

COMUNE DI



POLLONE

PROVINCIA DI BIELLA

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

VARIANTE PARZIALE N. 6

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

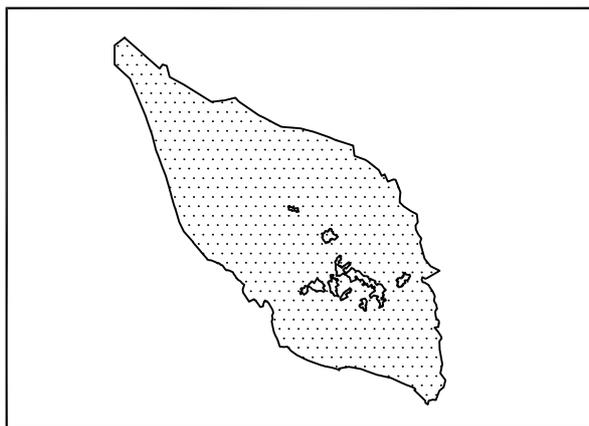
al

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

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

Adottata con delibera del C.C. n. 15 del 23-04-2013

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



Progetto:

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

Il Sindaco:

Vincenzo Ferraris

Il Segretario comunale:

Franco Fontanella

Il responsabile del procedimento:

Ezio Rege

Data:

ELABORATO 2

P3-V6

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Prescrizioni generali-Tablelle Normative-Schede d'Area

Art. 29 Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate - BR.III

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

Per queste zone il P.R.G. individua generalmente l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti permettendo quindi modesti completamenti.

Il P.R.G. si attua attraverso concessioni edilizie singole.

Per le zone BR.III, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto l'indice di utilizzazione fondiario esistente alla data di adozione del Progetto preliminare anche per le volumetrie o le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985.
Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 20% (con un incremento minimo di 25 mq sempre consentito) della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare calcolata al netto della Sul del sottotetto e dei locali accessori. In ogni caso le nuove addizioni devono fare parte di un progetto formalmente e funzionalmente integrato all'unità immobiliare preesistente; qualora tale ampliamento generasse una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area di pertinenza dell'edificio) superiore a 0,70 mq/mq di Sul, esso deve essere ridotto nel rispetto del predetto indice;
- b) per tutti gli interventi di ampliamento si richiede il mantenimento dei caratteri architettonici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- c) in aggiunta all'incremento di Sul "una tantum" di cui alle precedenti lettere a), è sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto degli edifici in applicazione della L.R. 21/98. Qualora l'altezza interna del sottotetto non sia sufficiente all'uso abitativo è consentito:
 - un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) o del colmo di copertura di 100 cm, purchè ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°;
- d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.
- e) in riferimento alla specifica area n. 0328 si prescrive, in fase esecutiva, che gli scavi necessari al recupero dell'edificio dovranno mantenere un franco di almeno 1 metro dalla falda, per evitare interferenze con la risorsa idrica sotterranea.

Per le aree urbanistiche ricadenti in BR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

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

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

Per le zone BR.IV valgono le seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

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

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

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

- un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) o del colmo di copertura di 50 cm, purché ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°; In questo caso non deve costituire una nuova e autonoma unità immobiliare, ma configurarsi come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata funzionalmente;
- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.
- f) per le aree carenti di adeguati collegamenti con le reti infrastrutturali (rete fognaria, idrica, elettrica, viabilità pubblica etc.), la localizzazione delle attività t3.2, t6.2, e3, è subordinata alla stipula di concessione convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture mancanti.
- g) in riferimento alla specifica area n. 0200 si prescrive il mantenimento/tutela delle essenze arboree ad alto valore ecologico-ambientale presenti sull'area. L'eventuale sostituzione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata esclusivamente con specie vegetali autoctone e subordinata al rilascio del parere favorevole da parte del Corpo Forestale dello Stato. L'intervento di completamento edilizio dovrà mantenere quanto più possibile la permeabilità del suolo per le parti fondiarie scoperte.

