

2^a VARIANTE

VIGENTE

Comprensorio di Ivrea

Comunità montana Dora Baltea Canavesana

comune di CAREMA

VARIANTE DI P.R.G.I.

Piano di riqualificazione urbanistico ed.
edilizio del centro storico

B NORMATIVA SPECIFICA

Aprile 1983

aggiornamento dicembre '83

- MAG. 1986

delibera

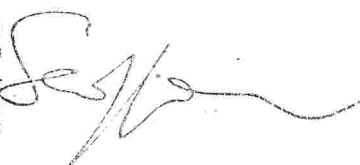
CC.

n. del

approvato:

redatto da Scozzari Salvatore arch. c Nigra 21 Ivrea tl. 4366

SALVATORE SCOZZARI architetto
C.so Nigra, 21 - Telef. 43889
- 10015 IVREA (Torino)
co. fi.: SCZ SVT 47S12 G273N
num. partita Iva: 02190400016



INDICE
=====

<u>A - Disposizioni regolamentari</u>	Pag. 1
1 - Manutenzione ordinaria	" 1
2 - Manutenzione straordinaria	" 1
3 - Adeguamento igienico e tecnologico	" 2
4 - Consolidamento strutturale	" 2
5 - Restauro e risanamento conservativo	" 2
a) restauro conservativo	" 2
b) risanamento conservativo	" 3
6 - Ristrutturazione edilizia	" 4
7 - Ristrutturazione urbanistica	" 4
8 - Ampliamento	" 4
9 - Ricostruzione	" 5
10 - Completamento	" 6
11 - Destinazione d'uso	" 6
a) dell'intera zona	" 6
b) dei singoli edifici	" 7
12 - Conversione delle destinazioni d'uso	" 7
a) destinazione principale residenziale, accessoria rurale	" 7
b) destinazione principale interamente rurale	" 8
c) sottotetti	" 8
d) logge, patii, scale esterne	" 8
13 - Bassi fabbricati	" 9
a) autorimesse	" 9
b) depositi attrezzi	" 10
c) ricovero piccoli animali domestici	" 10
d) serre	" 10
<u>B - Unità di intervento</u>	" 11
a) l'unità minima di intervento ammessa per gli interventi a concessione singola	" 11
b) l'unità minima di intervento stabilita sia per i Piani di recupero	" 11
c) per gli strumenti urbanistici esecutivi	" 12
<u>C - Normativa di attuazione</u>	" 12
a) individuazione zone di recupero	" 12
b) edifici non compresi nell'ambito di strumenti esecutivi	" 13
c) edifici compresi nell'ambito di strumenti esecutivi, ma in assenza del Piano	" 14
d) edifici oggetto del piano esecutivo	" 14
e) norme comuni, prescrizioni particolari	" 15

. tetti e coperture	Pag. 15
. intonaci e rivestimenti esterni	" 16
. scale esterne e balconi	" 16
. ringhiere	" 17
. gronde e pluviali	" 17
. serramenti esterni	" 17
. vetrate	" 18
. insegne e vetrine	" 18
. impianti esterni	" 18
. antenne di ricezione	" 19
. pannelli solari ed impianti similari o assimilabili	" 19
. recinzioni	" 19
. muri di contenimento	" 19
. aree di pertinenza private	" 19
. pavimentazioni esterne	" 20
. applicabilità delle presenti norme	" 20

D - Documentazione a corredo delle richieste di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

a) richiesta di autorizzazione	" 20
b) richiesta di concessione edificatoria	" 21
c) piani urbanistici esecutivi : piani esecutivi convenzionati e piani di recupero di libera iniziativa	" 21

Scheda di zona	" 23
----------------	------

A Disposizioni regolamentari

1 Manutenzione ordinaria.

Sono esclusi dall'obbligo della concessione ed autorizzazione quei lavori di ordinaria manutenzione di modesta entità, di norma interni agli edifici, consistenti essenzialmente nella eliminazione dei danni causati dal normale uso dell'edificio e delle sue parti di finitura e necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici, esemplificando possono riassumersi nel rifacimento dei pavimenti, sostituzione degli infissi, intonaci, rivestimenti, tinteggiature interne. Le opere di manutenzione non devono comportare la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture edilizie.

