degli edifici e in costruzioni autonome già esistenti. In tali casi, aperture e serramenti dovranno essere coordinati con le caratteristiche dell'edificio in cui sono ricavate le autorimesse e con quelle degli edifici circostanti.

Nelle aree di pertinenza degli edifici di Cat. 4, 5, 6, 7 e 8 e in quelle soggette a piano esecutivo, se previste da quest'ultimo, è consentita l'edificazione di autorimesse anche in tutto o in parte fuori terra purché in aderenza all'edificio principale o a confine se isolate e nel rispetto delle seguenti norme:

- la copertura dell'area di pertinenza con fabbricati accessori esistenti e in progetto non deve essere superiore al 30%;
- devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata e manto di copertura in tegole laterizie, tipologie diverse sono ammesse per comprovate esigenze estetiche o funzionali;
- altezza:
 - a) nel caso di costruzione isolata o di costruzione in aderenza ad altre costruzioni di cui non è previsto il mantenimento dal P.R.G., l'altezza, misurata dal pavimento al punto mediano dell'intradosso della copertura, non dovrà essere superiore a m 2,40;
 - b) nel caso di costruzione in aderenza ad altre costruzioni di cui è previsto il recupero, l'altezza potrà essere adeguata a quella dell'edificio da mantenere;
- aperture e serramenti dovranno essere coordinati con le caratteristiche degli edifici circostanti.

¹ Tale norma è altresì applicabile nelle aree di pertinenza degli edifici classificati in cat. 1, 2, 3.1 e 3.2 dei nuclei di antica formazione (pertanto con esclusione del centro storico così come perimetrato nella tavola 9 del P.R.G.C.) previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Ai fini volumetrici le autorimesse private non rientrano nel calcolo della S.u.l..

Tutte le autorimesse dovranno avere, salvo comprovati impedimenti, accesso diretto da aree private e, in ogni caso, non potranno avere accesso diretto da spazi pubblici classificati in P.R.G. come "ambiti di particolare pregio".

¹ comma inserito con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n°104 del 27.09.2010, esecutiva il 18.10.2010



17. AREE DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE

Trattasi di aree collocate in zona collinare, montana o fluviale (Conca di Oropa, Collina di San Gerolamo, Parco fluviale del Cervo) che rivestono una particolare importanza nella caratterizzazione paesistico ambientale del territorio comunale di cui all'art. 24, primo comma, punto 3 della legge regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Tali aree sono idonee allo svolgimento di attività agricole, di conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale e allo svolgimento di attività ricreative e sportive.

Le tavole grafiche di P.R.G. possono individuare i tracciati di sentieri e percorsi tradizionali che devono essere salvaguardati e ripristinati e per i quali dovrà essere garantita la pubblica percorribilità.

Fatte salve le norme specifiche per le aree incluse nelle Aree Protette della riserva naturale speciale di Oropa e del parco della Burcina, gli interventi edilizi sono disciplinati dalle presenti norme.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con il mantenimento della destinazione in atto al momento legittimamente autorizzata, e il riuso con destinazioni agricole (*E*).

¹Sugli edifici esistenti alla data del 1/9/1967, oltre al recupero ai fini abitativi in conformità ai disposti della LR 9/2003, è altresì ammesso il riuso con destinazioni:

- residenziali *Re*
- terziarie *Ta, Tp, Tr, Ts*
- commerciali *Cd, Pe, Avs, Apc, Asp*

di cui al precedente articolo 10.

E' consentita la demolizione di edifici esistenti o loro parti che non rivestono interesse architettonico o documentario.

Negli ambiti della Collina di San Gerolamo e del Parco Fluviale del Cervo non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

Le aree di interesse paesistico ambientale, se facenti parte di un'azienda agricola, possono essere utilizzate ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria, per l'edificazione nelle zone agricole secondo quanto previsto dall'art. 32 che disciplina gli interventi di nuova edificazione nelle Zone destinate alle attività agricole.

Nelle zone di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra al di fuori del riuso di edifici esistenti.

¹ comma modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



17.1 AREE PROTETTE

17.1.1 RISERVA NATURALE SPECIALE DEL PARCO BURCINA “FELICE PIACENZA”

Per le aree incluse nel perimetro della Riserva Naturale speciale del Parco Burcina “Felice Piacenza”, istituita con legge regionale n. 29 del 24 aprile 1980, prevalgono le previsioni del relativo Piano di Intervento approvato con D.G.R. n.25-13172 del 19 maggio 1987 adeguato con Deliberazione del Consiglio Direttivo n.5 del 9 giugno 2005 e successive modificazioni e integrazioni

17.1.2 RISERVA SPECIALE DEL SACRO MONTE DI OROPA¹

La Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Oropa è stata istituita con Legge regionale n. 5 del 28 febbraio 2005: “Istituzione della Riserva naturale speciale del Sacro Monte di Oropa e del Centro di documentazione dei sacri monti, calvari e complessi devozionali europei”.

Attualmente la Riserva speciale del Sacro Monte di Oropa è disciplinata dalla L.R. 3 agosto 2015 n. 19 “Riordino del sistema di gestione delle aree protette regionali e nuove norme in materia di Sacri Monti. Modifiche alla legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità)” e la sua gestione è confermata in capo all'Ente di gestione dei Sacri Monti, ente strumentale della Regione già istituito per effetto dell'entrata in vigore della l.r. 19/2009.

All'interno di tale ambito sono state perimetrate le aree sciabili e di sviluppo montano ai sensi della l.r.2/2009 e s.m.i.

Nelle aree sciabili e di sviluppo montano sono possibili i seguenti interventi:

- a) la ristrutturazione degli edifici esistenti con eventuale cambio di destinazione d'uso;
- b) limitati ampliamenti degli edifici esistenti nel limite del 20 per cento del volume esistente;
- c) nuove edificazioni con finalità necessarie all'esercizio delle attività agricole o delle attività di cui all'articolo 4, comma 1 della l.r.2/2009 e s.m.i.;
- d) la realizzazione di pubblici esercizi e le attività commerciali necessari connessi alla pratica degli sport montani invernali o estivi.

I cambi di destinazione d'uso non sono ammessi per i fabbricati aventi destinazione agricola e per quelli di cui alle lettere c) e d) del comma precedente.

Ai fini del mantenimento delle condizioni di sicurezza e delle necessità di ammodernamento e miglioramento degli impianti e delle piste, non è consentito realizzare recinzioni fisse e piantumazioni né effettuare nuove edificazioni ad una distanza inferiore a venti metri dal confine esterno su entrambi i lati:

- degli impianti di risalita, nel rispetto dei franchi minimi laterali previsti dal decreto del Direttore generale per il trasporto pubblico locale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 16 novembre 2012, n. 337,

¹ paragrafo modificato con Variante 1/2018 approvata con delibera Consiglio Comunale n. 30 del 26.5.2020 e con Variante 1/2021 approvata con delibera Consiglio Comunale n. 11 del 22.3.2022



- delle attrezzature complementari
- delle piste di cui all'articolo 4, comma 2, lettere a), c), d), e), g) della Legge Regionale 2/2009.

Nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente è consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ed il loro eventuale ampliamento, avente un volume non superiore al 20 per cento del volume esistente, da realizzarsi sul lato opposto a quello della pista o dell'infrastruttura, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.

All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente comma è consentito realizzare infrastrutture, accessori e pertinenze di cui all'articolo 4, comma 1 della Legge Regionale 2/2009.

Gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi all'interno di quest'area dovranno essere conformi rispetto a tutte le prescrizioni normative del Piano Paesaggistico Regionale, nonché alle prescrizioni specifiche contenute nel D.M. 1 agosto 1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Lago della Vecchia e dell'Alta Valle Cervo ricadente nei Comuni di Piedicavallo, Rosazza, Campiglia Cervo, Biella, Andorno Micca, Selva Marcone, Callabiana e Sagliano Micca e in tal senso dovranno essere acquisiti pareri ed autorizzazioni previsti dalle normative vigenti compresa quella dell'Ente di Gestione dell'Area protetta."



18. VERDE PRIVATO DI INTERESSE URBANO

Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di parchi e giardini, orti urbani, vivai, ecc. in abbinamento o meno con edifici di varia destinazione nelle quali il piano persegue il mantenimento e la valorizzazione del verde esistente.

¹In questa zona sono consentite le destinazioni legittimamente in atto e le attività con esse compatibili; sugli edifici esistenti sono consentite le attività di cui al precedente articolo 10:

- residenziali Re,
- terziarie Ta con esclusione delle *Ta5, Tp, Tr, Ts*
- commerciali Cd, e paracommerciali *Pe, Avs, Apc, Asp*

Gli edifici esistenti in tali aree, ove non diversamente classificati, sono sottoposti alla normativa della Categoria 4 del precedente articolo 16 e i relativi interventi si attuano come intervento edilizio diretto.

E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse interrata o fuori terra, nel rispetto delle alberature esistenti, limitatamente al soddisfacimento dello standard di parcheggio privato di cui all'art. 39 Parcheggi Privati per gli edifici insistenti sull'area in questione.

In tali aree è fatto obbligo tassativo del mantenimento di tutte le alberature di alto fusto esistenti, del sistema di verde in generale e di tutti gli elementi di interesse paesaggistico, ambientale, naturalistico.

19. TUTELA E INCREMENTO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO

Gli interventi di sistemazione a verde di aree pubbliche e private e gli interventi sulle aree verdi esistenti dovranno seguire le indicazioni e le prescrizioni contenute nel "Regolamento per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato" che verrà predisposto a cura dell'Ufficio Ambiente del Comune di Biella.

Nelle more dell'approvazione di tale regolamento, ogni intervento relativo all'abbattimento di alberature esistenti dovrà essere preventivamente autorizzato.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



PARTE TERZA

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

20. (RC) ZONE CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

20.1 Norme generali

In queste zone sono comprese le aree consolidate caratterizzate dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali e complementari.

In queste zone è perseguito il mantenimento e/o l'adeguamento degli edifici esistenti e il completamento del tessuto edilizio.

¹In queste zone sono consentite le seguenti attività di cui al precedente art. 10:

- **Re**
- **Ta**, con esclusione delle **Ta5**
- **Tp, Tr, Ts**
- **Cd** (Attività commerciali al dettaglio, secondo quanto previsto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte Sesta delle presenti norme), **Pe, Avs, Apc, Asp**;
- **Ci** (commercio all'ingrosso) se in compresenza con attività di commercio al dettaglio Cd e solo se esercitati in unità di dimensioni non superiori a 500 m²
- **As** (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a **250 m²**)

Sono comunque fatte salve, se non espressamente vietate, le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate sotto l'aspetto edilizio e urbanistico.

Le Zone R.C., in relazione alle densità edilizie esistenti e/o previste, sono suddivise in più sottozone.

Nelle operazioni di riuso ed adeguamento del tessuto edilizio esistente é fatto divieto di abbattere o comunque danneggiare le essenze arboree di alto fusto che presentino particolari valori ambientali e paesaggistici, secondo i disposti dell'art 19 - Tutela e Incremento del Verde Pubblico e Privato.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



20.2 Sottozone “RC con valore documentario” e “RC a tipologia definita”

Nelle sottozone “RC con valore documentario” e nelle sottozone “RC a tipologia definita” sono ammessi, esclusivamente sugli edifici esistenti, gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d1 del precedente art.5 nel rispetto delle indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G.; non è ammessa la nuova costruzione, salvo che per la realizzazione di autorimesse pertinenziali, entro o fuori terra, che dovranno rispettare i requisiti fissati dell’art. 16.5 AUTORIMESSE PRIVATE.

Negli edifici esistenti inclusi nelle sottozone “RC a tipologia definita” oltre agli interventi ammessi negli edifici inclusi nelle zone con “valore documentario” sono ammessi anche gli interventi di cui alle lettere d2, d3 del precedente art. 5.

20.3 Sottozone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4 ¹

Nelle sottozone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, i) Demolizione, h) Nuova costruzione, l) Mutamento di destinazione d’uso, di cui al precedente art. 5.

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l’edificio.

Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, non comportano l’obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall’art. 39 - Parcheggi Privati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C e di ricostruzione comportano l’obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative ai parcheggi privati, alle distanze, alle altezze e al verde privato.

La ricostruzione è ammessa in misura pari alla Sul demolita (purché nei limiti del Uf_{massimo} ammissibile riferito a ciascuna zona RC) senza necessità di reperimento e trasferimento di Sul per l’edificazione eccedente l’indice Uf_{base} .

Nel caso di lotti saturi, per l’adeguamento funzionale di edifici esistenti, è ammessa la ricostruzione, fino a 200 mq, di superfici utili demolite, anche in eccedenza rispetto all’ Uf_{massimo} , purché la superficie ricostruita non superi il 60% di quella demolita.

Nell’ambito delle sottozone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4, è consentito il trasferimento totale o parziale della Sul esistente che eccede l’indice massimo da un lotto all’altro e l’utilizzazione della Sul trasferita dalle Zone destinate ai servizi e alle attrezzature di uso collettivo a condizione che non sia comunque superato l’ Uf_{massimo} prescritto per le diverse sottozone e siano rispettate le altre norme urbanistiche ed edilizie di zona, comprese quelle sulle destinazioni d’uso e attività ammesse.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Dalle zone RC/1, RC/2, RC/3, RC/4 è inoltre consentito il trasferimento totale o parziale della Sul esistente eccedente l'indice massimo nelle zone N.I. di Nuovo Impianto e nelle Zone R.U di Ristrutturazione Urbanistica.

Fatta eccezione per i casi di cui al comma successivo, la Sul eccedente l'indice base può essere realizzata solo a seguito di trasferimento di Sul dalle Aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale o da altri lotti delle sottozone RC/1/2/3/4 o da aree per attività economiche miste (AEM), nei casi previsti dal presente articolo.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportino ampliamenti di Sul fino a 100 mq, nel rispetto dell'Uf massimo, sono consentiti "una tantum", senza necessità di trasferimenti di Sul dalle Aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale, anche ai fini del soddisfacimento dello standard urbanistico, a condizione che le stesse, anziché essere cedute, vengano monetizzate.

I trasferimenti di Sul e le connesse cessioni di aree a standard devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano esecutivo delle aree in cui la Sul è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

Gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento devono rispettare i seguenti indici e parametri, differenziati per le diverse sottozone:

Sottozona RC/1

Uf _{base} :	0,25 mq/mq di Sf;
Uf _{max} :	1,5 mq/mq di Sf
Rc:	non superiore a 80%
Np	non superiore a 7
H	non superiore a 22 m
Ppr:	nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp:	aree a verde privato nella misura minima di m ² 0,10 ogni m ² di Sf di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili). Negli interventi di ampliamento, qualora la superficie a verde privato sia inferiore a quella richiesta in rapporto alla Sf, devono essere previste Aree a verde privato nella misura di 0,07 mq per ogni mq di SUL dell'ampliamento stesso.

Sottozona RC/2

Uf _{base} :	0,25 mq/mq di Sf;
Uf _{max} :	0,9 mq/mq di Sf
Np:	non superiore a 5
H	non superiore a 15 m
Rc:	non superiore a 60%
Ppr:	nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp:	aree a verde privato nella misura minima di mq 0,20 ogni mq di Sf di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o



simili) . Negli interventi di ampliamento, qualora la superficie a verde privato sia inferiore a quella richiesta in rapporto alla Sf, devono essere previste Aree a verde privato nella misura di 0,20 mq per ogni mq di Sul dell'ampliamento stesso.

Sottozona RC/3

Uf _{base} :	0,25 mq/mq di Sf;
Uf _{max} :	0,6 mq/mq di Sf
Np:	non superiore a 4
H	non superiore a 12 m
Rc:	non superiore a 60%
Ppr:	nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp:	aree a verde privato nella misura minima di mq 0,20 ogni mq di Sf, di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili). Negli interventi di ampliamento, qualora la superficie a verde privato sia inferiore a quella richiesta in rapporto alla Sf, devono essere previste Aree a verde privato nella misura di 0,30 mq per ogni mq di SUL dell'ampliamento stesso.

Sottozona RC/4

Uf _{base} :	0,25 mq/mq di Sf;
Uf _{max} :	0,35 mq/mq di Sf
Np:	non superiore a 3
H	non superiore a 9 m
Rc:	non superiore a 30%
Ppr:	nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp:	aree a verde privato nella misura minima di mq 0,40 ogni mq di Sf, di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili). Negli interventi di ampliamento, qualora la superficie a verde privato sia inferiore a quella richiesta in rapporto alla Sf, devono essere previste Aree a verde privato nella misura di 1mq per ogni mq di SUL dell'ampliamento stesso.



21. (NI) ZONE DI NUOVO IMPIANTO

In queste zone sono ricomprese le aree inedificate su cui è prevista la costruzione di nuovi edifici da destinare ad uso prevalentemente residenziale.

Le Zone NI, in relazione alle densità edilizie previste, sono suddivise in più sottozone.

