CITTÀ di PINEROLO

REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA COLLINARE PP.1

PRESA D'ATTO ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO PROVINCIALE

E AL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO
ai sensi art. 40, comma 6 della LR 56/1977 e s.m.i.

Approvato con D.G.C. n. ___ del __/__/____

ELABORATO:

Norme

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
TESTO COORDINATO

Gennaio 2021

Scala 1:5000

DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA-SUAP	**PROGETTISTA:**	**SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**	
Ing. Antonio Morrone ----------	Arch. Sabrina Giusiano ----------	Geom. Claudio Depetris ----------	Arch. Giorgio Marraghini ----------

NOTA:

Le parti del testo in neretto evidenziano le modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e dell'adeguamento al parere della Commissione Regionale ex art. 91 bis della L.R. 56/77.
Il simbolo (*) evidenzia l'eliminazione di una parte del testo del progetto preliminare.
Si evidenziano ~~*in barrato le parti eliminate*~~ e in *neretto corsivo* le parti del testo modificate a seguito degli emendamenti e dei sub-emendamenti accolti con deliberazione del Consiglio Comunale n° 83 del 03/04.12.2002.

Le presenti norme rappresentano il testo coordinato a seguito:
- **Approvazione della Variante 2 con la D.C.C. n. 69 del 23/11/2011;**
- **Adeguamento al Piano Paesaggistico Provinciale approvato con D.C.P. n. 32691/2009 del 22/09/2009;**
- **Adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico approvato con D.C.C. n. 36 del 04/09/2012;**
- **Adeguamento alla D.C.C. n. 59 del 27/11/2020.**

Gli adeguamenti del presente testo sono specificati con apposite note in lettere riportate a fondo pagina.

Sommario

Art. 1 – OBIETTIVI, PRINCIPI GENERALI ED EFFICACIA DEL PIANO. 2

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO. 3

Art. 3 - CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE 4

Art. 4 – ATTUAZIONE DEL PIANO 5

Art. 5 – ARTICOLAZIONE NORMATIVA DELLE AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO E TIPI DI INTERVENTO. 6

Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELL'AMBITO AGRICOLO 8

Art. 7 - SOGGETTI TITOLARI DI CONCESSIONE NELL'AMBITO AGRICOLO (PP1A-PP1At) 9

Art. 8 – APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI AGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA 9

Art. 9 – VARIAZIONE DI DESTINZIONE D'USO 10

Art. 10 – COSTRUZIONI DI ABITAZIONI AGRICOLE 11

Art. 11 – COSTRUZIONI DI FABBRICATI DI SERVIZIO 13

Art. 12 – COSTRUZIONI DI SERRE FISSE E MOBILI 14

Art. 13 – COSTRUZIONI DI FABBRICATI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI BOVINI-EQUINI DI TIPO AZIENDALE 15

Art. 14 - COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI SUINI DI TIPO AZIENDALE 16

Art. 15 - COSTRUZIONE DI FABBRICATI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI CAPI MINOR| DI TIPO AZIENDALE 17

Art. 16 - COSTRUZIONI PER IMPIANTI PRODUTTIVI E ATTREZZATURE TECNICHE 18

Art. 17 – COSTRUZIONE DI VASCHE E LAGONI 19

Art. 18 - DEFINIZIONE DI ALLEVAMENTO AZIENDALE 20

Art. 19 - COEFFICIENTE DI CONVERSIONE DEI DATI SULLA CONSISTENZA DEL BESTIAME IN CAPI ADULTI 21

Art. 20 - MODALITÀ E TIPI DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO 22

Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO, MODALITÀ E TIPI DI INTERVENTO PER L'AMBITO COSTITUITO DA AREE PREVALENTEMENTE INEDIFICATE E BOSCATE, DA AREE CHE AI FINI DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ, PRESENTANO CARATTERISTICHE NEGATIVE DEI TERRENI, INCOMBENTI O POTENZIALI PERICOLI (PP.1B) 25

Art. 22 - DESTINAZIONI D'USO 28

Art. 23 – PARAMETRI DI INTERVENTO 29

Art. 24 – MODALITA' DI INTERVENTO 30

Art. 25 - DESTINAZIONI D'USO 32

Art. 26 - TIPI DI INTERVENTO 33

Art. 27 – MODALITA' DI INTERVENTO 35

Art. 28 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO 37

Art. 29 -INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI UNI O PLURIFAMIGLIARI PRIVI DI PREGI STILISTICI E DI INTERESSE AMBIENTALE (TIPO A) 38

Art. 30 - INTERVENTI AMMISSIBILI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI UNI O PLURIFAMIGLIARI RECENTI DOTATI DI PARCO O GIARDINO, VILLE (TIPO B) 39

Art. 31 - INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI INSEDIAMENTI AGRICOLI TRADIZIONALI DOTATI DI PARTI CIVILI CONRUSTICI ANNESSI -ANTICHE CASCINE - (TIPO C) 40

Art. 32 - INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE CON CARATTERISTICHE DI PREGIO ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (TIPO D) 42

Art. 33 - INTERVENTI AMMISSIBILI SUGU EDIFICI RECENTI E NUOVE 44

Art. 34 - INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI INSEDIAMENTI MISTI FORMATI DA FABBRICATI CON CARATTERISTICHE CIVILI E DA STRUTTURE PRODUTTIVE DI MODESTA ENTITA'(TIPO G) 45

Art. 35 - PARCHI E GIARDINI PRIVATI 47

Art. 36 - STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI 48

Art. 37 - STRADE E PUNTI PANORAMICI 50

Art. 38 – PERCORSI PEDONALI 51

Art. 39 – AREE DI SERVIZIO E DI ATTESTAMENTO 52

Art. 40 - RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO 53

Art. 41 - SERBATOI, DEPOSITI E COPERTURE PRESSOSTATTCHE. 55

Art. 42 - AREE A COLTURE ERBACEE TRADIZIONALI PREVALENTI (SEMINATIVO, PRATO, PRATO ARBORATO, PASCOLO) 56

Art. 43 - AREE A COLTURE SPECIALIZZATE (VIGNETI E FRUTTETI) 57

Art. 44 - AREE ORTICOLE E FLORICOLE 58

Art. 45 - AREE BOSCHTVE 59

Art. 46 - FONTANE, CORSI AD ACQUA PERMANENTE O SEMEPERMANENIE AREE UMIDE 60

Art. 47 – ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE PUBBICO 61

Art. 48 - RETE FOGNANTE 62

Art. 49 – FASCE E ZONE DI RISPETTO 64

Art. 50 – ATTREZZATURE ESTERNE DI ARREDO, TETTI E FACCIATE. 67

Art. 51 – SOTTOTETTI, TETTOIE, VERANDE, ARCATE 68

Art. 52 - PUBBLICITÀ', INSEGNE, SEGNALETICA ARREDO URBANO 69

Art. 53 -INTERVENTI VOLTI AL CONTENIMENTO ENERGETICO 70

Art. 54 - SAGOMA DI INGOMBRO MASSIMO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE 72

PARTE I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – OBIETTIVI, PRINCIPI GENERALI ED EFFICACIA DEL PIANO.

1. Il Piano Particolareggiato del settore collinare del territorio comunale (area PP1 del Piano Regolatore Generale), si prefigge l'obbiettivo del progetto e della corretta gestione della complessa realtà territoriale esistente, volta al mantenimento della situazione morfologica, al miglioramento dell'assetto idrogeologico, alla tutela dell'ambiente e alla qualificazione del paesaggio da conseguire mediante il recupero e la valorizzazione integrate del patrimonio edilizio e dei suoli visto sia sotto il profilo agricolo sia naturalistico, tenuto conto, altresì, della "Dichiarazione di notevole interesse pubblico, sotto l'aspetto paesaggistico della Collina di Pinerolo sita nella Provincia di Torino" promulgata in applicazione delle vigenti leggi di settore e dei Piani Territoriali Regionali e Provinciali.

2. Il Piano Particolareggiato della Collina estende le sue prescrizioni a tutta l'area indicata, dalle tavole "e" ed "f" *(A)* in scala 1:5000 del PRGC con le sigle PP1, VN 1.1 e VN 3, contraddistinta con tratteggio inclinato a bande bianche e grigie.

3. Sono escluse dal Piano Particolareggiato le aree: NF 2.1 Gerbido di Costagrande ed NR 2.2 Borgata Losani. *(B)*

4. Il Piano Particolareggiato, in quanto richiede ai sensi dell'art.57 delle NdA del PRGC contestuale variante non strutturale al P.R.G.C., e in quanto comprende immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal P.R.G.C. a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art.24 della L.R.56/77 e succ.mod., assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della deliberazione di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge di adeguamento al parere della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

5. Il Piano Particolareggiato, redatto ai sensi e per gli effetti degli articoli 13, 14, 15 e 16 della Legge 17/8/1942, n.1150 e degli articoli 38, 39 e 40 della Legge Regionale 5/12/1977, n.56 e s.m.i., ha validità decennale.

6. La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel Piano Particolareggiato.

(A) Sostituite con le tavole E.1.A e Fa a seguito dell'approvazione della variante-ponte approvata con D.C.C. n° 11 del 23/03/2016

(B) Per le presenti aree, inglobate nella perimetrazione del Piano Paesaggistico Provinciale, si rimanda alle norme del P.R.G.C. vigente.

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

1. Gli elaborati del Piano Particolareggiato sono così articolati: *(C)*

a. Analisi derivanti dalle indagini:

A1.a Carta geologica	Scala 1:5.000
A1.b Sezione geologica	**Scala 1:2.000/5.000**
A2. Carta geomorfologica e dei dissesti	Scala 1:5.000
A3. Carta idrologica (le indagini geologiche, geomorfologiche ed idrologiche sono corredate da relazione illustrativa dotata di sezioni tipiche che caratterizzano il territorio collinare)	Scala 1:5.000
A4. Carta della capacità d'uso dei suoli	Scala 1:5.000
A5. Carta delle coperture vegetazionali	Scala 1:5.000
A5 bis Carta delle coperture vegetazionali - Evoluzione	Scala 1:5.000
A5 ter La struttura insediativa storica	Scala 1:5.000
A6. Carta delle unità di paesaggio (le indagini agronomiche sono corredate da relazione illustrativa 6/1)	Scala 1:5.000
A7. Uso del suolo e dei vincoli vigenti in due tavole (7/1 e 7/2) corredata da indagine sul patrimonio edificato e sui beni ambientali in sei volumi: settore 1,2,3,4,5,6	Scala 1:2.000

b. Progetto di Piano Particolareggiato:

B1. Planimetria del P.R.G. approvato - stralcio	Scala 1:5.000
B2. Uso del suolo. Insediamenti e vincoli formata da 3 tavole (2.1,2.2 e 2.3)	Scala 1:2.000
B3. Quadro d'insieme fogli di mappa	Scala 1:10.000
B4. Carta delle prescrizioni normative. Indicazione puntuale della tipologia degli interventi ammessi redatta sulle mappe catastali aggiornate formata da n.16 fogli (tavole da 4.1 a 4.16)	Scala 1:1.500
B5. Progetto infrastrutture urbanizzazione primaria redatto su 3 tavole (5.1, 5.2 e 5.3)	Scala 1:2.000
B6. Progetto inserito nelle tavole di P.RG.C.	Scala 1:5.000

7. Norme di Attuazione

1. testo **con schemi planovolumetrici delle aree di completamento**
2. schede **con documentazione fotografica in sei volumi**
3. **sintesi delle schede normative**

8. Relazione Illustrativa

9. Elenchi catastali delle proprietà interessate

***(C)** Le tavole A1.a, A1.b, A2 e A3 sono sostituite dagli elaborati allegati al PAI approvato con D.C.C. 36 del 04/09/2012. Le tavole A4, A5, A5bis, A5ter e A6 sono integrate dal Piano Paesaggistico Provinciale approvato D.C.P. n. 32691/2009 del 22/09/2009. La tavola B.1 si intende sostituita dalle tavole Fa ed E.1.A del vigente P.R.G.C.. Le tavole B2.1, B2.2 e B2.3 sono sostituite dalle tavole B2.a, B2.b, B2.c e B2.d. Le tavole B4 rimangono valide esclusivamente per la classificazione dei fabbricati e la relativa normativa; per quanto riguarda le altre prescrizioni si rimanda ai contenuti delle tavole B2.a e B2.b. La tavola B6 è sostituita dalle tavole B6.1, B6.2 e B6.3 a seguito della D.C.C. n° 59 del 27/11/2020.*

Art. 3 - CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

1. Le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici di progetto del Piano Particolareggiato con particolare riferimento alle prescrizioni di carattere tecnico, paesistico-ambientale, e gestionale.
2. Le norme inoltre integrano e specificano le norme tecniche di attuazione generali e speciali del vigente P.R.G.C., ed in particolare gli art.23, 56, 57, 62, 63, 64, che si richiamano per quanto non in contrasto con le presenti norme, le norme del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge vigenti.
3. Fanno parte integrante delle presenti Norme le schede allegate relative al patrimonio edilizio esistente e alle aree di completamento.
4. ***L'allegata appendice contiene ulteriori disposizioni cautelative per l'inserimento ambientale delle costruzioni.***
Tali disposizioni desunte dall'analisi del tessuto edilizio esistente collinare, tendono a favorire l'inserimento degli interventi di recupero e di completamento nel paesaggio secondo principi di continuità, di compatibilità e di coerenza. Nel caso di non ottemperanza alle indicazioni contenute nell'appendice, il progettista deve argomentare motivatamente i criteri progettuali adottati, dimostrandone la migliore efficacia rispetto a quelli indicati, al fine dell'inserimento ambientale e della contestualizzazione dell'intervento. [(1)]

---

(1) così modificato con emendamento n° 20 del Consigliere Cirri e sub-emendamento dell'Amministrazione

Art. 4 – ATTUAZIONE DEL PIANO

1. L'attuazione del Piano Particolareggiato avviene mediante l'applicazione congiunta e coordinata delle presenti Norme e delle Schede normative di riferimento alle aree e agli edifici secondo quanto previsto dal Programma Pluriennale di Attuazione, ***qualora vigente***, per gli interventi in esso ricompresi. [2]

2. Tutti i progetti relativi agli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, anche non in sito, di ampliamento oltre il 20% delle SLP e delle superfici coperte esistenti, le sopraelevazioni oltre 50 cm., debbono, oltre alle documentazioni richieste in base alle norme vigenti, essere corredati di idonei elaborati di verifica di impatto ambientale costituiti almeno da:

1) documentazione fotografica con viste del paesaggio interessato da vicino, da lontano e dagli spazi pubblici circostanti (esistenti ed in progetto) con relativi punti di vista;

2) inserimento ambientale con impatto visivo sul paesaggio dei manufatti in progetto, edifici, recinzioni, alberatura di alto fusto, in progetto, con tecniche grafiche e/o fotografiche, con specifica attenzione ai punti di vista panoramici;

3) rendering fotografico con ipotesi di coloriture dei materiali.

3. Gli interventi di cui al comma precedente non possono quindi essere assentiti ~~previa~~ *con* dichiarazione di inizio attività. [3]

4. Tutti gli interventi, sia di nuova costruzione che di recupero, devono comunque adottare regole insediative, compositive, lessicali, in linea con i caratteri dell'architettura rurale di cui all'appendice allegata *come specificato all'art. 3 comma 4.* [4]

---

(2) così modificato con emendamento n° 1 del Gruppo Consiliare di Forza Italia e sub-emendamento dell'Amministrazione

(3) così modificato con emendamento n° 4 dell'Amministrazione

(4) così modificato con emendamento n° 21 del Consigliere Cirri e sub-emendamento dell'Amministrazione

Art. 5 – ARTICOLAZIONE NORMATIVA DELLE AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO E TIPI DI INTERVENTO.

1. Le aree ricomprese nel perimetro del presente piano particolareggiato, in coerenza con le indicazioni del vigente P.RG.C. e ad integrazione di esse, sono articolate dal punto di vista delle destinazioni d'uso ammesse nei seguenti ambiti: ***(D)***

a) aree destinate ad attività agricole costituite da aree a coltura, prati, prati-pascolo ed incolti in cui vanno incentivate la valorizzazione ed il recupero delle colture a più alto contenuto paesistico oltre che economico, e rimpianto di attività agroturistiche o turistiche (PP1A e PP1AT) ***(E)***

b) aree prevalentemente destinate a bosco che, per le particolari condizioni di fragilità dal punto di vista idrogeologico o per il particolare valore dal punto di vista naturalistico, paesistico ed ambientale o archeologico, debbono essere considerate inedificabili e riservate al ristabilimento di condizioni di equilibrio ecologico (PP1B);

c) aree di completamento edilizio, destinate alla migliore definizione del perimetro edilizio verso la collina e alla contestuale realizzazione di punti di accesso alla rete pedonale e ciclabile collinare (PP1C).

d) aree a capacità insediativa esaurita costituite da edifici di recente impianto a destinazione prevalentemente residenziale e comunque extra-agricola e loro pertinenze, da mantenere e trasformare in vista di un migliore inserimento ambientale (PP1D);

2. I tipi di intervento ammessi sono quelli specificati all'art.23 delle NTA del P.RG.C. vigente e agli art.29, 30, 31, 32, 33 e 34 delle presenti norme ed indicati nelle tavole 4 e nelle allegate schede, con le seguenti sigle:

1. R: restauro e risanamento conservativo
2. REIE, RERIR, RIRER: ristrutturazione edilizia con vincolo di mantenimento della facciata, degli elementi pregevoli interni od esterni
3. RUSA, RUE: ristrutturazione edilizia senza ampliamento volumetrico
4. RUCA: ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico
5. DR: Demolizione e ricostruzione
6. D: Demolizione senza ricostruzione.

(D) Oltre i successivi ambiti il Piano Paesaggistico Provinciale ha inserito all'interno dell'area PP1 le seguenti zone VP3.1, Vn1.2, PS2.1, NF2.1 e NR3.1 per le quali si rimanda alle norme del P.R.G.C .

(E) Il Piano Paesaggistico Provinciale ha incluso anche le aree E ed Em, che ricadono all'interno della perimetrazione del PP1, per le quali si applica la normativa del Piano Paesaggistico Provinciale e dell'ambito PP1A del PP1 della collina di Pinerolo.

PARTE II - NORME RIGUARDANTI L'AMBITO AGRICOLO (PP.1A E PP.IAt) *(E)*

(E) Il Piano Paesaggistico Provinciale ha incluso anche le aree E ed Em, che ricadono all'interno della perimetrazione del PP1, per le quali si applica la normativa del Piano Paesaggistico Provinciale e dell'ambito PP1A del PP1 della collina di Pinerolo.

Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELL'AMBITO AGRICOLO

1. Nell'ambito agricolo PP1A-PP1At sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
1- abitazioni agricole;
2 - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata così articolati:
2.1 - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamento di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
2.2 - serre fisse per colture aziendali;
2.3 - allevamenti aziendali per suini;
2.4 - allevamenti aziendali di bovini ed equini;
2.5 - allevamenti aziendali di capi minori;
3 - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, - zootecnici e forestali dell'azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo);
4 - strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, rimesse per macchine agricole contoterzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc...);
5 - pozzi e laghi per uso irriguo, impianti di acqua coltura, vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica.
2. Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva agricola sono inoltre le destinazioni indicate al successivo art.20. Per queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici extragricoli esistenti alla data di adozione del P.P., e per i quali è ammessa la variazione di destinazioni d'uso ai sensi del successivo art.20.
3. Per gli interventi di cui al precedente comma 1, numero 5, è richiesta la sola autorizzazione.
4. Per gli altri interventi la concessione, fatto salvo quanto previsto aU'art.9 della L. 10/77 si intende onerosa; in particolare gli interventi di cui ai punti 3 e 4 del comma 1 precedente sono sottoposti a regime di concessione onerosa indipendentemente dalla natura dei concessionari e per essi ~~può essere~~ ***è*** prevista l'attuazione ***attraverso una Concessione Convenzionata o, di comune accordo,*** attraverso uno strumento urbanistico esecutivo. [(5)]
5. Il rilascio della concessione gratuita o dell'autorizzazione per l'edificazione di nuove abitazioni rurali e per i fabbricati funzionali di cui al punto 2 del 1° comma, nonché per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sugli edifici esistenti è subordinato alla stipula di un atto pubblico unilaterale trascritto che preveda il mantenimento della destinazione agricola per gli immobili interessati.

---

(5) così modificato con emendamento n° 1 del Consigliere Cirri e sub-emendamento dell'Amministrazione

Art. 7 - SOGGETTI TITOLARI DI CONCESSIONE NELL'AMBITO AGRICOLO (PP1A-PP1At)

1. Per il conseguimento delle finalità del P.P. nell'ambito agricolo la concessione per gli interventi previsti può essere rilasciata soltanto a determinate categorie di soggetti a seconda del tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo.
2. Tali soggetti sono così definiti per la realizzazione delle abitazioni agricole e dei fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda:
a) gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e della legge regionale 8 agosto 1997, n.49, anche quali soci di cooperative;
b) i proprietari dei fondi, e chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
c) gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R,12/10/1978, n.63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art.25 della L.R.56/77 e succ.mod., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata al momento della presentazione dell'istanza ad edificare.
3. Tutte le altre concessioni relative alle altre destinazioni di cui al (*) secondo comma dell'articolo precedente e relative agli interventi di recupero sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Art. 8 – APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI AGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi- urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.
2. Per gli interventi di cui al punto 1 (abitazioni agricole) e punto 2 (fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola) del comma 1 dell'art.6 gli indici di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi agli interventi di tipo 2.3 (allevamenti aziendali di suini), 2.4 (allevamenti aziendali di bovini ed equini) e 2.5 (allevamenti aziendali di capi minori) i quali non sono reciprocamente cumulabili.
3. Per gli interventi classificati di tipo 4 di cui al punto 4 del comma 1 dell'art.6, gli indici di utilizzazione fondiaria, non sono né cumulabili reciprocamente né con gli altri interventi ammissibili in zona agricola.
4. E'ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda **che abbia il centro aziendale nell'area PP1**, anche non contigui purché ricompresi nell'area PP1 **ai fini della realizzazione dell'abitazione agricola; anche esterni all'area PP1 ai fini della realizzazione di tutti gli altri interventi**. Il trasferimento della cubatura a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.
5. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.
6. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 4° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
7. Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.
8. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al netto delle superfici dei terreni incolti ed abbandonati e la lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.
9. In ogni caso (*) la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare una superficie lorda di pavimento di 500 mq.
10. Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lett.c) dell'art.2 della L.R31/7/1984, n.35.
11. Ai soggetti di cui alla lettera a) del 2° comma dell'articolo precedente è comunque concesso, in supero rispetto all'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici definiti agli articoli successivi, l'ampliamento "una tantum" di 50 mq. di SLP per le abitazioni agricole, per le costruzioni rurali di servizio e per gli allevamenti aziendali.

Art. 9 – VARIAZIONE DI DESTINZIONE D'USO

1. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso nei seguenti casi:

A) Residenza agricola e annessi colonici tradizionali.

E' ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale extra-agricola dei volumi abbandonati:

a) nei casi previsti dall'art.25 decimo e undicesimo comma della L.R.56/77 e successive modificazioni;

b) nei casi in cui, appartenendo l'edificio ad una azienda agricola attiva, la richiesta di variazione di destinazione d'uso sia conseguente alla presentazione di una relazione tecnica asseverata da tecnico competente in cui si dimostri che il volume non è più necessario alle esigenze produttive dell'azienda;

c) nei casi documentati di abbandono.

B) Volumi agricoli specialistici.

La trasformazione di destinazioni d'uso dei volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento e deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro agli usi indicati al successivo articolo 20, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole o di servizio all'agricoltura;

C) Volumi a destinazione d'uso extra-agricola.

Le varianti di destinazione d'uso sono ammesse solo all'interno delle destinazioni d'uso compatibili con l'ambito produttivo agricolo precisate all'art.20.

Art. 10 – COSTRUZIONI DI ABITAZIONI AGRICOLE

1. Per gli interventi riguardanti costruzioni di abitazioni agricole sono richieste le seguenti condizioni:

1) esistenza di una quantità di terreni coltivati, nell'area PP1, tale da dare luogo ad un numero di "giornate lavorative" annue, calcolate mediante l'uso della tabella B allegata, non inferiore a 200 **ovvero a 104 nel caso di attività agroturistiche, autorizzate ai sensi della L.R.38/95;**
2) assenza, nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti ed in proprietà all'adozione del presente P.P. che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, o ampliamento all'abitazione predetta in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo - da parte del proprietario - di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o agli altri usi indicati al successivo articolo 20 ove recuperabili a tale scopo; l'obbligo di cui dianzi è assunto con atto unilaterale trascritto recante anche l'indicazione del termine temporale entro il quale deve intervenire la destinazione sovra descritta; l'atto e la nota di trascrizione sono allegati all'istanza di rilascio della concessione edilizia.