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

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

- h) E' ammesso il recupero dei ruderi ai fini abitativi con le modalità seguenti:
 - se il manufatto ancora presenta struttura muraria ben conservata che testimonia il volume della costruzione preesistente, o se si presentano documenti comprovanti lo stato originario dell'edificio, esso potrà essere ricostruito con volumetria, materiali, e tipologia conformi al modello originario.
 - se lo stato del fabbricato non è più chiaramente riconoscibile ne' documentabile, ma le strutture murarie sussistono su almeno i 2/3 del perimetro per un'altezza media non inferiore ad 1.30 m è consentito recuperare l'edificio nel rispetto del perimetro originario e per un'altezza massima di 8 m (2 p.f.t.).

In ogni caso i criteri costruttivi da adottare nel rifacimento degli edifici diruti sono subordinati al rispetto delle prescrizioni del punto 9) art. 26 delle presenti norme.

Per le zone BR.IV/s valgono le seguenti prescrizioni:

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

Al fine di migliorare le condizioni complessive dell'edificio, è consentito un ampliamento "una tantum" del 10% della Sul esistente con l'esclusivo fine dell'adeguamento igienico-sanitario degli edifici, tali interventi devono assicurare: il mantenimento delle preesistenti distanze dalle strade e dell'allineamento dei fronti verso spazi pubblici e spazi privati assoggettati a servitù.

L'aumento di capacità edificatoria va conteggiato per l'intero edificio o aggregato di edifici e deve fare riferimento, in sede di progettazione, all'art. 26, punto 9 delle presenti Norme.

- l) oltre all'ampliamento, nei limiti sopra definiti, sono di norma possibili interventi di:
 - restauro e risanamento conservativo
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;

Per tutti gli interventi ammessi si richiede il mantenimento degli elementi tipologici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri del contesto ambientale in cui si opera;

- m) in aggiunta all'incremento di Sul di cui alla precedente lettera a), è possibile l'utilizzazione della Sul del sottotetto di edifici esistenti, purchè siano già presenti i requisiti minimi di abitabilità al momento dell'adozione del Progetto Preliminare, e non vengano costituite nuove ed autonome unità immobiliari;
- n) per le aree carenti di adeguati collegamenti con le reti infrastrutturali (rete fognaria, idrica, elettrica, viabilità pubblica etc.) si deve prevedere una verifica di compatibilità geologica e ambientale al fine di garantire l'adeguamento delle infrastrutture salvaguardando nel contempo il paesaggio naturale. E' fatto quindi divieto di modificare l'andamento del terreno, gli edifici accessori, anche in sottosuolo, ad eccezione delle tettoie totalmente aperte. E' fatto obbligo di condurre gli allacciamenti alle reti tecnologiche esclusivamente in interrato e di provvedere il ripristino naturalistico del suolo al termine dell'intervento;
- o) le destinazioni d'uso consentite per le aree BR.IV/s sono limitate alle classi r, t3.2, t6.2, e3; l'inserimento delle attività t3.2, t6.2, e3, sono subordinate alla stipula di concessione convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture mancanti da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni del precedente punto l).
- p) Ai fini della realizzazione delle autorimesse e degli edifici accessori non sono applicabili i disposti di cui all' art. 45, 3° comma, punto 3 delle NTA.

CR.I

CRI/c

ART: 35 NTA

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

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

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77										
			2											
			2											
			1,2								1,2	1,2	1,2	
			1,2								1,2		1,2	
												1,2		

