



COMUNE DI PARUZZARO

VARIANTE SEMPLIFICATA

comma 4, art.17bis L.R. 56/77

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. n. 31-13002 del 22.7.2004

proposta da **S.B.S. S.r.l. Via Circonvallazione - Miasino**

titolo elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

Stralcio art.9 – Zona D

(art.17bis L.R. 56/1977 s.m.i. – comma 14 punto g)

In carattere rosso le integrazioni apportate con la presente variante

data:	aprile 2023
<u>il progettista urbanista</u>	VERGERIO dott. Arch. Mauro Via Garibaldi 10 28887 OMEGNA
<u>consulenza valutazione ambientale:</u>	ZANETTA dott. arch. Elisa Lucia Via Domenico Savio n. 34 28021 BORGOMANERO
<u>il responsabile del procedimento</u>	

espressione conferenza di servizi in data _____ pubblicazione dal _____ al _____
valutazione delle osservazioni da parte della conferenza di servizi in data _____
approvazione consiglio comunale D.C.C. n. _____ del _____

(omissis)

ART. 9 ZONA D

9.1 Destinazione d'uso:

- D1 - D2 - D3 impianti industriali, artigianali.
- D4 impianti industriali e direzionali.

9.2 Alle costruzioni conformi alla destinazione specifica di zona possono essere annessi edifici per la residenza del proprietario e del personale di servizio, purchè il loro volume non sia superiore a 800 mc. ed il rapporto tra superficie utile della costruzione residenziale e superficie utile della costruzione industriale, artigianale o commerciale non sia superiore ad 1/2.

9.3 Il rilascio della concessione per ampliamento e nuova costruzione è subordinato alla dismissione **o all'assoggettamento ad uso pubblico** di aree per servizi pubblici nella misura minima di cui al 1° comma, punti 2 e 3 dell'art.21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Gli appezzamenti a verde devono essere ubicati in modo da costituire protezione agli edifici residenziali eventualmente esistenti nella zona o nelle zone adiacenti.

Le aree inedificabili sono quelle indicate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica di cui alla Tav. 9:

– *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000) ed alla Tav. 10 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000),* modificate in conformità all'approvazione regionale della Variante 2003.

9.4 Subzona D1

9.4.1 Comprende le aree di riordino da attrezzare, nelle quali esistono insediamenti industriali, artigianali e nelle quali devono essere localizzati i nuovi insediamenti di tale tipo. Gli insediamenti a destinazione commerciale esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., ed individuati nelle tavole di Piano con apposita simbologia, sono confermati, nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dalla D.C.R. 29.10.99, n° 563-13414 s.m.i., allegato A; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., e all'interno delle localizzazioni urbano-periferiche (L.2) e/o degli addensamenti commerciali extra urbani (A.5), individuati dal Piano.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale.

9.4.2 Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento
- nuova costruzione.

9.4.3 Modalità di attuazione:

- nel caso di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e ampliamento, non oltre il 50 % e con un massimo di mq. 500 mq sulla superficie coperta esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Variante Strutturale 2003 al P.R.G.C. Norme Tecniche di Attuazione Generale, **i titoli abilitativi sono quelli previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 s.m.i.;**

- negli altri casi ammessi gli interventi sono subordinati all' approvazione da parte del C.C. di un S.U.E.

9.4.4 Fatta eccezione per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere rispettati gli indici di edificazione di cui ai commi seguenti:

9.4.5 Rapporto di copertura: non superiore ad 1/2.

9.4.6 Altezza massima dei fabbricati:

- per edifici senza interpiani m. 9,00 misurato all'intradosso dell'unico solaio o sotto trave portante di copertura.
- per edifici con interpiani m. 10,00 misurato all'intradosso ultimo solaio o sotto trave portante di copertura.

9.4.7 Distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade: non inferiore a m. 10,00 e comunque nel rispetto delle fasce di protezione dei nastri stradali fissate dal Piano Regolatore Generale.

