

**COMUNE DI SANTO STEFANO BELBO**  
Provincia di Cuneo

Legge Regionale del Piemonte n.56 del 5/12/1977 e n.1/2007

**VARIANTE L.R. 1/07**  
**AL PIANO REGOLATORE**  
**PROGETTO DEFINITIVO**

APPROVATO CON DCC IL

**ALLEGATO 1 ALLE NORME DI**  
**ATTUAZIONE: 'Criteri di salvaguardia**  
**ambientale e paesistica'**

APPROVATO CON DCR IL:

**PROGETTISTI:**

arch. Raffaella Gambino  
arch. Massimiliano Dal Molin  
arch. Paolo Ferrero  
ing. Franco Bertellino  
geol. Orlando Costagli

  


visto:

**SINDACO:** dott. G. L. Icardi

**SEGRETARIO COMUNALE:** dott. M. Nardi

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** geom. L. Biestro

**DATA:**

novembre 2011

## INDICE

0. PREMESSA.....	3
1. PRINCIPI E ARTICOLAZIONE DEI CRITERI.....	4
2. CRITERI PER SITUAZIONI DI INTERVENTO .....	5
2.A AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI SVILUPPO IN AREA URBANA.....	5
2.B AREE DI IMPIANTO STORICO IN AREA URBANA ED EXTRA-URBANA .....	10
2.C AREE AGRICOLE ED EXTRAURBANE.....	13
2.D AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE E DI SVILUPPO IN AREA URBANA O ISOLATE IN AREE EXTRAURBANA.....	18

## 0. PREMESSA

Obiettivo dell'Amministrazione con la presente Variante è la salvaguardia e la valorizzazione del territorio comunale in sintonia con gli 'Indirizzi da applicarsi ai territori delle zone di eccellenza (core zone) del progetto di candidatura UNESCO dei paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato' di cui alla DGR 13582-40 del 16/03/2010.

Rispetto a tali indirizzi la tutela deve essere esercitata in modo integrato sotto diversi profili: per la stabilità e la sicurezza dei suoli e degli insediamenti, per la produttività vitivinicola di alto pregio, e non di meno per la eccezionale qualità del paesaggio.

A tal fine l'Amministrazione ha già operato nel tempo mediante il Piano Regolatore nelle sue diverse Varianti ed ha definito una serie di norme articolate rispetto ai differenti profili, ciascuna finalizzata alla tutela di un particolare assetto e tutte capaci di interagire efficacemente contribuendo alla tutela complessiva del territorio.

Il Piano Regolatore, come verrà modificato dalla Variante, insieme al vigente Regolamento Edilizio contiene quindi tutte le disposizioni capaci di tutelare la struttura del paesaggio agricolo collinare (di cui in specifico alla Variante Unesco), in stretta connessione con l'assetto idrogeologico (di cui alla Variante di adeguamento al PAI) e con l'assetto insediativo (Piano Regolatore vigente e R.E.).

Alla normativa del Piano ed a quella regolamentare, è affidato quindi il compito di individuare le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, affidando invece a questo Allegato, non direttamente prescrittivo, il compito di orientare correttamente la progettazione secondo criteri volti ad un adeguato inserimento nel contesto, non soltanto per quanto riguarda l'uso dei materiali, ma soprattutto per quanto riguarda gli aspetti rilevanti ai fini della tutela del paesaggio, quali le modalità insediative, le tipologie e l'articolazione volumetrica. I criteri individuati sono stati derivati, declinandoli e dettagliandoli in funzione della realtà locale, dai criteri regionali di cui a: 'Gli indirizzi per la qualità del paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia' e "Gli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale"(D.G.R. n. 30-13616 del 22/3/2010), criteri che si ritengono quindi integralmente richiamati nel presente documento come riferimenti di indirizzo per la progettazione.

Per garantire quindi una certa efficacia a questo allegato è necessario comunque conferirgli un'autorevolezza formale. A tal fine il Piano ne precisa la duplice natura:

- di strumento orientativo per gli operatori ed i progettisti ,
- di supporto agli organi di valutazione del comune, rivalutandone implicitamente il ruolo.

Il documento che segue individua quindi, in base alcuni 'principi di fondo', i criteri di indirizzo della progettazione edilizia e dei diversi interventi sul territorio, che integrano le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del PRG e del Regolamento Edilizio e che sono finalizzati ad orientare gli interventi operativi su tutto il territorio comunale, nonché a fornire alla Commissione Igienico-Edilizia ed alla Commissione per il paesaggio parametri omogenei ai fini della valutazione dei progetti.

