



Certificato di destinazione urbanistica



COMUNE DI BIANDRATE

Provincia di Novara

Marca da bollo da € 16,00
Cod. Id. 01230839980577

Prot. n° 6179

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- VISTA la richiesta presentata in data 03.10.2025 al prot. 6026 dall'ing. SALVADORI, con studio in Giussano in via Corridoni n. 101, al fine di acquisire la certificazione di destinazione urbanistica ad uso notarile, delle aree site nel territorio di questo Comune e contraddistinte in catasto al:
- Foglio n° 3 mappali 109-110-112;
- VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 65-35835 del 20.06.1994;
- VISTA la deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 20.10.1998 con la quale è stato adottato il progetto definitivo della variante n. 1 al P.R.G.I.;
- VISTA la Delibera della Giunta Regionale n° 50-7506 del 28 ottobre 2002 con la quale è stata approvata Variante n° 2/2001 al P.R.G.I. vigente;

ATTESTA

che l'area contraddistinta in catasto al:

- Foglio n° 3 mappale 109;

è urbanisticamente individuata come parte in "Area agricola", con parte in fascia di rispetto da elettrodotto, art. 16 ed art. 28 delle N.T.A., parte in "Area produttiva di completamento e riordino D1" con parte in fascia di rispetto da elettrodotto, art. 14 ed art. 28 delle N.T.A., parte in "Area per attrezzature insediamenti produttivi" con parte in fascia di rispetto stradale, art.15 ed art. 28 delle NTA;

che le aree contraddistinte in catasto al:

- Foglio n° 3 mappali 110-112;

sono urbanisticamente individuate come "Area per attrezzature insediamenti produttivi" in fascia di rispetto stradale, art.15 ed art. 28 delle NTA;

Il presente si rilascia ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 – comma secondo – del D.P.R. n°380 del 06 giugno 2001 (T.U. in materia di edilizia), ad uso notarile.

Biandrate, li 09.10.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Regis arch. Giovanni)

Diritti di Segreteria
€ 10,00 riscossi



COMUNE DI BIANDRATE

PROVINCIA DI NOVARA

REGIONE PIEMONTE

L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Piano Regolatore Generale Intercomunale

(approvazione variante generale al P.R.G.I. con delibera G.R. n. 65-35835 del 20.06.1994 e del 26.07.1994 n. 319-37237)

Variante Specifica N. 1/98

Approvazione con delibera G.R. n. 2—2132 del 05.02.2001

Modificazione N. 1/2000

Approvazione con delibera C.C. n. 13 del 03.06.2001

Variante Parziale N. 1/2001

Applicazione con delibera C.C. n. 11 del 10.05.2001

Variante Strutturale N. 2/2001

Applicazione con delibera G.R. n. 50—7506 del 19.02.2003

Modificazione N. 4/2003

Approvazione con delibera C.C. n. 11 del 24.10.2003

Variante per adeguamento al P.A.I.

Approvazione con delibera G.R. n. del

Modificazione N. 6/2005

Approvazione con delibera C.C. n. 6 del 29.03.2005

Modificazione N. 7/2006

Approvazione con delibera C.C. n. 2 del 26.01.2006

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO: 31.12.1997

VARIANTE PARZIALE NON STRUTTURALE

APPLICAZIONE N. 8/2006 dell'Art.17 comma 7

PER MODIFICAZIONI DEL P.R.G. vigente nel COMUNE DI BIANDRATE

Approvazione con delibera C.C. n. del

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

con le modifiche introdotte nell'applicazione N.8/2006 dell'Art. 17 comma 7

Data: Dicembre 2006

Scala:

Tavola n. 01/g

Il Progettista

Il Segretario

Il Responsabile del Procedimento



- I N D I C E -

Art. 1 - Elementi del P.R.G.I.	pag. 4
Art. 2 - Contenuto delle Norme di Attuazione	“ 9
Art. 3 - Delimitazione delle zone soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)	“ 10
Art. 4 - Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa e relativa convenzione	“ 10
Art. 5 - Norme sull'estensione e composizione planimetrica degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)	“ 11
Art. 6 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	“ 12
Art. 7 - Definizione dei tipi di fabbricati	“ 13
Art. 8 - Determinazione della quantità edificabile	“ 14
Art. 9 - Eccezione al limite di edificabilità Eccezione al limite di distanza tra i fabbricati	“ 15
Art. 10 - Determinazione delle zone	“ 16
Art. 11 - Zone di tipo “A”: Centro Storico Altri beni culturali ed ambientali - Aree di valore archeologico	“ 17
Art. 12 - Zone residenziali di tipo “B”	“ 21
Art. 13 - Zone residenziali di tipo “C”	“ 23
Art. 14 - Zone di tipo “D” destinate ad impianti produttivi	“ 25
Art. 15 - Servizi sociali ed impianti tecnici in complessi produttivi	“ 29
Art. 16 - Zone di tipo “E” ad usi agricoli Cave - Parchi e Riserve Naturali - Agriturismo	“ 30



Art. 17 - Zone di tipo “F” - Area “Arpitesca” - Norme e deroghe per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico	pag. 32
Art. 18 - stralciato	“ 33
Art. 19 - Zone di tipo “H” destinate ad attività turistiche e ricreative	“ 34
Art. 20 - Altezza dei fabbricati e dei locali Bassi fabbricati - Fabbricati antichi	“ 35
Art. 21 - Distanza da confini - Recinzioni	“ 36
Art. 22 - Distanza tra fabbricati e tra pareti	“ 37
Art. 23 - Distanza delle costruzioni dal ciglio stradale	“ 38
Art. 24 - Strade private	“ 39
Art. 25 - Rettifica di allineamenti stradali	“ 40
Art. 26 - Aree a verde privato	“ 41
Art. 27 - Aree a parcheggio privato	“ 42
Art. 28 - Fasce a zona di rispetto Verde privato vincolato Impianti di distribuzione di carburanti Area di rispetto del pozzo per acqua potabile Area per conferimento rifiuti	“ 43
Art. 29 - stralciato	“ 44
Art. 30 - Edifici rurali esistenti in zone residenziali	“ 45
Art. 31 - Nuclei frazionali e case sparse esistenti in zona agricola	“ 46
Art. 32 - Accessi veicolari	“ 47
Art. 33 – Normativa geologica	“ 48
Tabella parametrica Zona “A”	“ 53
“ “ “ “B”	“ 54
“ “ “ “C1”	“ 55



“ “ “ “C2”	“ 56
Tabella parametrica Zona “D1”	pag. 55
“ “ “ “D2”	“ 59
“ “ “ “D3”	“ 60
“ “ “ “D4”	“ 61
“ “ “ “D5”	“ 63
“ “ “ “E”	“ 66
“ “ “ “F”	“ 67
“ “ “ “H”	“ 68

N.B. - I dati nuovi scritti in grassetto diritto sono quelli relativi alle modificazioni introdotte con l'applicazione N.8/2006 dell'Art. 17 comma 7 L.R. n. 56/77 e s.m.i.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - ELEMENTI DEL P.R.G.I.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale del Consorzio Comuni Est-Sesia - Biandrate, Casalbeltrame, Recetto, S.Nazzaro, Vicolungo -, ai sensi ed agli effetti della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e per la Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, è costituito dai seguenti elaborati:

1) Relazione illustrativa, con allegate tabelle;

2) Allegati tecnici:

- indagini sullo stato di fatto
- relazione geologico-tecnica;
- scheda quantitativa dei dati urbani (scheda C);

3) Tavole di piano:

n. 1	scala	1:25000	Planimetria sintetica
n. 2	"	1:10000	Corografia Generale
n. 3/1	"	1:5000	Planimetria Generale d'insieme
n. 3/2	"	1:5000	" " "
n. 6/a	"	1:2000	Azzonamento Biandrate
n. 6/b	"	1:2000	" Casalbeltrame
n. 6/c	"	1:2000	" Recetto
n. 6/d	"	1:2000	" San Nazzaro
n. 6/e1	"	1:2000	" Vicolungo
n. 6/e2	"	1:2000	" "
n. 6/e3	"	1:2000	" "
n. 7/a	"	1:1000	Centro Storico Biandrate
n. 7/b	"	1:1000	" " Casalbeltrame
n. 7/c	"	1:1000	" " Recetto
n. 7/d	"	1:1000	" " San Nazzaro
n. 7/e	"	1:1000	" " Vicolungo

4) Norme di attuazione, costituite dal presente fascicolo e comprendente le Tabelle parametriche di zona

5) ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE SPECIFICA N. 1/98

TAV. 0	Relazione illustrativa relativa alla Variante specifica N. 1/98 con allegate tabelle
TAV. 01	Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche dovute alla Variante N. 1/98 e alle controdeduzioni relative alle osservazioni
TAV. 02	Scheda quantitativa dei dati urbani relativi alla Variante specifica N. 1/98 Secondo i modelli regionali (art. 14, 1° comma, punto 2 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)
TAV. 05	Relazione Geologico-Tecnica relativa alle nuove aree introdotte nella Variante N. 1/98
TAV. 10	Controdeduzioni alle osservazioni relative alla Variante N. 1/98



- Tavole di piano:

TAV. 3/1	Planimetria generale d'insieme con aggiornamento cartografico al 31.12.1997 e con le modifiche dovute alla Variante N. 1/98 e alle controdeduzioni relative alle osservazioni, in scala 1:5.000
TAV. 3/1'	Planimetria generale d'insieme con aggiornamento cartografico al 31.12.1997, con evidenziazione delle aree da modificare nella Variante N. 1/98, in scala 1:5.000
TAV. 6/a	Azzonamento - Biandrate con aggiornamento cartografico al 31.12.1997 e con le modifiche dovute alla Variante N. 1/98 e alle controdeduzioni relative alle osservazioni, in scala 1:2.000
TAV. 6/a'	Azzonamento - Biandrate con aggiornamento cartografico al 31.12.1997, con evidenziazione delle aree da modificare nella Variante N. 1/98, in scala 1:2.000
TAV. 6/a''	Azzonamento - Biandrate, con aggiornamento cartografico al 31.12.1997, con indicate la localizzazione delle osservazioni
TAV. 7/a	Azzonamento - Centro Storico - Biandrate, con aggiornamento cartografico al 31.12.1997 e con le modifiche dovute alla Variante N. 1/98 e alle controdeduzioni relative alle osservazioni, in scala 1:1.000
TAV. 7/a'	Azzonamento - Centro Storico - Biandrate, con aggiornamento cartografico al 31.12.1997, con evidenziazione delle aree da modificare nella Variante N. 1/98, in scala 1:1.000

NOTA: a) quando nel testo delle presenti Norme viene citata la "L.R.N. 56/77" si sottointende implicitamente "e successive modifiche ed integrazioni".

b) le aree da modificare sono evidenziate con un numero riquadrato

6) ELABORATI DELLA MODIFICAZIONE N. 1/2000, comma 8, art. 17, L.R. n. 56/77 e s.m.i.

TAV. 0'	Relazione Illustrativa in applicazione dell'Art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
TAV. 01'	Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche in applicazione dell'Art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
TAV. 3/1'	Planimetria generale d'insieme con aggiornamento cartografico al 31.12.1997, con evidenziazione delle aree da modificare nella variante n. 1/98 e con l'applicazione dell'Art. 17 comma 8 scala 1:5000
TAV. 6/a'	Azzonamento – Biandrate, con aggiornamento cartografico al 31.12.1997, con evidenziazione delle aree da modificare nella variante n. 1/98 e con l'applicazione dell'Art. 17 comma 8 scala 1:2000

7) ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1/2001

TAV. 0a	Relazione Illustrativa della Variante Parziale n. 1/2001
TAV. 05a	Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree oggetto della Variante Parziale n. 1/2001
TAV. 3/1a	Planimetria generale d'insieme – stralcio con evidenziazione delle aree da modificare nella Variante Parziale n. 1/2001. scala 1:5000
TAV. 3/1b	Planimetria generale d'insieme – stralcio con evidenziazione delle aree da modificare della Variante Parziale n. 1/2001 scala 1:5000
TAV. 6/a.1	Azzonamento Biandrate – stralcio con le modifiche apportate dalla Variante Parziale n. 1/2001 scala 1:2000
TAV. 6/a.2	Azzonamento Biandrate – stralcio con evidenziazione delle aree da modificare nella Variante parziale n. 1/2001 scala 1:2000

8) ELABORATI DI PROGETTO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 2/2001

TAV. 0	Relazione illustrativa
TAV. 0a	Analisi di Compatibilità Ambientale L.R. n. 40 del 14/12/1998, art. 20
TAV. 0b	Controdeduzioni alle osservazioni sul progetto preliminare di Variante Strutturale n. 2/2001 al P.R.G.I.
TAV. 0c	Relazione di controdeduzione alle osservazioni della Regione
TAV. 01	Norme Tecniche di Attuazione integrate con le modifiche apportate dalla Variante Strutturale n. 2/2001
TAV. 01a	Norme Tecniche di attuazione – modifiche apportate dalla Variante Strutturale n. 2/2001
TAV. 05	Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree oggetto della Variante Strutturale n. 2/2001
TAV. 3/1.1	P.R.G.I. Vigente con indicazione aree oggetto di modifica scala 1:5000
TAV. 3/1.2	Planimetria generale d'insieme – stralcio con modifiche apportate scala 1:5000
TAV. 6/a.1	P.R.G.I. vigente con indicazione aree oggetto di modifica scala 1:2000
TAV. 6/a.2	Azzonamento Biandrate – stralcio con modifiche apportate scala 1:2000

NOTA: a) quanto nel testo delle presenti Norme viene citata la “L.R. N. 56/77” sottintende implicitamente “e successive modifiche ed integrazioni”.

b) le aree da modificare sono evidenziate con un numero riquadrato

9) ELABORATI DELLA MODIFICAZIONE N. 4/2003, comma 8, art. 17, L.R. n. 56/77 e s.m.i.

TAV. 0/d	Relazione illustrativa
TAV. 1	Planimetria sintetica scala 1:25000
TAV. 6/b	Planimetria generale d'insieme con evidenziati gli elementi urbanistici da Modificare applicazione n. 4/2001 dell'art. 17 comma 8 scala 1:2000
TAV. 6/b'	Planimetria generale d'insieme aggiornata con le modifiche definitive applicazione n. 4/2001 dell'art. 17 comma 8 scala 1:2000
TAV. 3/b'	Planimetria generale d'insieme aggiornata con le modifiche definitive applicazione n. 4/2001 dell'art. 17 comma 8 scala 1:5000

10) ELABORATI DELLA VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G. DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.

