



COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI
SETTORE URBANISTICA

PIANO DI DECORO URBANO
INDIRIZZI OPERATIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI
NEL CENTRO STORICO URBANO E
NELL'AREA D'INTERESSE STORICO
ARCHITETTONICO

APPENDICE ALL'ART. 35 bis
DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

C. GUIDA NORMATIVA
ED ABACHI ESEMPLIFICATIVI

SETTORE URBANISTICA		
IL TECNICO INCARICATO: Arch. Maurizio Pugliese corso Alfieri n. 185, Asti		IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA:
IL SINDACO:	L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA:	IL SEGRETARIO COMUNALE:
APPROVATO CON D.C.C. N° _____ DEL _____		

INDICE

TITOLO I – OBIETTIVI GENERALI	pag. 3
Art. 1 – Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente	pag. 3
TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI	pag. 3
Art. 2 – Individuazione e classificazione del patrimonio edilizio esistente	pag. 3
TITOLO III – NORME SPECIFICHE PER IL RECUPERO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI COSTITUTIVI	pag. 4
Art. 3 – Interventi di nuova edificazione	pag. 4
Art. 4 – Gli aspetti funzionali	pag. 4
Art. 5 – Gli elementi costitutivo di un edificio	pag. 4
Art. 6 – La tipologia degli edifici	pag. 4
Art. 7 – Le coperture	pag. 6
Art. 8 – I rustici	pag. 9
Art. 9 – Composizione architettonica delle facciate	pag.11
Art. 10 – Gli aggetti	pag.12
Art. 11 – Le finiture esterne	pag.12
Art. 12 – Le tinteggiature esterne	pag.15
Art. 13 – Gli interni	pag.16
Art. 14 – Le pertinenze	pag.17
Art. 15 – Gli spazi esterni	pag.18
Art. 16 – Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi	pag.20
TITOLO IV – MODALITA' DI INTERVENTO	pag.21
capo 1° : IL CORRETTO APPROCCIO METODOLOGICO	pag.21
Art. 17 – La conoscenza del contesto territoriale	pag.21
Art. 18 – L'analisi del paesaggio e del contesto ambientale	pag.21
Art. 19 – Qualità della progettazione	pag.21
<i>– Abachi grafici e fotografici</i>	pag.25

TITOLO I – OBIETTIVI GENERALI

Articolo 1

Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente

1. La presente normativa disciplina qualunque intervento edilizio in grado di causare trasformazioni del territorio, nella sue peculiari caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali ed ha carattere “prescrittivo”:
 - *1.A) Nella zona del Centro Storico Urbano* (borgo medioevale, impianto urbanistico del 1248, ampliamento a nord del 1283, ampliamento ad est del XVI secolo);
 - *1.B) Nell’Area di interesse storico/architettonico* (impianto ottocentesco), come individuata nella planimetria allegata.
2. La presente normativa ha carattere di “indirizzo” per tutte le altre aree residenziali, e/o edifici con destinazione residenziale prevalente, su tutto il territorio comunale.
3. L’obiettivo primario è la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, degli elementi di tipicità dei luoghi, del valore ambientale, paesaggistico del territorio attraverso una guida normativa che consenta di classificare gli edifici esistenti nelle zone suddette in relazione al grado di autenticità degli elementi costitutivi propri dell’architettura tradizionale e disciplinarne le modalità di intervento.
4. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l’aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l’impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l’immagine complessiva del contesto ambientale e con quelle dell’architettura tradizionale secondo i criteri di cui ai successivi articoli.
5. In generale le seguenti normative individuano gli elementi da tutelare e le forme di tutela, gli interventi per il miglioramento ed il riequilibrio architettonico-ambientale, gli strumenti per garantire una generale compatibilità degli interventi con i valori architettonici ed ambientali del contesto.
6. Gli abachi allegati 1a+12b sono indicativi del modo corretto di intervenire, su ogni singolo elemento architettonico.

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Articolo 2

Individuazione e classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. L’analisi e restituzione dell’attuale consistenza del patrimonio edilizio, e la conseguente schedatura degli edifici (Piano di decoro urbano) , sono riferite ad un censimento puntuale sul Centro Storico Urbano fino a comprendere il perimetro che delimita la zona a cui si è esteso il Programma di Qualificazione Urbana che individua e georeferenzia tutte le emergenze architettoniche, da quelle di impianto più antico a quelle realizzate in epoca più recente.
2. Nel presente regolamento le norme si applicano a tutti gli edifici all’interno degli ambiti descritti all’art. 2, con maggiori restrizioni per quelli di interesse storico-architettonico vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99, o dagli organi o istituti a ciò appositamente delegati.
3. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente deve garantire una generale compatibilità con i valori architettonici ed ambientali del contesto secondo le finalità di cui all’art. 1.
4. I progetti devono essere sottoposti all’esame della Commissione Edilizia quando interessati da istanza di “Permesso di Costruire” oltre che ai pareri obbligatori per legge da parte degli Enti competenti.
5. Per opere soggette a semplice “Denuncia di Inizio Attività” ritenuti particolarmente significativi per le dimensioni dell’intervento e/o per l’elevato valore storico-architettonico dell’edificio, qualora in fase istruttoria fossero accertate incongruenze derivanti da discrezionalità interpretative delle presente guida normativa, gli uffici potranno avvalersi del parere della Commissione Edilizia entro i termini di legge.
6. Le modalità di intervento ed i criteri da utilizzare al fine di ottenere una elevata qualità del progetto e del fabbricato oggetto di trasformazione sono descritti ai successivi artt. 19 e 20.

TITOLO III – NORME SPECIFICHE PER IL RECUPERO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI COSTITUTIVI

Articolo 3

Interventi consentiti

1. Nel rispetto degli obiettivi generali di cui al precedente art. 1, nelle presenti norme sono altresì disciplinati gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione. Non è contemplata la nuova edificazione.
2. Le modalità di intervento ed i criteri da utilizzare al fine di ottenere una elevata qualità del progetto e del prodotto edilizio sono descritti ai successivi artt. 19 e 20..

Articolo 4

Gli aspetti funzionali

1. Nell'ambito della zone suddette interessate è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
2. Le destinazioni ammesse sono quelle previste dal P.R.G.C. vigente e qualora siano previste e consentite destinazioni diverse da quelle residenziali ma ad esse assimilabili (commerciali, artigianali, ricettive...) esse dovranno adattarsi all'impianto tipologico-architettonico dell'edificio da recuperare senza stravolgerne l'aspetto interno ed esterno.

Articolo 5

Gli elementi costitutivi degli edifici

1. Ai fini della valutazione della loro autenticità e delle corrette modalità di recupero, gli elementi caratteristici propri di un edificio sono i seguenti:
 - a. **la tipologia edilizia** (forma plano-volumetrica, disposizione e orientamento, elementi morfologici e loro evoluzione);
 - b. **le coperture** (conformazione delle falde, orditure, manti di copertura, abbaini e lucernari, gronde/pluviali e lattonerie, camini/comignoli e torrioni di esalazione, impianti tecnologici a tetto)
 - c. **i rustici** (rustici adiacenti, rustici isolati)
 - d. **composizione di facciata** (finestre e porte finestre, portoncini di ingresso, portoni carrai)
 - e. **gli aggetti** (balconi e ballatoi, cornicioni, marcapiani e lesene)
 - f. **le finiture esterne** (murature a vista, intonaci e rivestimenti, cornici e decorazioni, infissi, architravi, soglie e davanzali, ringhiere e inferriate, zoccolature)
 - g. **le tinteggiature** (parti intonacate, elementi lignei, elementi in ferro)
 - h. **gli interni** (muri portanti, corpi scale, solai e ambienti voltati, pavimentazioni)
 - i. **le pertinenze** (tettoie e porticati, bassi fabbricati, terrazzi, verande)
 - j. **gli spazi esterni** (recinzioni e muri divisorii, pavimentazioni, muri di sostegno, alterazioni morfologiche dei terreni, aree verdi)

Articolo 6

La tipologia degli edifici

1. Forma planovolumetrica

1.1 Gli schemi tipologici ricorrenti dei fabbricati ritenuti tipici e caratteristici del territorio agricolo del luogo si riferiscono al modello insediativo "sparso" ed alla originaria destinazione rurale; con riferimento agli schemi contenuti negli **allegati abachi n° 1a e 1b**, sono sinteticamente definite in:

- a) **Tipologia a "stecca"**: rappresenta la tipologia più diffusa con manica semplice, scala centrale e due piani fuori terra utilizzata anche in maniera ripetitiva soprattutto per la parte originariamente destinata a rustico.

L'altezza di gronda può variare a seconda dell'esistenza o meno di un sottotetto, all'origine adibito a magazzino per le derrate alimentari, con aperture in facciata sui muri perimetrali e a volte può differenziarsi fra la parte abitativa (più alta) e la parte a rustico (leggermente più bassa).

La manica semplice può in alcuni casi diventare doppia con l'aggiunta, generalmente sul retro del fabbricato, di una manica ad un solo piano fuori terra (portico o magazzino agricolo) coperta dal prolungamento della falda del tetto del fabbricato principale senza modifica di pendenza.

La larghezza della manica non supera i 6 - 7 mt e può anche raddoppiarsi se è presente al piano terra una manica aggiuntiva originariamente adibita a magazzino, rimessa o portico.

La stecca grande storicamente si forma per la necessità di ampliare la disponibilità di rustici e magazzini agricoli o per evoluzione in linea della porzione di residenza.

- b) **Tipologia a "corpo legato"**: riconoscibile per la forma ad "L" anche come successione temporale della stessa per maggiori esigenze produttive (ampliamento delle parti a rustico) o come modello evoluto di abitazione plurifamiliare.

I rapporti dimensionali sono analoghi a quelli della tipologia a stecca.

- c) **Tipologia a "corte"**: riconoscibile normalmente per una aggregazione a forma di "U", anche avvenuta in periodi successivi, con qualche esempio anche di corte completamente chiusa.

I rapporti dimensionali in pianta sono analoghi a quelli della tipologia a stecca o a corpo legato (maniche semplici) e le altezze possono anche essere diversificate quando la parte abitativa ha un sottotetto alto utilizzato originariamente come magazzino.

- d) **Tipologia a "corpi separati"**: formata dall'organizzazione di più corpi indipendenti fra loro anche per ragioni di diversificazioni degli spazi abitativi da quelli produttivi.

Si possono avere in questo caso uno o più rustici, anche con due piani fuori terra, staccati dal fabbricato principale con rapporti dimensionali in pianta ed alzata che generalmente sono analoghi a quelli sopra indicati.

- e) **Tipologia a "villetta"**: modello che si è affermato a partire dagli anni '50-'60, normalmente avulso dal contesto rurale e costituito da nuove costruzioni (spesso ad un solo piano fuori terra) o rilevanti "modernizzazioni" di fabbricati esistenti.

Rappresenta la tipologia di maggior "frattura" con i modelli aggregativi tradizionali sopra indicati e con il paesaggio rurale tipico.

f) **Tipologie di “edifici produttivi agricoli”**: rappresenta una tipologia poco diffusa se pensata come struttura a sé stante rispetto al classico rustico adiacente al fabbricato abitativo o isolato ma facente parte del nucleo rurale.