2 Manutenzione straordinaria.

Per manutenzione straordinaria, soggetta ad autorizzazione, si intendono le opere che riguardano il mantenimento dell'edificio nella sua condizione, funzionalità e struttura, e pertanto quelle opere che non siano ricorrenti, aventi per l'appunto carattere di straordinarietà.

Non devono comportare modifiche delle destinazioni d'uso o alterazioni sostanziali alle strutture originarie. A titolo semplificativo si riassumono :

tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimenti intonaci o rivestimenti esterni.

Rifacimento delle strutture del tetto e del manto di copertura senza modifica della sagoma originaria e dei materiali.

Rifacimento degli elementi architettonici esterni degradati, inferriate, portoni, cornici, zoccoli, infissi, vetrine ecc.

Modifiche interne per integrare o realizzare servizi igienico-sanitario senza alterare il volume o la superficie utile.

E' esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture interne ed esterne, della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe.

3 Adeguamento igienico e tecnologico.

Sono quelle opere intese a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio, oppure a dotarlo di impianti di riscaldamento o di condizionamento.

Gli interventi di adeguamento tecnologico comprendono la posa e installazione di qualunque mezzo a tecnologia attiva o sistema passivo di fonte energetica alternativa o integrativa o per il contenimento dei consumi energetici quali :

Pannelli solari, serre, muri trombe, ecc.

Gli interventi di adeguamento tecnologico sono autorizzati di volta in volta in considerazione dell'inserimento nel contesto ambientale.

4 Consolidamento strutturale.

Sono quelle opere necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio, che si rendessero necessarie a seguito di parziali demolizioni dello stesso edificio o di altri adiacenti.

Concernono quindi interventi sulle fondazioni e sulle strutture portanti senza comportare modifiche sostanziali alle strutture dell'edificio.

5 Restauro e risanamento conservativo.

Viene distinto in due diverse definizioni :

a) restauro conservativo.

Si tratta di un insieme sistematico di opere finalizzate a :

Conservare l'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, valorizzandone i caratteri architettonici propri.

Ripristinare le parti alterate necessarie alla integrità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi interni ed esterni considerati come parti integranti il fabbricato.

Eliminazione di tutte le sovrastrutture aggiunte che contrastano sia con l'aspetto esterno sia dell'impianto distributivo strutturale e tipologico.

Il restauro conservativo deve assicurare la conservazione con particolare riguardo agli infissi che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, ed agli intonaci che debbono essere ripristinati con malta e colore analoga a quella originale.

E' consentito procedere, nel rispetto di quanto sopra al riordino ed alla installazione di servizi igienici e cucine, e degli impianti tecnici.

Intervento conservativo.

Tale intervento comprende sia il ripristino, il consolidamento degli elementi dell'edificio e l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, quali modifica dell'impianto distributivo interno al fine di ricavare locali di servizio, l'intervento dovrà riguardare solo gli interni e potranno essere concessi nel rispetto di tutti i caratteri tipologici ed architettonici dell'involucro esterno.

6 Ristrutturazione edilizia.

Comporta una diversa e più radicale sistemazione dell'edificio comprendente il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la demolizione e la ricostruzione di alcune parti tale da portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

La ristrutturazione edilizia qualora modifichi la volumetria deve essere richiesta congiuntamente all'intervento di ampliamento di cui al punto successivo.

Gli interventi non devono comunque pregiudicare le caratteristiche storico-ambientali dell'isolato o del nucleo a cui appartiene l'edificio.

7 Ristrutturazione urbanistica.

Riguarda gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8 Ampliamento.

Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente, creando uno spazio o un volume supplementare.

L'ampliamento può avvenire con addizione orizzontale oppure con addizione verticale od in sopraelevazione, od infine in entrambi i modi.

L'ampliamento, che potrà avvenire unicamente per miglioramenti igienico e funzionali, è differenziato a seconda della volumetria del fabbricato e precisamente:

fabbricati fino a 200 mc. ampliamento fino al 40% del volume (25mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale)

fabbricati da 200 a 600 mc. ampliamento fino al 20% del volume

fabbricati oltre i 600 mc. ampliamento fino al 10% del volume.