- Relazione geologico - tecnica
- Tav. n.1: Carta geolitologica con elementi geomorfologici scala 1:10.000
- Tav. n.2: Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica scala 1:10.000
- Tav. n.3: Carta della soggiacenza scala 1:10.000
- Tav. n.4: Sezione idrogeologica scala orizzontale 1:10.000
scala verticale 1:1.000
- Tav. n.5: Carta del reticolo idrografico scala 1:10.000
- Tav. n.6: Carta delle opere idrauliche censite scala 1:10.000
- Tav. n.7: Estratto progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico scala 1:10.000
- Tav. n.8: Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. Base C.T.R. scala 1:10.000
- All.1: Schede S.I.C.O.D.
- All.2: Normativa geologica
- All.3: Documentazione Tecnica interventi di ristrutturazione delle rogge Busca e Braga, 1°lotto
- Tav. 0' : Relazione illustrativa
- Tav. n.0/1': Norme Tecniche di Attuazione vigenti, allegato a titolo illustrativo
- Tav.n.0/1'bis: Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche e le integrazioni contenenti gli adeguamenti al P.A.I.
- Tav. n.3/1 bis: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica disegnata sulla tavola del P.R.G. vigente scala 1:5.000

11) ELABORATI DELLA MODIFICAZIONE del P.R.G. vigente N. 6/2005, comma 8, art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

- Tav. 0/e Relazione illustrativa con le modifiche introdotte nell'applicazione N.6/2005 dell'Art. 17 comma 8 – con Allegati N.1, N.2 e N.3
- Tav. 01/e Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche introdotte nell'applicazione N.6/2005 dell'Art. 17 comma 8
- Tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1:25.000
- Tav. 6/e' Planimetria generale d'insieme con evidenziazione delle aree da modificare nell'applicazione N.6/2005 dell'Art. 17 comma 8 scala 1:2.000
- Tav. 6/e Planimetria generale d'insieme con evidenziazione delle aree modificate nell'applicazione N.6/2005 dell'Art. 17 comma 8 scala 1:2.000
- Tav. 3/1e Planimetria generale d'insieme con evidenziazione delle aree modificate nell'applicazione N.6/2005 dell'Art. 17 comma 8 scala 1:5.000



12) ELABORATI DELLA MODIFICAZIONE N. 7/2006, comma 8, art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i del P.R.G. vigente.

- Tav. 0/f Relazione illustrativa con le modifiche introdotte nell'applicazione N.7/2006 dell'Art. 17 comma 8 – con Allegati N.1, N.2, N.3 e N.4
- Tav. 01/f Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche introdotte nell'applicazione N.7/2006 dell'Art. 17 comma 8
- Tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1:25.000
- Tav. 6/f Planimetria generale d'insieme con evidenziazione delle aree da modificare nell'applicazione N.7/2006 dell'Art. 17 comma 8 scala 1:2.000
- Tav. 6/f Planimetria generale d'insieme con le aree modificate nell'applicazione N.7/2006 dell'Art. 17 comma 8 scala 1:2.000
- Tav. 3/1f Planimetria generale d'insieme con le aree modificate nell'applicazione N.7/2006 dell'Art. 17 comma 8 scala 1:5.000

13) ELABORATI DELLA MODIFICAZIONE N. 8/2006, comma 7, art. 17 L.R. n. 56/77 e s.m.i del P.R.G. vigente.

- Tav. 00/g Relazione illustrativa con le modifiche introdotte nell'applicazione N.8/2006 dell'Art. 17 comma 7 – con Allegati N.1, N.2, N.3, N.4, N.5 e N.6
- Tav. 01/g Norme Tecniche di Attuazione con le modifiche introdotte nell'applicazione N.8/2006 dell'Art. 17 comma 7
- Tav. 02/g Osservazioni e controdeduzioni
- Tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1:25.000
- Tav. 6/g' Planimetria generale d'insieme con evidenziazione delle aree da modificare nell'applicazione N.8/2006 dell'Art. 17 comma 7 scala 1:2.000
- Tav. 6/g Planimetria generale d'insieme con le aree modificate nell'applicazione N. 8/2006 dell'Art. 17 comma 7 scala 1:2.000
- Tav. 3/1g Planimetria generale d'insieme con le aree modificate nell'applicazione N. 8/2006 dell'Art. 17 comma 7 scala 1:5.000



ART. 2 - CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione contengono le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso delle varie zone del territorio, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del P.R.G.I.

Le norme sono integrate dalle Tabelle di zona, aventi la stessa portata giuridica delle prime. Tali tabelle riassumono per ciascuna zona le caratteristiche urbanistiche ed edilizie e fissano ogni altra prescrizione propria della zona, anche in ordine della dotazione dei servizi pubblici ed alle condizioni specifiche di intervento edilizio ed urbanistico.



ART. 3 - DELIMITAZIONE DELLE ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

Il P.R.G.I. delimita nella cartografia le zone assoggettate a Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

In sede di attuazione del P.R.G.I., o con delibera ai sensi del 6° e 7° comma dell'art. 17 L.R. 56/77, saranno individuati:

- il tipo di S.U.E. da attuare nelle zone già delimitate;
- le aree per le quali è previsto un S.U.E.;
questo ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e segg. Legge 17/8/1942 n. 1150 e degli artt. 41-42-43-44 della L.R. 56/77;
- le zone di recupero nelle quali si potranno attuare piani di recupero (P.d.R.) secondo l'art. 41/bis-43 della L.R. 56/77.

ART. 4 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA E RELATIVA CONVENZIONE

Nelle porzioni di territorio, delimitate in sede di formazione del P.P.A., da assoggettare a formazione di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa, ogni nuovo intervento insediativo è ammesso soltanto nel quadro di apposito piano esecutivo.

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa dovrà essere redatto ai sensi della Legge regionale n. 56/77 ed è presentato al Sindaco unitamente al relativo schema di convenzione, secondo quanto stabilito dall'art. 45 Legge Regionale n. 56/77.

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa ed il relativo schema di convenzione verranno approvati dal Consiglio Comunale percorso l'iter previsto dalla Legge Regionale n. 56/77.



ART. 5 - NORME SULL'ESTENSIONE E COMPOSIZIONE PLANIMETRICA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

Sono ammesse correzioni di scarsa entità ai perimetri delle aree vincolate ai piani urbanistici esecutivi delimitati secondo i precedenti artt. 3-4 nel caso di accertare esigenze pratiche verificate dalle singole Amministrazioni Comunali, da attuarsi secondo le procedure dell'art. 17 L.R. 56/77.

La dislocazione planimetrica delle aree a servizi pubblici progettate nei S.U.E., ferma restando la quantità, può essere diversa dalle indicazioni cartografiche del P.R.G.I. purchè urbanisticamente corretta.

L'estensione delle aree sottoposte a S.U.E. deve consentire lo svolgersi di un episodio urbanistico compiuto, anche se limitato (ad esempio, nei P.d.R. : cortile).

ART. 6 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

In relazione ai parametri di valutazione oggetto delle presenti Norme e tabelle valgono le seguenti definizioni:

- 1) Superficie territoriale di zona (St): l'area delle zone di insediamento delimitata graficamente dal perimetro.
- 2) Superficie fondiaria di zona (Sf): l'area territoriale di zona al netto delle strade e dei servizi pubblici.
- 3) Indice di densità territoriale edilizia (It): è il rapporto tra la superficie di solaio lordo abitabile edificabile e la superficie territoriale della zona stessa.
- 4) Indice di densità fondiaria edilizia (If): è il rapporto tra la superficie di solaio lordo abitabile edificabile e la superficie fondiaria.
In zona E (agricola): è il rapporto tra il volume residenziale e la superficie fondiaria.
- 5) Superficie di solaio lordo abitabile (Sl): superficie dei locali destinati alla permanenza di persone, dei locali accessori compresi quelli per i collegamenti verticali, salvo i locali interrati e seminterrati non abitabili aventi altezza fuori terra fino a m.1, compreso lo spessore dei relativi muri perimetrali .
Essa è valutata con le modalità dell'art. 8.
- 6) Volume (V): è lo spazio fuori terra racchiuso in ogni lato da pavimento, soffitto, pareti o serramenti; quando uno spazio esistente non sia completamente racchiuso e vi siano incertezze di interpretazione, valgono i dati catastali la cui mancanza indica non esistenza di volumi.
Nel calcolo dei volumi si comprendono gli spessori delle strutture che li delimitano.
I volumi dei sottotetti e dei locali accessori fuori terra che entrano nel computo della quantità edificabile (v. art. 8) sono valutati interamente senza parametri di riduzione.
I locali seminterrati non abitabili con altezza fuori terra fino a m.1 e piano superiore scoperto accessibile ed utilizzabile a verde o cortile, non costituiscono volume.
- 7) Superficie coperta (Sc): è l'area occupata dalla proiezione sul suolo dei fabbricati di ogni genere, con la esclusione delle gronde, balconi, pensiline e tettoie aventi profondità massima di m. 1,50, e delle recinzioni.
- 8) Indice di copertura (Ic): è il rapporto tra la superficie coperta e quella fondiaria su cui sorgono i fabbricati.
- 9) Altezza dei fabbricati (H): è la distanza dal piano del terreno a lavori ultimati fino all'estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano abitabile (vedi anche il successivo art. 20).
- 10) Distanza dai confini (Dc): distanza minima tra ciascun fronte dell'edificio e il confine prospicienti.
- 11) Distanza tra fabbricati (Df): distanza minima tra fronti di edifici se prospicienti.
- 12) Distanza dal ciglio stradale (Ds): distanza minima tra ciascun fronte dell'edificio ed il ciglio della strada prospiciente.



ART. 7 - DEFINIZIONE DEI TIPI FABBRICATI

- 1) Tipo chiuso: si intende quel fabbricato avente un perimetro esterno e uno interno, per raggiungere il quale dall'esterno occorre attraversare la costruzione.
- 2) Tipo semiaperto: si intende quel fabbricato formante spazi interni racchiusi da una poligonale aperta ed avente lo spazio interno sistemato a cortile o a giardino prospettante direttamente sugli spazi liberi esterni.
- 3) Tipo aperto: si intende quel fabbricato formante spazi racchiusi da non più di due lati della costruzione, fatta eccezione per bassi fabbricati non adibiti ad abitazione.
- 4) Tipo isolato: si intende quel fabbricato che ha tutte le fronti distaccate dai fabbricati e confini con le altre proprietà.



ART. 8 - DETERMINAZIONE DELLA QUANTITA' EDIFICABILE

La quantità edificabile è indicata dalla superficie di solaio lordo abitabile (Sl).
In zona E (agricola) la quantità edificabile è indicata dal volume (V) residenziale.

La quantità edificabile si calcola moltiplicando l'area disponibile per la densità edilizia territoriale (It) o fondiaria (If) competente alle zone sulle quali la proprietà insiste.

Nelle zone nelle quali sia prescritto il rispetto sia nell'indice di densità territoriale che di quello di densità fondiaria, la quantità edificabile risulta dal rispetto combinato di entrambi gli edifici.

La superficie dei solai non agibili totalmente interrati, rispetto al piano di campagna preesistente, di locali seminterrati non computabili come volume, dei locali tecnici (caldaia, macchina ascensore, contatori, scale) non entra nel computo della quantità edificabile i locali interrati o seminterrati destinati ad uffici, laboratori, magazzini per i quali sia possibile l'agibilità.

La superficie dei piani con altezza (H) netta non superiore a m. 2,40 destinati totalmente a vani accessori non abitabili, è conteggiata al 30%.

La superficie dei piani comprendenti vani destinati ad abitazione permanente è conteggiata interamente, compresi i vani accessori in essi presenti, anche con H inferiore a m. 2,70.

La superficie dei sottotetti, qualunque ne sia la destinazione, è conteggiata per le parti con altezza netta superiore a m. 2,10: per intero per quelle la cui H media non è inferiore a m. 2,70 ed al 30% per quelle la cui H media è compresa tra m. 2,40 e 2,70.

La superficie dei fabbricati o corpi di fabbrica ad un piano non abitabili, aventi H netta non superiore a m. 2,40 ed emergenti dal piano campagna non oltre m. 2,80 è conteggiata al 50% (bassi fabbricati - vedi art. 20).

Le serre totalmente trasparenti non costituiscono quantità edificabile; in caso contrario sono conteggiate come superficie coperta.



ART. 9 - ECCEZIONI AL LIMITE DI EDIFICABILITA ECCEZIONI AL LIMITE DI DISTANZA TRA FABBRICATI

Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.I. e non vincolati ai sensi delle legge 1089/39 e 1497/39 e fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 delle presenti Norme, è concesso di superare il limite di edificabilità relativamente agli indici di densità fondiaria e di copertura, per costruire i servizi igienici ed i locali indispensabili, entro la superficie massima lorda di mq. 25 per alloggio.

Nella zona B, al fine di dotare gli edifici esistenti di autorimesse mancanti o insufficienti, è ammessa, in deroga all'indice di copertura indicato nelle relative Tabelle parametriche A e B, l'edificazione di tettoie sull'area di pertinenza degli edifici stessi, ma entro i seguenti limiti:

- indice di copertura finale sull'area: max. 0,7 mq/mq;
- superficie finale autorimessa: max. 15 mq per alloggio;
- altezza: max. m.3,00;
- distanze: secondo Codice Civile.

Sono fatte salve, sempre, le norme relative all'altezza dei fabbricati, all'arretramento stradale, alle distanze dai confini, dai fabbricati.



ART. 10 - DETERMINAZIONE DELLE ZONE

Il territorio comunale è distinto in zone, con caratteristiche specifiche, sia per le destinazioni d'uso, sia per l'esistenza di situazioni omogenee, sia per le tipologie e le densità insediative esistenti e previste.

Le zone individuate sulle tavole grafiche allegate alla Relazione Geologico-Tecnica hanno valore prescrittivo soltanto per quanto riguarda le classi di edificabilità dei suoli e non per le destinazioni di zona in esse riportate.

Per ogni tipo di zona è compilata una Tabella che integra le presenti norme con indici e parametri.

Zona A: Zona di carattere storico, artistico, ambientale, individuata ai sensi dell'art. 24 L.R. n. 56/77.

E' costituita dalla struttura urbana individuata come Centro storico, caratterizzata da isolati contenente edifici di costruzione remota o di particolare valore artistico e ambientale.

E' anche costituita da aree o tipologie isolate di valore storico, artistico o ambientale o paesistico, che risultano individuate in planimetria.

Tutte le zone A sono "zona di recupero" ai sensi degli artt. 12 e 41/bis L.R. n. 56/77.

In planimetria sono individuati gli edifici e le aree di cui all'art. 24, comma 1°, L.R. n. 56/77.

Zona B: Zone residenziali edificate e dotate delle opere di urbanizzazione primaria, che vengono considerate sature e da mantenere allo stato di fatto.

In queste zone sono possibili piani di recupero, la cui individuazione è demandata al P.P.A.

Zone C: Zone residenziali destinate alla nuova edificazione, che comprendono:

C1 - Aree di completamento, all'interno o al margine della zona B, con dimensioni ridotte.

C2 - Aree di espansione

Zone D: Zone destinate ad ospitare impianti produttivi che comprendono:

D1 - Aree per impianti esistenti, dimensionati in modo da consentire il loro ampliamento ed eventuale riordino.

D2 - Aree per nuovi impianti o per il trasferimento di attività esistenti in zona impropria.

D3 - Area speciale nel Comune di Casalbeltrame per attività commerciali ed artigianali.

Zone E: zone destinate ad attività agricole, alla prima lavorazione dei prodotti agricoli della zona, alla residenza degli operatori agricoli.

Zona F: Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale: istruzione, interesse comune, parco, gioco, sport, parcheggio, parchi intercomunali.

Zone H: Zone destinate ad attrezzature turistiche e ricreative.



ART. 11 - ZONE DI TIPO "A": CENTRO STORICO - ALTRI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - AREE DI VALORE ARCHEOLOGICO

E' delimitato secondo quanto tracciato nella cartografia. In esso si applicano le norme dell'art. 24 L.R. n. 56/77.

All'interno del perimetro del centro storico si attuano interventi sia con piani di recupero su isolato o parte di isolato con senso compiuto (cortile), sia con singola concessione.

I piani di recupero tendono, a norma dell'art. 12 L.R. n. 56/77, al recupero del patrimonio edilizio, di quello urbanistico ed al loro miglioramento funzionale, anche in vista del superiore interesse dell'intero agglomerato urbano.

I proprietari o aventi diritto potranno proporre i piani di recupero come previsto dalla L.R. n. 56/77. Art. 43.

