



# PTCP 2010

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE



PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

LA PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

*Sonia Masini*

L'ASSESSORE PIANIFICAZIONE:  
CULTURA, PAESAGGIO, AMBIENTE

*Roberto Ferrari*

IL DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, AMBIENTE E POLITICHE CULTURALI

*Arch. Anna Campeol*

Adottato dal  
Consiglio Provinciale  
con atto n° 92 del 06.11.2008

Approvato dal  
Consiglio Provinciale  
con atto n° 124 del 17.06.2010

IL SEGRETARIO GENERALE  
*Dott. Enzo E. Di Cagno*

Allegato 04

**LINEE GUIDA PER LA DISCIPLINA DEL  
TERRITORIO RURALE**

**NA**



## **COORDINAMENTO PER L'ELABORAZIONE DEL PTCP 2010**

### **PRESIDENTE**

*Affari Generali e Pari Opportunità: istruzione e comunicazione, innovazione tecnologica, protezione civile, Europa*  
Sonia Masini

### **VICE PRESIDENTE**

*Economia: attività produttive, commercio, turismo, lavoro e formazione*  
Pierluigi Saccardi

### **ASSESSORATI:**

*Risorse: risorse umane ed economico-finanziarie*  
Antonietta Acerenza

*Sicurezza sociale: sanità, servizi sociali, casa*  
Marco Fantini

*Pianificazione: cultura, paesaggio, ambiente*  
Roberto Ferrari

*Infrastrutture: mobilità sostenibile e qualità dell'aria, sport, caccia e pesca*  
Alfredo Gennari

*Agricoltura: promozione territoriale, tutela dei consumatori e benessere animale.*  
Roberta Rivi



## **STRUTTURA TECNICA**

### **Area Cultura e Valorizzazione Del Territorio** *(in essere fino al 23 Luglio 2009)*

Paolo Gandolfi *(Dirigente in carica fino al 30 Aprile 2007)*

#### **Servizio Pianificazione Territoriale, Ambiente e Politiche Culturali**

Anna Campeol (Dirigente)

##### *U.O. PTCP, Programmi e Piani di Settore*

Renzo Pavignani (Coordinatore), Francesca Ansaloni, Silvia Ascari, Simona Giampellegrini, Andrea Modesti, Lara Petrucci, Serena Pezzoli, Giuseppe Ponz de Leon Pisani *(fino al 31 Marzo 2008)*, Maria Giuseppina Vetrone

##### *U.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile*

Federica Manenti, Alessio Campisi, Maria Cristina Cavazzoni, Matteo Guerra, Andrea Marchi

##### *U.O. Attività estrattive*

Barbara Casoli, Cristina Baroni, Andrea Chierici, Corrado Re

##### *U.O. Pianificazione Urbanistica*

Elena Pastorini, Maria Silvia Boeri, Francesca Cigarini

##### *U.O. Aree protette e Paesaggio*

Saverio Cioce, Elena Confortini, Rossana Cornia *(fino al 13 Maggio 2007)*, Alessandra Curotti, Dario Mussini, Federica Oppi, Gabriella Turina

##### *U.O. Tecnico Giuridica, AIA e Procedimenti Deliberativi*

Pietro Oleari, Alessandro Costi, Silvia Selmi

##### *U.O. Amministrativa*

Stefano Tagliavini, Mirella Ferrari, Francesco Punzi, Rosa Ruffini, Francesca Caroli, Paolo Arcudi *(fino al 30 Ottobre 2007)*

##### *U.O. Sistema Informativo Territoriale*

Stefano Bonaretti, Davide Cavecchi, Emanuele Porcu

##### *U.O. VIA e Politiche Energetiche*

Giovanni Ferrari, Aldo Treville, Paolo Ferri, Beatrice Cattini, Alessandro Cervi

##### *U.O. Qualità dell'Aria*

Francesca Inverardi, Cecilia Guaitoli, Raffaele Cosimo Scagliosi

##### *U.O. Tutela ed uso risorse idriche*

Attilio Giacobbe, Raffaella Geroldi *(fino al 31 Luglio 2009)*, Aimone Landini, Raffaele Scagliosi, Simona Tagliavini, Davide Varini



## **Consulenti e progettisti esterni**

---

### *Sistema paesistico-percettivo*

Prof. Roberto Gambino, Politecnico di Torino, Arch. Federica Thomasset, Arch. Raffaella Gambino

### *Sistema storico - archeologico*

Arch. Elisabetta Cavazza

Dott. James Tirabassi

### *Sistema ecologico e VALSAT/VINCA*

Prof. Sergio Malcevschi (NQA), Dott. Luca Bisogni (NQA), Dott. Riccardo Vezzani (NQA)

### *Sistema insediativo*

Prof. Federico Oliva, Arch. Piergiorgio Vitillo, Laboratorio labURB, DIAP, Politecnico di Milano  
Tecnicoop (insediamenti commerciali)

### *Sistema ambientale*

Dott. geol. Gian Pietro Mazzetti (pericolosità sismica)

Prof. Alessandro Corsini, Dott. Federico Cervi, Univ. Modena e Reggio (frane di superficie)

Ing. Tiziano Binini, Ing. Gianluca Lombardi Studio

Binini Architetti & Ingegneri Associati (fasce fluviali)

### *Percorso di partecipazione e ascolto*

Prof. Alessandro Balducci, Arch. Claudio Calvaresi, Arch. Elena Donaggio, DIAP, Politecnico di Milano

### *Sistema economico*

PEGroup



**HANNO INOLTRE CONTRIBUITO:**

**Servizio Ambiente** ( *in essere fino al 23 Luglio 2009* )

---

Annalisa Sansone (Dirigente)

**Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia**

---

Valerio Bussei (Dirigente)

Stenio Melani (Dirigente)

Ermenegildo Deolmi ( *Dirigente fino al 30 Giugno 2009* )

Giovanni Raudino (Funzionario)

**Area Risorse e Attività Economiche** ( *in essere fino al 23 luglio 2009* )

---

Ivana Nicolai (Dirigente)

**Servizio Sviluppo Economico, Agricoltura e Promozione del Territorio**

---

Mariapia Tedeschi (Dirigente esperto)

*U.O. Statistica generale*

Lamberto Melloni, Tagliavini Claudia ( *fino al 30 Giugno 2008* )

*U.O. Sostegno alle Imprese e competitività*

Cristina Toschi, Federica Pasini, Tania Reggiani

*U.O. Avversità Naturali e Controllo*

Giorgio Pergreffi

**Servizio aiuti imprese agricole** ( *in essere fino al 23 Luglio 2009* )

---

Antonio Tamelli ( *Dirigente in carica fino al 30 Aprile 2008* )

**Servizio Valorizzazione Produzioni Agricole** ( *in essere fino al 23 Luglio 2009* )

---

Massimo Bonacini (Dirigente)

**Area welfare locale** ( *in essere fino al 23 Luglio 2009* )

---

Angela Ficarelli (Dirigente)

**Servizio Programmazione Sociale, Sanitaria e Abitativa** ( *in essere fino al 23 Luglio 2009* )

---

Marialodovica Fratti (Dirigente)

**Servizio Programmazione Scolastica, Educativa ed Interventi per la sicurezza sociale**

---

Paola Canova (Dirigente)

**Servizio Affari Generali**

Angela Ficarelli (Dirigente)

*U.O. Valorizzazione Archivio Storico e Protocollo*

Alberto Ferraboschi (Storico)



## SOMMARIO

Introduzione .....	3
1 - DIRETTIVE PER LA DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE E PER LA SUA ARTICOLAZIONE IN AMBITI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 ....	4
1.1 - Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17 L.R. 20/2000) .....	4
1.2 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18 L.R. 20/2000) .....	4
1.3 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19 L.R. 20/2000).....	5
1.4 - Ambiti agricoli periurbani (art. A-20 L.R. 20/2000) .....	5
2 - INDIRIZZI METODOLOGICI PER GLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE .....	6
2.1 Criteri generali .....	6
2.2 Criteri progettuali per il recupero e la nuova costruzione .....	8
2.3 Abaco delle tipologie .....	15
3 – Studio di inserimento paesaggistico.....	33



## Introduzione

### I CONTENUTI DEL PRESENTE ALLEGATO HANNO VALORE D'INDIRIZZI E DIRETTIVE

Il PTCP intende fornire indirizzi e direttive per l'omogenea applicazione delle disposizioni della L.R. 20/2000 nel territorio rurale, sia ai fini dell'elaborazione dei PSC che, segnatamente, dei RUE. Tali linee guida possono poi costituire strumento utile anche ai progettisti nell'operare sul territorio provinciale.

Il Capo 1° contiene direttive per l'individuazione nei piani urbanistici comunali dei diversi ambiti del territorio rurale in attuazione della legge regionale 20/2000, in coerenza con quanto operato a livello di PTCP.

Il Capo 2° illustra i criteri che informano la disciplina edilizia nel territorio rurale, al fine di attuare attraverso la pianificazione comunale, gli obiettivi sanciti dal PTCP. Nel capitolo sono schematizzati i requisiti-guida per intervenire in modo corretto sia nel recupero degli edifici esistenti, sia nella nuova edificazione. È stato inoltre redatto un abaco delle tipologie edilizie tipiche dei differenti contesti territoriali della provincia, al fine di costituire una guida al corretto approccio progettuale sia nel recupero che nell'inserimento di nuovi manufatti all'interno di complessi già esistenti.

Il Capo 3° contiene gli elementi utili per la valutazione del corretto inserimento delle opere, laddove il valore paesaggistico del contesto richieda particolare cura agli esiti dell'intervento.

Fonti documentarie normative:

- Comune di Reggio Emilia, PRG 1999, Norme di Attuazione, artt. Da 69 a 71, Allegato 1, *Criteri progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel Territorio extraurbano*.
- Comune di Toano, PRG 1999, *Disciplina degli interventi sui tipi edilizi*.
- Comune di Fabbrico, RUE 2003, *Abaco dei modelli tipologici e dei particolari costruttivi*.
- Provincia di Parma, Piano territoriale di coordinamento provinciale, *Indirizzi metodologici per il recupero dell'edilizia rurale storica*, 2006.
- Comune di Asti, *Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola*, 2005.
- Comune di Bentivoglio, Norme di Attuazione, Allegato 2, *Abaco delle corti rurali*, 2000.

Bibliografia essenziale

- Istituto per i beni culturali dell'Emilia Romagna, Walter Baricchi (a cura di):
  - *Insediamiento storico e beni culturali, Comune di Reggio Emilia*, 1985;
  - *Insediamiento storico e beni culturali, Appennino Reggiano*, 1988;
  - *Insediamiento storico e beni culturali, Alta pianura e collina reggiana*, 1988;
  - *Insediamiento storico e beni culturali, Bassa pianura reggiana*, 1990;
  - *Insediamiento storico e beni culturali, Pianura reggiana*, 1994.
  - *Insediamiento storico e beni culturali, La catalogazione dei beni culturali per la pianificazione urbanistica – Beni architettonici in zona agricola*, 1997.
- C.N.R., Mario Ortolani, *La casa rurale nella pianura emiliana*, 1953.
- G. Cervi, *Indicazioni per il recupero architettonico ed il restauro di facciata dei fabbricati rurali tradizionali dell'appennino reggiano e del territorio canossiano*, 1998.
- A. Mambriani, Paolo Zappavigna, *Edilizia rurale e territorio. Analisi, metodi, progetti*.
- Mario Zaffagnini, in *Paesaggio urbano*, gennaio-febbraio 1995, «Per un approccio esigenziale al recupero dell'edilizia rurale nel territorio della pianura bolognese».
- Alessandro Gaiani, in *Costruire in laterizio*, settembre-ottobre 1995, «Caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti rurali nella pianura reggiana».
- Mario Zaffagnini (a cura di), *Le case della grande pianura*.
- Andrea Boeri, *Tecnologie per il recupero degli edifici rurali*, 2001.