Per la trasformazione della destinazione d'uso di quelle parti rurali strettamente connesse con l'edificio, come descritte nel punto successivo. Queste potranno avvenire interessando tutta la parte rurale indipendentemente dai limiti sopra descritti. La realizzazione di tale intervento esclude però la possibilità di avvalersi degli ampliamenti di cui al comma precedente. Qualora però la trasformazione d'uso interessi una volumetria inferiore ai predetti limiti, sono comunque consentiti ampliamenti fino alla concorrenza di detto limite.

L'ampliamento conseguente all'adeguamento igienico delle altezze interne dei locali, avviene in eccedenza rispetto ai limiti fissati.

Solo nel caso di sottotetti, quando l'ampliamento comporta anche aumento delle unità immobiliari, tale alterazione dovrà avvenire nei limiti fissati.

La chiusura di logge potrà avvenire pure in eccedenza ai limiti stabiliti.

Per tali interventi che possono avvenire congiuntamente alla ristrutturazione edilizia, è prevista la concessione singola.

Gli ampliamenti potranno avvenire nel rispetto delle norme del Codice Civile.

9 Ricostruzione.

Per ricostruzione si intende l'operazione congiunta, oggetto di unica concessione, della demolizione di un edificio e della successiva ma immediata edificazione di un nuovo fabbricato al posto di quello demolito ed avente la stessa cubatura.

Negli interventi di ricostruzione, dovranno essere rispettati gli indici di edificabilità, salvo che trattasi di inter-

vento conseguente ad una ordinanza tesa alla salvaguardia della pubblica incolumità o ricostruzione causata da eventi calamitosi naturali.

10 Completamento.

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni per cui il piano esecutivo detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici. L'indice di edificabilità territoriale è quello risultante dalle successive tabelle di zona, le distanze dei confini e dei fabbricati restano normate dal C.C.; l'altezza massima non potrà essere superiore a quella dei fabbricati vicini.

11 Destinazione d'uso:

a Dell'intera zona.

La destinazione d'uso del Centro Storico è prevalentemente residenziale, e percentualmente tale destinazione non potrà essere inferiore al 50% dei volumi esistenti ed in progetto.

Sono ammesse le attrezzature accessorie alla residenza e quelle strutture del terziario e dell'artigianato di servizio compatibili con la destinazione del Centro.

Le aziende agricole esistenti alla data di approvazione del presente piano, permangono nella loro attività solo se comprese nell'ambito delle zone Rm (residenza mista) e comunque fino a naturale esaurimento dei conduttori l'azienda.

Nelle altre zone, dovranno essere trasferite con tempi e modalità stabilite dalla Amministrazione comunale. In ogni caso le aziende agricole funzionanti dovranno mettere in atto tutti quei provvedimenti conformi al Regolamento I-

gienico comunale per eliminare ogni causa di insalubrità.

Dei singoli edifici.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione, la destinazione d'uso è quella risultante dalla domanda di licenza edilizia o concessione o dagli elementi progettuali.

Gli edifici più vecchi, realizzati in epoca in cui non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione d'uso non costituiva requisito della autorizzazione, assorbono, al momento della approvazione della presente Variante, quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali, gli edifici furono costruiti.

In caso di incertezza si procede applicando dei criteri di affinità o assimilabilità, con riferimento alle tipologie dell'immobile ed all'uso che venne fatto, prima dell'eventuale inutilizzo.

12 Conversione delle destinazioni d'uso.

a Destinazione principale residenziale, accessoria rurale.

E' ammessa a singola concessione, la conversione di quelle

parti rurali strettamente connesse alla destinazione principale e che siano comprese all'interno dello stesso involucro edilizio. La conversione non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari ma configurarsi come ammodernamento funzionale di quelle esistenti.

I locali a piano terreno saranno destinati a volumi accessori.

b Destinazione principale interamente rurale.

La conversione d'uso a quelle attività consentite è ammessa solo a seguito di piano esecutivo di iniziativa privata.