Tali piani potranno eventualmente essere inseriti nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

1 - Destinazione d'uso consentita nelle zone A:

- residenza e relativi servizi (comprende: abitazioni e loro locali accessori; servizi pubblici; attrezzature sociali, assistenziali, religiose, culturali, ricreative, ricettive, sportive, uffici, studi professionali);
- commercio al minuto; commercio all'ingrosso quando non implichi transito di mezzi di trasporto pesante;
- artigianato di servizio alla residenza non nocivo o molesto o inquinante;
- attività agricole preesistenti e non nocive o moleste o inquinanti.

2 - Classificazioni degli edifici ed aree in funzione del valore storico, artistico, ambientale.

Gli edifici ed aree situati nelle zone A sono classificati in 2 classi in relazione ai disposti dell'art. 24 L.R. n. 56/77.

La classificazione è attuata anche su parti di edifici e su elementi singoli (particolari architettonici, affreschi, ecc.).

Classe I: beni di notevole valore storico, artistico ed ambientale, in virtù della presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi e ambientali.

Tutti gli elementi caratterizzanti devono essere conservati, restaurati o ripristinati in ogni tipo di intervento.

Classe II: beni ambientali e documentari in virtù della presenza di elementi caratteristici e tipici. In ogni intervento devono essere rispettati gli elementi formali ed architettonici del contenitore.

Aree di valore archeologico, inedificabili e sulle quali consistenti movimenti di terra, anche a fini produttivi agricoli, saranno autorizzati previo parere favorevole della competente Soprintendenza:

- area compresa tra la strada comunale Vicolungo - Landiona e l'Autostrada Torino - Milano (Palazzi, Cascina Baraggioli, Cascina Ronlanda, Roggia Bolgara);
- area compresa tra l'Autostrada Torino - Milano a Nord, il Canale Cavour a Sud, Gargarengo a Est e la strada comunale Biandrate - Vicolungo Ovest;
- area sita in località Marangana;



- area sita in località Fisrenco (Cascina Mirasole a nord, confine comunale a Sud).

Oltre alle prescrizioni già definite in cui si ribadisce che tali aree sono inedificabili e sulle quali sono vietati consistenti movimenti di terra, anche ai fini agricoli, per appezzamenti aventi profondità di scavo superiori a 40 cm. escludendo aree di estensione inferiori a 50 mq.

Per profondità maggiori di scavo, comunque è necessario il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici, con qualsiasi estensione.

Sono ammissibili formazioni di nuove sedi stradali nelle aree archeologiche, sempre previo parere vincolante della competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

I progetti esecutivi di tali interventi viari dovranno rispettare le indicazioni contenute nella relazione tecnico-geologica, relativa all'area archeologica, per una ottimale conservazione del territorio sia dal punto di vista conservativo che ambientale.

Per quanto riguarda la costruzione di nuovi ponti di attraversamento del Canale Cavour, il progetto dovrà essere redatto con le caratteristiche strutturali e architettoniche dei ponti già esistenti in zona e l'esecuzione avverrà previo nullaosta dell'Ente di gestione delle acque che scorrono nel canale stesso.

Aree libere: si tende alla loro conservazione quali parti significative dell'ambiente e del tessuto urbano.

Le aree di pertinenza dei beni di classe I sono inedificabili.

3 - Interventi ammessi in assenza di piani di recupero o fuori da piani particolareggiati.

Gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 sono subordinati al parere della competente Soprintendenza.

- Nelle aree e nei beni classificati in classe I sono possibili i seguenti interventi, sulla base delle definizioni dell'art. 13 L.R. n. 56/77:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro, risanamento conservativo purchè non comportino creazione di nuovi volumi o spostamenti di quelli esistenti; chiusura dei loggiati, sul profilo interno della struttura portante degli edifici, con cristalli autoportanti senza telai;
- c) eliminazione degli elementi deturpanti o di quelli recenti inseriti sugli edifici e contrastanti con essi;

- Nei beni della classe II sono possibili i seguenti interventi, oltre quelli dei precedenti

a),b),c):

- d) ristrutturazione interna, conservando di norma gli orizzontamenti, salvo limitate rettifiche; chiusura dei loggiati sul profilo interno della struttura portante degli edifici, mediante vetrate a tutta luce; i casseri compresi in edifici residenziali ed attigui alle residenze, se chiusi su 3 lati per almeno $\frac{3}{4}$ del loro perimetro, sono considerati volume esistente;
- e) recupero di strutture edilizie finora non adibite a residenza, per essere destinate a volumi per servizi igienici e per disimpegni verticali e vani a servizio di alloggi che non ne siano adeguatamente dotati;
- f) recupero di volumi e di aree coperte finora destinate ad uso agricolo, per essere destinati ad attività artigianali e commerciali già esistenti nell'immobile stesso o in quelli adiacenti, fino ad un massimo di 200 mq. di Sc, o per autorimesse private fino ad un massimo di 30 mq. di Sc per alloggio servito.
- g) negli interventi edilizi di cui alle voci precedenti a), b), c), d), e),f) è ammessa la "demolizione e ricostruzione" di edifici o parti di edifici preesistenti nel rispetto

dei parametri normativi e del posizionamento originario.

Gli interventi sono richiesti corredando il progetto con adeguata documentazione fotografica e relazione atta a chiarire il tipo di degrado sia statico che edilizio presenti.

- Aree libere. E' consentito l'utilizzo a cortile, orto, giardino; possono essere eseguite quelle opere che non costituiscono quantità edificata né superficie coperta, e le tettoie di cui all'art. 9.

Le aree di pertinenza ai beni di classe I sono inedificabili.

- Sopralzi. E' possibile il sopralzo di edifici di classe II con "Permesso di Costruire" singolo, con l'obbligo di conservare la copertura a falde inclinate e di rispettare le distanze dai confini a norma del Codice Civile o della sagoma preesistente, il tutto entro i seguenti limiti:
 - massimo m. 1,5 di sopralzo;
 - in edifici a cortina o in linea non può essere superata l'altezza dell'edificio adiacente più alto;
 - l'altezza massima non può superare m. 10,50.

- I mutamenti di destinazione d'uso sono soggetti al pagamento dei contributi di cui all'art. 3 L. 10/77.

4 - Caratteristiche architettoniche e materiali negli interventi in zona A.

Per ogni tipo di intervento, sia in assenza che in presenza di Piano di Recupero, è prescritto il rispetto, sui fronti e sulle coperture degli edifici e sulle recinzioni prospettanti su spazi pubblici, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche, ambientali preesistenti nell'edificio o in quelli circostanti, senza considerare le aggiunte recenti prive di valore storico, artistico, ambientale.

A tal fine si indicano queste principali caratteristiche:

- murature: le murature in pietra o mattoni a vista, tuttora omogenee e consistenti, vanno mantenute e restaurate;
- intonaci e rivestimenti: intonaci civili lisci; colore bianco, grigio, ocre chiaro, rosa antico chiaro; graniti e pietre grigio chiaro tagliati a piano sega o bocciardati o a spacco; le zoccolature potranno avere altezza massima di cm. 80; sono esclusi materiali ceramici, metalli, perlature;
- serramenti esterni per porte, portoni: legno;
- serramenti per finestre: in legno o anche in altri materiali a colori marroni o bruni, purché opachi; è escluso l'uso di tapparelle o serrande avvolgibili;
- serramenti per vetrine: in qualsiasi materiale purché colorato con tinte neutre, marrone, nero; il serramento esterno di protezione non deve rappresentare nelle facciate, in posizione normale di apertura, elemento significativo ed evidente; perciò non sono consentiti cassonetti, o altre scatole di chiusura, in vista;
- archi e volte: archi e volte vanno conservati ove esistenti: è vietato l'inserimento di nuovi archi sui fronti degli edifici quando non siano coerenti con la caratteristica tipologica preesistente;
- copertura: in coppi di laterizio o similari; gronde in materiali e secondo le tecniche tipiche; lattonerie in rame;
- elementi singoli di pregio: eventuali elementi singoli di pregio presenti nell'edificio (pavimenti, decorazioni, aperture, ecc.) vanno conservati;
- edifici soggetti a vincolo: valgono le maggiori limitazioni necessarie alla loro tutela, secondo il parere delle competenti Soprintendenze.



5 - Norme per la formazione dei Piani di Recupero (P.d.R.)

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, formati ai sensi del 1° comma del presente articolo, sono sottoposti alla normativa valida nella zona A, con le seguenti integrazioni.

- è possibile il cambiamento di destinazione d'uso da ogni destinazione a residenza o commerciale o artigianale;
- è ammessa la trasformazione a residenza di casseri aperti, in quantità di superficie pari a quella di superfici da demolire contestualmente, esistenti sulle aree sottoposte al piano stesso, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza;
- è ammessa la ristrutturazione urbanistica relativamente agli edifici di classe II, ai sensi dell'art. 24-d) L.R. n. 56/77, rispettando le distanze di Codice Civile e l'altezza degli edifici circostanti, fino al massimo di m. 10,50;
- è ammessa l'edificazione di tettoie nei limiti delle prescrizioni dell'art. 9-2° comma;
- la quantità di aree da destinare a verde privato ed a parcheggio privato deve essere soddisfatta in modo globale nell'ambito del piano;
- la classificazione degli edifici e delle aree può essere mutata slittando a quella immediatamente inferiore previo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.



ART. 12 - ZONE RESIDENZIALI DI TIPO "B"

Si tratta di zone nelle quali la densità edilizia esistente è ritenuta sufficiente, fatte salve le eccezioni di cui al precedente art. 9 ed i casi di ricostruzione previsti nei punti seguenti.

All'interno di queste zone gli interventi possono avvenire normalmente tramite singola concessione. Tuttavia in cartografia sono individuate alcune aree sulle quali è possibile intervenire solo mediante P.d.R.

In sede di formazione di P.P.A. possono essere individuate, anche su proposta dei privati, altre aree da sottoporre a P.d.R.

1 - Destinazione d'uso esistenti e consentite nelle zone B:

- residenza e relativi servizi (vedi precedente art. 11-1)
- commercio al minuto sottoposto ad autorizzazione commerciale comunale; commercio all'ingrosso quando non implichi transito di mezzi di trasporto pesante ed entro la misura massima di mq. 500 di pavimento ed area utilizzati per attività commerciale e deposito merci;
- artigianato di servizio alla residenza, non nocivo o molesto o inquinante;
- attività agricole non nocive o moleste o inquinanti.

2 - Cambiamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammesso, fuori dai piani di recupero, nei seguenti limiti, e compatibilmente col punto 1 precedente e con limite massimo di 150 mq.:

- da residenziale a commerciale o artigianale;
- da commerciale a residenziale o artigianale;
- da artigianale a autorimessa per residenza e viceversa;
- da artigianale di servizio a residenza solo per parti fino a 100 mq. utili di edifici residenziali;
- da accessorio alla residenza a residenza.

3 - Interventi ammessi nelle zone B:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro, risanamento, ristrutturazione interna;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento delle abitazioni per consentire il miglioramento degli impianti igienico - sanitari o il miglioramento funzionale delle stesse, nelle seguenti misure subordinate al rispetto degli indici di copertura, di densità fondiaria e dei limiti di altezza e distanza previsti per la zona:
 - * edifici unifamiliari: 20% dell'esistente (sono comunque consentiti 25 mq. di superficie netta);
 - * edifici plurifamiliari: 10% dell'esistente (sono comunque consentiti 12,5 mq. di superficie netta);
- è considerata ampliamento anche una nuova costruzione nello stesso lotto, con destinazione residenziale, progettata nel rispetto dei parametri di zona, per consentire nuovi nuclei familiari legati alla famiglia originaria. Questi interventi sono richiesti con la procedura del "Permesso di Costruire" singolo;
- demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti, a parità di SI-superficie lorda abitabile entro il massimo di 1 mq/mq., nel rispetto di tutti gli indici e norme;
- reintegro di locali abitabili trasformati in servizi igienici o disimpegni orizzontali e verticali nell'ambito di ristrutturazione interna, mediante trasformazione di volumi attigui esistenti non residenziali, entro il limite massimo di 25 mq. utili, anche in deroga al precedente punto 2;

- costruzione di bassi fabbricati e di tettoie;
- recupero e ristrutturazione a scopo residenziale per un massimo di **150** mq. di superficie lorda di solaio di volumi isolati dal corpo edilizio principale, in origine a destinazione rurale (casseri), alle seguenti condizioni:
 - siano conservati superficie e volume preesistenti,
 - il recupero sia necessario per l'insediamento di componenti della famiglia proprietaria, dei genitori, dei figli;
 - il recupero sia necessario perché l'abitazione sia confacente alle esigenze moderne e rispondente alle norme igieniche vigenti al momento dell'intervento;
 - gli immobili interessati sorgano in zona urbanizzata;
 - la superficie utile della nuova abitazione non superi quella prevista dalle norme che disciplinano l'edilizia residenziale agevolata.
- Sopralzi: sono consentiti i sopralzi di edifici esistenti, intesi come ampliamento degli stessi, anche a distanze inferiori dal confine rispetto a quanto previsto dai parametri di zona, ma mantenendo dal confine stesso la distanza del fronte di facciata dell'edificio esistente per tutta la sua lunghezza.

4 - Norme per la formazione di piani di recupero (P.d.R.)

I piani di recupero di iniziativa privata o pubblica dovranno interessare interi isolati o parti di essi aventi senso compiuto (cortili). I piani di recupero, tendono, a norma dell'art. 12 L.R. n. 56/77, al recupero del patrimonio edilizio, di quello urbanistico ed al loro miglioramento funzionale, anche in vista del superiore interesse dell'intero agglomerato urbano.

La normativa applicabile per la formazione dei piani di recupero è quella valida nella zona B, con le seguenti integrazioni nei limiti di cui al precedente punto 2:

- è possibile il cambiamento di destinazione d'uso da artigianale o da agricola a residenziale o commerciale;
- è ammessa la trasformazione a residenza di casseri aperti, in quantità di superficie pari a quella di superfici coperte da demolire contestualmente, esistenti sulle aree sottoposte al piano stesso, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza;
- la quantità di aree da destinare a verde privato ed a parcheggio privato deve essere soddisfatta in modo globale nell'ambito del piano;
- è ammesso il trasferimento su lotti interclusi delle cubature residenziali aggiuntive consentite al precedente punto 3 del presente articolo, quando tali ampliamenti non siano attuabili, ma a condizione che il piano di recupero interessi tutti i lotti dai quali e sui quali avviene il trasferimento e garantisca perciò la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la corretta utilizzazione delle aree libere.

5 - Norme particolari per attività artigianali preesistenti

Per gli edifici a destinazione artigianale, compatibile con la residenza secondo il precedente punto 1, non individuate nelle planimetrie, è ammesso l'ampliamento, anche in concessione singola, alle seguenti condizioni:

- siano rispettati tutti gli indici urbanistici ed edilizi di zona;
- le dimensioni massime dell'ampliamento sono pari al 50% della SI esistente, comunque non superiori a 100 mq.;
- l'ampliamento deve essere ad 1 solo piano f.t., con altezza massima di m. 5,50;
- il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto pubblico di impegno che prevede il mantenimento della destinazione d'uso dell'intero immobile, esistente ed ampliato, per 20 anni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed è a spese del concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.



ART. 13 - ZONE RESIDENZIALI DI TIPO “C”

Si tratta di zone atte ad accogliere la nuova edificazione residenziale necessaria per soddisfare i fabbisogni pregressi e quelli dello sviluppo previsto dal P.R.G.I. o semplicemente per completare il tessuto urbano già quasi saturo.

L'edificabilità è subordinata al rispetto dei limiti di densità, altezza, distanza elencati nelle tabelle allegate.

In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso seguenti:

- residenza e relativi servizi (vedi precedente art. 11 - 1)
- commercio al minuto
- artigianato di servizio alla residenza, non nocivo o molesto o inquinante.