2. La densità fondiaria degli interventi di cui al comma precedente, non potrà comunque superare quelle così stabilite, con riferimento alle effettive colture in atto o a quelle in progetto, e non a quelle risultanti al catasto terreni:

a) terreni a colture orticole e floricole specializzate e per colture protette in serre fisse: mq./mq. 0,01 pari a mc./mq.0,03 (Df);

b) terreni a colture legnose specializzate: frutteto mqVmq.0,005 pari a mc./mq.0,015 (Df), vigneto mq./mq.0,007 pari a mc./mq.0,021 (Df);

c) terreni a seminativo e a prato permanente: mq./mq.0,003 pari a mcVmq.0,009 (Df);

d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mq./mq. 0,001 pari a mc./mq.0,003 (Df) in misura non superiore a 3 ettari per azienda, a meno di interventi di riconversione da ceduo ad alto fusto, con le garanzie di cui al comma 6, nel qual caso detto limite è pari a 5 ettari per azienda;

e) terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mq./mq. 0,0003 in misura non superiore a mq.300 di SLP per la residenza, pari a mc./mq.0,0009 (Df).

3. Sono inoltre prescritti:

- N. pft max: 2
- H max = altezza massima dell'edificio = m.7,00
- DI = distanza minima dai confini di proprietà = ml.5,00
- D2 - distanza minima da altri edifici residenziali = mi. 10,00.

4. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, purché ricompresi nell'area PP1. Le destinazioni d'uso dei suoli dichiarate nella richiesta di concessione devono corrispondere alle destinazioni d'uso effettivamente in atto, ovvero devono essere indicate le trasformazioni colturali in progetto.

5. Il rilascio della concessione gratuita o dell'autorizzazione per l'edificazione di nuove abitazioni rurali e per i fabbricati funzionali di cui al punto 2 del 1° comma dell'art.6, nonché per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sugli edifici esistenti è subordinato alla stipula di un atto pubblico unilaterale trascritto che preveda il mantenimento della destinazione agricola per gli immobili, le classi di colture in atto e in progetto, l'eventuale vincolo di trasferimento di cubatura, e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

6. Nel caso che siano previsti interventi di trasformazione delle colture per l'applicazione degli indici di cui al comma 2° ed interventi di miglioria all'assetto dei suoli, sistemazioni idrauliche e del terreno **e l'inizio di attività agroturistiche**, il concessionario deve prestare al Comune idonee garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere previste.

Art. 11 – COSTRUZIONI DI FABBRICATI DI SERVIZIO

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Superficie minima di proprietà (Sm) = 10.000 mq.
- SLP **accessoria** = 100 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 50 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la Sm; **si computa come SLP accessoria anche la superficie coperta delle tettoie e delle strutture aperte**
- DI = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.
- D2 = distanza minima da edifici residenziali = ml. 10
- H. max : m.**7,00**
- N.pft : 2.

2. Per le costruzioni rurali di servizio nel caso di lotti inferiori ai 10.000 mq. ma superiori al minimo assoluto di mq.2.000, vale l'indice fondiario di superficie (Df) di 0,001 mqVmq. con un minimo comunque sempre ammissibile di mq.6.

3. Le costruzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata o a faccia vista, con tetti in coppi.

4. L'altezza massima per i fabbricati di servizio, e per gli altri manufatti di cui agli artt. 13,14,15,16 seguenti, viene computata come distanza tra la quota del terreno sistemato e la quota di gronda.[6]

---

(6) così modificato con sub-emendamento dell'Amministrazione

Art. 12 – COSTRUZIONI DI SERRE FISSE E MOBILI

«1.

1. Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
DI = ***disianza minima dai confini di proprietà*** = 5 mt.
Df = 0,5 mq./mq. da computarsi sulle aree a coltivazione orticola o floricola H = **3,50** mt. ***al colmo*** [7]

2. Le serre mobili stagionali tipo "tunnel", costituite da elementi smontabili, privi di zoccolature in muratura, possono essere realizzate esclusivamente su terreni con pendenza inferiore al 20%, e per un rapporto di copertura non superiore a 2/3, ~~**fatti salvi i limiti**~~ ***e nei limiti delle distanze*** **di codice civile.** [8]

---

(7) così modificato con emendamento n° 5 del Consigliere Cirri e sub-emendamento dell'Amministrazione

(8) così modificato con emendamento n° 5 dell'Amministrazione

Art. 13 – COSTRUZIONI DI FABBRICATI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI BOVINI-EQUINI DI TIPO AZIENDALE

1. Per gli allevamenti con carico di U.G.B. (Unità Grosso Bestiame) non superiore a 10 è esclusivamente richiesta una superficie minima di 1 HA di Superficie Agraria Utile (S.A.U.) e il rispetto delle distanze.

2. Per gli altri allevamenti zootecnici di bovini ed equini aziendali, valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie minima di proprietà = 50.000 mq.
- Lotto minimo = 3.000 mq.
- Superficie coperta massima: 1/3 del lotto minimo
- Carico animale massimo:

a) 10 U.G.B. per HA di SAU. per aree irrigue;
b) 5 U.GJ3. per HA di S AU. per aree asciutte con pendenze inferiori al 20%;
c) 2 U.G.B. per HA di S AU. per aree con pendenze superiori al 20%;

- S.L.P. di stalla al netto di tutte le aree di servizio:

a) 4,5 mq. per U.G.B. per stalle a stabulazione fissa e per stalle a cuccette;
b) 6,0 mq. per U.G.B. per stalle a lettiera.

3. Le aree di servizio comprendenti le corsie ' di foraggiamento e le aree di alimentazione e di servizio, corrisponderanno al 3 0% della S.L.P. di stabulazione.

D1 — distanza minima dei confini di proprietà = 5 ml.
D2 — distanza minima da edifici residenziali di terzi = 50 ml.
D3 — distanza minima da aree residenziali =100 ml.
H. max : m.4,50 N. pft : 1.

4. Sono ammesse deroghe relativamente alle distanze in relazione a particolari situazioni ambientali. Per l'ampliamento di stalle esistenti a distanze inferiori, questo dovrà avvenire sul lato opposto alle aree residenziali limitrofe.

«1.

Art. 14 - COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI SUINI DI TIPO AZIENDALE

1. Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri massimi di tipo edilizio-urbanistico:

- Superficie minima di proprietà = 50.000 mq.
- Lotto minimo — 3.000 mq.
- Superficie coperta massima: 1/3 del lotto minimo
- Carico animale massimo:

a) 30 U.G.B. HA di S.A.L. per aree irrigue
b) 20 U.G.B. HA di S.AU. per aree asciutte con pendenza inferiore al 20%;

- S.L.P. di stalla al netto di tutte le aree di servizio: 7,5 mq. U.G.B.

2. Le aree di servizio, comprendenti gli spazi di transito, corrisponderanno al 30% della S.LP. di stabulazione.

D1 = distanza minima dai confini di proprietà — 5 ml.
D2 — distanza minima da edifici residenziali di terzi = 100 ml.
D3 = distanza minima da aree residenziali = 300 ml.
D4 = distanza minima dai nuclei rurali = 200 ml.
H. max:m.4,50 N.ptf: 1

Art. 15 - COSTRUZIONE DI FABBRICATI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI CAPI MINOR| DI TIPO AZIENDALE

1. Per gli allevamenti di zootecnia minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico massimi:

- Superficie minima di proprietà = 10.000 mq.
- Lotto minimo: 3.000 mq.
- SLP =100 mq. per ettaro di superficie agricola utilizzata

D1 = distanza minima dai confini di proprietà = 5 ml.
D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 100 ml.
D3 = distanza dalle aree residenziali: 150 ml.
D4 = distanza dai nuclei rurali : 100 ml.
D5 = distanza da edifici residenziali: 50 m.
H.max:m.4,50
N. pft: l

Art. 16 - COSTRUZIONI PER IMPIANTI PRODUTTIVI E ATTREZZATURE TECNICHE

«1.

1. Per interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
- Lotto minimo = 5.000 mq.
Df = 0,4 mq./mq.
D1= distanza minima dai confini di proprietà = 20 ml.
D2 = distanza minima da edifici residenziali di terzi = 20 ml.
D3 = distanza dalle aree residenziali = quelle previste dal Regolamento di Igiene per i singoli impianti
D4 = distanza da edifici residenziali = quelle previste dal Regolamento di Igiene per i singoli impianti
Parcheggi di pertinenza degli edifici = 20% di S.L.P.

Art. 17 – COSTRUZIONE DI VASCHE E LAGONI

«1.

1. Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 m. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla certificazione preventiva rilasciata alle autorità sanitarie comunali sentita l'Unità Sanitaria Locale.

Art. 18 - DEFINIZIONE DI ALLEVAMENTO AZIENDALE

«1.

1. Sono da considerarsi allevamenti aziendali di bestiame quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per ha. ed il cui titolare abbia la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi.
2. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall[5]allevatore l'esistenza di un contratto registrato di affitto, di mezzadria, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto.
3. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto registrato.
4. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che — in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo - vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo: l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie.
5. Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui ai precedenti commi.
6. Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici aziendali per più di 200 capi grosso bestiame (U.G.B.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimelo con la indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda: tale studio dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge.
7. Non è consentita la realizzazione di allevamenti di tipo industriale.

Art. 19 - COEFFICIENTE DI CONVERSIONE DEI DATI SULLA CONSISTENZA DEL BESTIAME IN CAPI ADULTI

1. La conversione in capi adulti (Unità Grosso Bestiame) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggere (U.F.) di 1.650 Kcal.

2.

Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

SPECIE BOVINI	U.BA	SPECIE SUINI	U.B A
1. Allevamento		**scrofe**	**0,30**
vacche (oltre 3	**1,00**	**verri**	**0,35**
manze (2-3 anni)	**0,80**	**adulti superiori a 6 mesi**	**0,26**
manzette (1-2	**0,60**	**scrofette 3-6 mesi**	**0,20**
tori	**1,00**	**magroni 3-6 mesi**	**0,24**
torelli	**0,70**	**suinetti fino a 3 mesi**	**0,15**
2. Ingrasso			
vitelli e vitelle	**0,40***		
OVINI		**POLLAME (100 capi)**	
Pecore-montoni	**0,15**	**ovaiole-galli**	**1,30**
Altri soggetti	**0,05**	**pollastri**	**0,50**
CAPRINI		**CONIGLI (100 capi)**	
capre	**0,15**	**adulti riproduzione**	**2,50**
altri soggetti	**0,50**	**giovani da ingrasso**	**1,10**
EQUINI		**TACCHINI-OCHE (100 capi)**	
adulti	**1,00**	**età oltre 6 mesi**	**3,00**
puledri	**0,80**	**età fino a 6 mesi**	**2,00**

Art. 20 - MODALITÀ E TIPI DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO

«1. **1.** Negli ambiti PP1À e PP1At per le destinazioni d'uso agricole sono consentiti con concessione singola interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, fermi restando gli indici di densità fondiaria di cui ai precedenti articoli, e nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede allegate. **Gli interventi di nuova edificazione di serre fisse e allevamenti di cui all'art.6 comma 1 punto 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 sono consentiti solo nelle aree indicate con apposita simbologia (PP1A, PP1At) nelle tavole di P.P. B2 e B4.**

2. Per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole sulla base degli indirizzi di programmazione (P.T.C.) o, in assenza di questi, in quanto non ne è richiesta l'utilizzazione dalle aziende contermini sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento con nuove destinazioni d'uso, previa corresponsione degli oneri relativi ai sensi del comma 3° dell'art.10 della L.10/77, ed a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale secondo quanto indicato nelle allegate schede normative. Le nuove destinazioni ammesse sono:

A- per l'ambito PP1A:

- residenza temporanea e permanente ed attività connesse;
- attività agrituristiche

B- per l'ambito PP1At, oltre a quelle di cui in A:

- attività ricettive e ristorative
- esercizi pubblici
- attività culturali e ricreative per il tempo libero e lo sport;
- attività assistenziali
- studi professionali, centri di incontro e di ricerca, conventi
- maneggi e scuderie.

3. Le destinazioni d'uso di cui in B sono consentite solo alle seguenti condizioni:

- che siano dismesse o vincolate all'uso pubblico le aree a servizi congruenti alla ridestinazione, nella misura di mq.80 ogni 100 mq. di SLP;
- che sia dimostrata resistenza di allaccio fognario o che sia assunto impegno della realizzazione prima del rilascio dell'agibilità, secondo quanto precisato all'art.48 successivo;
- che gli interventi siano effettuati in regime di concessione convenzionata, in cui siano previsti il mantenimento delle destinazioni d'uso e la sanzione in caso di inosservanza degli impegni assunti.

4. L'ampliamento ammesso per gli edifici rurali, abbandonati e per quelli a destinazione extra-agricola è precisato**, *laddove previsto dalle allegate schede normative, all'art.29 per gli edifici di tipo A,*** agli art.31, 32, 33 e 34 rispettivamente per gli edifici di tipo C, D, F e G, **e all'art.51 per le tettoie**. Nel caso di edifici già destinati all'atto dell'adozione del presente Piano Particolareggiato ad usi extra agricoli di cui al punto B del comma 2° del presente articolo è consentito l'ampliamento "una tantum" di ulteriori mq.50, oltre a quelli consentiti in base a detti articoli, per la realizzazione di locali di servizio. [9]

---

(9) così modificato con emendamento n° 14 dell'Amministrazione

5. Per gli interventi di cui al 2° comma gli oneri concessori ricomprendono i costi **relativi alle opere di regimazione idraulica, di sistemazione del suolo e di riassetto ritenuti** indispensabili.

«1. **6.** Negli ambiti PP.1A e PP.1At non è ammessa l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli o merci in genere, baracche e tettoie temporanee, né le modificazioni della permeabilità del suolo, ***ad eccezione degli interventi assentiti dalle presenti norme.*** (10)

---

(10) così modificato con emendamento n° 4 del Gruppo Consigliare di Forza Italia

«1.

PARTE III – NORME RIGUARDANTI L'AMBITO DI FRAGILITA' E DI SENSIBILITA' AMBIENTALE (PP.1B)

Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO, MODALITÀ E TIPI DI INTERVENTO PER L'AMBITO COSTITUITO DA AREE PREVALENTEMENTE INEDIFICATE E BOSCATE, DA AREE CHE AI FINI DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ, PRESENTANO CARATTERISTICHE NEGATIVE DEI TERRENI, INCOMBENTI O POTENZIALI PERICOLI (PP.1B)

1. In questo ambito vincolato alla inedificabilità, giusto quanto disposto dagli arti 13, 24 e 30 L.R.56/77, sono consentiti unicamente la conduzione delle colture agricole e la manutenzione e valorizzazione dell'ambiente naturale. Ai sensi dell'art.31 della L.R.56/77, vi possono essere realizzate le opere previste dal P.T.R.; quelle di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni di acqua o di impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione, e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.
1. E' peraltro consentito il trasferimento della cubatura relativa all'applicazione degli indici di cui all'art.10 sulle aree agricole ricomprese negli ambiti PP1A e PPlAt.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro**,** ~~e risanamento conservativo senza alcun incremento del carico insediativo~~**,** ***risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico nella sagoma esistente, senza alcun incremento del carico urbanistico (CU) come definito dall'art 4 delle N.d.A. del PRGC,*** secondo quanto indicato dalle - schede normative allegate.[11]
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto alla data di adozione del presente piano particolareggiato; nel caso di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole sulla base degli indirizzi di programmazione (PTC) o, in assenza di questi, in quanto non ne è richiesta l'utilizzazione da parte delle aziende agricole contermini sono consentite nuove destinazioni d'uso, previa corresponsione degli oneri relativi ai sensi del 3° comma dell'art.10 della l.n.10/77, ed a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale.
4. Le nuove destinazioni d'uso sono la residenza civile temporanea o permanente, le attività agrituristiche.
5. All'interno di queste aree sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano causare distruzioni, danneggiamenti e modificazioni dell'ambiente naturale; in particolare sono vietati interventi che possano compromettere la sopravvivenza delle specie notevoli rare ed endemiche. Sono inoltre da tutelare gli individui arborei secolari e di particolare forma e dimensione.
6. Non sono ammesse attività estrattive.

---

(11) così modificato con emendamento n° 14 dell'Amministrazione

7. E' ammessa la sistemazione ed il miglioramento delle strade al servizio dei fondi àgricoli e di accesso agli edifici esistenti con previsione di sezioni adatte al rispetto dell'ambiente e del paesaggio circostante evitando scavi e movimenti di terra superiori a m.1,40 rispetto al livello naturale. Il fondo stradale deve essere naturale, o comunque permeabile.
8. Nelle aree prive di strade silvo-pastorali le infrastrutture concernenti l'utilizzazione e l'esbosco di prodotti forestali devono essere effettuate secondo le prescrizioni della competente autorità forestale.
9. E' prescritta la formazione o la risistemazione delle scarpate e delle necessarie opere di sostegno e contenimento secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica con l'impiego di materiali tradizionali.
10. Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi inglobanti eventuali reti metalliche plastificate, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali da realizzarsi con staccionata in legno. Sono peraltro consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione di recinzioni esistenti, anche a parete piena, ed il loro completamento mantenendone le caratteristiche costruttive originarie
11. Nel caso di interventi interferenti comunque con il sottosuolo ricadenti all'interno delle aree di interesse archeologico indicate nelle tavole di P.P. è fatto obbligo di segnalare preventivamente alla Soprintendenza ai Beni Archeologici l'inizio dei lavori
12. Le opere di scavo devono avvenire con modalità concordate con la Soprintendenza Archeologica.

.

PARTE IV – NORME RIGUARDANTI L'AMBITO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO (PP.1C)

Art. 22 - DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle aree di completamento edilizio indicate nelle tavole del presente Piano Particolareggiato, sono consentiti interventi di nuova costruzione tendenti alla migliore definizione del perimetro edilizio verso la collina ed alla contestuale realizzazione di punti di accesso alla rete pedonale e ciclabile collinare. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e le attività connesse con la residenza.

Art. 23 – PARAMETRI DI INTERVENTO

1. Le aree di completamento edilizio PP1C sono dotate di un indice di densità territoriale di mq./mq.0,10 e di un indice di densità fondiaria di ~~mq/mc~~ ***mq/mq.***0,30. [12]

2. Gli interventi di completamento devono rispettare le indicazioni pianovolumetriche contenute nelle tavole di progetto del presente Piano Particolareggiato e nelle allegate schede normative ed i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima degli edifici: **mt.7,00,**
- numero dei piani degli edifici: due fuori terra oltre all'eventuale sottotetto da computare nella SLP;
- distanza minima dai confini: metri 5;
- distanza minima tra pareti finestrate o tra edifici: metri dieci;
- coperture a falde inclinate di tipo tradizionale. Sono ammesse coperture piane purché attrezzate a verde;
- materiali di rivestimento e/o di paramento esterno: intonaco civile, mattone o cotto a vista, zoccolo in pietra;
- colori da coordinare per gruppi di edifici;
- recinzioni a giorno con le seguenti specificazioni:

a. in fregio alle pubbliche vie, di altezza media mt.1,60, con zoccolo di base dell'altezza massima di cm.30 dal livello del suolo sistemato, in muratura a vista, rivestito in pietra o in calcestruzzo gettato a vista;

b. interne alla proprietà con cortine verdi;

- formazione di manufatti in fregio alla pubblica via da inserire nelle recinzioni per la sistemazione dei cassonetti di raccolta rifiuti.

---

[12] così modificato con emendamento n° 8 del Consigliere Cirri

Art. 24 – MODALITA' DI INTERVENTO

.

1. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi tramite concessione convenzionata e quindi sono subordinati alla presentazione di un progetto esteso all'area indicata nelle tavole di Progetto del presente Piano Particolareggiato, e della relativa Convenzione in cui siano definiti i criteri e le modalità per la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nelle allegate schede normative e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.

2. La Convenzione deve essere estesa all'intera area di completamento PP1C singolarmente perimetrata o, in subordine, alle aree rappresentanti i *¾* della proprietà complessiva, con ricorso alle procedure di cui all'art.46 della LR56/77, e deve prevedere la completa urbanizzazione dell'area stessa quale condizione indispensabile per ottenere l'abitabilità degli edifici.

.

PARTE V - NORME RIGUARDANTI L'AMBITO A CAPACITA' INSEDIATTVA ESAURITA (PP1D)

Art. 25 - DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle aree a capacità insediativa esaurita costituite da edifici di recente impianto a prevalente destinazione residenziale e comunque extra-agricola e loro pertinenze non è prevista ulteriore insediabilità, ma il semplice mantenimento in efficienza degli edifici esistenti.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato; nel caso di edifici ad uso produttivo o comunque ad uso non residenziale in cui vengano meno le attività in corso sono consentite nuove destinazioni d'uso, previa corresponsione degli oneri relativi, ai sensi del 3° comma dell'art.10 della l.n. 10/77.

3. Le nuove destinazioni d'uso ammesse oltre alla residenza sono:

- attività ricettive e ristorative
- esercizi pubblici
- attività culturali e ricreative per il tempo libero e lo sport
- maneggi e scuderie

4. E' altresì ammessa la ridestinazione di edifici già a residenza oltre che alle destinazioni d'uso di cui al comma precedente, ad uffici privati, sempre previa corresponsione degli oneri relativi.

5. E' infine ammessa la ridestinazione a residenza civile degli edifici realizzati con concessione gratuita per la residenza agricola, previa corresponsione degli oneri relativi, nel caso di cessazione dell'attività agricola.

Art. 26 - TIPI DI INTERVENTO

1. (*) I tipi di intervento ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione di tipo A e di tipo B, l'ampliamento, **secondo quanto indicato dalle schede normative allegate**.

2. (*) Gli ampliamenti per le unità **edilizie (edifici)** esistenti alla data di adozione del presente P.P., ammessi per una volta sola nel periodo di validità del P.P., e solo per le destinazioni residenziali, saranno dimensionati secondo i criteri del comma 23 dell'art.53 del P.R.G., **con il limite massimo di mq.35**, ***salvo quanto diversamente prescritto dagli art 31 comma 8 e 32 comma 8***, **secondo il metodo di calcolo che segue:** [13]

a. per unità **edilizie** residenziali **(edifici)** con SLP sino a mq.100 l'incremento massimo ammesso è di mq.35 **di S.L.P.;**
b. per unità **edilizie** residenziali con SLP **ricomprese fra mq.100 e mq.135 l'incremento massimo ammesso è pari alla differenza tra la superficie esistente e mq.135**;
c. **per unità edilizie residenziali con SLP superiore a mq.135 nessun incremento è ammesso**.

3. (*) Gli incrementi di cui ai punti a) e b) potranno essere fruiti anche con sopraelevazioni, ma limitatamente alle costruzioni (o alle parti di esse) attualmente costituite da un solo piano fuori terra o comunque con altezza inferiore ad altre parti dell'edificio principale e nel rispetto dell'altezza massima di m.**7,00**.

4. (*) E' altresì ammesso, ove nelle schede normative allegate è consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, l'intervento di demolizione e ricostruzione a parità dì cubatura e di SLP anche non in sito, ma nella stessa area fondiaria di proprietà dell'edificio demolito, con l'utilizzo delle stesse opere infrastrutturali e di sistemazione del suolo e con il rispetto delle aree a verde esistenti indicate nelle tavole di P.P.: la cubatura e la SLP ricostruibile è quella esistente *alla data di adozione definitiva del presente piano,* sulla base della ~~originarie~~ concessione edilizia (ovvero esistente alla data del 28/1/1977 per gli edifici antecedenti), senza tenere conto degli ampliamenti *volumetrici* **realizzati eventualmente in precedenza sulla base del P.RG.G vigente o dell'art-27 delle NdA della Variante n.8 del P.RG.C. antecedente**.

---

[13] così modificato con emendamento n° 8 del Gruppo Consigliare di Forza Italia

Gli ampliamenti **fuori sagoma** e le demolizioni e ricostruzioni a parità di cubatura e di SLP anche non in sito, sono consentiti solo previa dimostrazione che detti interventi contribuiscano al miglioramento igienico e all'inserimento ambientale delle costruzioni, **con l'adozione di regole insediative compositive, lessicali** in linea con i caratteri dell'architettura rurale, **di cui all'appendice allegata, parte B,** che non si superi comunque il limite di densità fondiaria di mq.0,50/mq. e che si rispettino le distanze dai confini e dalle strade fissate al successivo art.49. [14]

5. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione anche non in sito e di modifica di destinazioni d'uso devono essere realizzati i parcheggi privati nella misura definita all'art.27 delle NdA del P.R.G.C.