I locali a piano terreno saranno destinati a volumi accessori e l'intervento dovrà comportare la demolizione di quelle strutture aggiunte al corpo principale o di quelle costruzioni accessorie esistenti che risultano asservite al corpo di fabbricato principale oggetto dell'intervento.

c Sottotetti.

Nei casi in cui, all'imposta delle falde il tetto risulta superiore ad 1 metro rispetto all'ultimo solaio di calpestio, è ammessa l'utilizzazione del sottotetto a fini residenziali.

L'ampliamento in verticale potrà avvenire rispettando la quota di mt. 1,80 all'imposta e mt. 2,70 nella restante soffittatura. Qualora si utilizzi il sottotetto, l'intero piano terra deve essere destinato a volume accessorio, salvo che resti invariato il numero di unità abitative.

d Logge, patii, scale esterne.

I volumi di logge, patii e vani scale si considerano acqui-

siti e pertanto prescindono dai limiti di ampliamento o cubature. Si ammette il tamponamento con vetrate a grandi superfici, il meno appariscente possibile.

Sulle logge la chiusura dovrà avvenire sul filo interno delle murature o dei pilastri, poggiando la vetrata su parapetto in muratura di altezza non superiore a mt. 1.

13 Bassi fabbricati.

I bassi fabbricati consentiti, sono unicamente quelli di seguito descritti :

a Autorimesse.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare autorimesse utilizzando volumi accessori esistenti, è consentita la costruzione di autorimesse, col limite di due per alloggio, esenti da cubatura, purchè realizzate nel seguente modo :

- la superficie coperta della autorimessa non deve superare il rapporto di $1/3$ della superficie del lotto.
- non superare l'altezza di mt. 2,5 all'intradosso o della imposta delle falde
- non superare il volume di 50 mc ciascuna
- essere costruite in muratura, intonacate con malta bastarda e tetto a falde, nel caso la terrazza non sia praticabile.

L'eventuale copertura piana è ammessa se utilizzata come terrazzo, al servizio del fabbricato principale.

Qualora l'accesso avvenga da una via pubblica, l'apertura dell'autorimessa non dovrà in alcun modo interessare la sede viaria.

b Depositi attrezzi.

Con le premesse, di cui al punto A, possono realizzarsi depositi attrezzi, esenti da cubatura, purchè realizzati secondo le seguenti prescrizioni :

- non superare l'altezza di mt. 2,5 all'intradosso
- non superare il volume massimo di 25 mc.
- realizzati in muratura e intonacate con malta bastarda.

c Ricovero piccoli animali domestici.

Le costruzioni devono avere le stesse caratteristiche di cui al punto B precedente.

- devono essere rispettate le norme contenute nel testo unico delle Leggi sanitarie ed eventuali norme particolari
- essere rimosse o eliminate le cause di insalubrità, con riguardo agli odori o rumori, su giudizio motivato della C.I.E..

d Serre.

Con l'osservanza delle prescrizioni di cui al punto b precedente è consentito realizzare piccole serre, in vetro e telaio in ferro. La superficie massima sarà di 10 mq., l'altezza massima in mt. 2,00.

Norme comuni ai bassi fabbricati di cui ai punti A-B-

C.

Il rilascio della concessione per i bassi fabbricati di cui al presente articolo è subordinato alla presentazione di un atto d'impegno sul mantenimento della destinazione d'uso per un periodo di 20 anni, l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione e a spese del richiedente.

I bassi fabbricati suddetti sono rilasciati una tantum e, nel rispetto delle prescrizioni previste possono essere edificati nel rispetto delle norme del Codice Civile.

I bassi fabbricati suddetti, esenti da cubatura, possono essere accorpati purchè non superino complessivamente i 150 mc..

B Unità di intervento.

a L'unità minima di intervento ammessa per gli interventi a concessione singola, è rappresentata dal corpo di fabbricato urbano o rurale, isolato da vie o spazi, oppure separato da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto.

Con tale criterio sono stati classificati tutti gli edifici indicati nella tav. 1 "Settori particolari di indagine" a cui si dovrà fare riferimento per individuare l'unità minima.