9.4.8 Distacco dai fabbricati circostanti: non inferiore a m. 10,00.

9.4.9 Distacco dei fabbricati dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00; **può essere concesso un distacco inferiore quando tra i proprietari confinanti venga stipulata apposita convenzione, registrata e trascritta presso i competenti uffici e modificabile solo con il consenso del Comune, dalla quale risulti espressamente che comunque nell'edificazione saranno rispettati i distacchi tra fabbricati fissati dalle norme di Piano Regolatore Generale.** Detta convenzione non dovrà costituire servitù per terzi relativamente alle confrontanze tra pareti finestrate.

9.4.10 E' consentita una superficie commerciale e/o direzionale, legata al ciclo produttivo di lavorazione, pari al 20% della superficie coperta adibita al ciclo produttivo con un massimo di mq. 400.

9.4.11 All'interno dell'area di proprietà SBS srl, rappresentata sulla Tavola n.7, Quadrante 3 – Azionamento del territorio comunale, le destinazioni d'uso del suolo sono subordinate alla pratica SUAP Arona n.161/2023, istanza protocollo n.11157/2023 del 8.3.2023.

9.5 Subzona D2

9.5.1 Comprende le aree di pertinenza ad edifici industriali, ed artigianali esistenti, alla data di adozione del piano: **16.01.2004**, da confermare. Gli insediamenti a destinazione commerciale esistenti alla data di **adozione della Variante 2003** del P.R.G.C., sono confermati, nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dalla D.C.R. 29.10.99, n° 563-13414 s.m.i., allegato A; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., e all'interno delle localizzazioni urbano-periferiche (L.2) e/o degli addensamenti commerciali extra urbani (A.5), individuati dal Piano.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale. Per gli edifici commerciali preesistenti è ammesso l'ampliamento a destinazione commerciale, purchè siano reperite superfici a standards di legge all'interno dell'area tramite convenzionamento.

Inoltre dovranno essere rispettate le superfici di vendita massime e le tipologie distributive definite dalla L.R. 28/99 e dalla D.C.R. 29.10.99, n° 563-13414, allegato A.

9.5.2 Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e ristrutturazione edilizia;

- ampliamento sino a 1000 mq. di superficie coperta, **nel rispetto del rapporto di copertura di cui all'art. 9.5.4.**

9.5.3 Modalità di attuazione: tramite concessione singola.

9.5.4 Rapporto di copertura: non superiore ad 1/2.

9.5.5 Altezza massima dei fabbricati:

- per edifici senza interpiani m. 9,00 misurato all'intradosso dell'unico solaio o sotto trave portante di copertura;
- per edifici con interpiani m. 10,00 misurato all'intradosso ultimo solaio o sotto trave portante di copertura.

9.5.6 Distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade: non inferiore all'esistente e comunque nel rispetto delle fasce di protezione dei nastri stradali fissate dal P.R.G.C..

9.5.7 Distacco dai fabbricati circostanti: non inferiore a m. 10,00.

9.5.8 Distacco dei fabbricati dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00; **può essere concesso un distacco inferiore quando tra i proprietari confinanti venga stipulata apposita convenzione, registrata e trascritta presso i competenti uffici e modificabile solo con il consenso del Comune, dalla quale risulti espressamente che comunque nell'edificazione saranno rispettati i distacchi tra fabbricati fissati dalle norme di Piano Regolatore Generale.**

9.5.9 Per quanto riguarda l'area individuata in cartografia con la lettera A devono essere rispettate le prescrizioni ~~previste nella relazione geologica di cui alla nota n. 1696/GEO del 05 ottobre 1990 e dei nuovi studi geologici adottati a seguito della condivisione del quadro del dissesto di cui alla D.G.R. n. 1-8753 del 18.03.2003:~~

- realizzazione di una difesa spondale in orografica destra del Riale Pra Piaie.
- fascia di rispetto di m. 10.00 dalla sponda destra dell'alveo del Riale Pra Piaie, **intesa come arretramento del filo di recinzione e di costruzione.**

9.6 Subzona D3

9.6.1 Comprende le aree libere nelle quali devono essere localizzati i nuovi insediamenti industriali, artigianali.

9.6.2 Interventi ammessi:

- nuova costruzione.