C1) Aree di completamento

Sono aree la cui utilizzazione completa la struttura urbana già esistente, senza provocare squilibri e senza determinare l'insorgere di fabbisogni di opere di urbanizzazione.

Vengono considerate tali le aree interne e marginali al centro abitato ma esterne al centro storico, dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria, di dimensioni ridotte che consentono nuova edificazione, di scarso peso urbanistico in relazione all'ambito in cui si attua.

Queste aree sono singolarmente indicate nella tavola della zonizzazione dei centri abitati.

C2) Aree di espansione e P.E.E.P.

Sono aree la cui utilizzazione ha un peso urbanistico significativo, o per dimensioni o per ubicazione, ed entro le quali viene garantito il soddisfacimento dei fabbricati di cui al primo comma.

Entro queste aree si attua lo sviluppo ordinato e programmato dei paesi, senza interessare nuove parti di territorio che non siano già compromesse da attività edilizia urbana.

Queste aree sono sia interne al perimetro dell'abitato, che marginali al territorio urbano urbanizzato. La loro urbanizzazione o è già completata oppure richiede solo completamenti o potenziamenti.

Esse sono singolarmente indicate nella tavola della zonizzazione dei centri abitati.

Parte di queste aree saranno destinate agli interventi di edilizia economica popolare, secondo le prescrizioni dell'art. 13 della Legge 28/1/77 n. 10, nell'ambito dei P.P.A.

Tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, escluse le aree indicate con i N. 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7 che saranno risolte con lo strumento del “Permesso di Costruire Convenzionato” (già Concessione Convenzionata), i cui parametri sono contenuti nella Tabella parametrica C2.



In particolare per gli interventi progettuali mediante P.E. della nuova area n. 3, sono da prevedere l'area S.P. (Area Standard) nell'interno del P.E. e da disporre in adiacenza all'edificio esistente e, in continuità, lungo la Strada Vicinale di sud, oltre alle strisce di terreno necessarie per l'allargamento della Strada Vicinale stessa, portando la sede stradale ad una larghezza almeno di mt. 10,00, in accordo con l'area n. 4/1, anche una fascia continua destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

I piani urbanistici esecutivi, all'interno dei P.E., potranno essere estesi anche su una porzione dell'intera area perimetrata, a condizione che la superficie della porzione stessa non sia inferiore a mq. 4.000, misura questa ritenuta minima per ogni intervento.

E' peraltro ovvio che l'ultima porzione residuale dell'intera area perimetrata potrà essere risolta con un Piano Urbanistico Esecutivo anche se la sua estensione risulterà inferiore a 4.000 mq.

L'ampiezza delle aree standard sono calcolate con i criteri già riportati nella Relazione Illustrativa, ovvero:

At = Area territoriale

$$Af = \text{Area fondiaria} = \frac{At \times 0,40}{0,50} = \text{mq}$$

$$SP = \text{Area standard} = At - Af = \text{mq}$$

- I richiedenti il "Permesso di Costruire Convenzionato" potranno fare richiesta motivata di riduzione parziale dell'Area Standard di competenza; il Comune valutata la riduzione in funzione delle esigenze di viabilità e di parcheggio pubblico nella zona, definirà il valore venale della riduzione e la sua ampiezza con provvedimento deliberativo di Giunta.



ART. 14 - ZONE DI TIPO "D" DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Queste zone sono destinate ad accogliere industrie, artigianato non compatibile con la residenza, commercio all'ingrosso, depositi in genere, attività di servizio ad esse relative.

Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive e che possono determinare inquinamenti del terreno, delle acque e dell'atmosfera. Gli scarichi di fognatura devono essere preceduti da adeguata depurazione; gli scarichi di rifiuti solidi devono avvenire con attrezzature e modalità che impediscano inquinamenti.

La concessione per insediamenti relativi ad attività comprese negli elenchi di cui all'art. 216 R.D. 27/7/34 n. 1265 è sottoposta alle norme dell'art. 48-6° comma L.R. n. 56/77.

Entro la quantità edificabile consentita è possibile realizzare alloggi con superficie utile max di 100 mq. per il custode e di 100 mq. per il direttore dell'azienda: il primo di tali alloggi è possibile in ogni azienda, mentre l'opportunità del secondo è legata alle dimensioni della stessa, purchè non siano inferiori comunque a 1.000 mq. coperti.

La formazione di S.U.E. interesserà le intere aree indicate con apposita simbologia nelle tavole di Piano.

Qualora la superficie interessata lo richieda, le norme contenute negli stessi S.U.E. indicheranno la possibilità di attuazione per comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 L.R. n. 56/77.

I parametri edilizi ed urbanistici per l'edificazione in queste zone sono elencati nelle tabelle allegate.

Condizioni di ammissibilità

Sono escluse quelle attività la cui lavorazione, a giudizio dell'Amministrazione comunale e con particolare riferimento alle attività contenute nel Decreto del Ministero della Sanità del 2 Marzo 1987 e successive modifiche ed integrazioni, siano ritenute nocive dal punto di vista igienico-sanitario o rechino molestia con rumori od esalazioni, o che comunque, siano pregiudizievoli per l'assetto ecologico dell'ambiente.

Gli scarichi derivati dalle attività produttive di qualsiasi tipo, dovranno essere trattati e depurati nel rispetto degli indici dettati dalle leggi vigenti in materia (leggi n. 319/76, n. 650/79 e successive modifiche ed integrazioni per quanto riguarda le acque di scarico e D.P.R. 24/05/1988 n. 203 per quanto riguarda le emissioni in atmosfera).

Si precisa comunque che per ogni nuova attività lavorativa che intenda insediare nel territorio comunale, dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione all'insediamento che sarà determinata dal Comune previa deliberazione vincolante dalla Giunta Comunale; tale richiesta dovrà essere corredata da una relazione esplicativa circa il tipo di attività, il tipo di materie prime, il ciclo di lavorazione, i sistemi di depurazione eventuali e l'eliminazione di qualsiasi tipo di inquinamento.

Gli elaborati relativi alle richieste di autorizzazione o concessione edilizia per nuovi insediamenti o modifica totale o parziale di insediamenti esistenti, dovranno essere accompagnati da apposita relazione che illustri:

- le caratteristiche dell'attività produttiva quali il tipo di produzione e il numero totale degli addetti previsti;



- le caratteristiche degli impianti con riferimento alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico e di scarico delle acque, e le relative attrezzature antinquinamento.

D1) Aree di completamento e di riordino

In queste aree si prevede esclusivamente il completamento e il riordino degli insediamenti industriali con la dotazione di aree per attrezzature e servizi, della eventuale viabilità interna ed esterna e delle altre opere di urbanizzazione mancanti o carenti. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione interna, il risanamento conservativo, la ricostruzione e gli ampliamenti.

La ricostruzione è ammessa nel rispetto di tutti i parametri di zona.

Per gli insediamenti aventi superficie fondiaria inferiore a mq. 2.000, gli eventuali ampliamenti saranno ammessi anche oltre il limite del rapporto di copertura, ma una sola volta e nella misura del 30% dell'area coperta esistente, con il massimo di 200 mq. e nel rispetto dei limiti di distanze ed altezze.

Gli interventi sono possibili con concessione singola o previa formazione di S.U.E. esteso all'intera zona.

Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento sono subordinati alla dotazione di aree per servizi nella misura minima del 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 56/77.

L'area posta ad Ovest del territorio di San Nazzaro in prossimità del fiume Sesia è destinata esclusivamente ad attività di: estrazione di inerti, produzione di materiali bituminosi e di calcestruzzi che utilizzano tali inerti.

Le attività commerciali preesistenti presenti in zona D1 sono individuate graficamente con apposita simbologia; ad esse viene consentita la permanenza e la possibilità di effettuare gli interventi propri della zona D1 a condizione che sia garantito il rispetto dell'art. 21, 1° comma, punto 3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Al momento della loro cessazione o del trasferimento, vi potranno subentrare solo attività di tipo produttivo.

D2) Aree di sviluppo e di nuovo impianto

In queste zone sono previsti interventi per nuovi impianti produttivi e per il trasferimento di attività esistenti in zona impropria, o per l'ampliamento di quelli che vi si insidieranno.

Tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di piani urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera zona, che prevederanno una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 56/77.

Nei casi di rilocalizzazione di impianti produttivi esistenti in zona impropria e di riuso delle aree rese libere si applicano i disposti dell'art. 53 L.R. n. 56/77.



Le aree produttive poste in adiacenza agli abitati di Recetto e San Nazzaro sono destinate esclusivamente ad attività artigianali che non comportino movimentazione di mezzi pesanti e che siano di limitato impatto ambientale.

D3) Area speciale nel Comune di Casalbeltrame

In questa zona sono previsti insediamenti per attività commerciali ed artigianali di servizio alla residenza non nocive e non moleste sia esistenti, sia in ampliamento, sia di nuovo impianto.

Gli interventi possibili sono:

- * in S.U.E.: tutti;
- * in concessione singola:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - restauro e risanamento conservativo,
 - ristrutturazione edilizia,
 - ampliamento con un max di mq. 400.

Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, sono subordinati alla dotazione di aree per servizi nella misura stabilita alla dotazione di aree per servizi nella misura stabilita dall'art. 21 L.R. n. 56/77 in relazione alle destinazioni d'uso previste in progetto.

N.B. – Non sono variate le tabelle parametriche D1-D2-D3.

D4) Area occupata dal Consorzio Agrario ed Ente Risi

E' un'area ubicata in Via Matteotti che attualmente ospita due complessi produttivi contigui, collegati prevalentemente con l'ambiente agricolo, ma attualmente sono temporaneamente chiusi. Nel caso di dismissione definitiva gli immobili in esame possono essere indirizzati verso due destinazioni urbanistiche così definite:

- a) destinazione commerciale
- b) destinazione artigianale

con le precisazione e prescrizioni contenute nella Tabella parametrica D4.

L'area sarà risolta urbanisticamente con concessione singola convenzionata (art. 49 comma IV della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) per entrambe le destinazioni.

D5) Aree produttive nel Comune di Biandrate (indicata nella Variante n. 2/2001 con il n.1)

In questa area sono previsti interventi per nuovi impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e commerciale al dettaglio.

Gli interventi andranno attuati ricorrendo a strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.):

- 1) Attività artigianali e industriali – da attuare attraverso Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P) redatti ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865 del 22/10/71, nel rispetto di quanto disposto agli artt. 38,39,40,42 della L.R. n. 56/77e da specifiche Norme Tecniche di attuazione. In particolare:
P.I.P. D5.1 – così come individuato nella cartografia della Variante n. 2/2001. La sua attuazione potrà avvenire indipendentemente oppure attraverso Variante (se già approvato) del P.I.P. D2/18.



P.I.P. D5.2 – così come individuato nella cartografia della Variante n. 2/2001.

- 2) Attività commerciali al dettaglio – da attuare attraverso Piano Particolareggiato (P.P.) redatti ai sensi degli artt. 13-17 della L. n. 1150 del 17/08/42, nel rispetto di quanto disposto agli artt. 38,39,40,42 della L.R. n. 56/77, e da specifiche Norme Tecniche di Attuazione. In particolare:

P.P. L2 – così come individuato nella cartografia della Variante n. 2/2001.

Le aree a destinazione commerciale al dettaglio sono state individuate ai sensi della L.R. n. 28 del 12/11/1999 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del Commercio in Piemonte, in attuazione del D. lgs. 31 marzo 1998, n. 114”. La zona di insediamento commerciale individuata all’interno del Piano è classificata come: L.2. Localizzazioni urbano-periferiche non addensate.

In essa sono consentite localizzazioni di attività con tipologie commerciali compatibili, con la suddetta classificazione operata ai sensi dell’art. 5 del D.C.R. n. 563-C.R. 13414 del 29/10/1999, “Indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio ad dettaglio in sede fissa”. Ogni nuovo insediamento di attività commerciale ad dettaglio sarà subordinato agli adempimenti previsti dall’art. 26 della L.R. n. 56/77 cos’ come modificato dall’art. 7 della L.R. n. 28 del 12/11/1999.

Ai sensi dell’art. 21, comma 2, della L.R. n. 56/77 e s.m.i. come da ultimo modificato dall’art. 7, comma 12, della L.R. n. 28 del 12/11/1999, per ogni localizzazione di attività commerciale al dettaglio dovranno essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici e di altre aree per la sosta così come stabilito dall’art. 25 degli “Indirizzi generali e criteri” di cui all’art. 3 della L.R. n. 28/99.

Si intendono qui richiamati i contenuti della Relazione Geologico-Tecnica adottata con del. C.C. n. 13 in data 29.05.2001 ed in particolare le seguenti prescrizioni:

- la copertura dei corsi d’acqua principali e del reticolo minore è vietata;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d’acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso suffragata da adeguato studio idrogeologico ed evitando in ogni modo restrizioni dell’alveo naturale;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d’acqua;
- nel caso di corsi d’acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi;
- nel caso i progetti di infrastrutturazione dell’area dovessero prevedere interventi di regolarizzazione dei tracciati delle rogge esistenti, sono consentite rettifiche e leggeri spostamenti a condizione che siano mantenuti inalterati i punti di ingresso e di uscita dell’area di intervento e siano utilizzati metodi di ingegneria naturalistica per il consolidamento delle sponde.

In sede di progetto esecutivo sono prescritte indagini geotecniche e idrogeologiche di dettaglio finalizzate alla verifica della soggiacenza delle falde e delle portate di carico ammissibili sul terreno.

Tutti gli interventi sono altresì soggetti alle prescrizioni di cui al D.M. 11.03.1988.



ART. 15 - SERVIZI SOCIALI ED IMPIANTI TECNICI IN COMPLESSI PRODUTTIVI

In ogni complesso produttivo esistente, la nuova costruzione o l'integrazione dei relativi servizi sociali come infermeria, mensa, spogliatoi, volumi tecnici saranno permesse, senza conteggiarle, nei limiti delle obiettive necessità dell'azienda, accertate dal Comune, fino al 10% della superficie coperta.



ART. 16 - ZONE DI TIPO "E" AD USI AGRICOLI CAVE - PARCHI E RISERVE NATURALI – AGRITURISMO - CASCINE

Nelle aree destinate ad attività agricola è ammessa ai sensi e nei limiti dell'art. 25 L.R. n. 56/77 l'edificazione delle attrezzature e le infrastrutture relative: stalle, silos, serre, magazzini, depositi per macchine agricole; locali per la conservazione, la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in dipendenza della conduzione del fondo e comunque sempre a servizio di attività configurabile come agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.; le residenze per conduttori agricoli a titolo principale.

L'indice di copertura massimo relativo a tutti i fabbricati è di 1/3 mq/mq, riferito al fondo su cui essi insistono.

L'indice di copertura massimo per fabbricati destinati alla conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli è di 1/6 mq/mq, riferito al fondo su cui essi insistono.

Il rilascio della concessione in zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto pubblico d'impegno che prevede il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per 20 anni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri delle proprietà immobiliari.

Non sono soggetti all'obbligo delle trascrizioni di cui al presente articolo gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) art. 9 Legge n. 10 del 28/2/1977.

L'indice di densità fondiaria previsto per le zone agricole è destinato alla edificazione residenziale rurale ed è pari a:

- 1) mc. 0,05 per mq. nei terreni a colture orticole;
- 2) mc. 0,03 per mq. nei terreni a colture legnose specializzate;
- 3) mc. 0,02 per mq. nei terreni a colture seminative e a prato;
- 4) per gli altri tipi di coltura si applicheranno gli indici indicati dall'art. 25 L.R. n. 56/77.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. Il volume edificabile è computato al lordo degli edifici di abitazione esistenti ed al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti.