---

[14] così modificato con emendamento n° 9 del Gruppo Consigliare di Forza Italia e con sub-emendamento del Consigliere Forgia e sub-emendamento dell'Amministrazione

Art. 27 – MODALITA' DI INTERVENTO

1. Gli interventi di cui al precedente articolo sono tutti assentibili ad autorizzazione o concessione singola.
2. Nel caso di interventi comportanti comunque modifica di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui all'art.25 è prescritta la concessione convenzionata, nell'ambito della quale debbono essere indicate le aree da dismettere o vincolare all'uso pubblico nella misura di mq.80 ogni 100 mq. di SLP.

.

PARTE VI - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 28 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

1. I rilevamenti, compiuti sul patrimonio edilizio esistente, organizzati in schede complete di estratto pianimetrico e di documentazione fotografica, hanno consentito di procedere alla classificazione di ogni sìngolo edificio attraverso la individuazione delle seguenti tipologie:
a- edifici residenziali uni o plurifamigliari privi di pregi stilistici e di interesse ambientale
b- edifici residenziali uni o plurifamigliari recenti dotati di parco e/o giardino (ville) c- insediamenti agricoli tradizionali dotati di parti civili con rustici annessi (antiche cascine)
d- insediamenti o edifici di particolare interesse aventi caratteristiche di pregio architettonico e ambientale
e- nuovi edifici residenziali previsti all'interno delle aree di completamento PP1C
f- edifici recenti e nuove strutture al servizio delle attività agricole
g- insediamenti misti costituiti da fabbricati con caratteristiche civili e da strutture produttive di modesta entità.
2. Tale classificazione costituisce riferimento-base per le prescrizioni fomite dalla scheda normativa di ogni edificio che governa ogni processo di trasformazione previsto dal presente progetto.

Art. 29 -INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI UNI O PLURIFAMIGLIARI PRIVI DI PREGI STILISTICI E DI INTERESSE AMBIENTALE (TIPO A)

1. Gli edifici residenziali di recente impianto uni e plurifamigliari sono stati costruiti senza particolare riferimento all'ambiente in cui sono inseriti e non hanno prodotto un significativo miglioramento della qualità e del contenuto culturale: si tratta, anzi di interventi indifferenti alle peculiari caratteristiche ambientali che tendono alla omologazione del prodotto edilizio.

2. Conseguentemente si ritiene che gli edifici appartenenti a questa classe possano essere regolamentati in modo omogeneo, indifferentemente rispetto alla loro localizzazione.

3. Non essendo presenti problemi di riabilitazione o di riqualificazione sotto l'aspetto tecnologico e funzionale l'obbiettivo è quello di consentirne il mantenimento in efficienza attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. Nello stesso tempo, nella convinzione che oggi esista una maggiore consapevolezza e capacità di cogliere gli aspetti peculiari e caratterizzanti dell'ambiente insediativo si possono ammettere anche interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, così come disciplinati dall'~~art.26 delle NdA del P.R.G.C.~~ ***art 5 comma 2 delle presentì NdA,*** tendenti a migliorare l'inserimento ambientale degli edifici eliminandone i caratteri più estranei al contesto[15].

---

(15) così modificato con emendamento n° 9 dell'Amministrazione

Art. 30 - INTERVENTI AMMISSIBILI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI UNI O PLURIFAMIGLIARI RECENTI DOTATI DI PARCO O GIARDINO, VILLE (TIPO B)

1. Gli edifici residenziali di recente impianto uni e plurifamigliari sono del tutto simili quanto a caratteri tipologici agli edifici di cui all'art. precedente.
2. Conseguentemente si ritiene che gli edifici appartenenti a questa classe possano essere regolamentati in modo omogeneo, indifferentemente rispetto alla loro localizzazione.
3. Non essendo presenti problemi di riabilitazione o di riqualificazione sotto l'aspetto tecnologico e funzionale l'obbiettivo è quello di consentirne il mantenimento in efficienza attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Nello stesso tempo, nella convinzione che oggi esista una maggiore consapevolezza e capacità di cogliere gli aspetti peculiari e caratterizzanti dell'ambiente insediativo si possono ammettere anche interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, così come disciplinati dall'~~ art.26 delle NdA del P.R.G.C.~~ ***art 5 comma 2 delle presenti NdA,*** tendenti a migliorare l'inserimento ambientale degli edifici eliminandone i caratteri più estranei al contesto[16].

---

[16] così modificato con emendamento n° 9 dell'Amministrazione

Art. 31 - INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI INSEDIAMENTI AGRICOLI TRADIZIONALI DOTATI DI PARTI CIVILI CONRUSTICI ANNESSI -ANTICHE CASCINE - (TIPO C)

1. Gli edifici ricompresi in questa categoria in realtà sono molto differenziati ed articolati quanto ad impianto distributivo, a qualificazione architettonica, stato manutentivo e destinazioni d'uso e presentano una elevata capacità di adattamento alle condizioni ambientali: si tratta di edifici che in alcuni casi costituiscono un significativo documento della cultura edilizia ed architettonica.
2. Conseguentemente si ritiene che gli edifici appartenenti a questa classe debbano essere regolamentati in modo articolato a seconda delle peculiari caratteristiche tipologiche, dell'intrinseco valore culturale, e della localizzazione sul territorio.
3. Essendo massicciamente presenti problemi di recupero sia sotto l'aspetto fisico, che tecnologico e funzionale l'obbiettivo è quello di recuperarne il contenuto culturale ammettendo tutte le trasformazioni fisiche e funzionali che non ne stravolgano la leggibilità.
4. Sono pertanto, in generale, ammessi gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamento di tutte le parti principali ed accessorie di impianto originario, anche con il recupero e ridestinazione agli usi ritenuti compatibili dalle, norme relative ai diversi ambiti delle parti costituenti volumi virtuali (porticati, logge, fienili, solai), senza limitazioni dimensionali.
5. Negli interventi di recupero del volume virtuale di porticati, loggiati, fienili si dovranno rispettare i seguenti criteri:
1) le vetrate siano eseguite con disegno uniforme su tutto il fabbricato
2) siano arretrate rispetto a colonne e pilastri e lascino in evidenza gli ordini architettonici originari
3) siano eseguite con vetri trasparenti i più ampi possibile e con strutture leggere tinteggiate in colore scuro, il cui disegno sia coerente con la geometria dell'apertura
4) sia garantita l'aerazione naturale o artificiale di eventuali locali prospicienti i vani vetrati.
6. E' pure consentito l'aumento massimo di 50 cm. delle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei fabbricati allo scopo di migliorare l'assetto statico delle strutture e per l'adeguamento delle altezze dei locali **E' comunque prescritto il mantenimento della pendenza della falda, salvo modeste correzioni per ottenere coerenza con le falde adiacenti, e il mantenimento del manto di copertura in coppi piemontesi in cotto. Gli sporti del tetto devono essere realizzati esclusivamente con il prolungamento dell'orditura in legno**.
7. Contestualmente al recupero dei volumi virtuali di cui sopra si deve procedere alla demolizione di tutte le parti accessorie di recente impianto prive di valore, secondo quanto indicato dalle schede normative allegate.

8. Nel solo caso in cui non si proceda al recupero di volumi virtuali è consentito (ove precisato dalle schede normative) l'incremento delle SLP pari a mq.50 per unità edilizia, previa demolizione delle eventuali parti accessorie di recente impianto, incrementabili di ùlteriori mq.50 nel solo caso di rìdestinazioni ad attività di cui alla lett.b, dell'art.20, comma 2°.

9. ~~Tali incrementi di SLP non possono incrementare la superficie coperta per più del 20% della superficie coperta originaria:~~ ~~**35 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale. E' comunque in ogni caso da rispettare un rapporto massimo di copertura, al ampliamenti avvenuti, pari a 1/8 nel lotto di proprietà.**~~

In concomitanza con gli incrementi di SLP di cui al punto precedente, la superficie coperta può essere incrementata fino ad un massimo del 20% della superficie coperta originaria purché non si superi il rapporto di copertura di 1/8 sul lotto fondiario di pertinenza e non si superi una superficie massima in ampliamento di mq. 100. E' comunque consentito un aumento minimo di superficie coperta di mq. 35 per ogni edificio principale individuato nelle "schede normative" allegate. Le verifiche di cui al presente comma non sono prescritte per gli ampliamenti di superficie coperta previsti all'art 51 ed ivi disciplinati. [17]

10. Gli incrementi volumetrici devono rispettare i rapporti dimensionali esistenti per quanto riguarda lo spessore della manica, le dimensioni delle aperture esterne, la conformazione del tetto, gli elementi aggettanti che devono essere realizzati con l'impiego degli elementi architettonici tradizionali (modiglioni in pietra o acciaio e lastre di pietra, modiglioni in legno e assito in legno).

---

[17] così modificato con emendamento n° 6 dell'Amministrazione

Art. 32 - INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE CON CARATTERISTICHE DI PREGIO ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE (TIPO D)

1. Gli edifici ricompresi in questa categoria in realtà sono molto differenziati ed articolati quanto ad impianto distributivo, a qualificazione architettonica, stato manutentivo a destinazioni d'uso e presentano una elevata capacità di adattamento alle condizioni ambientali: si tratta di edifici che in ogni caso costituiscono un significativo documento della cultura edilizia ed architettonica.

2. Conseguentemente si ritiene che gli edifici appartenenti a questa classe debbano essere regolamentati in modo articolato a seconda delle peculiari caratteristiche tipologiche, dell'intrinseco valore culturale, e della localizzazione sul territorio.

3. Essendo presenti problemi di recupero sia sotto l'aspetto fisico, che tecnologico e funzionale l'obbiettivo è quello di recuperarne il contenuto culturale ammettendo tutte le trasformazioni fisiche e funzionali che non ne stravolgano la leggibilità.

4. Sono pertanto, in generale, ammessi gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia in generale con vincolo di restauro delle superfici esterne di tutte le parti principali ed accessorie di impianto originario, anche con il recupero e ridestinazione agli usi ritenuti compatibili dalle norme relative ai diversi ambiti delle parti costituenti volumi virtuali (porticati, logge, fienili, solai), senza limitazioni dimensionali.

5. Negli interventi di recupero del volume virtuale di porticati, loggiati, fienili si dovranno rispettare i seguenti criteri:

1) le vetrate siano eseguite con disegno uniforme su tutto il fabbricato
2) siano arretrate rispetto a colonne e pilastri e lascino in evidenza gli ordini architettonici originari
3) siano eseguite con vetri trasparenti i più ampi possibile e con strutture leggere tinteggiate in colore scuro, il cui disegno sia coerente con la geometria dell'apertura
4) sia garantita l'aerazione naturale o artificiale di eventuali locali prospicienti i vani vetrati.

6. E' pure consentito l'aumento massimo di 50 cm. delle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei fabbricati allo scopo di migliorare rassetto statico delle strutture e per l'adeguamento delle altezze dei locali. **E' comunque prescritto il mantenimento della pendenza della falda, salvo modeste correzioni per ottenere coerenza con le falde adiacenti, e il mantenimento del manto di copertura in coppi piemontesi in cotto. Gli sporti del tetto devono essere realizzati esclusivamente con il prolungamento dell[9]orditura in legno**.

7. Contestualmente al recupero dei volumi virtuali di cui sopra si deve procedere alla demolizione di tutte le parti accessorie di recente impianto prive di valore, secondo quanto indicato dalle schede normative allegate.

8. Nel solo caso in cui non si proceda al recupero di volumi virtuali è consentito (ove precisato dalle schede normative) l'incremento delle SLP pari a mq.50 per unità edilizia, previa demolizione delle eventuali parti accessorie di recente impianto, incrementabili di ulteriori mq.50 nel solo caso di ridestinazioni ad attività di cui alla lett. b, deirart20, comma 2°.

9. ~~Tali incrementi di SLP non possono incrementare la superficie coperta per più del 20% della superficie coperta originale:~~ ~~**35 mq sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale. E' comunque in ogni caso da rispettare un rapporto massimo di copertura, ad ampliamenti avvenuti, pari a 1/8 nel lotto di proprietà.**~~ ***In concomitanza con gli incrementi di SLP di cui al punto precedente, la superficie coperta può essere incrementata fino ad un massimo del 20% della superficie coperta originaria purché non si superi il rapporto di copertura di 1/8 sul lotto fondiario di pertinenza e non si superi una superficie massima in ampliamento di mq. 100. E' comunque consentito un aumento minimo di superficie coperta di mq. 35 per ogni edificio principale individuato nelle schede normative" allegate. Le verifiche di cui al presente comma non sono prescritte per gli ampliamenti di superficie coperta previsti all'art.51 ed ivi disciplinati.***[18]

10. Gli incrementi volumetrici devono rispettare i rapporti dimensionali esistenti per quanto riguarda lo spessore della manica, le dimensioni delle aperture esterne, la conformazione del tetto, gli elementi aggettanti che devono essere realizzati con P impiego degli elementi architettonici tradizionali (modiglioni in pietra o acciaio e lastre di pietra, modiglioni in legno e assito in legno).

---

(18) così modificato con emendamento n° 7 dell'Amministrazione

Art. 33 - INTERVENTI AMMISSIBILI SUGU EDIFICI RECENTI E NUOVE STRUTTURE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ' AGRICOLE (TIPO F)

1. Gli edifici ricompresi in questa categoria sono edifici di recente impianto adibiti, sia a residenza agricola che ad annessi agricoli, senza particolare riferimento all'ambiente in cui sono inseriti: anche in questo caso si tratta di edifici indifferenti al contesto ambientale.

2. Conseguentemente si ritiene che gli edifici appartenenti a questa classe possano essere regolamentati secondo i criteri già delineati per gli edifici di tipo A e B, anche se occorre tenere presente che, a differenza di questi, si tratta di edifici legati alla conduzione agricola.

3. Sono pertanto in generale consentiti sia gli interventi di tipo manutentivo, sia gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di demolizione **e, solo nei cast individuati nelle schede normative, di demolizione e ricostruzione** (*). Gli interventi di ampliamento sono ammissibili nel rispetto dei parametri indicati nella parte II delle presenti norme, nel solo caso di permanenza dell'attività agricola. In caso di cessazione dell'attività agricola sono consentiti **per gli edifici di tipo residenziale** gli **interventi** previsti all'art.26 delle presenti norme, **cosi come specificato nelle allegate schede, mentre per gli altri edifici non residenziali ricadenti negli ambiti PP1A e PPIAt, PP1B sono consentiti unicamente gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamento volumetrico, e con destinazioni d'uso non residenziali.**[19]

---

[19] così modificato con emendamento n° 8 dell'Amministrazione

Art. 34 - INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI INSEDIAMENTI MISTI FORMATI DA FABBRICATI CON CARATTERISTICHE CIVILI E DA STRUTTURE PRODUTTIVE DI MODESTA ENTITA'(TIPO G)

1. Gli edifici ricompresi in questa categoria sono edifici di recente impianto di tipo eterogeneo ma a destinazione prevalentemente extra-residenziale ed extra-agricola, ed indifferenti al contesto ambientale.
2. Conseguentemente si ritiene che gli edifici appartenenti a questa classe possano essere regolamentati secondo i criteri già delineati per gli edifici di tipo A e B**.**
3. Sono pertanto in generale consentiti sia gli interventi di tipo manutentivo, sia gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ~~di demolizione e ricostruzione, così come disciplinati dall'art. 26 delle NTA del P.R.G.C., tendenti a migliorare l'inserimento ambientale, eliminandone i caratteri più estranei al contesto, nonché di ampliamento~~, ***nonché di ampliamento, così come disciplinati dall'art.5 comma 2 delle presenti N.d.A***.
1. Gli interventi di ampliamento per le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del presente P.P., ***sono disciplinati dalVart26 delle presenti N.d.A., nel caso di destinazioni residenziali, mentre, per le altre destinazioni extra-agricole,*** sono consentiti "una tantum" sino al 50% della superficie coperta esistente purché non sia superato il rapporto di copertura di 1/8 sul lotto di proprietà al momento dell'adozione del presente Piano Particolareggiato.[20]

---

[20] così modificato con emendamento n° 9 e 16 dell'Amministrazione

.

PARTE VII - NORME SPECIFICHE

Art. 35 - PARCHI E GIARDINI PRIVATI

1. Sugli edifici situati all'interno delle aree che gli elaborati grafici di Piano Particolareggiato individuano, con la legenda "parchi e giardini privati" sono ammessi gli interventi indicati sulle schede allegate alle presenti Norme, secondo le definizioni dell'art.23 delle Norme di Attuazione del PR.G.

2. I suddetti interventi sono consentiti a condizione che il progetto sia corredato, in forma particolareggiata completa di relazione botanica a firma di tecnico specializzato, delle sistemazioni e delle opere d'arte che riguardano gli aspetti vegetazionali volti alla tutela e/o al ripristino del parco da realizzare contestualmente all'intervento sull'edificio e che preveda la piantumazione di prevalenti specie caratteristiche della zona (quercia, faggio, ecc.) come elencati nell'allegato 6.1 costituito dalla Relazione Agronomica (elab. A 6.1 e allegato A).

3. Gli ampliamenti dei parchi e dei giardini privati dovranno essere effettuati con messa a dimora di specie autoctone.

Ogni intervento di ristrutturazione o di costruzione di parchi e giardini dovrà essere autorizzato previa presentazione di progetto, che preveda l'impiego prevalente di specie autoctone o naturalizzate.

Ciò non esclude l'impiego di specie esotiche naturalizzate o di conifere sempreché la loro presenza risulti motivata nel progetto, a livello paesaggistico, ambientale e di micro habitat.

4. Gli eventuali ampliamenti consentiti in base alle norme del presente P.P, non possono comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto e l'alterazione del disegno delle aree a verde.

Art. 36 - STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI

1. Le strade esistenti confermate dal progetto di Piano Particolareggiato, tutte incluse nella classe "F" del nuovo codice della strada, sono suddivise nelle seguenti categorie:

a) Strade principali

Strade di proprietà comunale di larghezza standard mt.6 oltre alle banchine di mt.1,20 salvo nei tratti ove è previsto il mantenimento della attuale larghezza, perla presenza di edifici o recinzioni in muratura da conservare.

b) Strade secondarie

Strade comunali asfaltate di larghezza standard di mt4 oltre ad una banchina pedonale di mt.1,20 salvo nei tratti ove è previsto il mantenimento della larghezza esistente.

c) Strade vicinali o private aperte al pubblico transito

Da asfaltare e sistemare con il mantenimento della larghezza attuale.

d) Strade pedonali percorribili da autoveicoli solo per P accesso alle proprietà da esse servite. Per queste strade è previsto il mantenimento della pavimentazione esistente o la formazione di "guide" in pietra

2. Il progetto di Piano Particolareggiato prevede di dotare la rete stradale esistente di uso pubblico, ove possibile, in corrispondenza dei tratti aventi sezione insufficiente per l'incrocio dei veicoli, di allargamenti e di piazzole di sosta

Tali spazi, da realizzare prevalentemente a monte della sezione stradale esistente, dovranno avere superficie rispondente alle indicazioni cartografiche ed alle relative esigenze funzionali.

3. Saranno inoltre formate piccole aree di parcheggio, attrezzate con panchine e laddove possibile, con fontanelle, nei punti panoramici particolarmente significativi che verranno dotati di barriere di protezione in tubo metallico su fondo semipermeabile.

4. Tali infrastrutture risultano individuate, cartograficamente, dall'elaborato b.2 (progetto generale di uso del suolo) e dall'elaborato b.4 delle prescrizioni normative formato dalla serie di n.16 fogli di mappa catastale.

5. Tutte le opere di adeguamento stradale, le piazzole ed i parcheggi dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa dei muri di sostegno. Le nuove scarpate dovranno essere inerbite e piantumate di arbusti.

6. In linea generale è vietata l'apertura di nuove strade anche all'interno delle proprietà - salvo interventi necessari per prevenzione incendi; per gli interventi di miglioria e di adeguamento devono essere utilizzati, con eventuali lievi modifiche e completamenti, i tracciati esistenti.

Nel caso di assoluta necessità (da comprovare adeguatamente nel progetto) di apertura di nuovi tracciati all'esclusivo servizio dei fondi agricoli, devono essere previste idonee misure di inserimento nell'ambiente evitando, comunque, scavi e movimenti di terra rilevanti ed eseguendo le opere di sostegno, contenimento e presidio con materiali e strutture tradizionali secondo i criteri della bioingegneria forestale.

7. Per tutte le opere relative ad infrastrutture stradali, la cui realizzazione potrà essere effettuata da operatori pubblici e privati, il progetto deve essere corredato da una relazione che specifici le misure adottate per un corretto inserimento nel contesto ambientale. Lungo le fasce di bordo stradale il progetto di P.P. favorisce, anche ai fini di limitare i livelli di inquinamento ambientale, la messa a dimora, con disposizione allineata secondo il tracciato, di alberi di specie autoctone caratteristiche del luogo (v.art.35).

Art. 37 - STRADE E PUNTI PANORAMICI

1. A valle dei tratti di strada indicati come "panoramici" sulle tavole generali di progetto di "uso del suolo" del Piano Particolareggiato (elaborato b.2) e sulla serie delle tavole normative formata da n.16 fogli di mappa catastale (elaborato b.4), non sono ammesse **nuove** recinzioni, manufatti di ogni genere, pali e linee elettriche, siepi e alberature che possano interrompere la visuale aperta verso la pianura o le valli sottostanti. **In ogni caso gli edifici nuovi, ampliati o ristrutturati non dovranno possedere nuovi elementi architettonici a quote più alte della linea posta a mt3 al di sotto del piano stradale "panoramico", salvo i camini** ***non emergenti oltre 1 metro dal colmo.*** (21)

2. I proprietari dei terreni confinanti a valle con le suddette strade panoramiche hanno l'obbligo di mantenere basse ~~le siepi~~ ~~***e sia le siepi, fino ad un'altezza massima di m. 1,00 sopra il piano stradale prospiciente***~~, ~~sia gli alberi in modo che gli stessi siano al almeno~~ ***sia le siepi, le quali potranno avere un'altezza massima di m. 1,00 sopra il. piano stradale prospiciente, sia gli alberi, i quali potranno svilupparsi in altezza non oltre*** mt3 al di sotto del piano stradale onde evitare **la** formazione di fattori di ingombro visivo alla percezione del paesaggio. **Sono esclusi gli esemplari preesistenti di valore naturalistico e paesistico.**(22)

---

(21) così modificato con emendamento n° 10 dell'Amministrazione

(22) così modificato con emendamento n° 10 e sub-emendamento dell'Amministrazione

Art. 38 – PERCORSI PEDONALI

1. Le tavole del Piano Particolareggiato (elaborato b2) individuano, unitamente all'elaborato b.4 formato da n.16 fogli di mappa del Catasto aventi funzione prescrittiva, con riferimento alle ricerche condotte sulla cartografia, catastale, antichi percorsi pubblici da recuperare e riservare ai pedoni per passeggiate ed escursioni nel territorio collinare.
2. Tali tracciati, appartenenti, unitamente ai manufatti pertinenti, al demanio Comunale, dovranno essere ripristinati e riaperti al transito pedonale pubblico a cura della Pubblica Amministrazione o dai privati in caso di interventi anche per i tratti abbandonati o inglobati abusivamente nelle proprietà private.
3. La cartografia indica inoltre i principali percorsi escursionistici nel territorio soggetto a PP. valorizzando, per il loro rilevante interesse storico-ambientale e paesistico, tracciati di antichi passaggi privati da riaprire all'uso pubblico che verranno opportunamente attrezzati con piccole aree panoramiche e strutture adatte alla sosta.

Art. 39 – AREE DI SERVIZIO E DI ATTESTAMENTO

.

1. Il progetto di Piano Particolareggiato individua mediante indicazione sull'elaborato b.2 di "uso del suolo" e sull'elaborato b.4, che forma la serie prescrittiva di n.16 fogli di mappa, alcune aree cardine per l'uso sociale e ricreativo della collina pinerolese da destinare al servizio della città e del suo hinterland.

2. La funzione prevalente di tali infrastrutture di servizio è costituita da attestamenti disposti sui percorsi di conoscenza e di godimento delle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio collinare.

3. Le aree di attestamento saranno attrezzate con parti sistemate a parcheggio e parti a verde adatte alla sosta, al tempo libero per pic-nic ed allo svolgimento di attività sportive con possibilità di raccordo ai percorsi pedonali di cui all'articolo precedente.

