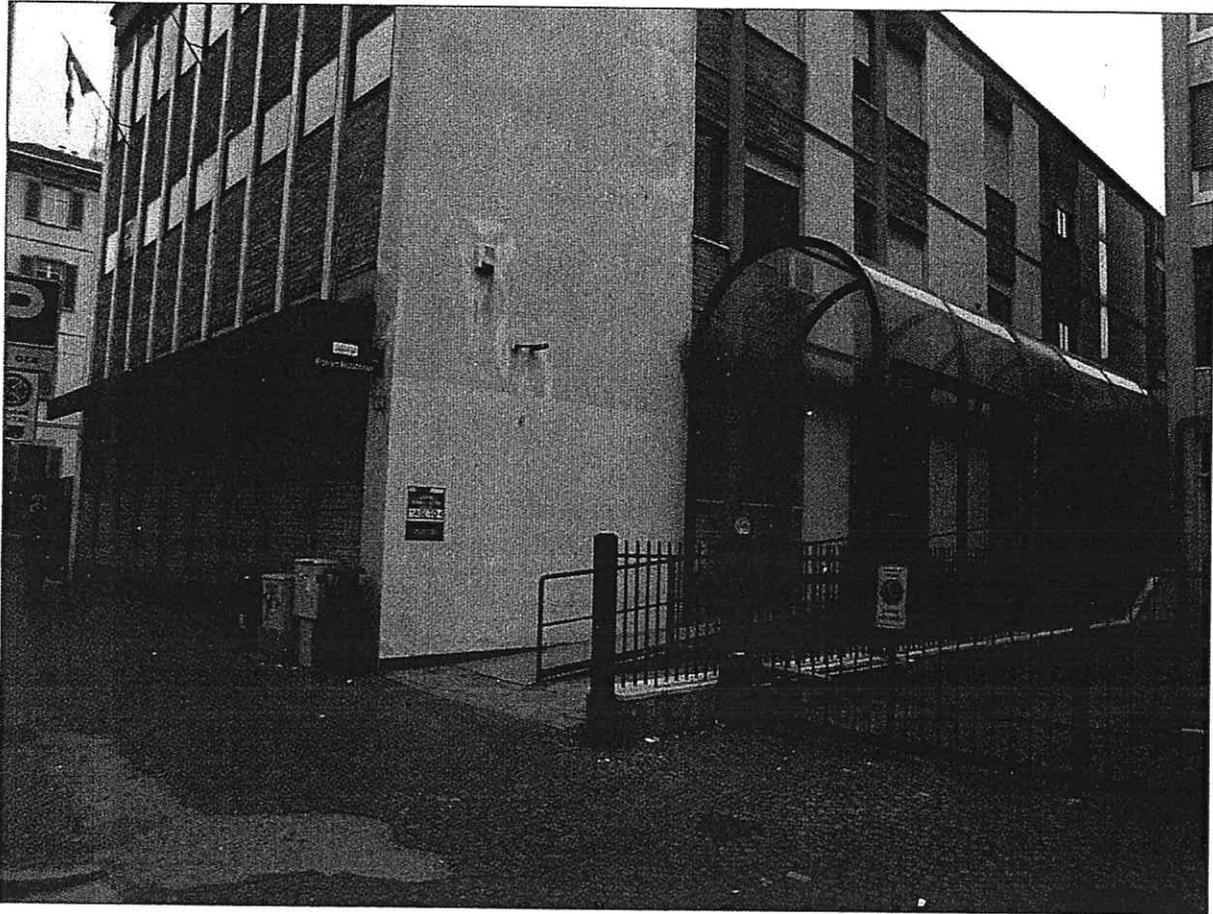




## RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Fabbricato "Ex. Poliambulatorio"  
Corso Costantino Nigra n. 37 – Ivrea (TO)



Relazione di stima dell'immobile sito in Corso Costantino Nigra n.37  
Catasto Fabbricati al Foglio 45 mappale 6, cat. B/4 cl.1- mc. 6.077 - rend. catastale € 12.554,03  
Fabbricato a tre piani fuori terra oltre a locali al piano interrato  
Proprietà: Azienda Sanitaria Locale TO4 con sede in Chivasso (TO)

Ivrea, il 20 ottobre 2017



geometra Giuseppe BLANCHIETTI - Studio ABACO Geometri Associati  
Via Natalia Ginzburg n. 3/B – 10015 IVREA (TO)  
tel./fax. 0125.424858 – cell. 328.4105244

## Indice

---

1. Premessa
2. Ubicazione civica e identificazione del fabbricato
3. Stato di possesso e vincoli civilistici
4. Identificazione urbanistica
5. Verifica urbanistica ed Edilizia
6. Descrizione sommaria e stato dei luoghi
7. Vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004
8. Cenni storici
9. Criteri e metodi di stima
10. Calcolo della consistenza
11. Determinazione del valore



## Allegati

---

1. estratto di mappa;
2. estratto del Piano Regolatore Generale;
3. documentazione fotografica con planimetria indicativa dei punti di ripresa;
4. pianta piani terreno e seminterrato;
5. pianta piani primo e secondo;
6. certificato di destinazione urbanistica;
7. visura catastale;



## 1. Premessa

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato denominato "Ex Poliambulatorio" sito in Ivrea (TO) Corso Costantino Nigra n.37.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 29 giugno 2017.

## 2. Ubicazione civica e identificazione del fabbricato

Il fabbricato risulta identificato al Catasto Fabbricati come de seguito specificato:

– foglio 45 particella 6, categoria B/4 classe1, consistenza mc. 6.077, rendita catastale €. 12.554,03.

## 3. Stato di possesso e vincoli civilistici

Il fabbricato è attualmente di proprietà dell'Azienda Sanitaria Locale TO4 con sede in Chivasso (TO) Via Po n.11 a seguito di atto amministrativo del Presidente della Giunta Regione Piemonte rep. n. 1940 del 22.05.1997, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea il 05.02.2009 Registro Particolare 635 Registro Generale 927.

Non esistono vincoli collegati alla proprietà contemplati dal Codice Civile quali, ad esempio, servitù attive e passive, usufrutti ecc.

## 4. Identificazione urbanistica

L'immobile in oggetto è individuato nel Piano Regolatore Generale – PRG2000 in zona TC1a – "Insediamenti aperti pluripiano in linea, a torre, e a blocco isolato disposti senza principi regolari". L'area urbanistica in oggetto è regolamentata dall'art. 40 "Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità" delle Norme Tecniche di Attuazione il quale recita nel suo comma 1:

*"40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. Rappresentano i tessuti della prima espansione oltre le mura della città storica antica, sviluppatasi soprattutto a corona della circonvallazione interna e lungo gli assi commerciali di corso Vercelli, corso Nigra e lungo via Torino.*

*Nelle Tavole P3 Assetto urbanistico in scala 1:2.000 sono distinte tre tipologie urbanistiche prevalenti:*

- *TC1a: insediamenti aperti pluripiano in linea, a torre e a blocco isolati disposti senza principi regolari;*
- *TC1b: insediamenti a torre e a blocco pluripiano e isolati al centro del lotto disposti secondo un progetto unitario;*
- *TC1c: ambiti di ristrutturazione urbanistica, localizzati prevalentemente lungo corso Vercelli, caratterizzati da insediamenti eterogenei per caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono consistenti interventi di riordino, di ristrutturazione urbanistica e integrazione edilizia, nonché di adeguamento della viabilità esistente, degli spazi e dei servizi pubblici. Gli interventi previsti sono finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale e valorizzazione funzionale dell'asse, attraverso la contestuale riqualificazione dei tratti viabilistici, dei percorsi pedonali e dei fronti edificati, nonché attraverso la valorizzazione commerciale dei piani terra degli edifici, anche ai sensi del successivo Art.65.03."*

## 5. Verifica urbanistica ed Edilizia

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico comunale di Ivrea accertando che il fabbricato di cui trattasi è stato costruito nell'anno 1955, a seguito di permesso di costruire con parere favorevole in data 02/09/1955.

Sono presenti sull'area di pertinenza del fabbricato due piccoli depositi utilizzati per gli impianti, strutture non citate nei documenti analizzati e presumibilmente realizzati in data posteriore al 1955.

Il fabbricato è stato dismesso dall'uso di Poliambulatorio per servizi ospedalieri ad aprile-maggio 2016 quando l'Azienda Sanitaria Locale ha terminato i lavori per la costruzione del nuovo Poliambulatorio sito Ivrea (TO) Via Natalia Ginzburg n.3/B.





## 6. Descrizione sommaria e stato dei luoghi

L'edificio ha pianta di forma rettangolare, caratterizzata da una maglia strutturale molto stretta il cui lato più corto si affaccia su Corso Costantino Nigra, e sviluppa una superficie coperta di circa mq. 630.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante in cemento armato, gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento, la copertura con tetto piano e manto in materiale bituminoso.

Le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati ed il tipo di finiture sono caratteristici delle costruzioni realizzate negli anni sessanta con pavimenti in piastrelle di marmiglia, piastrelle di grès porcellanato e materiali a base di gomma incollati, facciate esterne rivestite prevalentemente in mattonelle di grès e con porzioni intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in alluminio vetro semplice con scuri costituiti da tapparelle in parte di legno in parte di pvc.

L'area esterna di pertinenza, che sviluppa una superficie di mq. 951, non presenta zone adibite a verde e per quanto riguarda la pavimentazione si distingue in lastre di pietra per l'ingresso e un'alternanza di asfalto e autobloccanti per il resto del perimetro. L'accesso all'edificio avviene tramite l'ingresso principale su Corso Nigra oppure tramite un accesso carraio a nord raggiungibile da una controvia di Corso Nigra.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa e risulta funzionante, come tutti gli altri impianti. Essi necessiterebbero però di una manutenzione straordinaria ed una revisione totale per renderli nuovamente conformi alle normative vigenti, per questo possiamo dire che il fabbricato si presenta nel suo complesso in stato di buona conservazione, ma necessiterebbe di importanti interventi per renderlo operativo ed energeticamente più efficiente.