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 40%

Tipologia edilizia: isolata o a schiera

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

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

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



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

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

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

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

Per le zone CR.II si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella normativa per la zona o per l'area urbanistica;
- b) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'Art. 45 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle normative;
- c) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima del 40% della superficie fondiaria libera, a meno di diverse prescrizioni cartografiche relative alle parti di lotto;
- d) nelle aree urbanistiche CR.II/c individuate in cartografia con l'apposito simbolo "C", dove la realizzazione di opere infrastrutturali eccede il semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinata alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale ai sensi del 5° comma, Art. 49, l.u.r. 56/77. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto. In alcuni casi le aree per servizi pubblici o per la viabilità sono tuttavia già individuate in cartografia. Esse sono da ritenersi prescrittive a meno di precisa e motivata documentazione accettata da parte del Comune;
- e) Come prescritto dall'art. 32 del Regolamento Edilizio per gli interventi di nuova costruzione il progetto deve comprendere un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne preliminarmente il corretto inserimento nel contesto.
- f) in assenza degli interventi di nuova costruzione di cui al precedente punto a) sono consentite le seguenti opere: recinzione a giorno dei fondi; manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti; interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole e/o orticole.
- g) qualora l'intervento non preveda scarico in pubblica fognatura e/o qualora la rete fognaria abbia distanza superiore a 100m dall'area di intervento dovrà essere richiesta la prevista autorizzazione allo scarico secondo i termini di legge in materia di scarichi (L.R. 13/90).

- h) il mantenimento di alberature, siepi e filari esistenti lungo viabilità pubbliche esistenti.
- i) in riferimento alla specifica area n. 0415 si prescrive l'attuazione della stessa contestualmente alla frontestante porzione di area per servizi n. 0414 SP I/p e relativo asservimento della stessa per permettere l'accesso carraio alla zona n. 0415 CR.II.
- l) l'attuazione della zona n. 0418 è subordinata alla contestuale attuazione della zona a Verde Privato n. 0417.

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

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

CR.II

CRII/c

ART: 36

NTA

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

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

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																		
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI											
				UNITA' IMMOBILIARI				Senza cambio	inizio attività concessione													
Con cambio	inizio attività concessione																					
EDIFICI INTERI				Senza cambio	inizio attività concessione			1	1	1,2	1,2											
				Con cambio	inizio attività concessione			1	1				1,2									
					SUE												1,3					
					SUE																	

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura:	40%
Tipologia edilizia:	isolata o a schiera
Altezza massima delle fronti:	8.50 m (2 piani fuori terra)
Indice di utilizzazione fondiario:	0,06 mq/mq per le aree n° 294, 367, 399, 706; 0,07 mq/mq per le aree 297; 512 0,08 mq/mq per l'area n° 715; 0,09 mq/mq per l'area n° 634; 0,10 mq/mq per le aree n° 159, 192, 198, 242, 358, 415, -421, 477, 496, 519, 616, 617, 620, 629, 630, 632; 628, 702, 703, 708, 709, 710, 711, 715 0,11 mq/mq per l'area n° 623; 0,12 mq/mq per le aree n° 624, 625 0,13 mq/mq per l'area n° 418; 0,14 mq/mq per l'area n° 627; 0,15 mq/mq per le aree n° 153, 154, 160, 178, 179, 187, 435, 576, 636, 707 0,20 mq/mq per l'area n° 341.

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



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

Art. 39 Prescrizioni per le zone agricole – EE e EE/re

Le aree comprese nella zona urbanistica EE riguardano parti del territorio generalmente inedificate dove sono in atto attività di tipo agricolo o forestale, che il P.R.G. intende mantenere.

Per queste aree si prescrive quanto segue:

- a) indice di utilizzazione fondiario di superficie massimo per la costruzione di nuove residenze rurali in funzione delle colture in atto o in progetto nella azienda interessata, pari a:
- 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
 - 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
 - 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
 - 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per aziende);
 - 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 170 mq di Sul per ogni azienda.

In ogni caso le dimensioni per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare una Sul di 500 mq.

Il recupero a fini abitativi delle costruzioni esistenti anche di uso e tipologia agricola alla data del progetto preliminare è possibile nei limiti delle quantità di cui al presente punto a).

Entro i limiti sopra stabiliti sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31/7/84 n.35.

La Sul edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computata, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo della Sul edificabile non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al successivo punto b), anche se comprese nel corpo dell'edificio in cui è collocata l'abitazione.