Art. 40 - RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

1. Per tali manufatti il progetto di Piano Particolareggiato prescrive, fatte salve norme più restrittive disposte dal Codice della Strada:
a - Recinzioni
Valgono in linea generale, le prescrizioni del Regolamento Igienico Edilizio.
In deroga a dette disposizioni, in caso di recinzioni esistenti a parete piena, è consentita la loro parziale demolizione e ricostruzione od il loro completamento mantenendone le caratteristiche costruttive originarie sempreché non risultino in contrasto con le prescrizioni di cui all'art37 riguardanti strade é punti panoramici.
Nell'ambito del Piano Particolareggiato della collina sono prescritte recinzioni a giorno formate con elementi costruttivi semplici nelle aree di tutela ambientale e nel rispetto dei disposti di cui all'art21, 11° comma, salvo la preesistenza di manufatti di pregio e di antica fattura, di cui è consentita la parziale demolizione e ricostruzione, od il completamento, mantenendone le caratteristiche costruttive originarie.
Recinzioni a rete più alte di quelle consentite dal Regolamento Edilizio sono ammesse solo al servizio di attrezzature sportive purché situate a distanza non inferiore a mt.10 da strade o confini e previa interposizione, nel rispetto delle prescrizioni dell'art.37 , di diaframmi alberati
b - Muri di sostegno
Valgono in linea generale le prescrizioni del Regolamento Igienico Edilizio.
In deroga a dette disposizioni, in caso di preesistenti muri di contenimento di altezza superiore a metri 2, è consentita la loro parziale demolizione e ricostruzione od il loro completamento, mantenendone le caratteristiche costruttive originarie.
Il progetto di Piano Particolareggiato prescrive muri di contenimento in muratura di pietra a secco o rivestiti in muratura di pietra con esclusione di qualsiasi rivestimento in lastre applicate al manufatto salvo in caso di preesistenza di muri di sostegno di pregio e di antica fattura, di cui è consentita la parziale demolizione e ricostruzione od il completamento, mantenendo le caratteristiche costruttive originarie ma nel rispetto delle prescrizioni in altezza e di arretramento dai cigli stradali come specificato in seguito.
2. E' vietato interrompere o deviare con le recinzioni ed i muri di sostegno i rivi, gli impluvi ed in generale gli scarichi delle acque meteoriche.
3. I proprietari sono obbligati a conservare liberi i corsi ed i passaggi d'acqua ed attuare il ripristino sui loro terreni delle bealere esistenti (Bealera del Re) e a consentire la formazione dei nuovi canali di gronda collinare da parte del Comune e secondo le indicazioni fomite dalle tavole dell'elaborato b.5.
4. I nuovi manufatti di recinzione e di sostegno delle terre, o svolgenti entrambe le funzioni, da realizzare in fregio a strade pubbliche o di uso pubblico dovranno essere arretrati dai cigli di mt2,50 salvo che per gli spazi di allargamento e di formazione dei parcheggi descritti all'art.36 delle presenti Norme.
I profili dei paramenti dei muri di sostegno non potranno avere altezza media superiore a mt.2 con un massimo di mt2,50; oltre tali entità i manufatti dovranno essere realizzati a gradoni con formazione di terrazzamenti sistemati con specie sempreverdi della profondità minima misurata da paramento a paramento, di mt.2.

La sistemazione degli accessi alle proprietà da strade pubbliche o di uso pubblico comporta l'arretramento dei manufatti di recinzione e/o di sostegno per una profondità minima di mt.5 dal ciglio stradale interessato e la predisposizione dei necessari spazi esterni di invito e di manovra.

Art. 41 - SERBATOI, DEPOSITI E COPERTURE PRESSOSTATTCHE. AUTORIMESSE

1. Per tali tipi di manufatto il progetto di Piano Particolareggiato prescrive:

a - Serbatoi, depositi

La costruzione di serbatoi dell'acqua o del gas, dei depositi ammessi in base alle presenti norme, è ammessa, con distacco minimo dai confini di mt5, subordinatamente all'obbligo al piantamento di opportune cortine vegetali (alberi, arbusti, rampicanti, sempreverdi a seconda dei casi) atti a mascherare tali manufatti alla vista da tutti i lati.

Tale distanza potrà essere ridotta a mt3,00 qualora vengano adottate soluzioni di tipo seminterrato.

L'impegno dovrà essere garantito da una fidejussione o da una polizza assicurativa dell'importo delle opere di mascheramento da eseguire; la garanzia potrà essere svincolata su relazione dell'Ufficio Tecnico del Comune a lavori ultimati solo ad avvenuto attecchimento della vegetazione di mascheramento.

b-Autorimesse

Le autorimesse non site ai piani terreni dei fabbricati devono essere interrate su tutti i lati anche con riporto di terra, non superiore a mt.1,00, compreso quello di ingresso ove sarà ricavato lo spazio per la rampa. Devono essere coperte totalmente o parzialmente di terreno vegetale per uno spessore minimo di 50 cm. con eventuale formazione di terrazze.

Qualora per ragioni di spazio, chiaramente documentate, non sia possibile il riporto di terra per mascherare il lato a valle, tale lato avrà una lunghezza massima di mt.10, un'altezza massima di mt.2,60 e dovrà essere realizzato con materiali e colori uguali a quelli del fabbricato principale, o rivestiti in muratura di pietra.

Le autorimesse da costruire ai margini di strade, devono essere arretrate dal ciglio stradale di metri 5 per consentire la sosta delle autovetture in ingresso ed in uscita senza ostacolare la circolazione sulla via.

In presenza di fasce di rispetto gli ingressi delle autorimesse devono rispettare la distanza prevista sia a monte che a valle.

Se esistono muri di sostegno della terra a monte della strada sarà obbligatorio un arretramento dell'ingresso di 5 mt dal filo della strada.

I serramenti devono essere in legno di colore naturale scurito opaco oppure del colore dei serramenti dell'edificio principale.

2. Le coperture pressostatiche sono consentite unicamente nelle aree a servizi di interesse pubblico indicate nelle aree PPIAt e PP1D e nel limite di un rapporto di copertura max di **1/4*;* devono essere realizzate con colori tenui (verde chiaro, paglierino)**.

Art. 42 - AREE A COLTURE ERBACEE TRADIZIONALI PREVALENTI (SEMINATIVO, PRATO, PRATO ARBORATO, PASCOLO)

1. Il Piano Particolareggiato ammette interventi di miglioria all'assetto dei suoli a fini agricoli quali sistemazioni idrauliche per lo sgrondo delle acque piovane o per fini irrigui, livellamenti che comportino movimenti di terra in scavo o riporto di profondità superiore allo strato arabile di cm.40 circa che dovranno essere autorizzati ai sensi della L.R.56/77 e s.m.i (vedi art.56 - lettera h, comma 1°).

2. Dette sistemazioni debbono in ogni caso essere realizzate in modo da salvaguardare il contenuto di sostanza organica presente nello strato attivo del terreno per cui eventuali miglioramenti delle cotiche dei terreni investiti a prato, prato arborato e pascolo dovrà avvenire, senza distruzione della cotica prativa naturale, con trasemina su cotica erbosa.

Art. 43 - AREE A COLTURE SPECIALIZZATE (VIGNETI E FRUTTETI)

3. Il Piano Particolareggiato incentiva interventi di nuovo impianto di vigneti e frutteti per il loro elevato contenuto paesistico. A tal riguardo si ricordano gli incentivi di cui ai regolamenti CEE 2078,2081,2092.

4. Qualora gli interventi siano mirati all'impianto di colture legnose specializzate, quali vigneti e frutteti, oltre che le sistemazioni idrauliche ed irrigue descritte all'art.42 che precede, è ammessa la formazione di terrazzamenti o gradoni che prevedano, prevalentemente, la disposizione dei filari secondo le curve di livello anche mediante la costruzione di muretti di contenimento, dell'altezza compresa tra mt.l e mt.1,40, per cui si prescrive l'impianto di vegetazione coprente i paramenti.

Art. 44 - AREE ORTICOLE E FLORICOLE

1. Nelle aree a colture orticole e floricole specializzate è ammessa la costruzione di serre fisse secondo i parametri contenuti all'art.12.

2. Sui medesimi appezzamenti sono ammesse coperture provvisorie stagionali con serre tipo 'tunnel" costituite da strutture interamente trasparenti/***traslucide*** e smontabili, ***normale dall'art 12 secondo comma,*** che potranno coprire al massimo 2/3 della superficie aziendale destinata a colture orticole o floricole come sopra descritta. La superficie dei "tunnel" non può essere sommata a quella delle serre fisse eventualmente esistenti o in progetto, ~~**e possono essere realizzate esclusivamente su terreni con pendenza inferiore al 20%.**~~ (23)(24)

---

(23) così modificato con emendamento n° 15 del consigliere Cirri e sub-emendamento dell'Amministrazione

(24) così modificato con emendamento n° 11 dell'Amministrazione

Art. 45 - AREE BOSCHTVE

.

1. Sono ammessi interventi di forestazione compresi quelli soggetti ad agevolazioni regionali, nazionali o comunitarie.

2. I progetti di recupero di aree boschive sono richiesti solo nel caso in cui siano oggetto delle agevolazioni di cui al 1° comma Nei restanti casi è prescritta la segnalazione dell'intervento corredata da allegato planimetrico. Essi dovranno essere rivolti a

- sviluppare l'arboricoltura da legno inclusa la formazione di filari e siepi alberate semprechè non pregiudichino visuali di interesse paesaggistico e/o panoramico;
- sviluppare il bosco naturale;
- migliorare le aree boschive esistenti mediante diradamenti, infoltimenti, trasformazione di ceduo in fustaia, sostituzione delle acacie con piante autoctone.

3. In tutto il territorio collinare è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, abbattimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico, e cioè aventi a petto d'uomo diametro superiore a cm.40, con l'esclusione degli individui deperenti, delle specie infestanti e delle piante da frutto **nonché gli interventi che possano compromettere la sopravvivenza delle specie notevoli rare ed endemiche. Sono inoltre da tutelare gli individui arborei secolari e di particolare forma e dimensione**.

4. Per l'attuazione della l.n. 113/1992 si indicano le aree a verde pubblico esistenti e previste e le aree a parcheggio pubblico, che dovranno sempre essere alberate.

Art. 46 - FONTANE, CORSI AD ACQUA PERMANENTE O SEMEPERMANENIE AREE UMIDE

1. Il Piano Particolareggiato del territorio collinare conferisce particolare rilievo alle componenti ambientali derivanti dal governo delle acque ed agli interventi volti al recupero e ripristino degli antichi tracciati di canali ed alla eventuale formazione di piccoli invasi atti a svolgere funzioni plurime sia sotto l'aspetto paesaggistico che funzionale per l'agricoltura (irrigazione) e la sicurezza (antincendio) evidenziando, nel contempo, come la formazione di aree umide possa contribuire efficacemente alla trasformazione del territorio in senso naturalistico sia per la flora che per la fauna

2. Gli elementi più significativi possono pertanto essere definiti come segue:

a. Fontane

Si intendono quelle aree in cui le acque affiorano con continuità ed in modo naturale, senza l'impiego di forza motrice, con l'eventuale costruzione di manufatti.

b. Corsi ad acqua permanente o semipermanente

Si intende un canale con fondale in terra o in pietra in cui l'acqua scorre con continuità o con quasi continuità (70-80% dei giorni).

c. Aree umide

Si intendono quelle zone sulle quali l'acqua, per cause naturali od artificiali, affiora o scorre o permane con continuità in superficie.

3. Per essere ritenute tali queste aree devono inoltre:

- avere un fondale in terreno o materiale naturale (argilla, pietra, ecc....);
- avere una sponda con pendenza inferiore a 20°;
- avere una superficie minima di 25 mq.;
- essere collocate in posizione da-avere-almeno-% ore di insolazione diretta giornaliera.

4. La costruzione ex novo o rilocalizzazione degli elementi di cui ai punti a, b, c, deve essere autorizzata ai sensi dell'art.56 lettera h della L.R.56777 e s.m.i.

Se sono previste opere edili deve essere richiesta autorizzazione edilizia.

Art. 47 – ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE PUBBICO

1. E' consentita la installazione di impianti speciali o servizi di reti tecnologiche di interesse pubblico per il trasporto dell'energia elettrica, del gas metano e dei collegamenti telefonici.
2. Le costruzioni destinate a centraline di trasformazione dell'energia elettrica e al servizio delle reti di distribuzione dell'acqua e del gas devono essere completamente interrate.
3. E' consentita altresì la installazione di apparecchiature speciali per il monitoraggio ambientale.

Art. 48 - RETE FOGNANTE

1. Il progetto di Piano Particolareggiato prevede, mediante le indicazioni fomite dalle tavole grafiche in scala 1:2.000 costituenti l'elaborato b.5, il tracciato della rete di fognatura nera, per le zone di territorio collinare contraddistinte da maggiore densità insediativa che si articola nella parte principale costituita dai vari rami dei versanti che confluiscono sulla città e nelle parti secondarie di tipo autonomo dei versanti di Costagrande verso la Val Lemina.
2. La cartografia indica inoltre il tracciato del canale di gronda pedecollinare che l'Amministrazione Comunale intende realizzare per la regolamentazione e lo smaltimento delle acque meteoriche di scorrimento superficiale dai versanti che gravano sulla città.
3. I collettori della rete fognante nera in progetto avranno, a valle, tracciato adiacente al canale di gronda sopra citato.
4. Le reti di fognatura nera indicate in progetto saranno pubbliche per i tronchi adduttori principali e private o consortili, rispettivamente, per i collegamenti ed i rami secondari.
5. Lo smaltimento delle acque reflue dei nuclei frazionali di Gerbido di Costagrande e di Losani avverrà mediante impianto di depurazione consortile a partecipazione pubblica.
6. Le acque meteoriche raccolte da gronde o canalizzazioni debbono essere recapitate nella fognatura comunale, bianca o mista, ove esistente ed idonea, oppure
- addotte con una canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua, dotando la immissione nello stesso di un opportuno dissipatore di energia. Prima del recapito, dette acque debbono essere condotte in cisterne a tenuta, dotate di troppo pieno, dimensionate in ragione di mc.l ogni 100 mq. di superficie impermeabile: nel caso di inesistenza di corsi d'acqua raggiungibili è ammesso il recapito in pozzi perdenti o la sub-irrigazione.
7. Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e quelle di rifiuto degli insediamenti produttivi devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dalla L.319/76 e succ.mod., e dalla L.R. 13/90 e succ.mod.
8. Nell'eventualità in cui si riconosca impossibile per circostanze ***asseverate da un tecnico e*** giudicate ammissibili ~~esclusivamente~~ dall'Amministrazione addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse saranno trattate in un idoneo impianto di depurazione. A tal fine l'Amministrazione promuoverà la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un sufficientemente vasto bacino di utenza. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto della L.319/76 e succ.mod. e della L.R. 13/90 e succ.mod., dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino. (25)

---

(25) così modificato con emendamento n° 6 del consigliere Cirri

9. Nel caso di interventi riguardanti edifici adibiti ad uso civile, e con uno scarico inferiore o uguale a 25 me. al giorno, sono ammessi gli impianti singoli di smaltimento suolo o in sottosuolo quali: vasche settiche di tipo IMHOFF e pozzi perdenti (solo nelle aree in cui le analisi geoidrologiche lo consentano) o sub irrigazione ***secondo le norme e le leggi vigenti al momento del rilascio della Concessione Edilizia.***[26]

10. Nel caso in cui un canale di fognatura nera privata debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su di una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il proprietario del fondo servente non potrà rifiutare la relativa concessione di passaggio e di acquedotto a norma dell'art.534 del Codice Civile ed in seguito ad ordinanza del Sindaco che sarà rilasciata su richiesta dell'interessato, sentito il proprietario del fondo servente.

11. La indennità di servitù di acquedotto e per il passaggio temporaneo nell'altrui proprietà sarà, in caso di disaccordo, attribuita e liquidata dal Giudice ordinario.

12. Nel caso in cui un canale di fognatura nera, pubblica o consortile, debba necessariamente passare, per recapitare alla fognatura nera comunale esistente, su una o più proprietà che intercludono il fondo da servire, il Comune o il consorzio si avvarrà della facoltà concessa dall'art.l e seguenti della legge 3 gennaio 1978 n.l, in base alla quale l'approvazione dei progetti di opere pubbliche equivale a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere stesse, e procederà alla occupazione d'urgenza e all'esproprio dell'area interessata dal passaggio della canalizzazione, o in alternativa, alla costituzione gratuita e perpetua di servitù di passaggio della fognatura nera.

---

(26) così modificato con emendamento n° 7 del consigliere Cirri

Art. 49 – FASCE E ZONE DI RISPETTO

1. Nell'ambito del presente Piano Particolareggiato, sono istituite le fasce di rispetto a protezione di infrastrutture, impianti tecnologici ed elementi naturali. All'interno di esse non sono consentiti interventi di nuovo impianto. Sono ammessi gli interventi di cui ai commi 6-7-8 dell'art.58 delle Norme di Attuazione del P.R.G., con la precisazione che gli ampliamenti di cui al comma 7 sono ammessi per le tipologie per cui le presenti norme li prevedono.

a. Viabilità

Le fasce di rispetto stradale, ad eccezione dei fili di fabbricazione per le aree fabbricabili, poste in fregio a Via Traunstein, sul lato nord, indicati in cartografia, devono rispettare la profondità minima dal ciglio della strada di:

- mt.30,00 per le strade provinciali;
- mt. 10,00 per le strade comunali salvo diversa indicazione cartografica;
- mt.5,00 per le strade vicinali e private aperte al pubblico;
- mt.5,00 per i percorsi pedonali ove indicato in cartografia.

Per le definizioni di ciglio della strada e per la maggiorazione delle fasce di rispetto agli incroci, valgono le prescrizioni degli artt.2 e 5 del D.M. 1/04/1968, n.1404.

In caso di modifica o ampliamento o errato posizionamento sulla mappa catastale della sede infrastrutturale, rimangono immutate le profondità delle fasce di rispetto sopra indicate.

b. Canali e torrenti

La fascia di rispetto del canale irriguo, denominato "Bealera del Re" nonché del canale di gronda che sarà costruito a cura dell'Amministrazione, è di mt. 15,00 misurata dalla sommità della scarpata naturale, o dell'opera spondale.

La fascia di inedificabilità del torrente Lemina (art.27 L.R.56/77) è di 100 mt.

La fascia di vincolo paesaggistico del torrente Lemina (1.431/85) è di 150 mt.

Nelle fasce di rispetto, è vietato ogni movimento di terra, taglio della vegetazione, alterazioni idrauliche del corso d'acqua, ad eccezione del taglio di colture cedue.

Sono consentite opere di presa idraulica, solo se giustificate da attività agricola, previa autorizzazione del Sindaco, sentita la commissione igienico edilizia e la ripartizione lavori pubblici.

c. Elettrodotti

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno una profondità misurata dalla proiezione a terra della condotta, di:

(*)I° - impianti esistenti-edifici esistenti

Per gli elettrodotti esistenti, con tensione a partire da 24 kv, le distanze da edifici residenziali, scolastici; sanitari e con tempi di permanenza superiori alle quattro ore, dovranno rispettare i limiti normati dal D.P.C.M. del 24-04-92 (art5), che prevedono le seguenti distanze dal conduttore più vicino o da cabine elettriche e stazioni e sottostazioni di trasformazione:

a) **linee di 24 kv: mt4**
b) **linee fino a 66 kv: mt.6**
c) **linee fino a 132 kv: mt.10.**

Per le linee a tensione nominale diversa, la distanza di rispetto viene calcolata per interpolazione.
IPer linee di tensione inferiori a 24 kv restano ferme le distanze previste dal D.M. del 16-01-91.
Il risanamento da parte dei gestioni dovrà essere effettuato entro e non oltre il 31-12-2004 (D.P.C.M. del 23-04-92).
II° - impianti esistenti-edifici in progetto
Per gli elettrodotti esistenti, con tensione a partire da 24 kv, le distanze degli edifici residenziali, scolastici, sanitari e con tempi di permanenza superiori alle quattro ore dalla proiezione del baricentro dei conduttori sul terreno sottostante o da cabine elettriche e stazioni e sottostazioni di trasformazione, dovranno essere le seguenti:
a) **per linee di 24 kv: mt.6**
b) **per linee di 66 kv: mt.25**
c) **per linee di 132 kv: mt.40.**
Per le linee a tensione nominale diversa la distanza di rispetto viene calcolata mediante interpolazione di quelle sopra indicate.
III° - impianti in progetto-edifici esistenti Ai fini del raggiungimento di obiettivi di qualità analoghi alla telefonica cellulare (D.M381/98) uniformandosi a quanto già proposto da altre leggi regionali, le distanze di sicurezza da rispettare, nei confronti degli edifici del punto I, riferite alla proiezione del baricentro dei conduttori sul terreno sottostante dovranno essere le seguenti:
a) **per linee di 24 kv: mt.6 - corridoio di rispetto mt.12 di larghezza**
b) **per linee di 66 kv: mt.25 — corridoio di rispetto mt.50 di larghezza**
c) **per linee fino a 132 kv: mt.40 — corridoio di rispetto di mt.80 di larghezza**
d) **per linee fino a 220 kv: mt.70 - corridoio di rispetto di mt.140 di larghezza**
e) **per linee fino a 380 kv: mt.140 — corridoio di rispetto di mt.280 di larghezza.**
La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione,
d. Aree di dissesto
Nelle aree individuate in cartografia come "aree di dissesto" (indicate in cartografia con l'apposito retino ed il numero 3) non è ammesso alcun tipo di nuova costruzione né l'ampliamento di quelle esistenti. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere preceduti dall'apposito studio di sistemazione idrogeologica, come prescritto dall'art.62 e 63 (comma 1-2-3) delle Norme di attuazione del P.RG.
Tutta l'area della collina, escluse le parti pianeggianti esterne alla perimetrazione indicata con il n.2, sono da considerare ad idoneità edilizia condizionata ed assoggettate alle norme di cui ai commi 1-2 e 3 dell'art.63 delle Norme di Attuazione del P.R.G
2. Gli interventi di sistemazione sono descritti sulle schede allegate alla relazione idrogeologica e numerate da 1 a 6. Sono ammesse opere di sistemazione con gabbionature ricoperte di terra o eventuali muri di sostegno che rispettino le prescrizioni dell'art.40.

3. Fatte salve norme più restrittive, in tutto il territorio collinare si deve rispettare una distanza minima dai confini di proprietà di m.5, **salvo minori distanze previo assenso del vicino confinante.** *(27)*
.

---

(27) così modificato con emendamento n° 12 dell'Amministrazionei

Art. 50 – ATTREZZATURE ESTERNE DI ARREDO, TETTI E FACCIATE.

1. Le prescrizioni che riguardano le attrezzature esterne di arredo si possono sintetizzare in:

- le cabine telefoniche debbono essere in vetro e metallo di tipo normale (standard Telecom);
- le panchine ed i tavoli per le aree belvedere e di sosta debbono essere realizzati con l'impiego di materiali tipici della tradizione locale quali il legno e la pietra;
- i pali segnaletici, i cestini per i rifiuti, ecc. potranno avere struttura metallica unita ad elementi di finizione in legno;
- Ì parapetti di protezione dei punti di vista panoramici potranno essere realizzati in pietra o con tecnica mista in pietra e legno oppure ancora in profilati tubolari metallici verniciati

2. Per i nuovi edifici sono prescritti i seguenti materiali:
Rivestimento esterno: intonaco civile o in piastrelle di cotto. Paramento murario in mattoni lavorati a faccia vista.
Coperture: sono ammesse in alternativa: le tegole portoghesi o il coppo anticato purché non in cemento o, ancora, coperture con sistemazioni a verde.
Serramenti: in legno.

3. Negli interventi di restauro non è ammessa la sostituzione dei tetti aventi struttura in legno con strutture in cemento armato, salvo diversa prescrizione antisismica.

4. Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno mantenere l'omogeneità totale nei colori e dei materiali di facciata o delle coperture. Nel caso siano presenti più colori saranno scelti quelli della parte più antica dell'edificio. Sono vietati i rivestimenti lignei e lapidei delle murature esterne salvo gli zoccoli in pietra dell'altezza massima di mt 1.00, da realizzare con lastre di forma regolare con esclusione dell'"opus incertum".

5. I volumi agricoli specialistici di cui ai punti 2, 3 e 4 dell'art.6 precedente devono essere realizzati adottando regole insediative, compositive, lessicali in linea con i caratteri dell'architettura rurale di cui all'appendice allegata. In particolare, l'eventuale ricorso a strutture prefabbricate non può far derogare dall'obbligo di adottare manti di copertura e pendenze delle falde del tetto coerenti con quelli dell'architettura locale; inoltre le tamponature perimetrali, anche in questo caso, devono essere realizzate in muratura intonacata o in mattoni faccia a vista sovrapposta alle strutture prefabbricate.

Art. 51 – SOTTOTETTI, TETTOIE, VERANDE, ARCATE

1. Per i sottotetti ed i locali interrati si applicano le prescrizioni di cui alTart.32, **comma 2 e seguenti** delle norme di attuazione del PR.G.C.

2. Per tutte le tipologie di edifici ad usi extraagricoli negli ambiti PP1A, PP1AT, PP1D è ammessa, ad uso deposito, la ricostruzione delle tettoie aperte esistenti con materiali, colori e coperture analoghe a quelle del fabbricato principale salvo diversa indicazione contenuta nelle schede allegate. In mancanza documentata di spazi esistenti, è ammessa negli ambiti PP1D la costruzione con le caratteristiche di cui sopra, di nuove tettoie aperte delle dimensioni massime di mt.4x3x3, anche in aderenza ai confini (previo assenso del confinante) e nel rispetto del rapporto di copertura complessivo del 25% sul lotto direttamente asservito.