Ai fini del calcolo del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale di Km. 2.

Per aziende che eventualmente insistessero anche su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso alle condizioni sopra dette l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, previo accertamento della disponibilità dei terreni posti nei Comuni in cui non avviene l'edificazione.

Il trasferimento di cubatura edilizia di cui ai due commi precedenti deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri delle proprietà immobiliare.



Le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

La costruzione di edifici per il ricovero di animali potrà avvenire solo alla distanza minima di m. 200 dai confini delle zone residenziali o produttive; identica distanza va rispettata per la costruzione di silos e di altre strutture per attività agricole nocive o moleste.

- CAVE: l'apertura di cave per l'estrazione di materiale lapideo incoerente potrà avvenire solo entro l'alveo del fiume Sesia e sui terreni vicini, previa tutte le prescritte autorizzazioni di legge.
Sulle restanti parti del territorio è vietata l'apertura di nuove cave.
- BASSI FABBRICATI: è consentito a tutti i proprietari di edificare bassi fabbricati di dimensione massima di mq. 10 (vedi art. 20), ad esclusivo uso di ricovero attrezzi agricoli, rispettando l'indice di copertura e le distanze dalla strada e dai confini.
- MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO: è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità, di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale di cui alla L.R. 12/10/78 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.
- PARCHI E RISERVE NATURALI: per le aree ricadenti all'interno del Parco Naturale delle Lame del Sesia si applicano le norme vincolistiche di cui all'art. 8 della L.R. n. 55/78 e del Piano di Assestamento forestale approvato con D.P.G.R. n. 10128 del 5/12/1984.
Sono inoltre vietate le trasformazioni del suolo, delle strutture e delle infrastrutture di servizio che possono compromettere gli equilibri ambientali.
Per le aree comprese all'interno della Riserva Naturale della Palude di Casalbeltrame si applicano le norme di cui all'art. 5 della L.R. 26/84 .
- AGRITURISMO: nel rispetto delle leggi di settore, ai soggetti di cui all'art. 25-3° comma-L.R. n. 56/77 è consentito operare interventi di recupero di strutture preesistenti per svolgervi attività di agriturismo; nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 50/89.
- CASCINE: per gli edifici agricoli non più utilizzati è consentito il loro recupero e riutilizzo per attività compatibili con l'ambiente agricolo, quali stoccaggio di generi, materiali e prodotti derivati dall'attività agricola, agriturismo, attrezzature per lo svago e il tempo libero praticati anche da soggetti senza titolo per l'attività agricola. La procedura richiesta per queste attività è il "Permesso di Costruire" singolo previo pagamento degli oneri concessori; gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B con un incremento di superficie utile lorda "Una Tantum" pari a 30 mq. per il miglioramento distributivo e igienico, nonché la sostituzione edilizia.



ART. 17 - ZONE DI TIPO “F” - AREA “ARPITESCA” -
NORME E DEROGHE PER EDIFICI ED IMPIANTI PUBBLICI, O DI INTERESSE PUBBLICO

Sono le parti del territorio destinate o da destinare all’attuazione della dotazione di aree per servizi di cui all’art. 21 L.R. n. 56/77 e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta di cui all’art. 51 L.R. n. 56/77.

Gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico sono quelli che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta.

Affinchè un edificio e un impianto possa essere considerato pubblico o di interesse pubblico, oltre a soddisfare alla condizione del comma precedente deve contemporaneamente avere le seguenti caratteristiche:

- insistere su area di proprietà del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato, oppure di Enti o Società che abbiano per scopo statuario la edificazione e/o la gestione del servizio pubblico di cui si tratta;
- trattasi di fabbricato o impianto di proprietà dei predetti Enti;
- essere gestito dai predetti Enti.

Le attrezzature pubbliche a parco possono essere realizzate anche nelle aree di elevato valore ambientale e in tutte le fasce di rispetto.

Le attrezzature pubbliche a parcheggio possono essere realizzate anche nelle fasce di rispetto cimiteriale.

Questi edifici, salvo le parti residenziali in essi comprese ed ammesse solo per la loro custodia, sono considerati privi di cubatura ai fini del rispetto degli indici di densità fondiaria e territoriale.

- Essi dovranno rispettare però le prescrizioni vigenti in materia di:
- distanze dai confini, dalle strade, tra fabbricati;
 - altezza dei fabbricati
 - indici di copertura;
 - aree a verde privato e a parcheggio privato.

Tutte queste attrezzature possono essere realizzate anche se non inserite nel P.P.A.

Alle precedenti è possibile la deroga, in applicazione dell’art. 41-quater legge 17/8/1942 n. 1150 e con l’osservanza dell’art. 3 Legge 21/12/1955 n. 1357.

Nelle zone di tipo A, quando nell’esecuzione di insediamento a carattere terziario non sia possibile reperire le aree a servizi pubblici sufficienti al rispetto la loro monetizzazione sulle base del valore computato nelle tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione o nella misura maggiore deliberata dalla Amministrazione Comunale.



- Area “Arpitesca” in Casalbeltrame

L’area individuata in planimetria con simbolo “AT”, in Casalbeltrame, è destinata ad attrezzature di interesse comune (art. 21, comma 1°, L.R. n. 56/77).

In essa gli interventi possibili, conformi ai parametri della Tabella “F”, sono i seguenti:

* in concessione singola:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d’uso, né modifiche del volume e delle superfici utili esistenti;

* tramite P.d.R. esteso all’intera superficie dell’area:

- ristrutturazione edilizia complessa volta al recupero di tutti i fabbricati compresi i rustici,
- demolizione e ricostruzione secondo le prescrizioni dei materiali e delle tipologie già previste per gli interventi nel centro storico,
- cambio di destinazione d’uso, unicamente con destinazioni pubbliche o di interesse pubblico,
- ampliamento del 20% del volume esistente.

Tutti gli interventi previsti dal S.U.E. dovranno lasciare inalterati gli scorci e le visuali attuali verso la chiesa parrocchiale e devono salvaguardare le aree circostanti e le zone a verde.

ART. 18 - L’articolo è stato stralciato (D.G.R. n. 65-35835 del 20.06.1994)



ART. 19 - ZONE DI TIPO "H", DESTINATE AD ATTIVITA' TURISTICHE E RICREATIVE

Queste zone sono destinate ad accogliere interventi per attrezzature di tipo turistico e ricreativo: impianti sportivi all'aperto o coperti, parchi gioco, ristoranti, bar, ed i relativi servizi.

- Gli interventi sono ammessi solo previo S.U.E. esteso alla intera area, sottoposto all'approvazione dell'Assessorato Regionale ai Beni Ambientali.
- Il rilascio della concessione per costruzione, ampliamento, ristrutturazione, è subordinato alla presentazione al sindaco di atto pubblico di impegno che prevede il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per 20 anni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.
- Entro la quantità edificabile consentita è possibile realizzare alloggi con superficie utile max di 100 mq. per il custode e 100 mq. per il direttore dell'attrezzatura: il primo di tali alloggi è possibile in ogni attrezzatura, mentre l'opportunità del secondo è legata alle dimensioni della stessa, valutate dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.
- La quantità di aree per attrezzature di uso pubblico al servizio di queste zone, prescritte dell'art. 21, punto 3) L.R. n. 56/77, non sono individuate in cartografia, ma dovranno essere reperite sulle stesse aree di tipo "H", a cura ed onere dei richiedenti le concessioni di costruzione, ampliamento, ricostruzione, modifica di destinazione d'uso.

L'area sita in Vicolungo, in fregio alla Strada Provinciale per Recetto, è destinata esclusivamente alla realizzazione di un laghetto per la pesca. E' consentita l'edificazione di strutture a servizio di tali destinazioni per un massimo di mq. 500 di superficie lorda di solaio.

Sull'area sita in San Nazzaro Sesia si consentono interventi fino alla ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento una tantum fino ad un max del 20% delle superfici lorde esistenti, nel rispetto dei parametri indicati nelle tabelle di zona.

Per l'area sita in Comune di Recetto l'attuazione viene subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato con Variante al P.R.G.I. che dovrà tenere conto della presenza naturalistica e finalizzare gli interventi alla tutela ed alla salvaguardia delle caratteristiche proprie dei luoghi.

A tal fine la variante dovrà stabilire le specifiche destinazioni d'uso, le volumetrie edificabili ed i relativi parametri edilizi.

In assenza di detto piano sono consentiti, solo sugli edifici esistenti alla adozione della Variante di P.R.G.I., interventi fin alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento fino ad un max di 200 mq.



ART. 20 - ALTEZZA DEI FABBRICATI E DEI LOCALI BASSI FABBRICATI - FABBRICATI ANTICHI

L'altezza dei fabbricati si misura dal piano del terreno all'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile, in cui si attribuisce lo spessore di cm. 30.

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza massima va verificata partendo dal punto inferiore del tratto in pendenza.

Nel caso di ultimo solaio inclinato si assume come quota quella del colmo del solaio, valida per tutto l'edificio.

I volumi tecnici, quali comignoli, ciminiere, vani extra-corsa, torrette di vani-scala, impianti depurativi, possono superare l'altezza massima.

E' ammesso in deroga, su un unico fronte dell'edificio il superamento dell'altezza massima per la creazione di rampe in trincea per l'accesso ad autorimesse interrato o seminterrato, limitatamente alla larghezza necessaria alla rampa.

BASSI FABBRICATI: sono considerati tali i fabbricati non abitabili aventi altezza max di m. 2,80 ed altezza netta non superiore a m. 2,40.

FABBRICATI ANTICHI: nei fabbricati residenziali di remote edificazione, quando non altrimenti possibile è necessario mantenere le attuali altezze nette interne dei preesistenti locali abitativi, anche se inferiori a mt. 2,70.



ART. 21 - DISTANZA DAI CONFINI - RECINZIONI

La distanza dai confini si misura sulla perpendicolare a questi ultimi.

In tutte le zone, la distanza delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dai confini, è pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fronte dell'edificio, con il minimo di 5 m. Questa distanza può essere inferiore alle precedenti misure nel caso che il confinante accetti il necessario vincolo sulla sua proprietà, con atto notarile trascritto anche a favore del Comune.

Per bassi fabbricati (vedi art. 20) in zona residenziale o produttiva si seguono le norme del Codice Civile.

Per gli edifici esistenti posti a meno di 5 m. dai confini è consentito l'eventuale sopralzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purchè la distanza tra le pareti del sopralzo e degli edifici antistanti sia conforme ai disposti del seguente art. 22.

Nell'ambito di P.d.R. in zone A e B, le testate laterali di edifici preesistenti con fronte lungo la strada possono esser chiuse (zone A e B) e sopralzate (zone B) anche se si trovano a confine di proprietà, ma per una profondità massima di m. 14.

- RECINZIONI: le recinzioni e i muri di contenimento sono ammessi fino ad una altezza di m. 2,50; nelle zone produttive tale altezza massima è di m. 3; su strada dovranno avere parte piena fino max 1,00 m. e soprastante parete trasparente: su tutto il territorio, indipendentemente dalla zonizzazione, le recinzioni permanenti o mobili o provvisorie, dovranno rispettare la distanza minima di m. 3,00 dall'asse della strada comunale o vicinale o privata su cui prospettano, salvo maggiori arretramenti richiesti dagli allineamenti preesistenti o dai progetti di nuovi lavori relativi alle strade stesse.



ART. 22 - DISTANZA TRA FABBRICATI E TRA PARETI

La distanza tra fabbricati si misura sulla perpendicolare alla facciate di ciascun edificio.

Parete finestrata è quella in cui sono presenti le aperture indispensabili al rispetto dei rapporti di illuminazione per i locali da essa richiusi.

In tutte le zone la distanza delle nuove costruzioni e degli ampliamenti da altri edifici deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, con il minimo di m. 10,00. La distanza tra due pareti di cui almeno una finestrata deve sempre essere pari all'altezza della parete più alta, con il minimo di 10,00 m.

E' possibile la edificazione a confine in aderenza a costruzioni già esistenti salvo il rispetto delle altre norme vigenti.

E' ammessa l'associazione di due o più lotti di proprietà diversa per la richiesta di una concessione edilizia relativa a fabbricati posti anche sul confine tra i lotti stessi, purchè l'intervento progettato abbia una propria unità architettonica.

La distanza minima tra bassi fabbricati segue le norme del Codice Civile.

All'interno di una proprietà o nell'ambito dei piani esecutivi, tra due pareti non finestrate è consentita la distanza pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con il minimo di m. 6, fatta eccezione per la distanza tra stalle e residenze che deve sempre rispettare il minimo di 10,00 m.

Per le operazioni di restauro, risanamento, ristrutturazione, ricostruzione nelle zone A e B, le distanze tra gli edifici devono rimanere almeno uguali a quelli intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico ambientale.



ART. 23 - DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DAL CIGLIO STRADALE

Le norme del presente articolo si applicano rispetto a tutte le strade aperte al pubblico passaggio.

ZONE A - B - C - le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze dal ciglio della strada, sia nella parete fuori terra che in quella interrata:

- m. 5 per lato, per strade larghe finì a 7 m.
- m. 7,5 per lato, per strade larghe da 7 a 15 m.
- m. 10 per lato, per strade larghe oltre 15 m.

Qualora la distanza tra fabbricati, tra i quali intercorre una strada computata come sopra risultasse inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la distanza minima corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone A e B è ammesso il mancato rispetto della distanza dal ciglio stradale per la formazione di cortina continua sugli allineamenti preesistenti.

ZONA D - Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare la distanza minima di m. 10,00 dal ciglio della strada, indipendentemente dalla sua larghezza. Distanze inferiori, con minimo di m. 6 possono essere previste da strade in progetto entro piani esecutivi.

ZONA E - Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare le distanze minime previste dal D.M. 1/4/68 n. 1404.
A tal fine le strade vicinali sono equiparate alle strade pubbliche di interesse locale. La distanza minima delle costruzioni dalle strade private ed interpoderali è di m. 10,00.

ZONA G - Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare la distanza minima di m. 10 dal ciglio della strada, indipendentemente dalla sua larghezza.

ZONA H - Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare la distanza minima di m. 10 dal ciglio della strada, indipendentemente dalla sua larghezza.
Per quanto non evidenziato o in contrasto, valgono i disposti di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285, integrato con D.L. 10 settembre 1993, n. 360 e D.P.R. del 16 Aprile 1993 n. 147.



ART. 24 - STRADE PRIVATE

La costruzione di nuove strade private aperte al pubblico passaggio o l'apertura al pubblico passaggio di strade esistenti è subordinata all'autorizzazione Comunale.

Tali strade dovranno avere larghezza di carreggiata utile non inferiore al ml. 6,00 semprechè sia mantenuta una distanza di almeno ml. 10,00 fra fronti dei fabbricati antistanti.

Esse dovranno essere sistemate a cura e spese dei proprietari frontisti.

Per sistemazione si intende: pavimentazioni della carreggiata, illuminazione, scarichi per le acque sia bianche che nere, Le modalità di esecuzione saranno prescritte dal Comune.

Quanto sopra esposto vale anche nel caso di strade private esistenti, carenti di opere di illuminazione, tombinatura, pavimentazione permanente, ecc.

I frontisti, a richiesta del Comune, dovranno provvedere al completamento delle opere. Qualora non vi provvedessero, l'autorizzazione di cui al primo comma non sarà rilasciata e sarà revocata.



ART. 25 - RETTIFICA ALLINEAMENTI STRADALI

In caso di ricostruzione o di trasformazioni notevoli di edifici in zone di tipo A, B, D, il Sindaco può imporre, per ragioni di viabilità, la rettifica degli allineamenti stradali.

