

**INQUADRAMENTO NORMATIVO****REGOLAMENTO EDILIZIO CITTÀ DI SALUZZO****Art. 32.3 inserimento ambientale delle costruzioni**

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree ricadenti nella perimetrazione del “centro storico” e nelle aree di integrazione storico ambientale nonché nei fabbricati costituenti documento architettonico in ambito collinare specificamente individuati dal P.R.G.C., devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza, al valore storico-artistico ed al valore ambientale degli stessi nonché devono prevedere la contestuale riqualificazione delle aree di loro pertinenza. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia ha titolo, in merito alle finiture di facciata, di impartire prescrizioni per l'esecuzione degli interventi anche durante l'esecuzione degli stessi. [...] E' vietata la realizzazione di rivestimenti o perlinature al di sotto dei travetti; è eventualmente ammesso un tavolato da realizzarsi al di sopra dell'orditura.

[...] Gli edifici debbono mantenere la copertura a falde od a padiglione con tegole tradizionali in cotto (coppi), cornicioni originali e pantalere in legno.

**Art. 32.9**

Il Responsabile dello sportello unico per l'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.

**Art 32.10**

Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti [...] che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

**Art. 33.1.**

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, all'igiene.

**Art. 33.3**

Dovranno essere salvaguardati i caratteri tipologici, costruttivi e decorativi degli edifici censiti ai sensi e per gli effetti della L.R. 14/03/1995, n° 35 nel Catalogo dei Beni Culturali Architettonici approvato dal Comune di Saluzzo con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 38 dell'08/04/2003 e n° 54 del 12/06/2003.

**Art. 35.4**

Il decoro degli spazi pubblici è altresì attuato tramite l'applicazione di tutto quanto desumibile dal “Catalogo dei Beni Culturali Architettonici”, dal “Repertorio degli Elementi Architettonici del centro storico” e dal “Piano del Colore” di cui al precedente art. 33, commi 3° - 4° e 5°.

**Art. 39.9 coperture, canali di gronda e pluviali**

Il Comune può prescrivere l'impiego di specifici materiali e l'osservanza di determinate percentuali di pendenza delle falde nonché indicare le tipologie ed altri requisiti delle coperture ammesse differenziati per zone e/o edifici del proprio territorio specificamente individuati dagli strumenti urbanistici, al fine di conseguire il miglior inserimento architettonico ed ambientale; si richiamano all'uopo in particolare le disposizioni di cui al precedente comma 3 dell'art. 32.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE – ALLEGATO 1****STUDIO NORMATIVO TIPOLOGICO DEL CENTRO STORICO****Art. 13.4 Interventi formali ammessi**

Rimozione: si intendono le azioni occorrenti per eliminare dalle consistenze fabbricative preesistenti tutte le parti aggiuntive, deturpanti ed estranee all'intorno ambientale [...].

**Art. 15.1 Modalità Luogo**

[...] L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

**Art. 15.2 Modalità Progetto Urbano**

[...] Gli interventi sono rivolti ad assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze o vie urbane con spazi di relazione sociale, conferendo alle tipologie costruttive e agli allineamenti un aspetto, rappresentativo,

paesaggistico e altimetrico, qualificante per la percezione dei fruitori.

#### **Art. 15.5 Modalità Facciate**

si intende l'intervento volto a tutelare e valorizzare le forme esterne dei fabbricati per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni, ove non già vincolate da normativa specifica, anche con l'organizzazione reciproca delle consistenze fabbricative e degli spazi aperti. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di uno studio specifico finalizzato al coerente restauro.

#### **Art. 15.8 Modalità percorso panoramico**

Tali ambiti devono essere tutelati e valorizzati come visuale, senza alterazioni o interferenze di elementi contrastanti o aggiuntivi, sia in sporgenza dai fili ricorrenti che in altezza come sopraelevazione.