# **1 - DIRETTIVE PER LA DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE E PER LA SUA ARTICOLAZIONE IN AMBITI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000**

Il PTCP opera una prima individuazione degli ambiti del territorio rurale in conformità a quanto disposto negli articoli da A-16 ad A-20 dell'allegato alla legge regionale n. 20/2000. I comuni possono precisare nei PSC le perimetrazioni individuate a livello provinciale, motivando eventuali variazioni sulla base di approfondimenti condotti con gli stessi criteri e parametri adottati a livello di PTCP.

I criteri per l'individuazione degli ambiti, per la cui trattazione di dettaglio si rimanda all'allegato n. 9 del Quadro Conoscitivo, riguardano in particolare le seguenti tematiche:

- Tutele vigenti relative a valori e caratteristiche di interesse paesaggistico o ambientale;
- struttura e dinamiche del settore agricolo;
- capacità d'uso agricolo del suolo;
- vocazione dei diversi territori e presenza di produzioni tipiche e/o di importanza strategica;
- vitalità delle aziende (investimenti, utilizzo fondi PSR, ecc.).

## **1.1 - Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17 L.R. 20/2000)**

- **Oggetto:** aree ed elementi anche di limitata estensione, connotate da particolare pregio sotto il profilo naturalistico, sottoposte dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione. Fra queste vi possono essere sia aree in cui l'attività agricola si accompagna ad un buon equilibrio ecosistemico e ad una significativa biodiversità, sia aree che presentano forti limitazioni alla produttività dei suoli, per condizioni pedo-climatiche, geomorfologiche, idro-geologiche ecc.

I PSC, in analogia con i criteri assunti dal PTCP, definiscono le aree di valore naturale e ambientale quale l'insieme dei seguenti elementi:

- il sistema delle aree naturali protette di cui all'art. 88 delle norme di attuazione (L.R. 6/2005): Parco Nazionale (zone 1 e 2), riserve naturali, aree protette di rilievo internazionale e nazionale, parchi e riserve regionali, aree di riequilibrio ecologico;
- siti della Rete Natura 2000 di cui all'art. 89 delle norme di attuazione;
- invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 41 delle norme di attuazione (art. 18 Ptp);
- zone di tutela naturalistica di cui all'art. 44 delle norme di attuazione (art. 25 Ptp);
- le aree boscate oggetto dell'art. 38 delle norme di attuazione (art. 10 Ptp) e del D.lgs 42/04, art. 142, come individuate nell'articolazione di legenda delle tavole P5b;
- territorio a quota superiore ai 1.200 m. s.l.m.;
- zone caratterizzate da emergenze geologiche (geomorfologiche, lito-stratigrafiche, paleontologiche);
- nelle attività di approfondimento il PSC può inoltre individuare aree con caratteristiche morfologiche, pedologiche e climatiche non compatibili con l'attività agricola e adatte all'evoluzione naturale.

- **Obiettivi:** tutela naturalistica; riproduzione delle risorse naturali.

## **1.2 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18 L.R. 20/2000)**

- **Oggetto:** ambiti caratterizzati da compresenza ed alternanza di zone naturali e di aree coltivate, laddove nell'insieme il territorio assume caratteri di elevato valore percettivo.

I PSC, in analogia con i criteri assunti dal PTCP, definiscono gli ambiti di rilievo paesaggistico quale l'insieme dei seguenti elementi:

- le zone di tutela agronaturalistica di cui all'art. 45 delle norme di attuazione (art. 25, com. 2 Ptp);
- le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 42 delle norme di attuazione (art. 19 Ptp);

- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 40 delle norme di attuazione (art 17 Ptp);
- aree del territorio dell'alta pianura, collinare e montano non ricadenti nelle suddette zone di tutela paesaggistica;

Il Quadro Conoscitivo dei PSC, in analogia con i criteri assunti dal PTCP, approfondisce le caratteristiche geo-morfologiche, pedologiche, vegetazionali, colturali ed insediative del territorio rurale, evidenziando valori paesaggistici, idoneità e limitazioni all'attività produttiva agricola insite nelle caratteristiche dei suoli. Sulla base di tali approfondimenti i comuni possono precisare tali perimetri a scala di maggior dettaglio, ovvero possono introdurre nei Psc ulteriori ambiti di rilievo paesaggistico, come ad esempio le aree caratterizzate da maggior concentrazione di prati stabili.

- **Obiettivi:** salvaguardia delle attività produttive agro-forestali; multifunzionalità delle aziende agricole con fornitura di servizi plurimi (ambientali, culturali, turistici, ecc.); salvaguardia dei valori culturali e delle produzioni di alta qualità; presidio del territorio con conservazione e ricostituzione del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità; delocalizzazione manufatti incongrui dismessi.

### 1.3 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19 L.R. 20/2000)

- **Oggetto:** ambiti in cui il territorio gestito dalle aziende agricole è prevalente ed idoneo per tradizione, vocazione e specializzazione ad attività produttiva agricola di tipo intensivo.

Il PTCP, sulla base degli approfondimenti effettuati inerenti le tematiche elencate al primo comma del presente Capo, individua come tali le parti del territorio rurale di pianura, con esclusione delle aree già classificate di rilievo paesaggistico o di valore naturale ed ambientale e di quelle periurbane di cui al punto successivo. I PSC, in analogia con i criteri assunti dal PTCP, attraverso approfondimenti che dimostrino l'idoneità allo sfruttamento intensivo del suolo, possono proporre la classificazione di cui al presente punto per aree collinari/submontane classificate dal PTCP come ambiti di rilievo paesaggistico, purchè non interessate dalle tutele paesaggistiche di cui alla parte seconda delle norme di attuazione.

- **Obiettivi:** tutela e conservazione dei suoli produttivi, evitandone il consumo con destinazioni diverse da quella agricola; competitività e sostenibilità ambientale delle aziende.

### 1.4 - Ambiti agricoli periurbani (art. A-20 L.R. 20/2000)

- **Oggetto:** sono tali gli ambiti del territorio rurale caratterizzati dalla vicinanza ai centri urbani maggiori o da interclusione con aree interessate da un'urbanizzazione sfrangiata, lineare, o comunque da elevata contiguità insediativa. Gli ambiti in oggetto possono presentare caratteristiche sia di alta vocazione produttiva che di rilievo paesaggistico.

Il PTCP individua l'ambito periurbano di rango provinciale, inteso come la parte di territorio interessato dall'area urbana del comune capoluogo e di quelli di cintura, soprattutto lungo l'asse infrastrutturale principale est-ovest. Il perimetro individuato potrà essere precisato dalla pianificazione comunale.

I PSC individuano gli ambiti periurbani di ruolo locale, secondo le opportunità progettuali della pianificazione comunale legate al conseguimento degli obiettivi di cui al seguente punto.

- **Obiettivi:** mantenimento dell'agricoltura nei territori ad alta produttività, per il contenimento del consumo di suolo ed il contrasto alle rendite di attesa; fornitura di servizi plurimi, sia di carattere ambientale che servizi alla persona; promozione di attività per il tempo libero; miglioramento dell'accessibilità dolce; realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali come funzioni di area-tampone (cfr. Allegato 3, § 4, lett. g).

## 2 - INDIRIZZI METODOLOGICI PER GLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE

### 2.1 Criteri generali

La pianificazione assume l'obiettivo di rendere compatibili le esigenze di competitività e di sostenibilità del settore agricolo con la salvaguardia dei valori storico-paesaggistici del territorio. In tal senso il seguente elaborato intende fornire elementi utili per il corretto trattamento da parte dei piani urbanistici comunali degli interventi in territorio rurale nel rispetto in particolare delle tutele di cui ai titoli II e III della parte seconda delle norme :

1. recupero del patrimonio edilizio non più funzionale alla conduzione aziendale;
2. nuova edificazione legata soprattutto all'adeguamento tecnologico ed edilizio produttivo.

Si ritiene in generale opportuno assoggettare gli interventi incidenti in modo significativo sul carico urbanistico generato o sull'assetto paesaggistico e territoriale, quali quelli previsti all'art. 6, comma 4, lett. h e j delle Norme di attuazione, a progetto unitario di tutto il complesso insediativo, esteso alle aree di pertinenza e con specifica indicazione delle opere atte a garantire e a migliorare la qualità dell'intero contesto.

I Comuni prevedono le modalità di esame dei progetti unitari finalizzate alla valutazione delle modificazioni del paesaggio generate in relazione alle peculiarità territoriali del contesto di intervento. La documentazione da allegare al progetto unitario, stabilita dai RUE, dovrà essere idonea a rappresentare:

- lo stato attuale dell'unità aziendale e dell'insediamento rurale con evidenziati gli elementi costituenti l'impianto storico originario, laddove ancora sussistenti (sistemi tipologici tradizionali, organizzazione degli spazi, assetti culturali tipici, elementi vegetali, strade, opere idrauliche);
- lo stato di fatto degli edifici presenti, comprese le strutture precarie e le superfetazioni, con particolare riguardo per la conoscenza delle strutture insediative storiche;
- l'assetto planimetrico di progetto dell'insediamento rurale e la sistemazione delle aree esterne o delle aree di integrazione paesaggistica laddove individuate;
- l'effetto percettivo delle nuove costruzioni rispetto alle visuali di interesse paesaggistico ed alle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso;
- gli elementi di mitigazione necessari;
- gli interventi di valorizzazione e recupero degli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio.

Nel caso di interventi ricadenti negli ambiti di rilievo paesaggistico di cui all'art. A18 L.R. 20/2000, i comuni possono incidere sensibilmente sugli esiti qualitativi degli interventi edilizi, anche attraverso opportuno studio di inserimento paesaggistico secondo le modalità di cui al punto 3 del presente elaborato.

Sempre in tali ambiti la realizzazione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione delle aziende agricole ed alle esigenze abitative di soggetti aventi requisiti di imprenditore agricolo professionale (rif. alla lettera c), comma 6 art. 37; lett.d), comma 8 art. 40; lett.c), comma 6, art. 42 e infine lett. e), comma 2, art. 45) va indirizzata verso un'corretta integrazione col contesto paesaggistico, sia attraverso un'adeguata collocazione spaziale, sia per quanto attiene la conformazione tipo-morfologica dei fabbricati, l'uso di materiali, colori, opere di finitura e sistemazioni delle aree pertinenziali, anche prevedendo ove necessario l'inserimento di opere di mitigazione.

Di seguito si forniscono criteri ed esemplificazioni utili al corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi sul territorio rurale, ovvero per un recupero del patrimonio edilizio esistente compatibile con la tutela dei caratteri identitari dei luoghi e per la conservazione del valore storico-architettonico e culturale-testimoniale.

#### 2.1.1 Il Recupero

In applicazione della LR 20/2000 gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola "sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità".

La pianificazione urbanistica comunale stabilisce che tale dotazione è condizione indispensabile per poter recuperare gli edifici ad usi extragricoli.

Gli strumenti di pianificazione comunale, in applicazione dell'art. 6 delle norme di attuazione del presente Piano, escludono gli usi che per afflusso di mezzi, materiali e/o persone compromettano il funzionamento della viabilità esistente e la conservazione dei caratteri ambientali rurali, e regolano l'insediamento delle attività ricettive, di ristorazione ed in ogni caso di quelle che comportano un grande afflusso di persone in base all'accessibilità ed alla reperibilità dei necessari posti auto nelle aree di pertinenza degli edifici interessati dal cambio d'uso.

Per i fabbricati produttivi recenti non più in uso, quali in particolare gli edifici per gli allevamenti zootecnici, le serre industriali ed i relativi fabbricati di servizio, aventi caratteristiche tipomorfologiche e costruttive incongrue con l'ambiente rurale sarebbe opportuno, e dunque adeguatamente incentivato negli ambiti di particolare pregio, non ammettere trasformazioni d'uso e prevedere la demolizione senza ricostruzione.