N.B. rispetto alla scheda catastale allegata non sono rappresentate una tettoia aperta e un piccolo deposito per le bombole del g.p.l..

## 7. Vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli ai sensi D.Lgs. n. 42/2004

## 8. Cenni storici

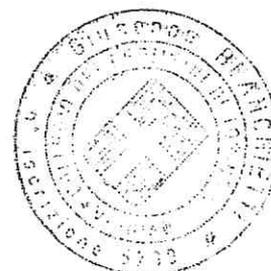
La vita dell'edificio ha inizio con la decisione da parte dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro le malattie con sede in Torino, via Arcivescovado n. 7, di voler realizzare un fabbricato ad uso Poliambulatorio nel centro della cittadina ivreana all'altezza di Corso Costantino Nigra. In seguito a parere favorevole espresso in data 1 settembre 1955, da parte della Commissione Comunale della città di Ivrea, i lavori vennero autorizzati in data 2 settembre dello stesso anno.

L' "Ex. Poliambulatorio" è stato abbandonato nell'anno 2016 in quanto i servizi ospedalieri sono stati de localizzati nel nuovo edificio sito in Via Natalia Ginzburg.

## 9. Criteri e metodi di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. Come previsto dalla Legge regionale 18 gennaio 1995, n. 8 art. 11 lett. h) il bene in oggetto, viene valutato in base al valore di mercato. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

1. i valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari);
2. i valori dichiarati negli atti di compravendita di fabbricati simili con destinazione a servizio pubblico nel periodo intercorrente tra il 2012 – 2017;



3. i valori indicati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi con destinazione terziaria.

Non essendo reperibili i valori di cui ai punti 1 e 2 suddetti, in quanto trattasi di immobile a destinazione d'uso pubblica, dall'analisi del valore indicato Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, utilizzando il detto criterio di stima sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici, di seguito elencati:

*Fattori esterni*

- *grado di urbanizzazione del territorio;*
- *ubicazione fisico-geografica;*
- *ubicazione nel tessuto urbanistico;*
- *sistema viario di comunicazione;*
- *andamento generale dell'economia;*
- *livello di appetibilità del bene.*

*Fattori specifici*

- *stato di conservazione e manutenzione;*
- *dimensione ed estensione;*
- *destinazione all'erogazione di pubblici esercizi;*
- *disponibilità accessorie ed oneri gestionali.*

#### **10. Calcolo della consistenza**

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile è stato utilizzato il metodo di calcolo predisposto dall'Agenzia del Territorio per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Precisamente, la superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi etc.), se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

Sono generalmente considerate pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, come già visto, i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dalla planimetria catastale e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile.

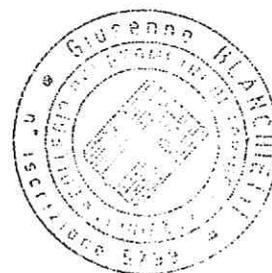
#### *Piano Seminterrato parte Ovest (Superficie utile netta)*

- Depositi e Ripostigli: mq. 62,72
- Centrale Termica: mq. 28,74

#### *Piano Seminterrato parte Est*

- Depositi e Ripostigli: mq. 102,56

#### *Piano Terreno (superficie utile netta):*



- Locali fabbricato principale: mq. circa 491,10
- Vani Impianti: mq. 8,69
- Vani scala: mq. 32,28

*Piano Primo (superficie utile netta):*

- Locali fabbricato principale: mq. circa 446,40
- Vano scala: mq. 10,80

*Piano Secondo (superficie utile netta):*

- Locali fabbricato principale : mq. circa 465,11
- Vano scala: mq. 10,80

*Area Esterna (superficie utile netta): mq.*

- Cortile : mq. 332,30

*La superficie utile lorda del piano terreno è pari a 582,10 metri quadrati, la superficie lorda del piano primo è pari a 537,74 metri quadrati, la superficie lorda del piano secondo è pari a 537,74 metri quadrati e la superficie utile lorda del piano interrato è pari a  $122,92 + 131,60 = 254,52$  metri quadrati.*

*La superficie utile lorda complessiva dell'immobile risulta essere pari a 1.912,10 mq. circa*

*La volumetria lorda complessiva dell'immobile risulta pari a mc. 6.543,54 mc. circa.*

*Calcolo della superficie commerciale del complesso immobiliare:*

*Piano Terreno (superficie utile lorda):  $mq. 582,10 \times 1 = mq. 582,10$*

*Piano Primo (superficie utile lorda):  $mq. 537,74 \times 1 = mq. 537,74$*

*Piano Secondo (superficie utile lorda):  $mq. 537,74 \times 1 = mq. 537,74$*

*Piano Seminterrato (superficie utile lorda):  $mq. 254,52 \times 0,5 = mq. 127,26$*

*Area esterna: Cortile :  $mq. 332,30 \times 0,10 = mq. 33,23$*

*La superficie commerciale ragguagliata del complesso immobiliare risulta essere pari a 1.818,07*

## **11. Determinazione del valore**

Ivrea è una città con un passato di città industriale all'avanguardia, che però con la doppia crisi (internazionale e locale legata alle sorti della Olivetti), è stata inserita nelle aree depresse.

Le richieste di mercato immobiliare nel settore commerciale, produttivo e terziario sono crollate, con conseguente ripercussione sull'andamento dei prezzi e sul numero di compravendite, praticamente inesistenti.

Visto che non è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso, vengono utilizzati i valori indicati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio con destinazione produttiva e commerciale, conguagliato con gli opportuni coefficienti di vetustà e di utilizzo.

La scelta del metodo è anche influenzata dalle potenzialità edificatorie dell'area in cui è collocato l'immobile, qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con prodotto finale ad alta commerciabilità, quale per esempio la conversione in un complesso immobiliare residenziale (quale è principalmente la destinazione dei fabbricati circostanti), nel caso in esame l'unica destinazione di tipo realmente apprezzabile sul mercato sarebbe quella residenziale.

Bisogna considerare anche la vetustà dell'edificio, in quanto l'immobile ha oltre 60 anni, anche se la struttura nel complesso risulta in discrete condizioni si può applicare un abbattimento del 8%.

La Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del comune di Ivrea per il primo semestre del 2017, attribuisce agli immobili con una destinazione terziaria, un valore minimo di €/mq. 560,00 e massimo di €/mq. 770,00.

Utilizzando il valore minimo indicato dall'O.M.I. per edifici a destinazione terziaria, pari a €/mq. 560,00, al quale occorre applicare una percentuale di abbattimento del 5% per la crisi economica e dell' 8% per la vetustà dell'edificio, si ottiene un valore finale di €. 487,20 al mq..

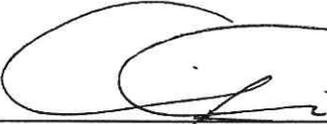


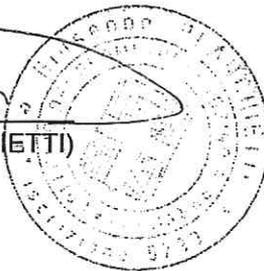
Per quanto sopra il valore del bene in oggetto è così determinato:

mq. 1.818,07 x €/mq. 487,20 = € 885.763,70

Pertanto il valore determinato, da arrotondare ad **Euro 885.800,00 (euro ottocentoottantacinquemilaottocento)**, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova. Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

In fede

  
(Geom. Giuseppe BLANCHIETTI)





R.G.                     

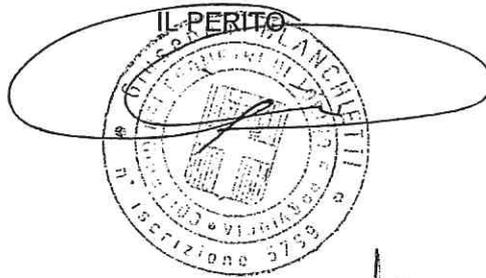
Cron. 1283



## TRIBUNALE DI BIELLA

### VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA CON GIURAMENTO

L'anno 2017 addì 24 del mese di novembre, in Biella e nell'Ufficio del Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Giuseppe Domenico BLANCHIETTI, nato ad Ivrea (TO) il 28 luglio 1960, geometra con studio professionale ad Ivrea (TO) in Via Natalia Ginzburg n. 3/B, residente ad Andrate (TO) in Regione Santa Maria n. 35, riconosciuto tramite carta d'Identità numero AO 9076924 rilasciata dal Sindaco del Comune di Andrate il 9 luglio 2012, il quale fa istanza di asseverare con giuramento la relazione peritale che precede. Il Signor Giuseppe Domenico BLANCHIETTI giura ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". L'Ufficio non assume nessuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata di cui sopra. In virtù del presente giuramento, confermo in ogni sua parte la perizia che precede composta da n. 8 pagine oltre alla presente e da n. 7 allegati.