In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni e attività ammesse nella Zona RC Consolidata prevalentemente residenziale con la specificazione che nelle sottozone NI/1 le attività non residenziali non possono superare il 20% della SUL consentita nella zona.

Nell'ambito delle zone **NI** è consentita l'utilizzazione di Sul trasferita dalle Zone R.C. e dalle Zone riservate ai servizi e alle attrezzature di uso collettivo a condizione che non sia comunque superato l'Ut integrativo massimo prescritto per le diverse sottozone e siano rispettate le altre norme urbanistiche ed edilizie di zona, comprese quelle sulle destinazioni d'uso e attività ammesse.

I trasferimenti di Sul e le connesse cessioni di aree a standard devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano esecutivo delle aree in cui la Sul è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante piano esecutivo convenzionato esteso all'unità urbanistica definita nelle tavole di azionamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri differenziati per le diverse sottozone:

Sottozona **NI/1**

Ut _{base} :	0,25 m ² /m ² di St;
Ut _{max} :	0,50 m ² /m ² di St
Np:	non superiore a 4
H	non superiore a 12 m
Ppr:	nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp:	aree a verde privato nella misura minima di mq 0,40 ogni mq di Sf.

Sottozona **NI/2**

Ut _{base} :	0,25 m ² /m ² di St;
Ut _{max} :	0,30 m ² /m ² di St
Np:	non superiore a 3
H	non superiore a 9 m
Ppr:	nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp:	aree a verde privato nella misura minima di mq 0,50 ogni m ² di Sf.



All'interno dell'unità urbanistica, devono essere reperite aree a standard afferenti le destinazioni residenziali previste dal piano esecutivo in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 14 - Dotazione di Aree per Attrezzature Pubbliche e di Uso Pubblico, dedotte quelle cedute all'esterno per integrare l'indice base.

Le aree a standard afferenti le destinazioni non residenziali devono essere previste all'interno dell'unità urbanistica nella loro interezza in aggiunta a quelle dovute per le destinazioni residenziali.

Le aree a standard eventualmente riportate nelle tavole di azionamento, sono prescrittive per localizzazione e tipologia e non possono essere modificate in fase di attuazione del piano.

L'indice di utilizzazione fondiario (Uf), il rapporto di copertura (Rc), le distanze e le altezze sono fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.



PARTE QUARTA

ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

22. (IA) ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE CON INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ¹

Rientrano in queste zone le aree destinate agli insediamenti prevalentemente industriali e artigianali.

In queste zone sono consentite le seguenti attività definite all'art. 10 :

- **I, Ap, As**
- **Re** - (una sola unità abitativa con Sul massima di 150 m² adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia) utilizzando non più del 10% della Sul realizzabile sul lotto;
- **Ci, Dp, Dpc Tcn, ;**
Limitatamente alle Zone IA/C e IA/R sono inoltre consentite:
 - **Pe**, nella misura massima del 30% della Sul ammissibile,
 - **Tp** (esercitati in unità aventi superficie totale non inferiore a 500 m²),
 - **Ts, Apc, Asp, Sb, Sg**
 - **Ta3:** attività scolastiche, formative, culturali, espositive, museali;
 - **Ta8:** attività per il benessere (centri benessere, ecc.);
 - **Al**

Sono comunque fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate agli effetti edilizi-urbanistici.

Per queste aree il P.R.G., (a seconda delle situazioni urbanistiche esistenti ed ai sensi della L.R. N.56/77 e successive modifiche) disciplina la "conferma", il "riordino" ed il "nuovo impianto" delle attività industriali e artigianali.

Il P.R.G. individua e disciplina con differenziati modi di intervento e strumenti di attuazione:

- le aree con insediamenti di tipologia industriale e artigianale (**IA/S**) ubicate nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, normate dall'art.16;
- le aree con insediamenti industriali e artigianali esistenti da confermare (**IA/C**);
- le aree per insediamenti industriali e artigianali di nuovo impianto (**IA/N**);
- le aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall'intervento urbanistico di "riordino" (**IA/R**).

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.26 della L.R. N.56/77 e successive modifiche, la realizzazione di nuovi impianti che prevedono più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 m² è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione in conformità alle direttive del Piano di Sviluppo Regionale e del Piano Territoriale.

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera. Consiglio. Comunale n° 170 del 1.11.2008, esecutiva il 25.11.2008. Successivamente modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



22.1 (IA/C) Aree con insediamenti industriali e artigianali esistenti da confermare ²

Rientrano in questa categoria quelle aree occupate da edifici industriali e artigianali esistenti che si intendono confermare.

In questa zona, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso, di cui al precedente art.5.

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio.

Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto e non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.

Nel caso di interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento devono essere previste fasce di integrazione e di protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento di queste strutture economiche nel contesto circostante, attraverso un'adeguata corona esterna di terreno naturale da piantumare con alberi ad alto fusto e siepi sempre verdi.

Gli interventi di: d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto, fino a 2.500 m² di Sul, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $R_c = 80\%$
 - D pari all'altezza H con un minimo di 10 m.
 - D_c pari a $1/2 H$ con un minimo di 5 m
 - H non superiore a 14 m
- Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m
- P_{pr} : nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39.
 - SV_p aree a verde privato nella misura di 0,10 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Qualora la Sul interessata dagli interventi di cui al comma precedente sia superiore a 2.500 m², è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_t = 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_c = 60\%$
- D pari all'altezza H con un minimo di 10 m

² articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Dc pari a $1/2 H$ con un minimo di 5 m

H non superiore a 14 m

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m

Ppr: nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

SVp aree a verde privato nella misura di 0,20 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

¹ LOTTO IA/C.1 – Menabrea

Nell'ambito del lotto identificato dalla sigla IA/C.1 è ammessa esclusivamente l'attività di deposito (Dp) a cielo aperto a servizio del contiguo insediamento produttivo della ditta "Menabrea".

Al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo occorre garantire una permeabilità di almeno il 30% della superficie dell'area destinata a piazzale/deposito.

Nella zona dell'attraversamento della Roggia devono essere previste, ai lati della passerella, misure atte alla conservazione delle specie vegetali che contornano le scarpate in fregio alla Roggia come rappresentato dalle superfici puntinate nel particolare PIANTA AREA DIRITTO DI PASSAGGIO IN PROGETTO SCALA 1:100, contenuto nell'elaborato TAV. 3.2. (Agg. 14 marzo 2014)

¹ paragrafo inserito con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n° 68 del 7.10.2014, esecutiva il 27.10.2014



22.2 (IA/R) Aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall'intervento urbanistico di riordino ¹

Rientrano in questa categoria le aree, occupate da impianti industriali e artigianali oppure le aree destinate alla costruzione di nuovi impianti, incluse nei perimetri delle "aree di riordino produttivo".

Nell'ambito delle Zone IA/R è consentito l'utilizzazione della Sul trasferita dalle Zone destinate ai servizi e alle attrezzature di uso collettivo (S.5) interne all'ambito individuato nelle tavole di Azzonamento condizione che non sia comunque superato l'indice di Utilizzazione massimo prescritto e siano rispettate le altre norme urbanistiche ed edilizie di zona, comprese quelle sulle destinazioni d'uso e attività ammesse.

In questa zona, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio.

Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto e non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.

Nel caso di interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento e h) Nuova costruzione, devono essere previste fasce di integrazione e di protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento di queste strutture economiche nel contesto circostante, attraverso un'adeguata corona esterna di terreno naturale da piantumare con alberi ad alto fusto e siepi sempre verdi.

Gli interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione, che interessano superfici fino a 2.500 m² sono consentiti mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf base =	0,5 m ² /m ²
Uf max =	1,0 m ² /m ²
Rc =	60%
H	non superiore a 14 m

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono altresì rispettare i seguenti ulteriori parametri:

D	pari all'altezza H con un minimo di 10 m
Dc	pari a 1/2 H con un minimo di 5 m
Ppr	nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp	aree a verde privato nella misura di 0,20 m ² ogni m ² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Qualora la Sul interessata dagli interventi di cui al comma precedente sia superiore a 2.500 m², è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut base =	0,5 m ² /m ²
Ut max	0,75 m ² /m ²
Rc =	60%
H	non superiore a 14 m

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m

Gli interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione devono altresì rispettare i seguenti ulteriori parametri:

D	pari all'altezza h con un minimo di 10 m
Dc	pari a 1/2 H con un minimo di 5 m
Ppr	nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp	aree a verde privato nella misura di 0,20 m ² ogni m ² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree a servizi, se non compromettono la unitarietà di aree a destinazione pubblica individuate dalle tavole di P.R.G., potranno assumere diversa localizzazione, conformazione e qualità, nel rispetto tuttavia delle quantità fissate all'Art.21 della L.R. 56/77.

Anche la rete viaria individuata dalle tavole di P.R.G. potrà subire variazioni non sostanziali.

Insedimento Menabrea – NCT: foglio 87, mappale 1069

Per l'insediamento in oggetto, nel rispetto degli altri parametri del presente articolo, è ammesso:

- Uf pari a 0,657 m²/m² pari a una SUL massima di mq 6.141,16
- Svp pari a 0,03 m² ogni m² di SUL pari a una superficie di mq 190



22.3 (IA/N) Aree per insediamenti industriali e artigianali di nuovo impianto

Rientrano in questa categoria le aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti industriali e artigianali e delle relative attività complementari.

In queste aree il P.R.G. si attua mediante piano esecutivo d'iniziativa privata e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut =	1,0 m ² /m ²
Rc =	60%
D	pari all'altezza H con un minimo di 10 m
Dc	1/2 H con un minimo di 5 m
H	non superiore a 14 m
	Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m
Ppr:	nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati.
SVp	aree a verde privato nella misura di 0,15 m ² ogni m ² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Il piano esecutivo deve garantire la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree per standard urbanistici, in misura non inferiore a quella prescritta dall'art. 21 della L.R. n°56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni.

Tali aree devono essere cedute e/o asservite, nella loro interezza, all'interno dell'area interessata dall'intervento.

In queste aree devono essere previste fasce di integrazione e di protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento di queste strutture economiche nel contesto circostante, attraverso un'adeguata corona esterna di terreno naturale da piantumare con alberi ad alto fusto e siepi sempre verdi.



23. (TC) AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE CON INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI ¹

Rientrano in queste zone le aree destinate agli insediamenti prevalentemente terziari e commerciali.

In queste zone sono consentite le seguenti attività primarie:

- attività terziarie *Ta, Tp, Tr, Ts*;
- attività commerciali al dettaglio *Cd*, secondo quanto previsto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte Sesta delle presenti Norme
- *Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg*

Sono inoltre ammesse le seguenti attività complementari:

- *Re* - Residenza di servizio e/o foresteria nella misura massima del 20% della Sul ammissibile
- *As*

Sono comunque fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate agli effetti edilizi e urbanistici.

In questa zona, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio.

Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto e non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.

Nel caso di interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento e h) Nuova costruzione, devono essere previste fasce di integrazione e di protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento di queste strutture economiche nel contesto circostante, attraverso un'adeguata corona esterna di terreno naturale da piantumare con alberi ad alto fusto e siepi sempre verdi.

Sono altresì attuabili con intervento edilizio diretto interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione fino a 2.500 m² di Sul e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n. 154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Uf = 1,0 m²/m²

Rc = 50%

H non superiore a 14 m

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m

Ppr parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

SVp aree a verde privato nella misura di 0,30 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Qualora la Sul interessata dagli interventi di cui al comma precedente sia superiore a 2.500 m², è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut = 0,75 m²/m²

Rc = 50%

H non superiore a 14 m

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m

Ppr: parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

SVp: aree a verde privato nella misura di 0,30 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

¹ Nell'area contraddistinta dalla lettera "A" sono ammessi esclusivamente gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.

L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nell'area posta all'angolo di via Ivrea con Piazza Don Coda Mer, nel rispetto dei seguenti parametri:

Sul massima pari all'esistente

Np 1 piano

Ppr parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

Aree per standard urbanistici: in misura non inferiore a quella prescritta dall' Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni.

Tali aree devono essere cedute o asservite, nella loro interezza, all'interno del comparto, lungo il fronte verso la piazza Don Coda Mer, in luogo degli edifici demoliti.

¹ paragrafo inserito con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.27 del 2.05.2017, esecutiva il 15.05.2017



Modalità attuative

L'attuazione dell'intervento di ricostruzione è subordinato alla definitiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) esteso all'area perimetrata nella tavola di azionamento del P.R.G. o, alternativamente, alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini l'intervento nel rispetto delle esigenze pubbliche di garantire una corretta integrazione dell'intervento con i fabbricati e le aree circostanti.

Nell'area contraddistinta dalla lettera "B" sono ammessi esclusivamente gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.



24. (TM) AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE CON ATTREZZATURE TERZIARIE LEGATE AL TRAFFICO MERCI ¹

In queste aree sono previste attrezzature e servizi legati al traffico delle merci e dei beni.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle del tipo **Tb** di cui all'art. 10 e precisamente:

magazzini coperti, ribalte, depositi containers, depositi all'aperto, piazzali per parcheggi e manovra automezzi e mezzi ferroviari, stazioni di servizio, centrali tecnologiche, edifici per controllo ingressi - uscite, uffici legati al traffico merci integrati all'unità commerciale.

Sono inoltre ammessi:

- **Tr, Pe, Cd**, nel limite massimo del 20% della Sul realizzabile e, per quanto riguarda l'attività **Cd**, secondo quanto previsto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte Sesta delle presenti norme.
- **Ci** (commercio all'ingrosso)

In questa zona, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio.

Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto e non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.

Nel caso di interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento e h) Nuova costruzione, devono essere previste fasce di integrazione e di protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento di queste strutture economiche nel contesto circostante, attraverso un'adeguata corona esterna di terreno naturale da piantumare con alberi ad alto fusto e siepi sempre verdi.

Sono altresì ammessi mediante intervento edilizio diretto gli interventi di: d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione purchè la Sul interessata dall'intervento non sia superiore a 2.500 m² e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



- Uf: = 0,75 m²/m²
Rc = 45%
H: non superiore a 20 m
Ppr: parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
Svp aree a verde privato nella misura minima di 0,10 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Qualora la Sul interessata dagli interventi di cui al comma precedente sia superiore a 2.500 m², è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ut = 0,50 m²/m²
Rc = 45%
H: non superiore a 20 m
Ppr: parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp: aree a verde privato nella misura minima di 0,10 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).



25. (TR) AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE CON ATTREZZATURE RICETTIVE ALBERGHIERE ED EXTRA ALBERGHIERE ESISTENTI DA CONFERMARE E DI NUOVO IMPIANTO¹

Queste aree sono destinate alle attrezzature e servizi connessi all'attività turistica, *Tr* e *Pe* di cui all'art. 10 delle presenti Norme.

In questa zona, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art. 5.

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio.

Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto e non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.

Gli interventi di d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione che interessano Sul non superiori a 2.500 m² possono avvenire con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf =	0,75 m ² /m ² , salvo che per le aree contrassegnate dal simbolo ▲ dove non può superare 0,50
Rc =	50%
H	non superiore a 14 m, salvo che per le aree contrassegnate dal simbolo ▲ dove l'altezza non può superare m 8 Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 m
Ppr.	parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp	aree a verde privato nella misura minima di 0,30 m ² ogni m ² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Qualora la Sul interessata dagli interventi di cui al comma precedente sia superiore a 2.500 m², è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut =	0,5 m ² /m ²
Rc =	50%

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



H = non superiore a 14 m

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico tale parametro deve essere inferiore a quello degli edifici esistenti e comunque non superiore a 10,50 mPpr parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art.39 Parcheggi Privati

SVp aree a verde privato nella misura minima di 0,30 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).



26. (A.E.M.) AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE MISTE¹

Queste aree di origine industriale e artigianale, sono caratterizzate dalla compresenza di attività economiche che hanno parzialmente sostituito l'originario tessuto industriale. Il PRG intende confermare questa specifica caratteristica insediativa.

Nella zona sono consentite le seguenti attività di cui all'art. 5 delle presenti Norme:

- **I, Ap, As**- Attività economiche industriali e artigianali;
- **Re** (una sola unità abitativa con Sul massima di 150 m² adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia) utilizzando non più del 10% della Sul realizzabile sul lotto;
- **Ta, Tr**, con l'esclusione delle **Ta7**;
- **Ts** – attività sportive, ricreative
- **Ci** – commercio all'ingrosso;
- **Cd** – commercio al dettaglio, secondo le previsioni delle Norme per gli insediamenti commerciali di cui alla Parte Sesta delle presenti norme.
- **Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** – attività paracommerciali

Sono comunque fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate agli effetti edilizi e urbanistici.

Nell'ambito delle Zone A.E.M. è consentito il trasferimento totale o parziale della Sul eccedente l'indice massimo da un lotto all'altro e l'utilizzazione della Sul trasferita dalle Aree destinate ai servizi e alle attrezzature di uso collettivo interne alla zona a condizione che non sia comunque superato l'Uf massimo e siano rispettate le altre norme urbanistiche ed edilizie di zona, comprese quelle sulle destinazioni d'uso e attività ammesse.