L'intervento pertanto dovrà interessare l'intero corpo di fabbricato senza tenere conto delle diverse situazioni giuridiche delle proprietà.

E' consentito, nel caso di diverse unità immobiliari, che l'intervento avvenga per successive fasi, tuttavia almeno per quanto riguarda l'involucro edilizio esterno, prospiciente sulle vie pubbliche, esso dovrà essere oggetto di progetto unitario, firmato da tutti i proprietari, o loro rappresentanti.

b L'unità minima di intervento stabilita sia per i Piani di Recupero individuati, sia per quelli che venissero proposti dai proprietari singoli o associati che esprimono i 3/4 dell'imponibile catastale dei fabbricati interessati.

è rappresentata dai fabbricati caratterizzati da un accesso comune, e da spazi di pertinenza che possono essere o non essere in comunione.

Il progetto di Piano di recupero deve essere esteso a tutti i fabbricati interessati limitatamente agli accessi e alle aree esterne, e potrà attuarsi per diversi e successivi lotti di intervento, rispettando l'unità minima di cui al punto a.

C Per gli strumenti urbanistici esecutivi, le unità minime di intervento, da comprendersi all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, sono indicate nella Tav. n.3.

Ogni S.U.E. dovrà prevedere la costruzione di adeguate opere di urbanizzazione realizzabili direttamente dai concessionari o per le quali esista l'impegno del Comune a realizzarle. Il tempo di attuazione di ciascun S.U.E. non potrà essere superiore a 10 anni.

C Normativa di attuazione.

a Individuazione zone di recupero.

Con l'adozione del seguente piano di riqualificazione del Centro Storico, vengono individuate le zone di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/73.

Nell'ambito delle zone sono individuati gli immobili, i complessi e le aree da sottoporre a Piani di Recupero ed al Piano esecutivo convenzionato di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nell'ambito delle zone di recupero, sono pure individuati gli edifici, aree e complessi da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo di pubblica iniziativa.

La tavola 3 stabilisce inoltre quali interventi sono ammessi a concessione diretta e quali siano le particolari prescrizioni a cui debba attenersi l'intervento.

La Tavola 2 non ha valore prescrittivo.

Interventi ammessi :

b Edifici non compresi nell'ambito di strumenti esecutivi.

Sono ammessi ad autorizzazione o concessione singola :

.Manutenzione straordinaria	zona 1	zone 2,3
.Adeguamento igienico e tecnologico		
.Consolidamento strutturale		
.Restauro conservativo		
.Risanamento conservativo		
.Ristrutturazione edilizia		
.Ampliamento fino a 25 mq.		
.Ampliamento oltre i 25 mq.		
.Conversione delle destinazioni d'uso di parti rustiche an-		
nesse al corpo di fabbricato.		

Restano confermate le sottozone indicate nel P.R.G.I. e precisamente :

- 1 - Zone di particolare pregio ambientale
- 2 - Zone con valore d'insieme
- 3 - Zone non in contrasto con l'insieme.

Gli interventi di cui sopra possono essere accorpati fra ristrutturazione, ampliamento e conversione d'uso.

Gli edifici non compresi nell'ambito di strumenti urbanistici ma individuati sulla tav. "definizione degli interventi" come interamente rurali, devono sottostare alla disciplina prevista per i piani esecutivi.

c Edifici compresi nell'ambito di strumenti esecutivi, ma in assenza del Piano.

- .Manutenzione straordinaria
- .Adeguamento igienico e tecnologico
- .Consolidamento strutturale
- .Restauro conservativo
- .Risanamento conservativo
- .Ristrutturazione edilizia che non comporti aumenti plani-volumetrici e conversioni d'uso.
- .Ampliamento col limite di 25 mq.

d Edifici oggetto del piano esecutivo.

- .Manutenzione straordinaria
- .Adeguamento igienico e tecnologico
- .Consolidamento strutturale
- .Restauro conservativo
- .Risanamento conservativo
- .Ristrutturazione edilizia
- .Ristrutturazione urbanistica
- .Ampliamento oltre i 25 mq.
- .Ricostruzione
- .Completamento
- .Conversione d'uso.

