

**LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI EDILIZI
NEL CENTRO STORICO 'R1/1', 'R1/2', R1/3'
(artt. 11.1.1, 11.1.2, 11.1.3 N.T.A. del P.R.G.C.)**

LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI EDILIZI NEL CENTRO STORICO

Le presenti linee guida hanno lo scopo di guidare la complessa ed articolata materia degli interventi edilizi ammissibili nel centro storico, in modo che ogni singolo intervento possa concorrere ad un generale recupero delle qualità intrinseche e formali dei nuclei antichi, ad un riordino edilizio e funzionale rispettoso delle tipologie architettoniche presenti e della locale tradizione costruttiva.

L'obiettivo è quello di fornire nozioni comportamentali di chiara interpretazione al fine di consentire interventi edilizi rivolti al recupero e alla valorizzazione dei caratteri storicizzati ma al contempo di permettere una rivitalizzazione di tali complessi anche alla luce di nuovi orientamenti. Concorrono, infatti, alla redazione delle linee guida un'attenzione alla salvaguardia degli elementi tipologici e compositivi caratterizzanti l'architettura locale e l'adattamento alle funzioni della vita e dell'economia contemporanea.

Le categorie illustrate costituiscono un inventario che può rivelarsi incompleto e non esaustivo della complessa casistica riscontrabile.

Quindi in presenza di particolari circostanze, le modalità esecutive conseguenti, dovranno essere ricercate nella più corretta prassi corrente, e nelle valutazioni di merito della Commissione Igienico Edilizia e Commissione Locale del Paesaggio e degli organi superiori quali la Sovrintendenza ai monumenti, ove competente in materia, e nelle Linee guida della Regione Piemonte di cui agli 'Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia'.

In riferimento al nuovo disposto normativo degli artt. 11.1.1, 11.1.2, 11.1.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. (approvato con D.C.C. n° 57/2015, e relativo agli interventi in Centro Storico (aree R1/1, R1/2 e R1/3), si ritiene di individuare le seguenti modalità operative, al fine da ammettere recuperi del tessuto storico esistente maggiormente valorizzanti e più funzionali.

In particolare:

- A. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia e riqualificazione morfologica dei fabbricati esistenti (ad eccezione degli edifici di più recente formazione individuati con campitura grigia nella Tavola 4 del vigente P.R.G.C. subordinatamente alla valutazione della C.I.E. e della C.L.P.) devono garantire:
- 1.1. il mantenimento delle cortine edilizie/fronti pubbliche escludendo, per quanto possibile ‘vuoti urbani’ o ricostruzioni ‘verticali’ di fabbricati originariamente e tradizionalmente a sviluppo ‘orizzontale’ e, conseguentemente, monetizzazione delle aree a S.U.S. dovute, al fine da individuare aree strategiche per servizi collettivi;
 - 1.2. il mantenimento degli elementi storico/architettonico/paesaggistico, quali abbaini, teste di camino, balconi sagomati, cornici, fregi, modiglioni, scarpe, graticciate, affreschi, dipinti murari, meridiane ed apparati decorativi in genere; nella fattispecie sono soggetti a salvaguardia; i portali, gli affreschi interni ed esterni alle abitazioni, le fontane, i pozzi, le decorazioni, i ferri battuti ed ogni altro elemento che ad insindacabile giudizio dell’Ufficio Tecnico, della Commissione Igienico Edilizia e della Commissione Locale del Paesaggio risulti meritevole di tutela; tali elementi costruttivi o artistici esistenti devono rimanere nelle posizioni in cui si trovano ed essere opportunamente protetti e valorizzati;
 - 1.3. il mantenimento della sagoma del fabbricato al fine di evitare la creazione di avancorpi, rientranze e superfetazioni non coerenti;
 - 1.4. il mantenimento delle altezze esistenti con possibilità di allineamento agli edifici adiacenti più elevati;
 - 1.5. ‘ricostruzione filologica’ parziale o totale del manufatto, se in cattivo stato di conservazione’, ma sempre nel rispetto delle geometrie tipiche della tradizione costruttiva locale ed in riferimento ad elementi quali, archi e volte, comignoli/fumaioli, impianti esterni, portoncini d’ingresso, finestre e porte finestre ed oscuranti, zoccolatura, inferriate, muri pieni di recinzione, murature, intonaci, canali/pluviali/scossaline, davanzali/soglie/spalle/architravi;