In alcuni casi sono assimilabili alle tipologie paleoindustriali presenti nei fondovalle (o ormai incluse in ambiti marginali del territorio urbano) che erano utilizzate come magazzini, fornaci, cantine vitivinicole o distillerie.

Tali edifici possono essere isolati o aggregati in forma di corte, hanno normalmente una manica che non supera i 12 mt di larghezza, altezze che variano dai 4 ai 7-8 mt quando disposti su due piani, sono realizzati in muratura piena portante a vista o intonacata (o pilastri in muratura con interposto tamponamento arretrato), coperture con capriate lignee e/o metalliche, manto di copertura in tegole marsigliesi e a volte coppi, infissi in ferro o legno.

La tipologia tuttavia più frequente per ragioni indubbiamente economiche è oggi quella del prefabbricato in cemento armato, che costituisce certamente elemento di “contrasto” con l’identità del paesaggio rurale e pertanto necessita di rigorose misure di mitigazione riassunte nelle specifiche norme di cui al successivo art. 29.

1.2 Fra le tipologie meno frequenti ma assai caratterizzanti del territorio rurale, vi sono quelle “**emergenti**” costituite da costruzioni più a carattere monumentale quali: castelli, case dimora, case padronali, nuclei di cascine storiche plurifunzionali, espressioni architettoniche delle grandi proprietà agrarie e delle classi sociali egemoni. In questi casi si possono avere piante centrali più complesse ed alzati che possono arrivare anche a tre piani fuori terra e spesso possono essere aggregate alle classiche tipologie più rurali.

1.3 Le tipologie “emergenti” sono in ogni caso irriproducibili e sono pertanto oggetto di vincoli storico-architettonici o comunque soggette a modalità di recupero mediante restauri filologici.

1.4 Le tipologie tipiche rurali insieme a quelle cosiddette emergenti costituiscono l’identità del territorio; qualsiasi intervento di trasformazione legata al recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente deve rispettare ed adeguarsi alla morfologia originaria delle stesse.

1.5 La forma planovolumetrica delle tipologie e per i capannoni produttivi tradizionali, qualora non sia già stata alterata in modo irreversibile, dovrà essere mantenuta nella sua sagoma originaria; eventuali innalzamenti, ampliamenti o corpi aggiunti, qualora ammissibili dalle norme di PRGC, dovranno essere conformati agli schemi esemplificativi delle caratteristiche aggregative “coerenti” di cui al successivo comma 3 (*Elementi morfologici e loro evoluzioni*).

2. Disposizione e orientamento – comportamento bioclimatico dei fabbricati

2.1 Tutte le tipologie più ricorrenti dei fabbricati ritenuti tipici e caratteristici del territorio hanno un orientamento del corpo principale (parte abitativa e rustico) secondo la direttrice est-ovest per ragioni evidenti di maggior irraggiamento solare durante il periodo invernale (minori necessità di riscaldamento) e maggior apporto di luce naturale. I fabbricati pertinenziali, non abitabili, dei corpi legati o delle tipologie a corte possono avere orientamenti diversi.

2.2 A volte l’orientamento dei fabbricati può essere leggermente diversa qualora condizionata dalla morfologia collinare del terreno o dal rapporto con la strada pubblica.

2.3 Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve rispettare ed adeguarsi alla disposizione ed orientamento dei fabbricati originari.

2.4 In particolare il comportamento bioclimatico degli edifici e delle loro evoluzioni in relazione all’orientamento, dovrà essere conformato agli schemi esemplificativi “coerenti” di cui all’allegato **abaco grafico n° 2** e alle prescrizioni di cui al successivo comma 3.

3. Elementi morfologici e loro evoluzioni

3.1 Gli elementi morfologici che costituiscono il volume del corpo edilizio (manica, altezze, sagoma delle coperture, disposizione plano-volumetrica) devono evolversi in modo integrato con il fabbricato originario secondo gli schemi esemplificativi di cui agli allegati **abachi grafici n° 3a, 3b, 3c, 3d, 3e** e sinteticamente sono indicati in:

- a) **evoluzione “in linea”** che prolunga modularmente il corpo edilizio in modo coerente ad esso per altezza, profondità di manica e disegno di falda del tetto;
- b) **evoluzione “in linea con altezze differenziate”** che prolunga modularmente il corpo edilizio sulla testata dello stesso con stessa profondità di manica e sagoma di copertura ma con altezza minore del corpo aggiunto rispetto al fabbricato originario (a volte tali ampliamenti possono anche avere una falda unica diversificandosi nettamente dalla sagoma dell’edificio principale);
- c) **evoluzione “completa sul retro”** con il prolungamento della copertura (senza modifica della posizione del colmo) utilizzando una modalità tipica di collocazione sul retro del fabbricato (lato nord) di un corpo aggiunto che può avere caratteristiche più o meno evidenti a secondo della profondità di manica e del suo utilizzo come volume chiuso (collocazione di disimpegni, corpi scala, vani pertinenziali, servizi igienici, locali tecnologici) o come porticato;
- d) **evoluzione “parziale sul retro”** con il prolungamento della copertura, solo per una porzione del lato nord del fabbricato; anche in questo caso il corpo aggiunto può avere caratteristiche più o meno evidenti a secondo della profondità di manica e del suo utilizzo ma occorrerà prestare particolare attenzione all’equilibrio generale dei volumi e della composizione di facciata affinché non si riproducano “superfetazioni” costituite da forme precarie e incongruenti; quando l’ampliamento sul retro riguarda un edificio con copertura a padiglione, esso dovrà essere arretrato dal filo edilizio (posizione data dalla proiezione del colmo del tetto sulla facciata del retro fabbricato ovvero metà della manica);
- e) **evoluzioni “sul retro”** parziali o totali ma “**con altezze differenziate**” sono possibili purchè:
 - la copertura sia a falda unica con stessa pendenza e tipologia costruttiva del tetto del fabbricato principale;
 - siano rispettati gli equilibri compositivi di facciata;
- f) **evoluzione “parziale sul fronte”** principale del fabbricato consistente nel prolungamento della copertura (senza modifica della posizione del colmo) utilizzando una modalità poco frequente di collocazione sul fronte sud di un corpo aggiunto con caratteristiche di rustico;
- g) **evoluzione “parziale sul fronte”** principale del fabbricato “**con altezze differenziate**” consistente nel collocazione sul fronte sud di un corpo aggiunto di altezza minore con caratteristiche di tettoia o porticato, evoluzione piuttosto diffusa negli ultimi anni per ragioni di protezione delle zone a giorno (piani terra) dall’eccessivo irraggiamento estivo e dalle piogge

invernali ma a volte anche solo per esigenze culturali di presunta “modernizzazione” inserendo elementi costruttivi che sono più vicini al modello di “villetta” che a quello dell’edilizia rurale; tali evoluzioni saranno da evitare negli interventi di nuova costruzione e comunque soggette alle prescrizioni di cui ai successivi artt. 8 e 14;

h) **evoluzione “per sopraelevazione”** del fabbricato spesso legata ad esigenze di adeguamento igienico dei locali interni (aumento delle altezze sino ai minimi di legge dei 2,70 mt); tale modalità di trasformazione se abbinata all’evoluzione sul retro del fabbricato (parziale o totale) rischia di alterare pesantemente la conformazione morfologica della tipologia originaria pertanto occorrerà quindi adempiere alle seguenti condizioni:

- qualsiasi innalzamento dovuto a adeguamenti igienici non può modificare la sagoma delle falde di copertura con lo spostamento artificioso del colmo dalla mezzeria della manica semplice alla mezzeria della manica doppia;
- le pendenze originarie delle coperture pur con differenti altezze di imposta non possono essere modificate;
- l’innalzamento del volume può riguardare anche solo la manica semplice del fabbricato principale riproponendo una evoluzione parziale con altezze differenziate;

i) **evoluzione “per sopraelevazione parziale”** in genere riguardante solo una porzione del fabbricato con altezza minore rispetto al corpo principale (basso fabbricato adiacente, terrazzo, pertinenza): l’innalzamento sarà consentito se la sagoma del nuovo volume (manica, altezze, falde di copertura) viene uniformata a quella del fabbricato principale.

3.2 Le evoluzioni tipologiche sopra descritte possono essere riproposte in modo combinato e con variazioni ai vari temi ma devono in ogni caso essere oggetto di uno studio attento finalizzato ad una integrazione e compatibilità generale con il fabbricato originario; anche in questo caso gli schemi esemplificativi di cui agli allegati **abachi grafici n° 3a, 3b, 3c, 3d, 3e** possono rappresentare un valido strumento di indirizzo.

Art. 7 – Le coperture

1. Conformazione delle falde

1.1 In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria; qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita con la stessa forma, sagoma e materiali, mantenendone i caratteri tradizionali.

1.2 Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell’edificio o del contesto; in tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell’edificio e del contesto.

1.3 La configurazione originaria delle falde del tetto va analizzata attentamente soprattutto in relazione al tipo di evoluzione che il fabbricato ha avuto in e può ancora avere (ampliamenti in linea, sul retro, sul fronte, in elevazione) questo al fine di evitare che la geometria semplice e ordinata del tetto originario possa essere stravolta e con essa l’immagine stessa dell’edificio.

1.4 Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse a condizione che non ne pregiudichino il carattere tradizionale (per dimensione, ubicazione e conformazione) e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell’intervento con il contesto rispettando allineamenti e simmetrie.

1.5 Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui al successivo comma 4.

1.6 I muri tagliafuoco a tetto costituiti dal prolungamento del muro di spina che separa la porzione di fabbricato civile da quello rustico, quando presenti, devono essere mantenuti con la muratura a vista o intonacati e protetti superiormente da manto in coppi, tavelle in cotto o faldali in rame o lamiera.

1.7 Normalmente le coperture tradizionali sono a due falde simmetriche o asimmetriche (nel caso del prolungamento sul retro) ma si sono evolute storicamente anche con tipologie a “padiglione” soprattutto per la parte destinata all’abitazione e solitamente con cornicione in cotto a vista di raccordo con la muratura perimetrale. La tipologia a falda unica o a due falde simmetriche è quella prevalente dei rustici adiacenti o isolati; in quest’ultimo caso a volte si può riscontrare un leggero prolungamento della falda (con cornicione costituito in passafuori e mensole in legno) a protezione degli spazi antistanti destinati alla sosta dei mezzi agricoli.

1.8 La geometria corretta delle coperture è rappresentata nell’ **abaco n° 4a** allegato con l’indicazione di quali sono le conformazioni ricorrenti e corrette e quelle da ritenersi incoerenti.

1.9 Le pendenze delle falde devono essere comprese tra i 22° ed i 27° tenendo conto che la pendenza maggiormente conforme alla tradizione è del 50% ovvero l’altezza del colmo è rappresentata da 1/4 della larghezza della manica del fabbricato.

1.10 Differenti pendenze possono essere prese in considerazione esclusivamente per corpi aggiunti con profondità limitata realizzati con strutture “leggere” quali tettoie e pergolati.