Nell'ambito dei piani esecutivi e nel caso di interventi di ricostruzione, l'indice di densità territoriale massima non potrà superare quello stabilito dalle tabelle di zone.

Il numero di piani consentito è di tre, con altezza massima di mt.10,5, le distanze restano regolamentate dalle norme del Codice Civile.

Qualora l'intervento preveda nuova volumetria residenziale dovrà essere realizzato contestualmente :

- . parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 20 mc. di nuova residenza
- . verde privato nella misura di 3 mq. ogni 90 mc. di residenza nuova.
- . per le destinazioni commerciali almeno il 100% della superficie di vendita dovrà corrispondere a pari area di parcheggio direttamente accessibile dalla pubblica viabilità. L'area potrà non essere contigua all'esercizio.
- . per le destinazioni ad uso artigianale è prevista la formazione di 10 mq. di parcheggio ogni 40 mq. di superficie coperta.

e Norme comuni, prescrizioni particolari.

Per i fabbricati compresi nell'ambito di piani esecutivi individuati, e per quelli esterni ma comunque soggetti alla formazione di piano esecutivo,

il piano terreno non potrà essere destinato alla residenza ma solo a volumi accessori, salvo che per le zone previste per insediamenti commerciali ed artigianali di servizio, dove l'intero piano terra è destinato a quella specifica destinazione.

Tutti i fabbricati potranno essere convertiti alle destinazioni d'uso consentite ma in termini percentualmente superiori dovrà prevalere la destinazione residenziale.

Fanno unicamente eccezione i fabbricati compresi nei piani che prevedono insediamenti commerciali o di artigianato di servizio, dove la destinazione prevista dovrà risultare percentualmente superiore a quella residenziale, limitata alle sole esigenze di custodia o dello stesso operatore.

In tutti gli interventi a qualunque titolo ammessi, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni :

. Tetti e coperture.

I tetti devono mantenere la tradizionale forma a falde inclinate e dovranno essere provvisti di paraneve nelle falde verso le vie pubbliche.

La pendenza delle falde non deve discostarsi troppo dalle pendenze usuali del 40 ÷ 50% con una tolleranza del 10%.

La struttura dovrà essere di norma quella tradizionale con grossa e piccola orditura in legno.

Si ammette il solaio inclinato in c.a. e laterizio purchè sia rivestita in legno la parte aggettante del tetto.

Il manto di copertura sarà in lose per il Comune di Carema, materiali similari per colore, forma e dimensioni nel Comune di Nomaglio.

.Intonaci e rivestimenti esterni.

Gli intonaci saranno del tipo rustico tirato a fratazzo fine, si esclude ogni altro tipo di rivestimento con legno, pietre, plastica, ecc. salvo zoccolatura in pietra fino ad 1 metro da terra

La tonalità dei colori con cui potranno essere pitturate o rivestite le facciate prospettanti le vie pubbliche, dovranno essere simili al campionario di colori, disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, predisposto con apposita ordinanza dal Sindaco, in conformità ai disposti di cui all'ultimo comma dell'art.24 della L.R. 56/77.

: Scale esterne e balconi.

Le scale esterne ed i balconi esistenti, privi di valore ambientale possono essere conservati nella loro posizione, qualora gli stessi risultino funzionali all'uso dell'edificio esistente e/o in progetto.

Gli elementi a sbalzo indicati nella Tav.3 "Definizione degli interventi" devono essere mantenuti ed eventualmente rifatti rispettando forma, dimensioni e materiali uguali

a quelli preesistenti.

Nuovi balconi prospettanti la via pubblica sono esclusi, al di sotto del 2° piano e col limite di 4 metri. Potranno eventualmente essere autorizzati quelli prospettanti spazi liberi privati, purchè si uniformino alle balconate esistenti.

Le scale esterne saranno sempre a rampe diritte, con esclusione di scale tipo "chiocciola" o elicoidale.

.Ringhiere.

Le ringhiere saranno unicamente in legno o materiali metallici con esclusione dell'alluminio.

Le forme e dimensioni risponderanno al tipo tradizionale prevalentemente a barre verticali diritte.