IL DIRETTORE CANCELLIERE STRUTTURALE  
 Dr. Claudio Vanniella

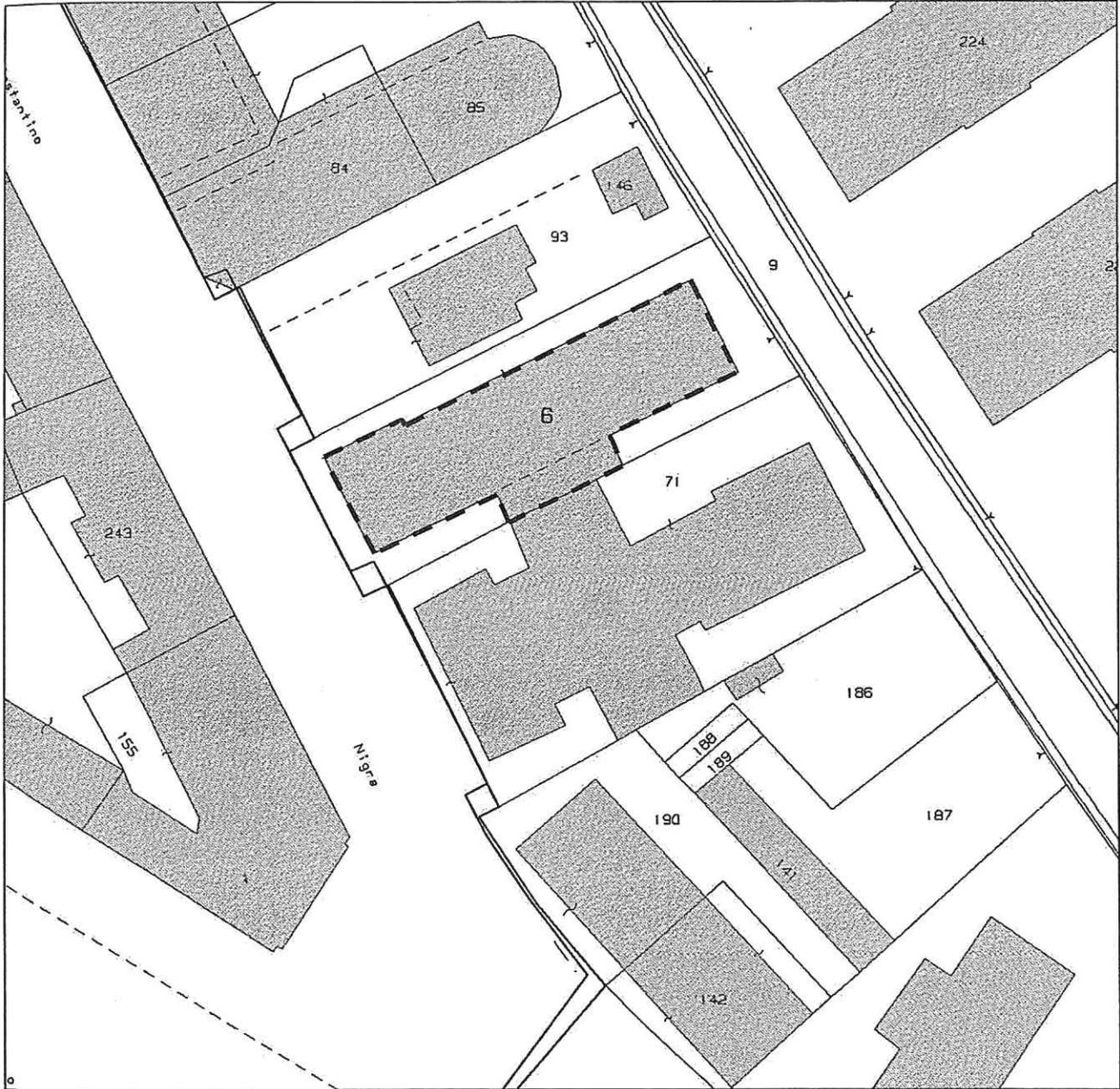


### **ESTRATTO MAPPA**

Comune di Ivrea

Catasto Terreni: Foglio n. 45 Particelle n. 6

Scala 1:1.000



----- Ubicazione Immobile oggetto di stima

geometra Giuseppe BLANCHIETTI - Studio Geometri Associati Abaco  
Via Natalia Ginzburg n. 3/B - 10015 IVREA (TO)  
tel. 0125.424858 - cell. 328.4105244

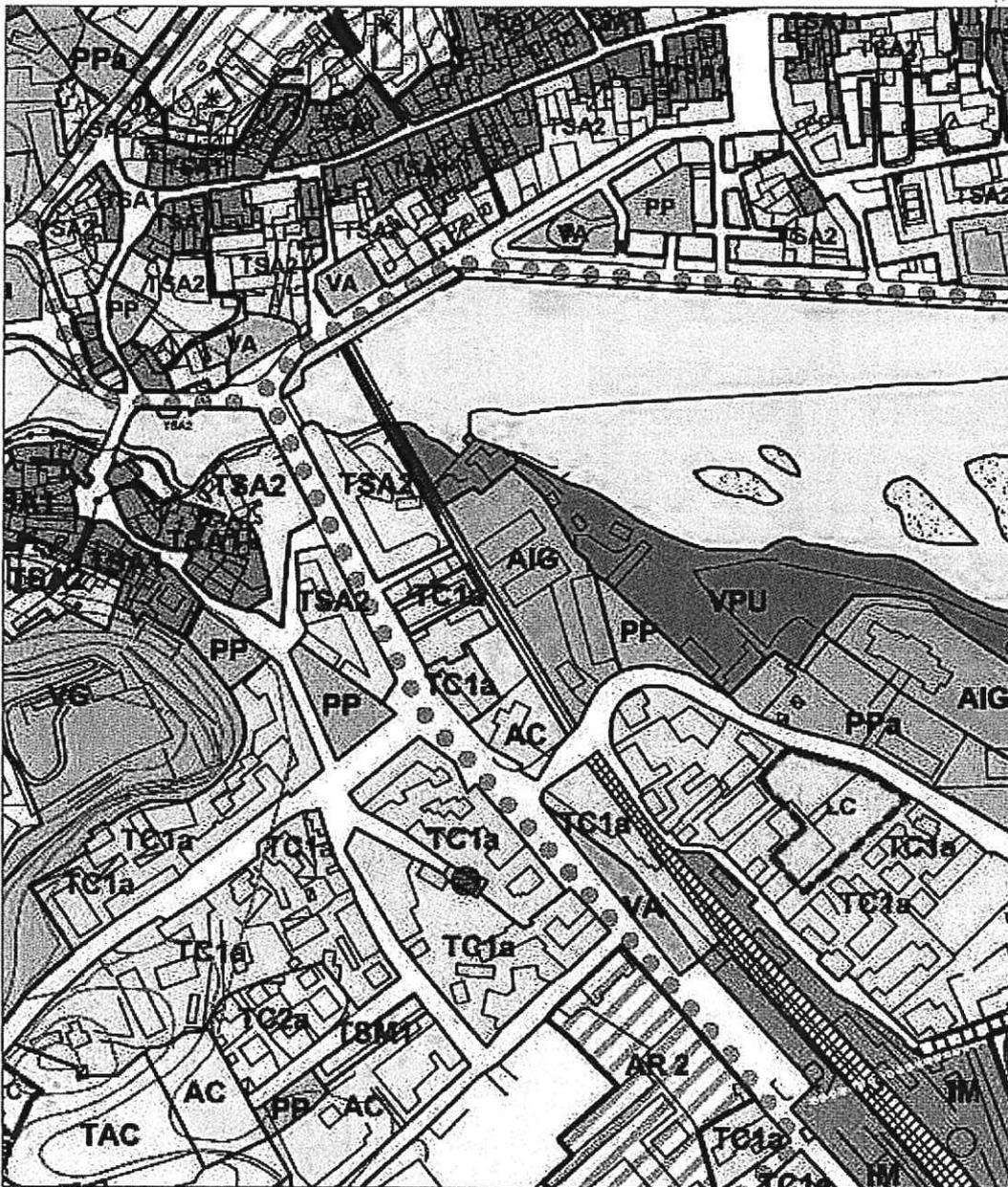


**ESTRATTO PRG 2000 – Tav. P2.1**

Città di Ivrea

**Area TC1a**

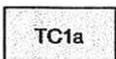
"Insediamenti aperti pluripiano in linea, a torre, e a blocco isolato disposti senza principi regolari"



— Ubicazione Immobile oggetto di stima

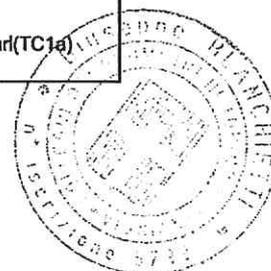
CITTA' CONSOLIDATA

Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero ad alta densità (TC1)



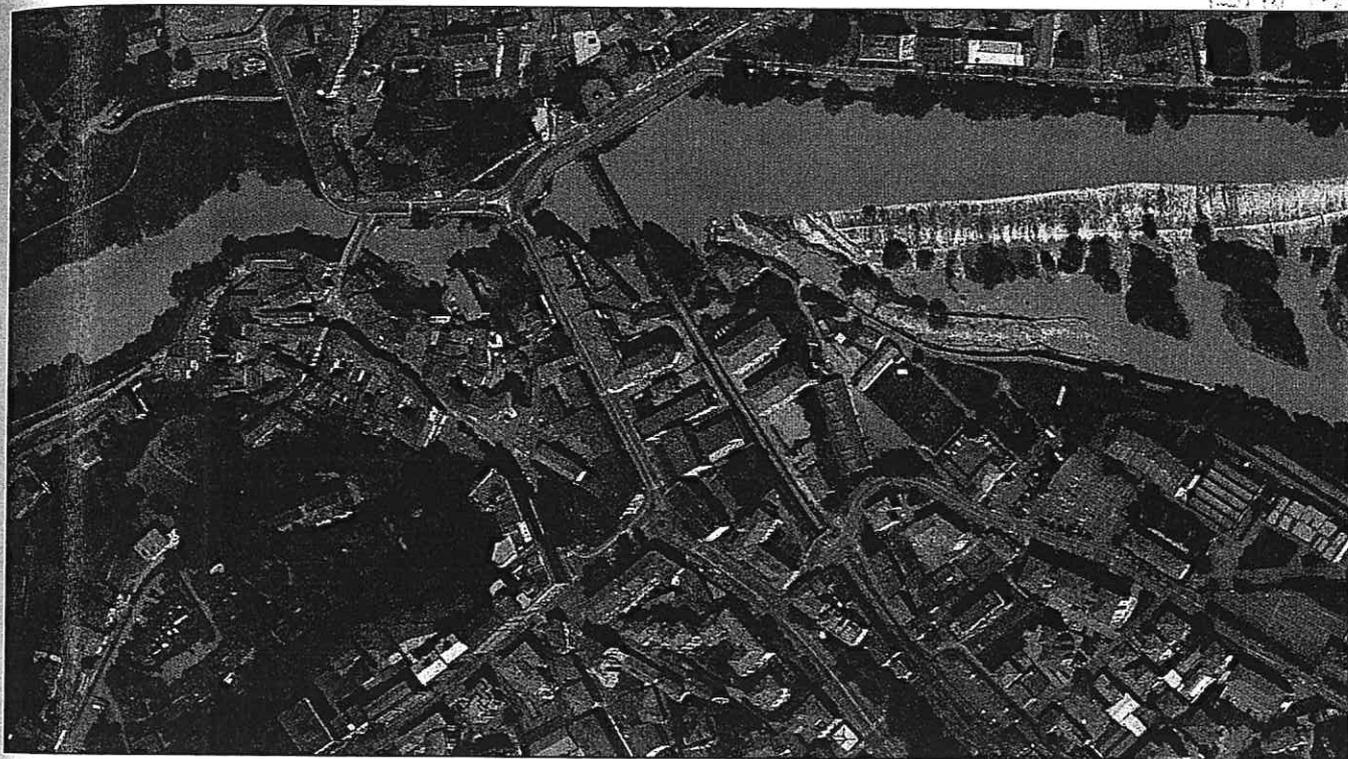
Insediamenti aperti pluripiano in linea, a torre, e a blocco isolato disposti senza principi regolari (TC1a)