1.11 Non sono ammesse falde con pendenze diversificate o coperture con falde spezzate sia per quanto riguarda il fabbricato principale sia per gli eventuali corpi aggiunti (tettoie, bassi fabbricati adiacenti o isolati) secondo gli schemi rappresentati negli abachi allegati.

2. Orditure dei tetti

2.1 E’ prescritto il mantenimento delle orditure originarie in legno primarie e secondarie dei tetti ed è vietato sostituirle con altre di diversa forma o materiale; qualora necessiti procedere al rifacimento per ragioni di vetustà, le travi e capriate dei tetti in legno dovranno essere ricostruite con analoghi materiali, conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

2.2 Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di strutture che già siano state oggetto di trasformazioni incompatibili con il carattere dell’edificio o del contesto (falde in cemento armato) facilmente riscontrabili negli edifici di epoca recente; in tali casi viene indicata la sostituzione delle parti di struttura a vista (cornicioni e passafuori), delle orditure secondarie e dei manti di copertura incongrui, prescrizioni necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una

nuova conformazione della copertura esterna più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

2.3 L'utilizzo di strutture in cemento armato è ammesso unicamente per gli eventuali interventi di consolidamento strutturale quali cordoli perimetrali e/o di coronamento purchè non lasciati a vista sia internamente che esternamente.

2.4 Le coperture delle porzioni a rustico dei fabbricati (quali ex fienili oggetto di recupero alla destinazione residenziale) devono essere lasciate a vista senza l'interposizione di soletta di sottotetto come descritto nell' **abaco n° 4b** allegato; in tal caso l'orditura secondaria dei tetti potrà essere realizzata con tavolati lignei o interposizione di tavelle intonacate al fine di consentire l'adeguato isolamento ed impermeabilizzazione sull'estradosso anche attraverso la realizzazione di sottili caldane in c.l.s. alleggerito.

3. Manti di copertura

3.1 E' prescritto il mantenimento dei manti di copertura tipici dell'architettura tradizionale costituiti da:

- a) coppi esclusivamente in cotto, disposti in file parallele accostate su listellatura in legno o eventuale lastra sottocoppo purchè non a vista;
- b) tegole marsigliesi in laterizio esclusivamente per le tipologie paleoindustriali e/o per le architetture del primo novecento qualora sia dimostrata la loro originarietà rispetto alla tipologia dell'edificio.

3.2 Per gli interventi di trasformazione riguardanti anche le coperture dei tetti la reintegrazione (come descritto nell' **abaco n° 4b** allegato) dovrà avvenire mediante:

- a) il riutilizzo dei vecchi manti smontati;
- b) l'eventuale sostituzione dei coppi non reimpiegabili con materiale di recupero analogo per tipo, forma e cromia;
- c) mediante inserimento in maniera alternata e casuale di nuove tegole dello stesso tipo e dimensione di quelli non reimpiegabili (preferibilmente da utilizzarsi nello strato inferiore della copertura).

3.3 *Nella zona del Centro Storico Urbano* (borgo medioevale, impianto urbanistico del 1248, ampliamento a nord del 1283, ampliamento ad est del XVI secolo) e *nell'Area di interesse storico/architettonico* è fatto obbligo di utilizzare materiali e tecniche di cui al comma 3.2 lettere a) e b).

3.4 Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

3.5 Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

3.6 Nel caso di edifici di recente costruzione a carattere produttivo e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in coppi od altro tipo di manto (quali ad esempio le lamie grecate) che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

3.7 Le parti di edificio che costituiscono pertinenze (bassi fabbricati, tettoie, porticati) possono essere ricoperte da manti anche diversi da quelli tradizionali quali lamie grecate, rame, ferro e vetro, purchè siano coerentemente inseriti e ne sia dimostrata la compatibilità con gli elementi di tipicità del fabbricato originario.

3.8 Sono in ogni caso vietati i manti costituiti da materiali poliuretanic, plastici o cementizi.

3.9 I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

4. Abbaini e lucernari

4.1 E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi; quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone la posizione e le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

4.2 La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre disposizioni della presente guida normativa e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

4.3 Non sono ammissibili nuovi abbaini che abbiano rapporti dimensionali non conformi con la tipologia tradizionale o non siano realizzati nel rispetto delle simmetrie e degli allineamenti del prospetto interessato; non sono altresì ammissibili abbaini che siano ricavati dal taglio delle falde tale da produrre discontinuità nei cornicioni.

4.4 Per i fini del comma precedente si considerano, come documentato dall'**abaco n° 4c** allegato, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde realizzati in muratura a vista o intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata, con timpani superiori a forma triangolare o curvilinea, e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

4.5 Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto utilizzati o utilizzabili a fini abitativi nonchè quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura.

4.6 Il numero consentito e la dimensione delle aperture sono proporzionati alla superficie di pavimento del locale sottotetto o alla superficie di falda, con riferimento ai rapporti minimi indicati dalle norme di settore e dalla N.T.A. del PRGC vigente.

4.7 Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

4.8 Nel caso di abbaini che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 490/99) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, la ricostruzione filologica.

4.9 Per i lucernari integrati nella falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

4.10 La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste ai precedenti commi per gli abbaini; per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante nonché l'utilizzo di serramenti in alluminio.

4.11 Non è consentita la realizzazione di terrazze e torrini sulle coperture dei fabbricati che costituiscono patrimonio edilizio esistente di pregio, neanche come impianti tecnologici, fatto salvo il mantenimento ed il recupero filologico di quelli esistenti coerenti e coevi con il fabbricato originario in particolare per le tipologie "emergenti".

5. Canali di gronda, pluviali e lattonerie in genere

5.1 I canali di gronda e i pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame mentre i collettori terminali con altezze da terra non superiori a 150 cm possono essere realizzati anche in ghisa. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata come indicato all'allegato **abaco n° 4d**.

5.2 Dovranno essere utilizzati gli stessi materiali e colori per tutte le lattonerie utilizzate nel fabbricato (gronde, pluviali, faldali, copertine ecc...)

5.3 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

5.4 Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi; in linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata o se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

5.5 In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

5.6 Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni e simili; qualora questi siano irrecuperabili devono essere sostituiti con elementi analoghi in rame, ferro o ghisa.

6. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

6.1 E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

6.2 Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

6.3 A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto (o lastra di pietra) posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici della tradizione rurale come indicato all'allegato **abaco n° 4d**. E' ammesso anche l'utilizzo di comignoli in rame o lamiera coerentemente con le lattonerie applicate all'edificio.

6.4 Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

6.5 Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento o in materiali plastici.

6.6 Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

6.7 Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale dell'edificio o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

6.8 Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo con il minor impatto visivo possibile.

6.9 La canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

6.10 In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

6.11 Canne fumarie costituite da condotti in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto invisibili dall'esterno.

7. Impianti tecnologici a tetto

7.1 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

7.2 Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari; nel caso quindi di edifici plurifamiliari l'impianto deve essere di tipo unico centralizzato.

7.3 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

7.4 Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

7.5 Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

7.6 Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

7.7 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti devono essere dichiarate ad esse conformi con esplicita attestazione dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 7.5, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dalla presente guida normativa.

7.8 Sugli edifici delle aree in oggetto e comunque costituenti patrimonio architettonico edilizio, è vietata l'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile da parte dei soggetti gestori interessati.

7.9 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate di edifici di particolare pregio

architettonico. Non è consentito installare motori di condizionamento su pubblica via o comunque purché distanti da essa non meno di mt 30 e sia interposta area verde o mascheramento.

7.10 Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le caratteristiche tipologiche dei fabbricati.

7.11 La collocazione dei pannelli solari o fotovoltaici sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- a) quando realizzati in maniera integrata con la struttura del tetto ovvero realizzati con sistemi che utilizzino appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- b) quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale purché prospettino su spazi completamente interni all'edificio e non su pubblica via;
- c) quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità;
- d) quando siano collocati nell'ambito della proprietà su manufatti quali muri di contenimento di terrapieni o terreni in pendenza purché opportunamente mitigati da siepi, piante e arbusti e non siano visibili da pubblica via;
- e) quando siano collocati sopra le coperture di serre o verande-serre in maniera integrata rispetto al disegno architettonico delle stesse.

Articolo 8

I rustici

1. rustici adiacenti

1.1 I rustici adiacenti alle porzioni abitative di tipologie tipiche rurali vanno mantenuti e salvaguardati sotto il profilo strutturale ed estetico; non è consentita la demolizione di rustici (salvo quando si tratti di evidenti superfetazioni prive di valore storico e documentario) ma è prescritto il loro completo recupero anche attraverso parziale reintegrazioni di elementi oggetto di degrado.

1.2 Qualsiasi trasformazione su tali manufatti edilizi deve consentire la completa leggibilità architettonica del fabbricato originario sia internamente che esternamente come descritta negli allegati **abachi n° 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, e 5h.**

1.3 Le nuove distribuzioni interne devono mantenere a vista le strutture originarie esistenti con particolare attenzione per gli ambienti voltati delle ex **stalle** ai piani terra che devono essere recuperati possibilmente con utilizzo di ambienti unici non tramezzati; qualora non sia possibile mantenere l'ambiente integrale nel suo volume originario, nuove tramezzature sono ammesse in maniera limitata solo se la loro parte terminale viene realizzata con materiali trasparenti al fine di consentire una integrale lettura dell'ambiente voltato originario.

1.4 Qualora i solai fossero costituiti da travetti in legno o ferro e voltini in mattoni questi devono essere mantenuti, parzialmente reintegrati nelle porzioni oggetto di maggior degrado ed eventualmente consolidati all'estradosso al fine di poter riutilizzare staticamente il solaio con funzioni abitative. Eventuali nuove tramezze e divisori interni dovranno essere realizzati preferibilmente nel senso longitudinale dei travetti dei solai e ad essi corrispondenti; divisori trasversali sono ammessi eccezionalmente per la creazione di nuovi disimpegni che non impegnino più di 1/4 della luce dei solai.

1.5 I vani al *piano primo* originariamente destinati a **fienili** dovranno essere recuperati possibilmente con utilizzo di ambienti unici non tramezzati al fine di consentire la leggibilità del loro originario volume, della struttura di copertura a vista e del sistema delle aperture esterne.

1.6 Non è consentita la realizzazione di solai di sottotetto mentre è autorizzabile la realizzazione di semplici soppalchi in legno e/o ferro, con scale a giorno per una superficie non superiore a 1/3 della superficie originaria del fienile.

1.7 Gli architravi delle aperture dei fienili siano assi orizzontali in mattoni o con travi in legno o sottoforma di archi ribassati, a tutto sesto o policentrici devono essere mantenuti nella loro integrità di forma e materiali.