Ai fini del computo della quantità edificabili è ammessa l'utilizzazione di appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui od in parti agricole di Comuni limitrofi.

Ciascun appezzamento genera la capacità edificatoria relativa all'indice che gli è proprio secondo la coltura praticata o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che essi costituiscano variante al P.R.G.:

Il trasferimento dei volumi edificabili di cui sopra non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono classificate come "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove attrezzature, di cui alla lettera a) del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali;

- b) la possibilità di costruire le infrastrutture, le strutture e le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione, l'allevamento e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento e caratteristiche riferiti esclusivamente alle esigenze della singola azienda agricola;
- c) la Sul edificabile, destinata alla costruzione o all'ampliamento delle abitazioni rurali, è oggetto di concessione esclusivamente a favore:
- degli imprenditori agricoli, ai sensi delle Leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n.352 e delle leggi 12.5.1975 n. 27 e 23.8.82 n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo, e cioè gli imprenditori (di cui al punto precedente) ed i salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - degli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della legge 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza a domicilio nell'azienda interessata .
- d) Oltre i limiti sopra ricordati è ammesso il recupero di volumi agricoli per usi residenziali anche per soggetti non rientranti fra quelli previsti dall'Art. 2135 del Codice Civile, fino al 30% del volume residenziale esistente e comunque sempre fino a un massimo di 60 mq di Sul.

Il rilascio della concessione per gli intervenuti edificatori di qualunque tipo nella zona EE è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del punto a) del presente articolo;
- il vincolo dell'eventuale trasferimento di volume edificabile di cui al punto a) del presente articolo;
- le sanzioni, oltre a quelle di cui all'art. 69 della l.u.r. 56/77 per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi previsti dalle lettere d) e) f) dell'Art.9 della legge 28.1.'77 n.10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso (nei limiti previsti dalla Tabella normativa) previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione rurale da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

L'edificazione di cui ai precedenti punti a) e b) deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni definite dall'art. 33 del R.E. di Pollone per i manufatti in aree agricole.

Possono derogare da tali prescrizioni solo le attrezzature tecnologiche (quali i silos) ed i fabbricati non riconducibili ad edifici residenziali.

Per la sola area agricola EE localizzata in frazione Burcina racchiusa dall'area EE/re e dall'IUA relativa alla succitata frazione Burcina in caso di realizzazione di tettoia da destinarsi a rimessaggio degli attrezzi agricoli, si prescrive la piantumazione di essenze arboree autoctone tale da mitigare l'impatto visivo della struttura e in ogni caso di mantenere le caratteristiche di naturalità e permeabilità che contraddistinguono l'area.

Tra le attività agricole di produzione che caratterizzano il territorio comunale, si distinguono quelle svolte nell'Isola Amministrativa "Alpeggi", come individuata nel seguente Allegato 1, prevalentemente orientate al pascolo del bestiame durante il periodo estivo. Gli edifici utilizzati per la lavorazione e stoccaggio dei prodotti agricoli e per la residenza stagionale sono caratterizzati da modesti volumi edilizi e da elementi costruttivi tipici degli insediamenti alpini di alta quota. Pertanto l'utilizzo degli edifici esistenti viene limitato a quello agricolo; deroga a questo principio l'immobile destinato a rifugio alpino "Delfo e Agostino Coda", tappa riconosciuta del Gta (Gran Tour des Alpes) per il quale sono ammessi piccoli ampliamenti funzionali al miglioramento delle attrezzature di supporto all'escursionismo alpino.

Su tutti i fabbricati compresi nell'Isola Amministrata sono consentiti interventi fino all'ampliamento edilizio, quest'ultimo limitato ad un incremento massimo del 20% della Sul esistente ai soli fini dell'adeguamento igienico-sanitario dei locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. In ogni caso gli interventi sugli immobili esistenti dovranno essere compiuti nel rispetto delle tipologie e materiali originari.