3. In tutto il territorio collinare sono ammessi, per interventi relativi a nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o ricostruzioni, avancorpi e logge vetrate in genere, disposti con orientamento nel quadrante sud-est, sud, sud-ovest, anche in deroga alle SLP consentite dagli indici di zone, purché sorretti da uno specifico studio tecnico che ne giustifichi l'impiego a fini di sfruttamento dell'energia solare passiva.

Le dimensioni e i materiali delle verande, serre, logge, bow-windows, roof pond, ecc., andranno sorrette da un circostanziato progetto del sistema solare passivo o attivo, dal calcolo delle prestazioni del guadagno, termico solare con una stima del risparmio energetico medio annuo che tale sistema è in grado di offrire.

4. Le chiusure delle arcate dovranno sempre essere realizzate con serramenti vetrati salvo nel caso di portoni, che dovranno essere realizzati in legno.

5. Negli interventi di recupero e di nuova costruzione le superfici destinate a tettoie, verande, arcate, portici non devono complessivamente superare il 30% della superficie coperta totale; maggiori percentuali sono consentite nel solo caso in cui si dimostri che la percentuale antecedente agli interventi fosse già superiore a detto limite.

Art. 52 - PUBBLICITÀ', INSEGNE, SEGNALETICA ARREDO URBANO

1. In tutta l'area del P.P. è vietata l'installazione di elementi pubblicitari di ogni genere. La segnaletica indicativa di pubblici esercizi, attrezzature sportive o turistiche è consentita solo tramite cartelli conformi alle tipologie standard prescritte dal codice della strada. Sono vietate le insegne luminose di superficie totale eccedente i 2 mq. e comunque le insegne a cassonetto.

2. Le insegne luminose sono vietate sulla piazza della Chiesa del Colletto, in Via S.Lucia e nella via Vecchia di Costagrande.

Art. 53 -INTERVENTI VOLTI AL CONTENIMENTO ENERGETICO

1. Il Piano particolareggiato favorisce l'adozione di tecnologie destinate all'utilizzo di energie rinnovabili.

2. Per il presente comma si prevede la non applicabilità. (F) ~~I pannelli solari termici e fotovoltaici potranno essere collocati a terra o in copertura, nel rispetto del contesto ambientale di inserimento, e secondo le seguenti prescrizioni vincolanti:~~

A) ~~**- Nelle coperture degli immobili ubicati nelle aree già delimitate ai sensi del D.M. 1.8.1985 - Galassino-Collina di Pinerolo (che include anche aree precedenti vincolate con D.M. 15.1.1943 "terreni in collina S. Brigida e Viale S. Maurizio" e con D.M. 12.5.1966 "zona della collina") è fatto divieto di realizzare impianti fotovoltaici sugli edifici principali degli insediamenti che presentano caratteristiche di pregio architettonico ed ambientale già individuati nel Piano Particolareggiato all'art. 28 con la lettera "d" e normati al successivo art. 32.**~~

~~**Per tale tipologia gli impianti solari/fotovoltaici potranno essere installati esclusivamente sui quali tettoie, garages, porticati ecc. fatte salve comunque le necessarie verifiche degli impatti che gli stessi determinano rispetto alle visuali percepibili dalle strade e dai punti panoramici indicati e tutelati nel P.P. (art. 37 delle N.T.A.)**~~

~~**In dette aree analoghe attenzioni dovranno essere prestate anche per l'apposizione di impianti a terra escludendo la realizzazione, in aree che si offrono ad ampie visuali panoramiche, di interventi estesi su consistenti superfici o che danno luogo a campi fotovoltaici.**~~

B) ~~**- Nelle restanti aree ed in particolare in quelle dove siano presenti immobili eventualmente ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda del D.Lgs. 42/04 (edifici a carattere monumentale ex lege n. 1089/1939 e D.M. 1.8.1985) e della parte terza, art. 136, comma 1, lettere b) e c) (immobili e aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica con D.M. ex lege 1497/1939 e D.M. 1. 8.1985) e gli edifici e le aree individuati come tali negli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977, gli interventi di adeguamento energetico potranno essere attuati a condizione che l'applicazione della relativa normativa di cui alla L.R. n° 13/2007 (disposizione in materia di rendimento energetico nell'edilizia - art. 2 c. 5), non comporti un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.** I pannelli dovranno avere una configurazione equilibrata nella composizione architettonica e formale degli edifici tanto esistenti che di nuova realizzazione, senza turbare l'equilibrio estetico del fabbricato.~~

~~Nel caso di interventi sugli edifici esistenti, i pannelli dovranno essere integrati nella falda, fatte salve soluzioni tecniche alternative giustificate da impossibilità concreta di realizzazione o da migliori prestazioni energetiche **purché realizzate in aderenza alla falda e senza serbatoio di accumulo integrato all'esterno.**~~

~~Per gli edifici di nuova realizzazione e gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto, i pannelli dovranno essere integrati in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, conseguendo una complanarità fra manto di copertura e parte superficiale del pannello.~~

~~I pannelli impiegati quali elementi formali di rivestimento o di finitura delle facciate dovranno rientrare nello studio formale delle facciate, in cui siano evidenziati sia i lavori di congruità estetica sia la validità dell'intervento dal punto economico.~~

~~In tutti i casi per l'installazione dei pannelli dovrà comunque essere valutata la compatibilità con le indicazioni del Piano Paesaggistico Provinciale **e dei principali contenuti dello stesso cui fare riferimento individuabili, in particolare, agli articoli 5,33.7,49,50, 52,53,55.1 e 57.1 delle Norme di Attuazione.**~~

~~**Le valutazioni volte ad assicurare, per ogni intervento, il rispetto dei caratteri storici o artistici e la salvaguardia del contesto paesaggistico nell'osservanza delle specifiche prescrizioni normative del P.R.G.C., delle presenti N.T.A. e della loro APPENDICE nonché del Piano Paesaggistico Provinciale, sono devolute, per quanto di competenza ed una volta istituita, alla Commissione locale per il paesaggio di cui alla L.R. n°32/2008.**~~

(F) Così modificato con D.C.C. n° 60 del 27/11/2020.

Art. 54 - SAGOMA DI INGOMBRO MASSIMO EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

.

La sagoma di ingombro massimo degli edifici di nuova costruzione individuata nelle tavole del Piano Particolareggiato potrà essere modificata , trasiata *do* ruotata entro il limite delPambito normativo edificabilc ammesso dal P.P. stesso , per un migliore adattamento del fabbricato alla morfologia del terreno ed anche qualora ciò sia funzionale all'effettivo e comprovato conseguimento di un'ottimale sfruttamento dell'energia solare. E' fatto salvo il rispetto dei fili di fabbricazione e delle distanze tra fabbricati e dai confini laddove specificamente indicato.

ALLEGATO A

SPECIE AUTOCTONE O NATURA UZZATE CHE DEVONO ESSERE PREVALENTI NELLE AREE DI PREGIO (PARCHI E BOSCHI NATURALI DI NUOVO IMPIANTO)(G)

~~Quercus robur (Quercus peduncolata)~~
~~Quercus sessilifiora~~
~~Quercus pubescens~~
~~Carpinus betulus~~
~~Salìxsp.~~
~~Alnus glutinosa~~
~~Populus nigra~~
~~Populus alba~~
~~Populus tremula~~
~~Populus euroamericana~~
~~Ulmus campestris~~
~~Ulmus laevis~~
~~Ulmus siberiana *~~
~~Prunus avium~~
~~Prunus serotina~~
~~Prunus padus~~
~~Robinia pseudoacacia *~~
~~Acer campestre~~
~~Quecus ilex *~~
~~Fraxinus excelsior~~
~~Pinus pinea *~~
~~Castanea sativa *~~
~~Tilia cordata~~
~~Tilia platyphyllos~~
~~Taxus baccata~~
~~Ilex aquifolium~~
~~Betula alba~~
~~Buxus sempervirens~~
~~Fagus sylvatica~~
~~Ulmus montana~~
~~Acerplatanoides~~
~~Acer pseudoplatanus~~
~~Sorbus aucuparia~~
~~Sorbus torminalis~~
~~Labumum anagyroides~~
~~Camaerops excelsa *~~
~~Junniperus communis~~
~~Crataegus oxyacantha~~

~~* naturalizzate~~

(G) Elenco sostituito dall'art. 26 del Piano Paesaggistico della Collina di Pinerolo approvato con D.C.P. 3269/2009 in data 22 settembre 2009 di cui si riporta a seguire l'estratto dell'elenco delle specie.

Specie arboree:
Farnia (*Quercus robur* L.)
Rovere (*Quercus petraea* (Mattuschka)Liebl.)
Frassino (*Fraxinus excelsior* L.)
Tiglio (*Tilia cordata* Miller)
Carpino (*Carpinus betulus* L.)
Ciliegio selvatico (*Prunus avium* L.)
Acero campestre (*Acer campestre* L.)
Pioppo bianco (*Populus alba* L.)
Pioppo nero (*Populus nigra* L.)
Pioppo tremolo (*Populus tremula* L.)
Salice bianco (*Salix alba* L.)
Salice cinereo (*Salix cinerea* L.)
Salice ripaiolo (*Salix eleagnos* Scop.)
Salice rosso (*Salix purpurea* L.)
Salice da ceste (*Salix triandra* L.)
Ciliegio a grappoli (*Prunus padus* L.)
Betulla (*Betula pendula* Roth)
Castagno (*Castanea sativa* L.)
Olmo cigliato (*Ulmus laevis* Pallas)

Specie arbustive:
Nocciolo (*Corylus avellana* L.)
Evonimo (*Euonymus europaeus* L.)
Sanguinello (*Cornus sanguinea* L.)
Biancospino (*Crataegus monogyna* Jacq.)
Ligustro (*Ligustrum vulgare* L.)
Frangola (*Frangula alnus* Miller)
Pero corvino (*Amelanchier ovalis* Medicus)
Caprifoglio (*Lonicera caprifolium* L.)
Rosa canina (*Rosa canina* L.)
Perastro (*Pirus pyraster* Burgsd.)
Prugnolo (*Prunus spinosa*)
Pallon di maggio (*Viburnum opulus* L.)
Lantana (*Viburnum lantana* L.)

ALLEGATO B

COLTURE		INDICE P.P.	GIORNATE LAV.x HA	REDDITO x HA	SUPERFICIE MINIMA DERIVANTE DAL LIM.MIN. G.L. DI 200	SLP EDIFICARLE	REDDITO TEORICO
ORTICOLE		0.01	140	€12.911,42 (25MIL.)	14.200 MQ.	142 Ma	€18.334,22 (35,5 MIL.)
FLORICOLE			340	€36.151,98 (70 MIL.)	5.900 MQ.	59 MQ.	€21.329,67 (41,3 MIL.)
LEGNOSE SPECIALIZZATE	VIGNETO	0.007	80	€3.615,20 (7 MIL.)	25.000 MQ.	175 MQ.	€9.038,00 (17,5 MIL.)
	FRUTTETO	0.005	70	€3.615,20 (7 MIL.)	28.500 MQ.	142 MQ.	€ 10.329,14 (20 MIL)
SEMINATIVO		0.003	30	€1.549,37 (3 MIL.)	66.600 MQ.	199 MQ.	€10.329,14 (20 MIL)
PRATO P.			15	€774,69 (1,5 MIL.)	133.300 MQ.	399 MQ.	€ 10.329,14 (20 MIL.)
BOSCO		0.001	5	€258,23 (0,5 MIL.)	400.000 MQ.	400 MQ.	€10.329,14 (20 MIL.)
PASCOLO		0.0003	5	€258,23 (0,5 MIL.)	400.000 MQ.	120 MQ.	€10.329,14 (20 MIL)

CITTA' DI PINEROLO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA PP1 AREA: PPIAt

UBICAZIONE: PORTICO DI SAM - Strada dei Rivetti 30

DESTINAZIONI PREVISTE:

Tutte le destinazioni previste dagli Art.li 6 e 20 delle N.T.A. einoltre in particolare:
- attività di promozione, organizzazione, didattica, sviluppo e gestione di attività sportive a livello dilettantistico ed amatoriale nei diversi settori sportivi;
- attività ricettive, ristorative e ricreative (bar, ristorante, centro enogastronomico, foresteria alberghiera etc);
- attività commerciali di vicinato (di superficie inferiore a mq 250, ai sensi dell'art.5, comma 10 lettera a.2 della D.C.R del Piemonte del 29/10/1999 n.563-13414) destinate alla sola vendita di abbigliamento sportivo, gadget, accessori e attrezzature tecniche legate allo sport e al tempo libero.

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq 28.170
b. DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA -
c. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE

1.	numero max piani fuori terra	n. 2
2.	altezza massima	mt. 7
3.	rapporto di copertura	vedi note
4.	parcheggi privati	1 mq/3,3 mq
5.	verde privato	-

d. MODALITA' D'INTERVENTO: Permesso di costruire convenzionato
e. DISTANZE:

1.	minime dai cigli delle strade comunali	mt. 10
2.	minime per le strade vicinali e private aperte al pubblico	mt. 5
3.	minime dai confini di proprietà	mt. 5
4.	minime tra i fabbricati	mt. 10

f. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

a) Le destinazioni d'uso, previste dagli art.li 6 e 20 e dalla presente tabella, sono consentite a condizione che siano vincolate ad uso pubblico aree a servizi, dedicate ai parcheggi di superficie permeabile, nella misura di mq. 80 ogni 100 mq di Slp. Tali aree devono essere assoggettate ad uso pubblico in ragione di tutta la Slp, esistente e/o in progetto, al momento della stipula della prima convenzione. In ogni caso i parcheggi, così come riportati in cartografia, dovranno essere realizzati al momento

della stipula della prima convenzione.

b) E' prevista la possibilità di realizzare impianti destinati al tempo libero e allo sport. Essi potranno essere dotati di coperture geodetiche, tensostrutture, coperture in struttura di legno lamellare, e/o similari, dotate di tamponamenti laterali e corredate dai necessari vani tecnici necessari al riscaldamento, al condizionamento e al trattamento dell'aria. Tali coperture, per loro natura, sono da considerarsi impianti tecnici propedeutici alle attività sportive e non sono definibili come fabbricati. In ogni modo la loro altezza, seppur in deroga all'altezza massima di mt. 7 stabilita dalle presenti N.d.A, non potrà essere superiore a mt. 11. La distanza tra le coperture dei suddetti impianti potrà derogare alla misura della distanza minima prevista tra i fabbricati. Il manto di copertura e i tamponamenti saranno costituiti da membrana tessile di colore tenue. Sono vietate le coperture pressostatiche.

c) Oltre agli edifici esistenti e' consentita la realizzazione di nuove strutture sportive per garantire la necessaria dotazione di servizi per gli impianti, quali: servizi igienici, spogliatoi, docce, biglietteria, locali primo soccorso e/o infermeria, deposito attrezzature, autorimessa dei veicoli destinati alla manutenzione delle aree a verde, e similari. Le sopra citate strutture sportive sono considerati volumi tecnici e non possono coprire oltre 1/40 dell'area dell'impianto individuato come ambito PP1 At (Portico di Sam) e riportato nell'estratto cartografico allegato, con un'altezza massima di m. 4, sempre nel rispetto della normativa delle singole aree (vedi art. 69 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

d) E' prevista la possibilità di installare, a servizio degli impianti sportivi all'aperto, tende e/o gazebo amovibili, prive/i di opere di fondazione, con manto di copertura costituito da membrana tessile di colore tenue.

e) I manufatti di cui ai sopra citati punti b), c) e d), strettamente legati all'attività sportiva e per il tempo libero, non rientrano nel calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) e della superficie coperta.

f) L'intera area potrà prevedere la realizzazione di spazi, anche attrezzati, per la sosta dei veicoli dei fruitori del complesso.

g) La parte di territorio del PP1 At (Portico di Sam) ricadente nell'area di osservazione stabilita dalla variante di adeguamento del Piano territoriale di coordinamento provinciale ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante", approvato definitivamente con D.C.R. n. 23-4501 del 12/10/2010, comunque destinata ad attività ricreative e sportive, non dovrà dar luogo ad affollamento di persone superiore a 500 se all'aperto o superiore a 1000 se al chiuso.

h) L'area in esame ricade all'interno della classe I di pericolosità geomorfologica e

dell'idoneità all'utilizzo urbanistico del P.R.G,C. vigente. Tale classe si riferisce a porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/08 e s.m.i.. In ogni caso, gli interventi in progetto non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.Le aree di nuova edificazione si dovranno comunque attenere alle seguenti indicazioni inerenti le acque meteoriche: le acque di pioggia provenienti da aree non contaminate giardini, tetti, dovranno essere trattenute con adeguati sistemi di stoccaggio e successivo smaltimento mediante infiltrazione sul suolo; le acque di prima pioggia provenienti da parcheggi o aree che comunque possono essere soggette ad inquinamento di tipo industriale ed organico, si dovrà provvedere allo smaltimento nel rispetto della normativa vigente. Ai corsi d'acqua che delimitano l'area (Bealera Porporata e suo affluente di sinistra) si applicano fasce di rispetto di inedificabilità assoluta aventi ampiezza pari a l0 m per le edificazioni e 5 m per le recinzioni, misurati dal ciglio di ciascuna sponda e, per i tratti intubati, dal piedritto dello scatolare o dalla parete esterna del tubo.

i) Lungo la Bealera della Porporata, si prescrive una fascia di rispetto paesaggistico-ambientale, vincolata all'inedificabilità, di 15 metri misurati dalla sommità delle scarpate naturali o dell'opera spondale del canale. All'interno della fascia di rispetto suddetta:

- è vietata ogni alterazione idraulica del corso d'acqua, ad eccezione del taglio di colture cedue, della sostituzione dei robinieti con vegetazione autoctona e delle operazioni connesse alla conduzione dei fondi;
- sono consentite opere di presa idraulica solo se giustificate da attività agricola, previa autorizzazione del sindaco, sentita la commissione igienico-edilizia e la ripartizione lavori pubblici;

j) in sede di progetto esecutivo di opere con rilevanza strutturale, i risultati della relazione geologico-tecnica datata gennaio 2011 dovranno essere verificati facendo uso dei criteri contenuti nel Decreto 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e relative istruzioni applicative, emanate con la Circolare Ministeriale n. 617 del 02 febbraio 2009. In particolare si dovrà verificare la categoria di suolo proposta, (B), ed i valori dei parametri geotecnica stimati, e caratterizzare il volume significativo sulla base di specifiche indagini dirette.

k) in occasione dell'eventuale sistemazione del settore adiacente Strada dei Rivetti si suggerisce di valutare l'opportunità di riportare a cielo libero, (o con copertura con griglie rimovibili), il collettore che attualmente corre incubato lungo il bordo della sede stradale, secondo i principi indicati all'articolo 21 delle N.d.A. del PAI. Nel caso venga mantenuta la situazione attuale dovrà comunque essere previsto un canale longitudinale di smaltimento delle acque superficiali.

l) in fase di realizzazione dell'intervento dovrà essere verificata l'opportunità di

prevedere un sistema di raccolta delle acque di pioggia provenienti dalle aree non contaminate quali giardini e tetti al fine di un loro riutilizzo.

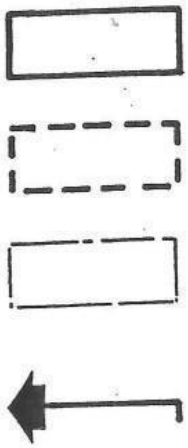
.

m) per quanto riguarda gli interventi e ampliamenti consentiti dal PP1 rispetto agli edifici esistenti, si richiede che, ai sensi delle NdA del Piano Paesaggistico.

- ***gli ampliamenti vengano effettuati una tantum, previo atto pubblico di vincolo, registrato e trascritto, onde evitate nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto (art. 33.5 delle NdA).***
- ***tali interventi/ampliamenti siano coerenti con le indicazioni compositive, lessicali e insediative contenute nell'elaborato del Piano Paesaggistico "Elementi lessicali (architettonici e decorativi) e regole compositive/insediative per interventi di recupero/nuova costruzione". Nel caso di scostamento da tali disposizioni, il progettista dovrà motivare i criteri progettuali adottati, dimostrandone la migliore efficacia rispetto a quelli indicati, ai fini di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento (art. 33.7 delle NdA). Si ricorda inoltre che lo stesso PP1 prevede la presentazione di idonei elaborati finalizzati alla verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento per i progetti relativi ad ampliamento oltre il 20% della SLP e della superficie coperta esistente (art.4 comma 2 NTA PP1).***

6/50
C
RUCA
B
6/52
C
REIE
B
C.Gianeno
6/28
A
RUCA
N
PP.1D
337.2
6/29
C
RUCA
B
6/27
C
RUCA
B
6/24
G
RUCA
B
6/26
C
RUCA
B
PP.1Ac
portico di sam
6/55
A
RUCA
B
6/25
RUE
B
6/23
RUSA
N
6/30
PP.1D
6/33
C
RUCA
B
C.Alvaro
345.5

LEGENDA DEGÙ ESTRATTI IN SCALA 1:1.000 RELATIVI ALLE AREE PP1C



FILO FISSO DI FABBRICAZIONE

SAGOMA DI INGOMBRO MAX

ESEMPLIFICAZIONE PLANOVOLUMETRICA

INDICAZIONE DELLE SEZIONI

.