I cancelli nel C.S. vanno in allineamento solo se cubertici, diversamente a quelli di 5m - 5-2-97 & coup

.Gronde e pluviali.

Sono escluse le gronde in materiale plastico e similare sulle falde prospettanti sulle vie pubbliche. Le gronde e pluviali saranno in lamiera zincata, rame o acciaio inossidabile, con esclusione dei materiali plastici e similari. Forme e dimensioni devono essere conformi ai tipi tradizionali (tonde). Orientativamente, le discese pluviali saranno previste nel rapporto di un diametro di 100mm. ogni 40 mq. di copertura.

.Serramenti esterni.

I serramenti saranno esclusivamente in legno, con eventuali ante o persiane a battente sulle facciate prospettanti la via pubblica. Sono ammesse ante scorrevoli solo se prospettano sulla via pubblica e poste ad altezza inferiore a 4 metri.

Sono escluse tapparelle avvolgibili di tutti i tipi.

I serramenti metallici o p.v.c. potranno essere autorizzati solo se prospettano su spazi liberi e dovranno essere

di colori scuri ed opachi, previa campionatura.

Nel caso di serramenti in alluminio anodizzato, questi dovranno essere del tipo brunito scuro, secondo la campionatura prodotta dal Comune.

.Vetrare.

L'eventuale chiusura di logge ed archi esistenti potrà avvenire solo con vetrate su supporto in legno o ferro il meno appariscente possibile e pertanto con vetri della massima dimensione consentita dal tipo di telaio.

La vetrata sarà posta a partire da un muriccio pieno non superiore al metro.

Il muriccio e la vetrata dovranno essere posti sul filo interno delle murature o dei pilastri.

.Insegne e vetrine.

Le insegne e vetrine, a qualsiasi titolo esposte alla pubblica visione, devono essere di modesta dimensione ; non costituire intralcio alla viabilità sia veicolare che pedonale nè altra forma di disturbo quali colori e luci abbaglianti.

La posa in opera di insegne e vetrine, così come per i tendaggi esterni di qualunque tipo, sono subordinati alla autorizzazione del Sindaco.

.Impianti esterni.

Gli Enti erogatori di pubblici servizi quali Enel, Sip ed altri, per la posa in opera di linee, quadri, e quanto altro posto all'esterno degli edifici prospettanti vie pubbliche, devono chiedere la preventiva autorizzazione comunale indicando i tipi e le dimensioni delle linee esterne di distribuzione.

.Antenne di ricezione.

Le antenne di ricezione radio televisive devono rigorosamente essere installate nella misura di una per ogni corpo di fabbricato come indicato nella planimetria relativa.

.Pannelli solari ed impianti similari o assimilabili.

La posa in opera di qualunque attrezzatura solare a tecnologia attiva o passiva, è subordinata alla autorizzazione preventiva che, caso per caso, potrà stabilire le particolari cautele a cui dovrà attenersi l'eventuale installazione.

.Recinzioni.

Le recinzioni saranno sempre del tipo a giorno realizzate con rete metallica di altezza massima 1,50 mt. oppure con semplice steccato o con le stesse caratteristiche descritte per le ringhiere.

E' consentito un muriccio di sostegno per le recinzioni descritte, di altezza massima 1 metro, salvo il caso di muri di sostegno di terrapieni.

.Muri di contenimento.

Eventuali muri di contenimento di terrazzamenti, saranno di norma in pietrame a secco.

In alternativa saranno consentiti muri in calcestruzzo purchè presentino all'esterno pietrame affogato.

.Aree di pertinenza private.

Le aree a verde privato saranno dignitosamente sistemate a orti e giardini rispettando la qualità ed i tipi colturali esistenti.

Pavimentazioni esterne.

Le pavimentazioni esterne saranno di norma realizzate con cubetti di porfido o pavimentazioni similari.

L'impiego di calcestruzzo o di manto bituminoso è consentito esclusivamente per le sedi veicolari.

I cortili privati non potranno essere pavimentati del tutto, almeno il 30 % della superficie dovrà mantenere le caratteristiche di permeabilità.

Applicabilità delle presenti norme.

