



**CITTA' DI BIELLA**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE  
UFFICIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Urb. – upt/AM

Visti gli atti d'ufficio,

SI ATTESTA E CERTIFICA

Secondo il progetto definitivo di variante di revisione del Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 89 del 10 maggio 2004, esecutiva in data 24 maggio 2004, approvato con D.G.R. n° 15-6105 del 11 giugno 2007, pubblicata sul B.U.R. n° 25 del 21 giugno 2007 e successive modifiche ed integrazioni, gli immobili catastalmente sotto descritti sono così classificati:

- **FOGLIO 58 - MAPPALI 132 – 406 - 417 - 451;**

“Zone destinate ad attività agricole (E1)”, ove sono ammesse le seguenti attività: 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, purchè 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)

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.

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, ricostruzione, ampliamento, anche di

sagoma, contenuti nel 20% della superficie utile lorda esistente, o comunque non superiori a 25 mq., 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 01.09.1967, al fine di incentivare la loro riutilizzazione, sono ammessi interventi di 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.

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 mq., incrementabile a mq.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:

|  |             |         |
|--|-------------|---------|
| terreni a colture protette in serre fisse:   | Uf = 0,020  | mq/mq.; |
| terreni a colture orticole o floricole specializzate:                                | Uf = 0,016  | mq/mq.; |
| terreni a colture legnose specializzate:   | Uf = 0,010  | mq/mq.; |
| terreni a seminativo ed a prato:   | Uf = 0,006  | mq/mq.; |
| terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: | Uf = 0,003  | mq/mq   |
| in misura non superiore a 5 ettari per azienda;                                      |             |         |
| terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvopastorali:                       | Uf = 0,0003 | mq/mq   |

per abitazioni non superiori a 170 mq. per ogni azienda.

#### 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, non possono superare i limiti seguenti:

- 0,06 mq per mq per i terreni con colture specializzate in serra;
- 0,05 mq per mq per terreni a colture orticole, floricole non in serra, legnose, a seminativo e a prato specializzate;
- 0,02 mq per mq per i terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno e per terreni a pascolo e prato-pascolo.

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:

$Uf < 0,20$  mq per mq.

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 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.

Secondo le tavole geologiche allegate al P.R.G. i mappali 132, 406, 451 e parte del 417, rientrano nelle "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977, R.D. 523/1904, Circolare P.R.G. 08/10/1998 n. 14LAP/PET e punto 10.1 delle N.T.E./99 della Circ. P.R.G. 7/LAP/96", per le quali valgono le rispettive norme vigenti.

Su queste aree gravano anche i vincoli e le prescrizioni di cui alla Classe IIIa, ove non presente altra perimetrazione relativa a sottoclassi III più restrittive.

La restante parte del mappale 417 rientra nella Classe di idoneità I – fattibilità senza particolari limitazioni.

Per le caratteristiche del potenziale dissesto si rimanda alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

I mappali 406 e 451 e parte dei mappali 132 e 417 sono compresi in "Fascia di rispetto stradale" ove è inibita l'edificabilità ordinaria, 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.

Nelle fasce di rispetto stradali, ad eccezione di quelle coincidenti con le zone agricole d'interesse ambientale e le zone d'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.

Gli interventi relativi a 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%.
- Hmax: m 5,50;

Area a parcheggio minima: pari a quella stabilita dall'art. 12 della DGR 35-9132 del 7 luglio 2008 e s.m.i.

Nei casi non direttamente disciplinati dal D.Lgs. n. 285/92 e del 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 delle strade (Ds). Anche in presenza di differente rappresentazione grafica, prevalgono comunque le norme del D.Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione. Nelle fasce di rispetto stradale è fatto l'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: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso e ampliamento.

Gli interventi di cui al precedente comma devono rispettare le destinazioni 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.

I mappali sono sottoposti a vincolo paesaggistico in base al D.Lgs n° 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c).

Si dichiara inoltre che, i mappali in oggetto, non ricadono in territorio percorso dal fuoco e non sono pertanto soggetti ai relativi vincoli, ai sensi dell'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n.353, né che risultano in alcun modo soggetti ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedire o limitare la libera trasferibilità.

Si rilascia il presente certificato su richiesta dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Biella, per gli usi di cui all'art.30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.

Biella, 15 aprile 2020

**IL FUNZIONARIO**  
**(geom. Alessandro Monti)**