Il tema della eventuale rilocalizzazione dei volumi agricoli incongrui, deve essere opportunamente sviluppato in sede di formazione del PSC, il quale dovrà tener conto della volumetria da trasferire, da considerare all'interno del dimensionamento del piano, e dovrà definire gli ambiti idonei a ricevere i diritti edificatori originati dalla demolizione nel territorio urbanizzato/urbanizzabile.

Al fine di perseguire gli obiettivi qualitativi assunti dal presente Piano, il PSC o il RUE (per gli interventi sulle strutture insediative storiche) ed il RUE (per gli edifici privi di interesse) disciplinano il recupero del patrimonio edilizio esistente, la sistemazione delle aree di pertinenza o di eventuali aree di integrazione paesaggistica e la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale, in coerenza a quanto disposto agli articoli 6 e 50 delle norme di Piano e secondo i seguenti indirizzi:

- edifici con originaria funzione abitativa: possibile la riconversione a residenza civile;
- edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa: sono possibili gli interventi di recupero finalizzati all'attività dell'azienda agricola multifunzionale, oltre agli altri usi previsti alla lettera c), comma 3 dell'art. 6 NA, qualora compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche dei fabbricati e con il contesto ambientale. La riconversione a residenza dei fabbricati con originaria funzione produttiva è possibile per gli edifici di impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola (costituiti in genere da barchessa, stalla e fienile) ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo, mentre non è considerata compatibile per gli edifici moderni;
- nel caso di recupero a fini residenziali di strutture insediative storiche, in applicazione delle disposizioni dell'art. 6 comma 4 e dell'art. 50, si suggerisce l'opportunità di un numero massimo degli alloggi ricavabili a seconda della tipologia:
  - 3 alloggi per fabbricato nel caso di impianto originario costituito da casa a blocco ad elementi giustapposti, detti a porta morta (cfr. morfologia A, paragrafo 2.3.1);
  - 4 alloggi nel caso di impianto originario a corte aperta con corpi di fabbrica contrapposti o ad "L" (cfr. morfologia B, paragrafo 2.3.1, escluso schema ad "U");
  - 6 alloggi nel caso di impianto originario a corte aperta ad "U" o a corte chiusa (cfr. morfologia B con schema ad "U" e morfologia C, paragrafo 2.3.1,).
- il mantenimento dell'unitarietà delle aree cortilive è generalmente condizione necessaria per il corretto recupero di complessi di valore tipologico;
- la dimensione dell'alloggio non deve essere mediamente inferiore a 120 mq di superficie utile, con dotazione di 30 mq di spazi per servizi alla residenza (cantine, sottotetti, depositi) e di almeno 1 posto auto coperto per ogni alloggio, da recuperare all'interno dei volumi esistenti del fabbricato stesso ovvero dei fabbricati accessori ricompresi nello stesso nucleo rurale.
- relativamente alla ristrutturazione edilizia ed agli ampliamenti di edifici esistenti con tipologia non tradizionale, il RUE definisce le modalità per la realizzazione di architetture compatibili con l'ambito rurale;
- la costruzione di logge o porticati su edifici esistenti non è auspicabile, data l'estraneità di tali elementi rispetto alla tradizione tipologica locale. Interventi a ciò finalizzati non sono in ogni caso considerati ammissibili sui fabbricati rurali d'impianto tradizionale.
- nei casi di recupero con modalità comportanti un sensibile aumento del carico urbanistico (funzioni terziarie, numero di alloggi superiore a 3, ecc.) i comuni possono subordinare

l'intervento alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali minime quali l'uso di fonti energetiche rinnovabili, l'uso efficiente delle risorse idriche, fitodepurazione, ecc.

### **2.1.2 La nuova costruzione**

Compatibilmente con le disposizioni di cui all'articolo 6 delle Norme, la costruzione di nuovi edifici per le esigenze delle aziende agricole deve essere dimensionata in rapporto alle potenzialità produttive delle stesse.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è limitata alle esigenze degli imprenditori agricoli professionali, ed è regolata dai piani urbanistici comunali in considerazione delle effettive esigenze dei diversi assetti aziendali e della dotazione già esistente.

La pianificazione urbanistica comunale disciplina la nuova edificazione secondo il più corretto inserimento in funzione delle specificità ambientali e paesaggistiche dei diversi luoghi. A tal fine la pianificazione subordina la nuova edificazione ad interventi di mitigazione, ripristino ambientale, inserimento paesaggistico, eventuale specifica gestione e difesa del suolo, coerentemente con gli indirizzi ed i requisiti illustrati nel presente elaborato e con le disposizioni di cui ai titoli II e III della parte seconda delle norme.

## **2.2 Criteri progettuali per il recupero e la nuova costruzione**

I criteri progettuali di seguito descritti sono da considerare come indicatori prestazionali di riferimento per l'elaborazione, da parte dei Comuni, della disciplina particolareggiata degli interventi in zona agricola. Gli indirizzi qui enunciati è opportuno siano recepiti e opportunamente approfonditi in sede di formazione dei PSC e dei RUE.

I requisiti ineriscono i seguenti aspetti:

1. corretto inserimento paesaggistico
2. leggibilità degli spazi esterni
  - a. area cortiliva
  - b. vegetazione
3. riconoscibilità dei caratteri tipo-morfologici
4. riconoscibilità dei caratteri architettonico-decorativi
5. riconoscibilità dei caratteri costruttivi

### **Requisito 1. Corretto inserimento paesaggistico**

Va salvaguardata la riconoscibilità percettiva dei caratteri propri del paesaggio agrario attraverso l'applicazione dei seguenti criteri:

L'ubicazione del nuovo fabbricato non deve alterare invasivamente la percezione d'insieme del paesaggio agricolo, né del complesso edilizio e delle preesistenze storiche.

In particolare:

- va evitata la collocazione dei nuovi fabbricati su strade panoramiche e la loro interferenza visiva col sistema collinare e dei crinali (evitare le posizioni dominanti);
- la disposizione va valutata in funzione delle visuali di interesse paesaggistico e delle aree di maggiore visibilità da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi d'accesso, collocando i corpi più voluminosi in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali e agli edifici esistenti;
- per attenuare l'effetto visivo è preferibile esporre verso le visuali di interesse paesaggistico le parti meno evidenti del fabbricato, ad esempio i lati corti;
- qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o contenuti in corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, materiali e colori); la dislocazione dei silos deve essere attentamente valutata, evitando le posizioni di maggiore evidenza, e mitigata attraverso opportune schermature, anche vegetali;
- nell'edificazione su pendio va armonizzata la volumetria in modo da assecondare la morfologia del terreno, evitando corpi di fabbrica eccessivamente sporgenti dal piano di campagna.

Il rapporto con gli edifici preesistenti, specie se di valore storico-architettonico o culturale-testimoniale, va valutato attentamente nell'assetto compositivo d'insieme, sia percettivo che funzionale.

In particolare:

- le nuove costruzioni dovranno rispettare la logica insediativa esistente, con riferimento, laddove possibile, agli indirizzi di cui ai punti successivi. Non è opportuno in generale pregiudicare l'assetto funzionale degli spazi accessori (cortile, aia) della corte agricola attraverso la sua occupazione con nuove edificazioni;
- non è opportuna la costruzione in aderenza ai fabbricati storici esistenti;
- va posta particolare attenzione all'organizzazione degli spazi e dei percorsi.

*Esempi di posizionamenti non ottimali, specie su aree di crinale*



*Esempio di posizionamento compatibile su versante*



## **Requisito 2. Leggibilità degli spazi esterni**

### *Area cortiliva*

- Gli spazi aperti antistanti le strutture insediative storiche, quali cortili e aie, devono essere mantenuti ineditati; tali spazi, in quanto costituenti elementi essenziali dell'insediamento rurale storico dotati di specifica funzionalità, vanno conservati e ripristinati. È opportuno che le aree siano mantenute nella loro conformazione unitaria e non siano frazionate con siepi e recinzioni;
- negli interventi sugli spazi esterni particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia dell'immagine tradizionale degli insediamenti e del loro rapporto con il contesto circostante (relazione con la viabilità, accessi, filari alberati). Sono da evitare sistemazioni, materiali, arredi e recinzioni tipici degli ambienti urbani;
- la posizione e le caratteristiche degli accessi esistenti dovranno essere mantenute qualora significative per la conservazione di strutture insediative storiche; nel caso di realizzazione di nuovi accessi carrai questi dovranno conformarsi per forme e materiali ai caratteri propri della zona agricola;
- le pavimentazioni esterne di valore storico, tipologico o documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Nel caso siano necessarie modifiche o integrazioni vanno utilizzati comunque materiali analoghi o coerenti con i caratteri degli edifici.



### *Vegetazione*

- gli elementi vegetali esistenti, quali filari, siepi, elementi arborei isolati e altri sistemi vegetazionali significativi vanno mantenuti o ripristinati;
- la vegetazione deve rispondere a criteri di spontaneità compositiva, secondo i caratteri prevalenti del luogo e l'assetto morfologico del territorio, scegliendo le essenze autoctone tipiche dell'ambiente rurale;
- nell'adozione di misure compensative a carattere ambientale, la nuova vegetazione arborea o arbustiva con funzione di incremento delle dotazioni ecologiche o di inserimento paesaggistico, sarà prioritariamente collocata lungo i corsi d'acqua o le canaline di scolo esistenti sul fondo, lungo eventuali percorsi ciclopedonali esistenti o di progetto, sul fronte stradale o negli elementi funzionali del progetto di rete ecologica;
- nella sistemazione delle aree pertinenziali del centro aziendale va minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo;
- nel progetto unitario dell'intervento va attentamente studiata l'opportunità di piantumazioni arboree ed arbustive allo scopo di ottimizzare l'inserimento paesaggistico dell'edificio. In caso di nuova costruzione va studiato l'inserimento del fabbricato nell'ambiente naturale circostante, prevedendo l'eventuale impianto di nuova vegetazione con funzione di raccordo tra l'edificio e l'intorno.

### **Requisito 3. Riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici**

Va salvaguardata la riconoscibilità dei caratteri distintivi degli insediamenti rurali e dei fabbricati, dal punto di vista organizzativo, morfologico, tipologico e di uso. La progettazione dovrà informarsi ai seguenti criteri:

#### Recupero dei fabbricati esistenti

L'intervento di recupero dovrà mantenere la conformazione planivolumetrica esistente dell'edificio, gli accessi principali, la partitura generale delle aperture, e laddove possibile l'impianto strutturale, i collegamenti verticali, lo schema distributivo.

Gli strumenti urbanistici comunali dovranno indicare la documentazione di analisi da allegare al progetto, idonea a valutare le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'immobile sul quale si interviene.

#### Nuova costruzione fabbricati produttivi

E' opportuno che i nuovi edifici non presentino caratteristiche tipologiche e morfologiche eccessivamente difformi da quelle tradizionali. La tipologia architettonica dovrà essere coerente con le caratteristiche costruttive locali. E' consigliabile evitare l'utilizzo di tipologie importate dal mondo dell'industria (capannone in elementi portanti prefabbricati e con trave monolitica in c.a. a doppia falda).

La progettazione deve tener conto sia delle esigenze produttive sia di quelle percettive. Poiché l'impatto visivo aumenta con l'aumentare delle dimensioni e delle proporzioni volumetriche rispetto all'esistente, è opportuno uniformare la progettazione ai seguenti criteri:

- preferire le tipologie a fianchi ribassati e falde larghe (ove coerenti con il contesto), ovvero a corpi di fabbrica con altezze degradanti, di migliore inserimento nel paesaggio grazie alla limitata altezza delle pareti;
- spezzare l'uniformità dei prospetti valorizzandone le partizioni;
- ove possibile evitare volumetrie eccessivamente ampie, cercando, compatibilmente con le esigenze funzionali, di spezzare il volume in più parti sia in senso altimetrico che planimetrico e diversificando le dimensioni dei corpi di fabbrica in funzione del loro reale utilizzo;
- considerare le opportunità costruttive legate all'utilizzo del legno.



