ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. N°. 25 DEL 27/10/2003

CONSORZIO INTERCOMUNALE

Sede : Municipio di CASALBELTRAME

Comprensorio: NOVARA ASL 13 Provincia di NOVARA

BIANDRATE
CASALBELTRAME
RECETTO
S. NAZZARO SESIA
VICOLUNGO

- 5 DIC. 2003

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

REGIONE PIEMONTE

LEGGE REGIONALE 05-12-'77 N°. 56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

ADOZIONE DELI. PROGR. DELIB. CONSOR. N°. 17 DEL 12/10/1989
ADOZIONE PROG. PRELIM. DELIB. CONSOR. N°. 2 DEL 18/03/1991
ADOZIONE VAR. GEN. al P.R.G.I. DELIB. CONS. N°. 11 DEL 09/10/1991
APPROVAZIONE VAR. GEN. al P.R.G.I. DELIB. G.R. N°. 65 - 35835 DEL 20/06/1994

ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE N°. 14 DEL 13/06/2003
ADOZIONE VARIANTE GENERALE AL P.R.G.I. N°. 25 DEL 27/10/2003
APPROVAZIONE VARIANTE N°. .... AL P.R.G.I. DEL G.R. N°. DEL

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DAL DIRETTORE
in data 12 APR. 2005
Approvato con D.G.R. n. 10 - 14589
IL DIRIGENTE
Arch. Andrea MARINI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CASALBELTRAME

N°. Tav. C

IL SINDACO

IL SEGR. COMUNALE
RESP. DEL PROCEDIMENTO

IL TECNICO

Dott. Arch. EZIO BOGOGNA

C.so Torino n°. 21 - Novara

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
Bogogna Ezio

AGG. CARTOGRAFICO
DATA:

SETTEMBRE	2000
FEBBRAIO	2001
MAGGIO	2001
LUGLIO	2001
DICEMBRE	2001
MAGGIO	2002
GENNAIO	2003

n° T83

INDICE

Art. 1 - Elementi del P.R.G.I. pag. 5

Art. 2 - Contenuto delle Norme di Attuazione pag. 6

Art. 3 - Delimitazione delle zone soggette a
Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) pag. 7

Art. 4 - Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa
e relativa convenzione pag. 7

Art. 5 - Norme sull'estensione e composizione planimetrica
degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) pag. 8

Art. 6 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi pag. 8

Art. 7 - Definizione dei tipi di fabbricati pag. 10

Art. 8 - Determinazione della quantità edificabile pag. 11

Art. 9 - Eccezione al limite di edificabilità
Eccezione al limite di distanza tra i fabbricati pag. 12

Art. 10 - Determinazione delle zone pag. 13

Art. 11 - Zone di tipo "A" : Centro Storico
Altri beni culturali ed ambientali pag. 15

Art. 12 - Zone residenziali di tipo "B" pag. 21

Art. 13 - Zone residenziali di tipo "C" pag. 25

Art. 14 - Zone di tipo "D" destinate ad impianti produttivi pag. 26

Art. 15 - Servizi sociali ed impianti tecnici in complessi produttivi pag. 30

Art. 16 - Zone di tipo "E" ad usi agricoli Cave - Parchi e Riserve Naturali
Agriturismo pag. 30

Art. 17 - Zone di tipo "F" - Area "Arpitesca" - Norme e deroghe
per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico pag. 34

Art. 18 - Zone di tipo "G" destinate ad attività terziario – commerciale – Ricettivo pag. 37

Art. 19 - Zone di tipo "H" destinate ad attività turistiche e ricreative pag. 37

Art. 20 - Altezza dei fabbricati e dei locali
Bassi fabbricati - Fabbricati antichi pag. 38

Art. 21 - Distanza da confini - Recinzioni pag. 39

Art. 22 - Distanza tra fabbricati e tra pareti pag. 41

Art. 23 - Distanza delle costruzioni dal ciglio stradale pag. 42

Art. 24 - Strade private pag. 43

Art. 25 - Rettifica allineamenti stradali pag. 44

Art. 26 - Aree a verde privato pag. 45

Art. 27 - Aree a parcheggio privato pag. 45

Art. 28 - Fasce e zone di rispetto Verde privato vincolato

Impianti di distribuzione di carburanti pag. 46

Art. 29 - Edifici artigianali e industriali esistenti in zone residenziali "A" e "B"