I trasferimenti di Sul e le connesse cessioni di aree a standard devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano esecutivo delle aree in cui la Sul è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.

In questa zona, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente art.5.

Gli interventi di demolizione sono consentiti qualora non siano in contrasto con norme specifiche previste per l'edificio.

Gli interventi di: a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, si attuano a mezzo di

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



intervento edilizio diretto e non comportano l'obbligo di adeguarsi alle norme di zona relative al verde privato e ai parcheggi privati, se non nei casi previsti dall'art. 39 - Parcheggi Privati.

Sono altresì ammessi gli interventi di: d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento;

Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, qualora la Sul interessata dall'intervento non sia superiore a 2.500 m², nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- U_{fbase}: = 0,25 m²/m²
- U_{fmax}: = 0,75 m²/m²
- Rc = 50%
- H non superiore a 14 m
- D pari all'altezza H con un minimo di 10 m
- Dc 1/2 H con un minimo di 5 m
- Ppr. parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
- SVP: aree a verde privato nella misura minima di 0,30 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Qualora la Sul interessata dall'intervento sia superiore a 2.500 m², è prescritta la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri: .

- U_{tbase}: = 0,25 m²/m²
- U_{tmax}: = 0,75 m²/m²
- Rc = 50%
- H non superiore a 14 m
- D pari all'altezza H con un minimo di 10 m
- Dc 1/2 H con un minimo di 5 m
- Ppr. parcheggi privati nella misura e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
- SVP: aree a verde privato nella misura minima di 0,30 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).



PARTE QUINTA

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

27. ZONE R.U. DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

In queste zone sono ricomprese aree edificate con edifici impropri per uso, impianto urbanistico o caratteristiche architettoniche che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica anche la fine di recuperare aree a standard.

In relazione alle loro caratteristiche territoriali queste zone sono suddivise in più sottozone:

Sottozone R.U.R.

A queste sottozone è assegnata una destinazione prevalente residenziale. In esse sono ammesse le stesse destinazioni d'uso e attività ammesse nelle Zone R.C. con la specificazione che la residenza non può superare l'80% e le altre attività non possono superare il 40% della S.u.l. ammissibile.¹

In queste sottozone il P.R.G. si attua mediante piano esecutivo esteso all'unità urbanistica perimetrata nelle tavole di Azzonamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut base = 0,15 m²/m² di St

Ut max = 0,50 m²/m² di St

Rc = 50%

Np 4 piani

H non superiore a 12 m

Ppr: nelle misure e con le modalità previste dall'Art. 39 Parcheggi Privati

SVp: aree a verde privato nella misura minima di mq 0,30 ogni mq di Sf, di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili);

la ricostruzione della sul preesistente è ammessa solamente fino alla saturazione di Ut max, ma non richiede trasferimento di capacità edificatoria dall'esterno.

All'interno dell'unità devono essere reperite aree per servizi e attrezzature di uso collettivo nella misura minima prevista dall'art. 14 - Dotazione di Aree per Servizi e Attrezzature di Uso Collettivo. Dovranno comunque essere assicurate aree a verde attrezzato e a parcheggi pubblici pari alla metà della dotazione complessiva.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e le distanze verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

¹ comma modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.19 del 22.03.2016, esecutiva il 4.04.2016



Norme transitorie

Fino all'approvazione del Piano esecutivo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A..

Sottozone R.U.E.

¹A queste sottozone è assegnata una destinazione prevalente produttiva. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività:

- **Re** – Residenza, nel limite massimo del 30% della Sul prevista dal piano esecutivo
- **As** - Artigianato di servizio all'auto e all'automobilista (carrozziere, meccanico, elettrauto, gommista, centro revisioni,...)
- **Ta**
- **Tr** – Attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere: alberghi, residence, ostelli, collegi, con relativi servizi integrati
- **Ts** - Attività sportive, ricreative
- **Tp** – servizi alla produzione (quali laboratori e centri di analisi e ricerca, attività formative), produzione e fornitura di servizi informatici e di telecomunicazione, produzione e fornitura di servizi pubblici o a carattere sociale
- **Cd** - Commercio al dettaglio, secondo quanto prescritto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte delle presenti norme
- **Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** – attività paracommerciali

Nel loro complesso le attività economiche non dovranno essere inferiori al 70% della Sul prevista dal Piano esecutivo.

In queste sottozone il P.R.G. si attua mediante piano esecutivo esteso all'unità urbanistica perimetrata nelle tavole di Azzonamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ut base: 0,15 m²/m²

Ut max: 0,50m²/m²

Rc = 50 %

H non superiore a 14 m

Ppr nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

SVp aree a verde privato nella misura minima di 0,30 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

la ricostruzione della sul preesistente è ammessa solamente fino alla saturazione di Ut max, ma non richiede trasferimento di capacità edificatoria dall'esterno.

All'interno dell'unità devono essere reperite aree per servizi e attrezzature di uso collettivo nella misura minima prevista dall'art. 14 - Dotazione di Aree per Servizi e Attrezzature di Uso Collettivo. Dovranno comunque essere assicurate aree a verde attrezzato e a parcheggi pubblici pari alla metà della dotazione complessiva.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e le distanze verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Norme transitorie

Fino all'approvazione del Piano esecutivo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

¹Prima del completamento del comparto R.U.E. di viale Macallè dovrà essere demolito l'edificio esistente in fregio a via Maglioleo (catastralmente identificato al N.C.E.U. al foglio 550, particella 19) e l'area dovrà essere privata di ogni copertura artificiale per tornare alle originarie condizioni di permeabilità e di conseguente naturalità.

¹ comma aggiunto con Variante 1/2018 approvata con delibera Consiglio Comunale n.30 del 26.5.2020



Sottozone R.U.S.

¹Queste sottozone comprendono gli interventi di ristrutturazione urbanistica, o di recupero e rifunzionalizzazione di compendi immobiliari rilevanti, ai quali, per posizione e/o valore documentario e/o entità del comparto, viene attribuita una normativa specifica.

R.U.S.1 (Comparto area "Ex Rivetti")

Criteria quantitativi e funzionali

²In questa area è ammessa l'edificazione di una Sul massima di 47.000 mq suddivisa nelle seguenti attività, nei limiti massimi e minimi sottospecificati:

- **Re:** 20.000 m² massimi di Sul;
- **Cd:** 11.500 m² massimi di Sul, con esclusione delle medie e grandi superfici di vendita del settore alimentare e comunque nel rispetto delle Norme sulle attività commerciali di cui alla Parte Sesta delle presenti norme;
- **Ta, Tr, Ts, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg:** 15.500 m² minimi di Sul;

Indici e parametri urbanistici:

- H determinata dal Piano Particolareggiato;
- Ppr nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati;

Il volume reale massimo edificabile fuori terra per i nuovi edifici non potrà in ogni caso superare i 180.000 m³.

Aree per standard urbanistici: in misura non inferiore a quella prescritta dall' Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni. Tali aree devono essere cedute e/o asservite, nella loro interezza, all'interno del comparto.

Modalità attuative

L'attuazione del P.R.G. avverrà tramite intervento edilizio a seguito di definitiva approvazione di Piano Particolareggiato.

La definizione dell'assetto planivolumetrico è demandata al Piano Particolareggiato redatto dalla Amministrazione in coerenza con gli indirizzi normativi del P.R.G..

Fino all'approvazione del Piano esecutivo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A..

Assetto insediativo:

L'impianto urbano dovrà essere riconducibile alla configurazione per isolati della città storica.

¹ comma modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n° 47 del 27.4.2010, esecutiva il 10.5.2010

² paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Accessibilità:

Il sistema delle reti di relazione dovrà prevedere la realizzazione di diversi livelli gerarchici:

il primo, urbano di scorrimento, in interrato dovrà costituire un tratto della strada di gronda prevista dal Documento Direttore e dal masterplan del Parco Urbano Fluviale nella Valle del Cervo. Il tracciato, da definirsi in sede di progetto guida e nella fase di attuazione dell'intervento, dovrà risultare indipendente dalla Via Carso.

A tale nuova strada potranno essere direttamente connessi i parcheggi a servizio delle attività commerciali e terziarie.

il secondo, di quartiere, consisterà nella riqualificazione a strada urbana delle attuali vie Bertodano, Cernaia e Carso.

Rapporto con gli spazi pubblici e con il centro città

L'intervento dovrà valorizzare il ruolo di asse civico urbano dell'asta di Via Lamarmora e Via Bertodano, mantenendone la continuità e realizzando un sistema di quinte in grado di focalizzare l'esito est di questo asse sulla Valle del Cervo.

Dovrà essere garantita la fruibilità pubblica degli spazi tra il terminale orientale di Via Bertodano e la promenade pubblica lungo il margine del terrazzo fluviale del Cervo, individuata negli elaborati di PRG

L'organizzazione degli spazi pubblici dovrà inoltre assicurare la continuità dei tracciati di relazione all'interno del Parco e verso Chiavazza.

Rapporto con il paesaggio urbano e con il paesaggio della valle del Cervo

L'intervento dovrà realizzare, per le parti di sua competenza, una passeggiata pedonale lungo il margine del terrazzo, collocata all'interno di una fascia di spazi pubblici, che assicuri la continuità di percorrenza con affaccio sulla valle del Cervo e, in direzione sud, il percorso previsto verso le ex Pettinature Riunite, in direzione nord lungo il tracciato della ex tranvia delle valli.

R.U.S. 2

(Comparto area "ex Ospedale" compreso tra le vie Caraccio, Carducci e Marconi)¹

Criteri quantitativi e funzionali

²In questa area, a seguito del trasferimento della struttura ospedaliera, è ammessa l'utilizzazione di una Sul massima pari a 34.000 m² suddivisa nelle seguenti attività e nei limiti massimi ove specificati:

- *Ta*
- *Tr* Attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere: alberghi, residence, ostelli, collegi, con relativi servizi integrati;
- *Ts* Attività sportive, ricreative

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera. Consiglio. Comunale n° 47 del 27.4.2010, esecutiva il 10.5.2010

² paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



- **Tp** Servizi alla produzione (quali laboratori e centri di analisi e ricerca, attività formative), produzione e fornitura di servizi informatici e di telecomunicazione, produzione e fornitura di servizi pubblici o a carattere sociale;
- **As** Artigianato di servizio all'auto e all'automobilista (carrozziere, meccanico, elettrauto, gommista, centro revisioni,...);
- **Cd** Attività commerciali al dettaglio, nel rispetto delle disposizioni sulle attività commerciali di cui alla Parte VI delle presenti norme (nel limite massimo di 6000 mq di s.u.l.);
- **Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** – attività paracommerciali
- **Re** Residenza ed accessori alla residenza (nel limite massimo di 4000 mq di s.u.l.);

L'intervento dovrà limitarsi al riuso degli edifici esistenti, pertanto non sono ammesse nuove costruzioni ma solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei singoli edifici del complesso edilizio esistente.

E' prevista la demolizione di superfetazioni e di immobili privi di valore storico incompatibili con il contesto anche al fine di dotare l'area delle necessarie infrastrutture pubbliche.

Indici e parametri:

Ppr nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

SVp aree a verde privato nella nella misura minima di mq 0,30 ogni mq di Sul.

Aree per standard urbanistici: in misura non inferiore a quella prescritta dall' Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni.

Tali aree e/o edifici devono essere ceduti e/o asserviti, nella loro interezza, all'interno del comparto.

Tali aree potranno essere realizzate anche su più livelli all'interno del comparto.

Ferma restando la dotazione minima di parcheggi pubblici previsti dalla legislazione vigente e quanto ulteriormente prescritto nelle presenti norme relativamente alle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, potranno altresì essere realizzate attrezzature pubbliche di interesse comune all'interno degli edifici esistenti da computarsi quale standard.

Modalità attuative

L'attuazione delle trasformazioni consentite dal P.R.G. avverrà tramite permesso di costruire a seguito di definitiva approvazione di Piano Particolareggiato (P.P).

Dal trasferimento delle funzioni ospedaliere fino all'approvazione del Piano attuativo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria di cui all'art.5 delle presenti N.T.A..

Rapporto con gli spazi pubblici e con il centro città

L'intervento dovrà valorizzare il ruolo del sistema dei bastioni verdi di Via Carducci che dovrà integrarsi con il sistema degli spazi pubblici e di verde privato previsti nel progetto garantendo la fruibilità pubblica e la pedonalizzazione dell'intero isolato e la sua accessibilità sui quattro lati del perimetro.

In particolare dovrà essere privilegiato il rapporto con il centro storico attraverso l'asse della via Dal Pozzo.

L'armatura urbana di piazze e percorsi pubblici dovrà ruotare attorno ad uno spazio di ampie proporzioni da localizzarsi alle spalle del monoblocco, in luogo del padiglione Caraccio che dovrà essere demolito, anche al



fine di recuperare i corretti rapporti volumetrici tra l'edificio multipiano ed i restanti edifici bilanciandone la considerevole mole, oggi fuori scala, con un adeguato spazio di rispetto dagli altri immobili di più antico impianto.

In considerazione degli elevati valori di qualità e di tipicità del complesso architettonico e urbanistico e dei singoli elementi che lo costituiscono, l'intervento dovrà conservare e valorizzare i caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento storico e dei suoi rapporti con l'intorno - quali il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, il chiostro, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni e di volumi edilizi non coerenti con il contesto, quali la manica di chiusura del chiostro di più recente costruzione.

Le aree a parcheggio pubblico e privato dovranno, prevalentemente, essere collocate in interrato.

Le aree a parcheggio in superficie dovranno essere piantumate con un sesto di impianto che garantisca l'ombreggiamento dei posti auto; le essenze utilizzate dovranno essere definite in accordo con le indicazioni del settore Ambiente del Comune di Biella.

Le aree scoperte non pavimentate dovranno in ogni caso essere adeguatamente alberate.

R.U.S. 3 (Complesso dell'ex Cotonificio Bracco di Chiavazza)

Criteria quantitativi e funzionali

In questa area è ammessa l'edificazione di una Sul massima di 5.000 mq suddivisa nelle seguenti attività, nei limiti massimi e minimi sottospecificati:

Re : min 4.000 m² di Sul

Cd: max 1.000 m² di Sul

Indici e parametri urbanistici:

H non superiore a 10 m

N_{pmax} 3

R_c 50 %

P_{pr} nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

SV_p aree a verde privato nella misura minima di mq 0,30 ogni mq di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili)..

Aree per standard urbanistici: in misura non inferiore a quella prescritta dall' Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni.

Tali aree devono essere ceduti e/o asserviti, nella loro interezza, all'interno del comparto.

Modalità attuative

L'attuazione del comparto è subordinata alla approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) conforme agli indirizzi planivolumetrici determinati dal P.R.G..



Fino all'approvazione del Piano esecutivo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A..

Assetto insediativo:

L'assetto planivolumetrico dovrà favorire la percezione della presenza del Cervo e degli spazi del Parco fluviale, oltre a costituire elementi di continuità con le aree del Parco Storico di Villa Mosca.

Accessibilità:

L'intervento dovrà prevedere un miglioramento della strada lungo l'argine del Cervo e fornire spazi di parcheggio a servizio della fruizione del Parco e delle attrezzature sportive di Chiavazza, con la salvaguardia delle fasce ai lati della strada d'argine al fine di un eventuale futuro rafforzamento di tale percorso. Inoltre dovranno essere ampliate le fasce laterali di Via Milano, realizzando spazi pedonali lungo il lato sud e una significativa dotazione di aree per il parcheggio sufficienti ad assorbire la nuova domanda di stazionamento e quella pregressa che oggi insiste su via Milano e sulla strada lungo argine.

Rapporto con gli spazi pubblici e con il centro città

L'intervento dovrà valorizzare il rapporto tra la Valle del Cervo, che dovrà trovare in questa zona una dotazione di servizi per la sosta e la fruizione, e il centro di Chiavazza.

Dovrà essere favorita l'integrazione con le vicine attrezzature sportive di Chiavazza.

L'organizzazione degli spazi pubblici dovrà inoltre assicurare la continuità dei tracciati di relazione all'interno del Parco Urbano Fluviale nella Valle del Cervo.

Rapporto con il paesaggio urbano e con il paesaggio della valle del Cervo

L'intervento dovrà realizzare, per le parti di sua competenza la sistemazione e la riqualificazione naturalistica del tratto di strada lungo argine e dell'argine stesso, realizzando anche spazi per il parcheggio dei fruitori (che potranno utilizzare la sosta prevista per il soddisfacimento dell'attuale fabbisogno pregresso), garantendo, ove possibile, la continuità verso il Centro di Chiavazza, il Parco di Villa Mosca e le attrezzature sportive al termine della Via della Stazione.