1.8 Eventuali tamponamenti delle arcate degli ex fienili dovranno essere realizzati con filo edilizio arretrato di almeno una testa di mattone (12 cm e comunque non inferiore allo spessore dell'arco quando questo è impostato solo parzialmente sulle pilastrature) con superfici trasparenti o opache; in tal caso dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- a) i tamponamenti in muratura dovranno essere realizzati per l'intera superficie della luce dell'arcata con superficie esterna sempre intonacata a calce; non è consentito realizzare tamponamenti parziali con parapetti pieni inferiori e superfici vetrate superiori;
- b) eventuali murature traforate realizzate con mattoni pieni sfalsati con elementi in cotto cosiddetti a "nido d'ape" costituenti elemento caratterizzante dei rustici devono essere preferibilmente mantenuti e recuperati realizzando il nuovo tamponamento all'interno degli stessi;
- c) eventuali aperture di finestre e porte finestre dovranno rispettare i rapporti dimensionali e gli aspetti formali e tipologici dei serramenti tipici della tradizione astigiana e dovranno essere razionalmente allineate e ordinate con le aperture originarie del piano sottostante;
- d) eventuali aperture asimmetriche rispetto alla geometria delle arcate sono consentite solo se ricavate dal recupero di luci già esistenti in murature traforate o a "nido d'ape" con serramenti leggeri e completamente vetrate e privi di sistemi di oscuramento;
- e) i tamponamenti realizzati con materiali trasparenti (serramenti in ferro/vetro o legno/vetro) dovranno essere realizzati per l'intera superficie della luce dell'arcata e dovranno avere un disegno coerente con la geometria originaria della stessa;
- f) eventuali ringhiere a chiusura di porte finestre dovranno essere realizzate a giorno con disegni semplici ed elementi in ferro pieno senza l'uso di scatolari; esse dovranno essere contenute entro il filo edilizio esterno delle murature originarie o dei nuovi tamponamenti arretrati.

1.9 Eventuali maggiori arretramenti per realizzazione di terrazzi interni (loggiate) con nuova tamponatura perimetrale dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- a) la nuova muratura di tamponamento non dovrà compromettere l'integrità del volume interno della vecchia struttura pertanto non potrà superare l'imposta delle capriate o travi di copertura;
- b) la parte verticale terminale dei tamponamenti arretrati dovrà essere realizzata con superfici trasparenti al fine di consentire l'integrale leggibilità delle strutture di copertura a vista;
- c) eventuali raccordi orizzontali fra i nuovi tamponamenti arretrati e le murature perimetrali originarie possono essere realizzati anche con strutture opache leggere purchè posti al di sotto dell'imposta della struttura del tetto e al di sopra dell'altezza in chiave delle arcate esterne per almeno una testa di mattone (12 cm);
- g) la chiusura dei terrazzi dovrà essere realizzata con ringhiere a giorno con disegni semplici ed elementi in ferro pieno senza l'uso di scatolari; esse dovranno essere contenute entro il filo edilizio esterno dei pilastri originarie delle arcate e non potranno essere sporgenti o aggettanti.
- d) eventuali parapetti pieni dei terrazzi interni potranno essere realizzati esclusivamente con superfici trasparenti in ferro pieno e vetro senza l'uso di scatolari e con disegno coerente con la geometria originaria della arcata; non è consentita la realizzazione di parapetti pieni in muratura o qualsiasi altro materiale opaco;

1.10 E' consentita la realizzazione di cordoli in calcestruzzo con funzioni consolidanti dei solai e delle imposte dei tetti purchè non lasciati a vista.

1.11 I solai interni di nuova costituzione conseguenti ad interventi di ristrutturazione dell'edificio sono consentiti in caso di assenza degli stessi o di sostituzione di vecchi assiti o solai in travi di legno o ferro e voltini non recuperabili per ragioni di vetustà e irreversibile degrado; essi dovranno essere preferibilmente realizzati:

- a) con analoga tipologia dei solai originari (voltini in mattoni e travi in legno o ferro);
- b) con strutture in legno e tavelle in laterizio intonacate con soprastante caldana di c.l.s.;
- c) con solai costituiti da orditura primaria, secondaria e tavolato in legno.

1.12 La pilastratura delle arcate dei fienili così come eventuali cornici e decori in rilievo devono essere mantenuti e recuperati nella loro forma e materiali originari; non è consentito intonacare un rustico concepito originariamente come corpo in muratura a vista salvo quando sia dimostrabile l'impossibilità di mantenere o reintegrare parzialmente il paramento murario per ragioni di forte degrado o di rimaneggiamenti di epoca recente che abbiano compromesso irrimediabilmente l'orditura muraria originaria.

1.13 Non è consentita la realizzazione di balconi, ballatoi o tettoie sulla parte rustica di un edificio né alcun tipo di oggetto che possa alterare l'integrale leggibilità della composizione verticale della facciata fatta eccezione per semplici pergolati realizzati con strutture leggere ed opportunamente inverditi; eventuali corpi aggiunti sono consentiti unicamente sulle testate o sul retro del corpo edilizio.

2. rustici isolati

2.1 I rustici isolati rispetto alle porzioni abitative di tipologie tipiche rurali vanno mantenuti e salvaguardati sotto il profilo strutturale ed estetico; non è consentita la loro demolizione ma è prescritto il loro completo recupero anche attraverso parziale reintegrazioni di elementi oggetto di degrado.

2.2 Qualsiasi trasformazione su tali manufatti edilizi deve consentire la completa leggibilità architettonica del fabbricato originario sia internamente che esternamente.

2.3 Non è consentito l'ampliamento plano-volumetrico degli stessi ed eventuali pertinenze quali tettoie o bassi fabbricati dovranno essere realizzate sul retro degli stessi o in testata della manica.

2.4 Per quanto attiene al loro recupero sotto il profilo funzionale, estetico ed architettonico devono essere applicate integralmente le prescrizioni di cui al precedente comma 1.

Art. 9 – Composizione architettonica delle facciate

1. aperture di finestre e porte finestre

1.1 In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

1.2 Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

1.3 La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima come descritta nell'allegato **abaco n° 6**.

1.4 Le originarie bucatore delle finestre devono essere possibilmente mantenute; non sono ammessi allargamenti impropri delle aperture originarie mentre eventuali spostamenti sono ammissibili quando questi non alterino l'ordine e l'allineamento tipico del fabbricato originario.

1.5 E' consentito, per ragioni di distribuzione interna, tamponare vecchie bucatore purchè sia mantenuta la loro leggibilità di forma esterna attraverso l'arretramento del tamponamento di una testa di mattone (12 cm) ed il mantenimento o la reintegrazione del davanzale originario.

1.6 L'apertura di nuove finestre e/o porte finestre per esigenze igieniche o di nuova distribuzione interna è consentita purchè esse rispettino l'ordine e l'allineamento del fabbricato originario; le nuove finestre dovranno avere i rapporti dimensionali della tipica apertura piemontese ovvero larghezza di 90 cm ed altezza pari a 1,5 volte la larghezza (140-150 cm).

1.7 Eventuali aperture solo in forma di luce sono consentite solo se concepite come parziale tamponamento della finestra originaria la cui leggibilità viene mantenuta con gli accorgimenti di cui al precedente comma 1.5.

1.8 La trasformazione di finestre in porte finestre è consentita purchè non alteri la geometria originaria della facciata e rispetti l'ordine e l'allineamento tipico del fabbricato originario; in tal caso le ringhiere dovranno essere realizzate a giorno con disegni semplici ed elementi in ferro pieno senza l'uso di scatolari e dovranno essere contenute entro la mazzetta dell'apertura.

1.9 Per quanto concerne la tipologia, i materiali e gli aspetti cromatici dei serramenti dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al successivo art. 11 comma 4.

2. aperture di portoncini di ingresso

2.1 In linea generale è prescritto il mantenimento della forma e posizione dell'originario portoncino di ingresso sulla facciata principale del fabbricato tipico della tradizione architettonica del luogo anche quando questo non assolva più alla sua originaria funzione.

2.2 Non sono ammessi spostamenti o allargamenti impropri dell'apertura originaria quando questi alterino l'ordine e l'allineamento tipico del fabbricato originario.

2.3 Le aperture dei portoncini d'ingresso compresi di sopra-luce dovranno complessivamente avere larghezza di 100-110 cm ed altezza pari a 240-250 cm (o maggiori altezze per sopra-luce con arco a tutto sesto), rapporti dimensionali considerati tipici della tipologia delle case rurali.

2.4 Per quanto concerne la tipologia, i materiali e gli aspetti cromatici dei serramenti dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al successivo art. 11 comma 4.

3. aperture di portoni e androni carrai

3.1 In linea generale è prescritto il mantenimento della forma e posizione degli originari portoni e androni carrai sulla facciata principale del fabbricato quando questi siano da considerarsi caratteristici anche quando questi non assolvano più alla sua originaria funzione.

3.2 Non sono ammessi spostamenti o allargamenti impropri dell'apertura originarie quando questi alterino l'ordine e l'allineamento tipico del fabbricato originario.

3.3 E' ammesso il tamponamento totale o parziale di bucatore realizzate in epoche recenti e non coerenti con i caratteri storici ed architettonici delle facciate purchè le nuove aperture siano sempre finalizzate a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata

3.4 Per quanto concerne la tipologia, i materiali e gli aspetti cromatici dei serramenti dovranno essere applicate le prescrizioni di cui al successivo art. 11 comma 4.

Articolo 10

Gli aggetti

1. balconi e ballatoi

1.1 Ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

1.2 E' prescritto il mantenimento della forma e posizione delle originarie strutture in pietra dei vecchi balconi e ballatoi e l'eventuale integrazione di parti particolarmente degradate; in quest'ultimo caso la reintegrazione dovrà essere realizzata con analoghi materiali, spessori e tipologia di quelli esistenti tenendo conto che il materiale più diffuso è la pietra di Luserna autoportante o su mensole dello stesso materiale.

1.3 Eventuali nuovi balconi e ballatoi, ferme restando le limitazioni ed esclusioni già prescritte per i rustici al precedente comma 1.13, sono sempre ammessi alle seguenti condizioni:

- a) siano finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata;
- b) non pregiudichino la composizione originaria di facciata;
- c) siano realizzati in pietra di Luserna autoportante o su mensole dello stesso materiale
- d) siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici delle tipologie rurali come illustrati nell'allegato **abaco n° 7a**

1.4 Eccezionalmente, quando è documentata la loro preesistenza storica e la compatibilità con la composizione di facciata, sono ammissibili ballatoi costituiti dal prolungamento delle travi in ferro dei solai interni e da voltini in mattoni o ballatoi in legno.

1.5 Alle stesse condizioni di quanto indicato al comma precedente possono essere eccezionalmente consentite scale esterne al fabbricato di collegamento con i ballatoi esistenti o in progetto purchè realizzate con strutture portanti in muratura intonacata e rivestite con materiali congrui con la tipologia architettonica rurale.

2. cornicioni

2.1 In linea generale è prescritto il mantenimento della tipologia, forma e posizione dei cornicioni considerati caratterizzanti dei fabbricati; non sono ammessi spostamenti o allargamenti impropri né tanto meno la loro demolizione e ricostruzione con diversi materiali e conformazione.

2.2 Sono considerati cornicioni tipici della trazione le seguenti tipologie di manufatti:

- a) cornicioni aggettanti realizzati attraverso l'aggregazione di elementi in cotto a vista anche sagomati e/o con utilizzo di mensole o lastre di pietra (in particolare per le parti d'angolo);
- b) cornicioni aggettanti realizzati attraverso l'aggregazione di elementi in cotto intonacati a calce (per edifici di inizio secolo compresi fra quelli "emergenti");
- c) cornicioni aggettanti realizzati con mensole lignee orizzontali, anche sagomate, e tavolato (a volte dipinto o intonacato);

d) cornicione con passafuori in legno, aventi sezione rettangolare anche leggermente sagomate (da evitarsi "l'uso Trieste"), orditura e coppi a vista.