AREAPP1C

UBICAZIONE: Belvedere

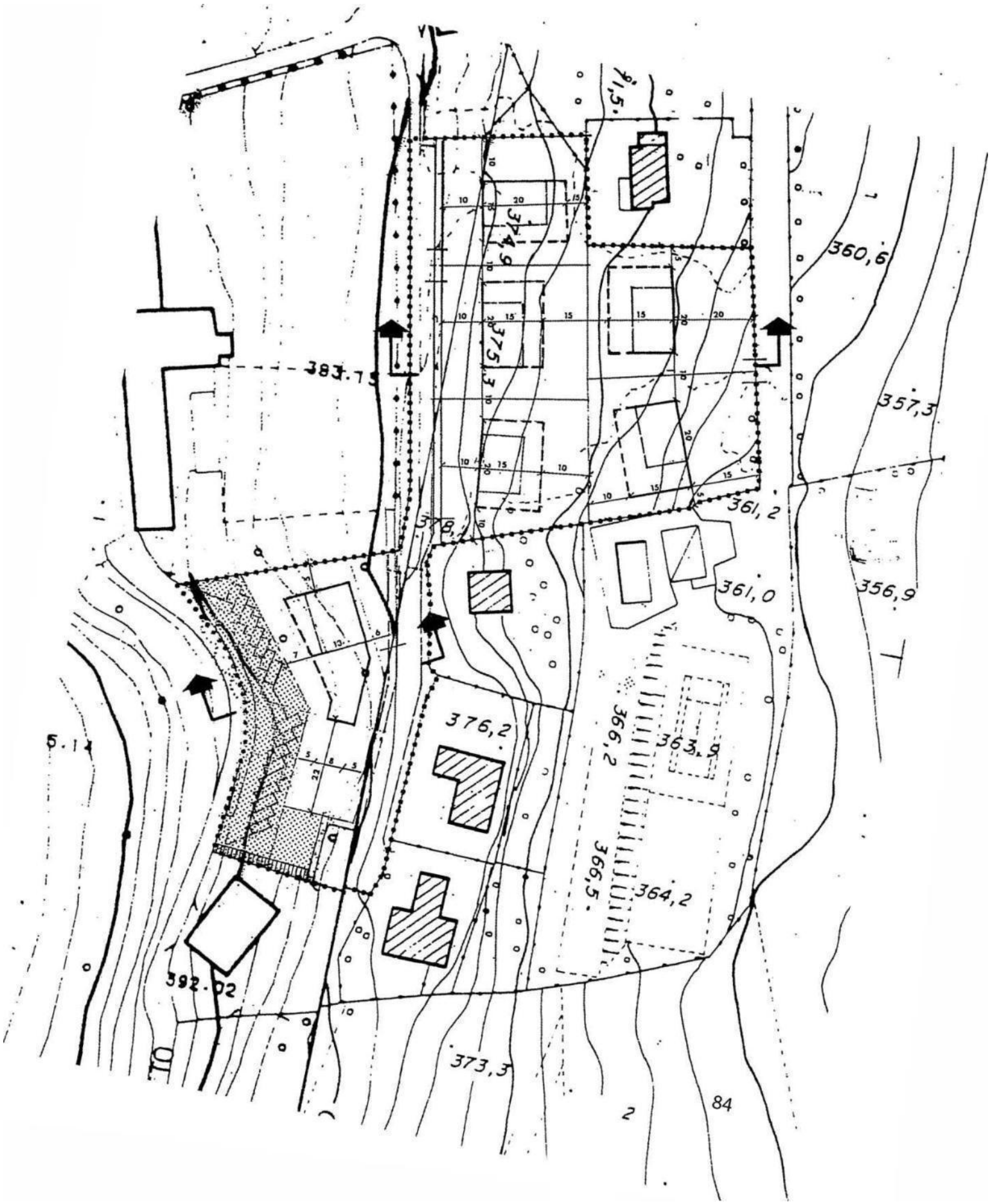
DESTINAZIONI PREVISTE: Residenza e attività connesse

a. SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 10.800
b. DENSITÀ' EDILIZIA FONDIARIA	mq/mq.0,30
c. DENSITÀ' EDILIZIA TERRITORIALE	mq/mq.0,10
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano =40 mq.)	n.27
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:	
1. numero max piani fuori terra	n.2
2. altezza massima	mt7
3. rapporto di copertura	1/5
4. parcheggi privati	1 mq/ 10 mc.
5. verde privato	60%

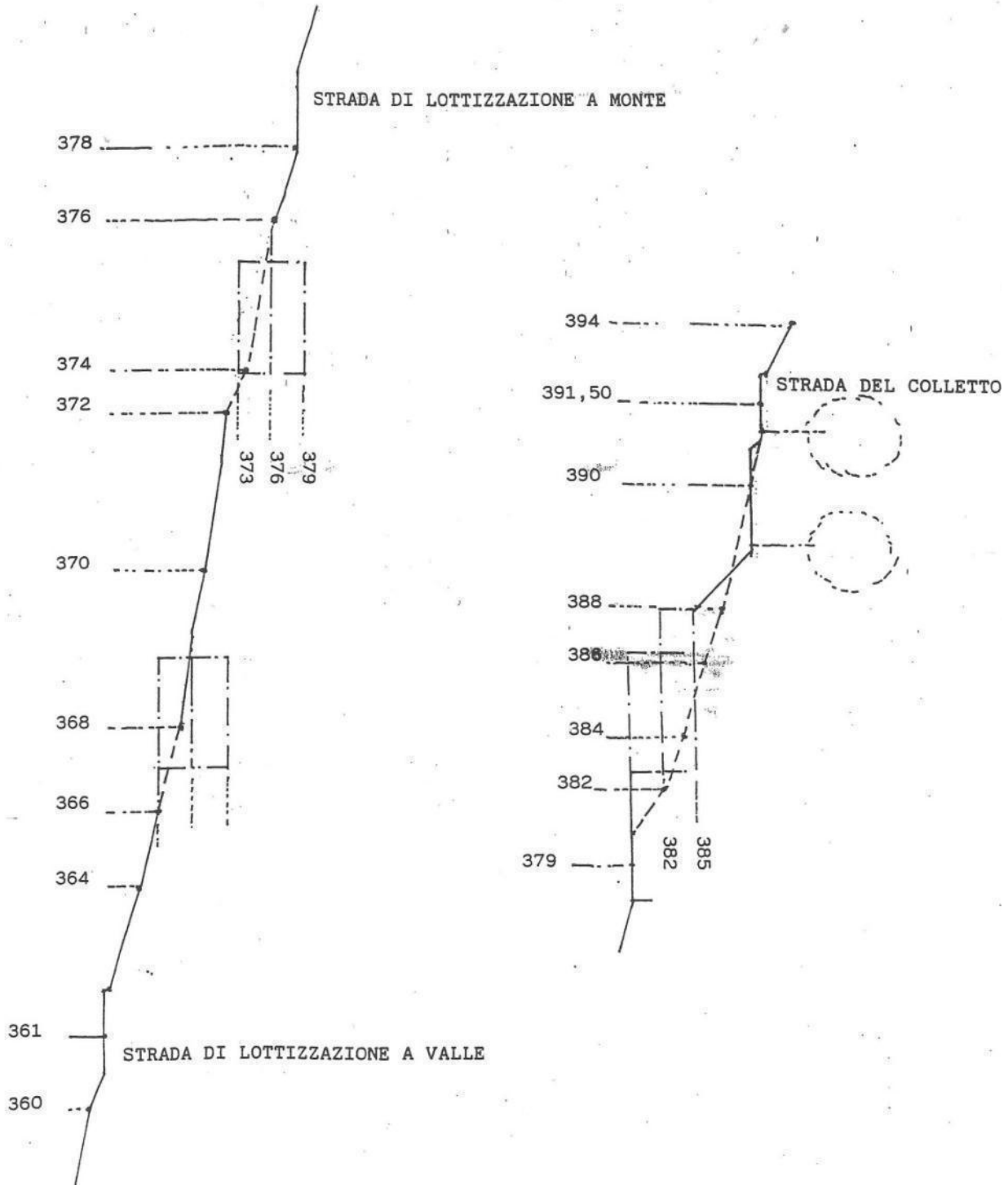
f. MODALITÀ' DI INTERVENTO: Concessione convenzionata

g. DISTANZE:	
1. minime dai cigli delle strade comunali	mt 10
2. minime dai confini di proprietà	mt 5
3. minime tra fabbricati	mt 10

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE: Vanno contestualmente cedute le aree a servizi indicate (mq.1.100)



71,5
374,9
375,3
383.15
360,6
357,3
361,2
378,1
361,0
356,9
376,2
366,2
363,9
366,5
364,2
392.02
373,3
84


STRADA DI LOTTIZZAZIONE A MONTE
378
376
374
372
373
376
379
370
368
366
364
361
STRADA DI LOTTIZZAZIONE A VALLE
360
394
391,50
STRADA DEL COLLETTO
390
388
386
384
382
379
382
385

CITTA'DI PINEROLO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA PP1

AREA: PP1C

UBICAZIONE: V. Del Colìetto/V. Deìle Vigne (H)

DESTINAZIONI PREVISTE: Residenza e attività connesse

a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 14.400
b. DENSITÀ'EDILIZIA FONDIARIA mq./mq.0,30
c. DENSITÀ' EDILIZIA TERRITORIALE mq/mq.0,10
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano =40 mq.) n.36
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
1. numero max piani fuori terra n.2
2. altezza massima mt7
3. rapporto di copertura 1/5
4. parcheggi privati l mq./10mc.
5. verde privato

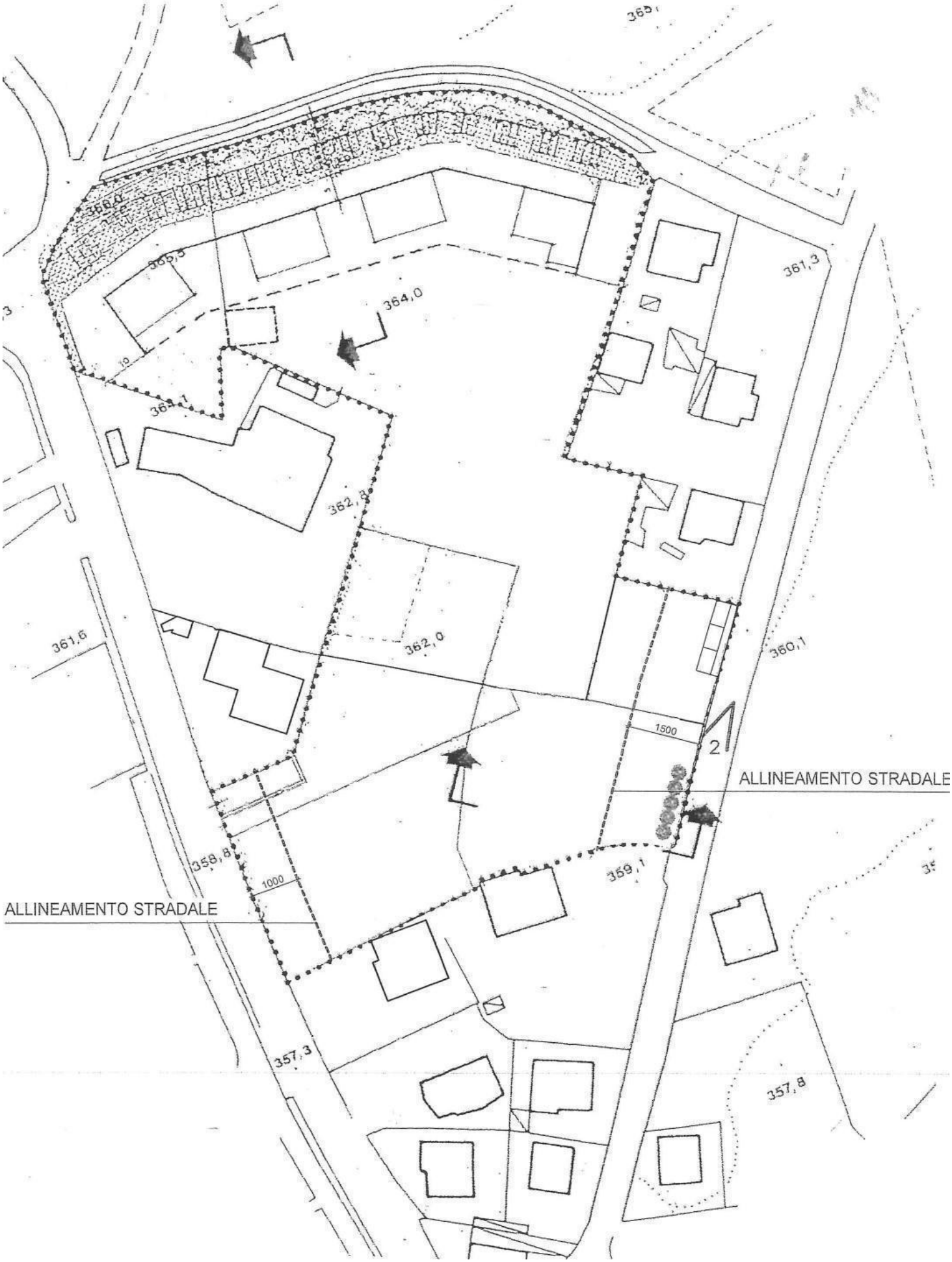
f. MODALITÀ' DI INTERVENTO: Concessione convenzionata

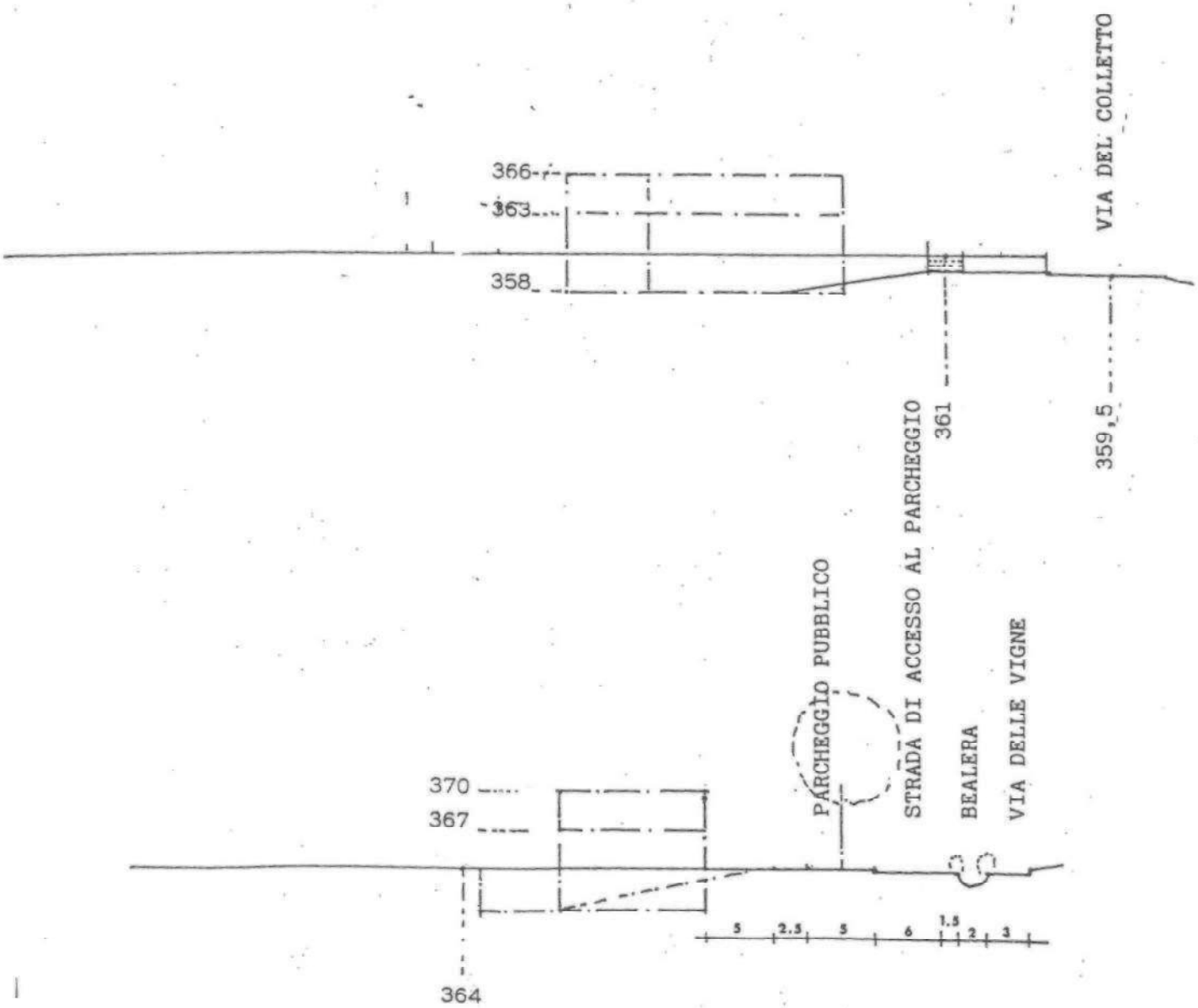
g. DISTANZE:
4. minime dai cigli delle strade comunali mt 10
5. minime dai confini di proprietà mt 5
6. minime tra fabbricati mt 10

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE: Vanno contestualmente cedute le aree a servizi indicate (mq. 1.295) e le aree a strade pubbliche (allargamento di V.delle Vigne).
Dovrà inoltre contestualmente essere realizzato un percorso pedonale protetto (marciapiede e/o viale) di collegamento tra i parcheggi previsti su Via al Colletto ed i parcheggi prospicienti su Via delle Vigne.
Le aree private possono essere destinate a verde privato o consortile e a servizi sportivi consortili

---

(H) Modificato con D.C.C. n° 83 del 3/12/2002


364,0
361,3
362,8
362,0
361,6
360,1
1500
2
ALLINEAMENTO STRADALE
358,8
1000
359,1
ALLINEAMENTO STRADALE
357,3
357,8


VIA DEL COLLETTO
366
363
358
361
359,5
STRADA DI ACCESSO AL PARCHEGGIO
PARCHEGGIO PUBBLICO
BEALERA
VIA DELLE VIGNE
370
367
364
5
2.5
5
6
1.5
2
3

CITTA' DI PINEROLO
PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA PP1

AREA PP1C

UBICAZIONE: V.Traunstein/VDel Colletto

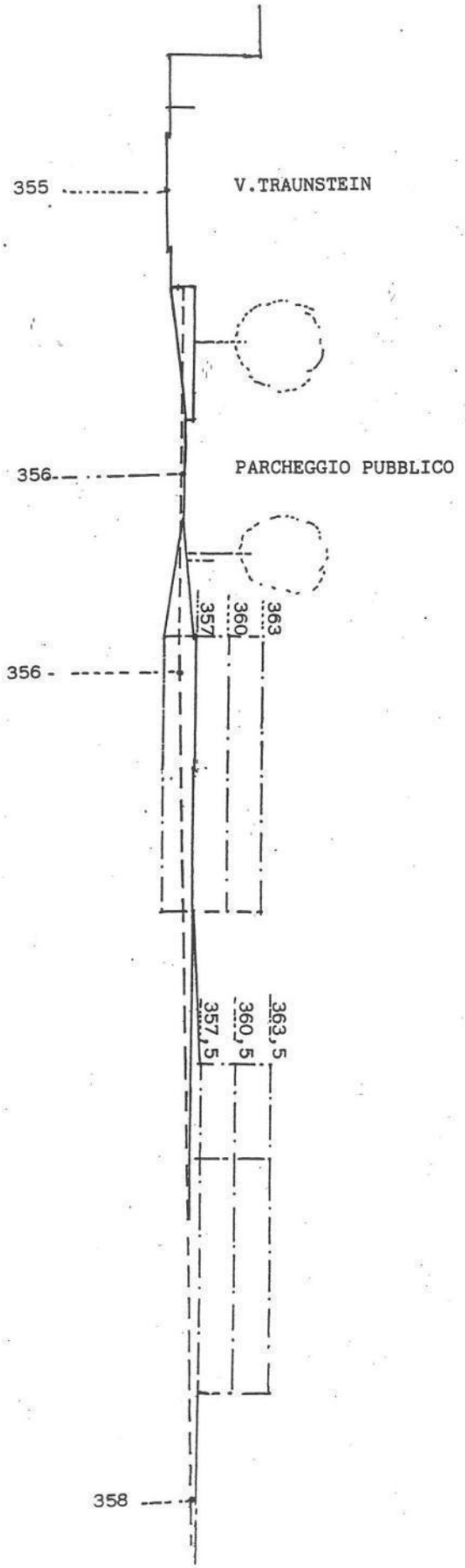
DESTINAZIONI PREVISTE: Residenza, e attività connesse

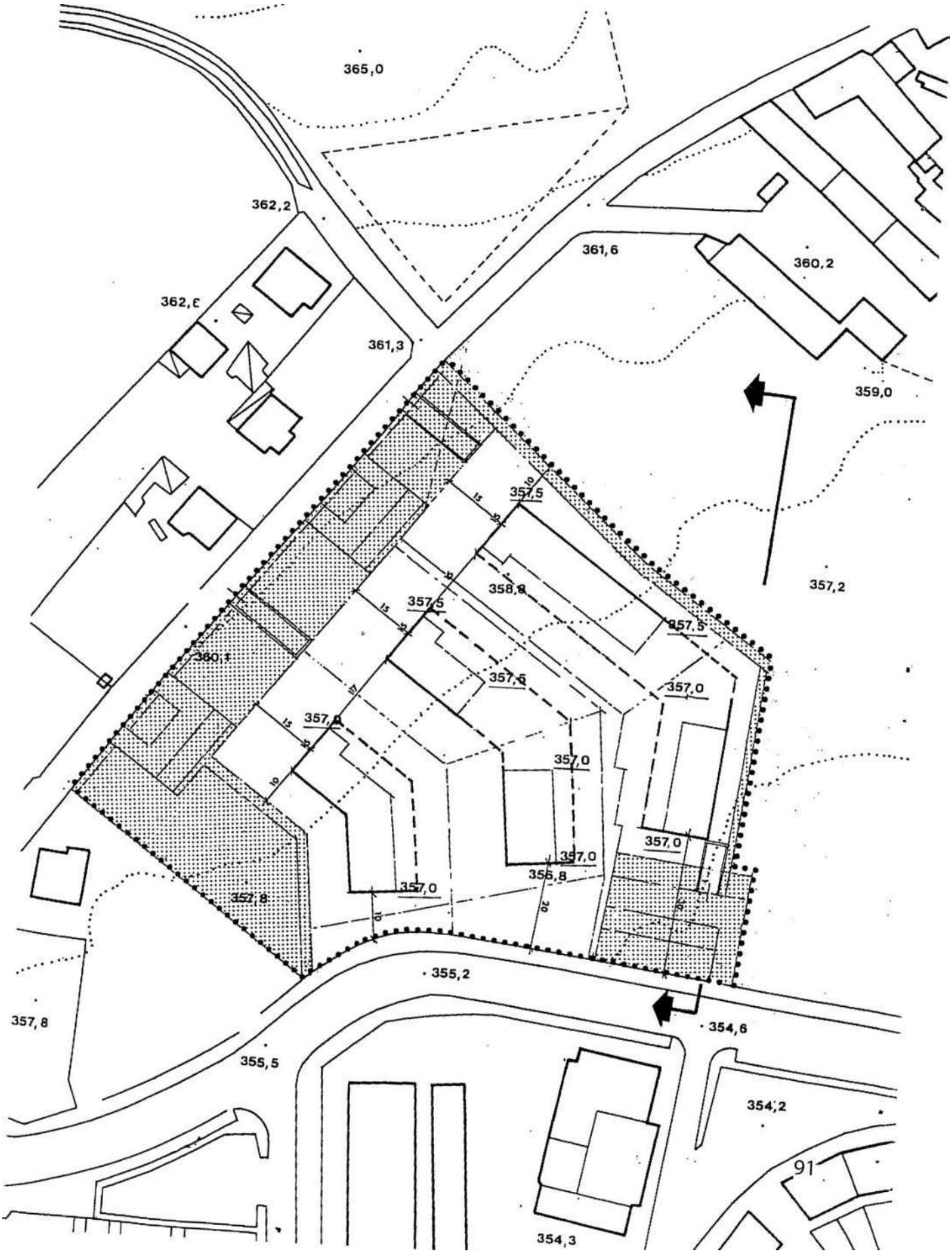
a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 14.000
b. DENSITÀ'EDILIZIA FONDIARIA mq./mq.0,30
c. DENSITÀ'EDILIZIA TERRITORIALE mq./mq.0,10
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano =40 mq.) n.35
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
1. numero max piani fuori terra n.2
2. altezza massima mt7
3. rapporto di copertura 1/5
4. parcheggi privati 1 mq./l 0 mc.
5. verde privato 60%

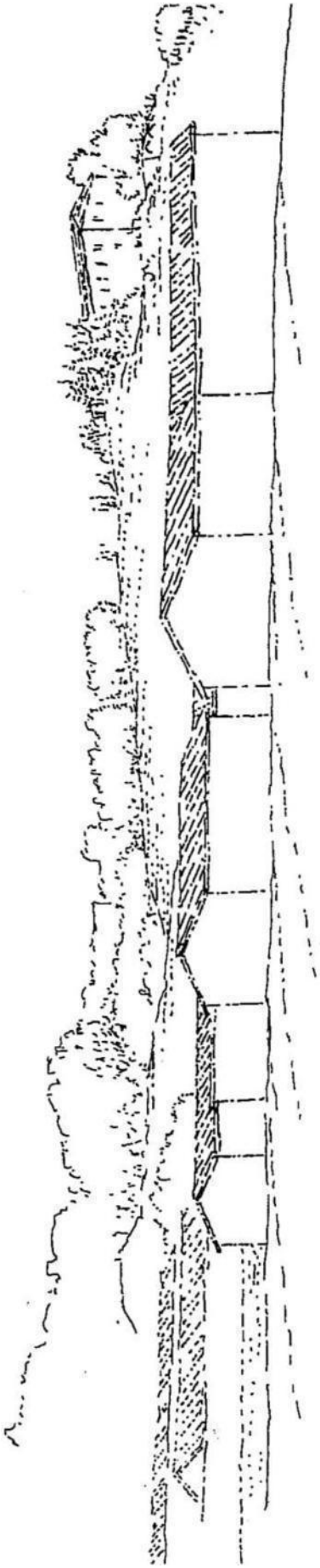
f. MODALITÀ' DI INTERVENTO: Concessione convenzionata

g. DISTANZE:
7 minime dai cigli delle strade comunali mt.10
8 minime dai confini di proprietà mt 5
9 minime tra fabbricati mt 10