*Fabbricati di differenti tipologie e dimensioni: esito sul paesaggio*



*Esempi di buon inserimento e idonea progettazione anche con tipologia e materiali non tradizionali*



Soluzioni formali e tipologiche innovative o alternative a quelle sopra suggerite possono ritenersi ammissibili qualora accompagnate da idoneo studio di inserimento nel contesto d'insieme e da elaborazioni progettuali utili alla dimostrazione della qualità architettonica della proposta.

*Esempi di tipologie compatibili: struttura portante lignea e trattamento differenziato delle tamponature esterne (utilizzo di teli frangivento)*



*Trattamento compatibile di manufatti di grandi dimensioni: struttura lignea e tamponature esterne in materiale ligneo a trama differenziata*



#### Nuova costruzione di fabbricati residenziali

I nuovi edifici con destinazione residenziale dovranno avere caratteristiche planovolumetriche compatibili con le tipologie tipiche dell'insediamento rurale, anche se sono possibili interpretazioni in chiave moderna. È opportuno evitare l'utilizzo di tipologie specifiche degli ambienti urbani o suburbani. La progettazione va improntata ai seguenti criteri:

- evitare volumetrie che eccedano quelle dei fabbricati preesistenti;
- evitare sagome planovolumetriche frastagliate, come ad es. aggetti di balconi e terrazzi, porticati;
- la geometria e la pendenza delle coperture deve essere coerente con le tipologie tradizionali, evitando falde con pendenze diversificate o coperture con falde spezzate o con cornicioni aggettanti.

*Esempio di inserimento problematico con tipologia residenziale urbana*





#### **Requisito 4. Riconoscibilità dei caratteri architettonico-decorativi**

Per le strutture insediative storiche va salvaguardata la riconoscibilità dei caratteri architettonici dei fabbricati e gli elementi decorativi originari. La progettazione del recupero dovrà informarsi ai seguenti criteri:

dovrà essere mantenuta laddove possibile la tipologia e l'essenzialità delle finiture tipiche dei fabbricati rurali, l'altezza in gronda, l'andamento e la pendenza delle falde di copertura, la partitura generale delle superfici murarie in rapporto agli elementi decorativi preesistenti, al trattamento di finitura ed ai colori.

Gli strumenti urbanistici comunali dovranno prevedere le modalità di trattamento dei prospetti in caso di riuso dei volumi esistenti, anche attraverso la predisposizione di esemplificazioni dei modelli tipologici di riferimento progettuale.

#### **Requisito 5. Riconoscibilità dei caratteri costruttivi**

Compatibilmente con i requisiti antisismici e l'efficienza energetica degli edifici, va salvaguardata la riconoscibilità dei caratteri costruttivi tradizionali dei fabbricati sia in termini di materiali che di tecniche costruttive. La progettazione dovrà informarsi ai seguenti criteri:

##### Recupero dei fabbricati esistenti

- Le strutture verticali e orizzontali esistenti (muri portanti, solai lignei, volte, ecc.) vanno il più possibile conservate, consolidate, ripristinate nella loro tipologia e nei materiali.
- I manti di copertura devono essere conservati, integrati, ripristinati con i materiali e le tipologie costruttive originari (laterizio o pietra) escludendo soluzioni con effetto di simulazione (es. coppi in cemento colorati).
- Le tinteggiature esterne, ove previste, dovranno riprendere le tonalità tipiche della tradizione ed evitare effetti di finitura di recente introduzione (es. graffiati).

Gli strumenti urbanistici comunali Il RUE dovrà indicare la documentazione di analisi da allegare al progetto, idonea a valutare le caratteristiche costruttive dell'immobile sul quale si interviene e il loro stato di conservazione.

Il RUE stabilirà inoltre materiali, tecniche e modalità di trattamento degli elementi di finitura dei fabbricati sulla base delle informazioni acquisite attraverso le indagini sul patrimonio rurale.

#### Nuova costruzione fabbricati produttivi

- Negli interventi ove siano necessarie nuove costruzioni nell'ambito di strutture insediative storiche, preferire l'utilizzo di materiali naturali come il laterizio o il legno al fine di una migliore integrazione con le preesistenze;
- nel caso di strutture in c.a. preferire l'impiego di tamponamenti di laterizio a faccia vista. Nel caso si utilizzino pannelli prefabbricati, si dovranno scegliere materiali già colorati o eseguire il tinteggio in opera;
- per le coperture è da escludere l'uso di manti in lamiera, fibrocemento, guaine bituminose, ecc.;
- per il tinteggio preferire le tinte naturali delle terre, che si armonizzino con le dominanti cromatiche dell'ambiente circostante;
- differenziare il trattamento di facciata dell'edificio utilizzando tonalità di colore differenti per le partizioni strutturali e per i tamponamenti;
- utilizzare colori neutri e smorzati per i volumi alti, come i silos, con l'intento di renderli poco evidenti.

#### Nuova costruzione fabbricati residenziali

- le dimensioni delle aperture, anche nei nuovi interventi, dovranno mantenere i rapporti dimensionali e gli allineamenti tradizionali, privilegiando partiture simmetriche.

Per l'eventuale tinteggio preferire le tinte calde e i colori naturali delle terre, che si armonizzino con le dominanti cromatiche dell'ambiente circostante. Vanno utilizzati preferibilmente tinteggi a base di calce o silicati minerali, evitando vernici e colori di tipo sintetico con effetto lucido e finiture incongrue.

## 2.3 Abaco delle tipologie

### 2.3.1 Schemi di corti rurali e indicazioni per la nuova costruzione

Sono di seguito esemplificate le tipologie insediative maggiormente diffuse nel territorio rurale della provincia di Reggio Emilia, ed individuate per ognuna di esse le “invarianti”, intese come elementi costitutivi degli insediamenti rurali e dei fabbricati che ne caratterizzano fortemente l’impianto e che consentono di mantenerne la riconoscibilità tipologica nel tempo.

Rispetto alle tipologie paradigmatiche individuate, che non sono da ritenersi esaustive della vasta casistica riscontrabile sul territorio, si propone l’individuazione schematica delle aree più idonee alla localizzazione di nuovi fabbricati, fatte salve ulteriori considerazioni circa il più opportuno inserimento paesaggistico rispetto all’orografia, alle visuali principali ed ai dissesti.

Gli schemi proposti hanno carattere esclusivamente esemplificativo.

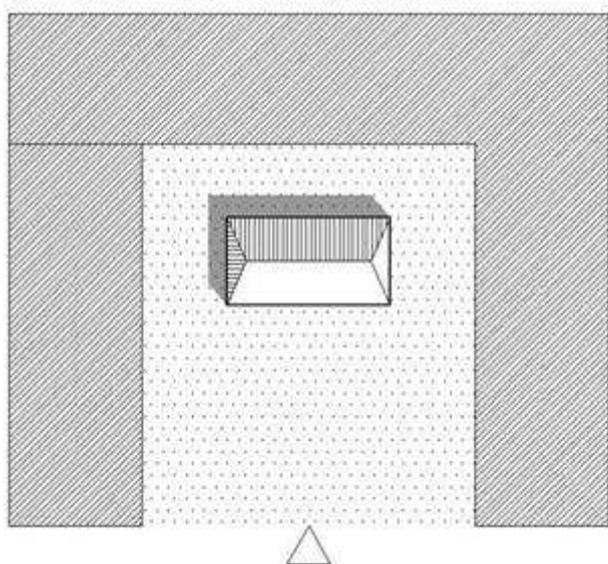
#### Corti di morfologia A: casa a blocco ad elementi giustapposti

**Caratteristiche.** L’insediamento è costituito da un fabbricato generato dall’aggregazione in un unico corpo di fabbrica dell’abitazione e della stalla-fienile legati tra loro da un portico o “porta morta”.

**Intervento.** Nella nuova edificazione seguire i seguenti indirizzi:

- evitare costruzioni in aderenza al fabbricato esistente;
- evitare l’occupazione dello spazio centrale;
- i manufatti produttivi voluminosi vanno collocati in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali e agli edifici esistenti, eventualmente disponendone il lato corto verso tali punti di vista ed utilizzando opportunamente le alberature di schermo.

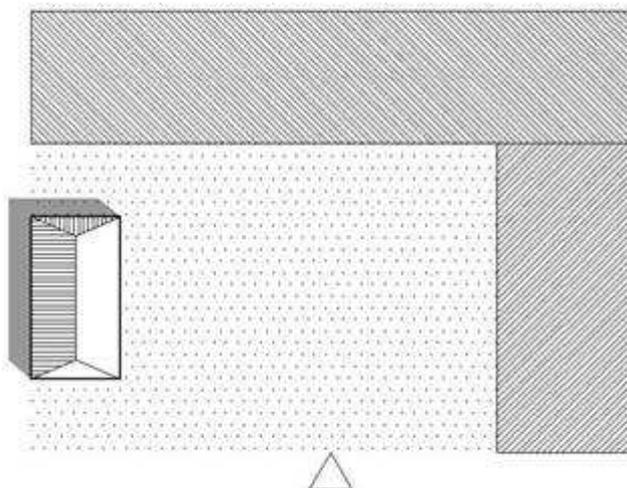
#### SCHEMA CON ACCESSO FRONTALE



#### LEGENDA

-  casa-stalla
-  accesso principale
-  area edificabile
-  area non edificabile

### SCHEMA CON ACCESSO LATERALE



### LEGENDA



## Corti di morfologia B: aggregazione a corte aperta (insediamenti unifamiliari a elementi separati)

### Caratteristiche

L'insediamento è costituito da due fabbricati principali: l'abitazione e la stalla-fienile, solitamente contrapposti. In alcuni casi i fabbricati principali sono disposti perpendicolari fra loro secondo una conformazione a "L" o a "U".

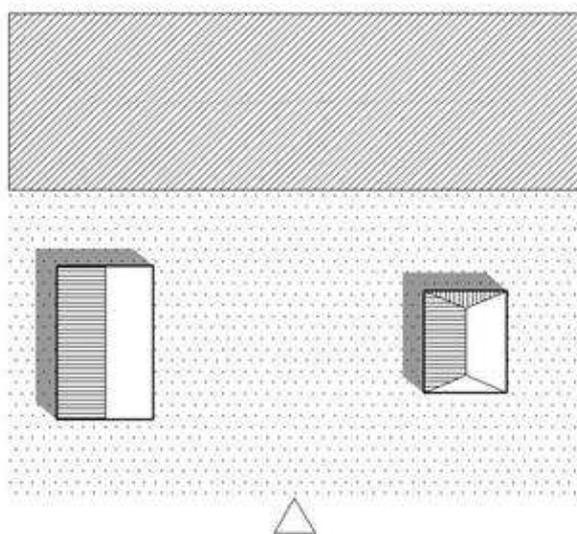
L'abitazione, a pianta quadrangolare, si articola di solito su due livelli ed è coperta da un tetto a quattro falde.

La stalla-fienile, di dimensioni più ampie di quelle della casa, è coperta da un tetto a capanna o con falde irregolari.

**Intervento.** Nella nuova edificazione seguire i seguenti indirizzi:

- evitare costruzioni in aderenza ai fabbricati esistenti;
- evitare l'occupazione dello spazio centrale;
- i nuovi manufatti vanno collocati in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali o comunque in modo tale da comporre planimetricamente uno schema tendente alla "U".