2.3 Il recupero, le reintegrazioni o la realizzazione di nuovi cornicioni (in caso di ampliamenti e nuove costruzioni) sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) siano finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata;
- b) non pregiudichino la composizione originaria di facciata;
- c) siano realizzati secondo le tipologie e materiali congrui indicate al comma precedente come illustrate nell'allegato **abaco n° 7b**; in tal senso è da considerarsi non ammissibile la realizzazione di nuovi cornicioni o aggetti in cemento a vista o altri materiali non coerenti con la tradizione rurale astigiana.

2.4 Le sporgenze massime per i cornicioni tradizionali sono di 40÷60 cm per quelli in muratura a vista o intonacati, 70÷100 cm per i cornicioni realizzati con passafuori in legno.

3. marcapiani e lesene

3.1 In linea generale è prescritto il mantenimento della tipologia, forma e posizione di marcapiani, lesene e analoghi apparati decorativi di facciata (come descritti nell' **abaco n° 7b** allegato) anche se di epoca successiva purchè ormai parte della forma architettonica storicizzata del fabbricato; non sono ammessi spostamenti o allargamenti impropri né tanto meno la loro demolizione e ricostruzione con diversi materiali e conformazione.

Articolo 11

Le finiture esterne

1. murature a vista

1.1 I paramenti murari in mattone a faccia vista e le loro tessiture che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari soprattutto per quanto riguarda le porzioni a rustico recuperate con nuove funzionalità.

1.2 Nel caso di ripristini o completamenti di murature a vista l'aggregazione del manufatto deve essere realizzata con mattoni della forma, colore e dimensioni (5,5 x 12 x 25 cm) tipiche della nostra tradizione; devono essere preferibilmente realizzati concatenamenti dei mattoni del tipo "gotico", "a blocco" o "di testa" secondo le tipologie indicate nell'allegato **abaco n° 8a**.

1.3 Nel caso di utilizzo di nuovi elementi in cotto sono vietati i materiali "trafilati" con spigoli rettificati di tipo industriale, i mattoni forati nonché i mattoni con superfici lisce, rigate o bugnate; è altresì vietata la tecnica di realizzazione di semplice rivestimento cosiddetta a "paramano".

1.4 La nuova stuccatura dei giunti dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica.

1.5 I giunti devono essere realizzati in malta di calce (o eventualmente in malta "bastarda" con minima quantità di cemento bianco) con la tecnica della "rasatura", del giunto leggermente "scavato" o della

“incamiciatura” del mattone, quest’ultima costituita da un leggero strato di malta che vela la superficie dei mattoni normalmente irregolari pur lasciandoli a vista.

1.6 Nelle parti di edificio concepite originariamente con murature a vista non saranno consentite l’eliminazione di dette murature, né la loro copertura con intonaci o rivestimenti.

1.7 Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell’integrità del paramento; in tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scuci”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi mattoni dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari nonché con analoga stuccatura e finitura superficiale della parte sostituita.

1.8 La stessa tecnica di cui al comma precedente è prescritta, quale che sia il loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.

1.9 Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto di prescrizioni di tutela previste dalla presente guida normativa e/o da leggi regionali o statali, fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro filologico; in tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito fedelmente nella stessa forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

2. intonaci

2.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce come descritti nell’ **abaco n° 9a** allegato.

2.2 Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell’intonaco originario da conservare.

2.3 Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

2.4 Quando l’intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:

a) l’intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,

b) l’intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l’andamento delle murature.

2.5 E’ altresì consentito l’utilizzo della malta bastarda, di premiscelati a base di calce, di malte idonee al risanamento delle murature umide (intonaci macroporosi); in qualsiasi caso di rifacimento parziale o

totale di intonaci, è invece categoricamente vietato l’uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento o di intonaci plastici di qualsiasi genere.

2.6 In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero già originariamente a vista.

2.7 In linea generale è invece prescritto il ripristino dell’intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista; a tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

2.8 Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate (camini, cornicioni ecc...). Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo art. 12 .

2.9 Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell’intonaco, costituisca documento dell’evoluzione storica dell’edificio.

2.10 In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all’edificio e che risultino non pertinenti con l’impianto originale della facciata.

3. cornici e decorazioni

3.1 Qualsiasi intervento sulle facciate dei fabbricati dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, architravi in legno o cotto a vista, chiavi strutturali, cantonali rimarcati in muratura a vista, lesene, ecc.) come descritti nell’ **abaco n° 8a** allegato.

3.2 Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell’apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell’apparato medesimo

3.3 Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all’uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

4. serramenti e infissi

4.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle **finestre e porte** **finestre** che presentino i caratteri tipici della tradizione piemontese.

4.2 Si considerano tipici della tradizione piemontese le finestre in legno, a due ante di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più traverse orizzontali anch'esse in legno di sezione minore rispetto alla parte del telaio portante come descritte negli allegati **abachi n° 6, 8b, 8c**; i rapporti dimensionali corretti sono quelli indicati al precedente art. 9.

4.3 Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione astigiana e piemontese risultino compatibili con la medesima.

4.4 Sono ammessi eccezionalmente gli infissi in ferro/vetro a disegno semplice ricondotto alla finestra tipica piemontese, verniciati in color ferro micaceo od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.

4.5 Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici; in casi del tutto particolari ed esclusivamente per gli edifici di recente costruzione potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro (testa di moro o grigio antracite).

4.6 E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

4.7 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla sostituzione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente guida normativa.

4.8 Analogo obbligo sussiste anche nel caso di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

4.9 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

4.10 Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o disegni di serramenti diversi da quelli riscontrabili nelle tipologie locali quali ad esempio del tipo "all'inglese".

4.11 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle **porte e dei portoni** coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui alle presenti norme nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela, come descritti negli allegati **abachi n° 6, 8b e 8c**.

4.12 Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

4.13 Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

4.14 Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei **serramenti d'oscuramento** caratteristici della tradizione astigiana, come descritti negli allegati **abachi n° 8b e 8c**, ovvero:

- a) persiane in legno alla piemontese con apertura ad ante con specchiature uniche o traverse orizzontali a seconda delle dimensioni del serramento;
- b) piccoli scuri in legno apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto);
- c) avvolgibili in legno limitatamente ad alcune tipologie di edifici di inizio secolo e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione.

4.15 Il materiale ammesso è esclusivamente il legno anche se eccezionalmente possono essere adottati sistemi di oscuramento con ante in ferro a disegno semplice per i corpi di fabbrica di tipo pertinenziale ed in ogni caso non nei serramenti del prospetto principale del fabbricato.

4.16 E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato o pvc, avvolgibili in pvc, ferro o alluminio, ecc. ; eccezionalmente, e solo se coevi con il fabbricato originario, sono ammessi scuri esterni in legno formati da doghe verticali in legno ed eventuali traverse orizzontali.

4.17 Nel caso necessiti procedere alla sostituzione parziale o totale dei serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale ed essere uniformi e coerenti con la facciata originaria del fabbricato.

4.18 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente guida normativa.

4.19 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dai commi precedenti devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

4.20 In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi; in tali casi è ammessa la sola installazione di scuri sul lato interno.

4.21 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, cerniere, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

5. Architravi, soglie e davanzali

5.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà mirare alla conservazione ed al recupero di **architravi** e piattabande originari che presentino i caratteri tipici della tradizione; si considerano tipici della tradizione locale gli architravi in legno posti all'interno della muratura e successivamente intonacati, e le piattabande costituite da laterizi a vista disposti di coltello, come descritti nell'allegato **abaco n° 8d**.

5.2 Qualora tali elementi risultino particolarmente degradati o comunque non più atti ad assolvere alla loro funzione potranno essere sostituiti con nuovi elementi aventi caratteristiche formali e materiche analoghe a quelle originarie e comunque tali da non alterare la composizione di facciata.

5.3 Non è ammesso l'impiego di lastre di marmo o di pietra per la realizzazione di architravi, in quanto non consoni alla tipologia tradizionale; è esclusa altresì la posa in opera di architravi e piattabande costituiti da profilati metallici a vista.

5.4 Nel caso di edifici aventi facciata originariamente intonacata e finiture di finestre intonacate non è ammessa l'operazione, qualora condotta a puro scopo decorativo, di lasciare a vista ed arretrate rispetto al filo murario le piattabande in laterizi di finestre e portefinestre; nel caso di tamponamento di bucatore non è ammesso il mantenimento a vista di architravi e/o piattabande in quanto trattasi di elementi non più atti ad assolvere alla loro funzione originaria.

5.5 Non è ammesso l'impiego di architravi con andamento curvilineo in quanto in contrasto con la tipologia tradizionale.

5.6 Si prescrive la conservazione di **soglie e davanzali** esistenti qualora questi rispecchino le tipologie tradizionali per caratteristiche formali e materiche; sono considerati tradizionali davanzali e soglie in legno, in laterizio posato di testa e sporgente dal filo murario esterno, in laterizio posato di coltello a filo del muro e quelli in materiale lapideo tradizionale (pietra di Luserna), come descritti nell'allegato **abaco n° 9d**.

5.7 In caso di sostituzione di soglie e davanzali essi dovranno risultare coerenti per forma, spessori, lavorazioni con quelli originari del fabbricato.

5.8 Nel caso di davanzali e soglie realizzate in pietra sono considerati coerenti spessori variabili da 3 a 6 cm a seconda del tipo di materiale impiegato e sporgente di 4-5 cm sia dal filo murario, sia dalla luce netta del vano finestra. Sono ammesse pietre che presentino superficie taglio piano sega, fiammate o bocciardate con profilo quadrato o a testa di toro.

5.9 Non sono ammessi, in quanto incoerenti, elementi trafiletti in cotto variamente sagomati, l'impiego di marmi o pietre non locali (in particolar modo se a superficie lucidata) e le lavorazioni delle testate delle pietre con modanature eccessivamente sagomate salvo che non si tratti di reintegrazioni di elementi documentati coevi dell'edificio originario.

6. ringhiere e inferriate

6.1 In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui alla presente guida normativa quando coevi con i medesimi nonchè quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

6.2 Per elementi tipici della tradizione si intendono le ringhiere ed inferriate realizzate con disegni semplici ed elementi pieni (quadri, tondi, piatti, angolari ecc...) con esclusione di scatolari o tubolari, come descritti nell'allegato **abaco n°8e**.

6.3 Gli elementi in ferro quali grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in genere, ecc., non

potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione.

6.4 La reintegrazione, sostituzione o nuova realizzazione di ringhiere e inferriate è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate e nel contesto rurale circostante.

