

Comune di Ala di Stura (Torino)

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 29 aprile 2015 - Regolamento Edilizio Comunale. Modifiche art. 32 “Inserimento ambientale delle costruzioni”, dell’art. 33 “Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private” e inserimento dell’art. 32 bis “Campionario materico e formale di riferimento”.

IL CONSIGLIO COMUNALE

...omissis....

DELIBERA

B) Di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio Comunale vigente variando gli Artt. 32 e 33 e introducendo l’art. 32/bis, come indicato in premessa e così:

“Art. 32. Inserimento ambientale delle costruzioni

1. Nelle aree edificate ed edificande e in generale su tutto il territorio comunale, nell’intento di salvaguardare, recuperare e riaffermare i valori della qualità architettonica, assumendoli come principio basilare per un miglioramento della qualità ambientale complessiva, si riportano nel presente articolo alcune norme di indirizzo progettuale. Tali norme non sono esaustive rispetto alla complessità delle casistiche inerenti la materia edilizia, tuttavia vanno intese e applicate come indispensabile complemento alle prescrizioni di carattere meramente quantitativo, il cui rispetto non è condizione sufficiente al conseguimento di un prodotto edilizio accettabile. Pertanto, in base agli indirizzi contenuti nel presente articolo, deve essere cura dell’Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia l’accurata valutazione degli aspetti qualitativi degli interventi proposti, aspetti che devono chiaramente emergere dai progetti municipali, con indicazioni precise circa le tipologie e i materiali previsti e rappresentazioni indicative dell’inserimento ambientale degli interventi.

2. I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, (in particolare si faccia riferimento agli edifici costituenti matrice ambientale, così come individuati dagli elaborati di PRGC), anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell’ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

Su tutto il territorio comunale, salvo deroghe espressamente previste e specificamente regolamentate dal PRGC, è vietato:

- impoverire l’**apparato decorativo** e gli elementi strutturali o sovrastrutturali di tipologia tradizionale, come affreschi, meridiane, cornici pittoriche, fregi, portali, cornicioni, lesene, pantalere, comignoli, ballatoi in legno o in lastre di pietra, modiglioni in pietra, ringhiere in ferro, inferriate di serramenti, serramenti in legno a quadrotti, serramenti con gelosie, portoni in legno, cancellate, muri e murature in mattoni e in pietra, ecc.;
- eseguire interventi impropri e non direttamente finalizzati alla conservazione su **manufatti architettonici isolati**, di proprietà pubblica o privata (anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano), come fontane, pozzi, forni, edicole, piloni, ponti, ecc.;
- operare alterazioni definitive e sostitutive dell’**acciottolato** o del lastricato tradizionale delle strade veicolari o pedonali, di proprietà pubblica o privata;
- sostituire negli edifici di antica costruzione le **coperture in lastre di pietra (lose)** con materiali di diverse caratteristiche estetiche (i manti in lose e gli altri elementi costituenti le coperture, ove parzialmente compromessi da interventi di sostituzione, andranno ripristinati in occasione di interventi che interessino complessivamente i fabbricati, anche con utilizzo di lastre artificiali, purché di analoga apparenza materica e cromatica), **con le sole eccezioni disciplinate al successivo**

capoverso relativo alle aree di antica formazione;

- utilizzare **rivestimenti esterni** come intonaci plastici e simili, piastrellature e mattoni a faccia vista, rivestimenti in pietra a “opus incertum” o a lastre;
- posare **serramenti esterni** metallici non tinteggiati o non trattati in modo da dissimularne l’aspetto metallizzato;
- realizzare **volumi ed elementi architettonici** (tetti, scalinate esterne, colonnati, comignoli...) sproporzionati e pretenziosi, per caratteristiche sia compositive, sia tipologiche;
- utilizzare, in genere, **tipologie edilizie e costruttive o materiali** visibili dall’esterno che, a giudizio dell’Ufficio Tecnico Comunale o della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con i criteri qualitativi enunciati al comma 1 del presente articolo **e con eventuali perentorie indicazioni desumibili dal campionario di cui all’art. 32bis;**

- impiegare **lattonerie** in materiali diversi ~~dal rame~~ **da quelli contemplati nel campionario di cui all’art. 32bis;**

Nelle aree di antica formazione (come definite dal PRGC) è vietato:

- snaturare i **caratteri architettonici originali**, non solo degli edifici residenziali, ma anche dei volumi rurali che vengono recuperati all’abitazione o a destinazioni accessorie, con particolare riguardo alle travate, ai fienili, ai sottotetti, quando siano di apprezzabile fattura;
- trasformare i **ballatoi** in locali abitabili o accessori, o comunque includerli nel Volume dell’edificio;
- costruire **scale esterne** in c.a. a vista, e chiudere le scale esterne in volumi non armoniosamente raccordati al fabbricato, anche a livello della copertura;
- realizzare **balconi** in c.a., o anche in legno e in pietra ma di tipologia costruttiva non tradizionale;
- realizzare **terrazze** interne alle falde dei tetti o **abbaini** di sagoma e proporzioni non coerenti con il contesto;
- posare **serramenti** esterni di aspetto materico e cromatico diverso dal legno, o con tipologia e partizioni dei vetri diverse dal preesistente (ove storicamente documentato);
- adottare **sistemi di oscuramento** diversi da scuri e gelosie ad anta;
- impiegare **pietre** di natura estranea all’uso tradizionale, e comunque incorniciarne i vani delle aperture esterne con lastre sottili di pietra;
- piazzare verso strada **insegne**, lampioni, cassette delle lettere, citofoni e qualsiasi altro elemento accessorio o di arredo visibile dalla pubblica via, che non sia intonato alla sobrietà del contesto.