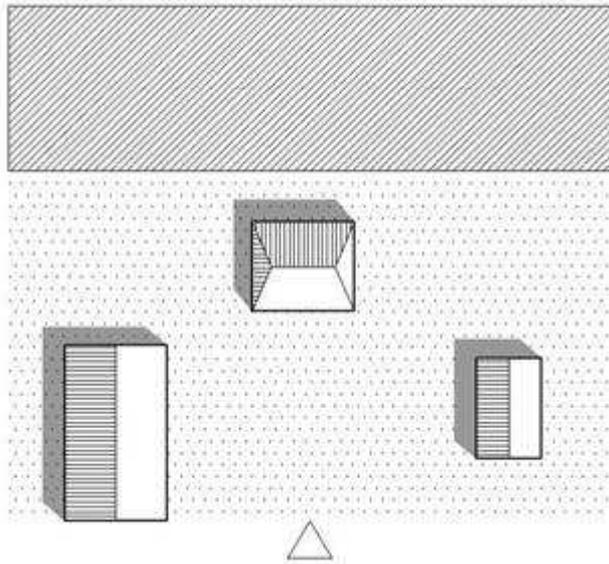
### SCHEMA A CORPI CONTRAPPOSTI



### LEGENDA



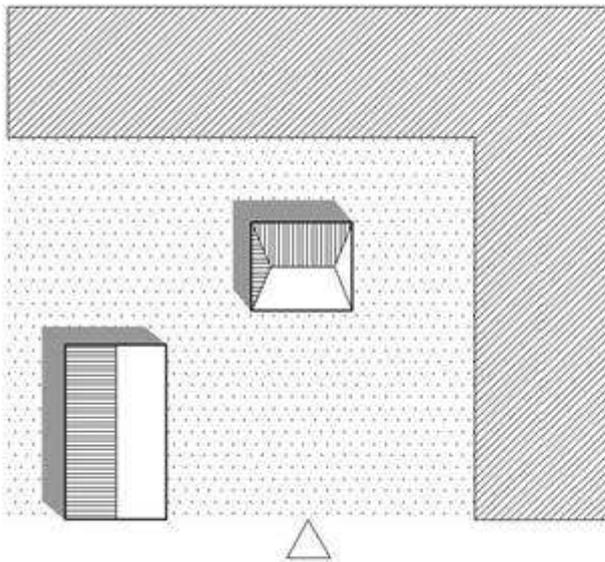
SCHEMA AD "U" CON ACCESSO FRONTALE



LEGENDA

-  casa patronale
-  stalla o altri corpi di servizio
-  accesso principale
-  area edificabile
-  area non edificabile

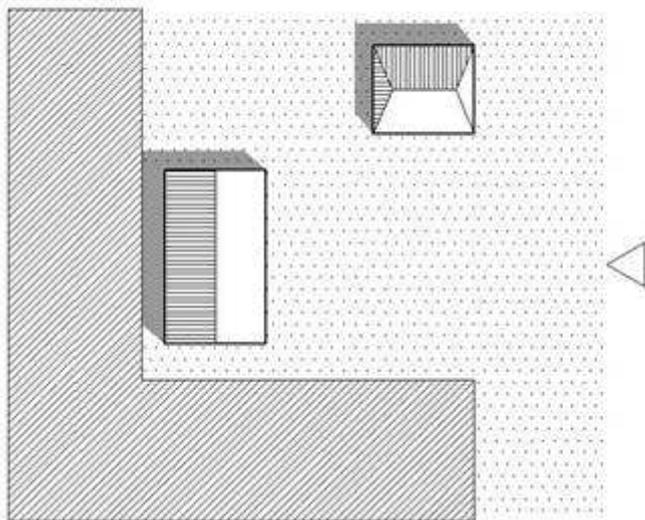
SCHEMA AD "L" CON ACCESSO FRONTALE



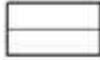
LEGENDA

-  casa patronale
-  stalla o altri corpi di servizio
-  accesso principale
-  area edificabile
-  area non edificabile

SCHEMA AD "L" CON ACCESSO LATERALE



LEGENDA

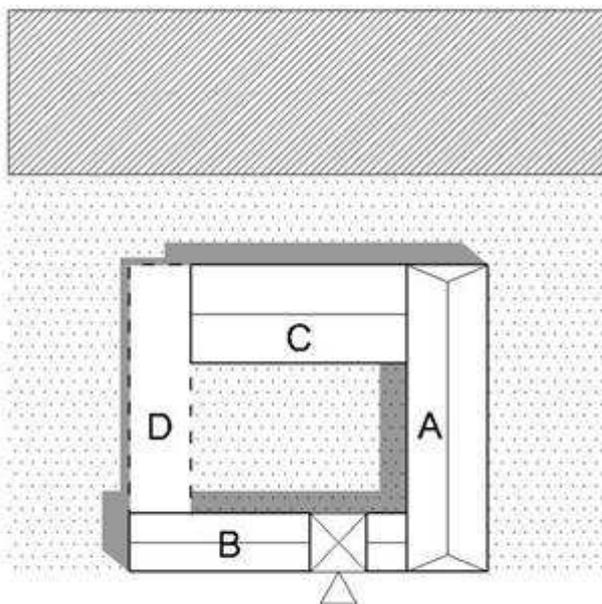
-  casa patronale
-  stalla o altri corpi di servizio
-  accesso principale
-  area edificabile
-  area non edificabile

Corti di morfologia C: aggregazione a corte chiusa (insediamenti plurifamiliari a elementi separati)

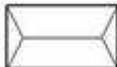
**Caratteristiche.** L'insediamento è costituito da diversi fabbricati quali la residenza padronale, le abitazioni dei braccianti, la stalla-fienile e vari ambienti di servizio disposti attorno allo spazio centrale dell'aia.

**Intervento.** Dato l'impianto unitario del complesso edilizio, nella nuova edificazione occorre evitare di porsi in aderenza o in contiguità con lo stesso. I nuovi manufatti vanno preferibilmente posti in posizione arretrata rispetto ai punti di vista principali e agli edifici esistenti, eventualmente utilizzando opportunamente le alberature di schermo per gli edifici più voluminosi.

SCHEMA A CORTE CHIUSA



LEGENDA

- A  casa patronale
- B  abitazione dei braccianti agricoli
- C  stalla-fienile
- D  porticato
-  accesso principale
-  area edificabile
-  area non edificabile

## 2.3.2 Principali tipologie edilizie storiche ed indirizzi per il recupero

Nel seguente abaco sono esemplificate le tipologie edilizie storiche più diffuse nel territorio provinciale, con individuazione delle caratteristiche d'impianto principali e degli elementi morfologici e strutturali meritevoli di conservazione laddove le condizioni strutturali lo permettano. Il mantenimento di tali elementi è necessario per la conservazione del valore testimoniale dell'immobile.

Sono inoltre fornite indicazioni utili all'individuazione di corrette modalità di intervento per la conservazione degli immobili classificati dagli strumenti urbanistici comunali di interesse architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Il grado di rispetto delle strutture, delle tecnologie e dei materiali originari è da calibrare in relazione al valore culturale che lo strumento urbanistico riconosce ed attribuisce all'immobile.

### **Tipo: Casa rurale padronale – Ambito territoriale: pianura/collina/montagna**

#### CARATTERISTICHE ED USI ORIGINARI:

Presente nei complessi rurali a corpi separati in aggregazione a corte aperta o, più spesso, a corte chiusa. Era la residenza padronale e contiene funzioni residenziali e di servizio, talvolta anche quelle di magazzino. Generalmente a pianta quadrangolare, molto simile al quadrato.

#### ELEMENTI OGGETTO DI SALVAGUARDIA:

##### Conformazione planivolumetrica

- La riconoscibilità del volume e dell'organizzazione distributiva e compositiva interna
- La distribuzione simmetrica dei vani prospettanti su di un corridoio centrale
- La riconoscibilità delle funzioni originarie
- Il numero dei piani

##### Strutture verticali

- La posizione dei muri portanti
- La consistenza materica delle murature
- Gli elementi di pregio quali stipiti ed architravi in pietra, portali, decorazioni, iscrizioni

##### Strutture orizzontali

- La posizione e l'orientamento dei solai
- I materiali originari della struttura e dell'impalcato
- Le strutture a volta se presenti

##### Collegamenti e distribuzione

- L'accesso principale nella sua posizione centrale e nella sua conformazione originale
- Il corridoio centrale o androne passante con vano scala
- La scala in muratura a doppia rampa posta al termine di un corridoio centrale oppure ad una rampa appoggiata ad uno dei muri portanti interni

##### Copertura

- Il tetto a quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore (in caso di pianta rettangolare)
- La pendenza originaria delle falde
- La struttura portante
- La quota della linea di gronda e della linea o punto di colmo
- La conformazione della linea e degli sporti di gronda

*Ambiti di pianura*



*Ambiti di collina*



- I materiali originari del manto (laterizio in pianura e pietra in montagna)
- I comignoli originari
- L'altana se presente

#### Prospetti

- La simmetria del prospetto con aperture disposte in modo ordinato su tutti e e quattro i fronti, generalmente in doppio ordine
- I materiali di facciata: intonaco se originario; pietrame listato; ciottoli o laterizio a vista, in pianura; pietra sbazzata a vista con cantonali squadrati in montagna.



*Ambiti di montagna*



#### MODALITÀ DI INTERVENTO

**PIANTA** – La pianta, caratterizzata generalmente dalla distribuzione ordinata dei vani prospettanti su di un corridoio centrale, deve rimanere leggibile nelle sue caratteristiche distributive originarie. Allo stesso modo i prospetti devono essere salvaguardati mantenendo la loro unitarietà.

**STRUTTURE VERTICALI** – Tutte le strutture verticali portanti interne ed esterne devono essere conservate e, ove possibile, ripristinate con gli opportuni interventi di consolidamento strutturale e con particolare attenzione ai paramenti a faccia vista.

**APERTURE** – Le aperture originarie devono essere mantenute nelle loro posizioni e dimensioni. In linea generale non si ammettono nuove aperture e gli unici interventi consentiti sui prospetti esterni si riducono alla possibilità di ristabilire l'assetto originario del fronte, in particolare favorendo la riapertura di luci tamponate nel corso del tempo. Nell'eventualità eccezionale di realizzare nuove aperture si deve procedere attraverso uno studio preliminare sulle cadenze e l'ordine compositivo del prospetto oggetto di intervento. Le aperture dovranno presentare forme e dimensioni tipiche della tradizione storica e si dovranno rapportare all'impianto compositivo del fronte inserendosi organicamente e senza modificarne l'equilibrio.

**ACCESSO** – La tipologia a pianta centrale è definita soprattutto dalla posizione dell'ingresso che si trova generalmente sul prospetto principale in posizione centrale. Questo deve essere mantenuto nella sua collocazione originaria in modo tale da non alterare la riconoscibilità tipologica e la distribuzione interna dei locali.

**STRUTTURE ORIZZONTALI** – I solai originali vanno per quanto possibile conservati, consolidati, ripristinati nella loro tipologia e nei materiali. Le strutture a volta devono essere mantenute nelle loro caratteristiche evitando bucatore per l'inserimento di scale interne.

**COLLEGAMENTI VERTICALI** - Da conservare la posizione originaria e le strutture della scala interna in quanto elemento importante per la caratterizzazione tipologica dell'edificio. Compatibilmente con le caratteristiche del fabbricato, si consente la suddivisione in unità immobiliari con conseguente inserimento di corpi scala in posizione (eccentrica) tale da non stravolgere l'originaria simmetria e a condizione che tale intervento non comporti l'alterazione di strutture di pregio.

**COPERTURA** - Per qualsiasi tipo di intervento è da rispettare il numero e la pendenza tradizionale delle falde, la geometria della struttura portante lignea e l'aspetto originario degli sporti di gronda. Le quote del colmo e della gronda non devono essere modificate. E' opportuna la conservazione del manto di copertura originario. Laddove ciò non sia possibile si richiede l'utilizzo dello stesso materiale.

**DISTRIBUZIONE DEI LOCALI** - Vanno mantenute le originarie modalità distributive interne limitandone le modifiche ai soli casi giustificati da ineludibili esigenze funzionali.