7. zoccolature

7.1 In linea generale è prescritta la conservazione delle zoccolature esistenti, coevi o comunque storicizzate con il fabbricato rurale originario realizzate secondo le seguenti tipologie tradizionali:

- a) semplice zoccolatura realizzata con fascia tinteggiata a calce direttamente sul fondo intonacato e di colore più scuro rispetto alla tinteggiatura dell'intera facciata;
- b) semplice zoccolatura realizzata con fascia in rilievo di 2-4 cm intonacata con superficie liscia o grezza e tinteggiata;
- c) zoccolatura realizzata con fascia in rilievo di 3-6 cm di mattoni a vista realizzata non come elemento giustapposto ma legata alla muratura portante;
- d) zoccolatura realizzata con lastre di pietra di Luserna a forma regolare con altezze di 50-70 cm anche eventualmente staccate dal supporto murario di 1-2 cm per ragioni di traspirabilità delle murature;

7.2 In caso di reintegrazione, rifacimento o nuova realizzazione di zoccolature esse dovranno essere coerenti con le tipologie caratterizzanti e/o originarie del fabbricato, come descritte nell'allegato **abaco n° 9e**; non sono ammesse in ogni caso zoccolature in elementi o materiali incoerenti (paramano, piastrelle di clinker, materiali plastici, lastre di pietre non locali ecc...) o con materiali idonei ma lavorazioni e forme non congrue (bugnati, piastrelle di pietra, opus incertum ecc...).

7.3 Le nuove zoccolature non dovranno compromettere la traspirabilità delle murature, non dovranno essere realizzate con la combinazione di materiali o colori diversi, avranno una altezza non superiore a 80-90 cm e dovranno essere posate uniformemente per tutta la lunghezza dell'edificio.

8. Impianti tecnologici in facciata.

8.1 Sono da escludersi installazioni in facciata nonchè su balconi o terrazze. Possono invece essere ammesse soluzioni alternative solo in giardini o cortili interni, non deturpanti il carattere storico architettonico del contesto e mai essere installate su pubblica via e su edifici di rilevante valore storico-artistico o ad essi prospicienti.

8.2 Le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella della facciata interna ed essere comunque prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

8.3 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti devono essere dichiarate ad esse conformi con esplicita attestazione dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90.

8.4 Su edifici delle aree in oggetto e comunque costituenti patrimonio architettonico edilizio, è vietata l'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile da parte dei soggetti gestori interessati.

8.5 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista quali pannelli solari, su edifici di particolare pregio architettonico. Non è consentito installare motori di condizionamento su pubblica via.

8.6 La collocazione dei pannelli solari o fotovoltaici sulle facciate sarà in genere ammissibile:

- a) quando realizzati su facciate di corpi edilizi minori dell'edificio principale;
- b) quando realizzati su facciate di corpi edilizi principali, ma nel rispetto della composizione di facciata e non deturpanti il carattere storico architettonico del contesto.

Articolo 12

Le tinteggiature esterne

1. analisi delle tinteggiature originali e tavolozze dei colori

1.1 Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata; la scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

1.2 In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto; è consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare di frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

1.3 In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura astigiana e tali da ben armonizzarsi con il contesto con riferimento alle tavolozze di cui agli allegati **abachi n° 9a e 9b**.

1.4 Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o con proprietà frazionate, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando l'edificio accorpatto sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

2. tinteggiature di parti intonacate

2.1 Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate; la tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione.

2.2 Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce; è consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non completamente coprenti.

2.3 Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonchè i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili); le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

2.4 In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati; altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

2.5 In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, zoccolature, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, faldali, pluviali ecc.); è vietato tinteggiare elementi lapidei, in legno o in cotto a vista quando questi siano stati concepiti originariamente per essere lasciati con la loro cromia naturale, i quali andranno ripuliti o ripristinati quando necessario.

2.6 Le prescrizioni relative alle tinteggiature degli edifici, ai materiali ed ai colori coerenti con la tradizione locale, come descritte ai commi precedenti, sono da intendersi applicabili a tutte le categorie di edifici.

3. tinteggiature di elementi lignei

3.1 Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

3.2 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali; in mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali secondo le tonalità indicate nelle tavolozze di all'allegato **abaco n° 9b**, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

3.3 Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.

3.4 In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità; nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma 1.4 per le tinteggiature.

3.5 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

4. tinteggiature di elementi in ferro

4.1 Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui agli articoli precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione previa eventuale applicazione di materiali antiossidanti.

4.2 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali; in mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali secondo le tonalità indicate nelle tavolozze di cui all'allegato **abaco n° 9b**, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.

Art. 13 – Gli interni

1. muri portanti

1.1 Gli interventi di recupero di spazi interni devono garantire il mantenimento dei caratteri originari dell'edificio; in particolare le murature portanti dovranno subire limitate variazioni in relazione alle nuove esigenze funzionali del fabbricato in conformità al precedente art. 4.

1.2 In generale l'impianto distributivo originario interno dovrà essere mantenuto e gli adeguamenti dovranno essere di limitata entità.

1.3 Le murature portanti di spina dell'edificio potranno essere demolite per creare nuove aperture e nuove distribuzioni interne per una quantità non superiore ai 2/3 della complessiva superficie muraria; le nuove aperture dovranno evitare archi ribassati in muratura o altro materiale in quanto artificiose e storicamente false.

1.4 Le modifiche sulle murature interne, siano esse portanti o nuovi divisori, non dovranno compromettere la composizione originaria delle facciate ovvero non dovranno comportare modifiche o spostamenti di aperture esterne tali da pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

2. corpi scala

2.1 Gli interventi di recupero di spazi interni devono preferibilmente garantire il mantenimento dei corpi scala originari nella loro posizione, forma e materiali costitutivi come descritti all'allegato **abaco n° 10**.

2.2 Quando sia impossibile il recupero dei manufatti per ragioni statiche o di adeguamento igienico e di sicurezza, è consentito lo spostamento del vano scala in corpi esistenti o aggiunti pertinenziali (evoluzione sul retro del fabbricato) o con strutture a "giorno" nei locali originariamente destinati a vani abitabili; in quest'ultimo caso occorrerà avere particolare attenzione nel taglio dei solai o degli ambienti voltati al fine di non comprometterne i caratteri tipici e consentire l'integrale lettura della geometria originaria.

3. solai e ambienti voltati

3.1 E' consentito modificare le quote dei solai per ragioni di adeguamento igienico delle altezze interne solo quanto questi non presentino caratteristiche storiche e architettoniche documentarie.

3.2 Le modifiche delle quote degli orizzontamenti interni non dovranno comportare modifiche o spostamenti di aperture esterne tali da pregiudicare i caratteri architettonici originari dei prospetti dell'edificio.

3.3 E' vietata la demolizione di ambienti interni voltati quali volte a crociera, a vela, a padiglione, a botte o di solai a cassonetto, con travi in legno o ferro e voltini in mattoni ecc..., come descritti all'allegato **abaco n° 10**, fatta eccezione per i manufatti in grave stato di degrado per i quali sia dimostrata l'impossibilità del loro recupero anche con parziali reintegrazioni.

3.4 E' altresì vietato rimuovere le eventuali "unghie" delle volte interne per esigenze dettate da spostamenti di aperture di facciata.

3.5 Nel recupero di solai originari è consentita la reintegrazione di elementi in cotto mancanti o irrecuperabili nonché il consolidamento dell'estradosso attraverso, cordoli in c.a., getti collaboranti o la realizzazione di nuovi orizzontamenti che assolvono alle necessità statiche in maniera autonoma e senza la demolizione del manufatto originario sottostante.

3.6 I solai interni di nuova costituzione conseguenti ad interventi di ristrutturazione dell'edificio dovranno essere preferibilmente realizzati:

- a) con analoga tipologia dei solai originari (voltini in mattoni e travi in legno o ferro);
- b) con strutture in legno e tavelle in laterizio intonacate con soprastante caldana di c.l.s.;
- c) con solai costituiti da orditura primaria, secondaria e tavolato in legno.

4. pavimentazioni di pregio

4.1 Le pavimentazioni interne considerate di pregio costituiti da tavelle in cotto, graniglie o vecchi parquet in legno, dovranno essere mantenute quando non sia dimostrato il loro effettivo stato di degrado e l'impossibilità del recupero anche attraverso parziali reintegrazioni.

4.2 Nell'eventualità di dover realizzare consolidamenti ai solai sottostanti, vespai o impianti tecnologici a pavimento, con tecniche appropriate le pavimentazioni di pregio dovranno essere smontate, recuperate e ripristinate ad opere ultimate.

Art. 14 – Le pertinenze

1. tettoie e porticati

1.1 Ferme restando le prescrizioni già indicate al precedente art. 8, sul fronte principale dei fabbricati non è consentita la realizzazione di tettoie aperte su pilastri in quanto inevitabilmente compromettenti la composizione tradizionale di facciata.

1.2 Le tettoie di nuova realizzazione, nei limiti dimensionali previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C., sono ammissibili esclusivamente come evoluzione in testata del fabbricato, sul retro dello stesso o come corpo isolato con la forma coerente indicata nell'allegato **abaco n° 11a**.

1.3 La copertura delle tettoie di norma dovrà essere a due falde con le stesse pendenze, tipologie strutturali e materiali di copertura del tetto del fabbricato principale; eventuali coperture ad una falda sono

ammissibili solo se viene dimostrata la loro coerenza formale con i caratteri storici ed architettonici presenti e se non comportano rilevanti alterazioni di facciata (chiusura di aperture originarie, taglio di marcapiani, tamponamenti di balconi).

1.4 Sul fronte principale del fabbricato esposto a sud, con finalità di protezione dall'eccessivo irraggiamento estivo, è ammessa eccezionalmente la realizzazione di piccole tettoie con struttura leggera e copertura in lastre trasparenti od opache alle seguenti condizioni:

- a) non esistano aggetti di facciata quali balconi e ballatoi che assolvono già in maniera idonea alle necessità di protezione dall'irraggiamento estivo senza togliere luce naturale agli ambienti interni e scongiurare quindi l'allargamento ingiustificato delle superfici finestrate;
- b) sia dettagliatamente studiata la loro collocazione in facciata al fine di evitare il deturpamento della stessa o il mascheramento di elementi morfologici caratteristici (fasce marcapiano, balconi e ballatoi, finestre o porte finestre ecc...);
- c) la struttura sia realizzata con elementi leggeri in ferro o legno (con piccole sezioni), sia tale da non stravolgere la composizione di facciata originaria anche attraverso l'utilizzo integrato di verde rampicante (pergolati) e sia esclusivamente del tipo pensile con aggetti non superiori a 120 cm;
- d) la copertura sia realizzata con lastre piane o leggermente grecate opache (rame e lamiere preverniciate) o trasparenti (vetro o policarbonato) con esclusione di qualsiasi tipologia di lastra in cls, alluminio naturale, acciaio inox o materiali plastici opachi e colorati, piani o ondulati.

1.5 E' sempre ammessa la realizzazione di pergolati esterni coerentemente inseriti nella composizione di facciata e realizzati con strutture leggere in ferro o legno (di piccole sezioni) anche con profondità di manica sino a 3,00 mt, ed opportunamente inverditi; tale soluzione è sempre preferibile alla realizzazione di nuove tettoie.