Le aree a parcheggio in superficie dovranno essere realizzate con tecniche che consentano l'inerbimento, quale il prato armato, opportunamente irrigate e mantenute.

Le aree a parcheggio in superficie dovranno essere piantumate con un sesto di impianto che garantisca l'ombreggiamento dei posti auto; le essenze utilizzate dovranno essere definite in accordo con le indicazioni del settore Ambiente del Comune di Biella.

Le aree scoperte non pavimentate dovranno in ogni caso essere adeguatamente alberate.



R.U.S.4 (Comparto di Via Cottolengo)¹

Criteria quantitativi e funzionali

In questa area è ammessa l'edificazione di una Sul massima di 18.000 mq, suddivisa nelle seguenti attività, nei limiti minimi e massimi di seguito specificati:

Attività sanitarie e socio-assistenziali: minimo 4.000 m² di Sul

Attività amministrative e ricettive: max. 6.000 m² di Sul

Attività commerciali: max. 6.000 m² di Sul nel rispetto delle previsioni del Piano Commerciale.

Indici e parametri urbanistici:

N_{pmax}: 2

H non superiore a 10 m, con esclusione di locali tecnici o tecnologici per i quali è consentita altezza massima pari a 18 m.

Rc: 50 %

Ppr: nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati

SVp: aree a verde privato nella misura minima di mq 0,30 ogni mq di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Aree per standard urbanistici:

In misura non inferiore a quelle prescritte dall'art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni. In particolare sono previste aree per parcheggi pubblici e per spazi pubblici a parco e la possibilità di insediare sedi di uffici di amministrazioni a carattere socio-sanitario.

Tali aree devono essere cedute e/o asservite per una quota parte non inferiore al 30%, all'interno dei lotti destinati all'edificazione e, per la restante parte, negli spazi pubblici destinati alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse comunale posti all'interno del perimetro del comparto.

Modalità attuative

Stante il rilevante interesse pubblico rivestito dal Centro Medico per la cura dei tumori pediatrici, l'attuazione del P.R.G. avverrà tramite permesso di costruire a seguito di definitiva approvazione di Piano Particolareggiato (P.P.) esteso all'intera area perimetrata nella tavola di azzonamento del P.R.G.

Il Piano Particolareggiato determinerà le tempistiche e lo sviluppo attuativo del comparto.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A..

Sono prescritti la conservazione e il restauro della ciminiera esistente, quale testimonianza documentale di archeologia industriale.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consig. Comunale n.154 del 20.12.2011 e variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n. 12 del 21.2.2012



Trattandosi di un intervento che interessa un compendio immobiliare posto parzialmente fuori dai confini del Comune di Biella dovranno essere concertate con il comune di Gaglianico le procedure di allineamento degli strumenti urbanistici nonché gli aspetti attinenti all'attuazione degli interventi.

Accessibilità:

L'accessibilità ai comparti dovrà essere garantita sia verso est, lungo la Strada Trossi in Comune di Biella, sia verso ovest, lungo via Cottolengo-via Gramsci in Comune di Gaglianico.

Dovrà inoltre essere realizzata una pista ciclabile su sede propria, separata dalla viabilità veicolare, di sezione non inferiore a 2,50 metri, a collegamento del comparto con la pista ciclabile esistente presso la via Sandigliano.

Rapporto con il paesaggio urbano

Le aree a parcheggio in superficie dovranno essere piantumate con un sesto di impianto che garantisca l'ombreggiamento dei posti auto; le essenze utilizzate dovranno essere definite in accordo con le indicazioni del settore Ambiente del Comune di Biella.

Le aree scoperte non pavimentate dovranno in ogni caso essere adeguatamente alberate.

R.U.S.5 (Comparto ex Pettinature riunite)¹

La riqualificazione dell'ambito deve privilegiare il recupero e la rifunzionalizzazione della parte dell'immobile di riconosciuto valore documentario quale opera di rilievo dell'architetto Giuseppe Pagano, al fine preservarne l'impianto progettuale originario, rendendolo più riconoscibile e contestualmente di liberare lo spazio indispensabile per il reperimento delle aree a standard e per l'adeguamento della viabilità adeguando opportunamente l'innesto su via Carso della strada di Gronda.

Criteria quantitativi, tipologici e funzionali

²In questa area è ammessa l'utilizzazione di una Sul massima di 17.000 mq suddivisa nelle seguenti attività, e nei limiti massimi ove specificati:

- **Ta**
- **Tr** Attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere: alberghi, residence, ostelli, collegi, con relativi servizi integrati;
- **Tp** servizi alla produzione (quali laboratori e centri di analisi e ricerca, attività formative), produzione e fornitura di servizi informatici e di telecomunicazione, produzione e fornitura di servizi pubblici o a carattere sociale;
- **Ts** attività sportive, ricreative
- **As** artigianato di servizio all'auto e all'automobilista (carrozziere, meccanico, elettrauto, gommista, centro revisioni,...);

¹ paragrafo inserito con variante approvata con delibera. Consiglio Comunale n° 47 del 27.4.2010, esecutiva il 10.5.2010

² paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



- **Cd** Attività commerciali al dettaglio, nel rispetto delle disposizioni sulle attività commerciali di cui alla Parte VI delle presenti norme;
- **Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** – attività paracommerciali

L'intervento dovrà limitarsi al riuso degli edifici esistenti, pertanto non sono ammesse nuove costruzioni ma solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del complesso edilizio esistente.

E' prevista la demolizione di superfetazioni e di immobili privi di valore storico incompatibili con il contesto anche al fine di dotare l'area delle necessarie infrastrutture pubbliche.

Indici e parametri:

Rc	60 %
Ppr	nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati
SVp	aree a verde privato nella misura minima di mq 0,30 ogni mq di Sul

Aree per standard urbanistici: in misura non inferiore a quella prescritta dall' Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni.

Tali aree e/o edifici devono essere ceduti e/o asserviti, nella loro interezza, all'interno del comparto.

Dovrà altresì essere risolto l'innesto tra la strada di gronda e la via Carso mediante un corretto dimensionamento dell'incrocio a rotatoria.

Modalità attuative

L'attuazione delle trasformazioni consentite dal P.R.G. avverrà tramite permesso di costruire a seguito di definitiva approvazione di Piano Particolareggiato (P.P.).

Fino all'approvazione del piano attuativo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria di cui all'art.5 delle presenti N.T.A.

R.U.S. 6 – Comparto ex FILA¹

L'intervento è volto alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del compendio immobiliare già sede storica dello stabilimento FILA attraverso un intervento di ristrutturazione che tenda a valorizzare l'immagine dell'impianto edilizio originario anche mediante la rimozione selettiva di alcune porzioni non coerenti con il contesto.

¹ paragrafo inserito con variante approvata con delibera. Consiglio. Comunale n° 47 del 27.4.2010, esecutiva il 10.5.2010



Criteria quantitativi, tipologici e funzionali

¹ In questa area è ammessa l'insediamento di una Sul massima di 4.500 mq suddivisa nelle seguenti attività, nei limiti massimi sottospecificati:

- *Ta, Tr, Tp, Ts, As*
- *Cd* (limitatamente ad esercizi di vicinato) fino ad un massimo di 500 mq di s.u.l.
- *Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg* – attività paracommerciali

L'intervento dovrà limitarsi al riuso degli edifici esistenti, pertanto non sono ammesse nuove costruzioni ma solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del complesso edilizio esistente.

E' ammessa la demolizione di eventuali superfetazioni o di immobili privi di valore storico incompatibili con il contesto.

Indici e parametri urbanistici:

- Rc: non superiore all'esistente
- Ppr: nelle misure e con le modalità previste dall'art.39 Parcheggi Privati; è previsto il riuso del fabbricato con copertura a *shed* per la realizzazione di parcheggi privati

Aree per standard urbanistici: in misura non inferiore a quella prescritta dall' Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per le diverse destinazioni.

Tali aree devono essere cedute o asservite, nella loro interezza, all'interno del comparto.

E' comunque prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato nell'area prospiciente la via Cavour.

Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla definitiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) esteso all'area perimetrata nella tavola di azionamento del P.R.G. o, alternativamente, alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini l'intervento nel rispetto delle citate esigenze pubbliche.

Fino all'approvazione del Piano esecutivo, o alla stipula della convenzione, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.

Rapporto con il paesaggio urbano

L'intervento dovrà prevedere la demolizione del muro di recinzione sulla via Cavour in modo da garantire il conseguimento di nuovi rapporti visivi e funzionali con il contesto urbano.

Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere inerbite almeno per una quota pari al 30% e piantumate con un sesto di impianto che garantisca l'ombreggiamento dei posti auto; le essenze utilizzate dovranno essere definite in accordo con le indicazioni del settore Ambiente del Comune di Biella.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



PARTE SESTA

NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

28. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGLI EFFETTI DELLA LEGISLAZIONE SUL COMMERCIO ¹

Il Comune di Biella ai sensi dell'art. 11 della deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata dalla D.C.R. 59 – 10831 del 24 marzo 2006 (di seguito indicata come “criteri regionali”) rientra nei Comuni Polo della rete Primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti.

Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art.4, comma 1° del D.Lgs. 114/1998.

La delibera del C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 come modificata dalla D.C.R. 347 – 42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. 59 – 10831 del 24 marzo 2006. costituisce il riferimento da assumere per l'applicazione della presente normativa.

Lo strumento urbanistico riconosce zone d'insediamento commerciale A1, A3, A4, L1, L2 rappresentate nella tavola grafica n. 12. “Individuazione degli insediamenti commerciali” così articolate:

Addensamenti

A1 Capoluogo - corrispondente di massima al nucleo di antica formazione di Biella capoluogo, comprensivo di tutte le vie limitrofe con forte e consolidata vocazione all'insediamento di attività commerciali, del nucleo di antica formazione del borgo storico del Piazza e di aree localizzate in Riva con caratteristiche di pregio architettonico;

A1 Chiavazza - corrispondente al nucleo di antica formazione di Chiavazza;

A3 - corrispondente agli edifici esistenti e realizzati lungo entrambi i fronti delle seguenti vie e piazze (salvo quanto diversamente specificato):

- a) via Rosselli (nel tratto compreso tra via Delleani e via Cavaglià),
- b) via Lamarmora (parte sud),
- c) via Bertodano (parte sud),
- d) via Torino,
- e) piazza Adua (semicerchio est),
- f) viale Roma,
- g) via Candelo (nel tratto compreso tra piazza Adua e corso Lago Maggiore),
- h) corso Europa (nel tratto compreso tra via Candelo e corso San Maurizio),

¹ Parte modificata con variante approvata con DCC n. 41 del 7 apr 2008, variante approvata con DCC n°36 del 24.3.2010, variante approvata con DCC n. 104 del 27.09.2010, con variante approvata con DCC n°12 del 21.2.2012



i) via Cottolengo.

A3 Comparto di via Cottolengo - corrisponde alla porzione di territorio a confine con il Comune di Gaglianico, fraposta fra la via Gramsci (S.S. 143), prosecuzione della via Cottolengo, e la via Cavour (S.S. 230);

A4 - corrispondente alle proprietà poste lungo entrambi i fronti di via Milano (nel tratto compreso tra via Gamba ed il confine con Vigliano Biellese sul lato Sud della via).

Localizzazioni

L1 - corrispondente ai comparti di riqualificazione del “Bottalino” (localizzato all’incrocio tra le vie Avogadro e Juarra), “Rivetti” (localizzato a est di via Cernaia) e “Strada al Maglioleo” (localizzato in corrispondenza del comparto di riqualificazione in affaccio sulla Strada al Maglioleo);

L2 - corrispondente alla zona interessata dal piano particolareggiato sul lato est del tratto terminale e non edificato di corso Europa, al confine con il comune di Gaglianico.

L'addensamento A1 e le localizzazioni ricomprendono tutti gli edifici aventi affaccio sulle vie e sulle piazze comprese nel perimetro dello stesso sulla base dell'individuazione cartografica di cui all'allegata tavola grafica n. 12;

L'addensamento areale A3 – “Comparto di via Cottolengo” riguarda tutti gli immobili esistenti e previsti compresi nel relativo perimetro.

Gli addensamenti lineari A3, A4 comprendono le strutture commerciali con ingresso ubicato lungo il fronte dell'addensamento o su strada di servizio a fondo cieco dipartentesi dal fronte dell'addensamento, nonché tutte le proprietà alle quali (alla data di adozione della presente normativa) si possa accedere direttamente dal fronte dell'addensamento.

Nelle aree urbanistiche che non rientrano nelle categorie precedenti e nelle quali il PRGC ammette la destinazione d'uso commercio al dettaglio è possibile l'insediamento dei soli negozi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 m²).



29. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Le strutture distributive per la vendita al dettaglio sono classificate sulla base della seguente tabella in conformità alle prescrizioni dell'art. 8 della deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 563-13414 del 29/10/1999:

TABELLA A) Classificazione della tipologia delle strutture distributive

ESERCIZI DI VICINATO:

esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250;

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;

centri commerciali:

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

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

offerta mista:

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

offerta extralimentare:

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

centri commerciali:

- G-CC1: superficie di vendita non superiore a mq. 6.000;
 - G-CC2: superficie di vendita da mq. 6.001 a mq. 12.000;
 - G-CC3: superficie di vendita da mq. 12.001 a mq. 18.000;
 - G-CC4: superficie di vendita superiore a mq. 18.000;
-

L'**offerta commerciale** è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale e si articola in alimentare, extra-alimentare e mista.

Sono **esercizi di vicinato** quelli aventi superficie di vendita al dettaglio pari o inferiore a mq. 250.



Sono **medie strutture di vendita** gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra mq 251 e mq 2.500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono **grandi strutture di vendita** gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2.500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.

Sono **Centri Polifunzionali** le strutture unitarie destinate ad una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.

Sono **Centri Commerciali** le strutture fisico-funzionali concepite e organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituite da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale è dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Il centro commerciale è unitario rispetto: al sistema del traffico, al parcheggio, ai servizi ad uso collettivo di vario genere e dimensione, pubblici o privati. Il consumatore percepisce un'immagine unitaria dell'offerta commerciale e dei servizi connessi. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

La **superficie di vendita** risulta definita dall'art. 5 della deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.

30. CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DI P.R.G. ¹

La tabella della compatibilità tipologica che segue determina le caratteristiche dimensionali e merceologiche dei singoli insediamenti commerciali ammessi nelle diverse zone.

¹ *Le norme di cui al presente articolo sono riportate a solo titolo illustrativo e corrispondono a quelle determinate in base di approvazione dei criteri comunali di cui all'art.8, comma 3 del D.Lgs. 114/98 ed all'art.4 comma 1 della legge regionale sul commercio. Pertanto la modifica di tali criteri comporterà l'automatico adeguamento del presente articolo senza necessità di attuare alcuna procedura di variante*

TABELLA B) – Compatibilità dimensionale ¹

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A1	A3	A4	L1	L2
VICINATO	fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
M - SAM 1	251 - 400	SI	SI	SI	SI	NO
M - SAM 2	401 - 900	SI	SI	SI	SI	NO
M - SAM 3	901 - 1.800	NO	SI	NO	SI	SI (1)
M - SAM 4	1.801 - 2.500	NO	SI	NO	SI	SI (1)
M - SE 1	251 - 400	SI	SI	SI	SI	SI
M - SE 2	401 - 900	SI	SI	SI	SI	SI
M - SE 3	901 - 1.800	SI	SI	NO	SI	SI
M - SE 4	1.801 - 2.500	SI	NO	NO	NO	SI
M - CC	251 - 2.500	SI	SI	NO	SI	SI
G - SM 1	2.501 – 4.500	NO	NO	NO	NO	SI
G - SM 2	4.501 – 7.500	NO	NO	NO	NO	NO
G - SM 3	7.501 - 12.000	NO	NO	NO	NO	NO
G - SM 4	Oltre i 12.000	NO	NO	NO	NO	NO
G - SE 1	2.501 – 3.500	NO	SI	NO	SI (2)	SI
G - SE 2	3.501 – 4.500	NO	NO	NO	NO	NO
G - SE 3	4.501 - 6.000	NO	NO	NO	NO	NO
G - SE 4	Oltre i 6.000	NO	NO	NO	NO	NO
G - CC 1	Fino a 6.000	NO	SI	NO	SI (2)	SI
G - CC 2	6.001 – 12.000	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G - CC 3	12.001 – 18.000	NO	NO	NO	NO	NO
G - CC 4	Oltre i 18.000	NO	NO	NO	NO	NO

¹ Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 18/12/2018 (adeguamento dei criteri di programmazione commerciale)

**(1) Legenda:**

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (deboli)
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
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

Per gli esercizi di vicinato, cioè con superficie di vendita non superiore a 250 mq, non è posta altra limitazione al di fuori della compatibilità con la zonizzazione urbanistica

31. MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nei progetti edilizi relativi ad esercizi commerciali la superficie di vendita, misurata in metri quadri netti, deve essere specificatamente identificata e distinta nelle planimetrie da allegare agli atti autorizzativi dalle altre superfici (servizi, depositi/magazzini, uffici, esposizioni, distribuzione) che concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e che devono a loro volta essere specificatamente identificate funzionalmente.

