

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 un 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;



Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BREDA



- da agricolo ad artigianale o autorimessa per residenza;
- 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 unifamigliari: 20 % dell'esistente (sono comunque consentiti 25 mq di superficie netta);
 - * edifici plurifamigliari: 10 % dell'esistente (sono comunque consentiti 12,5 mq. di superficie netta).
- 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 Segretario Comunale

D. GIUSTIZIO BIGNARDI



Il Segretario Comunale
Dr. GIANNINO CERRA

- il recupero sia necessario per l'insediamento di componenti della famiglia proprietaria, dei genitori, dei figli;
- il recupero sia necessario perchè 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 la edilizia residenziale agevolata.

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, 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 e 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.

Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCESCO

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 fabbisogni 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.

Il Segretario Comunale
Dr. CIANFRANCO CERIERA

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.



Il Segretario Comunale

Dr. CIAMPALÀ O BERRA

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.

Inoltre le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza di cui al punto D3.

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.c o mma L.R.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. 56/77.

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

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 2.000 mq, 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.

Il Segretario Comunale
DR. GIANNINO BHERA

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. 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 -comma 1.- punto 3- della L.R. 56/'77 e s.m.i.

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

Il Segretario Comunale
Dr. GIAMPAOLO LONER

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 insedieranno.

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. 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. 56/'77.

Le aree produttive poste in adiacenza agli abitati di Recetto e di 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, e **nuova costruzione** sono subordinati alla dotazione di aree per servizi nella misura stabilita dall'art.21 L.R.56/77 in relazione alle destinazioni d'uso previste in progetto.

**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.

Il Segretario Comunale
DI GIANFRANCESCO
FRERÀ



ART. 16 - ZONE DI TIPO "E" AD USI AGRICOLI.

CAVE - PARCHI E RISERVE NATURALI - AGRITURISMO.

Nelle aree destinate ad attività agricola è ammessa ai sensi e nei limiti dell'art. 25 L.R. n°56 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:

Il Segretario Comunale
Dr. GIANNINO COBERRA

- 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 altri tipi di coltura si applicheranno gli indici indicati dall'art. 25 L.R. 56/77.



Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCESCO FERRARA

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 sopradette 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 della proprietà immobiliare.

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

Gli interventi edili (compresi quelli di abbattimento per parti in superfettazione, degradate e/o obsolete) su tutte le cascine esistenti sul territorio comunale, in particolare per le parti residenziali, stalle e magazzini, poiché rappresentano con le loro caratteristiche un notevole valore in quanto significativa testimonianza della

vita contadina del passato, dovranno essere eseguiti previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. E' altresì necessaria l'Autorizzazione per tutti gli interventi di tinteggiatura esterna per la definizione dei materiali e delle tonalità da applicare.



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.

Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO EBBER

- 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. 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 LR 26/84.

Inoltre tutti i tracciati stradali all'interno dell'Oasi di Casalbeltrame e che portano ad essa devono intendersi strade di transito e di uso pubblico a servizio dell'Oasi stessa.

- AGRITURISMO: nel rispetto delle leggi di settore, ai soggetti di cui all'art. 25-3° comma-L.R. 56/'77 è consentito operare interventi di recupero di strutture preesistenti per svolgere attività di agriturismo nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 50/'89.

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 ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta di cui all'art. 51 L.R. n°. 56/'77.



Il Segretario Comunale
Dr. GIUSEPPE ANICO BIANCHI

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

Gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico per i quali l'Amministrazione Comunale ne ravvisa l'opportunità o la necessità, possono essere destinati ad ospitare pluriattività, accorpate tra loro anche se con funzioni diverse.

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 statutario la edificazione e/o la gestione del servizio pubblico di cui si tratta;
- trattarsi 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 esse 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;



Il Segretario Comunale
Dr. GIANNANTONIO BERIA

- altezza dei fabbricati;
- indici di copertura;
- area a verde privato e a parcheggio privato.

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

Alle precedenti prescrizioni 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 insediamenti a carattere terziario non sia possibile reperire le aree a servizi pubblici sufficienti al rispetto degli standards di cui all'Art. 21 L.R. 56/'77, è ammessa la loro monetizzazione sulla base del valore computato nelle tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione o nella misura maggiore deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Aree R.A.F. Residenza Anziani Flessibile.