1.6 Per gli interventi consistenti su fabbricati esistenti (ristrutturazione edilizia, ampliamento, completamento) che abbiano tettoie adiacenti considerate inequivocabilmente superfetazioni incoerenti con la tipologia architettonica tradizionale ed i suoi elementi morfologici costitutivi, è prescritta la demolizione e sostituzione con nuove tettoie rispondenti ai criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

2. bassi fabbricati

2.1 Con riferimento alle evoluzioni compatibili delle tipologie di cui al precedente art. 6 comma 3, sul fronte principale dei fabbricati non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati in quanto sarebbero inevitabilmente incongruenti con la composizione tradizionale di facciata.

2.2 I bassi fabbricati con destinazioni pertinenziali di nuova realizzazione, nei limiti dimensionali previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C., sono ammissibili esclusivamente come evoluzione in testata del fabbricato, sul retro dello stesso o come corpo isolato con la forma coerente indicata nell'allegato **abaco n° 11b**.

2.3 La copertura dei bassi fabbricati come evoluzione di testata dovrà sempre essere a due falde con le stesse pendenze, tipologie strutturali e materiali di copertura del tetto del fabbricato principale.

2.4 Eventuali coperture piane o ad una falda sono ammissibili:

- a) se il basso fabbricato viene realizzato sul retro dell'edificio principale;

- b) se il basso fabbricato viene realizzato sulla testata dell'edificio principale con soprastante terrazzo, ammesso che venga dimostrata la sua coerenza formale con i caratteri storici ed architettonici presenti;

- c) se non comportano rilevanti alterazioni di facciata (chiusura di aperture originarie, taglio di marcapiani, tamponamenti di balconi).

2.5 Per gli interventi consistenti su fabbricati esistenti (ristrutturazione edilizia, ampliamento, completamento) che abbiano bassi fabbricati adiacenti considerati inequivocabilmente superfetazioni incoerenti con la tipologia architettonica tradizionale ed i suoi elementi morfologici costitutivi è prescritta la loro demolizione e la loro eventuale sostituzione con nuovi corpi rispondenti ai criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

3. terrazzi

3.1 In generale è prescritto il mantenimento attraverso il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchi terrazzi coevi con l'edificio originario o realizzati in epoca successiva ma ormai storicizzati e pertanto oggetto di salvaguardia; per essi non è consentita alcuna modifica dimensionale, di posizione o di materiali.

3.2 I terrazzi di nuova realizzazione sono ammissibili solo se realizzati come evoluzione in testa al fabbricato originario o nel retro dello stesso con materiali e tecniche congrue con la tradizione architettonica come descritti nell'allegato **abaco n° 11b**; è fatto assoluto divieto di realizzare terrazzi sulla facciata principale dell'edificio in quanto, per loro natura, sono compromettenti dei caratteri tipologici e morfologici dello stesso con particolare riferimento per gli edifici dell'architettura tradizionale.

3.3 Per gli interventi consistenti su fabbricati esistenti (ristrutturazione edilizia, ampliamento, completamento) che abbiano terrazzi adiacenti considerati inequivocabilmente superfetazioni incoerenti con la tipologia architettonica tradizionale ed i suoi elementi morfologici costitutivi è prescritta la demolizione e la eventuale sostituzione con terrazzi rispondenti ai criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

4. verande

4.1 Non è consentita la realizzazione di verande vetrate nelle tipologie architettoniche tradizionali fatta eccezione per gli edifici di recente edificazione, non coerenti con il contesto, come descritte nell'allegato **abaco n° 11b**, per le quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento del comportamento energetico dell'edificio; in tal senso le verande dovranno avere le caratteristiche delle **serre solari** e dovrà essere dimostrato scientificamente la loro specifica funzionalità di sistema solare passivo utile al contenimento dei consumi energetici.

4.2 Le verande realizzabili per gli edifici di recente edificazione con le modalità e funzioni indicate al comma precedente dovranno essere realizzate con disegno di serramento e materiali congrui e compatibili con i valori del contesto rurale locale, quali ferro/vetro o legno/vetro; non sono ammessi serramenti in pvc e alluminio di color naturale.

4.3 I terrazzi esistenti o di nuova realizzazione come consentiti al precedente comma 3 non possono essere chiusi con verande vetrate o opache né con strutture di carattere temporaneo che siano ancorate alle strutture originarie del fabbricato.

4.4 Per gli interventi consistenti su fabbricati esistenti (ristrutturazione edilizia, ampliamento, completamento) che abbiano verande considerate inequivocabilmente superfetazioni incoerenti con la tipologia architettonica tradizionale ed i suoi elementi morfologici costitutivi è prescritta la demolizione e la eventuale sostituzione con manufatti rispondenti ai criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

Art. 15 – Gli spazi esterni

1. recinzioni e muri divisorii

1.1 In generale è prescritto il mantenimento attraverso il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchie recinzioni e muri divisorii esterni che presentino caratteri tipologici e materiali tradizionali e siano coerenti con i valori storico-architettonici dell'edificio originario.

1.2 Sono oggetto di particolare salvaguardia i muri bastionati di epoca medioevale, i vecchi androni carrai in muratura a vista (anche eventualmente intonacate se già previste originariamente) comprensivi dei loro originari serramenti (portoni in ferro o legno); per questi particolari manufatti è prescritto il loro mantenimento con interventi di manutenzione, risanamento e parziale reintegrazione di lacune murarie con materiali analoghi a quelli esistenti e le tecniche tipiche del restauro filologico.

1.3 Conformemente a quanto indicato al comma precedente sono oggetto di particolare salvaguardia e delle stesse modalità di intervento anche le recinzioni con valore storico e documentario costituite da pilastrature in mattoni a vista o intonacate, semplici o con modanature e da ringhiere portoni in ferro a disegno semplice o complesso con particolare riferimento per i manufatti pertinenziali delle tipologie con valenza storico documentale o comunque di pregio.

1.4 In assenza di elementi considerati tipici e caratterizzanti potranno essere realizzate nuove recinzioni esterne secondo le tipologie e forme più ricorrenti della tradizione rurale astigiana conformemente a quanto indicato nell'allegato **abaco n° 12a**.

1.5 Le recinzioni di nuova realizzazione ritenute coerenti ed ammissibili sono:

- a) recinzioni alte realizzate con muratura piena a vista (di mattoni non industriali) di adeguato spessore anche eventualmente intonacata ed eventualmente impreziosita da lesene, con altezze non superiori a mt 3,00, sommità in coppi o elementi aggettanti in mattoni pieni a vista o intonacati;
- b) recinzioni basse realizzate con muratura piena a vista intonacata ed impreziosita da lesene, con altezze non superiori a mt 1,00, sormontata da ringhiera in ferro a giorno costituita con disegno semplice ed elementi pieni quadri, tondi o piatti senza l'uso di scatolari o tubolari;
- c) recinzioni o cancellate in ferro a disegno più articolato e complesso quando sia dimostrata la loro coerenza storica e formale con la tipologia del fabbricato (con particolare riferimento per le tipologie con valenza storico documentale o comunque di pregio);

- d) recinzioni interne al lotto realizzate con ringhiere in ferro a giorno costituite con disegno semplice ed elementi pieni quadri, tondi o piatti senza l'uso di scatolari o tubolari, su cordoli in mattoni emergenti fino ad un massimo di 30 cm preferibilmente mascherata da siepi sempreverdi;
- e) recinzioni interne al lotto realizzate con reti metalliche di colore verde obbligatoriamente mascherata da siepi sempreverdi;

1.6 Non sono ammesse recinzioni, cancellate o portoni realizzate con materiali plastici, elementi in cls prefabbricati, cemento armato a vista, mattoni del tipo "trafilato" con caratteristiche industriali, mattoni da rivestimento (paramani), alluminio ecc., e/o con rapporti dimensionali non coerenti con la tradizione architettonica.

1.7 Non sono ammesse inoltre recinzioni cieche all'interno della corte che alterano la continuità spaziale del fabbricato quando questo risulta frazionato in più proprietà.

1.8 Per gli interventi consistenti su manufatti esistenti considerati inequivocabilmente incoerenti con la tipologia architettonica tradizionale ed i suoi elementi morfologici costitutivi è prescritta l'eliminazione e la sostituzione con nuove recinzioni rispondenti ai criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

2. pavimentazioni esterne

2.1 In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati tipici dell'architettura tradizionale o di fabbricati di epoca recente dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.

2.2 Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in c.l.s. e asfalti.

2.3 Per materiali permeabili si intendono:

- a) suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
- b) suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
- c) pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo costituito da suolo naturale o terreno sabbioso.

2.4 Le pavimentazioni prescritte per le superfici impermeabili sono:

- a) pavimentazioni con piccoli masselli o cubetti in pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale o sabbia
- b) ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia
- c) pavimentazioni con lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale
- d) pavimentazioni con grandi masselli a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre)
- e) pavimentazioni realizzate con elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia

2.5 Le aree esterne devono avere una adeguata regimazione delle acque meteoriche avendo cura di:

- a) non introdurre le acque piovane nell'impianto di trattamento delle acque reflue o nella pubblica fognatura
- b) consentire il naturale smaltimento nel terreno o il convogliamento in fossi e rii esistenti
- c) prevedere l'adozione di idonee riserve in cisterne interrato al fine di garantire un sufficiente approvvigionamento idrico per usi irrigui e/o non potabili

2.6 Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari (con particolare riferimento a vecchi ciottolati o lastricati in pietra) come descritte nell'allegato **abaco n° 12a**; detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

2.7 Sono consentite modifiche alle pavimentazioni che rivestono valore storico, tipologico o documentario solo per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con materiali analoghi ed in coerenza con i caratteri originari dell'edificio; per tali integrazioni è sempre consentito l'uso di materiali completamente drenanti.

2.8 Le aree esterne pavimentate che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).

3. aree verdi

5.1 Le aree a verde privato devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone di tipo misto (piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica, di regolazione del microclima locale e/o di contenimento di scarpate e pendii.

5.2 Qualsiasi progetto di recupero sostanziale del patrimonio edilizio esistente (con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo) dovrà essere accompagnato da un **progetto del verde** che illustri adeguatamente le sistemazioni delle aree esterne, la permeabilità dei suoli e la regimazione delle acque, la localizzazione delle nuove piantumazioni, gli elementi di arredo e le tipologie di essenze utilizzate.

5.3 E' prescritta in generale la salvaguardia dei giardini di particolare valore storico e delle alberature di alto e medio fusto di pregio; qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

5.4 Qualsiasi abbattimento di essenze di pregio esistenti con particolare valore storico dovrà essere opportunamente motivata dall'impossibilità del recupero delle stesse mediante perizia redatta da tecnico agronomo abilitato.

5.5 Sono fatte salve le misure eventualmente più restrittive imposte dalle N.T.A. del P.R.G.C., da particolari normative di settore e da normative inerenti aree con particolari regimi vincolistici.

4. muri di sostegno

3.1 In generale è prescritto il mantenimento attraverso il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchie murature di contenimento di terrapieni che presenti no caratteri tipologici e materiali tradizionali e siano coerenti con i valori storico-architettonici dell'edificio originario.