I fabbricati esistenti o le parti di fabbricato che risultano in contrasto colle presenti prescrizioni, permangono nella condizione normale e gli interventi conservativi sono limitati alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualunque intervento edilizio eccedente quelli manutentivi è subordinato alla rimozione o sostituzione di tutte quelle parti che risultano in contrasto con le presenti norme.

Documentazione a corredo delle richieste di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Le seguenti norme sono da considerare come integrative a quelle stabilite dalle vigenti norme edilizie che pertanto mantengono la loro efficacia per tutto quanto non contrasta con la presente regolamentazione.

a) Richiesta di autorizzazione.

Riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria quando interessano l'esterno dell'edificio e quelle di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

- Estratto o riferimento alla tav. 1 "Settori particolari di indagine" con l'indicazione della sigla di riconoscimento dell'edificio.

- Descrizione dei lavori e, nel caso di pitturazione, indicazione dei colori che si intendono apportare all'esterno.
- Documentazione fotografica.

b Richiesta di concessione edificatoria.

- Riguarda tutti gli interventi oltre quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- Estratto della tav. 1 "Settori particolari di indagine" con indicazione dell'edificio.
 - Scheda di indagine debitamente compilata per le parti mancanti.
 - Qualora l'edificio sia compreso tra quelli di cui alla tav. "Prospetti principali", estratto della zona interessata con indicazione delle opere che si intende effettuare.
 - Documentazione fotografica.
 - Disegni in scala adeguata e quanto altro richiesto dal regolamento edilizio vigente.

c Piani urbanistici esecutivi : piani esecutivi convenzionati e piani di recupero di libera iniziativa.

- Estratto della tav. 1 citata con indicazione del perimetro interessato, e la sigla di riferimento di ogni edificio compreso nel piano.
- Estratto della tav. 2 "stato di conservazione ed uso" indicante le destinazioni d'uso e lo stato conservativo.
- Schede di indagine debitamente compilate per le parti mancanti. Documentazione fotografica.
- Estratto della tav. "definizione degli interventi".
- Planimetria catastale aggiornata alla attualità con elenco delle Ditte catastali delle proprietà.
- Qualora il piano comprenda edifici compresi nella tavola "prospetti principali" estratto della stessa con disegno

in scala di tutte le opere che si intendono effettuare.

- Planimetria del piano contenente i seguenti elementi :
strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche.
- La precisazione delle destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere.
- Le modalità ed i tempi previsti per l'attuazione.
- Progetto esecutivo eventualmente limitato all'unità minima di intervento, indicante tutti gli interventi edilizi previsti,

. Gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

NOTA GENERALE:

Qualora alcune indicazioni di perimetro di zona ,siano contenute su diverse scale grafiche ,nelle tavole di P.R.G.I., si assume come valida quella contenuta a scala maggiore e di maggior dettaglio.

. La presente normativa specifica, limitatamente ai Centri Storici di Nomaglio e Carema, prevale sulle indicazioni delle N.T.A. vigenti, che peraltro mantengono la loro efficacia per quanto non in contrasto.

SCHEDA DI ZONA.

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE PROGETTUALI DI P.R.G.I.

comune di CAREMA zona Centro Storico

		stato di fatto	previsione P.R.G.	totale risultante
Superficie totale	$T=A+B+C+D$	96.800		
Viabilità	A	8800	-	8800
Attrezzature soc.	B	4000	+ 2650	6250
Area libera	$C=T-(A+B+D)$	57200	52450	53050
Area coperta	D	26600	+ 2100	28700
Area lib.+ cop.	C+D	83800	54550	81750
MQ solaio	E	73100	4200	77300
Vol. residenz.	F	147300	29460	176760
Vol. non residenz.	G	51100	- 14730	36370
Vol. totale	F+G	198400	+ 29460	213130
Res. fissi	H	458	+ 41	499
Res. fluttuanti	I	50	+ 50	100
Res. totali	H+I	508	91	599
Densità popol.	$H+I/T$	52,48	9,40	61,88
Densità territ.	$F+G/T$	2,04	0,30	2,20
Densità fond.	$F+G/C+D$	2,36	0,54	2,61

Note.....