geometra Giuseppe BLANCHIETTI - Studio Geometri Associati Abaco  
 Via Natalia Ginzburg n. 3/B – 10015 IVREA (TO)  
 tel. 0125.424858 – cell. 328.4105244



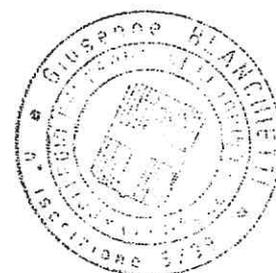
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
Comune di Ivrea

**VISTA AEREA**



— Fabbricato oggetto di stima

geometra Giuseppe BLANCHIETTI - Studio Geometri Associati Abaco  
Via Natalia Ginzburg n. 3/B - 10015 IVREA (TO)  
tel. 0125.424858 - cell. 328.4105244



**ESTERNO IMMOBILE**

**VISTA 1**



**VISTA 2**



**VISTA 3**



**VISTA 4**



**INTERNO IMMOBILE**  
- PIANO TERRENO -

**VISTA 1**



**VISTA 2**



**VISTA 3**

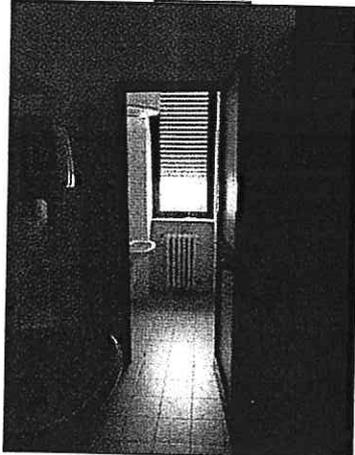


**VISTA 4**



- PIANO PRIMO -

**VISTA 5**



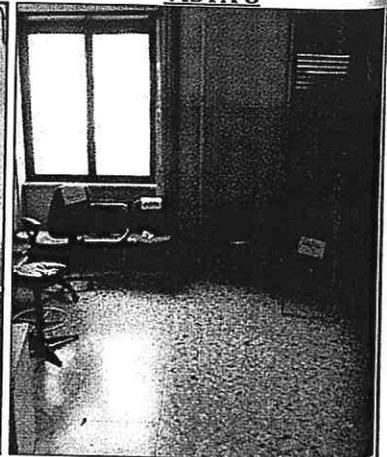
**VISTA 6**



**VISTA 7**



**VISTA 8**



- PIANO SECONDO -

VISTA 9



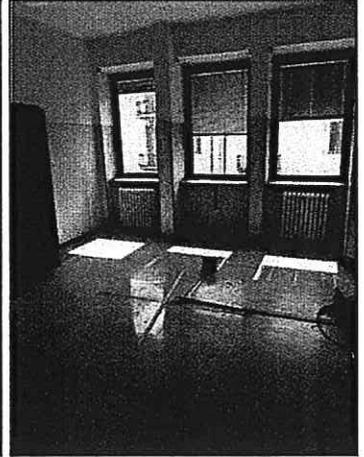
VISTA 10



VISTA 11



VISTA 12



- PIANO INTERRATO PARTE EST-

VISTA 13



VISTA 14



VISTA 15



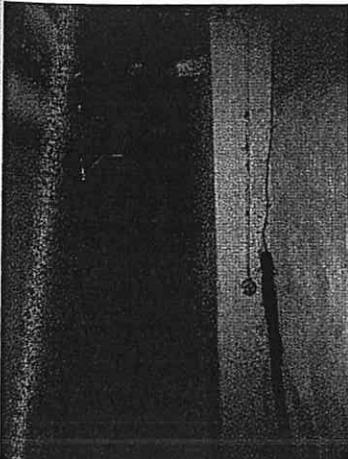
VISTA 16



**INTERNO IMMOBILE**

- PIANO INTERRATO PARTE OVEST -

VISTA 17



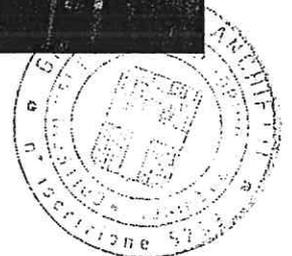
VISTA 18



VISTA 19

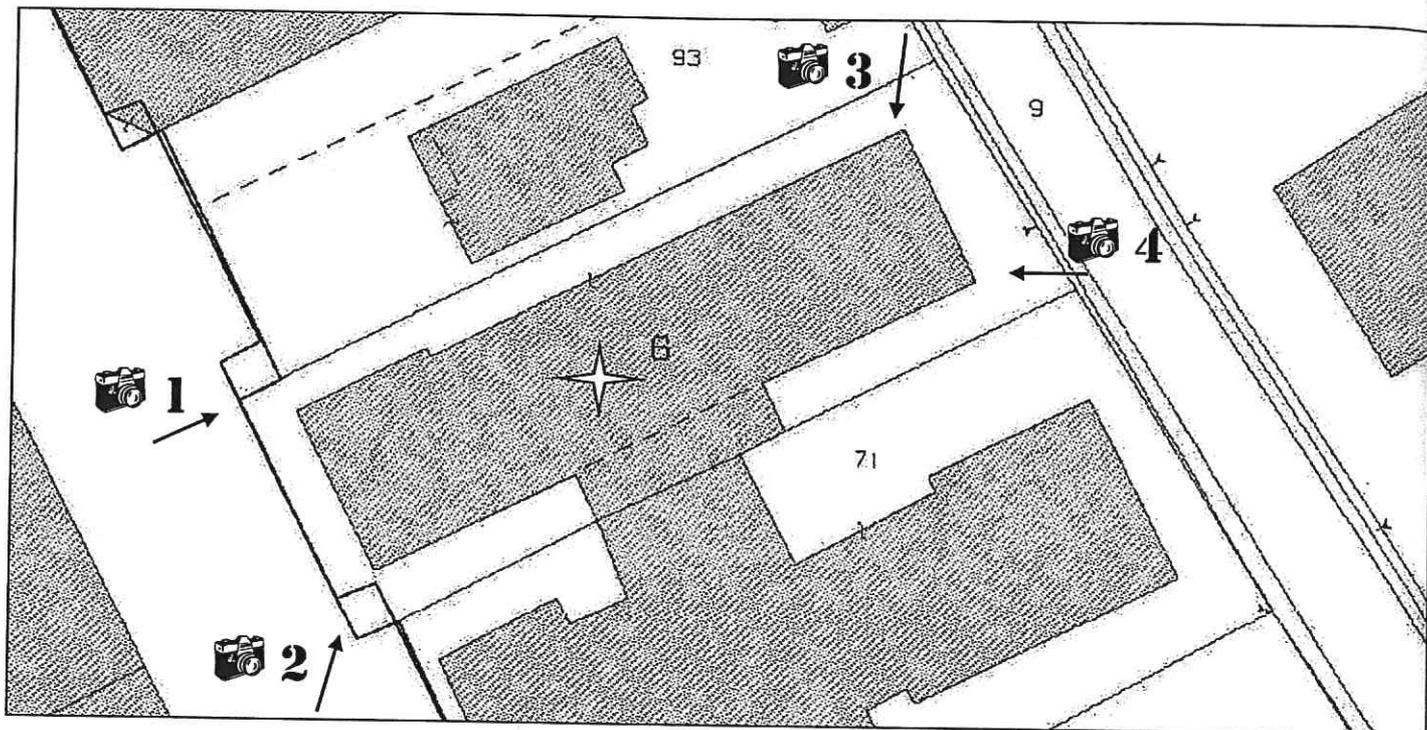


VISTA 20



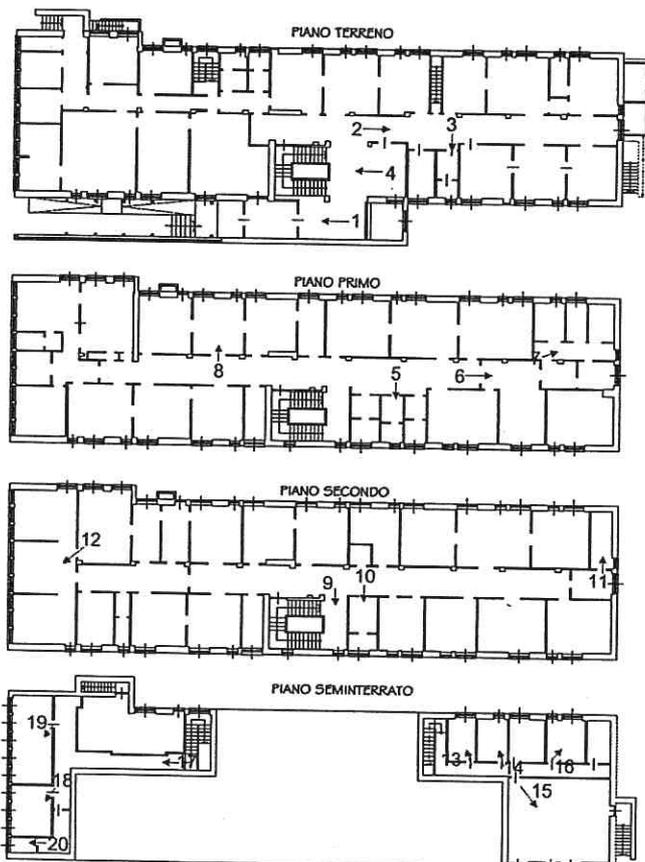
### PLANIMETRIA DELLE VISTE FOTOGRAFICHE