L'approvazione di progetti relativi a centri commerciali con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 mq e superficie utile lorda di pavimento superiore a 4.000 mq sono soggetti a alla fase di verifica di cui all'art. 4, c. 1, L.R. 14 dicembre 1998, n. 40.

I rilasci delle autorizzazioni commerciali per nuove aperture, trasferimenti ed ampliamenti, anche nell'ambito di riutilizzazione di edifici esistenti, per superfici di vendita superiori a 1.800 mq e, nel caso delle L.2, superiori a 900 mq sono subordinati a valutazione di impatto sulla viabilità dell'area e a studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere considerati:

- a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
- b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo, convenzionalmente, un flusso viario, in ora di punta pari a 1,2 volte la capienza del parcheggio (di dimensione conforme ai disposti dell'articolo), sia in entrata sia in uscita;



- c) il traffico ordinario, assumendo il maggior valore (depurato dalle stagionalità) stimato dalla ore 18 alle ore 19 del venerdì e sabato;
- d) l'organizzazione e la portata degli accessi.

Lo studio di impatto ambientale deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.

Il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture commerciali o per la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato al soddisfacimento dello standard di parcheggio nella misura maggiore fra quelle stabilite dall'art. 39 delle presenti norme e dall'art 25 della D.C.R. 59 – 10831 del 24 marzo 2006 e s.m.i..

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di approvazione della presente variante alle N.T.A. del P.R.G.C., o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.



PARTE SETTIMA

ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

32. ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE (E)

Per quanto non evidenziato nelle presenti norme, o in contrasto, valgono le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

32.1. Norme generali per tutte le zone agricole

Rientrano in questa categoria le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico naturale ed ecologico.

¹Fatte salve le limitazioni di cui al successivo paragrafo 32.5, in queste aree sono ammesse le attività e le destinazioni di cui al precedente art.10, paragrafo 10.5 - Attività agricole - E: ed in particolare:

- attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi per attrezzi, materiali e prodotti da impiegare nell'attività agricola);
- attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli provenienti dalla coltivazione di fondi o necessari alla conduzione delle aziende agricole;
- impianti ed attrezzature per l'allevamento di animali (es.: stalle concimaie, recinti),
- serre per la coltivazione;
- residenze rurali per gli imprenditori agricoli professionali,
- attrezzature per lo svolgimento di attività agrituristiche.

Sono comunque fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate.

In relazione alle loro caratteristiche territoriali le zone agricole sono suddivise in due sottozone: Zona agricola normale (E1) e Zona agricola di interesse paesistico ambientale (E2).

Il P.R.G. in queste zone si attua per mezzo di intervento edilizio diretto che deve essere finalizzato alla valorizzazione ed al recupero del paesaggio e del patrimonio agricolo, alla tutela ed all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni economiche, abitative e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli. I soggetti attuatori sono definiti dall'Art.25 della L.R. 56/77.

In particolare, nelle parti di aree agricole (E1 ed E2) ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, dovranno essere tutelati e opportunamente valorizzati gli elementi di interesse documentario, culturale e paesaggistico che caratterizzano detto paesaggio (ad es. filari di alberi, muri a secco, rete irrigua, viabilità agricola)

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglios . Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



In questa zona l'altezza delle costruzioni, misurata secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, non deve superare i 7 metri.

La costruzione di autorimesse a servizio di edifici residenziali insistenti in area agricola, limitatamente al soddisfacimento dello standard di parcheggio privato di cui all'art. 39 Parcheggi Privati, interrate o aventi le caratteristiche di "basso fabbricato" secondo la definizione del Regolamento Edilizio, può avvenire sulle porzioni di area di stretta pertinenza dell'edificio, nel rispetto delle alberature esistenti, ove non risulti possibile ricavarli nei corpi di fabbrica esistenti.

32.2 - Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente¹

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c1) Restauro Conservativo, c2) Risanamento Conservativo, d) Ristrutturazione edilizia.

Sono altresì ammessi gli interventi di: l) Mutamento di destinazione d'uso, e) Ricostruzione, g) Ampliamento nel rispetto delle finalità e delle destinazioni individuate nel precedente paragrafo e nel rispetto degli indici di cui ai paragrafi successivi per quanto riguarda gli interventi di ampliamento.

Per gli interventi di ampliamento, anche di sagoma, contenuti nel 20% della superficie utile lorda esistente, o comunque non superiori a 25 m², non è necessaria la verifica degli indici; tali interventi possono essere richiesti dagli aventi diritto una sola volta nell'arco di validità del P.R.G. e potranno essere concessi in presenza delle opere essenziali sotto il profilo igienico e viario.

Negli edifici esistenti alla data del 1/9/1967, al fine di incentivare la loro riutilizzazione, sono ammessi interventi di l) Mutamento di destinazione d'uso con destinazioni residenziali. In questi casi, oltre agli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, sono consentiti interventi di ampliamento in franchigia di cui al comma precedente.

E' fatta salva, ove più favorevole l'applicazione della Legge Regionale 29.04.2003 n° 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



32.3 Interventi di nuova edificazione per le abitazioni rurali ¹

Per la realizzazione di abitazioni rurali, il titolare del permesso di costruire deve essere in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale ovvero dei requisiti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., e non deve disporre di altro fabbricato residenziale situato in area agricola nel territorio del Comune; ciascun soggetto non potrà realizzare più di una abitazione sul territorio del Comune a meno che non ceda quella precedentemente utilizzata ad altro soggetto che dispone dei requisiti di imprenditore agricolo professionale.

Le abitazioni rurali, fatto salvo il rispetto degli indici di cui al comma seguente, non potranno comunque avere superficie superiore a 300 m², incrementabile a m² 400 nel caso di svolgimento di attività agrituristica.

La realizzazione di superfici aperte quali logge o portici dovrà essere contenuta nel 20% della superficie utile lorda massima ammissibile.

Ai sensi dell'Art.25 della L.R. N.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, gli indici di Utilizzazione fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti, in funzione della coltura praticata sui terreni della ditta:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: $U_f = 0,020 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: $U_f = 0,016 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- c) terreni a colture legnose specializzate: $U_f = 0,010 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- d) terreni a seminativo ed a prato: $U_f = 0,006 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:
 $U_f = 0,003 \text{ m}^2/\text{m}^2$ in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvopastorali:
 $U_f = 0,0003 \text{ m}^2/\text{m}^2$ per abitazioni non superiori a 170 m² per ogni azienda.

Nel computo delle superfici realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se comprese nel corpo dell'abitazione, per le quali dovranno essere effettuate le separate verifiche degli indici di cui ai successivi articoli.

Ai fini del presente articolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di Km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.

Per ciò che riguarda l'eventuale mutamento di destinazione, si rimanda alle prescrizioni dell'Art.25 della L.R. N.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



32.4 - Norme per la costruzione di edifici di servizio all'attività agricola nella zona E1

Gli indici di utilizzazione fondiaria per la costruzione delle infrastrutture, strutture e attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole, per la conservazione e trasformazione dei prodotti e per l'allevamento di animali, con esclusione delle serre fisse, non possono superare i limiti seguenti:

- a) 0,06 m² per m² per i terreni con culture specializzate in serra;
- b) 0,05 m² per m² per terreni a colture orticole, floricole non in serra, legnose, a seminativo e a prato specializzate;
- c) 0,02 m² per m² per i terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno e per terreni a pascolo e prato-pascolo.

¹ Ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria è ammessa l'utilizzazione di tutti i terreni dell'azienda anche non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.

Gli indici di utilizzazione fondiaria per la costruzione di serre fisse costituite da strutture verticali metalliche, in muratura o in cemento armato e comunque stabilmente infisse al terreno e copertura rigida trasparente od opaca non possono superare i limiti seguenti:

$$U_f < 0,20 \text{ m}^2 \text{ per m}^2.$$

In ogni caso la superficie coperta e quella pavimentata non potranno superare il 30% del lotto di pertinenza.

Ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria è ammessa soltanto l'utilizzazione del fondo continuo entro il quale le serre stesse vengono installate.

Le serre fisse non possono essere realizzate a distanza inferiore a 100 metri dalla viabilità attrezzata territoriale e primaria (Strade regionali, provinciali, comunali urbane principali e comunali extraurbane di scorrimento)

Per le serre a carattere precario e stagionale, esclusivamente finalizzate alla protezione invernale di colture in zolla, prive di zone pavimentate e con altezza media non superiore a m 2,50, non sussistono le limitazioni di cui ai commi precedenti.

32.5 - Norme per la costruzione di edifici di servizio all'attività agricola nella zona E 2 di interesse paesistico ambientale ²

Gli indici di utilizzazione fondiaria per la costruzione di strutture per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, non possono superare i limiti seguenti:

- a) 0,05 m² per m² per terreni a colture orticole, floricole non in serra, legnose, a seminativo e a prato specializzate;

¹ comma modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012

² articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



- b) 0,02 m² per m² per i terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno e per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Il titolare del permesso di costruire deve essere in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale ovvero dei requisiti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di serre di alcun tipo, salvo di quelle ad uso familiare con superficie non superiore a 50 m², per ciascuna azienda.

Ai fini del presente articolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.



PARTE OTTAVA - AREE SPECIALI

33. AREE RISERVATE ALLA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

33.1 Viabilità'

Sono aree destinate alla conservazione, all'eventuale ampliamento ed alla creazione di spazi per il transito dei pedoni, per transito veicolare e per la sosta dei mezzi su gomma.

Nelle tavole grafiche queste aree indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità (sede stradale ed opere d'arte accessorie) quindi comprendendo banchine o marciapiedi.

Le tavole di piano individuano:

- le strade di superficie,
- le strade interrato esistenti e in progetto,
- i tracciati indicativi dei collegamenti stradali previsti,
- le piste ciclabili esistenti e in progetto,
- i sentieri e i percorsi pedonali da salvaguardare e ripristinare
- i percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico in progetto,
- ¹ le aree per stazioni di servizio per rifornimento carburanti o autolavaggi esistenti o in progetto individuate con simbolo grafico, per le quali si applicano indici e parametri di cui all'articolo 33.2.

Il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore indicativo. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante di P.R.G. quando tali modifiche siano comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale, o (quando non indicate dalle tavole di P.R.G.) entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, oppure in aree per servizi pubblici.

Nelle aree riservate alla viabilità ed anche in quelle destinate a piazze e parcheggi è ammessa, ove possibile, la realizzazione di parcheggi ed autorimesse interrato di uso pubblico e privato. La realizzazione di detti parcheggi ed autorimesse d'uso pubblico o privato è assoggettata a convenzionamento al fine di determinare le caratteristiche tecniche, economiche e gestionali delle strutture.

Negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico le trasformazioni connesse alla realizzazione di opere stradali (sbancamenti e riporti) dovranno essere limitati e gli interventi di consolidamento dei versanti dovranno privilegiare soluzioni progettuali riferite alle tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011 e n.29 del 29/06/2023



Nei medesimi ambiti la realizzazione di opere murarie di sostegno di scarpate e/o rilevati, qualora non siano applicabili tecniche di ingegneria naturalistica, dovranno rispettare i seguenti criteri progettuali:

- a) il limite massimo di altezza per ogni singola opera muraria sarà pari a metri 6, nel caso di altezze superiori si dovrà optare per soluzioni a gradoni e/o terrazzamenti;
- b) il paramento esterno di dette opere dovrà essere previsto con blocchetti lapidei a spacco di tipo locale disposti a corsi regolari con giunti a vista, con eventuale cordolo-copertina sommitale in cemento armato di altezza massima pari a 15 cm;
- c) L'ammissibilità di materiali alternativi rispetto a quelli tradizionali, dovrà essere valutata sia in funzione dell'esposizione orografica del versante che dell'incidenza sui coni visuale percepibili sui luoghi interessati dall'opera, che in relazione alla congruità con eventuali tipologie tradizionali preesistenti in sito.

33.2 Fasce di rispetto stradali

Sono aree ove è inibita l'edificazione ordinaria, sia perché questa può arrecare intralcio al fluire della viabilità, sia perché l'entità del traffico veicolare provocherebbe un sensibile degrado delle condizioni di utilizzo di eventuali costruzioni.

All'interno delle fasce di rispetto possono essere consentite: nuove strade, corsie di servizio, piste ciclabili, ampliamenti delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, etc.. Possono inoltre essere consentite sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.), aree di parcheggio.

¹ Nelle fasce di rispetto stradali, ad eccezione di quelle coincidenti con le zone agricole di interesse ambientale e le zone di interesse paesistico ambientale, è consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la realizzazione di stazioni di rifornimento carburanti per veicoli che possono essere collocate ad una distanza reciproca non inferiore a quella stabilita dalla normativa vigente.

² Gli interventi relativi alle ³nuove stazioni di rifornimento carburanti sono attuati mediante permesso di costruire, nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione, delle norme sugli accessi e di ogni altra norma particolare, nonché dei seguenti indici e parametri:

Rc: non superiore al 30% dell'area interessata dall'intervento fatto salvo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia. La superficie coperta dei fabbricati con esclusione delle pensiline non dovrà comunque superare il 10%;

H_{max}: m 5,50⁽¹⁾

Area a parcheggio minima pari a quella stabilita dall'art.12 della DGR 35-9132 del 7 luglio 2008 e s.m.i.

¹ paragrafi e valori modificati con variante approvata con delibera. Consiglio Comunale n° 170 del 1.11.2008, esecutiva il 25.11.2008

² paragrafo modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012

³ parola aggiunta con Variante 1/2018 approvata con delibera Consiglio Comunale n. 30 del 20.5.2020



Nei casi non direttamente disciplinati dal D.Lgs. n. 285/92 e dal relativo regolamento di attuazione le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte dalle norme generali e dalle norme particolari delle diverse zone sulle distanze dalle strade (Ds).

Anche in presenza di differente rappresentazione grafica, prevalgono comunque le norme del D. Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione.

¹Nelle aree individuate nel Piano Regolatore come aree per “Impianti stradali di distribuzione carburanti e servizi connessi esistenti”, individuate con apposito simbolo grafico, sono compatibili le seguenti attività:

- **Sv**: stazioni di servizio (comprese le stazioni per ricarica di veicoli elettrici);
- **Al**: autolavaggi
- **Ve**: vending

nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione, delle norme sugli accessi e degli indici e parametri urbanistici indicati nei paragrafi precedenti del presente articolo.

L'attività di vending (**Ve**) è ammessa solo come attività complementare in compresenza di una stazione di servizio o di un autolavaggio e nei limiti massimi del 10% della superficie coperta da tali impianti.

Nelle fasce di rispetto stradale è fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo tale da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità ed alla circolazione, con particolare riferimento alle strade collinari.

Per le costruzioni eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, l) Mutamento di destinazione d'uso, g) Ampliamento.

Gli interventi di cui al precedente comma devono rispettare le destinazioni e gli indici di zona; inoltre gli ampliamenti possono essere localizzati esclusivamente contro il lato della costruzione opposto all'infrastruttura viaria che genera la fascia di rispetto e non possono superare, ove previsto dalle norme di zona, il 20% della Sul esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

¹ paragrafo aggiunto con Variante 1/2018 approvata con D.C.C. n. 30 del 20.5.2020 e modificato con variante 1/2022 approvata con D.C.C. n°29 del 29.06.2023



34. AREE RISERVATE ALLA FERROVIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Tali aree sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti ed ai loro ampliamenti, con esclusione degli insediamenti residenziali che non siano ascrivibili ad alloggiamenti di servizio necessari alle esigenze del personale dell'Azienda Ferroviaria.

Sono ammessi servizi connessi alle funzioni di interscambio modale moderno, quali attrezzature per la fermata e lo stazionamento di mezzi di trasporto collettivo su gomma, officine per la manutenzione dei mezzi di trasporto collettivo, edicole, rivendite di biglietti, attrezzature per il ristoro, attrezzature paracommerciali, distributori di carburante e stazioni di servizio.

Sono ammessi inoltre uffici connessi alla funzionalità dell'interscambio e al funzionamento delle attrezzature e degli impianti.

In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, a Società a cui è affidata la gestione dei servizi di trasporto pubblico od ai privati in attuazione di piani di intervento degli enti preposti.

I raccordi ed i rami ferroviari all'interno dell'area destinata al Centro Mercè (T3) non sono assoggettati alla disciplina del presente Articolo, ma (solamente per quanto di competenza) alla normativa di cui al D.P.R. N.753/1980.

Indipendentemente dalle indicazioni contenute nelle tavole grafiche di P.R.G., le fasce di rispetto ferroviario sono aree destinate al mantenimento della situazione d'uso esistente.

Esse si estendono, lungo il tracciato delle sedi ferroviarie esistenti o previste, per una larghezza di 30 m misurata in orizzontale dalla rotaia più esterna.

Fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. N. 753/1980, nelle fasce di rispetto ferroviario è vietato, costruire, ricostruire e/o ampliare verso la linea ferroviaria edifici o manufatti di qualsiasi specie. Gli unici interventi consentiti sono quelli di demolizione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi ammessi in deroga dall'Art. 60 del citato D.P.R. N. 753/80.

Inoltre per una fascia larga m 6, misurata in orizzontale dalla rotaia più esterna della linea ferroviaria, è vietato far crescere piante o siepi ed erigere recinzioni di qualsiasi genere.

Le disposizioni sopraindicate non si applicano nelle aree destinate dal P.R.G. a Centro mercè (TM).



35. AREE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO¹

Sono destinate ad ospitare i cimiteri nonché tutte le attrezzature complementari necessarie alla loro manutenzione e funzionalità, con l'esclusione di qualsiasi attività residenziale e commerciale nonché di parcheggio sistematico di autoveicoli. Le aree cimiteriali sono sempre circondate da fasce di rispetto.

All'interno delle zone di rispetto cimiteriale è consentito il mantenimento delle destinazioni e attività in atto.

Per gli edifici esistenti, legittimamente autorizzati, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, come modificato dall'art. 28 della legge 166/2002, indipendentemente delle previsioni di P.R.G.C., sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda esistente, entro i limiti previsti dagli indici edificatori di zona, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Nelle zone di rispetto è altresì ammessa la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.

Nelle zone di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

Le aree edificabili, libere da immobili, comprese nelle fasce o aree di rispetto di cui al presente articolo possono essere computate, ai fini della edificabilità, nelle aree limitrofe esterne a tali fasce nel rispetto dei principi e delle modalità attuative analoghi a quelli stabiliti con D.C.C. n.17 del 21 marzo 2017 ai fini dell'applicazione dell'istituto del trasferimento di cubatura onde evitare che la sua applicazione potesse determinare un'alterazione dei principi posti a fondamento dello strumento urbanistico, di seguito elencati:

- il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione, con riferimento all'articolazione delle zone di piano stabilita all'art. 11 delle NTA del PRGC vigente e pertanto può essere applicata all'interno seguenti zone: R, IA, T, RU, con l'esclusione pertanto del trasferimento da una zona all'altra;
- tale prassi non è comunque applicabile ad aree incluse nei centri storici e nei nuclei di antica formazione per i quali vige una dettagliata e specifica normativa che prescinde dagli indici fondiari e non è altresì applicabile alle aree agricole che per espressa disposizione regionale beneficiano autonomamente della facoltà di utilizzare indici edificatori di terreni non contigui, né ad altre zone di piano non espressamente citate al punto precedente;
- l'incremento di indice fondiario dell'area di "atterraggio" conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare il 20% e comunque l'indice di densità fondiaria non dovrà risultare superiore a quello consentito dall'art. 23 della L.R. 56/77 e cioè pari a 1,7 mq/mq;
- il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga alle altezze massime ammissibili nell'area di "atterraggio";
- al fine di quantificare l'"effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti" si stabilisce in 500 metri la distanza massima ammissibile tra zona di "decollo" e zona di "atterraggio", distanza misurata in linea d'aria tra i confini delle particelle catastali interessate;

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n 30 del 26.05.2020



- i trasferimenti di diritti edificatori devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano esecutivo delle aree in cui la Sul è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.”

36. FASCE DI RISPETTO DI FIUMI, CANALI, TORRENTI ¹

Negli elaborati IG.2 Nord e IG.2 Sud - “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su CTR scala 1:10.000)” dello studio geologico, parte integrante degli elaborati di PRG (vedi art. 43), sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77, R.D. 523/1904, Circ. P.G.R. 8/10/1998 n.14/LAP/PET e punto 10.1 delle N.T.E./99 della Circ. P.G.R. 7/LAP/96, per le quali valgono le rispettive norme vigenti.

Tali fasce di rispetto riguardano i corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche nonché quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi (vedi TAV. 9 “Corsi d'acqua pubblici e demaniali” dello studio geologico).

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono state tracciate con criterio geometrico sulla base di quanto definito dalle norme sopra citate (vedi art. 29 L.R. 56/1977), considerando - per le condizioni derogabili - che le caratteristiche di pericolosità idraulica, i relativi areali d'influenza e le specifiche norme di carattere geologico sono già state espresse nell'assegnazione a tali aree delle relative Classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica in cui il territorio comunale è zonizzato negli elaborati IG.2 Nord e IG.2 Sud citati, a cui si rimanda per il significato delle sigle di seguito riportate.

L'ampiezza delle fasce è da intendersi calcolata, nei casi in cui la cartografia adottata (aerofotogrammetrico CTR in scala 1:10.000) lo ha consentito, da: ognuno dei due cigli superiori della sponda dell'alveo inciso, da verificare puntualmente, o dal piede esterno di argini artificiali, ove presenti; dal limite esterno della Fascia A per il Cervo. Nei casi in cui per problemi di scala non è evidenziabile l'alveo inciso, le fasce sono state tracciate con criterio geometrico dall'asse cartografico del corso d'acqua; anche in questi casi occorrerà quindi procedere a verifiche puntuali per identificare il ciglio superiore della sponda dell'alveo inciso da cui calcolare l'ampiezza delle rispettive fasce.

Le ampiezze delle fasce sono le seguenti (per ogni sponda orografica):

- metri 15 nel territorio collinare e montano (punto a dell'art. 29 della L.R. 56/1977);
- metri 50 nei territori di pianura all'esterno degli abitati esistenti e loro perimetrazione (perimetri del centro edificato ex L. 865/1971 e del centro abitato ex D.L. 285/1992) ed in zone essenzialmente non edificate o caratterizzate da insediamenti estremamente radi o puntuali interne al centro abitato (riduzione del 50% della fascia contemplata al punto b dell'art. 29 della L.R. 56/1977, in quanto le caratteristiche di pericolosità e rischio connesse alle particolari caratteristiche oro-idrografiche ed insediative sono state valutate nella delimitazione delle fasce fluviali e nella perimetrazione delle aree soggette a dissesti morfologici di carattere torrentizio);
- metri 10 all'interno degli abitati esistenti e loro perimetrazione (perimetri del centro edificato ex L. 865/1971 e del centro abitato ex D.L. 285/1992) nel territorio di pianura (art. 96 del R.D. 523/1904);

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n. 20 del 22.3.2016



- coincidente con il perimetro del centro edificato o abitato nel caso di presenza di adeguate opere di protezione o di specifica valutazione del rischio nell'assegnazione della relativa Classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica;
- coincidente con il limite comunale ove la fascia definita con i criteri precedentemente esposti avrebbe interessato territori al di fuori del territorio comunale.

Premesso che, come sancito dalla Circ. P.G.R. 8/10/1998 n.14/LAP/PET, “le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni del citato art. 29 della l.r. n. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, nonché in sintonia con quanto previsto al punto 3.10 delle Linee guida operative della Circ. P.G.R. 7/LAP/96 e delle N.t.A. del PAI, nelle fasce di rispetto sopra individuate a livello di piano regolatore sono fissate le seguenti norme.

Per le aree non edificate vale il vincolo di inedificabilità assoluta; per le aree edificate si fanno proprie le norme per le aree Eb del PAI (art. 9, comma 6), fatte salve norme più restrittive indicate negli elaborati IG.2 Nord e IG.2 Sud citati per la classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica di appartenenza dell'area.

Nelle presenti fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977, sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/1977 (“è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. La normativa del Piano Regolatore Generale può prevedere che in dette fasce, a titolo precario, possa essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.”), nonché attrezzature collegate con i corsi e specchi d'acqua principali per la fruizione estensiva degli ambiti fluviali e peri-fluviali.

Inoltre:

- la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso;
- per i tratti già tombinati vale quanto previsto all'art. 21 delle N.t.A. del PAI “Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali”;
- i disposti del R.D. 25 luglio 1904 devono considerarsi validi anche per i tratti tombinati;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
- in caso di intervento, ai sensi dell'art. 21 delle N.t.A. del PAI, i tratti tombinati a sezione idraulicamente insufficiente dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero;
- le opere di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo “a piene rive” misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate; vale inoltre quanto previsto all'art. 19 delle N.t.A. del PAI “Opere di attraversamento”;
- è possibile la realizzazione di opere d'interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili (già



opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili dell'abrogato art. 31 della L.R. 56/1977) nel rispetto di quanto segue:

- le opere devono essere dichiarate di pubblica utilità;
- l'impossibilità di altra localizzazione delle opere deve essere comprovata sotto il profilo tecnico;
- deve essere verificata la compatibilità delle opere con l'equilibrio idrogeologico dell'area;
- le opere devono essere attinenti alle tipologie ammesse di seguito elencate: a) derivazioni d'acqua; b) impianti di depurazione; c) impianti di distribuzione a rete; d) infrastrutture viarie e ferroviarie; e) erogazione di altri pubblici servizi, non ricadenti in aree di dissesto attivo.

Per le aree interessate dalla delimitazione delle fasce fluviali vale inoltre quanto previsto all'art. 38 delle N.t.A. del PAI "Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico".

Per ogni intervento o cambiamento di destinazione d'uso all'interno delle fasce di rispetto è in ogni caso richiesto il parere favorevole da parte dell'ente di polizia idraulica competente sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica redatto assumendo come riferimento quanto indicato in merito nelle seguenti Direttive emanate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Direttiva sulla piena di progetto da assumere per le progettazioni e le verifiche di compatibilità idraulica"; "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle Fasce A e B" e "Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione di programmi di manutenzione".

Negli elaborati IG.2 Nord e IG.2 Sud, con apposita simbologia grafica sono raffigurate le fasce che interessano la sottoclasse IIIb1.Cer; per queste fasce il vincolo di inedificabilità assoluta ha valore temporaneo fino all'acquisizione del parere favorevole dell'Autorità idraulica competente sullo studio geomorfologico, idraulico e di verifica strutturale sulle difese ed edifici esistenti e, per gli interventi previsti, fino alla loro realizzazione e collaudo (vedi norme specifiche per la sottoclasse IIIb1.Cer).

36.1 Aree per cassa di laminazione¹

Sono aree destinate alla realizzazione di invasi finalizzati alla laminazione delle piene dei corsi d'acqua mediante l'accumulo temporaneo dell'ondata di piena e la sua restituzione della medesima portata d'acqua in un tempo più lungo.

Tali zone sono soggette a destinazione pubblica e sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio o all'asservimento all'uso pubblico.

In tali aree non è ammessa alcuna attività edificatoria ad eccezione delle opere finalizzate alla realizzazione della cassa di laminazione e delle connesse opere idrauliche.

¹ aggiunto con variante approvata con delib. Consiglio Comunale n. 11 del 4 feb 2008



37. ALTRE FASCE DI RISPETTO

Ove indicato nelle tavole grafiche di P.R.G., le fasce di rispetto intorno alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto devono essere asservite alle proprietà degli impianti protetti. In tali fasce gli interventi consentiti sono solo quelli volti al mantenimento della situazione esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

37.1 Linee elettriche

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".

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.

37.2 Metanodotti

In caso di presenza di condotte del metano le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PRG dovranno osservare le distanze minime definite nel Decreto Ministeriale 24.11.1984: "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8".

37.3 Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (pozzi e sorgenti)

¹Per le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, evidenziate negli elaborati IG.2 Nord e IG.2 Sud - "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su CTR scala 1:10.000)" dello studio geologico, parte integrante degli elaborati di PRG, valgono le norme di cui all'art. 94 del D. Lgs. 152/2006, comma 6 con zona di rispetto (ZR) di estensione pari a 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Ove gli enti di governo dell'ambito e le Regioni individuino aree di salvaguardia di tutela assoluta (ZTA), con criterio geometrico (circonferenza di almeno 10 metri di raggio) o con criterio infrastrutturale (dimensionamento adeguato a contenere le opere di derivazione e i relativi manufatti accessori), le stesse verranno recepite in modo puntuale nelle tavole di Piano Regolatore generale in scala 1:5000 e scala 1:2000.

Resta inteso che la zona di tutela assoluta (ZTA) prevale sulla zona di rispetto (ZR).

Nelle aree di salvaguardia si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti nel regolamento regionale 15/R/2006 recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e ss.mm.ii., fatte salve disposizioni più restrittive contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate.

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibere Consiglio Comunale n. 20 del 22.3.2016 e n. 28 del 29/06/2023



38. AREE DESTINATE AD IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Le aree comprese in questa zona sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici al servizio dell'intera città. Fatta eccezione per gli interventi urgenti a tutela della pubblica incolumità ogni intervento volto alla realizzazione degli impianti in tali zone è subordinato alla verifica della fattibilità delle opere previste, in rapporto soprattutto agli aspetti ecologici ed ambientali indotti dall'impianto stesso sugli insediamenti circostanti.

Destinazioni previste: depuratori per fognature, centrali e cabine elettriche, depositi per attrezzi e macchinari di nettezza urbana, pubbliche discariche, inceneritori, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi.

In questa zona, sono consentiti gli interventi di:

a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, d1) Ristrutturazione di tipo A, d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B, d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento, h) Nuova costruzione, i) Demolizione, l) Mutamento di destinazione d'uso, di cui al precedente art. 5.

Gli interventi di: d3) Ristrutturazione edilizia di tipo C, e) Ricostruzione, g) Ampliamento e h) Nuova costruzione sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf 1,0 m²/m²

Rc 60%

D pari all'altezza H con un minimo di 10 m.

Dc pari a 1/2 H con un minimo di 5 m

H non superiore a 10,50 m ad eccezione di eventuali camini o tralicci

SVp aree a verde privato nella misura di 0,10 m² ogni m² di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'articolo 51 lettera c, d, g, s, t, v, della L.R. 56/77, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.



PARTE NONA

NORME DI COORDINAMENTO E TRANSITORIE

39. PARCHEGGI PRIVATI ¹

In ogni intervento di nuova costruzione, ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione) e di ristrutturazione urbanistica devono essere riservati appositi spazi a parcheggio privato per i residenti e/o per gli addetti almeno nella misura seguente o nella misura definita dalla legge 122/89, se superiore:

- Residenza - **Re**: 35% della Sul, con almeno 1,5 posti macchina per unità immobiliare;
- Attività economiche con insediamenti industriali e artigianali – **I, Ap, As**: 30% della Sul, con almeno 3 posti macchina per unità produttiva;
- Attività terziarie del tipo **Ta1, Ta2, Ta3, Ta7, Ta8, Tb, Tp, Ts, Ci**: 50% della Sul;
- Attività terziarie del tipo **Tr**: 35% della Sul, con almeno 1,5 posti macchina per camera;
- Attività terziarie del tipo **Ta4, Ta5**: 100% della Sul;
- Attività commerciali e paracommerciali – **Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg**, 100% della S.u.l. o secondo quanto prescritto dalle norme sugli insediamenti commerciali di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte n.191-43016 del 20/11/2012 e s.m.i., artt. 25 e 26 e dalle norme per gli esercizi di somministrazione di cui alla D.G.R. 85-13268 del 8/02/2010 e s.m.i., se superiore.

Le quantità prescritte dal precedente comma sono comprensive degli spazi di manovra e di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.

Quando le norme prescrivono anche la verifica dei posti macchina, il loro numero, in caso di numeri frazionari, dovrà essere arrotondato all'intero superiore.

Le suddette quantità devono essere reperite nelle aree di pertinenza dell'edificio, o, in caso di impossibilità, in silos, parcheggi interrati, sopraelevati o di superficie, siti all'esterno dell'area di pertinenza, ad una distanza non superiore a m 300 dall'edificio stesso, appositamente asserviti ad uso esclusivo di parcheggio.

La costruzione di autorimesse a servizio di edifici residenziali esistenti, aventi le caratteristiche di "basso fabbricato" secondo la definizione del Regolamento Edilizio, limitatamente al soddisfacimento dello standard previsto del presente articolo può avvenire anche sulle porzioni di area di stretta pertinenza dell'edificio che sono classificate agricole (E1) dal P.R.G., ove non risulti possibile diversa localizzazione e non siano disponibili altri fabbricati accessori destinabili a tale uso.

Negli interventi subordinati a pianificazione attuativa gli spazi per i parcheggi privati possono essere ricavati anche nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione, purché non ne venga pregiudicato l'uso pubblico in superficie. Le convenzioni disciplinano le modalità di attribuzione e utilizzo di tali spazi.

Nelle aree destinate ad impianti produttivi, terziari, commerciali e simili, gli spazi sosta devono essere accorpatisi in modo tale da consentire la sosta e la manovra di autotreni.

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011 e variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.19 del 22.03.2016



Fatte salve le specifiche limitazioni di cui all'art. 16, nelle zone R, IA, T, RU di cui all'art. 11 è ammessa la realizzazione di parcheggi/autorimesse, interrate, seminterrate e fuori terra nel rispetto delle specie arboree esistenti, delle norme sulle distanze e sulle altezze e del Rapporto di occupazione (Ro) totale comprensivo degli edifici esistenti inferiore all'80%.¹

Le parti interrate non verranno computate ai fini dello sfruttamento fondiario.