3.2 Sono considerati coerenti con i valori storici, ambientali ed architettonici delle aree agricole i manufatti realizzati secondo le seguenti tipologie (come descritti negli allegati **abachi n° 12b**):

- a) muri di contenimento realizzati con muratura piena in mattoni pieni a vista;
- b) muri di contenimento realizzati con muratura in cemento armato e rivestiti da mattoni pieni lasciati a vista;
- c) muri di contenimento realizzati con muratura a secco in blocchi di pietra;
- d) muri di contenimento in blocchi di tufo;
- e) scarpate di contenimento realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica (terre armate o rinforzate, rivestimenti naturali per inerbimenti, palificate, gradonate e terrazzamenti, gabbionate inerbite, ecc..).

3.3 Non è ammessa la realizzazione di muri di sostegno realizzati in cemento armato a vista o in elementi autobloccanti prefabbricati.

3.4 Per gli interventi consistenti su manufatti esistenti considerati inequivocabilmente incoerenti con la tipologia architettonica tradizionale ed i suoi elementi morfologici costitutivi è prescritta:

- a) l'eliminazione e la sostituzione con nuovi muri di sostegno rispondenti ai criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti;
- b) lo studio ed il progetto di idonei sistemi di mitigazione del manufatto incoerente qualora sia non agevole la loro sostituzione per ragioni statiche e di eccessivi costi economici;

3.5 I sistemi di mitigazione, di cui al precedente comma, ritenuti idonei sono:

- inerbimento dei manufatti con rampicante completamente ricoprenti;
- fitta mascheratura con essenze sempreverdi arbustive a basso e a medio fusto;
- rivestimento in mattoni pieni o blocchi di pietra o tufo.

5. alterazioni morfologiche dei terreni

4.1 Qualsiasi intervento di ampliamento dei fabbricati esistenti, di loro evoluzione con corpi aperti (tettoie o porticati), o di nuova costruzione, non dovranno comportare alterazioni morfologiche dei terreni tali da snaturare l'identità del sistema collinare delle aree agricole (come descritte nell'allegato **abaco n° 12b**).

4.2 In tal senso gli scavi e i riporti conseguenti alla sistemazione del lotto non potranno avere altezze medie superiori a 2,00 mt e il profilo del terreno in rilievo non potrà subire modifiche superiori al 20% nella nuova sistemazione di progetto.

4.3 Costituiscono deroga alle prescrizione di cui al precedente comma i seguenti interventi:

- a) interrimento di autorimesse private con vincolo pertinenziale;

TITOLO IV – MODALITA' DI INTERVENTO

CAPO 1°

IL CORRETTO APPROCCIO METODOLOGICO

- b) ripristino di siti ed aree oggetto di degrado ambientale o di pendenze di terreni che siano state artificialmente alterate in epoca recente;
- c) alterazioni morfologiche che siano realizzate esclusivamente con tecniche di ingegneria naturalistica.

4.4 Le deroghe di cui al comma precedente sono ammissibili solo se è dimostrata l'evidente finalità del miglioramento fondiario e gli interventi a sistemazione avvenuta non ricadano nei casi di cui al successivo art. 17 comma 5.

4.5 Sono fatte salve le misure eventualmente più restrittive imposte dalle N.T.A. del P.R.G.C., da normative inerenti aree con particolari regimi vincolistici e dalle normative sui nuovi capannoni produttivi agricoli di cui al successivo art. 29.

Art. 16 – Il recupero di sottotetti a fini abitativi

1. Il recupero di sottotetto a fini abitativi, quando consentito da normative nazionali o regionali, deve essere condotto nel rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato originario e non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, architettonico e documentario.

2. Ogni intervento che incida sull'aspetto interno ed esterno dei fabbricati attraverso opere di adeguamento igienico di sottotetti dovrà essere realizzato alle seguenti condizioni:

- a) la struttura delle coperture deve essere realizzata in legno attraverso il recupero di quella esistente o la sua sostituzione con analoga geometria e materiali; è espressamente vietato l'uso di strutture in cemento in conformità a quanto prescritto al precedente art. 7 comma 2;
- b) devono essere realizzati manti di copertura, lattonerie, camini e canne di esalazione, abbaini, serramenti ecc... con materiali coerenti con la tradizione rurale in conformità a quanto prescritto al precedente art. 7 comma 3;
- c) le aperture di nuovi abbaini e lucernari per l'adeguamento dei rapporti igienico-sanitari tra superfici finestrate e superfici dei vani interni, deve essere realizzata preferibilmente sulle falde poste nel retro del fabbricato e, quando ciò non sia possibile, in maniera coerente con la composizione di facciata in conformità a quanto prescritto al precedente art. 7 comma 4;
- d) in luogo dell'apertura di nuovi abbaini o lucernari è sempre prescritto il recupero o il ripristino di aperture originarie poste sui fronti dei fabbricati, quando esistenti;
- e) non è consentita la realizzazione di terrazzi sulle falde dei tetti sul fronte principale dei fabbricati; sono sempre vietati per gli edifici di pregio ;

3. Le limitazioni di cui al precedente comma 2 lettere c), d) ed e) non si applicano per il patrimonio edilizio esistente classificato come edifici di recente costruzione.

Art. 17 – La conoscenza del contesto territoriale

1. Le opere devono avere una bassa incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi e dovranno tener conto delle nuove visuali che vengono a crearsi a seguito dell'intervento; in particolare dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali che permettano di preservare e contribuiscano a valorizzare la percezione visiva degli elementi più significativi e connotanti il paesaggio.

2. Nel caso di localizzazioni di nuove costruzioni o interventi sul patrimonio edilizio esistente che comprometterebbero l'esistenza stessa di ambiti di particolare valore ambientale o storico-culturale ed architettonico, deve essere valutata l'opzione della **non ammissibilità dell'intervento** proposto.

Art. 18 – L'analisi del contesto ambientale

1. Con riferimento al precedente art. 17 qualsiasi intervento di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, deve essere accompagnato da una analisi accurata del contesto.

Art. 19 – Qualità della progettazione

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente non può prescindere da studi accurati e dettagliati perché un'elevata qualità progettuale è il presupposto fondamentale per un buon prodotto edilizio.

2. Considerato che ogni intervento può produrre una certa discontinuità con le immediate vicinanze, la progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti ed interventi affinché si realizzi l'integrazione dell'opera con il contesto; pertanto deve essere considerata parte integrante del progetto l'area ad esso adiacente, alla quale dovranno essere dedicate le medesime attenzioni progettuali.

3. Il progetto municipale, oltre alla documentazione già prevista dal regolamento Edilizio Comunale, dovrà essere accompagnato obbligatoriamente dai seguenti atti :

a) **relazione tecnica** redatta su apposito **modello allegato** al presente contenente precise indicazioni sugli elementi architettonici caratteristici dell'edificio (corredata di scheda di rilevamento del fabbricato qualora risulti censito "non accessibile" o comunque non rilevato dal censimento del patrimonio edilizio oggetto della presente guida normativa); relativamente al recupero del patrimonio edilizio esistente la relazione tecnica dovrà essere redatta con i seguenti contenuti:

- analisi storico-critica stilistica dell'edificio: notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche, analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di evoluzione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi

- analisi dello stato attuale con individuazione della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio, degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio, degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario
- esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

b) esauriente **documentazione fotografica a colori** generalizzata su tutti i fronti del fabbricato interessato, estesa anche a fabbricati adiacenti o limitrofi ed al contesto ambientale significativo;

c) **documentazione fotografica** (a colori) di dettaglio **di elementi architettonici** di particolare rilievo con riferimento agli elementi descritti ai precedenti artt. 6÷15;

c) **analisi del contesto** di cui al precedente art. 17;

d) **disegni di particolari costruttivi** in scala 1:50 – 1: 20 rappresentativi della forma, dimensione, materiali e colori degli elementi architettonici e decorativi di rilievo del fabbricato con riferimento agli elementi descritti ai precedenti artt. 6÷15;

d) **simulazione fotografica dell'inserimento del progetto** nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano e per tutte le nuove costruzioni.

ABACHI ESEMPLIFICATIVI GRAFICI E FOTOGRAFICI

Allegati alla GUIDA NORMATIVA

ELENCO ABACHI

<i>Abaco N°</i>	<i>Rif. alla guida normativa</i>	<i>Oggetto dell'abaco</i>
1a	Art. 6 c.1	Tipologia edilizia - Forma planovolumetrica
1b	Art. 6 c.1	Tipologia edilizia - Forma planovolumetrica
2	Art. 6 c.2	Tipologia edilizia – orientamento – comportamento bioclimatico degli edifici
3a	Art. 6 c.3	Tipologia edilizia – elementi morfologici costitutivi e loro evoluzioni
3b	Art. 6 c.3	Tipologia edilizia – elementi morfologici costitutivi e loro evoluzioni
3c	Art. 6 c.3	Tipologia edilizia – elementi morfologici costitutivi e loro evoluzioni
3d	Art. 6 c.3	Tipologia edilizia – elementi morfologici costitutivi e loro evoluzioni
3e	Art. 6 c.3	Tipologia edilizia – elementi morfologici costitutivi e loro evoluzioni
4a	Art. 7 c.1	Copertura – conformazione delle falde
4b	Art. 7 c. 2,3	Copertura – orditure e manti
4c	Art. 7 c. 4	Copertura – abbaini e lucernari
4d	Art. 7 c. 1, 5, 6	Copertura – lattonerie, canne fumarie, comignoli
5a	Art. 8	Rustici – elementi caratteristici interni ed esterni
5b	Art. 8	Rustici – modalità di intervento
5c	Art. 8	Rustici – modalità di intervento
5d	Art. 8	Rustici – modalità di intervento
5e	Art. 8	Rustici – modalità di intervento
5f	Art. 8	Rustici – modalità di intervento
5g	Art. 8	Rustici – modalità di intervento
5h	Art. 8	Rustici – modalità di recupero coerenti e incoerenti
6	Art. 9 c. 1, 2	Composizione di facciata – ordinamento delle bucatore – rapporti dimensionali
7a	Art. 10 c. 1	Aggetti – balconi e ballatoi
7b	Art. 10 c. 2, 3	Aggetti – marcapiani, lesene, cornicioni
8a	Art. 11 c. 1, 2, 3	Finiture esterne – cornici, intonaci, murature a vista
8b	Art. 11 c. 4	Finiture esterne – serramenti e infissi porzione a civile
8c	Art. 11 c. 4	Finiture esterne – serramenti e infissi porzione a rustico
8d	Art. 11 c. 5	Finiture esterne – soglie, davanzali, architravi
8e	Art. 11 c. 6, 7	Finiture esterne – zoccolature, ringhiere, parapetti e inferriate
9a	Art. 12	Tinteggiature – tavolozza dei colori di facciata
9b	Art. 12	Tinteggiature – tipologie tradizionali parti intonacate, elem. lignei, elem. in ferro
10	Art. 13 c. 2, 3	Interni – corpi scala, solai e ambienti voltati
11a	Art. 14 c. 1	Pertinenze – tettoie, pergolati, porticati
11b	Art. 14 c. 2, 3, 4	Pertinenze – bassi fabbricati, terrazzi e verande
12a	Art. 15 c. 1, 2, 3	Spazi esterni – pavimentazioni, recinzioni e muri divisorii
12b	Art. 15 c. 4, 5	Spazi esterni – alterazioni morfologiche dei terreni, muri di sostegno