All'interno delle zone EE sono individuate le aree urbanistiche EE/re – zone agricole di rispetto all'edificato esistente, che riguardano parti del territorio non edificate e attualmente utilizzate per attività agricole, silvo-pastorale, e per il controllo e la manutenzione delle aree boscate e dei letti dei torrenti.

La loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore paesaggistico o ad elementi naturali – quali le aste fluviali – di elevato interesse ambientale, richiede però particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G. in ogni caso conferma.

Per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale;

- b) è vietata ogni modificazione delle caratteristiche morfologiche dei siti, anche per opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatta eccezione per quelle che dovessero servire per un corretto assetto idrogeologico dei luoghi e per la realizzazione della viabilità di servizio agli edifici esistenti o consentiti dal Piano. In zone EE/re è ammessa la realizzazione di nuove strade private al servizio dei fabbricati esistenti o in progetto purchè il loro tracciato risponda ai seguenti requisiti:
- sia adottato il tracciato più corto possibile seguendo l'andamento naturale del terreno;
 - rispetti le prescrizioni costruttive contenute all'art. 58 del R.E.
- c) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/re.

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

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

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

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

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

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

Per le zone VP si prescrive quanto segue:

- a) in riferimento all'area n. 0417 si prescrive la piantumazione di un filare di essenze arboree autoctone a medio/alto fusto a schermo della Villa Piacenza esistente sull'area IUA n. 0553 e gravata da vincolo ex L. 1089/39.
- b) in riferimento all'area n. 0803 è esclusivamente ammessa la realizzazione di spazi per la sosta di autoveicoli con pavimentazioni permeabili da inerbire e, ove possibile, è da preferire la rinaturalizzazione dell'area attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.

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

Art. 42 Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 l.u.r. 56/77) - SP.I

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.I riguardano le parti di territorio che il P.R.G. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, l.u.r. 56/77.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2.2/1-7 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (art. 21, l.u.r. 56/77, comma 1, punti 1) 2) 3):

- SP.I/a: aree per attrezzature di interesse comune;
- SP.I/i: aree per l'istruzione;
- SP.I/p: aree per parcheggi pubblici;
- SP.I/pp: aree per servizi produttivi;
- SP.I/v: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77 e dal P.R.G. le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo.

Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'Art. 21 l.u.r. 56/77. Entrambi i tipi di aree sono comprese fra quelle indicate topograficamente in cartografia. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico deve considerarsi di norma all'interno di ciascun S.U.E.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.I sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

All'interno delle zone urbanistiche del tipo SP.I sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree SP.I/a: attrezzature culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, etc.) per lo spettacolo;

- b) per le aree SP.I/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- c) per le aree SP.I/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- b) per le aree SP.I/pp: servizi ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o collettivo da attuare, mediante specifici convenzionamenti tra l'Amministrazione Comunale, gli operatori e le aziende;
- ⇒ per le aree SP.I/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti.

Le quantità edificabili consentite nelle zone SP.I sono determinate sulla base dei progetti edilizi, con i limiti previsti dalla Tabella normativa.

I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d), sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale. Parimenti il P.R.G. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'Art. 21 della l.u.r. 56/77.

Gli spazi di cui al punto d) possono essere realizzati sotto sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, etc.) anche da parte di privati nel rispetto delle modalità e delle condizioni previste dall'Art. 9 della legge 122/1989.

La localizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non realizzate e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifico convenzionamento tra l'Amministrazione comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi.

Ai fini della cessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le previsioni indicate all'interno della relativa scheda d'Area e delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno degli S.U.E. o delle concessioni ex Art. 49 l.u.r. 56/77 fermo restando quanto precisato alla lettera b) del precedente Art. 6.

Le aree per servizi pubblici da dismettere in attuazione di S.U.E. non perimetrati nelle tavole di P.R.G. ma richiesti dalle Tabelle normative per particolari interventi, sono in generale monetizzabili.