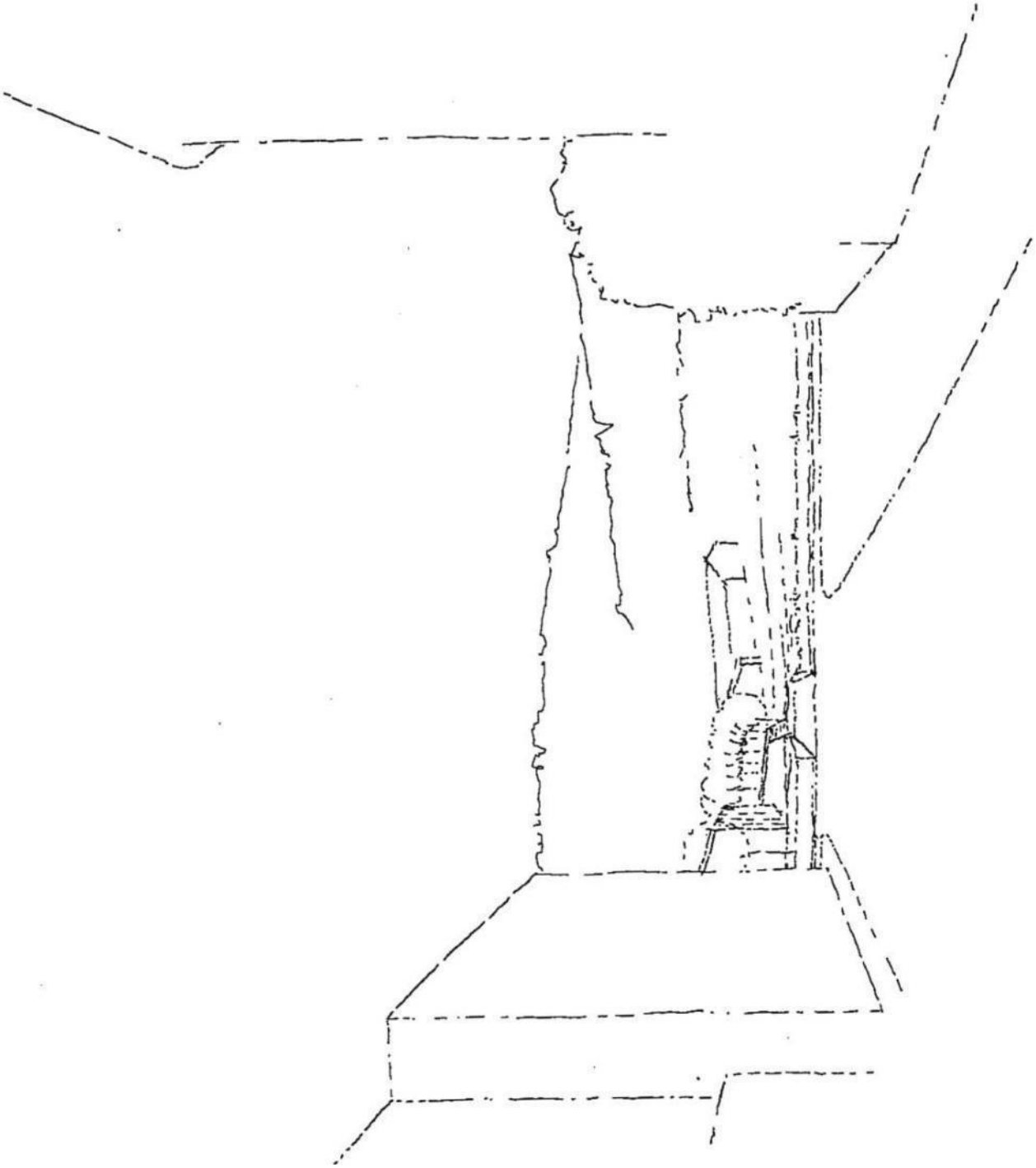
h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE: Vanno contestualmente cedute le aree a servizi indicate (mq.6.030)


355
V.TRAUNSTEIN
356
PARCHEGGIO PUBBLICO
357
360
363
356
357,5
360,5
363,5
358


365,0
362,2
362,8
361,3
361,6
360,2
359,0
357,2
357,5
358,8
357,5
357,5
357,5
360,1
357,0
357,0
357,0
357,0
357,0
356,8
357,0
357,8
355,2
354,6
357,8
355,5
354,2
91
354,3



92



CITTA' DI PINEROLO
PLANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA PP1

AREA:PP1C

UBICAZIONE: V.Trombotto

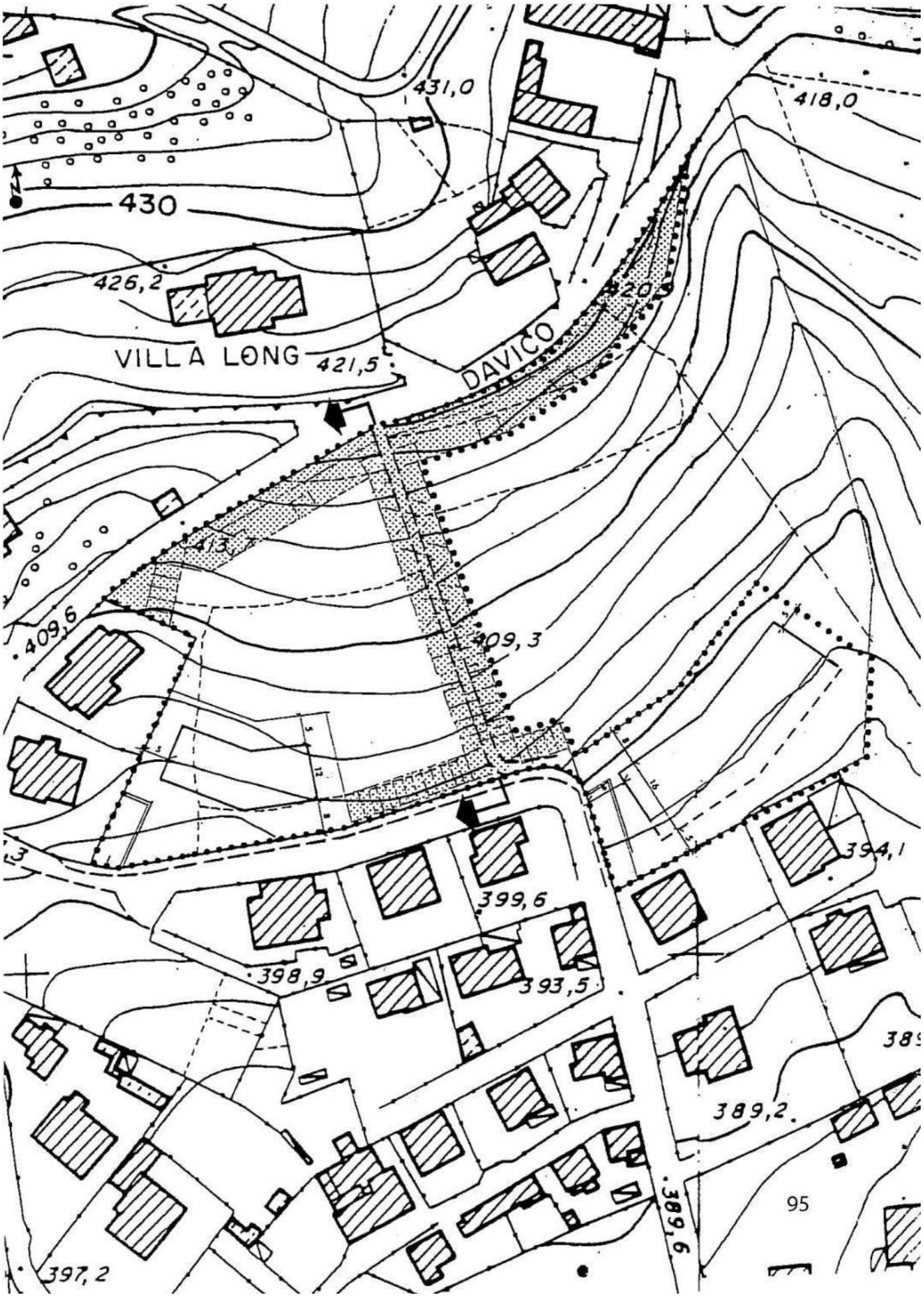
DESTINAZIONI PREVISTE: Residenza e attività connesse

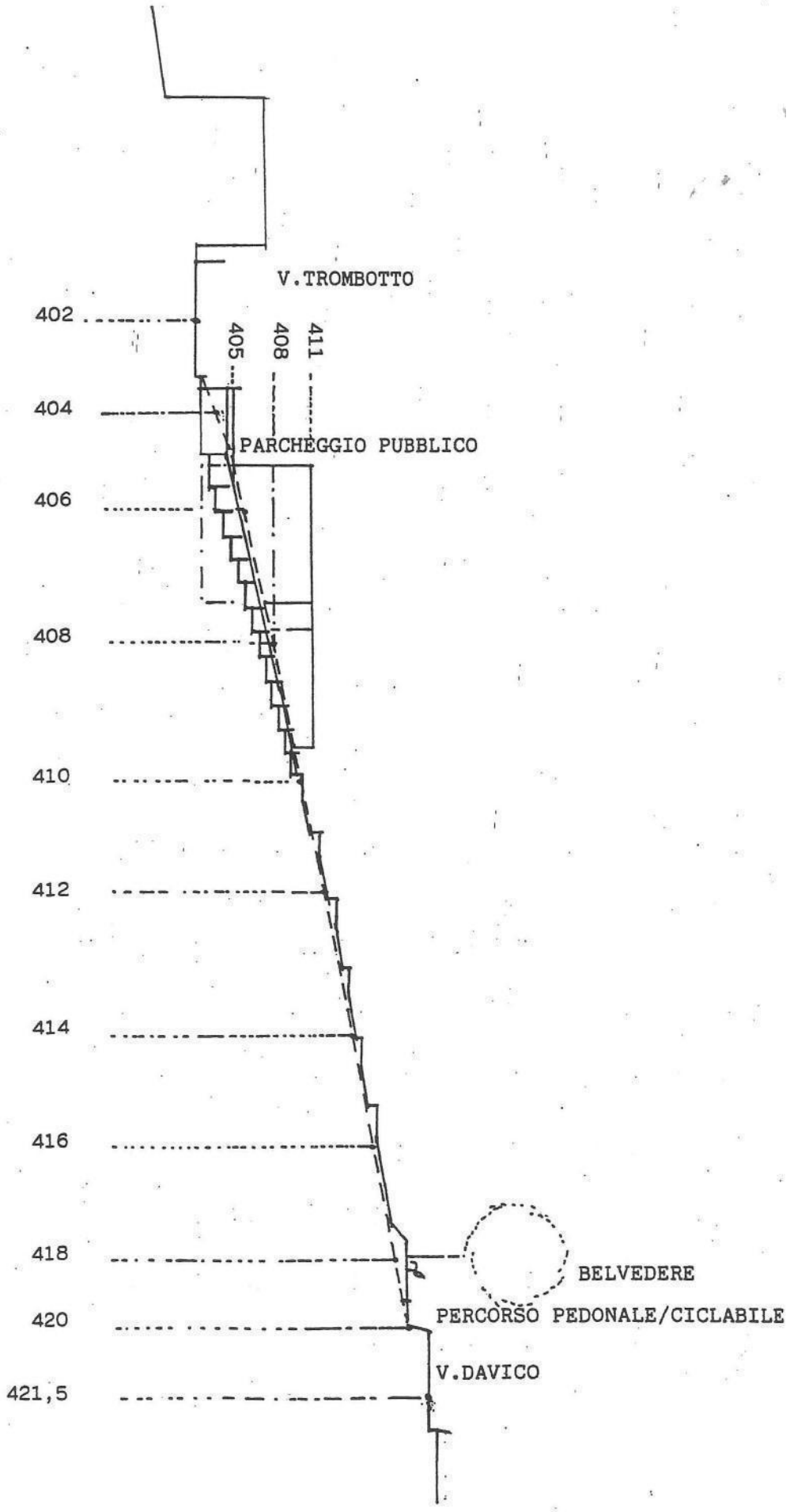
a. SUPERFICIE TERRITORIALE mq.7.600
b. DENSITÀ' EDILIZIA FONDIARIA
mqVmq.0,30
c. DENSITÀ' EDILIZI A TERRITORIALE
mqVmq.0,10
d. NUOVI VANI RESIDENZIALI (1 vano =40 mq.) n.19
e. PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE:
1. numero max piani fuori terra n.2
2. altezza massima mt7
3. rapporto di copertura 1/4
4. parcheggi privati 1 mq710
me.
5. verde privato 50%

f. MODALITÀ' DI INTERVENTO: Concessione convenzionata

g. DISTANZE:
6. minime dai cigli delle strade comunali mt 10
7. minime dai confini di proprietà mt 5
8. minime tra fabbricati mt 10

h. NOTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE: Vanno contestualmente cedute le aree a servizi indicate (mq.2.570). Vanno mantenute, all'interno delle aree a verde privato, a monte di V. Trombotto, le colture in atto (vigne). Nel caso di impossibilità di mantenere tali coltivazioni le aree verdi devono essere progettate facendo riferimento a specie autoctone di tipo arbustivo o di tipo arboreo di piccolo taglio. Il fronte degli edifici non può svilupparsi oltre i 20 metri lineari


431,0
418,0
430
426,2
VILLA LONG
421,5
DAVICO
420
413
409,6
409,3
394,1
399,6
398,9
393,5
389,2
389,6
397,2
95


V.TROMBOTTO
402
405
408
411
404
PARCHEGGIO PUBBLICO
406
408
410
412
414
416
418
BELVEDERE
420
PERCORSO PEDONALE/CICLABILE
V.DAVICO
421,5

APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA COLLINARE PP.l

A RECUPERO
ELEMENTI LESSICALI (ARCHITETTONICI E DECORATIVI)

1. **Copertura**

la-Geometria

La geometria più ricorrente è quella a due falde simmetriche senza testa di padiglione, che va mantenuta anche in caso di ampliamento.

La geometria a quattro falde è limitata agli edifici a destinazione residenziale (parti "civili", villini), mentre non sono infrequenti casi di falde dissimmetriche per ispessimenti di manica (per realizzare porticati sia sul fronte a sud che sul fronte a nord).

La geometria delle falde deve tendenzialmente essere conservata, pur ammettendo, oltre ai prolungamenti delle falde, sia in senso longitudinale, che in senso trasversale, l'eventuale traslazione del colmo per ispessimento di manica; la modifica dell'altezza di colmo per revisione delle quote di gronda, deve essere tale da non produrre discontinuità di falda.

Sono da evitare falde con pendenze diverse o discontinuità,

lb - Struttura

La struttura tradizionale in legno, con trave di colmo, falsi puntoni, terzere e listelli o con terzere e listelli, deve essere tendenzialmente conservata, in particolare dovrebbero essere sempre conservate le capriate spesso presenti nei fienili e depositi Se si sostituisce la struttura tradizionale con solaio latero-cementizio occorre evitare di prolungare la soletta oltre il muro d'ambito (v.comicioni).

le - Manto di copertura

Il manto di copertura prevalente è in coppi in laterizio, che dovrebbe essere sempre conservato, anche con l'utilizzo di lastre sottocoppo.

Sono da evitare comunque tegole in cemento o in altri materiali d'importazione e quelle in laterizio con forme estranee alla tradizione locale.

2. **Cornicioni e passafuori**

Ove presenti, vanno conservati i cornicioni in laterizio a vista o intonacati, in quanto elementi di arricchimento decorativo.

Anche nel caso di revisione della quota d'imposta del tetto, i cornicioni dovrebbero essere conservati, denunciando chiaramente la sopraelevazione.

I passafuori tipici dei tetti in vista, costituiti o dalla semplice listellatura, o dai falsi puntoni e listelli o, più raramente, da mensole in legno incastrate nel muro d'ambito portanti arcarecci e listelli devono essere conservati e riproposti, anche nel caso che si provveda alla sostituzione della struttura in legno.

Sono da evitare i cornicioni piani in calcestruzzo ed anche quelli inclinati e le perlinature, la sporgenza dei passafuori oltre a m.1,20, l'impiego di passafuori in profilati d'acciaio.

Se presenti, sono da conservare gli elementi decorativi in legno a merlature applicate nella parte terminale del passafuori (lambraquin) e a palmellatine in legno decorato.

3. **Comignoli**

I comignoli, generalmente di disegno semplice, in mattoni a vista costituiscono un elemento di arricchimento decorativo da mantenere.

Sono da evitare gli elementi prefabbricati in calcestruzzo, rinserimento di estrattori eolici o elettrici su comignoli esistenti.

4. **Abbaini**

Gli abbaini, generalmente in cotto, sono collocati sul fronte principale, in corrispondenza del portoncino d'ingresso della parte "civile" e quindi del vano scala.

II colmo dell'abbaino è sempre più basso del colmo delle falde e.la sua struttura spesso appoggia sui muri portanti ortogonali alla facciata e sulla facciata, a volte invece appoggia sulla orditura principale del tetto.

Gli abbaini devono essere conservati sia per la loro funzione che per il loro valore compositivo.

Sono da evitare le sostituzioni degli abbaini esistenti o rinserimento di nuovi abbaini con forme non coerenti con quelli tradizionali, e cioè aventi larghezza eccessiva, forme incoerenti (facciata triangolare, trapezia, copertura diversa dalle 2 falde con pendenza simile a quella del tetto), posizionamento non in asse con le aperture o arretrate rispetto al muro d'ambito, o emergente rispetto al colmo del tetto.

5. **Gronde e pluviali**

Negli edifici rurali spesso non esistono né canali di gronda, né pluviali. Gronde e pluviali sono comunque di sezione circolare, supportate da cicogne fissate al listello terminale dei passafuori e da collari in lamiera.

Sono da evitare grondaie e pluviali in PVC o con sezioni quadrate.

6. **Solai**

I solai tradizionali sono in legno, in legno e voltini di laterizio, in putrelle di acciaio e laterizio.

Quando possibile senza particolari problemi costruttivi sarebbe opportuno mantenere i solai tradizionali, soprattutto quelli in putrelle di acciaio e voltini in quanto opere murarie di valore storico-documentario.

Nel caso di interventi di sostituzione di solai originari con solai latero-cementizi si devono rispettare di norma le originarie quote per evitare traslazioni delle aperture in facciata.

7. **Volte**

Negli interrati, e qualche volta al piano terra, si trovano volte in muratura, spesso contrastate da tiranti in acciaio. Le volte più spesso ricorrenti sono quelle a botte (per gli androni e i sottoscala), quelle a padiglione spesso con "unghie", e quelle a vela su arconi e più raramente, quelle a crociera.

La disposizione dei mattoni è spesso "in foglio", anziché "di testa", e la tessitura può essere longitudinale, trasversale, diagonale (soprattutto nelle volte a vela) o a spina di pesce.

Le volte sono in genere ad arco ribassato.

Le volte, in quanto opere murarie di notevole valore storico-documentario dovrebbero essere sempre conservate e, comunque, in caso di demolizione, mai sostituite con finte volte.

8. **Murature**

Le strutture portanti verticali degli edifici rurali sono costituite da murature di notevole spessore in funzione del carico trasmesso dal. tetto e dai solai e dalle volte, il che assicura una buona coibenza e, soprattutto, una buona inerzia termica.

Le murature più ricorrenti sono in mattone pieno, più raramente in pietra, o misti in pietra e laterizio o a sacco, o in mattoni crudi; le tessiture dei mattoni possono essere a blocco, o gotica, o fiamminga.

La pietra più utilizzata è quella locale.

Le murature a faccia vista dovrebbero essere mantenute e valorizzate, in quanto testimonianza di una notevole tecnica costruttiva.

Nelle operazioni di recupero sono da evitare l'impiego di mattoni diversi da quelli tradizionali o di elementi sottili in laterizio quale rivestimento.

9. **Finestre, porte-finestre, occhi di solaio**

La forma e le dimensioni delle finestre dell'edilizia rurale tradizionale sono piuttosto costanti, e cioè la forma rettangolare con l'architrave a piattabanda di larghezza compresa tra 80 e 100 cm. e di altezza compresa tra 100 e 170 cm. per le . finestre e tra 190 e 250 cm. per le porte finestre.

I vani finestrati sono in genere strombati e con "mazzetta".

La piattabanda è in mattoni disposti di coltello, mentre negli edifici più modesti si ricorre ad architrave in legno.

Spesso sono presenti aperture di minori dimensioni sui locali accessori (cantine e sottotetti), allineate con quelle principali, ma con forme particolari (quadrate e rettangolari per le cantine con "gola di lupo", rettangolari ed ellittiche per i solai) che caratterizzano la facciata, e, in genere, non hanno infisso.

La dimensione delle finestre, delle porte finestre e delle altre aperture non dovrebbero essere modificate negli interventi di recupero, e soprattutto non dovrebbe essere alterato il rapporto altezza-larghezza, rapporto che dovrebbe essere rispettato anche nel corso di realizzazione di nuove finestre, la cui

collocazione dovrebbe tener conto dell'eventuale allineamento delle aperture in asse.

Sono da evitare tassativamente nuove finestre di larghezza uguale o maggiore all'altezza e nuove finestre ad arco ribassato, mentre è criticabile la scelta di lasciare in vista a scopo decorativo le piattabande in mattoni pieni se non è preesistente.

10. **Davanzali e infissi**

I davanzali, quando presenti, sono esclusivamente in pietra, di spessore più o meno consistente (da 3 a 8 cm.), o in mattone pieno disposto di testa, più raramente in legno (noce, castagno).

Non sono invece presenti rivestimenti degli stipiti, che sono quindi sempre da evitare negli interventi di restauro, così come per i davanzali l'uso di lastre di marmo e di pietre estranee al contesto, soprattutto se lucidate.

Gli infissi, in legno, sono generalmente a due ante, ripartite spesso in 2 o 3 specchiature da traverse orizzontali. Le porte-finestre hanno la parte inferiore piena o una semplice zoccolatura.

I sistemi di oscuramento esterni sono le persiane o gelosie, più raramente gli scuri (formati da doghe verticali e traverse orizzontali).

Le gelosie sono composte da lamelle in legno inclinate di 45° montate su telaio di legno con traversa centrale, sporgenti di circa 1 cm. oltre il profilo del telaio stesso. Esse sono posizionate sui cardini fissati al muro mediante bandelle in ferro murate.

II loro vantaggio, rispetto agli scuri, è quello che, pur proteggendo dagli agenti atmosferici e limitando l'irraggiamento solare, consentono la ventilazione dei locali e la visuale all'esterno.

Le gelosie e gli scuri esterni si possono trovare montati a filo del muro, quindi con gargame, o parzialmente in luce con battuta esterna senza gargame; la prima soluzione presenta una migliore tenuta all'acqua mentre l'altra (la più diffusa) è più economica in quanto di più facile realizzazione.

Gli scuri interni, quando presenti, possono essere a due o tre ante a seconda della profondità della strombatura che li contiene; spesso sono realizzati con pannelli di legno dolce, più o meno lavorati, di spessore ridotto in quanto avendo la sola funzione oscurante, non sono sottoposti all'azione di agenti atmosferici e quindi meno soggetti al deterioramento.

In caso di sostituzione gli infissi e le persiane dovrebbero essere comunque in legno (abete, larice o rovere) e verniciate con smalto opaco.

Sono da evitare i serramenti diversi da quelli tradizionali (in particolare quelli "alTinglesina") e quelli in alluminio anodizzato, le avvolgibili e gli scuri esterni traforati.

11. **Inferriate**

Le aperture del piano terreno e quelle dei locali accessori (cantine e sottotetti) hanno solitamente inferriate di protezione collocate tra il serramento e la

persiana.

Nel caso di edifici più antichi, che presentano altezze dei vani ridotte, la tipologia di inferriata più ricorrente è quella a maglia ortogonale costituita da elementi in ferro battuto verticali e orizzontali a sezione tonda di diametro variabile tra 14 e 20 mm.; in questo caso, i tondini verticali attraversano quelli orizzontali che sono forgiati ad asola Il passo dei ferri verticali è di circa 14 cm., mentre il passo delle traverse risulta variabile in finizione dell'altezza del vano libero generando una trama costituita da campiture rettangolari.

Questo tipo di inferriata veniva murata direttamente nelle spalle della finestra ed era priva di telaio.

Un'altra tipologia di inferriata presenta bacchette verticali in ferro pieno di sezione di 14 mm. circa collegati tra loro da piatti orizzontali di larghezza 30 mm. contenuti in un telaio perimetrale zancato alla muratura mediante piatti sagomati. Questo tipo di inferriata contiene un numero limitato di traverse orizzontali che ne esalta la verticalità. Sovente gli elementi verticali presentano elementi decorativi in ghisa e riccioli in ferro battuto di gusto floreale.

Le inferriate dovrebbero essere sempre mantenute e restaurate in quanto prodotto di un artigianato di valore ed elemento di arricchimento della facciata. Nel caso di sostituzione si deve ricorrere a disegni semplici come quelli tradizionali, evitando l'impiego di materiali diversi dall'acciaio e di elementi diversi dalle bacchette e piattine.

12. Portoni e portali

Nelle parti civili degli edifici rurali di maggior prestigio sono presenti portali in pietra di disegno molto semplice, con soglia costituita da una lastra di pietra.

Il vano del portone di ingresso è nella maggior parte dei casi di forma rettangolare con sovraluce a lunetta semicircolare: la sua lunghezza varia tra i 90 e i 100 cm., mentre l'altezza varia da 200 a 260 cm.

Il sovraluce di forma semicircolare.(meno spesso sono presenti sovraluce rettangolari)- è in genere vetrato e protetto da inferriata, e serve ad illuminare e ad aerare l'ingresso ed il vano scala.

L'elemento di separazione tra portone e il sovraluce è un architrave in pietra (più raramente in legno), a volte sagomato e sporgente rispetto al filo della facciata.

I portoni sono a 1 o a 2 ante in legno (castagno, noce o rovere) di disegno molto semplice (sia nel caso di ante con doghe orizzontali o verticali con traverse inchiodate, sia nel caso di ante con pannelli inseriti nei telaio principale).

Sono da evitare le sostituzioni dei portoncini originari con portoncini di disegno incongruo (ante dissimetriche, o con disegni elaborati), o di finitura incoerente (colore chiaro in luogo della finitura a smalto opaco o in legno a vista mordenzata color noce) o con materiali estranei (acciaio, alluminio anodizzato e vetro).