#### **Art. 2.4.2. Caratteri Formali e Materiali**

**Q9** L'assetto qualitativo dei caratteri formali prescritto per i vari elementi compositivi (coperture, cornicioni, coronamenti, lambrecchini, abbaini, camini, serramenti, porte, finestre, persiane, inferriate, balconi, parapetti, ornati, muri di cinta, cancellate, percorsi, pavimentazioni, paracarri, dissuasori, tombini, lampioni e arredo) è da ricercarsi attraverso un approfondimento tipologico su documenti e studi fatti sul Centro Storico di Saluzzo.

##### **Art. 2.4.2.1 Elementi tipologici**

**Q11:** Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti [...].

##### **2.4.2.3. Elementi di copertura**

**Q19** I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi, Si prescrive un approfondimento tipologico (Q9).

## INDIVIDUAZIONE TEMATICA

### FINESTRE PER TETTI

#### ANALISI DEL CONTESTO



**1**

Aree di centro storico consolidate; Borgo Superiore di Mezzo (come indicato nell'Allegato 1 del PRGC).

Percorrenza veicolare interdetta o regolamentata.

Funzione prevalente: residenziale, terziario.



**2**

Aree di centro storico consolidate; Borgo Superiore di San Martino (come indicato nell'Allegato 1 del PRGC).

Percorrenza veicolare libera.

Funzione prevalente: residenziale.



**3**

Aree di centro storico consolidate; Borgo Inferiore di Mezzo (come indicato nell'Allegato 1 del PRGC).

Percorrenza veicolare regolamentata.

Funzione prevalente: residenziale, terziario.

*Saluzzo, città storica e di paesaggio.*

*Priorità e programmi per favorire un progetto di sviluppo sostenibile e di recupero del centro storico*

Gruppo di lavoro: Paolo Bovo, Silvia Beltramo, Andrea Megna, Andres Javier Moncavo, Elisabetta Ottino

Aprile 2016



**4**

Aree di centro storico consolidate; Borgo Superiore di San Martino (come indicato nell'Allegato 1 del PRGC).

Percorrenza veicolare libera.

Funzione prevalente: residenziale.

---

*Saluzzo, città storica e di paesaggio.*

*Priorità e programmi per favorire un progetto di sviluppo sostenibile e di recupero del centro storico*

Gruppo di lavoro: Paolo Bovo, Silvia Beltramo, Andrea Megna, Andres Javier Moncavo, Elisabetta Ottino

Aprile 2016



## ANALISI PUNTUALE

Interventi realizzati, esemplificazioni (la numerazione fa riferimento all'analisi del contesto)



**1**

Dall'odierno repertorio di ricerca si estrapola un esempio descrittivo di interrelazione fra la costruzione-restauro di un abbaino e l'inserimento di una ridotta finestra per tetto nella superficie della copertura.



**2**

In primo piano si evidenzia l'esempio di inserimento di due finestre per tetto di ridotte dimensioni con orientamento ad est e ovest sulla falda di copertura.

*Saluzzo, città storica e di paesaggio.*

*Priorità e programmi per favorire un progetto di sviluppo sostenibile e di recupero del centro storico*

Gruppo di lavoro: Paolo Bovo, Silvia Beltramo, Andrea Megna, Andres Javier Moncavo, Elisabetta Ottino

Aprile 2016

## NOTE, CRITERI E PROPOSTE OPERATIVE

Le norme incluse nel vigente R.E.C. non contemplano alcuna prescrizione specifica dedicata all'inserimento di nuove finestre per tetto.

**Nello svolgimento dell'attività ordinaria, di opere di manutenzione straordinaria, restauro e nuova integrazione, per quanto possibile, è obbligatoria il recupero delle aperture e degli abbaini esistenti, conformi e di matrice storica.**

**In ogni caso di intervento di restauro e di ristrutturazione edilizia di una superficie di copertura è obbligatoria l'eliminazione di finestre per tetti preesistenti che prospettino caratteristiche di incongruità.**

In qualità di provvedimento prescrittivo si ipotizza pertanto l'inserimento nel R.E.C. del presente ordinamento e delle indicazioni tecniche formulate, finalizzate all'adozione di una prassi regolare di attuazione degli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei fabbricati **nell'esclusivo caso di riuso del sottotetto come previsto dalla Legge regionale n° 21 del 6 agosto 1998.**

Nella fase istruttoria di predisposizione delle pratiche edilizie si prevede la verifica delle modalità di esecuzione delle opere oggetto delle istanze allo scopo di conseguire, a "lavori ultimati", la condizione di omogeneità e di uniformità delle opere necessaria per la salvaguardia dei caratteri peculiari del centro storico.