- 1.6. previsione di sistemi di mitigazione ambientale, ad esempio per mimetizzare superfetazioni, bassi fabbricati accessori con coperture inadeguate, ecc, spesso presenti nei cortili interni, o comunque, visibili dagli spazi pubblici, con la specificazione della tipologia delle essenze arboree proposte;
- 1.7. in caso di presenza di sistemazione del verde, occorre indicare le essenze arboree in progetto e riqualificare le aiuole e le bordure esistenti.

ARCHI E VOLTE

Archi o arcate di portoni di ingresso, di finestre, di portoncini, ecc. e volte a botte, a crociera, ecc. di androni, dovranno, nel limite del possibile, essere conservati e ripristinati nella forma originale riportando alla vista il materiale che li ha costituiti.

Laddove sono evidenti archi od arcate tamponati, se ritenuto elemento caratterizzante ed indispensabile per la ricomposizione delle facciate, dovranno essere liberati e riportati alle forme originali in modo evidente sulle facciate.

TINTEGGIATURE

In assenza di un piano colore generale relativo alle gamme cromatiche ammesse nei nuclei antichi, la scelta della tinteggiatura degli edifici soggetti a specifico vincolo di tutela e di quelli appartenenti alle aree urbanistiche R1 di PRGC è sottoposta all'approvazione della Commissione Igienico Edilizia e/o della Commissione Locale del Paesaggio e dell'Ufficio Tecnico Comunale competente presso il quale deve essere esibita e depositata specifica campionatura.

COMIGNOLI – FUMAIOLI – ESALATORI

I comignoli o fumaioli esistenti devono essere conservati, ripuliti o ricostruiti identici se si presentano coevi all'edificio su cui sorgono e/o se presentano caratteristiche di buona forma architettonica.

I comignoli o fumaioli di nuova formazione dovranno in qualsiasi caso essere preferibilmente posizionati nelle vicinanze del colmo del tetto ed essere limitati nelle dimensioni ed altezze.

Dovranno essere in cotto od in lamiera/rame (comignoli detti anche torrini); oppure in muratura di mattoni da intonacare a vista nelle forme e tipi tradizionali con cappello in pietra o cemento o cotto. Non sono consentiti comignoli o fumaioli prefabbricati di linea moderna.

IMPIANTI ESTERNI

Tutte le apparecchiature per impianti tecnologici quali antenne TV, parafulmini, contatori gas, ENEL, centraline citofoniche, ecc. dovranno in fase di localizzazione rispettare il concetto generale della loro mascheratura, posizionandole in punti di minima percezione e contenendone le dimensioni.

Nella Aree R1/1 –R1/2 – R1/3, come individuate dal P.R.G., non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, termici e fotovoltaici, pompe di calore, unità moto condensanti) sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale e sulle facciate stesse, fatta eccezione dei casi di unica falda idonea sul fronte strada con proposte di soluzioni ad integrazione totale.

È invece consentita la loro installazione qualora:

- siano posizionati su coperture piane e non siano visibili dal piano stradale sottostante. A tal fine è possibile occultarli con appositi manufatti perimetrali;
- siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, in modo che la loro presenza non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa.

I serbatoi di accumulo annessi a tali impianti devono preferibilmente essere posizionati all'interno degli edifici.

PORTONCINI DI INGRESSO

Portoncini, porte, portoni per accessi carrai, basculanti per box auto, dovranno proporre materiali e colori esposti alla voce finestre.