- RIPRESE ESTERNE



Fabbricato oggetto di stima

RIPRESE INTERNE →



geometra Giuseppe BLANCHIETTI - Studio Geometri Associati Abaco  
Via Natalia Ginzburg n. 3/B - 10015 IVREA (TO)  
tel. 0125.424858 - cell. 328.4105244

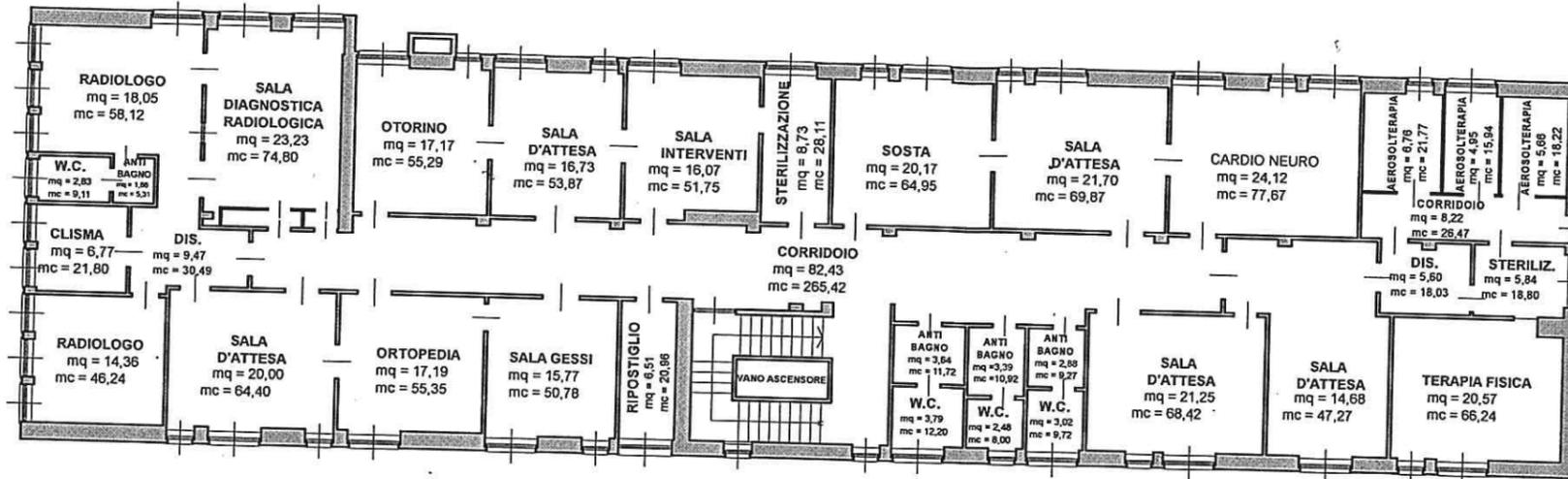




PIANO PRIMO

scala 1:200

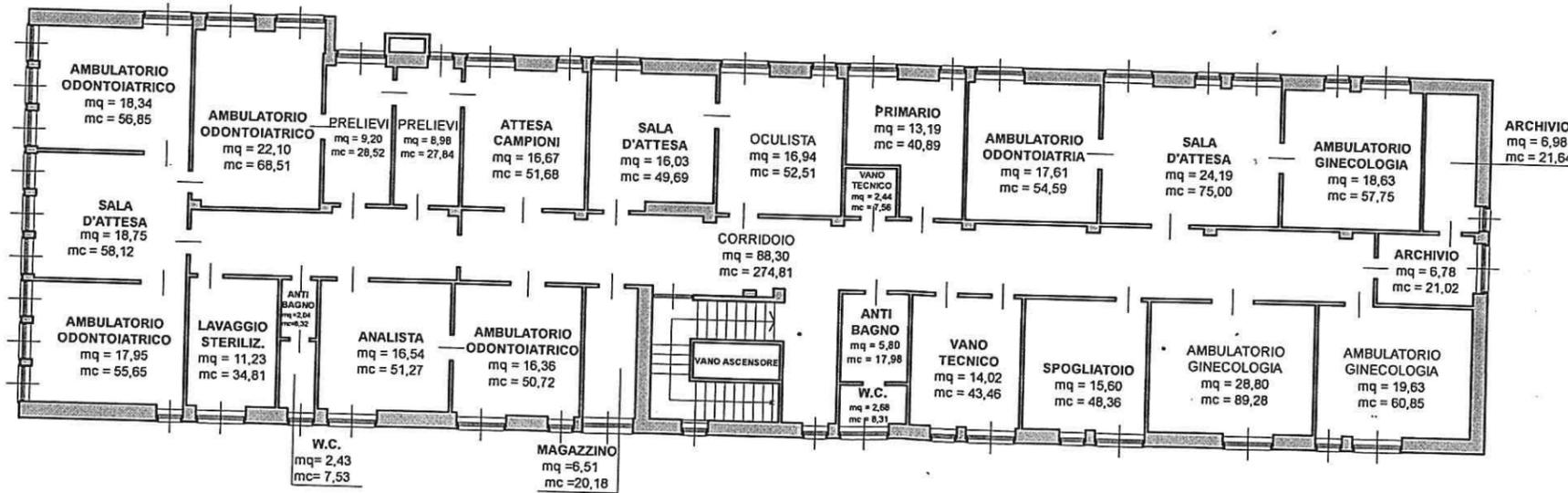
Altezza interna: 3,22 m



PIANO SECONDO

scala 1:200

Altezza interna: 3,10 m





**Città di Ivrea**

Città metropolitana di Torino

Prot. n. 18122

Ivrea, 22 GIU. 2017

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(ai sensi art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.)

**IL DIRIGENTE**

Vista la richiesta, del 14/06/2017, prot. n. 17098 inoltrata dal geom. **BLANCHIETTI Giuseppe**, circa la dichiarazione comprovante la zonizzazione del terreno distinto a Catasto Terreni come segue.

Visto il nuovo Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 27-4850 del 11/12/2006;

**CERTIFICA**

Che per il Piano Regolatore approvato il suddetto terreno è individuato nelle seguenti zone normate dagli articoli seguenti:

FOGLIO	PARTICELLA	AREA NORMATIVA PIANO REGOLATORE GENERALE	PERC
45	6	Infrastrutture viabilistiche esistenti e previste	9.05 %
45	6	Insedimenti aperti pluripiano in linea, a torre e a blocco isolato disposti senza principi regolari (Tc1a)	90.95 %
45	6	Fasce di rispetto ferroviarie	43.28 %
45	93	Edifici e complessi di epoca umbertina, con caratteri eclettici	3.25 %
45	93	Tessuti di sostituzione o ampliamento (TSA2)	3.63 %
45	93	Infrastrutture viabilistiche esistenti e previste	34.18 %
45	93	Insedimenti aperti pluripiano in linea, a torre e a blocco isolato disposti senza principi regolari (Tc1a)	62.18 %
45	93	Fasce di rispetto ferroviarie	45.91 %
45	146	Insedimenti aperti pluripiano in linea, a torre e a blocco isolato disposti senza principi regolari (Tc1a)	100.00 %
45	146	Fasce di rispetto ferroviarie	100.00 %

FOGLIO	PARTICELLA	VINCOLI	PERC
45	6	Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua (Art. 29 LR 56/77)	72.19 %
45	6	Aree a rischio archeologico (Art. 37.04 NTA)	100.00 %
45	6	Zone di notevole interesse pubblico (Art. 136 Dlgs 42/2004)	100.00 %
45	93	Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua (Art. 29 LR 56/77)	99.70 %

45	93	Aree a rischio archeologico (Art. 37.04 NTA)	100.00 %
45	93	Zone di notevole interesse pubblico (Art. 136 Dlgs 42/2004)	100.00 %
45	146	Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua (Art. 29 LR 56/77)	100.00 %
45	146	Aree a rischio archeologico (Art. 37.04 NTA)	100.00 %
45	146	Zone di notevole interesse pubblico (Art. 136 Dlgs 42/2004)	100.00 %

FOGLIO	PARTICELLA	CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA	PERC
45	6	Sottoclasse II 3 - Territorio caratterizzato da condizioni di moderata pericolosità geologica	100.00 %
45	93	Sottoclasse II 3 - Territorio caratterizzato da condizioni di moderata pericolosità geologica	100.00 %
45	146	Sottoclasse II 3 - Territorio caratterizzato da condizioni di moderata pericolosità geologica	100.00 %

#### Art.16

##### *Criteria generali relativi agli Usi del territorio*

- 16.01 Gli *Usi del territorio*, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli Sistemi di cui ai Titoli II, III e IV, sono articolati nei sei raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.
- 16.02 Ad ogni Uso è attribuito il relativo Carico urbanistico primario Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, evidenziato nel successivo Art. 19. Il *Carico urbanistico primario* Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico primario), M (Medio Carico urbanistico primario), A (Alto Carico urbanistico primario).
- 16.03 Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli Sistemi di cui ai Titoli II, III e IV, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
- 16.04 Negli articoli successivi relativi agli "Ambiti di Trasformazione" sono indicati gli Usi previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime (Usi regolati), da non superare in caso di SUE, nonché gli Usi esclusi.
- 16.05 Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 16.06 L'integrazione con la residenza degli Usi di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.
- 16.07 Sono fatti salvi gli Usi esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.
- 16.08 E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.
- 16.09 I locali al piano terra degli edifici condominiali esistenti a carattere prevalentemente residenziali, fatto salvo quanto disciplinato per la Città storica, possono essere utilizzati solo per attività terziarie, commerciali, artigianali, pubblici esercizi e comunque a servizio della residenza e delle attività inerenti ai piani superiori, fatto salvo quanto prescritto nel precedente comma 16.07.