### Obiettivi prioritari

Gli ordinamenti progettuali dovranno garantire il soddisfacimento dei seguenti requisiti:

- recupero di eventuali abbaini o aperture già esistenti al piano di coperture ai fini di soddisfare le esigenze funzionali alla base dell'istanza edilizia;
- qualora le opere di ristrutturazione edilizia dell'edificio e/o di ricomposizione formale e funzionale della superficie della copertura prevedano l'inserimento di nuove finestre da tetto nell'istanza edilizia dovrà essere dimostrata l'impossibilità dell'utilizzo di abbaini e lo sfruttamento e utilizzo della superficie minima necessaria dell'apertura, da realizzare al piano di copertura, tenuto conto dei requisiti normativi previsti ai soli fini di realizzare opere in ottemperanza alla Legge regionale 21 del 6 agosto 1998;
- utilizzo di tecniche costruttive e di materiali compatibili negli interventi di tipo integrativo (nuova opera) che consentano un buon grado di collocazione dei lucernai sulle coperture;
- opportuna verifica della condizione di fattibilità delle nuove opere, coerenza con i lineamenti architettonici del fabbricato, in relazione alle reali occorrenze e limitatamente ad esse.

Gli interventi previsti dal presente ordinamento, oggetto di uno studio specifico da parte dei progettisti, dovranno soddisfare le seguenti modalità operative:

- le nuove finestre da tetto devono essere collocate (per quanto possibile) sulla superficie del tetto e con sezione costruttiva del tipo inclusa nella copertura, con dimensioni non superiori a cm 45x73 del telaio esterno;
- non possono essere posizionate sulla falda nell'area corrispondente allo sporto del tetto (in prossimità della proiezione sulla superficie del tetto del perimetro dell'edificio). In ogni caso la distanza minima dell'ingombro della nuova apertura dal filo di gronda dovrà essere pari ad almeno m. 2.50;
- in ogni caso a perimetro delle finestre da tetto, dove è prevista la formazione di un faldale di scolo delle acque dalla superficie della copertura, il faldale dovrà essere di rame e la sezione costruttiva dovrà avere dimensioni ridotte, in modo da conferire alla nuova collocazione della finestra la minima interferenza con il profilo del tetto;
- eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento rispetto a quanto prescritto al precedente punto sono consentite, previa dimostrazione delle reali esigenze funzionali, in attinenza agli orientamenti evidenziati dalle Linee Guida per la tutela paesaggistica del centro storico;
- le soluzioni di progetto relative all'adeguamento funzionale delle coperture dovranno essere rispondenti ad un più preciso progetto generale e conformi alle indicazioni fornite dalle Linee Guida. In ogni singolo caso l'istanza edilizia è oggetto di valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, che si avvale della facoltà (prevista dalle correnti norme in materia) di esprimere l'eventuale diniego all'approvazione dell'istanza.

Ai fini della realizzazione dell'attività ordinaria si prevede lo svolgimento di adeguate verifiche pratiche preliminari

finalizzate ad asseverare la condizione di fattibilità delle nuove opere.

**In ogni caso di intervento previsto a norma del Regolamento Edilizio la documentazione di progetto allegata alle istanze dovrà documentare lo stato di rilievo sulla base dei parametri individuati dalla Scheda di Relazione Fase Istruttoria allegata alle presenti Linee Guida.**

---

*Saluzzo, città storica e di paesaggio.*

*Priorità e programmi per favorire un progetto di sviluppo sostenibile e di recupero del centro storico*

Gruppo di lavoro: Paolo Bovo, Silvia Beltramo, Andrea Megna, Andres Javier Moncavo, Elisabetta Ottino

Aprile 2016