(stralciato : D.G.R. 20/06/94 n°. 65-35835) pag. 48

Art. 30 - Edifici rurali esistenti in zone residenziali pag. 48

Art. 31 - Nuclei frazionali e case sparse esistenti in zona agricola pag. 50

Art. 32 - Accessi veicolari pag. 51

Art. 33 – Classificazione acustica del territorio pag. 52

Tabella parametrica Zona "A" pag. 54

Tabella parametrica Zona "B" pag. 55

Tabella parametrica Zona "C1" pag. 56

Tabella parametrica Zona "C2" pag. 57

Tabella parametrica Zona "D1" pag. 58

Tabella parametrica Zona "D2" pag. 59

Tabella parametrica Zona "D3" pag. 60

Tabella parametrica Zona "E" pag. 61

Tabella parametrica Zona "F" pag. 62

Tabella parametrica Zona "G" pag. 63

Tabella parametrica Zona "H" pag. 64

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

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.

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

Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BRERA

Tavole della variante Generale Comune di Casalbeltrame

- Tav A — Relazione Tecnica
  Scheda C
  Scheda quantitativa dati urbani;
- Tav. A/1 — Integrazione alla Relazione Tecnica
  Analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/'98 art. 20;
- Tav. Var — Azzonamento Varianti approvate art. 17 comm 7 – 8;
- Tav. C — Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 — Corografia con Comuni contermini scala 1 : 25.000;
- Tav. n°. 4 — Azzonamento scala 1 . 2.000
- Tav. n°. 5 — Centro storico Azzonamento in scala 1 : 1.000;
- Tav. n°. 6 — Azzonamento in scala 1 : 5.000;
- Tav. n°. 6A/1 — Azzonamento con carta di sintesi della pericolosità geomorfologica scala 1 : 5.000;

Fascicolo Relazione Geologico Tecnica

- Alleg.1 — Normativa Geologica;
- Tav. 1 — Carta geolitologica con elementi geomorfologici scala 1 : 5000;
- Tav. 2 — Carta idrogeologica della caratterizzazione litotecnica scala 1 : 10.000;
- Tav. 3 — Carta della soggiacenza scala 1 : 10.000;
- Tav. 4 — block – diagramma – scala orizzontale 1 : 10.000 – scala verticale 1:1.000 ;
- Tav. 5 — carta del reticolo idrografico minore – scala 1 : 10.000;
- Tav. 6 — carta di sintesi della pericolosità geomorfologica scala 1 : 10.000;
- Tav. 7 — Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica–scala 1 : 10.000;
- Tav. 7/a — Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1 : 5.000;
- Tav. 8 — Estratto progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) – scala 1: 25.000;

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 condizione 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 LR 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.

COMUNE DI CASALGRASSO
Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BERTA

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 accertate 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): si rimanda a quanto disposto dall'art. 22 del Regolamento Edilizio.

2) Superficie Fondiaria di zona (Sf): si rimanda a quanto disposto dall'art. 21 del Regolamento Edilizio.

3) Indice di densità territoriale edilizia (It): si rimanda a quanto disposto dall'art. 27 del Regolamento Edilizio.

4) Indice di densità fondiaria edilizia (If): si rimanda a quanto disposto dall'art. 26 del Regolamento Edilizio.

In zona E (agricola): è il rapporto tra il volume residenziale e la superficie fondiaria.

5) Superficie di solaio lordo abitabile (Sul): si rimanda a quanto disposto dall'art. 18 del Regolamento Edilizio.

5a) Superficie utile netta della costruzione (Sun): si rimanda a quanto disposto dall'art. 19 del Regolamento Edilizio.

6) Volume (V): si rimanda a quanto disposto dall'art. 20 del Regolamento Edilizio.

7) Superficie coperta della costruzione (Sc): si rimanda a quanto disposto dall'art. 17 del Regolamento Edilizio.

8) Rapporto di copertura (Rc): si rimanda a quanto disposto dall'art. 23 del Regolamento Edilizio.