#### Art.17

##### *Usi del territorio e carico urbanistico primario*

- 17.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in sei funzioni:
- Abitativi;*
  - Commerciali;*
  - Terziari;*
  - Alberghieri e congressuali;*
  - Produttivi e manifatturieri;*
  - Agricoli e ricettivi extralberghieri.*
- 17.02 Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

a) Usi residenziali

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

b) Usi commerciali

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

c) Usi terziari

- U3/1 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)
- U3/2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
- U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (Cu M)
- U3/3.2 - Artigianato di servizio all'auto, ecc. (Cu M)
- U3/4 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U3/5 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/6.1 - Attrezzature socio - sanitarie (Cu M)
- U3/6.2 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere (Cu A)
- U3/7 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (Cu A)
- U3/8 - Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali) (Cu A)

d) Usi alberghieri e congressuali

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

e) Usi produttivi e manifatturieri

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

f) Usi agricoli e agrituristici

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

## Infrastrutture viabilistiche esistenti e previste

### Art.62

#### Infrastrutture viabilistiche

- 62.01 Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le piste ciclabili e generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del PRG, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale, che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
- 62.02 Le fasce di rispetto sono evidenziate nelle tavole P2, P3, P7 e I5 del PRG; tali fasce, sia nel centro abitato che fuori da esso, potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.  
Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore. Questi ultimi interventi sono disciplinati dal successivo Art. 63.  
Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie.  
Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'inedennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.

- 62.03 Ferme rimanendo le disposizioni di cui al successivo Art. 63, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è per intero computabile ai fini edificatori.
- 62.04 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale di cui ai successivi Artt. 78, 79 e 81, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso U5/3).  
Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale e ferroviaria di cui al successivo Art. 63, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza a tali aree sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree di ambientazione, con la realizzazione contestuale delle aree di ambientazione.
- 62.05 Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

## Insedimenti aperti pluripiano in linea, a torre e a blocco isolato disposti senza principi regolari (Tc1a)

### Art.39

#### Tessuti della città consolidata. Norme generali

- 39.01 S'intendono per *Tessuti della Città consolidata* gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.  
All'interno dei tessuti della città consolidata sono di norma comprese le strade private di accesso agli insediamenti. Il progetto definitivo di PRG in scala 1:2.000 potrà individuare e disciplinare con riferimento a tali tessuti le strade private che rivestono un interesse pubblico e che, a tal fine, saranno trattate come componenti di una efficace rete di circolazione.
- 39.02 Nei *Tessuti* di cui al precedente comma, il PRG si attua generalmente per *intervento diretto*. Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie di intervento:  
a) *Manutenzione ordinaria* MO;  
b) *Manutenzione straordinaria* MS;  
c) *Restauro e risanamento conservativo* RC;  
d) *Ristrutturazione edilizia* RE;
- 39.03 Gli edifici di interesse architettonico e le aree di pertinenza presenti nella Città Consolidata sono individuati nell'elaborato Pr5 Carta della Qualità in scala 1:5.000 e nell'elaborato P3 in scala 1:2.000.  
Per la disciplina di tali edifici, si rimanda agli Artt. 31 e 36.
- 39.04 Gli interventi di cui alle tipologie della *Ristrutturazione edilizia* RE edella *Demolizione e ricostruzione* DR sono consentiti generalmente con intervento diretto alle condizioni stabilite nelle successive norme di tessuto.
- 39.05 Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi, previa Denuncia Inizio Attività (DIA), frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell'edificio e sempre che le nuove unità siano superiori a mq. 45 di superficie utile lorda con verifica del carico urbanistico.
- 39.06 Qualora ricadano nei *Tessuti della Città consolidata* di cui agli articoli 40 (TC1), 41 (TC2), 42 (TC3) e 43 (TC4) aree libere sulle quali non esistono edifici e che non sono gravate in modo definitivo da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, costituito con atto pubblico registrato e trascritto, in esse è possibile realizzare autorimesse e parcheggi non in struttura ma interrati e a raso nonché aree attrezzate per il tempo libero come di seguito specificato:  
- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale dello stesso spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq.  
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere attrezzata a giardino pubblico e/o ad attività per il tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, etc.) utilizzando anche la copertura dell'auto rimessa e dei parcheggi. In tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a 3,20 m, da adibire a destinazioni *Terziarie*, per una superficie pari al 5% della superficie totale dei parcheggi, fino a un massimo di mq 60.  
- l'area da attrezzare per le attività di cui al comma precedente dovrà aver accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà per la durata dell'esercizio.
- 39.07 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle precedenti prescrizioni generali:  
- i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di nuovo impianto (nei lotti di completamento di cui al precedente art. 6.12) e nelle ristrutturazioni urbanistiche;  
- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;  
- la disciplina funzionale: oltre agli *Usi di tessuto previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Superficie utile Su realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi; tali usi regolati possono essere derogati in caso di edifici a 1 o 2 piani fuori terra.  
- la disciplina ecologica-ambientale, relativa alle dotazioni di alberature (DA) e arbusti (DAR), e alla permeabilità dei suoli, da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia. Tale disciplina può essere motivatamente

derogata solo negli interventi su patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia, assicurando in ogni caso le massime dotazioni verificabili.

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

#### Art.40

##### Tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità (TC1)

40.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, Integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificio di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. Rappresentano i tessuti della prima espansione oltre le mura della città storica antica, sviluppati soprattutto a corona della circovallazione interna e lungo gli assi commerciali di corso Vercelli, corso Nigra e lungo via Torino.

Nelle Tavole P3 *Assetto urbanistico* in scala 1:2.000 sono distinte tre *tipologie urbanistiche prevalenti*:

- TC1a: insediamenti aperti pluripiano in linea, a torre e a blocco isolati disposti senza principi regolari
- TC1b: insediamenti a torre e a blocco pluripiano e isolati al centro del lotto disposti secondo un progetto unitario.
- TC1c: ambli di ristrutturazione urbanistica, localizzati prevalentemente lungo corso Vercelli, caratterizzati da insediamenti eterogenei per caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiedono consistenti interventi di riordino, di ristrutturazione urbanistica e integrazione edilizia, nonché di adeguamento della viabilità esistente, degli spazi e dei servizi pubblici. Gli interventi previsti sono finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale e valorizzazione funzionale dell'asse, attraverso la contestuale riqualificazione dei tratti viabilistici, dei percorsi pedonali e dei fronti edificati, nonché attraverso la valorizzazione commerciale dei piani terra degli edifici, anche ai sensi del successivo Art.65.03.

##### 40.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuove costruzioni su lotto di completamento:

- TC1a e TC1a\* (area ex istituto Jervis):

UF = 0,80 mq/mq

Hmax= 6 piani.

- TC1b:

UF = 1,00 mq/mq

Hmax= 6 piani

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

- TC1c:

UF = 1,00 mq/mq

Hmax= 6 piani

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

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili)

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

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

- Ampliamento di interi immobili esistenti:

TC1a e TC1b: fino al 10% della SUL esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

**LIMITATAMENTE AL FABBRICATO STORICO SEDE DELL'EX ISTITUTO JERVIS, L'AMPLIAMENTO POTRA' ESSERE PREVISTO SULLA FACCIATA EST PREVIA DEMOLIZIONE DELLA SCALA METALLICA.**

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

TC1a e TC1b: ricostruzione della SUv demolita fino al limite di zona; se la SUv demolita eccede il limite di zona, la

SUL ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona

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

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

- Realizzazione di autorimesse private:

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

Alle autorimesse con tali caratteristiche non si applicano le distanze fra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444 del 2.04.1968.

**Limitatamente ALL'AREA PERTINENZIALE DEL FABBRICATO STORICO SEDE DELL'EX ISTITUTO JERVIS, E' FATTO OBBLIGO, NEL CASO DI REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI A RASO PUBBLICI E/O PRIVATI, L'USO DI SOLUZIONI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE CONCEPITE CON SISTEMI MASSIMAMENTE DRENANTI.**

- TC1a e TC1b:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/8, U4/1  
- Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/5 = max 40% SUL

- TC1c:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/5, U3/6.1, U3/6.2, U3/8, U4/1  
- Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/5 = max 40% SUL

40.04 *Disciplina ecologica-ambientale*

- IP = 30%

- A = 1 albero/100 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq CON ESSENZE AUTOCTONE

## Fasce di rispetto ferroviarie

### Art.61

#### Infrastrutture ferroviarie

- 61.01 Spazi destinati alle infrastrutture, agli impianti ferroviari (il raddoppio della linea ferroviaria Ivrea-Chivasso) che generano la relativa fascia di rispetto, all'interno della quale sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante; se necessario essa può comprendere anche la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione dagli insediamenti residenziali.
- 61.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia e, in particolare, quanto definito dagli Artt. 49 e 60 del DPR 753 dell'11/07/1980 (mt 30) e al 4° comma dell'Art.27 della Lur 56/77. In tale aree, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, giardini e parcheggi in superficie.
- 61.03 Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

## Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua (Art. 29 LR 56/77)