L'area individuata in planimetria con simbolo R.A.F. è destinata a residenza anziani flessibile.

In essa l'intervento possibile è in presenza di S.U.E. per la realizzazione di una casa di riposo con i parametri conformi a quelli specifici dalla tabella "F".

- 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. 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,



Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BERERA

- ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, nè 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.

E' prevista inoltre una fascia di 10 m di distanza dai confini dell'area dell'Arpitesca da considerare inedificabile perché ritenuta come fascia di rispetto e salvaguardia.

ART: 18 – ZONE DI TIPO G DESTINATE AD ATTIVATA' TERZIARIO –

COMMERCIALE – RICETTIVO

Sono le parti del territorio destinate ad accogliere gli interventi per nuove attrezzature di tipo terziario – commerciale – ricettivo, che possono essere attuati attraverso S.U.E.

Entro il perimetro dell'area devono essere ricavate tutte le strutture di supporto all'attività principale compreso l'eventuale abitazione del custode e/o proprietario.

Per quanto in specifico si fa riferimento alla tabella parametrica "G".



Il Segretario Comunale
Dr. GIANNANTONIO ERERA



Il Segretario Comunale
Dr. GIAMPAOLO BERNA

**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 un 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 la

edificazione di strutture a servizio di tali destinazioni per un massimo di 500 mq di superficie lorda di solaio.

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

Per l'area sita nel Comune di Recetto l'attuazione viene subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato con Variante al P.R.G.I. che dovrà tener 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 all'adozione della Variante di P.R.G.I., interventi fino 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, 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.



Il segretario comunale
Dr. PIERFRANCESCO BREGA

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 seminterrate, 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 remota edificazione, quando non altrimenti possibile è consentito mantenere le attuali altezze nette interne dei preesistenti locali abitativi, anche se inferiori a m 2,70.

ART. 21 - DISTANZA DAI CONFINI - RECINZIONI.

La distanza dei fabbricati 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.



Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCESCO TERESA

Per gli edifici esistenti posti a meno di 5 m. dei confini è consentito l'eventuale soprazzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purchè, la distanza tra le pareti del soprazzo e degli edificiantisti 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 strada possono essere chiuse (zone A e B) e soprazzate (zone B) anche se di trovano a confine di proprietà, ma per una profondità massima di m.14 .

Il Segretario Comunale
Dr. GIANNI COCCHIERA

- RECINZIONI: le recinzioni e i muri di contenimento sono ammessi fino ad un'altezza di m. 2,50; nelle zone produttive tale altezza massima è di m 3; su strada dovranno avere parte piena fino max m 1,00 e soprastante parte trasparente;

su tutto il territorio, indipendentemente dalla zonizzazione, le recinzioni permanenti o mobili o provvisorie, dovranno rispettare la distanza minima di m 3 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.

N.B. Per quanto non espresso si fa riferimento a quanto disposto dall'art. 52 del Regolamento Edilizio.

ART. 22 - DISTANZA TRA FABBRICATI E TRA PARETI.

La distanza tra fabbricati si misura sulla perpendicolare alle 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. La distanza tra due pareti di cui almeno una finestrata deve sempre essere pari all'altezza della parete più alta, con il minimo di m. 10.

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 (vedi art. 20) e fabbricati normali è ridotta a m. 5.

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 m. 10.

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 tener conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico e ambientale.



Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO PERA

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 parte fuori terra che in quella interrata:

- m. 5 per lato, per strade larghe fino 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.

Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BRERA

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 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.

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 dei cui al D.L. 30/04/1992 n°. 285, integrato con il D.L. 10/09/1993 n. 360, e D.P.R. 16/12/1992 n°. 495 integrato con D.P.R. 26/04/1993 n°. 147.

ART. 24 - STRADE PRIVATE.

Si fa riferimento a quanto disposto dall'art. 57 del Regolamento Edilizio.

ART. 25 - RETTIFICA ALLINEAMENTI STRADALI.

In caso di ricostruzioni 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.



Il Segretario Comunale
D. GIANNINO BERERA