9) Altezza dei fronti della costruzione (Hf): si rimanda a quanto disposto dall'art. 13 del Regolamento Edilizio.

9a) Altezza dei fabbricati (H): si rimanda a quanto disposto dall'art. 14 del Regolamento Edilizio.

10) Distanza dai confini (Dc): si rimanda a quanto disposto dall'art. 16 del Regolamento Edilizio.

11) Distanza tra fabbricati (D): si rimanda a quanto disposto dall'art. 16 del Regolamento Edilizio.

12) Distanza dal ciglio stradale (Ds): si rimanda a quanto disposto dall'art. 16 del Regolamento Edilizio.

13) Numero dei Piani della costruzione (Np): si rimanda a quanto disposto dall'art. 15 del Regolamento Edilizio.

N.B. per quanto non espresso si fa riferimento a quanto indicato al Titolo III del Regolamento Edilizio.

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 dalla 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

Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BRERA

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 dell'indice di densità territoriale che di quello di densità fondiaria, la quantità edificabile risulta dal rispetto combinato di entrambi gli indici.

La superficie dei solai di un edificio si calcola al netto delle parti non racchiuse su quattro lati e non coperte che non sono considerate n, locali, n, vani.

La superficie dei locali non agibili totalmente interrati, rispetto al piano campagna preesistente, di locali seminterrati non computabili come volume, dei locali tecnici (caldaia, macchina ascensore, contatori, scale) non entra nel computo della quantità edificabile. Sono compresi nella 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 altre 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.

N.B. Per quanto non espresso si fa riferimento all'art. 36 Titolo V del Regolamento Edilizio .

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 leggi 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 sulla area di pertinenza degli edifici stessi, ma entro i seguenti limiti :

COMUNE DI CASALBELTRAME
Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO ELLENA

- indice di copertura finale sull'area : max. 0,7 mq/mq;

- superficie finale ad autorimessa : max. 15 mq per alloggio;

- altezza : max. m. 3;

- 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 la 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.

Le Norme Geologico Tecniche sono parte integrante delle presenti N.T.A.

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

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 contenenti 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.

Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO

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.

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.

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.

E: Zona destinata ad attività agricole, alla prima lavorazione dei prodotti agricoli della zona, alla residenza degli operatori agricoli.

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

G: Zone destinate ad attrezzature terziarie, commerciali, ricettive.

H: Zone destinate ad attrezzature turistiche e ricreative.

Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BRUNO

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

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

In difformità a quanto specificato nei successivi commi e a quanto riportato sulle tav. n°.7 del P.R.G.I., gli edifici ricompresi all'interno delle delimitazioni delle zone di tipo A sono da intendersi classificati esclusivamente nelle classi I e II. Eventuali edifici di classe III potranno essere individuati solo a seguito di apposita variante al P.R.G.I.

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, 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, 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 – Classificazione degli edifici ed aree in funzione del valore storico, artistico, ambientale.

Gli edifici ed aree situati nelle zone A sono classificati in 3 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 Rolanda, 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 Fisrengo (Cascina Mirasole a Nord, confine comunale a Sud).

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):

COMUNE DI CASALBELTRAME
Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BRERA

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 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.

- Aree libere. E' consentito l'utilizzo a cortile, orto, giardino; possono essere eseguite quelle opere che non costituiscono quantità edificata nè 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 solo tramite P.d.R. e di edifici di classe III in concessione singola, con il divieto di aggiungere ulteriori orizzontamenti a quelli esistenti, con l'obbligo di conservare la copertura a falde inclinate e quello di rispettare le distanze a norma del Codice Civile, ed 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.

COMUNE DI CASALBELTRAME
Il Segretario Comunale
DR. GIANFRANCO BRERA

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, ocra 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, perlinature;

- serramenti esterni per porte, portoni: in legno; serramenti per finestre: in legno o anche in altri materiali a colori marroni o bruni, purchè opachi; è escluso l'uso di tapparelle e di serrande avvolgibili

- serramenti per vetrine: in qualsiasi materiale purchè, 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 conservate 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 III, ai sensi dell'art. 24-d) L.R. 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 Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

COMUNE DI CASTELNUOVO DON BOSCO
Il Segretario Comunale
Dr. GIANFRANCO BRIERA