### Art.73

#### Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto

- 73.01 Per il reticolo idrografico si fa riferimento alla distinzione operata negli *Elaborati geologici* (Elaborato P5) nei quali sono stati riconosciuti:
- un sistema idrografico principale (Dora Baltea);
  - una rete idrografica secondaria (Naviglio di Ivrea, Rio Albera, Roggia Boasca, Scolmatore Campasso e Roggia Molinaria);
  - una rete idrografica minore (Rio Baldanzone, Rio emissario del Lago San Michele, Fosso San Giovanni e quelli eventualmente presenti ma non riportati nelle Tavole P3 *Assetto urbanistico*), che comprende altresì gli impluvi, non evidenziati nelle tavole P3.
- 73.02 Le fasce di rispetto previste ai fini idrogeologici sono le seguenti:
- *Sistema idrografico principale:*  
comprende le fasce fluviali della Dora Baltea, come definite nel PAI-Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (DPCM del 24.05.2001), visualizzate nell'elaborato P7 Vincoli e indicate nell'elaborato P5 *Elaborati geologici*.
  - *rete idrografica secondaria:*  
comprende i canali catastalmente definiti come tali lungo i quali, in ragione delle considerazioni contenute negli elaborati geologici, viene prevista una fascia di rispetto di 25,00 mt, salvo il Rio Albera la cui fascia di rispetto è pari a 100,00 mt.
  - *rete idrografica minore:*  
comprende i canali catastalmente definiti come tali e gli impluvi (non evidenziati nelle tavole di progetto del PRG) lungo i quali, in ragione delle considerazioni contenute negli elaborati geologici, viene prevista una fascia di rispetto di 10,00 mt.  
Nelle fasce di rispetto sopra descritte in merito agli interventi ammessi vale quanto contenuto nelle norme dell'Elaborato P5 *Elaborati geologici* e quanto stabilito dall'Art.29 della Lur 56/77.
- 73.03 Fermo restando quanto previsto dall'Art. 146 del Dlgs n. 42/2004 (TU dei beni culturali e ambientali) in materia di autorizzazioni dell'attività edificatoria nelle aree comprese in una fascia di 150 mt. dalla sponde del confine demaniale dei fiumi Dora Baltea, Roggia Basca e Rio Albera (delta anche Roggia Pavassa), le fasce di rispetto urbanistiche (di cui all'Art. 29 Lur 56/1977) del reticolo idrografico secondario, come indicato al precedente comma 73.01, sono stabilite in coerenza con la suddetta Relazione Geologica in mt. 25 e mt.100 (Rio Albera).
- 73.04 Le norme suddette relative alle fasce di rispetto non si applicano negli abitati esistenti se i corsi d'acqua risultano intubati o sotterranei o difesi da adeguate opere di protezione, conformemente al comma 4, Art.29 della Lur 56/77.

Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i.

## Aree a rischio archeologico (Art. 37.04 NTA)

**Art.37**  
**Siti e resti archeologici**

- 37.01 **Reperiti archeologici della Città antica.**  
I nuclei più consistenti, indicati con tratto rosso nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (1:1.000) del PRG, oggi visibili, sono situati nello spazio sottostante l'edificio dell'hotel "La Serra", nello spazio sottostante l'edificio dell'Istituto San Paolo in piazza Balla, al margine orientale della colonia romana, e negli scantinati di edifici che fiancheggiano la via Arduino, sul sedime del teatro romano. Questo patrimonio, e gli ulteriori elementi che potranno essere riportati alla luce, fanno parte di un complesso di manufatti di straordinario valore culturale.
- 37.02 Fanno parte del patrimonio archeologico gli ulteriori reperti e zone di interesse archeologico (di cui alla lettera m dell'art. 142 del Dlgs 42/2004) presenti nei tessuti della Città consolidata e sul territorio comunale, evidenziati sulle Tavole P7 *Vincoli* in scala 1:10.000 e Pr5.1 e Pr5.2 *Carta per la qualità* in scala 1:5.000.
- 37.03 Le procedure di trattamento, in termini di manutenzione, conservazione, accessibilità e visitabilità dovranno essere messe a punto di concerto con la Soprintendenza Regionale ai Beni Archeologici, ai sensi del Dlgs 42/2004.
- 37.04 **Aree a rischio archeologico**  
I progetti relativi ad interventi edilizi od alla posa di servizi, che comportino opere di scavo di qualsiasi entità e ricadano nelle "Aree a rischio archeologico" perimetrare dal PRG nella tavola P7 in scala 1:10.000, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte. L'istanza di ottenimento di tale parere (espresso dalla Soprintendenza nei termini temporali di legge, a decorrere dal ricevimento della documentazione) è parte integrante dei documenti necessari per il rilascio dei titoli abilitativi.  
La fascia di tutela ambientale dei laghi Sirio e San Michele deve essere considerata come fascia di tutela del paesaggio archeologico ai sensi dell'art. 142, lettera m) del D.Lgs 22.1.2004 n. 42, prevedendo il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte per tutti gli interventi che ne alterino i caratteri ambientali o lo stato del sottosuolo.  
Per i soli interventi al di sotto del sedime stradale di circa 80 cm è considerata a rischio l'area della sponda e dei fondali torbosi dell'antico lago di città, in cui si localizzano interventi preromani.  
Il perimetro dell'area in questione è definita sul Piano Territoriale dei 5 laghi o sulla base di eventuali carte storiche di cui dispone il Comune, opportunamente valutate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

**Zone di notevole interesse pubblico (Art. 136 Dlgs 42/2004)**

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i. art.136

**Sottoclasse II 3 - Territorio caratterizzato da condizioni di moderata pericolosità geologica**

**CLASSE II**

**TERRITORIO CARATTERIZZATO DA CONDIZIONI DI MODERATA PERICOLOSITA' GEOLOGICA**

**SOTTOCLASSE II 3**

Ambiti collinari con limitazioni riconducibili ad acclività di grado medio, natura dei materiali, condizioni di drenaggio superficiale e sotterraneo; ambiti di pianura con limitazioni legate a natura dei materiali, drenaggio e falda idrica superficiale. Per ogni nuovo intervento devono essere verificate le condizioni di stabilità locale, le caratteristiche geotecniche anche attraverso indagini geognostiche dirette, le modalità del drenaggio superficiale e la diffusione delle acque sotterranee. I risultati delle indagini occorrono a verificare la fattibilità dell'intervento e devono essere recepiti a livello di progetto esecutivo insieme all'eventuali soluzioni tecniche necessarie.

**Tessuti di sostituzione o ampliamento (TSA2)**

**Art.25**

**Definizione, componenti e obiettivi della Città storica antica e moderna.**

**Norme generali**

- 25.01 Per Città storica, antica e moderna, si è inteso il complesso degli insediamenti di Ivrea riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli lipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità eporediese.
- 25.02 La Città storica antica si articola nelle seguenti componenti:
1. Tessuti storici stratificati su impianti originari, TSA1
  2. Tessuti di sostituzione o di ampliamento, TSA2
  3. Ambiti di valorizzazione della città storica, VCS
  4. Tessuto del nucleo storico periferico, TSA3
  5. Tessuti di impianto storico periferico, TSA4
  6. Edifici e complessi isolati della città storica antica
  7. Ville e giardini storici di pregio
  8. Siti e resti archeologici
- Le componenti a,b,c,d,e,h sono individuate e disciplinate nelle tavole P4.1 (1:1000) e P4.2 Est e Ovest (1:2000); le componenti f,g,h nelle tavole Pr5.1 e Pr5.2 (1:5000).

- 25.03 La Città storica moderna si articola nelle seguenti componenti:
9. Tessuto dei quartieri moderni olivettiani, TSM1
  10. Complessi residenziali a carattere estensivo, TSM2
  11. Tessuti olivettiani polifunzionali, TSM3
  12. Edifici e complessi della città storica moderna
- Le componenti i,j,k, sono individuate e disciplinate nelle tavole P3 (1:2000); la componente l nelle tavole Pr5.1 e Pr5.2 (1:5000).
- 25.04 All'interno della Città storica antica e moderna, gli interventi sono generalmente finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle qualità espresse nel precedente comma 25.01, nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente.  
Gli interventi di ripristino tipologico (RT) di cui al comma 10.08 trovano esclusiva applicazione nei casi di cui all'art. 25.02 lettere a), b), c), d), e), f), g); quelli di ripristino edilizio (Re) di cui all'art. 10.09 trovano esclusiva applicazione nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) del medesimo art. 25.02.
- 25.05 Costituiscono gli *Spazi aperti della Città storica antica e moderna* le componenti del sistema non edificato che, unitariamente alle parti costruite, partecipano alla caratterizzazione delle identità del territorio eporediese. Tali componenti sono individuate nella *Carta per la qualità* - elaborati Pr 5.1 e Pr 5.2 in scala 1:5.000.
- 25.06 Le finalità di cui al comma 25.04 vengono perseguite ordinariamente tramite intervento diretto nei Tessuti (TSA1,2,3,4 e TSM 1,2,3), nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II e, per quanto riguarda i TSA1,2,3,4, tenendo obbligatoriamente conto e dandone puntuale documentazione, delle direttive contenute nell'*Elaborato G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano del Progetto definitivo di PRG*. In tali Tessuti sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi.
- 25.07 Le finalità di cui al comma 25.04 vengono perseguite tramite SUE negli *Ambiti di valorizzazione (VCS)*, secondo la specifica disciplina definita nel successivo Articolo 28 e tenendo conto delle indicazioni contenute nell'*Elaborato G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano del PRG2000*.
- 25.08 Ai fini dell'applicazione del 15° comma dell'Art. 49 della Lur 56/77 circa il parere vincolante della Commissione regionale ex Art. 91bis della Lur 56/77 attraverso la Sezione provinciale di Torino, concernente i Permessi di costruire relativi ad aree ed immobili definiti di interesse storico e artistico dal PRG ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della Lur 56/77, tali aree ed immobili della Città storica antica e moderna sono quelle di cui ai successivi comma 26.03, 31.02 e 36.06 delle presenti Norme.
- 25.09 I Piani particolareggiati ed i Piani di recupero di iniziativa pubblica, formalizzati ai sensi degli articoli 40 e 41 bis della Lur 56/77, riguardanti immobili inclusi negli *Insedamenti urbani avente valore storico-artistico* e nei *Nuclei minori* di cui rispettivamente ai punti 1 e 2 del comma 1 dell'Art. 24 della Lur 56/77, sono sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale ex Art. 91bis della Lur 56/77 (o, ove ne ricorra la fattispecie, della Sezione provinciale di Torino).  
Per l'applicazione della suddetta prescrizione, sono da considerare *Insedamenti urbani avente valore storico-artistico* (Art. 24, comma 1, punto 1 della Lur 56/77), i *Tessuti della Città storica* di cui al successivo Art. 26 e l'*Ambito di Valorizzazione della Città storica VCS1* di cui al successivo Art. 28.  
Sono altresì da considerare *Nuclei minori* (Art. 24, comma 1, punto 2 della Lur 56/77) aventi valore ambientale e documentario i *Tessuti del nucleo storico periferico* (Torre Ballredo) di cui al successivo Art. 29, i *Tessuti di impianto storico periferico* (Cantoni) di cui al successivo Art. 30 e le *Ville e giardini storici di pregio* di cui al successivo Art.32.
- 25.10 Gli edifici ricadenti nei tessuti della Città storica contrassegnati con asterisco insediano i servizi pubblici di cui agli Artt. 55, 56 e 57 delle presenti Norme. La caratterizzazione delle funzioni pubbliche insediate è definita nella Tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (1:1.000) del PRG. Per tali edifici sono consentiti adeguamenti e fisiologici incrementi di SUL, se funzionali alle attività insediate, da disciplinare attraverso specifico SUE