9.6.3 Modalità di attuazione.

Attraverso richiesta di titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 s.m.i.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno Piano Esecutivo Convenzionato Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C., P.I.P., P.P.) esteso all'intera area, redatto nel rispetto delle disposizioni legislative del D. Lgs. 18.05.1991 n. 227, dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della salvaguardia delle prescrizioni derivanti dalle fasce di rispetto del pozzo Fonte Gioiosa, così come indicate all'art. 17.6 delle N.T.A.

Detto strumento esecutivo dovrà essere esteso a tutta l'area, **attuabile per comparti, come previsto dall'art. 46 della L.R. 56/77 s.m.i. e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della suddetta legge.**

~~Dovrà essere previsto un unico ed idoneo accesso alla S.R. 142-Biellese.~~

~~La viabilità interna all'area, individuata in cartografia, è indicativa e può subire modifiche in sede di redazione del SUE. E' invece prescrittivo l'accesso unico dalla S.R. 142.~~

Condizioni per l'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo:

- attuazione dell'area per una estensione superficiale massima del 50% da realizzarsi nella porzione nord più prossima alla S.R.142, con accesso dalla strada già esistente, mantenendo congrue fasce di arretramento atte a consentire la realizzazione della nuova circonvallazione come indicata nello studio di fattibilità redatto da ARES in data 12.02.2004;
- attuazione della porzione sud per la rimanente quota del 50% solo a seguito della costruzione della nuova circonvallazione per il tratto compreso tra lo svincolo di Oleggio Castello Ovest ed Oleggio Castello Est.

L'approvazione del SUE, limitatamente alla parte graficamente individuata come area di interesse archeologico, è subordinata alle prescrizioni di cui al successivo punto 9.8.3, ultimo capoverso. In sede di redazione del SUE si dovrà prevedere una fascia cuscinetto tra lotti di intervento e viabilità di distribuzione che costituisce fascia di rispetto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in dette fasce dovranno essere realizzate piantumazioni con essenze arboree autoctone finalizzate a mitigare gli impatti dei singoli manufatti con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali.

9.6.4 Devono essere rispettati gli indici di edificazione di cui ai commi seguenti.

9.6.5 Rapporto di copertura: non superiore ad 1/2.

9.6.6 Altezza massima dei fabbricati:

- per edifici senza interpiani m. 9,00 misurato all' intradosso dell'unico solaio o sotto trave portante di copertura *dal piano di campagna esistente*;
- per edifici con interpiani m. 10,00 misurato all' intradosso ultimo solaio o sotto trave portante di copertura *dal piano di campagna esistente*.

Per esigenze particolari di lavorazione potranno essere concesse altezze maggiori previa deliberazione del Consiglio Comunale e comunque non oltre i m. 11.00.

9.6.7 Distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade: non inferiore a m. 10,00 e comunque nel rispetto delle fasce di protezione dei nastri stradali fissate dal P.R.G.C.

9.6.8 Distacco dai fabbricati circostanti: non inferiore a m. 10,00.

9.6.9 Distacco dei fabbricati dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00.

9.6.10 E' consentita una superficie commerciale e/o direzionale, legata al ciclo produttivo di lavorazione, pari al 20% della superficie coperta adibita al ciclo produttivo con un massimo di mq. 400

9.6.11 L'edificazione dell'area D3, lungo la S.R. 142, dovrà essere arretrata dalla stessa S.R. 142 di almeno m. 80, così come indicato nella cartografia di Piano. In tale arretramento e al contorno dei manufatti edilizi, dovranno essere realizzate delle fasce attrezzate con filari alberati di essenze autoctone.