**VARIANTI TIPOLOGICHE** - Casi di varianti sono molto limitati, valgono comunque le stesse prescrizioni relative agli elementi di tutela sopra indicate.

**ACCRESCIMENTI STORICI** - La casa a pianta centrale, generalmente non presenta accrescimenti planimetrici salvo piccole aggiunte di vani a servizio dell'abitazione, per lo più superfetazioni, che devono essere eliminate.

**AGGREGAZIONI STORICHE** - Nel caso in cui alla casa a pianta centrale a quattro spioventi si affianchino altri edifici ad uso specialistico deve essere mantenuta la riconoscibilità delle originarie funzioni (ad. es. distinzione fra abitazione, stalla, fienile, ecc.) e devono essere rispettati l'originario rapporto fra spazi chiusi, coperti e scoperti, e gli originari rapporti volumetrici. Inoltre, deve essere garantita anche l'individuazione degli elementi territoriali (strade, piazze, passaggi, corsi d'acqua...) che hanno determinato l'organizzazione aggregativa del complesso.

**Tipo: Edificio rurale a corpi giustapposti casa-stalla/fienile**  
**Ambito territoriale: pianura/collina/montagna**

**CARATTERISTICHE ED USI ORIGINARI:**

Tipologia di casa a blocco composta da abitazione e rustico allineati e accostati tra loro, spesso con copertura a due falde a colmi differenziati. Il rustico presenta frequentemente un portico architravato a tutta altezza o un portico a più luci archivoltate (a sesto ribassato o a tutto sesto). Alcune volte le luci del fienile sono tamponate da gelosie.

**ELEMENTI OGGETTO DI SALVAGUARDIA:**

**Conformazione planivolumetrica:**

- la riconoscibilità della conformazione volumetrica e spaziale-distributiva
- la riconoscibilità delle funzioni originarie
- il rapporto con la morfologia del terreno (in montagna)
- il numero dei piani dei singoli corpi di fabbrica
- i salti di quota tra i due corpi
- il portico architravato o archivoltato del rustico

**Strutture verticali:**

- la posizione dei muri portanti
- la consistenza materica delle murature
- le colonne e i pilastri del corpo stalla/fienile
- gli elementi di pregio quali stipiti e architravi in pietra, portali, decorazioni

**Strutture orizzontali**

- La posizione e l'orientamento dei solai originari
- I materiali originari della struttura e dell'impalcato
- Gli archi e le volte in pietra o in mattoni ove esistenti nella stalla

**Collegamenti e distribuzione**

- La posizione e la conformazione degli accessi originari
- La scala esistente interna al corpo abitativo

**Copertura**

- La conformazione geometrica del tetto
- La pendenza originaria delle falde
- La struttura portante
- La quota della linea di gronda e di colmo dei corpi di fabbrica
- La conformazione della linea e degli sporti di gronda
- I materiali originari del manto (laterizio in pianura e pietra in montagna)
- I comignoli originari
- I muri tagliafuoco se presenti

**Prospetti**

- Le dimensioni delle aperture esistenti storiche
- Le dimensioni delle aperture del fienile
- Le chiusure a gelosia, i rosoni e le lunette della stalla/fienile
- I materiali di facciata: intonaco se originario, pietrame listato, ciottoli, laterizio a vista in pianura; pietra a vista con cantonali squadrate in montagna
- Il portico esterno (se presente)

*Ambiti di pianura*



## MODALITÀ DI INTERVENTO

**PIANTA** - La pianta della casa a corpi giustapposti, composta in genere dal corpo abitativo, dalla stalla-fienile e talvolta dal porticato, deve essere mantenuta leggibile nella sua organizzazione originale.

**STRUTTURE VERTICALI** - Tutte le strutture verticali portanti, interne ed esterne, devono essere conservate e, ove possibile, ripristinate, con gli opportuni interventi di consolidamento strutturale e con particolare attenzione ai paramenti a faccia vista. Sono da conservare inoltre i pilastri del porticato e le colonne della stalla in quanto elementi identificativi dell'originaria destinazione d'uso.

**APERTURE** - Tutte le aperture originarie, sia della parte abitativa sia quelle del corpo produttivo, devono essere mantenute di massima nelle loro posizioni e dimensioni. In particolare le ampie aperture del fienile, le gelosie, i rosoni e le specchiature dei porticati devono essere oggetto di conservazione al fine di mantenere la configurazione del prospetto esterno. In questi casi saranno da studiare elementi di chiusura idonei. Si ammette il tamponamento parziale delle luci dei porticati a condizione che le chiusure siano vetrate ed arretrate rispetto alle linee interne dei pilastri.

Nell'eventualità di realizzare nuove aperture si deve procedere attraverso uno studio preliminare sulle cadenze e l'ordine compositivo del prospetto oggetto di intervento, in modo che queste, ridotte allo stretto necessario, presentino forme e dimensioni tipiche della tradizione storica, rapportandosi all'impianto compositivo del fronte, in modo organico e senza modificarne l'equilibrio. La linea guida rimane comunque quella di mantenere l'unitarietà dei prospetti e l'originaria cadenza e morfologia delle aperture.

**ACCESSO** - Per la parte abitativa si consiglia di mantenere l'ingresso nella sua posizione originaria in modo tale da non alterare l'impianto del fabbricato e la distribuzione interna dei locali. Nel caso in cui sia necessario rendere indipendente il fienile dovrà essere valutata la posizione più appropriata e nascosta per l'inserimento della scala, perseguendo sempre l'intento di ridurre al minimo l'impatto sulle strutture antiche. Da evitare la bucatura delle volte della stalla. Inoltre, in montagna, nelle varianti di pendio, sono da salvaguardare gli accessi ai diversi livelli.

**STRUTTURE ORIZZONTALI** - I solai della parte abitativa, in linea generale, devono essere mantenuti alla quota originaria e con lo stesso orientamento, in modo da non modificare i rapporti altimetrici tra i fronti esterni ed interni dell'edificio e da non comportare l'alterazione delle aperture esistenti. Nel caso di totale sostituzione della struttura si consiglia di riproporre un solaio dello stesso materiale e con stesso orientamento di quello originario. La parte produttiva può presentare solaio orizzontale come quello dell'abitazione oppure strutture a volta. In questo secondo caso le volte devono essere mantenute, (evitando la loro bucatura per il passaggio di collegamenti verticali) e all'occorrenza consolidate. Nel volume del fienile, qualora l'altezza lo consenta, si ammette la realizzazione di soppalcature che dovranno lasciare riconoscibile l'originaria ampiezza volumetrica.

**COLLEGAMENTI VERTICALI** - Da conservare la posizione originaria delle scale, interne ed esterne, in quanto elementi importanti per la caratterizzazione tipologica dell'edificio. Compatibilmente con le caratteristiche del corpo abitativo e qualora le dimensioni del fabbricato lo permettano, si ammette la suddivisione in unità immobiliari con conseguente inserimento di corpi scala collocati in posizione tale da non alterare le caratteristiche del complesso.

**COPERTURA** - La copertura dell'edificio va mantenuta nella sua conformazione originaria, compreso l'eventuale muro tagliafuoco, evitando l'uniformazione delle falde.

Per qualsiasi tipo di intervento è da rispettare il numero e la pendenza tradizionale delle falde, la geometria della struttura portante lignea e l'aspetto originario degli sporti di gronda. Le quote del colmo e della gronda non devono essere modificate. E' opportuna la conservazione del manto di copertura originario (coppi in pianura e pietra in montagna). Laddove ciò non sia possibile si richiede l'utilizzo dello stesso materiale.

**DISTRIBUZIONE DEI LOCALI** - E' opportuno mantenere le originarie modalità distributive interne limitandone le modifiche ai soli casi giustificati da ineludibili esigenze funzionali. Nella distribuzione dei locali si deve porre attenzione a mantenere la leggibilità dell'impianto del fabbricato, tenendo sempre ben presente che le nuove destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio. Inoltre, per gli spazi di una certa consistenza, quali stalle e fienili, dovrà essere mantenuta la leggibilità dell'originaria ampiezza del vano studiando sistemi di tramezzature interne e soppalchi che lascino visibile l'organizzazione volumetrica.

VARIANTI TIPOLOGICHE - Nei casi di pianura valgono tutte le prescrizioni descritte sopra. Nel caso in cui sia presente il portico l'eventuale chiusura delle luci dovrà comunque essere parziale e le tamponature vetrate ed arretrate rispetto alle linee interne dei pilastri. In montagna, variante di piano e variante di pendio sono le principali forme che la casa a giustapposizione semplice può assumere in relazione al terreno su cui sorge. Pertanto, al fine di garantire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici e percettivi, si dovranno evitare le modificazioni dei profili del terreno (sbancamenti e riporti).

ACCRESCIMENTI STORICI - Nelle forme di accrescimento, oltre alle linee guida per l'intervento descritte precedentemente, devono essere mantenute le geometrie dei volumi ed i rapporti volumetrici tra i vari corpi di fabbrica, limitando la possibilità di inserire nuovi corpi a funzione esclusivamente accessoria.

AGGREGAZIONI STORICHE - Nel caso in cui si affianchino altri edifici ad uso specialistico deve essere mantenuta la riconoscibilità delle primitive funzioni (ad. es. distinzione fra abitazione, stalla, fienile, barchessa, ecc.) e devono essere rispettati l'originario rapporto fra spazi chiusi, coperti e scoperti, e gli originari rapporti volumetrici. Inoltre, deve essere garantita anche l'individuazione degli elementi territoriali (strade, piazze, passaggi, corsi d'acqua...) che hanno determinato l'organizzazione aggregativa del complesso.

**Tipo: Edificio rurale a corpi giustapposti con porta morta**  
**Ambito territoriale: pianura/collina**

**CARATTERISTICHE ED USI ORIGINARI:**

Diffusasi nel XIX-XX secolo da una evoluzione della tipologia a giustapposizione semplice. Era la residenza dei coloni. Il portico, o porta morta, è posto al centro tra abitazione e rustico e taglia trasversalmente l'edificio. L'abitazione è di solito a tre piani fuori terra ed ha accesso dalla porta morta. Il tetto è frequentemente a due falde con colmo unico e cresta frangifuoco tra l'abitazione e il fienile.

**ELEMENTI OGGETTO DI SALVAGUARDIA:**

**Conformazione planivolumetrica:**

- la riconoscibilità della conformazione volumetrica e spaziale-distributiva
- la riconoscibilità delle funzioni originarie
- il numero dei piani dei singoli corpi di fabbrica
- la percezione e la fruibilità dell'androne passante o porta morta

**Strutture verticali:**

- la posizione dei muri portanti
- la consistenza materica delle murature
- le colonne e i pilastri del corpo stalla/fienile
- gli elementi di pregio quali stipiti e architravi in pietra, portali, decorazioni

**Strutture orizzontali**

- La posizione e l'orientamento dei solai originari
- I materiali originari della struttura e dell'impalcato
- Le volte in pietra o in mattoni ove esistenti nella stalla e nel vano porta morta

**Collegamenti e distribuzione**

- La posizione e la conformazione degli accessi originari all'abitazione dalla porta morta
- La posizione e la conformazione degli accessi alla stalla tramite due ingressi contrapposti sui lati minori di cui uno dalla porta morta
- L'androne passante
- La scala esistente interna al corpo abitativo

**Copertura**

- La conformazione geometrica del tetto a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore
- La pendenza originaria delle falde
- La struttura portante
- La quota della linea di gronda e della linea o punto di colmo
- La conformazione della linea e degli sporti di gronda
- I materiali originari del manto (laterizio in pianura e pietra in montagna)
- I comignoli originari
- I muri tagliafuoco se presenti

*Ambiti di pianura*



## Prospetti

- Le dimensioni delle aperture esistenti storiche, in particolare della porta morta
- Le dimensioni delle aperture del fienile
- Le chiusure a gelosia dei fienili
- L'apertura della porta morta
- I materiali di facciata: intonaco se originario, pietrame listato, ciottoli, laterizio a vista in pianura; pietra a vista con cantonali squadrati in montagna

*Ambiti di collina*



## MODALITÀ DI INTERVENTO

**PIANTA** - La pianta della casa con porta morta, composta dal corpo abitativo, dalla porta morta, dalla stalla-fienile e dal porticato, deve essere mantenuta leggibile nella sua organizzazione originale. In particolare evitare le tramezzature che impediscono la percezione del vano con porta morta.