FINESTRE – PORTE FINESTRE – OSCURANTI

Il materiale da impiegarsi, ritenuto più idoneo e coerente è il legno.

Sono comunque accettabili serramenti metallici o in pvc verniciati o in corten o similari se richiesti da forme e dimensioni particolari.

Persiane o gelosie, antoni o scuri interni, preferibilmente a ventola sono gli oscuranti da impiegarsi.

Non sono permessi gli avvolgibili.

I colori dovranno essere armonizzati con il contesto.

Il disegno tipologico prescrive e privilegia lo sviluppo verticale del serramento.

ZOCCOLATURA

Al piede degli edifici sono consentite zoccolature in pietra nei tipi o modi elencati con altezza di massima pari a mt 0,70.

PARTICOLARI INFERRIATE

Le inferriate, generalmente poste al piano terreno dell'edificio, dovranno essere in ferro verniciato e ripetere le modanature e gli schemi originari.

E' vietato l'utilizzo di leghe leggere, lamiere preverniciate e zincate.

BALCONI – BALAUSTRE

Per le aree 'R1/1' il balcone è ammesso verso gli spazi pubblici solo laddove già esistente, con pavimento in lastre di pietra e mensole in pietra o in soletta di cls a vista (spess. max= 10cm) o in legno. I parapetti devono essere del tipo 'a giorno'.

Per quelli già esistenti sono consentite la manutenzione o la sostituzione con i medesimi materiali.

RECINZIONI

Sono da mantenersi le recinzioni cieche ed i relativi pilastri dei portoni carrai, realizzati in muratura, con mattoni faccia a vista o intonacate, se già presenti.

MURATURE

Si privilegia, in generale, la conservazione della finitura originaria.

INTONACI

Gli intonaci dovranno essere realizzati a calce secondo la locale tecnica esecutiva con superficie finale liscia tirata a fratazzo.

Sono esclusi intonaci plastici di qualsiasi tipo, nonché rivestimenti in pietra, a mosaico, con marmi o piastrelle.

CANALI – PLUVIALI – SCOSSALINE

I canali ed i pluviali devono avere sezione rispettivamente semicircolare e circolare e devono essere posti in opera evitando lunghi e disordinati percorsi lungo le pareti esterne degli edifici.

Il materiale da utilizzare sarà il rame.

LUCERNARI

Sulle coperture è possibile posizionare nuovi lucernari di concezione moderna (a ribalta, lungo la pendenza del tetto tipo Velux) a condizione che la superficie vetrata sia armonizzata e proporzionata con la superficie della copertura.

ABBAINI

E' consentita la formazione, sulle falde di copertura, di nuovi abbaini, alle seguenti condizioni:

1. le dimensioni dovranno essere contenute dimensionalmente e comunque proporzionati all'estensione della falda di tetto o porzione di tetto;
2. i materiali di impiego dovranno essere simili a quelli usati per la formazione del tetto (orditura in legno, tegole in cotto, scossaline in rame);

3. è consentito il ripristino di abbaini esistenti, unicamente se gli stessi risultano coerenti con la tradizione architettonica locale e con il contesto di appartenenza.

DAVANZALI – SOGLIE – SPALLE – ARCHITRAVI

In corrispondenza dei piani di appoggio di finestre o porte-finestre, e di portoncini di ingresso sono consentiti davanzali e soglie con le seguenti caratteristiche:

- spessori uguali o superiori a cm. 5
- superfici bocciardate o piano sega o spacco naturale
- materiali quali serizzi – beole – pietre grigie – pietra serena – manufatti con finitura ad intonaco.

Non sono consentiti:

- materiali levigati lucidi (marmi, ecc.)
- spessori minimi
- materiali metallici (davanzali in lamiera od alluminio).

Gli architravi o piattabande di portoni, porte e finestre potranno essere mantenute a vista se costituiti di legno o pietra.