Il rispetto del dimensionamento di cui all'Art. 21 l.u.r. 56/77 è garantito dall'insieme delle previsioni contenute nelle schede d'Area e da quanto previsto al precedente punto a).

In riferimento alle aree SP.I/p n. 0800 e n. 0802 si prescrive la realizzazione delle suddette aree attraverso l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili, così da garantire la massima riduzione delle eventuali problematiche legate alla gestione delle acque meteoriche.

Art. 57 Aree di inedificabilità assoluta e vincolo idrogeologico

Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Sulla base di tali indicazioni, l'Allegato tecnico "AT4.6/1 – Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" riporta le seguenti tipologie:

- Classe 1 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche".
- Classe 2 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
- Classe 3: "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
- Classe 3a: "Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. A sua volta suddivisa in:
 - Sottoclasse 3a1, che comprendono aree con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti.
 - Sottoclasse 3a2, che comprendono aree con condizioni fisiche sfavorevoli legate all'azione diretta dei corsi d'acqua.
- Classe 3b: "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
- Classe 3 indifferenziata, che è stata applicata all'area montana dell'Isola Amministrativa di Pollone.

Dette aree, sono state sinteticamente riportate negli elaborati di Progetto P2.2/1-7 del P.R.G. con le seguenti dizioni:

- Classe 1: "Aree in cui la ridotta pericolosità geomorfologica è tale da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche;

- Classe 2: Aree in cui la moderata pericolosità geomorfologica può essere agevolmente superata attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici;
- Classe 3a: Aree generalmente inedificate o con edifici isolati in cui le condizioni geomorfologiche o idrologiche sono tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti
- Classe 3a.1, 3a.2: Aree con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti e all'azione diretta dei corsi d'acqua.
- Classe 3b: Aree edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale.

Per la classificazione e distinzione di ogni singola classe, nonché per le prescrizioni geologico-tecniche da rispettarsi in attuazione degli interventi edilizi, si rimanda alla lettura del successivo documento prescrittivo allegato alle presenti NTA: Prescrizioni geologico-tecniche stralcio della relazione geologica (Elab.AT4.7/1).

Sulle tavole di progetto P2.2/1-7 sono stati inoltre riportati i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215, vincolo già individuato nell'Allegato tecnico AT4.4/1.

Prescrizioni generali:

- Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- L'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, deve essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che devono essere adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- nelle zone di fondovalle, in aree soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, deve essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;

- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua arginati e interessati da opere idrauliche deve essere garantita per quanto possibile la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste vadano ad interferire con il deflusso idrico. E' comunque vietata la realizzazione di recinzioni con muri o cordoli di qualsiasi altezza e dimensione per una fascia di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua. Possono essere ammesse semplici recinzioni (pali infissi e rete metallica) ad una distanza di 4 m, sempre che queste non rientrino in zone direttamente interessate da dinamica idrica (si veda Carta geomorfologica e dei dissesti) o impediscano la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi, in conformità anche con le norme riportate nel Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523;
- relativamente alle problematiche inerenti la tutela delle acque sotterranee evidenziate dal P.T.P. della Provincia di Biella, per le aree classificate con grado elevato di vulnerabilità idrogeologica, compatibilmente con gli interventi previsti, a seguito dei necessari approfondimenti si dovranno prevedere le opere atte a minimizzare gli effetti legati ai possibili fenomeni di infiltrazione di inquinanti nel sottosuolo e nel contempo si dovranno prevedere idonei accorgimenti per limitare l'eccessiva impermeabilizzazione del terreno delle superfici modificate.

Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 11.3.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e D.M. 14.1.2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni". Si ricorda infatti che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio delle Repubblica".

Si evidenzia che in ogni caso per i corsi d'acqua pubblici e le acque demaniali, indicati in cartografia (Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - AT4.6 / 1) occorre fare riferimento al Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che prescrive il divieto di realizzare edifici e movimenti di terreno per una fascia dell'ampiezza rispettivamente di 10 e 4 m dalle sponde.