ed è obbligatorio:

- mantenere la tipologia edilizia a schiera o a corte (anche con eventuali interventi di demolizione e ricostruzione) ove questa sia necessaria all’armonica connessione con i fabbricati adiacenti e alla caratterizzazione delle strade con fronti continui;
- realizzare le coperture con struttura lignea e manto in lose (anche artificiali, purché di analoga apparenza materica e cromatica), ad eccezione dei casi seguenti in cui è consentita la realizzazione di coperture in ~~rame~~ **lamiera di materiale, colore e tipologia di posa conformi al campionario di cui all’art. 32bis**, la cui progettazione dovrà specificare il “passo” dei giunti di accostamento degli elementi e prevedere idoneo numero di ~~paraneve~~:
 - ove l’edificio, sulla base di perizia statica a cura di professionista abilitato, sia dichiarato strutturalmente non idoneo a sostenere una copertura in lose;
 - ove risulti difficoltoso e particolarmente oneroso il trasporto del materiale lapideo sul luogo dell’intervento, con particolare riferimento ai nuclei edificati di alta montagna non serviti da strade adatte a consentire il trasporto su gomma;
 - ove l’intervento riguardi edifici isolati dal contesto paesaggistico di centri abitati e nuclei di edifici coperti in lose;

in ogni caso, qualora l’intradosso degli sporti non sia interamente rivestito in assito ligneo, il

colore della lamiera visibile attraverso l'orditura del tetto deve essere identico a quello dell'estradosso.

Nelle aree per attività produttive, terziarie e agricole:

- è vietato costruire **edifici** di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali devono essere evitate la muratura normale non intonacata, le pannellature prefabbricate in c.a. liscio fondo cassero, o comunque qualsiasi paramento esterno disadorno;
- gli **impianti tecnologici** o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere schermati da cortine di vegetazione o opportunamente tinteggiati in modo da ridurre l'impatto visivo;
- in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su **insediamenti esistenti** (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti, e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di mitigazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura o rivestimento delle facciate, ecc.);

in particolare, per le aree agricole, è vietata la costruzione di **capannoni** e strutture di tipo industriale. Pur ammettendo la realizzazione di fabbricati di grandi dimensioni e l'impiego di strutture prefabbricate in c.a. o in metallo, l'aspetto esterno degli edifici deve richiamarsi alle caratteristiche della tradizione edilizia in ambito rurale: le coperture devono essere in lose o in lamiera grecata di ~~rame~~ **di materiale, colore e tipologia di posa conformi al campionario di cui all'art. 32bis**, le strutture (pilastri, travi, capriate) devono essere il più possibile occultate, i muri esterni devono presentare superfici intonacate a rustico opportunamente tinteggiate, o rivestite in massello di legno o di pietra; le aperture esterne devono avere dimensioni tradizionali (sono vietate le finestrate a nastro) e serramenti in tinta legno.

Tutte le prescrizioni del presente comma non sono intese a limitare la ricerca di nuove espressioni architettoniche, ma soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati dalla necessaria ricerca progettuale; pertanto possono essere accettate soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste di intervento ne dimostrino validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo.

3. L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.

4. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

5. I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

6. Si richiamano le Norme di Attuazione del P.R.G., ove stabiliscano più specifiche indicazioni relative alle finalità del presente articolo, in riferimento alle varie parti del territorio e alle singole aree urbanistiche.

Art. 32bis. Campionario materico e formale di riferimento

1. Il Comune, secondo le modalità stabilite al successivo comma 2, compone la raccolta campionaria dei materiali e dei caratteri tipologico-formali da utilizzare nei casi prescritti dal presente Regolamento.

2. Il campionario di cui al comma 1 è composto da particolari materici, elaborati tecnici descrittivi e modelli grafici esemplificativi, approvati con Deliberazione della Giunta

Comunale, previo parere favorevole della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio.

3. Il campionario, organizzato secondo criteri di catalogazione che lo rendano agevolmente ed esaustivamente consultabile, è materialmente custodito presso l'ufficio tecnico comunale, oltre che pubblicato a titolo informativo sul sito internet del Comune.

4. Il campionario può essere modificato, aggiungendo o eliminando gli elementi che lo compongono, con ricorso alle stesse modalità definite al comma 2.

Art. 33. Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private

1. Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro e all'igiene.

2. È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, bassorilievi, lapidi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

3. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e di ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.

4. I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo, detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

5. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali, **nell'ambito del campionario di cui all'art. 32bis**, deve essere esibita e depositata specifica campionatura.

6. Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola, devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti. In particolare, le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate contestualmente agli interventi sugli immobili che le compendiano, evitando la realizzazione di spazi privi di verde di arredo o pavimentati con materiali non consoni, e rispettando in particolare le disposizioni seguenti:

a) nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti residenziali deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 50% della superficie libera, con sistemazione a prato, giardino od orto; la restante quota potrà essere sistemata a cortile, pavimentato ove occorra;

b) in tutte le altre aree a destinazione non residenziale deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 10% della superficie libera, con sistemazione a prato o giardino con piantumazione di alberi ad alto fusto.

7. Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha la facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono rimosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n.639".

B) Di dare atto che la modifica rientra tra quelle conformi al regolamento edilizio tipo regionale ed entrerà in vigore dopo la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del presente atto; ... omissis...