**STRUTTURE VERTICALI** - Tutte le strutture verticali portanti, interne ed esterne, devono essere conservate e, ove possibile, ripristinate con gli opportuni interventi di consolidamento strutturale. Da conservare le colonne della stalla in quanto elementi identificativi dell'originaria funzione del fabbricato.

**APERTURE** - Tutte le aperture originarie, sia della parte abitativa sia del corpo produttivo, devono essere mantenute di massima nelle loro posizioni e dimensioni. In particolare le ampie aperture del fienile, le gelosie ed i rosoni (se presenti) devono essere oggetto di conservazione al fine di mantenere la configurazione del prospetto esterno. In questo caso saranno da studiare elementi di chiusura idonei. Si ammette il tamponamento parziale delle luci dei porticati a condizione che venga realizzato con elementi vetrati, in arretramento rispetto alle linee interne dei pilastri. Oggetto di attenta conservazione anche il vano con porta morta in quanto elemento importante nella caratterizzazione tipologica dell'edificio. Si ammette la chiusura della porta morta purché sia realizzata con elementi che consentano la percezione del vano nella sua originaria conformazione, sempre in arretramento rispetto al filo del prospetto esterno. Nell'eventualità di realizzare nuove aperture si deve procedere attraverso uno studio preliminare sulle cadenze e l'ordine compositivo del prospetto oggetto di intervento, in modo che queste, ridotte allo stretto necessario, presentino forme e dimensioni tipiche della tradizione storica, rapportandosi all'impianto compositivo del fronte, in modo organico e senza modificarne l'equilibrio.

**ACCESSO** - Per la parte abitativa si consiglia di mantenere l'ingresso nella sua posizione originaria in modo tale da non alterare l'impianto del fabbricato e la distribuzione interna dei locali. Anche per il corpo stalla è consigliabile mantenere il duplice accesso, dalla porta morta e dal fronte opposto. Nel caso in cui sia necessario rendere indipendente il fienile dovrà essere valutata la posizione più appropriata e nascosta per l'inserimento della scala, perseguendo sempre l'intento di ridurre al minimo l'impatto sulle strutture antiche. Da evitare la bucatatura delle volte della stalla.

**STRUTTURE ORIZZONTALI** - I solai della parte abitativa, in linea generale, devono essere mantenuti alla quota originaria e con lo stesso orientamento, in modo da non modificare i rapporti altimetrici tra i fronti esterni ed interni dell'edificio e da non comportare l'alterazione delle aperture esistenti. Nel caso di totale sostituzione della struttura si consiglia di riproporre un solaio dello stesso materiale e con stesso orientamento di quello originario. La parte produttiva può presentare solaio orizzontale, come quello dell'abitazione, oppure strutture a volta. In questo secondo caso le volte devono essere mantenute, evitando la loro bucatatura per il passaggio di collegamenti verticali, e all'occorrenza consolidate. Lo stesso vale per le volte a botte della porta morta. Nel volume del fienile, qualora l'altezza lo consenta, si ammette la realizzazione di sopalcature che dovranno lasciare riconoscibile l'originaria ampiezza volumetrica.

**COLLEGAMENTI VERTICALI** - Da conservare la posizione originaria della scala interna al corpo abitativo in quanto elemento rilevante per la caratterizzazione tipologica dell'edificio. Compatibilmente con le caratteristiche del corpo abitativo e qualora le dimensioni lo permettano, si ammette la suddivisione in unità immobiliari con conseguente inserimento di corpi scala collocati in posizione tale da non danneggiare strutture di pregio e da rispettare l'assetto distributivo interno. Nel caso in cui sia necessario rendere indipendente il fienile dovrà essere valutata la posizione più appropriata e nascosta per l'inserimento della scala, perseguendo sempre l'intento di ridurre al minimo l'impatto sulle strutture antiche. Da evitare la bucatatura delle volte della stalla e del vano con porta morta.

**COPERTURA** - La copertura dell'edificio va mantenuta nella sua conformazione originaria evitando l'uniformazione delle falde e l'eliminazione, ove presente, del muro tagliafuoco. Per qualsiasi tipo di intervento è da rispettare il numero e la pendenza tradizionale delle falde, la geometria della struttura portante lignea e l'aspetto originario degli sporti di gronda. Le quote del colmo e della gronda non devono essere modificate. E' opportuna la conservazione del manto di copertura originario. Laddove ciò non sia possibile si richiede l'utilizzo dello stesso materiale.

**DISTRIBUZIONE DEI LOCALI** - Vanno mantenute di norma le originarie modalità distributive interne limitandone le modifiche ai soli casi giustificati da ineludibili esigenze funzionali. Nella distribuzione dei locali si deve porre attenzione a mantenere la leggibilità dell'impianto del fabbricato, tenendo sempre ben presente che le nuove destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio. Inoltre, per gli spazi di una certa consistenza quali stalle- fienili e porta morta, dovrà essere mantenuta la leggibilità dell'originaria ampiezza del vano studiando sistemi di tramezzature interne e soppalchi che lascino visibile l'organizzazione volumetrica.

**VARIANTI TIPOLOGICHE** - Valgono le stesse prescrizioni relative agli elementi di tutela esposte sopra.

**ACCRESCIMENTI STORICI** - Nelle forme di accrescimento, oltre alle linee guida per l'intervento descritte precedentemente, devono essere mantenute le geometrie dei volumi ed i rapporti volumetrici tra i vari corpi di fabbrica, limitando la possibilità di inserire nuovi corpi a funzione esclusivamente accessoria.

**AGGREGAZIONI STORICHE** - Nel caso in cui alla casa con porta morta si affianchino altri edifici ad uso specialistico deve essere mantenuta la riconoscibilità delle originarie funzioni (ad. es. distinzione fra abitazione, stalla, fienile, barchessa, ecc.) e devono essere rispettati l'originario rapporto fra spazi chiusi, coperti e scoperti, e gli originari rapporti volumetrici. Inoltre, deve essere garantita anche l'individuazione degli elementi territoriali (strade, piazze, passaggi, corsi d'acqua...) che hanno determinato l'organizzazione aggregativa del complesso.

**Tipo: Casa torre**  
**Ambito territoriale: collina/montagna**

**CARATTERISTICHE ED USI ORIGINARI:**

Tipologia diffusa soprattutto nelle aree collinari ma presente anche nelle aree montane. Costituisce la matrice dell'aggregazione dei nuclei minori ma può essere anche isolata. Generalmente a pianta quadrata è articolata su tre o più piani e comprende funzioni di servizio (stalla, cantina) al piano basso e residenza ai piani intermedi. L'ultimo piano è spesso occupato dalla colombaia. Presenta generalmente una struttura in pietra parzialmente squadrata con cantonali e copertura a 4 falde. Non è rara la presenza di decorazioni in laterizio lungo i cornicioni di gronda. Le finestre sono piccole e rade e l'ingresso sopraelevato. Nelle forme più tarde si ritrovano come appendice sulla parte superiore dei fabbricati padronali (torretta).

*Ambiti di collina*



**ELEMENTI OGGETTO DI SALVAGUARDIA:**

**CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA**

La riconoscibilità della conformazione volumetrica e spaziale-distributiva interna e delle fasi evolutive

La riconoscibilità delle funzioni originarie

Il numero dei piani

La riconoscibilità della colombaia

Il rapporto con la morfologia del terreno nei casi di montagna

**STRUTTURE VERTICALI**

La posizione dei muri portanti

La consistenza materica delle murature

Gli elementi di pregio quali stipiti ed architravi in pietra, portali, iscrizioni, elementi decorativi

**STRUTTURE ORIZZONTALI**

La posizione e l'orientamento dei solai originari

I materiali originari della struttura e dell'impalcato

Le strutture a volta esistenti

**COLLEGAMENTI E DISTRIBUZIONE**

La posizione e la conformazione degli accessi originari (in montagna anche su più livelli; può essere presente un balchio a collegamento esterno col piano primo)

La scala interna a giorno ad una rampa

**COPERTURA**

La conformazione geometrica della copertura a due o quattro falde

La pendenza originaria delle falde

La struttura portante: grossa e piccola orditura

La quota della linea di gronda e la quota della linea o punto di colmo

La conformazione della linea e degli sporti di gronda

I materiali originari del manto

I comignoli originari

**PROSPETTI**

Le dimensioni delle aperture esistenti storiche

La posizione delle aperture rispetto al prospetto

I fori e le mensole per rondoni e colombi

I materiali di facciata: intonaco se originario; pietrame listato; ciottoli; pietra sbozzata a vista (in particolare i cantonali squadrati)



## MODALITÀ DI INTERVENTO

**PIANTA** - La casa a torre, caratterizzata in pianta da un solo locale di forma pressoché quadrata, deve rimanere leggibile nella sua conformazione e struttura, anche nei casi in cui si siano affiancati, per accrescimento o per aggregazione, altri corpi di fabbrica.

**STRUTTURE VERTICALI** - Tutte le strutture verticali portanti, in pietra o in laterizio, devono essere conservate e, ove possibile, ripristinate, con gli opportuni interventi di consolidamento strutturale e con particolare attenzione ai paramenti a faccia vista.

**APERTURE** - Le aperture originarie devono essere mantenute nelle loro posizioni e dimensioni. Di norma non dovrebbero essere ammesse nuove aperture; solo in casi eccezionali se ne consente la realizzazione, purché queste siano di piccolissime dimensioni e tali da non alterare l'unitarietà del prospetto. Da conservare le caratteristiche aperture per rondoni e colombi del sottotetto al fine di mantenere la riconoscibilità della colombaia.

**ACCESSO** - Si devono mantenere gli accessi al fabbricato nella loro posizione originaria. In montagna, nelle varianti di pendio, sono da conservare gli accessi ai locali seminterrati.

**STRUTTURE ORIZZONTALI** - Devono essere mantenuti l'orientamento dei solai e la quota di imposta originaria in modo da non modificare i rapporti altimetrici tra i piani, tra i fronti esterni ed interni dell'edificio e da non comportare l'alterazione delle aperture esistenti sul prospetto. Nel caso di totale sostituzione della struttura si consiglia di riproporre un solaio dello stesso materiale e con stesso orientamento di quello originario.

**COLLEGAMENTI VERTICALI** - Da conservare la scala esterna in pietra (se presente) in quanto elemento rilevante per la caratterizzazione tipologica dell'edificio. Altresì da mantenere la posizione originaria della scala interna di collegamento tra i piani. Consentiti i nuovi inserimenti a collegamento tra piani originariamente non comunicanti (piano terra e piano primo).

**COPERTURA** - Devono essere oggetto di attenta conservazione la copertura a due o a quattro spioventi, la geometria delle falde, la conformazione dello sporto di gronda, i materiali della struttura portante e del manto di copertura. Quote di colmo e di gronda non devono essere modificate.

**DISTRIBUZIONE DEI LOCALI** - Nella distribuzione dei locali si deve porre attenzione a mantenere la leggibilità dell'impianto dell'edificio avendo cura, se possibile, di non tramezzare gli spazi dei singoli piani. Sono consentite limitate aperture di collegamento con corpi di fabbrica aggregatisi successivamente e inglobanti di fatto la torre.

**VARIANTI TIPOLOGICHE** - Valgono tutte le prescrizioni enunciate sopra; inoltre, nelle varianti di pendio (montagna), si dovranno evitare le modificazioni dei profili del terreno (sbancamenti e riporti) al fine di garantire il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici e percettivi.