Negli ambiti vincolati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 è comunque esclusa la possibilità di edificare fuori terra oltre il livello stradale.

40. NORME CONTRO L'INQUINAMENTO

Fermo restando il rispetto della normativa nazionale, regionale e di quanto previsto dai regolamenti comunali in materia ambientale, le presenti norme integrative si applicano su tutto il territorio comunale.

Suolo e versanti collinari.

I versanti collinari devono essere mantenuti liberi da tronchi, rami e arbusti caduti sul suolo. Tale obbligo deve essere ottemperato anche in corrispondenza dei corsi d'acqua e degli impluvi naturali.

I terrazzamenti devono essere mantenuti in piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Per i nuovi insediamenti le acque meteoriche devono preferibilmente non essere convogliate in pubblica fognatura.

Inquinamento del suolo.

Su tutte le aree già interessate da attività produttive ogni trasformazione urbanistica deve essere preceduta da indagini che stabiliscano il rispetto dei limiti di accettabilità della concentrazione di inquinanti nel suolo in relazione alla specifica destinazione d'uso prevista dal PRGC.

A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi al piano esecutivo o alla richiesta di permesso di costruire una valutazione della qualità ambientale che illustri i risultati di specifiche indagini sulla qualità del suolo, del sottosuolo e delle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie, secondo la procedura di cui al D.M. 471/1999.

Le indagini e le eventuali opere di bonifica costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie con onere a carico dei soggetti attuatori.

¹ comma modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Costruzioni interrato

Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, nuove costruzioni interrato saranno ammesse a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della falda freatica.

Inquinamento acustico

Ai sensi della vigente legislazione, l'Amministrazione delimita, entro il territorio comunale, mediante specifico Piano di Zonizzazione acustica aree con diversi limiti di inquinamento acustico ammissibile secondo i criteri previsti dalla DGR n.85-3802.

Nelle more della predisposizione di tale Piano, continuano ad applicarsi i limiti previsti nel Piano Preliminare di Zonizzazione acustica approvato con delibera di C.C. 196 del 24.11.1999.

Rifiuti

Tutti i nuovi insediamenti devono essere dotati di appositi spazi interni alle pertinenze per il posizionamento dei contenitori per la raccolta domiciliare dei rifiuti.



41. NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale alla approvazione dello stesso da parte della Regione, per qualsiasi intervento od attività in contrasto con il P.R.G. adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle Leggi N. 1902/1952 e 517/1966.

Nella fase di salvaguardia, durante le more di approvazione della presente Variante, nel rispetto degli indici edificatori del P.R.G. vigente, possono essere effettuati interventi fino alla saturazione dell'indice massimo (Uf/Ut) previsto dalle presenti Norme nelle diverse zone, a condizione che vengano cedute aree a standard nella proporzione derivante dall'applicazione delle disposizioni dall'art. 13,

L'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche ed edilizie, contenute nel presente Piano comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.



42. AMBITI INTERESSATI DA PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI APPROVATI

42.1 – Per gli ambiti interessati da Piani Esecutivi Convenzionati, di seguito elencati, per i quali è stata stipulata la relativa convenzione prima dell'adozione del presente Strumento Urbanistico Generale, rimangono ferme le previsioni e le prescrizioni richiamate dalla convenzione, ancorché non corrispondenti alle prescrizioni del presente Strumento Urbanistico Generale, fino alla scadenza convenzionale di tali piani o fino alla loro completa attuazione.

P.E.C. Residenziali

- 1) “CORSO EUROPA/CORSO SAN MAURIZIO” approvato con Deliberazione C.C. 51 del 26/02/1996
- 2) “ADIUTO FERRARIS” (Via Luisetti/V.di Verrone/F.Ili Rosselli) approvato con Deliberazione C.C. 60 del 07/04/1997
- 3) “VARIANTE AIFIM” (Via Dante) approvato con Deliberazione C.C. 62 del 07/04/1997
- 4) “VARIANTE SANTA BARBARA” (Via Addis Abeba) approvato con Deliberazione C.C.198 del 27/10/1997
- 5) “IMMOBILIARE DEL SOLE” (Via del Sole) approvato con Deliberazione C.C.147 del 22/09/1998
- 6) “EREDI ROBAZZA” (V.le C. Battisti/Salita Cappuccini) approvato con Deliberazione C.C.149 del 22/09/1998
- 7) “VARIANTE IMMOBILIARE GABBIANO” (Via Torino/Via Sant'Eusebio) approvato con Deliberazione C.C.148 del 22/09/1998
- 8) “SRL VALLECERVO MARTINER” (Via Galimberti angolo Via Don Sturzo) approvato con Deliberazione C.C. 55 del 23/03/1999
- 9) “IL CASCINETTO” (Strada Masserano Calaria) approvato con Deliberazione C.C.163 del 21/09/1999
- 10) “IL PARCO” (Strada dell'Aia) approvato con Deliberazione C.C. 94 del 15/05/2000
- 11) “GROMETTO” (Via Rigola) approvato con Deliberazione C.C. 15 del 29/01/2001
- 12) “INIZIATIVE COSTRUZIONI EDILI” (Str.Cantone Boglietti/Via San Giuseppe) approvato con Deliberazione C.C. 56 del 28/05/2001
- 13) “BERGAMINI/IERARDI” (Cantone Ostocco) approvato con Deliberazione C.C. 95 del 17/07/2002
- 14) “ZANONE” (Vaglio Colma) approvato con Deliberazione C.C. 98 del 16/06/2003
- 15) “BARAGGIA 1 e 2” (Pavignano – Regione Ronco) approvato con Deliberazione C.C. 36 del 15/03/2004
- 16) “S.I.B.” (Piazza Adua) approvato con Deliberazione C.C. 38 del 15/03/2004
- 17) “IMMOBILIARE GABBIANO” (Via Torino angolo Via Rossi) approvato con Deliberazione C.C. 33 del 28/02/2005
- 18) “LE TRE CORTI” (Via Mentegazzi / Via della Rocchetta) approvato con Deliberazione C.C.142 del 26/09/2005



19) “ZANONE - CANTONE OSTOCCO” (Vaglio) approvato con Deliberazione C.C.198 del 20/12/2005

P.E.C. non Residenziali

20) “ROJ” (Via Vercellone) approvato con Deliberazione C.C.204 del 23/10/1995

21) “ROJ/GABBA” (Via Vercellone/Via Mongilardi) approvato con Deliberazione C.C.202 del 07/10/1996

22) “ROJ/MET” (Via Vercellone/Via Ambrosetti) approvato con Deliberazione C.C. 52 del 26/02/1996

23) “Imm.re AMBROSETTI/BARBERA/BERRUTO” (Via Mongilardi) approvato con Deliberazione C.C.110 del 26/04/1999

24) “TONELLA” (Via Candelo) approvato con Deliberazione C.C. 14 del 29/01/2001

25) “LA CHIAVAZZELLA” (Via Ogliaro) approvato con Deliberazione C.C. 35 del 26/03/2001

26) “F.LLI BURATTI” (Via Verdi) approvato con Deliberazione C.C.112 del 17/09/2001

27) “TINTORIA AURORA” (Via Candelo) approvato con Deliberazione C.C. 13/03/2002

28) “MERCATONE UNO” (Corso San Maurizio) approvato con Deliberazione C.C.132 del 14/10/2002

29) “CONCERIA CHIORINO” (Via Rigola) approvato con Deliberazione C.C. 22/04/2003

30) “LANIFICIO F.LLI CERRUTI” (Via Cernaia) approvato con Deliberazione C.C.142 del 01/09/2003

31) “FILATURA MARCHI” (Via Salvo D’Acquisto) approvato con Deliberazione C.C. 56 del 22/03/2004

32) “EX LANIFICI PRIA” (Salita Riva) approvato con Deliberazione C.C.158 del 29/11/2004

I piani esecutivi si intendono completamente attuati ove risultino ultimate e collaudate le eventuali opere di urbanizzazione e sia stato conseguito il certificato di abitabilità di tutti gli edifici previsti.

Ad avvenuta completa attuazione del piano esecutivo, ovvero alla sua scadenza, si renderanno applicabili le prescrizioni del presente Strumento Urbanistico Generale.

42.2 – Per gli ambiti facenti parte del Piano per l’Edilizia Economica e Popolare approvato con D.G.R. 146-9966 del 28.10.1991 restano valide le prescrizioni del piano attuativo per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni.

42.3 – Per gli ambiti facenti parte del Piano delle aree per insediamenti produttivi (“P.I.P. Merimeggio”) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 del 17.12.2001 restano valide le prescrizioni del piano attuativo per tutto il periodo di validità della relativa convenzione.

¹**42.4** – Per i Comparti di seguito elencati, perimetrati nella cartografia di piano, interessati da Piani Esecutivi già approvati, ove non diversamente disposto dal presente articolo, rimangono ferme le previsioni e prescrizioni degli stessi fino a nuova Variante dello Strumento Urbanistico Generale.

¹ comma modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



A - Comparto centro direzionale amministrativo (C.D.A.)

¹ Con deliberazione della Giunta Regionale n. 25-10219 del 01.07.1996 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato del Comparto Centro Direzionale Amministrativo (CDA)

A seguito della decadenza del Piano Particolareggiato dovuto al compimento del termine decennale di validità dello stesso si stabilisce quanto segue.

Il completamento dell'attuazione delle previsioni del piano regolatore, di spettanza del lotto 5 di proprietà del Comune di Biella, dovrà rispettare le quantità e le destinazioni dello strumento urbanistico vigente e le seguenti disposizioni:

- L'eventuale realizzazione di un intervento di sopraelevazione dell'edificio Sede della Banca Sella in costruzione lungo la via Aldo Moro, appartenente alla porzione del medesimo lotto 5 in precedenza ceduta dal Comune di Biella ad altro soggetto, è subordinata alla cessione onerosa della volumetria necessaria da parte del Comune di Biella, e sarà inoltre soggetta ai seguenti parametri:

- s.u.l. massima per sopraelevazione:	840 mq
- numero massimo di piani fuori terra:	8
- altezza massima dell'intervento di sopraelevazione:	31,4 m
- altezza massima dell'intervento di sopraelevazione rispetto alla quota del portico:	27,9 m

entro i limiti suddetti potranno essere realizzati anche vani e impianti tecnici che dovranno comunque essere mascherati da un muro d'attico.

Ai sensi del quinto comma dell'art. 61 del Regolamento Edilizio vigente, i valori sopra indicati superano eventuali limitazioni poste dal Regolamento Edilizio stesso.

Aree minime, da prevedersi anche su più livelli all'interno del comparto, o all'esterno di esso in aree a servizi pubblici, per il verde, spazi pubblici aperti ed i parcheggi, quali standard per attività terziarie pubbliche e private: 100% della S.u.l.

- Il completamento dell'edificazione del restante lotto 5 evidenziato nella tavola di azionamento con il perimetro e con il simbolo grafico indicati in legenda, è disciplinato come segue:

Intervento edilizio diretto convenzionato:

Sono ammesse le attività **Ta, Tr, Ts e Cd** (limitatamente agli esercizi di vicinato), **Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** di cui all'Art.10 delle presenti norme.

Indici e parametri urbanistici:

- s.u.l. massima: 6.700 mq
(tali quantità tengono già conto dell'avvenuto trasferimento di cubatura pari a 1.830 mq a favore del lotto contiguo, di cui al punto precedente)
- numero massimo di piani fuori terra: 5
- altezza massima: 20 m

¹ paragrafo modificato con DCC n° 33 del 3.3.2009, DCC n.47 del 27.04.2010, DCC n 154 del 20.12.2011, DCC n°19 del 22.03.2016



- altezza massima dell'intervento di sopraelevazione rispetto alla quota del portico posto sulla via Lamarmora: 16,50 m
- rapporto di copertura: 60%

oltre ai limiti suddetti potranno essere realizzati soltanto vani e impianti tecnici che dovranno comunque essere mascherati dalla realizzazione di un muro d'attico analogo per tipologia e dimensioni a quello previsto negli altri edifici del comparto.

Aree minime, da prevedersi anche su più livelli all'interno del comparto, o all'esterno di esso in aree a servizi pubblici, per il verde, spazi pubblici aperti ed i parcheggi, quali standard per attività terziarie pubbliche e private: 100% della S.u.l.

- Per i restanti lotti di intervento restano ferme le previsioni del P.P. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 25-10219 del 01.07.1996 fino all'approvazione di diverse previsioni urbanistiche.

¹Sono comunque ammessi l'accorpamento, il frazionamento e la modificazione della destinazione d'uso di singole unità immobiliari, nel rispetto degli articoli 14 e 39 delle presenti norme.

B – Comparto zona Botalino ²

Il comparto è situato al termine della Via Juvarra, immediatamente a Nord del Piazza, lungo la Via Avogadro.

³Sono ammesse le attività *Re, Ta, Tr, Ts, Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg* di cui all'Art.10, nei seguenti limiti massimi:

▪ Attività terziarie (s.u.l.)	=	mq. 7.875
▪ Strutture residenziali (s.u.l.)	=	mq. 4.625
▪ Altezza massima H	=	m. 15
▪ Parcheggi privati	=	mq.1/mc.10
▪ Rapporto max di copertura (Rc)	=	40%

Aree minime da prevedersi anche su più livelli all'interno del comparto per il verde, spazi pubblici e parcheggi:

▪ Attività terziarie	80% della S.u.l
▪ Strutture residenziali	25 mq/abitante

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 12.11.2007 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto del Botalino ;

¹ comma inserito con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012

²²²² paragrafo modificato con variante approvata con delibera. Consiglio. Comunale n° 47 del 27.4.2010, esecutiva il 10.5.2010

³³³³ comma modificato con variante approvata con delibera Cons. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



C – Comparto via Bertodano ¹

Il comparto è situato a sud di via Bertodano ed è compreso tra le vie Torino e Trieste.

Sono ammesse, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, le attività **Ta, Tr, Ts, Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** di cui all'Art.10

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- Ut = 0,75 mq/mq
- altezza massima (H) = 14,00 m
- superficie coperta (max) = 50%

Aree minime da garantire per l'attuazione del comparto:

- Aree per attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e ss.mm.ii. secondo le modalità previste nell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC, che si intendono integralmente richiamate:
misura minima: 80% della Sul
- Parcheggio privato nelle quantità e secondo le modalità stabilite nell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
- SVp: aree a verde privato nella misura di 0,30 mq ogni mq di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili)

L'intervento costruttivo è subordinato alla presentazione di un nuovo piano esecutivo convenzionato o alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 che disciplini quantomeno le caratteristiche morfologiche degli interventi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune di Biella delle porzioni incluse nella perimetrazione con destinazione urbanistica "Viabilità".

D – Comparto via Crosa angolo via Dal Pozzo

Il comparto è compreso all'interno dell'angolo fra la via Crosa e la via Dal Pozzo.

²Sono ammesse le attività **Re, Ta, Tr, Ts, Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** (con esclusione delle grandi strutture di vendita quali supermercati, discount, ipermercati), di cui all'art. 10, oltre a servizi di livello comunale in sottosuolo.

L'entità massima degli interventi è la seguente:

▪ attività terziario/commerciali	= mq	1.400
▪ attività terziarie o residenziali	= mq	500
▪ totale superfici lorde	= mq	1.900
▪ altezza massima (H)	= m	10,50
▪ rapporto massimo di copertura delle parti fuori terra (Rc)		50%
▪ rapporto massimo di copertura delle parti interrato (Rc)		100%

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011 e con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.11 del 22.03.2022

² comma modificato con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



Le attività residenziali non potranno superare il 30% del totale delle superfici lorde previste.

Aree minime da prevedersi su più livelli per, spazi pubblici aperti e parcheggi pubblici:

- spazi pubblici aperti = mq 1.100
- spazi per parcheggi pubblici su 3 livelli = mq 5.500

E' inoltre prevista la possibilità di realizzare n. 3 livelli interrati di box privati per un totale di 54 posti.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 4-2256 del 19.02.2001 è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo al Comparto di Via Crosa ;

E – Comparto tra via Candelo e Strada Trossi ¹

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 13-10447 del 22.09.2003 è stato approvato il Piano Particolareggiato del Comparto zona sud compreso tra via Candelo e strada Trossi;

Il comparto è situato al confine meridionale del Comune, su aree comprese tra la ex Strada Statale 230 e la via per Candelo; è riconosciuto, ai sensi della disciplina commerciale vigente, come Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata di tipo L2, ove sono ammesse le attività del tipo *Ta, Tr, Ts, Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg, Sv* di cui all'art. 10, con l'applicazione dei seguenti indici:

$U_t = 0,3$ mq/mq.; $U_f = 0,5$ mq/mq.; $R_c = 60\%$ Af.;

L'entità massima di ciascun intervento è così definita:

	Unità di intervento 1	Unità di intervento 2
Attività ammesse	<i>Ta, Tr, Ts, Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg, Sv</i>	<i>Cd</i>
Attività terziarie (s.u.l.)	46.400	3.600
Altezza massima H	15	12

Aree minime da prevedersi anche su più livelli all'interno del comparto per il verde, spazi aperti al pubblico ed i parcheggi pubblici:

- Attività terziarie: 100% della Sul e comunque nel rispetto delle superfici minime di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In aggiunta alle aree a "standards" predette, all'interno del comparto debbono essere previste aree per parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89, nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;

Gli spazi destinati a carico e scarico merci e quelli adibiti a parcheggio ed a spazi di manovra, possono essere reperiti in sopra e sottosuolo, in copertura o in apposite attrezzature su diversi livelli, le cui superfici in sottosuolo non sono computate nella S.u.l. massima ammessa e nel R.c.