In zona A, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici di classe III, gli interessati possono proporre limitate rettifiche degli allineamenti preesistenti.



ART. 26 - AREE A VERDE PRIVATO

In caso di ricostruzione o di nuove costruzione di fabbricati residenziali o produttivi, parte del terreno interessato dall'intervento deve essere destinato a verde, attraverso sistemazione a giardino o ad area attrezzata per il gioco dei bambini.

- Zone residenziali : l'area da sistemare a verde non deve essere inferiore a 1 mq. ogni 10 mq. di solaio lordo abitabile
- Zone produttive : l'area da sistemare a verde non deve essere inferiore a 1 mq. ogni 5 mq. di superficie coperta; deve essere prevista una piantumazione ad alto fusto a barriera verso le zone residenziali e relativi servizi.
- Zone ad attività terziarie : l'area da sistemare a verde non deve essere inferiore a 1 mq. ogni 10 mq. di solaio lordo abitabile
- Zona ad attività turistico-ricreative : l'area da sistemare a verde non deve essere inferiore a 1 mq. ogni 5 mq. di solaio o pavimento lordo abitabile o agibile.



ART. 27 - AREE A PARCHEGGIO PRIVATO

Nelle nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, o negli edifici ricostruiti o ristrutturati ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura minima non inferiore alle seguenti quantità in relazione alla destinazione d'uso:

- residenza:
1,5 mq. ogni 5 mq. di solaio lordo abitabile;
- uffici, commercio al minuto:
1 mq. ogni 2,5 mq. di solaio lordo;
- alberghi, locande:
10 mq. ogni posto letto con minimo di 1,5 mq. ogni 5 mq. di solaio lordo;
- bar, ristoranti, circoli, spettacoli:
2 mq. ogni 1 mq. di superficie lorda di pavimento coperto o scoperto;
- artigianato, produzione:
1 mq. ogni 2,5 mq. di superficie coperta;
- commercio con autorizzazione regionale, commercio all'ingrosso:
1 mq. ogni mq. di pavimento lordo;
- impianti sportivi, ricreativi e campeggi:
1 mq. ogni mq. di area utilizzata.

Queste aree possono essere reperite anche fuori dal perimetro di zona in cui avviene l'intervento, purchè ne siano attigue e siano agevolmente accessibili.



ART. 28 - FASCE E ZONE DI RISPETTO VERDE PRIVATO VINCOLATO IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

Le fasce e zone di rispetto sul territorio del consorzio intercomunale sono previste e dimensionate ai sensi degli artt. 27 e 29 Legge Regionale 5/12/77 n. 56. La mancata indicazione cartografica non determina assenza di fascia o di zona di rispetto quando ne sia evidente la necessità o ne sia decretata in altro modo l'esistenza.

Le fasce di rispetto nei nastri ed incroci stradali, all'esterno delle zone che il P.R.G.I. destina agli insediamenti residenziali o produttivi, corrispondono a quelle prescritte dal D.M. 1/4/68 n. 1404 e dal D.P.R. 495/92. Nelle aree di espansione la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade è disciplinato dal precedente art. 25.

Le zone di rispetto dei cimiteri hanno profondità di m. 150 dalla recinzione degli stessi; nei vertici dei cimiteri la zona è perimetrata con curva circolare di raggio m. 150. Eventuali motivate riduzioni saranno applicate nel rispetto della Circ. P.R.P. 09/12/87 n. 16/URE.

Nelle precedenti fasce e zone non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti. Sono ammesse, in conformità all'art. 27 L.R. 56/77, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici anche attrezzati, coltivazioni agricole, colture arboree, impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché attrezzature di rete per erogazione di pubblici servizi.

Negli edifici rurali localizzati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono consentiti gli ampliamenti di cui al penultimo comma dell'art. 27 L.R. n. 56/77.

Possono essere ammesse anche recinzioni fisse a condizione che abbiano zoccolatura piana alta non oltre cm. 20 dal piano strada e soprastante griglia trasparente con altezza massima di m. 1,50.

Lungo le sponde del Sesia, del canale Cavour e del canale Alto Diramatore sono stabilite delle fasce di rispetto nelle quali è vietata ogni nuova edificazione o ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti. Sono unicamente ammesse:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento di edifici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, recinzioni, impianti per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché attrezzature di rete per erogazione di pubblici servizi.

La profondità delle citate fasce di rispetto dal piede degli argini o dalle sponde è stabilita in m. 100 per il Sesia e m. 25 per gli altri corsi.

Le zone a vincolo idrogeologico sono soggette alle prescrizioni dell'art. 30 della L.R. n. 56/77. In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 11/03/88 e della Relazione Geologico-Tecnica allegata al P.R.G.I.

Ai seguenti impianti per opere di urbanizzazione, realizzati in zona agricola, si applicano fasce di rispetto nelle seguenti misure:

- impianti di depurazione acque di rifiuto: m. 100;
 - scariche di inerti: m. 25.

- VERDE PRIVATO VINCOLATO

Alcune aree adiacenti o interne all'abitato, che sono attualmente destinate a colture o a giardini, e per le quali il Piano non prevede alcun utilizzo urbano, sono individuate in planimetria sotto specifico simbolo, in funzione della salvaguardia di un loro futuro utilizzo urbano privato o pubblico.

Ai fini della loro utilizzazione immediata esse sono sottoposte alla normativa per le Fasce e Zone di rispetto. E' comunque consentita la costruzione di bassi fabbricati di dimensione massima di mq. 10 (vedi art. 20) ad esclusivo uso di ricovero di attrezzi agricoli, rispettando l'indice di copertura e le distanze da strada e da confini.

- IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

In base al 3° comma, art. 27, L.R. n. 56/77 è ammessa, a titolo precario e previa convenzione deliberata dal Consiglio Comunale competente, la costruzione di impianti di distribuzione di carburante, i quali potranno comprendere anche attività accessorie quali impianti per il lavaggio di automezzi, piccole officine di riparazione.

Essi dovranno rispettare le distanze dai confini ed il rapporto di copertura di 0,25 mq/mq.

- AREA DI RISPETTO DEL POZZO PER ACQUA POTABILE

Si prende atto della delibera della Giunta Regionale n. 31 - 38199 in data 13.09.1994 (Verbale n. 285), in cui, è riportato il dispositivo di approvazione dell'area di rispetto del pozzo per acqua potabile, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 236/88 e con tutta la regola tecnico-sanitaria da osservare, e in base ad apposita relazione geologica.

Si allega il dispositivo di normativa da osservare, contenuto nella delibera della G.R. sopra richiamata, per qualsiasi tipologia di intervento edilizio da eseguire in tale area di rispetto.

- AREA PER CONFERIMENTO RIFIUTI

E' destinata alla formazione di piattaforma, attrezzature e impianti per la raccolta di rifiuti ingombranti, non nocivi e non inquinanti di varia natura. Sono ammessi edifici e fabbricati di vario genere, tipo uffici, magazzini, ecc., nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Sc max pari a 1500 mq.;
- b) distanza minima dai confini = mt. 5,00;
- c) distanza minima dal confine stradale = mt. 6,00;
- d) Le attrezzature di altezza massima = mt. 2,50 misurata all'estradosso del solaio di copertura da quota 0,00, possono essere costruite a confine, salvo casi di maggior altezza imposta da particolari motivi tecnici e valutati caso per caso per la loro approvazione dall'Amministrazione comunale;
- e) prevedere una fascia di contorno, di larghezza mt. 2,50, destinata a verde con piantumazione di siepi e piante di essenze locali atte a formare una schermatura vegetale.

ART. 29 - Il testo dell'articolo si intenda stralciato (D.G.R. n. 65-35835 del 20.06.1994).



ART. 30 - EDIFICI RURALI ESISTENTI IN ZONE RESIDENZIALI

Negli edifici rurali esistenti nelle zone residenziali di P.R.G.I., pur auspicandone il graduale trasferimento in zona E (agricola) sono consentiti i seguenti interventi in concessione onerosa:

- ZONA A** : manutenzione ordinaria per tutti gli edifici; quando le specifiche destinazioni di uso non contrastino con i regolamenti di igiene, sono consentiti anche la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento, il consolidamento.
- ZONA B** : a) potranno essere autorizzati tutti gli interventi possibili in zona A; potranno inoltre essere autorizzati interventi di recupero di strutture esistenti anche non agricole, se finalizzati all'immagazzinamento e alla commercializzazione dei prodotti agricoli da avviare al consumo ed al ricovero degli attrezzi, a condizioni che tali interventi siano compresi in un progetto organico di ristrutturazione generale dell'azienda allegato alla richiesta di concessione;
- b) nelle aziende agricole individuate, entro la zona B, sulla cartografia in scala 1:2000, ritenute particolarmente importanti ed il cui trasferimento non è attualmente prevedibile, può inoltre essere consentita la ricostruzione e la nuova edificazione di edifici atti solo al ricovero di attrezzi e di silos (non nocivi né molesti) alle seguenti condizioni:
- la richiesta di concessione deve essere accompagnata da un progetto organico di ristrutturazione generale dell'azienda;
 - l'indice di copertura massimo è di 1/3 mq/mq riferito all'intero fondo su cui i fabbricati insistono comprendendo nel conteggio tutti i fabbricati esistenti;
 - l'indice di densità fondiaria è riferito solo agli edifici non agricoli;
 - l'altezza massima dei nuovi edifici è quella degli edifici circostanti appartenenti alla azienda , entro il limite assoluto di m. 10,50;
 - valgono tutte le altre norme di zona non modificate dalle prescrizioni sopra scritte;
 - la richiesta di concessione ed il progetto di ristrutturazione generale, dopo l'esame in C.E. dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale; il Sindaco rilascerà la concessione conformemente alla decisione del C.C.
 - il titolare della concessione dovrà presentare atto notarile di impegno al mantenimento della destinazione ad uso agricolo dell'intero immobile fino a diversa indicazione di un nuovo strumento urbanistico.



ART. 31 - NUCLEI FRAZIONALI E CASE SPARSE ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

I nuclei e gli edifici a carattere residenziale esistenti in aree agricole sono confermati nella loro destinazione.

Gli edifici o complessi agricoli abbandonati possono essere destinati a residenza.

Sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto dei parametri ed indici di zona:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento fino a comprendere come residenza il corpo di fabbrica principale, escluse eventuali tettoie aperte o fabbricati staccati, silos e in genere volumi non consolidati e/o non idonei igienicamente;
- ampliamento del 20% di edifici unifamiliari con superficie utile inferiore a mq. 125, fino a raggiungere il massimo di superficie utile complessiva di 125 mq.

E' altresì consentita la ricostruzione nei limiti di cubatura residenziale preesistente, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e formali tipiche del territorio.

Il mutamento di destinazione da uso agricolo ad altri usi è soggetto al pagamento dei contributi di cui all'art. 3, L. n. 10/77.

Qualora l'edificio sul quale avviene l'intervento si trovi entro una fascia di rispetto alla stradale, l'ampliamento sarà consentito sul lato opposto rispetto alla struttura da salvaguardare, secondo quanto previsto all'art. 27-12° comma L.R. n. 56/77; la ricostruzione invece sarà consentita solo se arretrata oltre la fascia di rispetto.

E' consentita la costruzione di bassi fabbricati entro i limiti dell'indice di copertura.



ART. 32 - ACCESSI VEICOLARI

Gli accessi alle strade statali e provinciali seguono le norme dell'art. 28 della L.R. n. 56/77. Ogni edificio residenziale ed ogni complesso produttivo devono avere un accesso veicolare alla proprietà di sezione utile non inferiore rispettivamente a m. 3 ed a m. 5 che colleghi la proprietà stessa alla strada di pubblico passaggio che la serve.

L'innesto di tali accessi con la rete stradale deve avere un larghezza e profondità adeguate a consentire agevole scorrimento del traffico, comunque non superiori in larghezza a m. 6 o m. 10 rispettivamente per la residenza e per la produzione.

Non sono consentiti altri accessi veicolari da strada aperta al pubblico passaggio. Altri accessi consentiti possono avere solo destinazione pedonale ed in tal caso non possono avere sezioni superiori a m. 2 o m. 3 rispettivamente per la residenza e per la produzione.

Gli accessi veicolari alle autorimesse sia pubbliche che private non possono avvenire da strada di pubblico passaggio, bensì da terreno privato che consenta la manovra degli automezzi serviti, salvo accertata impossibilità di applicare questa soluzione.

I cancelli posti sugli accessi veicolari devono essere arretrati di almeno m. 5 o m. 10 dal filo stradale rispettivamente per la residenza e per la produzione.

In Centro Storico saranno consentiti minori arretramenti quando ciò sia richiesto dalle preesistenze e dalla limitata profondità della proprietà.



ART. 33 - NORMATIVA GEOLOGICA

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.1988 “NORME TECNICHE RIGUARDANTI LE INDAGINI SUI TERRENI E SULLE ROCCE, LA STABILITA’ DEI PENDII NATURALI E DELLE SCARPATE, I CRITERI GENERALI E LE PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, L’ESECUZIONE ED IL COLLAUDO DELLE OPERE DI SOSTEGNO DELLE TERRE E DELLE OPERE DI FONDAZIONE”, atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni.

Le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggetti a eventuali vincoli presenti, quali ad esempio quello relativo alla salvaguardia dei pozzi idropotabili.

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.

SOTTOCLASSE IIA

Aree a bassa soggiacenza della falda superficiale: coinvolgono circa metà del territorio comunale, si tratta di zone in cui la soggiacenza è < 3 metri.

Devono essere adottate, in caso di scavi, tutte le cautele e le prescrizioni dettate dalle normative vigenti: sono quindi necessarie indagini geognostiche puntuali con lo scopo di verificare la parametrizzazione geotecnica locale dei terreni (la presenza di acqua comporta la diminuzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni), indagini idrogeologiche per valutare a livello locale la soggiacenza della falda con relativa relazione geologico-tecnica e idrogeologica. In particolare è meglio evitare la realizzazione di piani interrati; nel caso in cui si imponesse invece la necessità di realizzare piani interrati è necessario improrogabilmente provvedere a idonei sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio della struttura in modo da elidere i problemi connessi con la presenza di acqua sia pur limitatamente ad alcuni periodi dell’anno.

In questi settori in ogni caso la pericolosità può essere agevolmente superata con modesti accorgimenti tecnici nell’ambito del singolo lotto.

Si ricorda comunque che nell’intero territorio comunale “storicamente” non sono mai stati previsti locali interrati né sono in progetto in quanto non consoni alla “tradizione urbanistica” del comune.

SOTTOCLASSE IIB

Fasce di rispetto dei fontanili (area circolare con raggio $R=200$ metri dalla testata del fontanile)- aree in cui la presenza di acqua superficiale e l’equilibrio dei luoghi (si tratta infatti di zone che favoriscono il mantenimento e l’eventuale sviluppo di un habitat naturale peculiare dal punto di vista faunistico e vegetazionale) impongono che qui siano ammesse solo opere di supporto all’attività agricola e nuove edificazioni nell’ambito delle cascine già esistenti, previo rispetto del

Decreto Ministeriale 11.03.88; caratterizzazione geotecnica e idrogeologica di dettaglio dei terreni in esame con relativa relazione geologico-tecnica e idrogeologica.

CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. (Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77).

Fascia di rispetto degli alvei attivi, nella quale è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

- *Fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali:* comprende le fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali e naturali, stimata in base a valutazioni di tipo geomorfologico, alle dinamiche esistenti ed alle dimensioni dei corsi d'acqua stessi, nelle quali è inibita l'edificazione e ogni opera che possa modificare l'andamento del corso d'acqua, ad eccezione ovviamente delle opere di riassetto.