**ACCRESCEMENTI STORICI** - Nei processi evolutivi la torre spesso viene inglobata in nuclei edilizi che evolvono verso modelli più complessi con uno sviluppo preminentemente orizzontale. Nelle forme di accrescimento, oltre alle linee guida per l'intervento descritte sopra, devono essere mantenuti le geometrie dei volumi, i rapporti volumetrici tra i vari corpi e la loro riconoscibilità, limitando la possibilità di inserire nuovi volumi a funzione esclusivamente accessoria.

**AGGREGAZIONI STORICHE** - In seguito al modificarsi delle esigenze abitative e di produzione, al nucleo originario della torre, si aggregano, solitamente per giustapposizione, altri corpi di fabbrica con funzioni diverse (residenziale, stalla, fienile, ricovero attrezzi...) a seconda delle necessità. Anche in questo caso devono essere salvaguardati i primitivi rapporti volumetrici, essere mantenuta la riconoscibilità delle originarie funzioni dei singoli corpi di fabbrica (ad. es. fra abitazione, stalla, fienile, ecc.) ed essere rispettato l'originario rapporto fra spazi chiusi, coperti e scoperti.

**Tipo: Stalla/Fienile a pianta quadrata o rettangolare**  
**Ambito territoriale: pianura/collina/montagna**

**CARATTERISTICHE ED USI ORIGINARI:**

Presente nei complessi rurali a corpi separati in aggregazione a corpi contrapposti o a corte aperta. Il volume, di dimensioni notevoli e variabili contiene al piano terra la stalla e, in alcuni casi, spazi per l'alloggiamento dei mezzi e prodotti agricoli; al piano superiore il fienile caratterizzato da ampie aperture sui lati lunghi.

**ELEMENTI OGGETTO DI SALVAGUARDIA:**

**Conformazione planivolumetrica**

- La riconoscibilità del volume e dell'organizzazione distributiva e compositiva interna
- La riconoscibilità delle funzioni originarie
- Il numero dei piani

**Strutture verticali:**

- la posizione dei muri portanti
- la consistenza materica delle murature
- le colonne e i pilastri del corpo stalla/fienile e dei porticati laterali
- gli elementi di pregio quali stipiti e architravi in pietra, portali, decorazioni

**Strutture orizzontali**

- la posizione e l'orientamento dei solai originari
- i materiali originari della struttura e dell'impalcato
- le volte in pietra o in mattoni ove esistenti nella stalla

**Collegamenti e distribuzione**

- La posizione e la conformazione degli accessi originari
- La posizione e la conformazione degli accessi alla stalla tramite due ingressi contrapposti sui lati minori

**Copertura**

- La conformazione geometrica del tetto a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore
- La pendenza originaria delle falde
- Il salto di quota tra il corpo centrale e i porticati laterali (ove esistenti)
- La conformazione della linea e degli sporti di gronda
- La struttura portante
- I materiali originari del manto (laterizio in pianura e pietra in montagna)

**Prospetti**

- Le dimensioni delle aperture del fienile
- Le chiusure a gelosia dei fienili
- I materiali di facciata: intonaco se originario, pietrame listato, ciottoli, laterizio a vista in pianura; pietra a vista con cantonali squadrate in montagna

*Ambiti di pianura*



*Ambiti di collina*



Ambiti di montagna



#### MODALITÀ DI INTERVENTO

**PIANTA** - La pianta della stalla-fienile, composta in genere dal corpo centrale stalla-fienile e talvolta dal porticato archivoltato o architravato, deve essere mantenuta leggibile nella sua organizzazione originale.

**STRUTTURE VERTICALI** - Tutte le strutture verticali portanti, interne ed esterne, devono essere conservate e, ove possibile, ripristinate, con gli opportuni interventi di consolidamento strutturale e con particolare attenzione ai paramenti a faccia vista. Sono da conservare inoltre i pilastri del porticato e le colonne della stalla in quanto elementi identificativi dell'originaria destinazione d'uso.

**APERTURE** - Tutte le aperture originarie devono essere mantenute di massima nelle loro posizioni e dimensioni. In particolare le ampie aperture del fienile, le gelosie, i rosoni e le specchiature dei porticati devono essere oggetto di conservazione al fine di mantenere la configurazione del prospetto esterno. In questi casi saranno da studiare elementi di chiusura idonei. La realizzazione di nuove aperture è subordinata alla realizzazione di uno studio preliminare sulle cadenze e l'ordine compositivo del prospetto oggetto di intervento, in modo che queste, ridotte allo stretto necessario, presentino forme e dimensioni tipiche della tradizione storica, rapportandosi all'impianto compositivo del fronte, in modo organico e senza modificarne l'equilibrio. Il tamponamento del livello superiore del fienile, qualora aperto, è ammesso con materiali coerenti con le preesistenze lasciando in evidenza le strutture portanti originarie.

Nelle tipologie di montagna sul prospetto porticato di accesso al rustico non è ammessa alcuna trasformazione sulla facciata esterna.

Si ammette il tamponamento parziale delle luci dei porticati laterali a condizione che le chiusure siano vetrate ed arretrate rispetto alle linee interne dei pilastri.

**STRUTTURE ORIZZONTALI** - In linea generale i solai devono essere mantenuti alla quota originaria e con lo stesso orientamento, in modo da non modificare i rapporti altimetrici tra i fronti esterni ed interni dell'edificio e da non comportare l'alterazione delle aperture esistenti. La traslazione del solaio del rustico è ammessa solo quando non sussistano elementi tipologici specifici o morfotipologici generali da conservare e l'intervento non comporti la compromissione dei prospetti di valore architettonico. Nel caso di totale sostituzione della struttura si consiglia di riproporre un solaio dello stesso materiale e con stesso orientamento di quello originario. La stalla può presentare solaio orizzontale oppure strutture a volta. In questo secondo caso le volte devono essere mantenute, (evitando la loro bucatura per il passaggio di collegamenti verticali) e all'occorrenza consolidate. Nel volume del fienile, qualora l'altezza lo consenta, si ammette la realizzazione di soppalcature che dovranno lasciare riconoscibile l'originaria ampiezza volumetrica.

**COLLEGAMENTI VERTICALI** – Compatibilmente con le caratteristiche del corpo abitativo e qualora le dimensioni del fabbricato lo permettano, si ammette la suddivisione in unità immobiliari con conseguente inserimento di corpi scala collocati all'interno del volume chiuso e in posizione tale da non alterare le caratteristiche del fabbricato.

**COPERTURA** - La copertura dell'edificio va mantenuta nella sua conformazione originaria, evitando l'uniformazione delle falde.

Per qualsiasi tipo di intervento è da rispettare il numero e la pendenza tradizionale delle falde, la geometria della struttura portante lignea e l'aspetto originario degli sporti di gronda. Le quote del colmo e della gronda non devono essere modificate. E' opportuna la conservazione del manto di copertura originario. Laddove ciò non sia possibile si richiede l'utilizzo dello stesso materiale.

**DISTRIBUZIONE DEI LOCALI** – E' opportuno mantenere le originarie modalità distributive interne limitandone le modifiche ai soli casi giustificati da ineludibili esigenze funzionali. Nella distribuzione dei locali si deve porre attenzione a mantenere la leggibilità dell'impianto del fabbricato, tenendo sempre ben presente che le nuove destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio. Per gli spazi di una certa consistenza, quali stalle e fienili, dovrà essere mantenuta la leggibilità dell'originaria ampiezza del vano studiando sistemi di tramezzature interne e soppalchi che lascino visibile l'organizzazione volumetrica.

**ACCRESCIMENTI STORICI** - Nelle forme di accrescimento, oltre alle linee guida per l'intervento descritte precedentemente, devono essere mantenute le geometrie dei volumi ed i rapporti volumetrici tra i vari corpi di fabbrica, limitando la possibilità di inserire nuovi corpi a funzione esclusivamente accessoria.

**AGGREGAZIONI STORICHE** - Nel caso in cui si affianchino altri edifici ad uso specialistico deve essere mantenuta la riconoscibilità delle primitive funzioni e devono essere rispettati l'originario rapporto fra spazi chiusi, coperti e scoperti, e i rapporti volumetrici. Inoltre, deve essere garantita anche l'individuazione degli elementi territoriali (strade, piazze, passaggi, corsi d'acqua...) che hanno determinato l'organizzazione aggregativa del complesso.

### 3 – Studio di inserimento paesaggistico

In ambiti territoriali caratterizzati da valori paesaggistici si indirizzano i comuni verso l'introduzione di requisiti qualitativi nella procedura di rilascio dei titoli abilitativi. In tali contesti la corretta progettazione del manufatto edilizio non può considerarsi estranea dalla corretta progettazione dell'inserimento dell'edificio nel suo contesto paesaggistico.

In tal senso il presente elaborato intende fornire elementi utili al fine di applicare criteri qualitativi nella progettazione degli interventi edilizi da operarsi negli ambiti rurali di rilievo paesaggistico di cui al comma 5, lett. b) dell'art. 6 delle Norme di attuazione.

La necessità di superamento della tutela passiva del territorio, indirizza verso l'adozione di un approccio di valorizzazione, utile a far fronte alle dinamiche socio-economiche e tecnologiche. In tal senso gli interventi edilizi necessari alla competitività delle aziende agricole ed al comfort degli operatori del settore, legittimamente consentiti dagli strumenti urbanistici, vanno quindi indirizzati verso una progettazione architettonica più attenta, anche in rapporto all'impatto che potenzialmente producono sul territorio circostante. Al fine di evitare interventi paesaggisticamente critici è innanzitutto importante valutare con attenzione l'ubicazione del manufatto, al fine di comprendere gli effetti paesaggistici rispetto alle visuali principali.

La proposta progettuale, corredata eventualmente da ipotesi alternative, potrà essere formulata in una versione preliminare ed una definitiva:

- Il progetto preliminare, avrà particolare riguardo alla simulazione degli effetti visivi, che l'intervento produce, con la formulazione di alternative, le quali siano illustrate attraverso visuali tridimensionali dalle prospettive principali;
- Il progetto definitivo, sviluppato a partire dall'eventuale positiva valutazione del progetto preliminare, sarà corredato dagli elaborati conoscitivi e progettuali di dettaglio, necessari per il rilascio del titolo abilitativo. La simulazione tridimensionale dell'esito paesaggistico dell'intervento dovrà essere fornita nella versione definitiva fedele al progetto architettonico proposto e comprensiva delle opere di mitigazione proposte al fine di un miglior inserimento nel contesto.

Si propongono di seguito gli elementi ritenuti utili all'istruttoria della proposta di progetto.

#### Documentazione tecnica

##### A. Analisi dello stato attuale

1. Descrizione dell'assetto territoriale attuale sul piano della morfologia, dell'uso del suolo, dei caratteri vegetazionali, delle sensibilità ambientali;
2. Descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento e del suo intorno;
3. Rappresentazione fotografica dell'area di intervento e del suo intorno.

##### B. Elaborati di progetto

1. Inquadramento dell'area di intervento e del suo intorno, allargato all'estensione idonea alla presa in conto delle visuali principali, con considerazione anche dell'orografia e della morfologia del rilievo;
2. documentazione grafica e di testo idonea alla comprensione del progetto e del suo inserimento nel paesaggio, anche attraverso rendering 3-D e foto-simulazioni;
3. Opere di mitigazione ed eventuali compensazioni di carattere naturalistico idonee a migliorare la fattibilità dell'intervento.

#### Elementi per lo studio di inserimento paesaggistico

1. migliore ubicazione dell'edificio rispetto all'orografia del terreno, secondo i requisiti e i criteri di cui al punto 2;
2. utilizzo di tipologie edilizie compatibili;
3. rispetto delle preesistenze e dei valori del contesto.