In prossimità della nuova area sportiva si dovrà attrezzare una fascia di verde alberato di almento m. 20, così come indicato in cartografia di Piano.

Le suddette fasce sono inedificabili. Dovranno essere piantumate con essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, sia al fine di integrare le previsioni del PRGC con le

caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, sia con funzione di mitigazione e di protezione antinquinamento.

L'edificazione inoltre è subordinata alla realizzazione del Cronoprogramma finalizzato alla sistemazione idraulica e idrogeologica dell'area, contenuto nella presente Variante 2003.

9.7 Subzona D4

9.7.1 Comprende l'area **già edificata** nella quale é localizzato un insediamento industriale e direzionale pertinenti alla struttura produttiva esistente in Comune di Inverio.

9.7.2 Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- ampliamento.

9.7.3 Modalità di attuazione

Attraverso richiesta di titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 s.m.i.

9.7.4 Devono essere rispettati gli indici di edificazione di cui ai commi seguenti.

9.7.5 Rapporto di copertura: non superiore ad 1/2.

9.7.6 Altezza massima dei fabbricati:

- per edifici senza interpiani m. 9,00 misurato all' intradosso *dell'unico* solaio o sotto trave portante di copertura;
- per edifici con interpiani m. 10,00 misurato all' intradosso ultimo solaio o sotto trave portante di copertura.

Per esigenze particolari di lavorazione potranno essere concesse altezze maggiori previa deliberazione del Consiglio Comunale e comunque non oltre i m. 11.00.

9.7.7 Distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade: non inferiore a m. 10,00 e comunque nel rispetto delle fasce di protezione dei nastri stradali fissate dal P.R.G.C.

9.7.8 Distacco dai fabbricati circostanti: non inferiore a m. 10,00.

9.7.9 Distacco dei fabbricati dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00; **può essere concesso un distacco inferiore quando tra i proprietari confinanti venga stipulata apposita convenzione, registrata e trascritta presso i competenti uffici e modificabile solo con il consenso del Comune, dalla quale risulti espressamente che comunque nell'edificazione saranno rispettati i distacchi tra fabbricati fissati dalle norme di Piano Regolatore Generale.** Detta convenzione non dovrà costituire servitù per terzi relativamente alle confrontanze tra pareti finestrate.

9.7.10 E' consentita una superficie direzionale massima di mq. 1.600.

9.7.11 L'edificazione del manufatto edilizio nell'area D4 situata sul lato sud della S.R. 142, in prossimità del confine con il comune di Gattico, è subordinata alla realizzazione di un accesso di dimensione adeguata e collocato in modo da non dare intralcio alla viabilità esistente previa autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale. Il nuovo manufatto da realizzarsi in ampliamento all'attività esistente dovrà essere adibito prioritariamente ad attività produttiva; è consentita una superficie direzionale solo se pertinente alla struttura produttiva per una superficie max di mq. 200.

9.8 Subzona D5

9.8.1 Comprende le aree libere **o edificate** nelle quali devono essere localizzati i nuovi insediamenti commerciali, nel rispetto della programmazione comunale e regionale vigente.

9.8.2 Interventi ammessi:

- nuova costruzione;
- cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti.

9.8.3 Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano Esecutivo Convenzionato, esteso a tutta l'area, **al cui interno dovranno essere reperite superfici a standards di legge previste dall'art. 21, punto 3) della L.R. 56/77 s.m.i.**, comprensivi anche delle quote di aree a verde, **attuabile per comparti, come previsto dall'art. 46 della L.R. 56/77 s.m.i. e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della suddetta legge.**

Dovrà essere previsto un unico ed idoneo accesso alla S.R. 142 Biellese. **La viabilità interna all'area L2, individuata in cartografia, è indicativa e può subire modifiche in sede di redazione del SUE. E' invece prescrittivo l'accesso unico dalla S.R. 142. La viabilità interna e i parcheggi dovranno essere opportunamente attrezzati con filari alberati.**

Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni di cui all'art. 26, commi 6°, 7°, 8°, 9°, 10° della L.R. 56/77 s.m.i.