A tutti i corsi d'acqua (naturali e artificiali, sia incubati sia a cielo aperto) presenti sul territorio, compresi quelli non evidenziati per chiarezza di rappresentazione grafica (infatti, in entrambe le carte sono stati indicati solo i principali), è stata attribuita una fascia di rispetto di 10 m da ciascuna sponda.

Fanno eccezione a quanto detto sopra i corsi d'acqua di seguito elencati e specificati ai quali viene assegnata una fascia di rispetto più ampia: infatti, al Canale Cavour è stata attribuita una fascia di 25 metri da ciascuna sponda e alla Roggia Busca è stata attribuita una fascia di rispetto di 100 metri da ciascuna sponda.

Si ribadisce, infine, che eventuali edifici compresi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, anche se talvolta non evidenziati per non appesantire la lettura della carta, sono da ritenersi soggetti alle prescrizioni della CLASSE IIIB.

Nel caso in cui un corso d'acqua artificiale venga dimesso e/o colmato il vincolo della fascia di rispetto decade.

Si ricorda che per i corsi d'acqua demaniali vale sempre quanto previsto dall'Art. 96 del Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie "TESTO UNICO DELLE ACQUE SOGGETTE A PUBBLICA AMMINISTRAZIONE" approvato con Regio Decreto N. 253 del 25 luglio 1904. L'Art. 96 così recita (si riporta fedelmente il testo) "*Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:*

- a) *La formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altre opere per l'esercizio della pesca con le quali si alterasse il corso naturale delle acque.*

Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime e innocue concessioni della pesca, quando in essa si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;

- b) *Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;*
- c) *Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie.*

Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;

- d) *La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla apposita sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;*
- e) *Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;*
- f) *Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo movimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella di stabilità dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;*
- g) *Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e lo accessori come sopra, e manufatti attinenti;*
- h) *Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;*
- i) *Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;*
- j) *L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;*
- k) *Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle rive alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei ponti natanti e ponti di barche;*
- l) *I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari."*
- *Area di esondazione della Roggia Braga: si tratta dell'area inondabile per eventi di piena con deposito prevalentemente sabbioso (esondazioni con lame d'acqua a bassa energia e trasporto di materiale fine in sospensione). Quest'area viene classificata secondo le indicazioni della Norme Tecniche di attuazione del P.A.I., Art. 9, come Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, ovvero aree inondabili da acque con bassa energia e tiranti modesti (indicativamente <40 cm) legate a esondazione del reticolo artificiale di pianura. Nell'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. in relazione alle aree classificate come Em si indica testualmente " ...6bis. Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti di pianificazione rettoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto valicato dall'Autorità competente."*
- Si ribadisce infine che eventuali edifici compresi nella suddetta classe, anche se talvolta non evidenziati per non appesantire la lettura della carta, risultano soggetti alle prescrizioni della classe IIIB.

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Nella CLASSE IIIB sono ascritti gli edifici ubicati all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, alcuni dei quali non sono stati evidenziati in carta per chiarezza di rappresentazione; in caso di aumento del carico antropico si devono rispettare le norme previste, adottando modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Le nuove eventuali edificazioni non devono in alcun modo pregiudicare l'integrità delle opere di difesa spondale.

Infine si vuole ricordare che, sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/LAP, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

1. per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del D.M. 11.03.88 *"Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"*;
2. è prescritta una fascia di rispetto in edificabile non inferiore a 10 metri per qualsiasi corso d'acqua censito presente nel territorio comunale, intesa come arretramento del filo di recinzione e del filo di costruzione. In caso di manufatti esistenti realizzati a una distanza inferiore ai 10 metri e ascritti alla classe IIIB, in caso di abbattimento con ricostruzione gli edifici dovranno sottostare alla presente norme (arretramento dell'edificio di nuova realizzazione), mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione dovrà essere verificata la capacità dell'edificio a resistere ai possibili fenomeni di piena;
3. è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geoidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale;
4. è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possono comportare occlusione d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
5. tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, etc.), dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 50 cm rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con $T_r=500$ anni;
6. recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
7. deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
8. deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto idraulico esistenti, o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante dell'alveo di corsi d'acqua che interessano aree antropiche: inoltre, quando necessario, deve essere effettuato il disalveo dei tronchi al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per



sovralluvionamento; in particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati;

9. per le captazioni idropotabili, in conformità con quanto disposto dal D.P.R. 236/88 e dalla L.R. 22/96, valgono le prescrizioni riportate nella relazione “Indagine idrogeologica sulla zona di rispetto del pozzo idropotabile comunale” del Novembre 1993 (il progetto è stato approvato con Delibera del Presidente della Giunta Regionale n° 26-2977 in data 13 novembre 1995).



TABELLA PARAMETRICA A

ZONA "A" (ART. 11)

INTERVENTI:

- elencati all'art. 11
- Sono possibili sia concessione singola che in P.d.R.

INDICE DI COPERTURA:

- stato attuale;
- max 0,7 mq/mq in caso di costruzione di tettoie;

DENSITA' FONDIARIA:

- stato attuale;

DISTANZE:

- stato attuale;
- Codice Civile in caso di sopralzi, di trasformazione a residenza di casseri aperti, di ristrutturazione urbanistica;

ALTEZZA:

- stato attuale;
- sopralzi:
 - * in cortina, H edificio adiacente
 - * max. 1,50 m.
- ristrutturazione urbanistica:
 - * H edifici circostanti;
- massimo assoluto m. 10,50

VERDE PRIVATO:

- in caso di ricostruzione: mq. 1 ogni 10 mq solaio lordo

PARCHEGGIO PRIVATO:

- in caso di ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti:
1,5 mq ogni 5 mq di solaio lordo salvo maggiori vincoli posti dall'art. 27

CORTINA CONTINUA:

- la distanza minima dal ciglio stradale può non essere rispettata per la formazione di cortina continua negli allineamenti preesistenti



TABELLA PARAMETRICA B

ZONA "B" (ART. 12)

INTERVENTI:

- elencati all'art. 12
- Sono possibili sia concessione singola che in P.d.R.

INDICE DI COPERTURA:

- 0,5 mq/mq

DENSITA' FONDIARIA:

- 0,75 mq/mq
- in caso di demolizioni e ricostruzioni max 1 mq/mq;

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo 5 m;
- bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: minimo 10 m
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo 10 m
- dal ciglio stradale:
 - m. 5 per strade fino a m. 7
 - m. 7,5 per strade da 7 a 15 m.

ALTEZZA:

- quella degli edifici preesistenti, come massimo
- per ampliamenti e sopralzi non può superare l'altezza dell'edificio adiacente, con massimo di m. 10,50;

VERDE PRIVATO:

- in caso di ricostruzione o di ampliamento:
mq. 1 ogni 10 mq. di solaio lordo

PARCHEGGIO PRIVATO:

- in caso di ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti:
1,5 mq ogni 5 mq di solaio lordo salvo maggiori vincoli posti dall'art. 27

CORTINA CONTINUA:

- la distanza minima dal ciglio stradale può non essere rispettata per la formazione di cortina continua negli allineamenti preesistenti



TABELLA PARAMETRICA C1

ZONA "C1" (ART. 13)

INTERVENTI:

- nuova edificazione in concessione singola

INDICE DI COPERTURA:

- 0,3 mq/mq

DENSITA' FONDIARIA:

- 0,3 mq/mq

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo 5 m;
- bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: minimo 10 m
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata:
minimo 10 m
- dal ciglio stradale:
 - m. 5 per strade fino a m. 7
 - m. 7,5 per strade da 7 a 15 m.

ALTEZZA:

- m. 8,80 max

VERDE PRIVATO:

- mq. 1 ogni 10 mq. di solaio lordo

PARCHEGGIO PRIVATO:

- 1,5 mq ogni 5 mq di solaio lordo salvo maggiori vincoli posti dall'art. 27

TABELLA PARAMETRICA C2

ZONA "C2" (ART. 13)

<u>INTERVENTI:</u>	- nuova edificazione subordinata a S.U.E.
<u>INDICE DI COPERTURA:</u>	- 0,3 mq/mq
<u>DENSITA' TERRITORIALE:</u>	- 0,4 mq/mq
<u>DENSITA' FONDIARIA:</u>	- 0,5 mq/mq
<u>DISTANZE:</u>	<ul style="list-style-type: none">- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo 5 m;- bassi fabbricati: a confine- dagli edifici: $D=H$, minimo 10 m- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo 10 m- dal ciglio stradale:<ul style="list-style-type: none">m. 5 per strade fino a m. 7m. 7,5 per strade da 7 a 15 m.
<u>ALTEZZA:</u>	- m. 10,50 max
<u>VERDE PRIVATO:</u>	- mq. 1 ogni 10 mq. di solaio lordo
<u>PARCHEGGIO PRIVATO:</u>	- 1,5 mq ogni 5 mq di solaio lordo salvo maggiori vincoli posti dall'art. 27
<u>- Per i P.E.C. N. 3 e N. 4 a:</u>	la dimensione e la previsione della localizzazione della viabilità, riportate graficamente nella Tavola di progetto n. 6/a della Variante N. 1/98, sono da intendersi vincolanti.
<u>- per il P.E.C. N.2</u>	la dimensione e la localizzazione dell'area standard, riportata graficamente nella Tavola di progetto n. 6/e del P.R.G.I. vigente, sono da intendersi indicative e suscettibili di modificazione nelle fase di progetto esecutivo

L'area di espansione indicata con 4/1, **nonché i lotti indicati con le sigle 4/3, 4/4, 4/5, 4/6 e 4/7** sono da risolvere con lo strumento del "Permesso di Costruire Convenzionato" e la posizione dell'area standard, in fregio alla via pubblica, è da ritenersi vincolante. L'area standard, previo frazionamento a cura e spese del proprietario, sarà ceduta gratuitamente al Comune con destinazione a parcheggio e verde con possibilità di dedurre dagli oneri di urbanizzazione i costi di



intervento su tale area. Il Permesso di Costruire Convenzionato può essere richiesto in modo indipendente dai proprietari di ciascun mappale. Saranno a carico degli stessi e non deducibili dagli oneri anche gli allacciamenti individuali ai servizi tecnologici.

L'area di espansione indicata con 4/2 è da risolvere con lo strumento del "Permesso di Costruire" e la posizione dell'area Standard, da proporre in fase progettuale in fregio alla viabilità esistente o alla nuova viabilità, sarà adibita all'uso pubblico con destinazione verde e parcheggio con possibilità di dedurre dagli oneri di urbanizzazione i costi di intervento su tale area. Nel progetto globale dovrà essere prevista anche la realizzazione della nuova viabilità per quanto di competenza. Saranno a carico della proprietà e non deducibili dagli oneri gli allacciamenti ai servizi tecnologici".



TABELLA PARAMETRICA D1

ZONA "D1" (ART. 14)

INTERVENTI:

- elencati all'art. 14 sono possibili in concessione singola

INDICE DI COPERTURA:

- 0,5 mq/mq per gli ampliamenti e le ricostruzioni
- per gli insediamenti aventi superficie fondiaria inferiore a 2.000 mq. gli ampliamenti possono superare questo indice, ma una sola volta e nella misura limite del 30% dell'area coperta esistente, con il massimo di 200 mq
- non vengono conteggiate le aree dei servizi sociali e tecnici fino al 10% dell'area coperta

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo 5 m;
- bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: minimo 10 m
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo 10 m
- dal ciglio stradale: minimo 10 m.

ALTEZZA:

- mt. 11,00 max;
- nel caso di impianti produttivi che esigono maggiori altezze legate al tipo di produzione, potranno essere concesse deroghe alle altezze stesse definite dalla Giunta comunale

VERDE PRIVATO:

- in caso di ricostruzione:
mq. 1 ogni 5 mq. di superficie coperta lorda

PARCHEGGIO PRIVATO:

- in caso di ampliamenti, ricostruzione, ristrutturazioni:
1,5 mq ogni 2,5 mq di superficie lorda di pavimento.

Le aree n. (5a/D1-15), n. (D1-16a) e n. 8, sono soggette a Concessione singola convenzionata (art. 49 comma IV della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) e la localizzazione e la dimensione dell'area standards riportate graficamente nella Tav. di progetto n. 6/a della Variante N. 1/98, sono da intendersi vincolanti.

In particolare, nell'intervento n.8, la continuità di uso dell'area di ampliamento con l'area produttiva esistente dovrà essere ottenuta mediante uno o due ponticelli da costruirsi sulla Roggia Bolgora; uno dei due ponticelli sarà posizionato in prossimità della Via S.Nazzaro per accedere direttamente all'area parcheggio. Tale roggia non dovrà essere intubata e dovrà avere una fascia di rispetto di



larghezza almeno 10 mt. circa, come già indicato graficamente sulla Tav. 6/a del progetto di Variante specifica N. 1/98.

TABELLA PARAMETRICA D2

ZONA "D2" (ART. 14)

INTERVENTI:

- nuova edificazione subordinata a S.U.E.

INDICE DI COPERTURA:

- max 0,6 mq/mq
- primo insediamento: $\geq 0,1$ mq/mq
- non vengono conteggiate le aree dei servizi sociali e tecnici fino al 10% dell'area coperta

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo 5 m;
- bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: $D=H$, minimo 10 m
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo 10 m
- dal ciglio stradale: minimo 10 m.

ALTEZZA:

- mt. 11,00 max;
- nel caso di impianti produttivi che esigono maggiori altezze legate al tipo di produzione, potranno essere concesse deroghe alle altezze stesse definite dalla Giunta comunale

VERDE PRIVATO:

- mq. 1 ogni 5 mq. di superficie coperta lorda

PARCHEGGIO PRIVATO:

- 1 mq. ogni 2,5 mq. di superficie lorda di pavimento, salvo maggiori vincoli posti dall'art. 27



TABELLA PARAMETRICA D3

ZONA "D3" (ART. 14)

INTERVENTI:

- elencati all'art. 14, sono possibili sia concessione singola sia in S.U.E.

INDICE DI COPERTURA:

- max 0,3 mq/mq
- non vengono conteggiate le aree dei servizi sociali e tecnici fino al 10% dell'area coperta

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo 5 m;
- bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: $D=H$, minimo 10 m
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo 10 m
- dal ciglio stradale: minimo 7,5 m.

ALTEZZA:

- m. 6,50 max

VERDE PRIVATO:

- mq. 1 ogni 2,5 mq. di superficie coperta lorda

PARCHEGGIO PRIVATO:

- 1 mq. ogni 2,5 mq. di superficie lorda di pavimento, salvo maggiori vincoli posti dall'art. 27



TABELLA PARAMETRICA D4

ZONA "D4" (ART. 14)

a) Destinazione commerciale

STRUMENTO ESECUTIVO:

- concessione singola convenzionata

Aree riferite a Consorzio Agrario ed Ente Risi

- Consorzio Agrario	52x55 mq.	= mq.	2.860
- Ente Risi	40x55 mq.	= mq.	2.200
	Totale	= mq.	5.060 (salvo verifiche in fase di intervento)

SUPERFICIE COPERTA E SUPERFICIE LORDA DI PIANO (Calcolata sull'area totale di proprietà)

- 0,45 mq/mq nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento
- l'esistente nel caso di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, se in supero del parametro 0,45 mq/mq
- 0,65 mq/mq nel caso di sviluppo della Sup. Lorda di Piano su due piani fuori terra

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2}$ dell'altezza, con un minimo di 5 m. nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento
- bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: min. 10 m. tra pareti antistanti
- l'esistente nel caso di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria

ALTEZZE:

- max 8,50 m.

- Se il piano di calpestio del 1° piano fuori terra è a quota inferiore o uguale a mt. 1,20 rispetto alla quota 0,00, l'eventuale piano seminterrato, se è destinato a magazzino e servizio accessori annessi all'attività, è escluso dal calcolo della S.L.P.