B. Relativamente gli edifici di più recente costituzione e post bellici, individuati in cartografia di P.R.G.C. (Tav. 4) con campitura grigia, si consigliano i seguenti accorgimenti:

- 1.1. eliminazione dei rivestimenti ceramici, lacrimati, intonaci plastici con sostituzione di finitura ad intonaco o ‘a cappotto’ con rasanti idonei al centro storico;
- 1.2. per i serramenti esterni, in caso di sostituzione, non sono ammesse finiture metalliche anodizzate o naturali.

C. Gli interventi di ‘ampliamenti’, ‘sopraelevazioni’, e ‘modifiche di sagoma’, dovuti a trasferimenti di capacità edificatoria o applicazione di premialità volumetriche, devono escludere i casi che ‘snaturano’ il contesto o che propongono lo ‘sfruttamento’ oltre modo intensivo dell’immobile a scapito dell’accessibilità e della sicurezza;

Le soluzioni progettuali proposte devono essere corredate della seguente documentazione:

1. dossier fotografico a colori degli esterni e degli interni dell'immobile oggetto d'intervento, nonché del contesto in cui è inserito, completo di planimetria nella quale vengono evidenziati i punti di ripresa delle foto con relativo riferimento numerico;
2. estratto catastale e di P.R.G.C. con individuazione dell'immobile oggetto d'intervento;
3. rilievo architettonico planoaltimetrico di dettaglio (piante, sezioni e prospetti), in scala adeguata, riportante quote altimetriche dell'edificio e del contesto dei luoghi (viabilità pubblica e privata, cortile interno, infrastrutture rilevanti);
4. rappresentazione, con maggiore dettaglio di scala (scala 1:10, 1:20), per i manufatti da salvaguardare sotto il profilo storico/architettonico/paesaggistico, quali ad esempio: abbaini, teste di camino, balconi sagomati, cornici, fregi, affreschi, dipinti murari, meridiane ed apparati decorativi in genere, con indicazione dei materiali e finiture;
5. elaborato di progetto (piante, sezioni e prospetti), in scala adeguata;
6. inserimento ambientale tridimensionale (rendering fotorealistico) del progetto, per i soli interventi di maggior impatto ed entità, allargato anche al contesto (edifici adiacenti) per i casi con superfici e volumi rilevanti (ad esempio per le sopraelevazioni o gli ampliamenti) o per le zone di particolare pregio architettonico o di salvaguardia ambientale (esempio: ricetto);
7. relazione illustrativa esaustiva di rilievo e di progetto.

Per i progetti più articolati è ammissibile presentare idonea richiesta di PARERE PREVENTIVO, da valutare anche nel caso di soluzioni progettuali alternative.

Le soluzioni progettuali verranno valutate in seduta congiunta tra Ufficio Tecnico Comunale, Commissione Igienico Edilizia e Commissione Locale del Paesaggio, limitatamente agli interventi in area 'R1/1', acquisito l'indirizzo espresso dall'Amministrazione, con possibilità di audizione del progettista proponente.

Modalità di attuazione

La richiesta di applicazione della Delibera di C.C. in regime derogatorio è sempre subordinata alla presentazione di S.U.E. di cui agli art. 41bis (P.d.R. patrimonio edilizio esistente) ed art 43 (P.E.C.) della L.R. n° 56/77 e s.m.i., oppure di P.d.C. convenzionato o P.d.C.;

Modalità procedurale

1. Richiesta del privato di deroga con idoneo strumento attuativo;
2. Istruttoria congiunta U.T., C.I.E., C.L.P. (limitatamente agli interventi in area 'R1/1'), acquisito l'indirizzo espresso dall'Amministrazione;
3. Approvazione progetto con Deliberazione di C.C.;
4. Stipula eventuale convenzione;
5. Rilascio del P.d.C. o P.d.C. convenzionato in deroga, oppure, in alternativa, presentazione di P.d.C. /SuperDIA in caso di S.U.E.