L'edificazione dell'area L2, lungo la S.R. 142, dovrà essere arretrata dalla stessa S.R. 142 di almeno m. 80, così come indicato nella cartografia di Piano e di almeno mt. 60 dal manufatto della porta monumentale sud, appartenente alla cinta del borgo fortificato.

Le suddette fasce sono inedificabili. Dovranno essere piantumate con essenze arboree di alto fusto ed arbustive autoctone, sia al fine di integrare le previsioni del PRGC con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, sia con funzione di mitigazione e di protezione antinquinamento, ed in accordo con le indicazioni di cui al successivo punto 9.8.3.

Detto spazio dovrà essere attrezzato e fruibile come spazio pubblico accessibile ed indipendente dagli insediamenti e opportunamente piantumato con essenze autoctone.

~~**In sede di redazione del SUE si dovrà acquisire la necessaria autorizzazione da parte della competente Soprintendenza Archeologica, stante la localizzazione dell'area in prossimità delle antiche porte del Borgo Agnello.**~~

Il SUE dovrà essere progettato unitariamente su tutta l'area e dovrà prevedere tutti gli accorgimenti necessari a salvaguardare il manufatto monumentale esistente ed a riproporre, anche visivamente, il tracciato del vallo antico collegato alle stesse porte in funzione difensiva, di cui si conservano ancora tratti visibili. Preliminarmente alla progettazione del SUE dovrà essere redatto un programma di indagini ed accertamenti archeologici finalizzati a valutare l'impatto dello strumento esecutivo sul patrimonio archeologico e orientamento per la progettazione definitiva. L'approvazione del SUE è subordinata alla preventiva acquisizione delle autorizzazioni da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e per i manufatti edilizi comunemente denominati antiche porte del Borgo Agnello, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio del Piemonte.

9.8.4 Devono essere rispettati gli indici di edificazione di cui ai commi seguenti e le prescrizioni relative alle fasce di rispetto per il tracciato del metanodotto e la centrale Snam di cui al D.M. del 24.11.1984, pubblicato sul supplemento della G.U. n. 12 del 15.01.1995.

9.8.5 Rapporto di copertura: non superiore ad 1/2 **della Superficie Territoriale.**

9.8.6 Altezza massima dei fabbricati:

- per edifici senza interpiani m. 9,00 misurato all' intradosso ultimo solaio o sotto trave portante di copertura per edifici a più piani, **dal piano di campagna esistente o da quello derivato dallo scavo archeologico.**
- per edifici con interpiani m. 10,00 misurato all' intradosso ultimo solaio o sotto trave portante di copertura per edifici a più piani, **dal piano di campagna esistente o da quello derivato dallo scavo archeologico.**

Per esigenze particolari potranno essere concesse altezze maggiori previa deliberazione del Consiglio Comunale e comunque non oltre i m. 11.00 e previa verifica degli impatti sui profili paesistici del territorio circostante.

9.8.7 Distanza dei fabbricati dal ciglio delle strade: non inferiore a m. 10,00 e comunque nel rispetto delle fasce di protezione dei nastri stradali fissate dal P.R.G.C.

9.8.8 Distacco dai fabbricati circostanti: non inferiore a m. 10,00.

9.8.9 Distacco dei fabbricati dai confini di proprietà: non inferiore a m. 5,00.

9.8.10 Titoli abilitativi relativi a punti di vendita al dettaglio sono ammessi nel rispetto delle superfici di vendita massime e delle tipologie distributive definite dalla L.R.28/99 e dalla D.C.R. 29.10.99, n° 563-13414 s.m.i., allegato A; nonché nel rispetto dei contenuti degli artt. 23-25-26-27-28 della DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i..

(omissis)