Nelle parti rustiche sono presenti i portoni di accesso alla stalla o ai magazzini, di dimensioni più generose (tra 130 e 160 cm. di larghezza e i 200 e i 250 cm. di altezza), in genere senza sovraluce, e spesso con un arco ribassato in luogo della piattabanda.

L'infisso è in legno a due ante, con doghe orizzontali o verticali e telaio o traverse, con chiodature o borchie. La soglia è solitamente in mattoni pieni posati a coltello o in pietra.

Anche in questo caso si dovrebbero conservare gli infissi esistenti, o sostituirli con forme e materiali tradizionali, evitando incongruenze nel disegno, nei materiali o nelle finiture.

13. Fienili, logge, porticati

Le porzioni di rustico presentano, sopra la stalla e i magazzini, i fienili, e sviluppano ampi settori di porticati destinati al ricovero dei mezzi agricoli, mentre a volte sono presenti loggiati sovrapposti alla parte civile.

Si tratta quindi di "volumi virtuali", aperti, caratterizzati da pilastrature con interasse variabile tra 3 e 4 m. nel caso dei fienili, archi ribassati o a tre centri in mattoni o architravi in legno, mentre nei loggiati sovrapposti alla parte civile sono ricorrenti archi a tutto sesto sui pilastri ad interasse di 1,5-2 m.

Nel caso di interventi di recupero di tali spazi occorre limitare l'alterazione dei tipi edilizi originali, cercando di renderne possibile la lettura: la eventuale tamponatura dei fienili, dei porticati, dei loggiati deve essere realizzata continuando a mantenere evidente la partitura architettonica costituita da pilastri ed archi, evitando rintonacatura degli elementi rilevanti in mattoni a vista e la realizzazione di tamponature a filo di tali elementi: sarebbe preferibile la chiusura dei loggiati con semplici infissi a grande luce, con un disegno dei profili coerente con il disegno del loggiato.

Nel caso di luci troppo grandi per tale soluzione e quindi di ricorso a tamponature sarebbe consigliabile arretrare il tamponamento rispetto al filo della pilastratura, in modo da mantenere l'effetto "loggia".

14. Ballatoi, balconi, mensole

Nelle costruzioni rurali più modeste è presente, sul lato a sud, il ballatoio, originariamente in legno su mensole in legno, poi in pietra su modiglioni in pietra e più recentemente in pietra su mensole in acciaio (a volte prolungando all'esterno le putrelle dei solai).

Il ballatoio svolge la funzione di disimpegno a servizio di edifici dalla manica particolarmente ristretta.

Nelle parti civili delle costruzioni rurali è a volte presente il balcone o "poggiolo", posizionato in corrispondenza del portoncino d'ingresso per l'evidente fùnzione di riparo, generando così un'asse gerarchico di simmetria della facciata.

Più raramente sono presenti terrazzini di ingresso, nel caso che il piano terreno sia lievemente rialzato rispetto al piano di campagna, serviti da brevi rampe di scale esterne in pietra disposte parallelamente alla facciata.

Questi elementi, così caratterizzanti i prospetti, dovrebbero essere sempre conservati, e se sostituiti, se ne dovrebbe mantenere il disegno, rispettando gli assi di simmetria che essi generano.

E' da evitare la realizzazione di nuovi balconi, in quanto elementi estranei ai caratteri dell'edilizia rurale ed introdotti solo recentemente. Nel caso di sostituzione delle lastre di pietra è comunque da evitare reliminazione dei modiglioni in pietra con mensole in calcestruzzo armato e l'adozione di solette in calcestruzzo armato di spessore eccessivo.

Negli edifici del primo novecento sono rinvenibili modiglioni in calcestruzzo ad imitazione degli elementi lapidei, e delle stesse dimensioni di queste, ed anche lastre in calcestruzzo armato.

15. Ringhiere e parapetti

Generalmente sono presenti nei ballatoi e sui balconi ringhiere in acciaio di disegno molto semplice, più raramente di legno, o in ghisa stampata.

La ringhiera più presente è quella realizzata con una piattina superiore ed una inferiore e barchette verticali, con montanti in acciaio a sezione quadrata; a volte sono presenti disegni più elaborati, con l'inserzione di riccioli, e ferri sagomati.

La semplicità del disegno dovrebbe essere mantenuta anche nel caso di interventi di sostituzione, evitando leziosità e ricercatezze che sono improprie nell'architettura rurale.

Sono da evitare anche nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni pesanti i parapetti in elementi prefabbricati in calcestruzzo e quelli pieni, salvo questi ultimi che per i terrazzini al piano terra.

16. Scale e gradini

Le scale di accesso alla cantina o "crotin" in molti edifici sono interne, solitamente sotto la scala di accesso al piano superiore, direttamente comunicanti con la cucina; in alcuni casi comunque l'accesso è esterno o lungo il fronte principale oppure sul lato corto, in genere sfruttando dislivelli naturali ottenendo così cantine più ampie e capienti.

Le scale interne sono tipicamente posizionate in corrispondenza del portoncino d'ingresso, (molto spetto individuato in facciata dal balcone ai piani superiori) e sono caratterizzate da alzate piuttosto ripide che terminano in un pianerottolo, disimpegnando la zona notte posta al piano superiore. I collegamenti verticali sono quasi sempre coperti con una volta a botte rampante, sull'estradosso della quale poggiano gli scalini di accesso al sottotetto.

Il materiale maggiormente usato per i gradini delle scale è la pietra. Anche tavole di legno poggianti su struttura lignea erano un'alternativa economica alla pietra, che però garantiva durata limitata e costi elevati di manutenzione.

I gradini in pietra possono essere direttamente incastrati nella muratura, funzionando staticamente come mensole, oppure appoggiati su muratura portante o su archi rampanti in laterizio. Solitamente sono lavorati a mezzo toro sul lato lungo e talvolta anche sul lato corto Ubero, nel caso di scale di accesso a ballatoi o loggiati, la ringhiera è in ferro.

Lo spessore della pietra per i gradini non è mai inferiore ai 3 cm. e comunque non supera solitamente i 5 me. Anche per i gradini la pietra maggiormente impiegata è lo gneiss di Luserna o una pietra scistosa e facilmente segabile per piani di distacco naturale. Un caso diverso rappresentano le pedate delle scale di accesso alle cantine, sia esterne che interne aU'abitazione; che sono solitamente realizzate in mattoni posti di coltello e sigillati con malta e sabbia, oppure sempre in mattoni pieni posati di piatto contenuti da assetti in legno incastrati nella muratura con funzione di alzata.

17. **Zoccolatura, cornici, marcapiani**

Nell'architettura rurale l'impiego di elementi di tipo prettamente decorativo come zoccolatine, comici, marcapiani è limitato alle parti civili di maggiore prestigio.

Lo zoccolo è realizzato, oltre che per ragioni di decoro, per offrire maggiore protezione alla facciata dal dilavamento ed dall'imbibimento di riflesso dovuto alla caduta delle acque meteoriche.

Nelle tipologie più povere e per manufatti asserviti all'esclusivo utilizzo agricolo, la zoccolatura è formata da una semplice fascia di cromia scura (grigio scuro o marrone scuro ad imitazione della pietra), tinteggiata direttamente sull'intonaco di fondo, con il compito di mascherare le alterazioni cromatiche dovute alle macchie di umidità.

II caso più ricorrente consiste in una fascia in rilevato di 2-4 cm. rispetto il fondo della facciata, realizzata in intonaco e tinteggiata. Fino a tutto l'ottocento la finitura superficiale è lisciata, mentre nelle realizzazioni più recenti talvolta si ritrova una superficie graffiata o bucciata.

Nel caso di edifici con finitura di facciata in laterizio è frequente l'utilizzo di zoccolatine in mattone a vista in rilevato.

In edifici di particolare pregio sono presenti lastre in gneiss di Luserna di altezza pari allo zoccolo, con larghezze di 60-80 cm., appoggiate alla muratura di facciata e ad essa fissata mediante zanche metalliche, a maggiore protezione dall'acqua.

In tutti i casi l'altezza della fascia è di circa 50-70 cm. dal piano di spiccato arrivando talvolta al filo del davanzale delle finestre del piano terra.

Sono da evitare le zoccolatine in pietra posta ad opus incertum ed in blocchetti o ad imitazione di bugnati classici e tipici dell'edilizia urbana.

Se la scelta progettuale ricade su una zoccolatila in pietra è consigliabile mantenere lo gneiss noto commercialmente come pietra di Luserna con lavorazione fiammata o martellinata o a spacco naturale in lastre di altezza non

superiore agli 80-90 cm. posate a correre per la lunghezza deH'edificio.

Da evitare l'uso di marmi e di pietre non del luogo, quali il Serizzo, la pietra Serena ed i travertini, cosi come le piastrelle di cotto ed i rivestimenti in paramano.

Le fasce marcapiano più ricorrenti sono realizzate in laterizio a vista (due o più corsi, anche con elementi sagomati) a volte intonacato: si tratta di modanature di scarso aggetto e molto semplici.

Più frequenti sono le fasce marcapiano e le comici dipinte sull'intonaco.

Se presenti, questi elementi decorativi vanno mantenuti e valorizziti, evitando invece di realizzarli ove non preesistenti.

REGOLE COMPOSITIVE

1. **Assetto pianovolumetrico**

La maggior parte degli edifici rurali presenti si caratterizzano come edifici a sviluppo lineare semplice (stecche o schiere) in cui la parte residenziale e la parte rustica sono affiancate l'una all'altra

Si tratta di edifici a manica semplice a 2 p.f.t con affaccio a sud, con copertura a 2 falde.

La disponibilità di parti rustiche dovrebbe rendere poco plausibile l'esigenza di ampliamento pianovolumetrico.

Nel caso di ampliamenti necessari sarebbe comunque consigliabile provvedere all'estensione dell'edificio lungo la linea di sviluppo senza discontinuità di manica, di altezza o di copertura.

Sono compatibili con le regole compositive tradizionali gli ampliamenti ottenuti con l'ispessimento della manica, purché ciò non conduca a sensibili variazioni della forma del tetto e della linea di colmo.

E' da evitare comunque l'inserzione nelle forme pianovolumetriche semplici, modulari e ripetitive tradizionali di elementi straordinari, come sporti, balconi, rientranze, falde di tetto a geometrie complesse, abbaini di foggia diversa da quella tipica.

Se per ragioni documentabili è assolutamente necessario provvedere alla realizzazione di corpi aggiuntivi di forma non coerente, occorrerebbe differenziarli in modo netto, con l'uso di materiali neutrali e leggeri che non entrino in concorrenza con quelli tradizionali (vetro e acciaio).

Se non è possibile procedere ad ampliamenti in sviluppo lineare dell'edificio esistente ed è necessario realizzare nuovi corpi edilizi questi dovrebbero collocarsi con un rapporto preciso di parallelismo o di ortogonalità rispetto all'edificio preesistente, e dovrebbe sempre caratterizzarsi per un analogo sviluppo, lineare, evitando forme compatte o articolate che non hanno alcun riferimento all'architettura tradizionale.

Sono da evitare i porticati giustapposti alla facciata (totalmente estranei all'architettura tradizionale), anziché realizzati in continuità con lo sviluppo lineare dell'edificio, mentre è accettabile la giustapposizione di serre solari, in quanto non apportano alterazione alla volumetria originaria.

2. **Composizione della facciata**

Gli edifici rurali presentano ricorrenze compositive che ne caratterizzano l'articolazione, e che dovrebbero essere salvaguardate nelle operazioni di recupero.

La facciata a nord, così come le facciate di testata, sono sempre cieche, o mostrano aperture di piccola dimensione per l'aerazione dei locali, mentre la facciata a sud è scompartita in una parte rustica, ove sono presenti ampi locali

aperti (fienili, depositi) - e quindi prevalenza dei vuoti sui pieni - e la parte civile, ove le aperture, tutte rettangolari, strette, sono in genere allineate - con prevalenza di pieni sui vuoti. Ulteriori elementi della composizione sono a volte il ballatoio al primo piano, a volte un balconcino al primo piano in corrispondenza del portoncino di ingresso, lo stesso portoncino di ingresso, a volte dotato di sopraluce, e aperture secondarie in corrispondenza del solaio e delle cantine.

Si tratta di elementi e regole compositive molto semplici in cui prevale l'aspetto funzionale e gli elementi decorativi sono fortemente limitati.

Negli interventi di recupero dovrebbe essere conservata tale semplicità, evitando un inutile ed indebito sovraccarico decorativo, ma anche Fimpoverimento con l'eliminazione degli elementi decorativi presenti e dell'articolazione compositiva.

Ciò vuol dire, ad esempio, evitare la sovrapposizione di elementi decorativi, magari desunti da un repertorio genericamente "rustico", fatto di portichetti, rivestimenti, ecc.; allo stesso tempo vuol dire mantenere l'effetto "vuoto" dei locali aperti (fienili, depositi, loggiati) anche negli interventi di recupero e tamponamento degli stessi, usando opportune misure, come l'arretramento del filo di tamponamento, l'adozione di tamponamenti completamente vetrati o comunque differenziati dalla struttura preesistente, in modo da permettere la leggibilità dell'assetto preesistente.

Nel caso di ampliamenti, questi dovrebbero essere realizzati applicando le stesse regole compositive dalla parte preesistente, adottandone gli stessi moduli dimensionali in larghezza, profondità ed altezza, le stesse aperture e gli stessi elementi-

B. NUOVE COSTRUZIONE
ELEMENTI LESSICALI (ARCHITETTONICI E DECORATIVI)

1. **Coperture**

Le coperture delle nuove costruzioni dovrebbero tendere ad inserirsi nel paesaggio senza evidenti contrasti con il tessuto edilizio di antico impianto.

Ciò vuol dire che le geometrie delle coperture dovrebbero essere conformi a quelle tradizionali, e cioè a falde con gronda e colmo orizzontali, tendenzialmente sviluppate in forme rettangolari e non a padiglione, evitando tetti a falde multiple e complesse.

La struttura del tetto può essere realizzata facendo ricorso alle tecniche più varie, mentre il manto di copertura dovrebbe comunque essere realizzato in elementi in cotto (coppi o tegole), evitando l'impiego di elementi di cromia diversa o altri tipi di copertura (lamiera verniciata, lastre, ecc.).

E' ritenuta compatibile l'adozione di tetti piani inerbiti, in quanto non si configurano come coperture.

Le pendenze dovrebbero essere simili a quelle degli edifici circostanti e comunque proprie di un tetto a falde in coppi (tra il 35 e il 50%).

2. **Cornicioni**

I cornicioni dovrebbero essere di dimensioni non diverse da quelli tradizionali (essendo concepiti per risolvere problemi analoghi), anche se realizzati in calcestruzzo armato, inclinati come la falda del tetto.

L'adozione di architetture senza cornicione dovrebbe essere evitata, in quanto estranea al contesto locale e illogica dal punto di vista funzionale.

3. **Murature**

Per un corretto inserimento ambientale le murature perimetrali dovrebbero essere o intonacate o in muratura in mattoni, o in pietra a faccia vista, escludendo l'impiego di rivestimenti di qualsiasi tipo, sia totali che parziali.

L'uso di calcestruzzo in vista dovrebbe essere escluso, oltre che per motivi di inserimento ambientale, anche per motivi di contenimento degli sprechi energetici.

4. **Finestre, porte-finestre**

Per un corretto inserimento ambientale si dovrebbe ricorrere a finestre e porte-finestre di dimensioni simili a quelle tradizionali (alte e strette), evitando le finestre a nastro o comunque più larghe che alte.

Per esigenze particolari si può comunque proporre la realizzazione di aperture di grandi dimensioni che dovrebbero assumere le forme delle "bucature" dell'architettura tradizionale (vuoti dei fienili, delle logge) e quindi essere realizzate a tutt'altezza.

Sono da evitare le finestre con finti archi.

5. **Infissi**

Gli infissi preferibili per un corretto inserimento ambientale sono le persiane e

*

le finestre in legno, con soglie e davanzali in pietra oppure finestre a tutta luce con una sola specchiatura anche con supporto in microprofilato dì acciaio verniciato.

Sono comunque possibili e compatibili diverse soluzioni, purché si cerchi di evitare l'uso di forme e materiali chiaramente "d'importazione", come i serramenti "all'inglesina", stipiti e davanzali in marmo, portoncini in alluminio anodizzato o in legno chiaro, le inferriate di disegno elaborato.

6. **Balconi, logge, porticati**

I balconi, pur essendo presenti nell'architettura tradizionale — anche se in misura molto limitata — dovrebbero essere previsti con molta parsimonia, limitandoli alle facciate a sud, con sporto non eccessivo e ringhiere in ferro di disegno semplice.

Sono da evitare i parapetti pieni, i terrazzi in parte in loggia, mentre sono proponibili le logge ed i ballatoi secondo adeguato disegno.

I porticati dovrebbero essere integrati nel corpo di fabbricato, e quindi nelle falde principali, evitando corpi separati addossati alla facciata, salvo che sìa dimostrata la preesistenza di porticati addossati negli edifici del contesto ambientale di intervento.

7. **Recinzioni**

Le recinzioni spesso rappresentano un elemento di forte impatto nel paesaggio, perché elementi totalmente estranei al contesto.

Si dovrebbero tendenzialmente adottare o recinzioni di valore architettonico, rappresentate da muri pieni intonacati come quelli tradizionali, o recinzioni di minimo impatto visivo, costituito da reti metalliche con siepi di specie locale.

REGOLE COMPOSITIVE

1. **Assetto pianovolumetrico**

Per un corretto inserimento ambientale si dovrebbero adottare forme pianovolumetriche semplici, tendenzialmente lineari, a spessore di manica non troppo pronunciato evitando forme pianimetriche particolarmente articolate e compatte.

Sono comunque compatibili anche forme ad elle e a corte.

Sarebbero da evitare i tetti piani e le falde a debole pendenza (la pendenza dovrebbe tendere ad essere quella dell'architettura tradizionale), o a pendenza non costante, e le coperture curve; a meno che non si adottino in particolari situazioni specifiche tecnologie (ad esempio tetti inerbiti su edifici parzialmente interrati).

2. **Composizione di facciata**

Pur essendo difficile argomentare la necessità di attenersi per le nuove costruzioni a regole compositive desunte dall'architettura tradizionale, per un corretto inserimento ambientale occorrerebbe evitare di assumere regole compositive fortemente in contrasto con i caratteri dell'architettura locale, ma anzi reinterpretare le regole compositive tradizionali in chiave moderna Fare ciò non vuol dire, quindi, assumere semplicisticamente principi regolatori quali la simmetria, scarsamente adottata nell'architettura residenziale locale (anche di tipo più aulico), ma individuare e lavorare su alcuni criteri ordinatori.

Tra questi si possono ricordare:

- l'allineamento degli assi delle aperture (criterio di buon senso anche per l'aspetto statico);
- la differenziazione sia in senso verticale che orizzontale della facciata, con la individuazione di gerarchie tra gli elementi;
- l'equilibrio tra gli elementi componenti, equilibrio che non vuol dire piatta omogeneità, ma equilibrio nell'articolazione tra pieni e vuoti;
- il rifiuto della ricerca dell'effetto "eccezionale" e della complessità, ma al contrario l'adozione della semplicità in quanto ciira e attenzione anche al particolare, come criterio ordinatore.

REGOLE INSEDIATIVE

1. **Orientamento**

L'analisi del contesto edificato di impianto antico ha messo in evidenza come gli edifici abbiano per lungo tempo rispettato regole insediative fondamentalmente legate all'orientamento, cercando di massimizzare l'apporto energetico del sole, e quindi orientando gli edifici a sud, disponendoli cioè con l'asse maggiore in senso est-ovest, trattandosi in genere di edifici a manica semplice. E' peraltro dimostrato come, in presenza di altri fattori determinanti l'esigenza di disporre gli edifici con orientamento est-ovest (e cioè con l'asse maggiore in senso nord/sud) si ricorresse ad edifici a manica doppia.

L'adozione di queste regole insediative elementari, che determinano una prevalenza di edifici disposti con orientamento a sud, ovvero più raramente con orientamento a est/ovest, è tuttora leggibile sul territorio ed è una delle caratterizzazioni del paesaggio costruito.

Per un corretto inserimento ambientale, ma anche per un corretto approccio bioclimatico, queste regole dovrebbero essere rispettate anche nella nuova edificazione che, compatibilmente con altri fattori, dovrebbe essere orientata a sud (con l'adozione di maniche sottili - semplici o "rinforzate" -) o a est/ovest (con l'adozione di maniche doppie) evitando orientamenti ibridi.

2. Giacitura

L'analisi del tessuto edificato di antico impianto ha messo in evidenza la compresenza di diverse regole insediative in relazione ai diversi contesti ambientali.

Nel contesto di fondovalle (pendici verso Roletto, fondovalle del Lemina), pianeggiante e quindi con minori condizionamenti orografici, gli edifici seguono con maggiore evidenza la regola del massimo sfruttamento dell'esposizione, con l'articolazione di maniche semplici orientate a sud, e quindi con sviluppo lineare est-ovest.

Raramente sono presenti edifici complessi a corte o a elle.

Nel contesto collinare, invece la regola preminente è quella dell'esposizione combinata con l'andamento delle curve di livello. Sono infatti preminenti le giaciture di versante (o di controcrinale) con le maniche semplici lineari o a elle disposte lungo le curve di livello (con le maniche secondarie spesso nel senso della massima pendenza) e con strada di accesso sul fronte nord e a monte.

Sono pure presenti giaciture di crinale lungo la strada di Costagrande, con maniche semplici allineate lungo il crinale e quindi con esposizione est-ovest.

Per intervenire sulle aree di versante in modo corretto dal punto di vista dell'inserimento ambientale occorre seguire le regole rintracciabili per questo tipo di giacitura nell'architettura rurale.

Si tratta allora di privilegiare una disposizione dei fabbricati lungo le curve di livello, sia per garantire una continuità con la regola finora prevalente, sia per minimizzare i costi di sistemazione del terreno.

Ove non fosse possibile una giacitura lungo la curva di livello sarebbe auspicabile ricorrere a quella ortogonale, e cioè lungo la linea di massima pendenza, e ciò per sottolineare comunque, anche in senso opposto, una regola insediativa che si pone in rapporto con la morfologia del territorio, e che è quella che caratterizza rinsediamento storico.

3. **Rapporto con la strada e lo spazio pubblico**

L'analisi del contesto edificato di antico impianto ha messo in evidenza l'assoluta preminenza di una regola insediativa circa il rapporto dell'edificio e la strada e/o spazio pubblico: l'edificio è costruito sulla strada, in cortina continua o discontinua, lungo un allineamento definito dalla strada, senza arretramento (presente solo in casi eccezionali dovuti alla morfologia accidentata e all'esigenza di ricavare passaggi di accesso ai cortili) o disassamento rispetto alla strada.

Anche quando la morfologia non è a cortina, ma a pettine, l'edificio si attesta sulla strada con una testata cieca e, sovente, con un muro di cinta.

Esiste dunque un rapporto preciso, forte tra strada ed edificio, essendo la strada uno spazio libero tra le case, un "corridoio"; non sono presenti vere e proprie piazze, in quanto queste corrispondono a slarghi, nodi di intersezione fra le strade, dando così luogo a spazi circoscritti, piccole "stanze" le cui pareti sono le case.

Non è certo proponibile per le nuove costruzioni, un rapporto così stretto tra strada ed edificio, poiché il tipo edilizio oggi privilegiato ambisce ad avere uno spazio libero più generoso che in passato, e, soprattutto, uno spazio "filtro" tra la strada e l'edificio.

Ciò nonostante, anche in relazione al tentativo di superare l'edificio unifamigliare fino ad oggi prevalente con tipi edilizi dotati di maggiore somiglianza con le cortine edilizie dell'edilizia storica (ville binate, case a schiera, palazzine) perché più continui, pare auspicabile recuperare un più diretto rapporto tra edificio e strada, tra edificio e spazio urbano.

Lo spazio urbano è infatti lo spazio delimitato dalle case, lo spazio in negativo che rimane libero. Oggi esso è indistinto perché non è più percepibile come "vuoto" tra pieni, perché il vuoto prevale, circonda le case.

Anche con l'adozione di case a bassa densità e relativamente isolate è però possibile cercare di delimitare con maggiore continuità lo spazio urbano, definirlo con gli allineamenti degli edifici e delle loro pertinenze.

E’ quindi da sottolineare l’esigenza che gli edifici si rapportino alle strade ed agli spazi pubblici (slarghi, parcheggi, piccole aree verdi) in modo preciso, secondo rapporti di parallelismo od ortogonalità che rendano possibile l’individuazione di un allineamento, e quindi di cortine ideali, “margini” che racchiudano lo spazio libero urbano.

Nel far ciò è importante individuare direzioni privilegiate, fondali prospettici, elementi di orientamento che aiutino la memorizzazione del percorso attraverso il quale si percorre l’ambiente urbano.