- L'area standard sarà pari al 100% della S.L.P. di cui per l'80% destinata a parcheggi e circa il 20% a verde. Nel caso di ristrutturazione dell'esistente, l'area standard sarà reperita all'interno della proprietà nel rispetto dei parametri sopra indicati, possibilmente ubicata in fregio al confine est (preso atto che il lotto confinante a est ha destinazione produttiva).

L'uso pubblico sarà definito in apposita convenzione, in cui sarà indicato il soggetto attuatore dell'area standard e la relativa spesa, su progetto approvato dal Comune e redatto dalla proprietà.



E' ammessa, una per il lotto Consorzio Agrario, una per il lotto ed Ente Risi, la costruzione di un alloggio con ampiezza max lorda di mq. 150, escludendo dal calcolo il vano scala nel caso di alloggio ubicato al 1° piano. Per tale alloggio dovrà essere definita l'area per parcheggio privato, in base all'art. 27 delle N.T.A.. Tale norma è estesa in ogni lotto in cui è svolta una attività specificatamente commerciale.

Inoltre viene richiamato anche il rispetto delle norme contenute nella Legge Regionale del Piemonte n. 28/99 per quanto di competenza e nei limiti temporali previsti nelle fasi transitorie di applicazione.

In attesa della redazione del Piano commerciale secondo le norme contenute nella L.R. n. 28/99, rimane applicabile la normativa contenuta nella presente N.T.A. del P.R.G.I.



TABELLA PARAMETRICA D5

ZONA D5/L2 (ART. 14)

a) Destinazione artigianale-industriale

INTERVENTI:

- elencati all'art. 14 delle presenti Norme sono subordinati alla formazione di Piano per Insediamenti Produttivi P.I.P. così come individuato nella cartografia della Variante n. 2/2001.

INDICE DI COPERTURA: - max 0,5 mq/mq

- al netto di tettoie ed infrastrutture tecnologiche funzionali per la destinazione d'uso prevista.

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA EDILIZIA:

- max 0,65 mq/mq

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo mt. 5,00
- bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: $D=H$, minimo mt. 5,00
- tra pareti di uno stesso edificio di cui una finestrata: minimo mt. 10,00
- dal ciglio stradale:
 - minimo mt. 10 dalla viabilità primaria, in parte già definita e rappresentata nella cartografia della Variante n.2/2001 e successivamente definita dai P.I.P. attuativi;
 - minimo mt. 6,00 dalla viabilità secondaria che si rendesse necessaria in fase esecutiva di distribuzione ai singoli lotti;
 - minimo mt. 20,00 dalla viabilità provinciale;
- dai fontanili, rogge e cavi: \geq minimo mt. 5,00
- da impianti di depurazione: \geq minimo mt. 100

ALTEZZA:

- mt. 11,00 max;
- nel caso di costruzioni eccezionali quali strutture per serbatoi o silos e/o edifici che necessitino, per esigenze produttive, di altezze potranno essere concesse deroghe previo esame del caso, dall'Amministrazione comunale.

AREA A STANDARD PUBBLICI: - minimo 20% della Superficie territoriale, secondo le indicazioni espresse nella cartografia della Variante n.2/2001 (ART. 21, L.R. 56/77)

PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO:

- minimo 6% della Superficie fondiaria di zona

VERDE PRIVATO:

- mq. 1,00 ogni mq. 5,00 di superficie coperta

PARCHEGGI PRIVATI:

- mq. 1,00 ogni mq. 2,50 di superficie coperta

b) Destinazione commerciale "L2 – Localizzazioni Commerciali urbano-periferiche non addensate"

INTERVENTI:

- elencati all'art. 14 delle presenti Norme sono subordinati alla Formazione di Piano Particolareggiato (P.P.) così come individuato nella cartografia della Variante n. 2/2001. Sono ammessi nel rispetto e nelle modalità previste dall'art. 26 della L.R. n. 56/77 come modificato dall'art. 7 della L.R. n.28/99

INDICE DI COPERTURA: - max 0,4 mq/mq

- al netto di tettoie ed infrastrutture tecnologiche funzionali per la destinazione d'uso prevista

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA EDILIZIA:

- max 0,55 mq/mq

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo mt. 5,00
- bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: $D=H$, minimo mt. 5,00
- tra pareti di uno stesso edificio di cui una finestrata: minimo mt. 10,00
- dal ciglio stradale: minimo mt. 10 dalla viabilità primaria, in parte già definita e rappresentata nella cartografia della Variante n.2/2001 e successivamente definita dal P.P. attuativo minimo mt. 6,00 dalla viabilità secondaria che si rendesse necessaria in fase esecutiva di distribuzione ai singoli lotti; minimo mt. 20,00 dalla viabilità provinciale;
- dai fontanili, rogge e cavi: \geq minimo mt. 5,00
- da impianti di depurazione: \geq minimo mt. 100

ALTEZZA:

- mt. 11,00 max

AREE A STANDARD PUBBLICI
(ART. 21, 1° comma, punto 3
e 2° comma, L.R. N. 56/77):

PARCHEGGI PRIVATI
AD USO PUBBLICO

- minimo il 50% del fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta computato ai sensi dell'art. 25 del DCR n.563-C.R. 13414 del 29/ /1999.

VERDE PRIVATO:

- mq. 1,00 ogni 10,00 di superficie di solaio lordo.



PARCHEGGI PRIVATI:

- minimo il 50% del fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta computato ai sensi dell'art. 25 del DCR n.563-C.R. 13414 del 29/ /1999.

NORME PER UN CORRETTO
INSERIMENTO AMBIENTALE
DEGLI INTERVENTI:

- i punti 4 e 5 dell'Analisi di Compatibilità Ambientale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 40/98, si intende parte integrante delle presenti Norme.



TABELLA PARAMETRICA E

ZONA "E" (ART. 16)

INTERVENTI:

- elencati all'art. 16; in concessione singola;

INDICE DI COPERTURA:

- totale 1/3 mq/mq
- edifici per la conversazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione, di prodotti agricoli: 1/6 mq/mq per un massimo comunque non superabile di mq. 500

DENSITA' FONDIARIA:

- colture ortive: mc/mq 0,05
- colture legnose: mc/mq 0,03
- seminativo prato: mc/mq 0,02

TRASFERIMENTO DI CUBATURE:

- tra lotti della stessa azienda è consentito, anche se in Comuni diversi, fino alla concorrenza di mc. 1.500

DISTANZE:

- dai confini: minimo 5 m;
- dagli edifici: minimo 10 m.
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo 10 m
- dal ciglio stradale: vedi art. 4 D.M. 1/4/68 n. 1404

ALTEZZA:

- costruzioni residenziali: m. 8,80 max
- costruzioni per attività agricola: m. 11,00 max

PARCHEGGIO PRIVATO:

- in caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni di edifici residenziali:
1,5 mq ogni 5 mq di solaio lordo



TABELLA PARAMETRICA F

ZONA "F" (ART. 17)

INTERVENTI:

- elencati all'art. 17; sono possibili in concessione singola;

INDICE DI COPERTURA:

- 0,3 mq/mq

DENSITA' FONDIARIA:

- 0,05 mq/mq; applicata solo alla parte residenziale degli edifici, che è ammessa solo per la custodia degli impianti;

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo 5 m;
- dai bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: $D=H$, minimo m. 10
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo m.10
- dal ciglio stradale:
 - m. 5 per strade fino a 7 m
 - m. 7,5 per strade da 7 a 15 m

ALTEZZA:

- m. 11,80 max

VERDE PRIVATO:

- mq. 1 ogni 10 mq. solaio lordo

PARCHEGGIO A DISPOSIZIONE:

- mq. 1 ogni 2,5 mq. solaio lordo, salvo maggiori vincoli posti dall'art. 27

DEROGHE:

- Sono ammesse in applicazione dell'art. 41-quater legge 17/8/1942 n. 1150 e con l'osservanza dell'art. 3 legge 21/12/1955 n. 1357, a condizione che:
- siano giustificate da una esauriente relazione;
- non producano sui terreni vicini né limitazione ai diritti di edificazione, né riduzione alle possibilità di uso



TABELLA PARAMETRICA H

ZONA "H" (ART. 19)

INTERVENTI:

- elencati all'art. 19
- sono subordinati a S.U.E.

INDICE DI COPERTURA:

- 0,1 mq/mq nel rispetto comunque di quanto previsto dall'art. 19

DENSITA' FONDIARIA:

- 0,3 mq/mq nel rispetto comunque di quanto previsto dall'art.19

DISTANZE:

- dai confini: $\geq \frac{1}{2} H$, minimo 5 m;
- dai bassi fabbricati: a confine
- dagli edifici: $D=H$, minimo m. 10
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo m.10
- dal ciglio stradale: minimo m. 10

ALTEZZA:

- m. 7,00 max
- libera per impianti sportivi

VERDE PRIVATO:

- mq. 1,5 ogni 5 mq. di solaio lordo o di pavimento

PARCHEGGIO PRIVATO:

- mq. 1,5 ogni 5 mq. di solaio lordo, salvo maggiori vincoli posti dall'art. 27

AREE PER ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO (STANDARDS):

- reperite a cura ed onere dei richiedenti la concessione nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento
- almeno il 50% di queste aree deve essere destinata a parcheggio



Contratto di locazione



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata,

tra

D.F. S.R.L. con sede legale in Milano (MI) Piazza della Repubblica 19, capitale sociale di € 500.000,00 (cinquecentomilaeuro) i.v., iscritta al R.E.A. di Milano Monza Brianza Lodi al n°MI 2596804 codice fiscale e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, in persona dell'amministratore unico [REDACTED] (TO) il 08/05/1965, domiciliato per la ca carica presso la sede della società, a quanto *infra* autorizzato in forza dei poteri conferitigli dai vigenti patti sociali (d'ora innanzi indicata come "**Affittuaria**")

- da una parte -

e

La società [REDACTED]
capitale so [REDACTED]
Iscrizione al Registro delle Imprese di Novara 02707140050 ed iscritta al R.E.A. presso la Camera di Commercio di Novara al n. 307125, in persona dell'amministratore [REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede della società, a quanto *infra* autorizzata in forza dei poteri conferitegli dai vigenti patti sociali (d'ora innanzi indicata [REDACTED])

- dall'altra parte -

premesse

(A) Che in data 30/11/2022 con atto pubblico, l'Affittuaria cedeva alla Affittante il ramo di azienda meglio specificato nell'atto in allegato



SubA

(B) che l'Affittante, al fine di svolgere pienamente l'attività deve avere la piena e libera disponibilità dell'immobile e dei terreni di proprietà della Affittuaria siti in **Biandrate (NO) via Roma n.63**;

tutto ciò premesso, tra le Parti, come in epigrafe, si conviene e si stipula quanto segue:

1. EFFICACIA DELLE PREMESSE

Le premesse e l'atto in allegato costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto, con forza e valore di patto tra le Parti.

2. OGGETTO

2.1 L'Affittante, come sopra rappresentata, concede in affitto all'Affittuaria, che in persona del suo legale rappresentante allo stesso titolo accetta, la proprietà indicata alla lettera (B) delle Premesse, sita in **Biandrate (NO) via Roma n.63**.

3. DURATA - RINNOVAZIONE TACITA

3.1 Il presente contratto decorre dal **01 gennaio 2023** al **31 dicembre 2032**, e avrà una durata di anni 9+9 con esplicita e irrevocabile rinuncia da parte della Affittante per se e per i suoi aventi causa ad esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, come da ex art. 29 della legge 27 luglio 1978 nr. 392 e verrà quindi rinnovato tacitamente fino ai 18 anni di durata complessiva. La Promissaria avrà comunque diritto di recedere in ogni momento dal contratto, con sei mesi di preavviso, secondo le

[Signature]
[Signature]



modalità previste dal penultimo comma dell'art. 27 della L. 392/78 a partire dalla fine del primo anno di locazione

4. CANONE D'AFFITTO - TERMINI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

4.1 Il corrispettivo annuo della locazione è stabilito in € 24.000,00 oltre I.V.A, da suddividere in 12 canoni mensili da € 2.000 oltre I.V.A da corrispondere alla Promittente entro e non oltre il quinto giorno dall'inizio di ogni mensilità.

[Handwritten signature]

5. OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA

5.1 L'Affittuaria dovrà fare in modo che la proprietà sia mantenuta in stato di conservazione ed efficienza tali da non causare pericolo di danno, assumendo su di sé, a sue cura e spese, l'obbligo di effettuare tutte le riparazioni ordinarie relative all'Immobile e alle attrezzature di cui la stessa è dotata. Le riparazioni straordinarie saranno invece effettuate a cura e spese dell'Affittante. Resta a carico dell'Affittuaria l'obbligo di segnalare tempestivamente all'Affittante la necessità di riparazioni straordinarie con l'impegno, in attesa dell'intervento, di adottare ogni provvedimento occorrente per scongiurare qualsiasi pericolo per l'Immobile.

Michela Molteni

6. DIVIETO DI VARIAZIONE

L'Affittuaria si impegna ad esercitare nell'immobile affittato esclusivamente l'attività al commercio al dettaglio dei prodotti di cui ai settori merceologici per i quali è stata rilasciata la relativa autorizzazione amministrativa.

7. ELEZIONE DI DOMICILIO - COMUNICAZIONI

7.1 Ad ogni effetto derivante dal presente contratto, le Parti eleggono



domicilio presso le rispettive sedi legali come indicate in epigrafe.

7.2 Salvo che non sia diversamente previsto nell'ambito del presente contratto, qualsiasi comunicazione a norma dello stesso, ovvero a questo connessa, dovrà essere trasmessa mediante lettera raccomandata A/R o a mani o per posta certificata ad uno dei seguenti indirizzi:

7.2.1 all'Affittante c/o la sede legale indicata in epigrafe, indirizzo P.E.C.

emozioniditalia@pec.it;

7.2.2 all'Affittuaria c/o la sede legale indicata in epigrafe, indirizzo P.E.C.

df@registerpec.it;

8. MODIFICHE

Qualsiasi eventuale deroga, modifica o integrazione del presente contratto sarà valida solo se risultante da atto scritto, sottoscritto dai legali rappresentanti di entrambe le Parti.

9. FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia relativa alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione ovvero alla risoluzione del presente contratto, sarà competente esclusivamente il Foro di Novara.

10. REGIME FISCALE

Il presente contratto è soggetto ad IVA, ai sensi del DPR 633/72, con applicazione dell'aliquota ordinaria, trattandosi di affitto di azienda il cui valore prevalente, non è costituito dalla componente immobiliare. L'IVA, come per legge, è da intendersi interamente a carico dell'Affittuaria, mentre ogni e qualsiasi ulteriore onere fiscale, inerente la sottoscrizione e/o l'esecuzione del presente contratto, ivi compresi quelli eventualmente derivanti da modifiche normative e/o da provvedimenti delle competenti



autorità, oltre a tutte le ulteriori spese, imposte, tasse ed adempimenti
dipendenti e conseguenti il presente contratto saranno ripartiti tra le parti,
nella misura del **50%** ciascuno.

11. DEPOSITO A RACCOLTA

La presente scrittura rimarrà depositata negli atti a raccolta del notaio
autenticante le sottoscrizioni, ai sensi della Legge 16/02/1913 n. 89 e
successive modificazioni così come ulteriormente modificata dall'art. 12
comma 1, lett. e) della Legge 28/11/2005 n. 246.

Letto, confermato e sottoscritto

Biandrate 29/12/2022

L'Affittuaria

L'Affittante

[Redacted signature area]



Allegato fotografico



















































