¹ articolo modificato con variante approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 4 febbraio 2008, esecutiva il 19.2.08, variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n 33 del 03.03.2009 e variante approvata con delibera Consiglio Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



All'interno del comparto è altresì ammessa la realizzazione di stazioni di rifornimento carburanti nel rispetto delle norme sovraordinate vigenti, ferme restando quanto previsto all'art. 33.2 delle presenti norme.

F – Comparto Unione Industriale

Il comparto è situato all'incrocio delle vie S. Eusebio, Addis Abeba e Torino e comprende il sedime della via S. Eusebio, gli edifici destinati a sede dell'Unione Industriale Biellese e del C.R.A.B. e porzione di un opificio dismesso (ex Manifattura Pagani). Sono ammesse le attività *Ta, Tr, Ts, Cd Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg, Sv* e strutture residenziali nei seguenti limiti massimi:

- Attività terziarie (s.u.l.) = mq 5503
- Strutture residenziali (s.u.l.) = mq 390
- Altezza massima (H) = m 20
- Rapporto di copertura (Rc) = 80%

Aree minime da prevedersi, anche su più livelli, all'interno del comparto per il verde, spazi pubblici aperti ed i parcheggi:

- Attività terziarie (80% della s.u.l.) = mq 4402,4
- Strutture residenziali =mq 390
- Parcheggi privati per la residenza ed il terziario 1 mq/10 mc

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 19-13725 del 25.10.2004 è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo al "Comparto Unione Industriale".

¹ paragrafo modificato con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012



43. NORME RELATIVE ALLA EDIFICABILITA' DEI SUOLI IN COORDINAMENTO CON LE NORME GEOLOGICHE ¹

La normativa relativa alla classificazione di rischio idrogeologico delle zone del territorio comunale è finalizzata ad ottenere un uso più razionale del territorio comunale ed a garantire una maggiore sicurezza rispetto ai dissesti idrogeologici ed ai fenomeni alluvionali, sia delle singole proprietà che della comunità complessivamente.

Gli elaborati di carattere geologico a corredo del PRG e parte integrante dello stesso sono i seguenti (punto 11.1 delle N.T.E./99 della Circ. P.G.R. 7/LAP/96):

TAVOLE

- Tav. 1 Inquadramento a scala territoriale in merito agli aspetti strutturali, neotettonici, sismici e geomorfologici (scale varie)
- Tav. 2 Inquadramento geologico e strutturale (scala 1/10.000)
- Tav. 3 Carta di indirizzo pedologico, con indicazioni sulle capacità d'uso dei suoli ed attitudini agricolo-forestali (scala 1/25.000)
- Tav. 4 Modello digitale del terreno (DTM) con carta clivometrica e delle fasce altimetriche
- Tav. 4.1 Carta clivometrica e modello digitale del terreno (DTM)
- Tav. 4.1.1 Carta clivometrica e modello digitale del terreno (DTM) (scala 1/25.000)
- Tav. 4.1.2 Carta clivometrica e modello digitale del terreno (DTM) (scala 1/10.000)
- Tav. 4.2 Carta delle fasce altimetriche (scala 1/25.000)
- Tav. 5 bis Carta idrogeologica (scala 1/10.000)
- Tav. 6 Carta litotecnica e Banca Dati Geologica del territorio comunale (B.D.Geo.C.) (scala 1/10.000)
- Tav. 7 Geomorfologia e dissesto idrogeologico reale o potenziale:
- Tav. 7.1.1 Censimento (con schedatura; vedi All. 4) dei dissesti dalla ricerca storica e da dati bibliografici (scala 1/10.000)
- Tav. 7.1.2 Classificazione delle tipologie di dissesto desunte dalla ricerca storica e da dati bibliografici (scala 1/10.000)
- Tav. 7.2 bis Censimento delle opere di difesa idraulica (scala 1/10.000)
- Tav. 7.3 bis Carta di inquadramento generale geomorfologico, della stabilità e dei dissesti di versante (scala 1/10.000 – maggio 2013)
- Tav. 7.4 bis Quadro generale dei dissesti del reticolo idrografico principale e minore (scala 1/10.000)
- Tav. 7.5 Aree di pertinenza del Fiume Cervo
- Tav. 7.5.1 Evoluzione dell'alveo di magra del Cervo dalla cartografia storica (scala 1/20.000)
- Tav. 7.5.2 Ambito di divagazione recente del Cervo dalla cartografia storica (scala 1/5.000)

¹ articolo modificato con variante approvata con delibera Consiglio Comunale n. 20 del 22.3.2016



- Tav. 7.5.3 Assetto geomorfologico di dettaglio dell'alveo e della valle del Cervo, con individuazione degli ambiti di pericolosità idraulica (scala 1/5.000)
- Tav. 7.5.4 Caratteristiche del reticolato idrico principale e minore (scala 1/5.000)
- Tav. 7.5.5 Censimento delle opere idrauliche (scala 1/5.000)
- Tav. 7.5.6 Evento alluvionale del giugno 2002: documentazione fotografica (scala 1/10.000 e 1/2.000)
- Tav. 7.6 bis Sintesi dei dissesti di versante e del reticolato idrografico (adeguamento al PAI). (scala 1/10.000)
- Tav. 9 Corsi d'acqua pubblici e demaniali (scala 1/10.000)

ALLEGATI

- ALL. 0 bis Relazione illustrativa (i paragrafi 8.2 “Le classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica” e 8.3 “Ulteriori vincoli e limitazioni” dell'allegato ALL. 0bis “Relazione illustrativa” sono sostituiti dal paragrafo 7 “Classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica” dell'elaborato IG.1. “Relazione geologico-tecnica”)
- ALL. 1 Banca Dati Geologica del territorio comunale (B.D.Geo.C.): litostratigrafie di pozzi, sondaggi, ecc.
- ALL. 2 Banca Dati Geologica del territorio comunale (B.D.Geo.C.): prove penetrometriche
- ALL. 3 Banca Dati Geologica del territorio comunale (B.D.Geo.C.): prove geotecniche di laboratorio
- ALL. 4 Banca Dati Geologica del territorio comunale (B.D.Geo.C.): schede dissesti ed elenco studi geologici-geotecnici di dettaglio disponibili
- ALL. 4.1 Dati desunti dalla Banca Dati Geologica della Regione Piemonte
- ALL. 4.2 Elenco dissesti a seguito evento meteorologico 1994
- ALL. 4.3 Elenco dissesti a seguito evento meteorologico maggio 1998
- ALL. 4.4 Elenco dissesti a seguito evento meteorologico ottobre-novembre 2000
- ALL. 4.5 Elenco dissesti a seguito evento alluvionale giugno 2002
- ALL. 4.6 Elenco dissesti desunti dal PTC Provinciale
- ALL. 4.7 Elenco studi geologici-geotecnici di dettaglio disponibili
- ALL. 4.8 Schede frane da Comune di Biella – Assessorato all'Ambiente – Pro Natura Biellese
- ALL. 4.9 Schede frane e conoidi da rilievi originali 2003
- ALL. 5 Documentazione fotografica.
- ALL. 5.1 Frane, dissesti di versante (localizzazione foto in Tav. 7.3 e 7.6)
- ALL. 5.2 Difese, dissesti idraulici (localizzazione foto in Tav. 7.2, 7.4 e 7.6)
- ALL. 5.2.1 Cervo (foto Cer1÷21)
- ALL. 5.2.2 Oropa (foto Orop1÷4)
- ALL. 5.2.3 Bolome (foto Bo1÷13)
- ALL. 5.2.4 Oremo (foto Ore1÷7)
- ALL. 5.2.5 Chiebbia (foto Ch1÷3)
- ALL. 5.2.6 Arico (foto Ar1÷2)



- ALL. 5.2.7 Sacchetto (foto Sa1÷3)
- ALL. 5.2.8 Cervo piena giugno 2002 (foto Cer22÷35)
- ALL. 5.2.9 Punti di ripresa fotografica difese idrauliche (rilievi del giugno 2006). Foto allegate su CD
- ALL. 6 Banca Dati Geologica del territorio comunale (B.D.Geo.C.): Metadati
- IG .1 Relazione geologico-tecnica (maggio 2013)
- IG .2 Nord Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su CTR scala 1:10.000) (maggio 2013)
- IG .2 Sud Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su CTR scala 1:10.000) (maggio 2013)
- IG .3 Sistema informativo catasto opere di difesa (SICOD) - Schede delle opere idrauliche (maggio2013)
- IG .4 Sistema informativo catasto opere di difesa (SICOD) - Carta delle opere idrauliche (scala 1:10.000) (maggio 2013)
- IG .5 Carta degli orli di scarpata (su CTR scala 1:10.000) (maggio 2013)

Sulla base dell'interpretazione integrata dei dati di analisi dello studio geologico, il territorio comunale in funzione della propensione al dissesto idrogeologico è stato azionato in differenti classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica sotto il profilo geologico, ognuna con distinte norme e prescrizioni di carattere geologico; tale azionamento è cartograficamente riportato negli elaborati IG.2 Nord e IG.2 Sud - "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (su CTR scala 1:10.000).

Le norme e prescrizioni di carattere geologico per ogni classe di idoneità alla utilizzazione urbanistica in cui è stato zonizzato l'intero territorio comunale, che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Attuazione sulla base di quanto previsto al punto 11.4 delle N.T.E./99 della Circ. P.G.R. 7/LAP/96, sono riportate sia nella legenda degli elaborati IG.2 Nord e IG.2 Sud che al paragrafo 7 - "Classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica" dell'elaborato IG.1 - "Relazione geologico-tecnica", al quale si rimanda; esse si intendono qui richiamate e prevalgono su eventuali differenti norme urbanistiche di zona.

In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche, queste ultime prevalgono nel senso che, fatto salvo il mantenimento dei diritti edificatori, l'edificazione dovrà attestarsi al di fuori della zona ritenuta inedificabile.

44. DEROGHE

Sono ammissibili nel rispetto all'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.e i.

Tabella di compatibilità¹

Art.	DESTINAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILI
12		
16.2	MR – Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale (in centro storico e nei n.a.f.)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Re</i> - <i>Ta1, Ta2², Ta3, Ta4, Ta6, Ta7, Ta8, Tp, Tr, Ts</i> Limitatamente ai piani primo, terreno, interrato e seminterrato sono inoltre ammesse le seguenti altre attività: - <i>Cd</i> (con le limitazioni dimensionali di cui all'art.30), <i>Pe, Avs, Apc, Asp</i> - <i>As</i> (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a 250 m²)
16.2	TS – Zona a destinazione terziaria (in centro storico e nei n.a.f.)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta5, Ta6, Ta7, Ta8, Tp, Tr, Ts</i> - <i>Cd</i> (con le limitazioni dimensionali di cui all'art. 30), <i>Pe, Avs, Apc, Asp</i> - <i>Ap, As</i> (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a 250 m²)
16.2	IA/S – Zona a destinazione prevalentemente produttiva (in centro storico e nei n.a.f.)	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ap, As</i> - <i>Apc, Asp</i> - <i>Re</i> (una sola unità abitativa con Sul massima di 150 m² adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia) utilizzando non più del 10% della Sul realizzabile sul lotto - <i>Ci</i>
	IA/S con simbolo a stella	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ap, As</i> - <i>Re</i> (una sola unità abitativa con Sul massima di 150 m² adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia) utilizzando non più del 10% della Sul realizzabile sul lotto - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta5, Ta6, Ta7, Ta8</i> - <i>Tp, Tr, Ts</i> - <i>Cd, Ci, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg</i>
17	AREE DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE	<p>Sugli edifici esistenti all'a data del 1/9/1967, oltre al recupero ai fini abitativi in conformità ai disposti della LR 9/2003, è altresì ammesso il riuso con destinazioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Re,</i> - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta5, Ta6, Ta7, Ta8</i> - <i>Tp, Tr, Ts,</i> - <i>Cd, Pe, Avs, Apc, Asp</i>
18	VERDE PRIVATO DI INTERESSE URBANO	<p>Sugli edifici esistenti sono consentite le attività</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Re,</i> - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta6, Ta7, Ta8</i> - <i>Tp, Tr, Ts,</i> - <i>Cd, Pe, Avs, Apc, Asp</i>
20	RC – Zone consolidate prevalentemente residenziali	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Re</i> - <i>As</i> (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a 250 m²) - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta6, Ta7, Ta8,</i> - <i>Tp, Tr, Ts</i> - <i>Cd, Pe, Avs, Apc, Asp</i> - <i>Ci</i>, se in presenza con attività di Cd, e solo se esercitati in unità di dimensioni non superiori a 500 m² di sul
22	IA – Zone per attività economiche con insediamenti industriali e artigianali	<ul style="list-style-type: none"> - <i>I, Ap, As</i> - <i>Re</i> (una sola unità abitativa con Sul massima di 150 m² adibita

¹ Tabella inserita con variante approvata con delibera Consiglio. Comunale n.154 del 20.12.2011, esecutiva il 9.1.2012

² Ferme restando le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G, anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate agli effetti edilizi-urbanistici, al piano terreno degli immobili frontistanti la via Italia non sono ammesse attività creditizie e assicurative fatta eccezione per gli sportelli "bancomat"

		<p>esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia) utilizzando non più del 10% della Sul realizzabile sul lotto.</p> <p>In tali zone sono altresì insediabili attività di interesse pubblico, previa verifica di compatibilità acustica, e stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale che ne determini le modalità di gestione e le finalità nel rispetto dell'interesse collettivo. <u>Limitatamente alle Zone IA/C e IA/R</u> sono inoltre consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Pe</i>, nella misura massima del 30% della Sul ammissibile, - <i>Tp</i> (esercitati in unità aventi superficie totale non inferiore a 500 m²) - <i>Ts, Apc, Asp, Sb, Sg, Ci, Dp, Dpc, Tcn, Ta3, Ta8, Al</i>
23	TC – Aree per attività economiche con insediamenti terziari e commerciali	<ul style="list-style-type: none"> - <i>As</i> - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta5, Ta6, Ta7, Ta8</i> - <i>Tp, Tr, Ts,</i> - <i>Cd, Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg</i> - <i>Re</i> (Residenza di servizio e/o foresteria nella misura massima del 20% della Sul ammissibile),
24	TM – Aree per attività economiche con attrezzature terziarie legate al traffico merci	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tb,</i> - <i>Tr, Pe e Cd</i>, nel limite massimo del 20% della Sul realizzabile - <i>Ci</i>
25	TR – Aree per attività economiche con attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere esistenti da confermare e di nuovo impianto	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tr, Pe</i>
26	A.E.M. – aree per attività economiche miste	<ul style="list-style-type: none"> - <i>I, Ap, As</i> - <i>Re</i> (una sola unità abitativa con Sul massima di 150 m² adibita esclusivamente all'uso del titolare dell'azienda o di personale dipendente addetto alla custodia) utilizzando non più del 10% della Sul realizzabile sul lotto - <i>Cd, Ci,</i> - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta5, Ta6, Ta8</i> - <i>Tr, Pe, Apc, Asp</i>
27	R.U.R.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Re,</i> - <i>As</i> (esercitato in unità aventi superficie totale non superiore a 250 m²) - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta6, Ta7, Ta8</i> - <i>Tp, Tr, Ts</i> - <i>Cd, Pe, Avs, Apc, Asp</i> <p>la residenza non può superare l'80% né può essere inferiore al 60% della Sul ammissibile.</p>
27	R.U.E.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Re</i> nel limite massimo del 30% della Sul prevista dal piano esecutivo - <i>As</i> - <i>Ta1, Ta2, Ta3, Ta4, Ta5, Ta6, Ta7, Ta8,</i> - <i>Tr, Tp</i> - <i>Cd, Pe, Sb, Sg, Avs, Apc, Asp</i> <p>Nel loro complesso le attività economiche non dovranno essere inferiori al 70% della Sul prevista dal Piano esecutivo.</p>
32	E – zone agricole	<ul style="list-style-type: none"> - <i>E</i>
33.2	Fasce di rispetto stradali	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Sv</i>
38	Aree destinate ad impianti e servizi tecnologici	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tcn</i>