## Art.27

### **Tessuti di sostituzione o di ampliamento (TSA2)**

1. Raggruppano gli edifici e i complessi realizzati a partire dal momento in cui la Città interviene all'interno della struttura difensiva, demolendo e ricostruendo parti di tessuto urbano, e, successivamente, comincia a urbanizzare le fasce di territorio esterne alla cinta fortificata.  
Nella tavola P4.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) questi tessuti sono campiti con specifica simbologia.  
In termini analitici e con riferimento ad indicazioni normative, tali tessuti sono composti da 5 categorie fondamentali: *Case e palazzi di impianto barocco nella Città sei-settecentesca, Case, palazzi, attrezzature neoclassiche del pieno Ottocento, Edifici e complessi di epoca umbertina, con caratteri eclettici, Strade, piazze, spazi pubblici della città barocca, tardo barocca, ottocentesca e umbertina, Tessuti "moderni" e contemporanei; case e strutture del periodo razionalista o del secondo dopoguerra.*
- 27.02 *Tessuti pre-ottocenteschi: Case e palazzi di impianto barocco nella Città sei-settecentesca.*  
Sono costituiti da un numero limitato di case da reddito e da palazzi ed edifici pubblici e di rappresentanza. Nella tavola P4.1 (scala 1:1000), gli edifici di questa classe sono indicati con colore verde oliva.  
Le indicazioni normative di comportamento devono discendere da attenta valutazione, caso per caso, della intensità delle trasformazioni sei/settecentesche e trovano riscontro nell'*Elaborato G - Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano*. Gli interventi consentiti sono limitati alle manutenzioni MO, MS, al restauro conservativo RCa, alla ristrutturazione filologica Rf e devono rispettare l'originario uso centripeto della cellula, a cominciare dal sistema di assialità e di visuali tra spazio pubblico e spazio privato, che contraddistinguono lo schema distributivo di impianto di questi edifici (androne, portico, scala, loggiato).  
Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia RE1 sarà necessario procedere rispettando altezza del cornicione, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata, e, più in generale le trame delle partiture orizzontali (marcapiano, cornicioni ecc.) e verticali (paraste,

lesene ecc.) come pure la tipologia delle coperture leggibili negli edifici circostanti appartenenti alla stessa classe; se l'edificio preesistente è impostato planimetricamente a corte chiusa o semichiusa, questa stessa disposizione dovrà essere mantenuta, riproponendo, altresì, i principi organizzativi dell'antico sistema distributivo.

27.03 *Tessuti otto-novecenteschi:*

a) *Case, palazzi, attrezzature neoclassiche del pieno Ottocento.*

Nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) questi edifici sono enucleati e indicati in colore verde scuro.

Le indicazioni normative di comportamento sono contenute nell'Elaborato G - *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano.*

Gli interventi, limitati alle manutenzioni MO e MS, al restauro conservativo RCa, alla ristrutturazione filologica Rf, dovranno rispettare i caratteri sopraindicati intesi come intrinsecamente significativi della *facies* storica della Città. Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia RE1 sarà necessario procedere rispettando altezza del cornicione, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata, e, più in generale le trame delle partiture orizzontali (marcapiano, cornicioni ecc.) e verticali (paraste, lesene ecc.), la tipologia delle coperture, la presenza di timpani, leggibili negli edifici circostanti appartenenti alla stessa classe; se l'edificio preesistente è impostato planimetricamente a corte chiusa o semichiusa, questa stessa disposizione dovrà essere mantenuta, riproponendo, altresì, lo schema distributivo generale dell'edificio antico.

b) *Edifici e complessi di epoca umbertina, con caratteri eclettici.*

Gli edifici appartenenti a questa classe sono indicati nella tavola P4.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) con colore blu.

Le indicazioni normative di comportamento sono contenute nell'Elaborato G - *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati della Città storica e per gli interventi edilizi sul territorio extraurbano.*

Gli interventi consentiti sono limitati alle manutenzioni MO e MS, al restauro conservativo RC, alla ristrutturazione edilizia filologica Rf. Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia RE1 sarà necessario procedere riproponendo, per quanto possibile, i caratteri salienti dell'edilizia umbertina, il ritmo più frequente e variato delle aperture, l'uso di finiture in ferro e di vetri policromi, l'importanza dell'affaccio verso strada, mosso da sporti e bovindi, la tipologia delle coperture, leggibili negli edifici circostanti appartenenti alla stessa classe; sarà inoltre opportuno riproporre lo schema distributivo generale dell'edificio antico ricorrendo a scale ad anima ampia, anche dotate di lucernari (o comunque coperture) fuoriuscenti dal filo del tetto. Lungo via Circonvallazione, a nord del Castello alcuni edifici minori, tipologicamente appartenenti a questa classe, rientrano nel Piano Particolareggiato dei Mercati, e possono essere oggetto di interventi più radicali, fino alla ristrutturazione urbanistica RU con Progetto Esecutivo di iniziativa pubblica.

27.04 *Strade, piazze, spazi pubblici della città barocca, tardo barocca, ottocentesca e umbertina*

Identificati ed evidenziati con apposita simbologia nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1.000) si sono venuti strutturando prevalentemente sulle trame e sui tracciati della città più antica e nella maggioranza dei casi valgono i riferimenti al precedente Art. 26.04. In alcuni casi particolari, tuttavia, in cui è predominante, a seguito di riplasmazioni profonde, la cultura tardo barocca o neoclassica di organizzare spazi, slarghi, arretramenti (di norma con l'intento di consentire la "vista in quadro" degli edifici) pavimentazioni e arredi stradali dovranno essere realizzati utilizzando materiali e manufatti omogenei con tale cultura, segnalando e valorizzando assialità, visuali, sfondi prospettici.

Gli spazi aperti della città umbertina dovranno essere trattati in accordo con i caratteri eclettici dei manufatti costruiti che li delimitano, con particolare attenzione per i tessuti contraddistinti da basse densità e cellule edilizie dotate di pertinenze a giardino.

27.05 *Tessuti "moderni" e contemporanei: case e strutture del periodo razionalista o del secondo dopoguerra.*

Tali tessuti, che si articolano in due sotto insiemi, sono indicati nella tavola P4.1, *Assetto della Città storica* (scala 1:1000): a) con una campitura di colore arancione per quanto riguarda gli edifici costruiti negli anni tra le due guerre; b) con campitura a righe diagonali colore rosa per quelli costruiti dagli anni '50 in avanti.

a) Si tratta di edifici sporadicamente diffusi nel tessuto edilizio, con caratteristiche di interesse storico-documentario. Gli interventi ammessi vanno dalle manutenzioni alla ristrutturazione edilizia RE1, rispettando in questo secondo caso, sia i dati quantitativi sia certi caratteri morfologico-qualitativi della preesistenza.

b) E' decisamente più rilevante, invece, l'insieme di edifici costruiti a partire dagli anni Cinquanta del Novecento, e si tratta in ogni caso di esempi scarsamente integrati nel contesto storico e in grado di smentirlo, anziché qualificarlo. Qualora si intervenga con demolizioni con ricostruzione DR le nuove quantità edificate non potranno superare in altezza gli edifici circostanti e dovranno esplicitamente confrontarsi, sul piano formale, con i caratteri tipologici e morfologici degli edifici al contorno.

27.06 *Frammenti di strutture rustiche, antichi opifici, capannoni*

Si tratta di manufatti edilizi, campiti in colore marrone chiaro nella tavola P4.1 *Assetto della Città storica* (scala 1:1000) sostanzialmente privi di identità morfo-tipologica, edificati al di fuori di regole e programmi preordinati, la cui presenza concorre a rendere affastellati e poco riconoscibili tessuti e ambiti; non costituiscono testimonianze significative delle dinamiche di formazione o di trasformazione della città, né delineano forme peculiari della cultura dell'abitare.

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

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

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

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

Per quanto non specificato si rimanda a quanto contenuto nei Titoli I, II, III, IV e V. delle Norme Tecniche di attuazione approvate.

Ai sensi della L.12/11/2011 n° 188: "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

**IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA**  
**(Arch. Nedo VINZIO)**