## 1. PRINCIPI E ARTICOLAZIONE DEI CRITERI

Il presupposto base del ragionamento è dato dall'assunto che tutte le costruzioni debbono essere inserite armonicamente nel contesto paesistico, ambientale ed urbano sulla base del criterio del coerente adattamento dell'edificio alle diverse situazioni geomorfologiche ed urbanistico-edilizie.

Occorrerà quindi valutare attentamente in sede progettuale la rispondenza delle proposte ai seguenti **'principi di fondo'**:

- la scelta della morfologia dell'insediamento deve essere fatta in relazione alla struttura paesistica del sito, in funzione della limitazione del consumo di suolo e in ragione dell'ottimizzare le prestazioni energetiche e dell'integrazione paesistica: è quindi l'edificio che deve adattarsi al luogo e non viceversa;
- la relazione con il sistema delle infrastrutture e con l'edificato preesistenti deve essere orientata al fine di razionalizzare e contenere il sistema degli accessi e delle reti di servizi;
- la scelta della tipologia edilizia deve essere operata con attenzione all'articolazione volumetrica, alle modalità di copertura, alla natura dei materiali, alle configurazioni di facciata e alla disposizione degli elementi di mediazione orientandosi a modelli che garantiscano una maggior razionalità.

I criteri sono articolati per **'situazioni di intervento'** che discendono dall'organizzazione per zone del Piano vigente e che dialogano con le norme urbanistiche e le situazioni di vincolo ad esse relative.

Si individuano quindi le situazioni di intervento nelle :

- A. aree residenziali consolidate e di sviluppo in area urbana,**
- B. aree di impianto storico in area urbana ed extra-urbana,**
- C. aree agricole ed extraurbane,**
- D. aree produttive consolidate e di sviluppo in area urbana o isolate in aree extraurbana.**

## 2. CRITERI PER SITUAZIONI DI INTERVENTO

### 2.A aree residenziali consolidate e di sviluppo in area urbana.

In queste aree tutti i fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione, a recupero (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) o ampliamento, devono armonizzarsi ed inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano, rispettando progettualmente le seguenti indicazioni in relazione a:

*inserimento nella morfologia insediativa del contesto:*

- A1 valutazione della forma e della geometria del nuovo insediamento in relazione alla morfologia del luogo prescelto al fine di limitare i movimenti-terra. In collina le soluzioni dovranno distribuire i dislivelli in modo parcellizzato e poco avvertibile, con dislivelli possibilmente mai superiori a 1,00 m.. Sono fatti salvi casi di specifici interventi di difesa idrogeologica o di recupero ambientale e/o situazioni di ripristino di continuità ambientale-agricola;

---

- A2 specifica attenzione agli orientamenti ed agli allineamenti prioritari e preesistenti nel contesto interessato, in assenza di allineamenti prescritti dal PRG, recuperandoli e/o completandoli coerentemente, tutto ove possibile;

---

- A3 valutazione della composizione volumetrica e della scelta tipologico-architettonica (edificio in linea, edificio a corpi trasversali, edificio isolato, edificio a schiera) in relazione alle dimensioni ed alla sagoma del lotto, ed anche in relazione alle volumetrie preesistenti limitrofe, da operare con l'estensione del rilievo pre-progettuale al contesto interessato;

---

- A4 valutazione progettuale del rapporto strada/spazio privato libero/spazio privato costruito, in direzione di una reciproca qualificazione, privilegiando anche l'uso dell'elemento vegetale ai fini di una migliore definizione del fronte-strada;

---

- A5 trattamento del margine del costruito: ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e aree esterne attraverso l'inserimento di elementi di continuità a verde (filari o fasce alberate di profondità adeguate, inserimento di percorsi pedonali, sponde/ripe naturali modellate e sistemate a verde), l'uso prioritario di recinzioni aperte a verde, la qualificazione dei fronti di 'retro' delle pertinenze della residenza.

*percepibilità da e verso i principali punti di vista o percorsi:*

- A6 esclusione o riduzione al minimo di modifiche allo skyline dell'insediamento esistente;

---

- A7 verifica progettuale mediante foto inserimento dell'impatto sui principali punti di vista o percorsi;

---

- A8 valorizzazione nella composizione del volume edificato delle visuali su assi prospettici, su punti di vista o su emergenze architettoniche ed ambientali;

*progettazione delle pertinenze e degli accessi:*

A9 conservazione dell'unità degli spazi comuni e della coerente funzionalità con la struttura edilizia, anche nel caso di frazionamenti delle proprietà;

---

A10 salvaguardia della quantità e della qualità del verde sulla base dei seguenti parametri:

- la progettazione delle aree verdi è elemento inderogabile del progetto edilizio e prevede la precisazione del trattamento delle superfici (a prato, con vegetazione, parzialmente pavimentate, ecc.),
  - conservazione di alberature, filari, macchie o sistemazioni a giardino di valore storico/testimoniale, di importanza ecologica o comunque di consolidata presenza nel contesto ambientale,
  - compensazione e/o ripristino delle condizioni ambientali originali in caso di diminuzione della naturalità, connessa ad interventi edilizi di forte impatto, mediante miglioramento ambientale valutato in relazione al contesto di appartenenza ed alla vegetazione potenziale dell'area,
  - utilizzo di specie arboreo-arbustive locali con puntuale riferimento alle preesistenze del contesto di appartenenza ed alla vegetazione potenziale dell'area, in particolare in prossimità delle aree agricole ed in sede di formazione di filari o di siepi poste lungo le recinzioni,
  - conservazione e/o potenziamento delle aree verdi tenute a coltivo (orti familiari) particolarmente nelle pertinenze a verde in prossimità delle aree agricole,
  - eliminazione delle superfetazioni edificate (baracche, bassi fabbricati precari), con eventuale recupero alle condizioni ammesse dal PRG,
  - conservazione delle parti pavimentate di impianto storico, con particolare attenzione ai percorsi, e con eventuale integrazione con materiali coerenti,
  - utilizzo per le parti da pavimentare di soluzioni preferibilmente drenanti (prati armati, ghiaia, terra stabilizzata, autobloccanti forati) atte a favorire la radicazione naturale delle aree a prato e a permettere un drenaggio naturale con esclusione di manti bituminosi e platee in cemento, fatte salve le sole aree di servizio per le zone produttive,
  - predisposizione del sistema di raccolta e di drenaggio della acque superficiali raccordato alla rete superficiale esterna o alla rete fognaria,
  - definizione di aree verdi di forma regolare; esse verranno di norma ricavate su terrapieno, ma potranno essere ammesse soluzioni diverse nel rispetto dei requisiti funzionali a cui dette superfici debbono assolvere; in particolare lo spessore del terreno di riporto sopra eventuali locali interrati dovrà essere non inferiore a cm 40. Le alberature dovranno essere comunque piantate in piena terra,
  - possibilità di realizzazioni di aree verdi inserite nelle coperture delle strutture edilizie dette 'tetto verde' per le quali si intende una copertura con struttura portante adeguatamente impermeabilizzata, protetta e coibentata, contenente sistemi a strati funzionali di supporto alla vegetazione, di drenaggio, di irrigazione, con interposti tessuti filtranti rispondente a criteri di contenimento energetico e di conservazione di superfici permeabili.
- 

A11 utilizzo prioritario dei sistemi di recinzione a giorno completate con il verde (dimensioni definite dalle NTA e del RE) rispetto a qualunque altra soluzione costruita o chiusa, fatto salvo il completamento di recinzioni esistenti, evitando l'uso di soluzioni diverse per singolo lotto;

---

A12 controllo del numero, della gerarchizzazione e delle soluzioni per gli accessi veicolari con l'obiettivo di portarli al numero minimo indispensabile e contenerli dimensionalmente per ridurre le superfici impermeabilizzate;

*scelta della tipologia edilizia:*

In generale per quanto riguarda la continuità e completezza dei materiali delle facciate, dell'apparato decorativo, delle finiture e dei manti e delle strutture di copertura, nonché per quanto riguarda gli interventi sulle strutture portanti e distributive, si specifica che nel caso di edificato di impianto storico ricadente in aree residenziali consolidate non devono in nessun caso essere alterate o impoverite e si fa diretto riferimento, per le parti di competenza, alle indicazioni alle indicazioni puntuali di cui al successivo punto B ed al Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.

A13 continuità e completezza dei materiali delle facciate privilegiando in tutti i casi l'uso di intonaci o di mattoni a vista di colore naturale e con l'esclusione di piastrellature, specie se lucide, klinker, gres o similari, e materiali plastici. L'uso della pietra, che sarebbe opportuno fosse quella locale (pietra di Langa), è da valutare in base alle proposte progettuali con particolare riferimento alle tipologie a bassa densità. Sono da escludersi inoltre gli impieghi di diversi materiali di rivestimento su uno stesso fronte, in altezza (zoccolature estese anche fino a tutto il primo piano fuori terra) o secondo fasce orizzontali (marcapiano) o verticali (per costituire, anche su più piani, il sistema incolonnato "parapetto-finestra-veletta"); altrettanto negativo risulta essere il cambiamento del materiale di rivestimento o di decoro in corrispondenza degli spigoli dell'edificio. Eventuali zoccolature basse potranno essere realizzate con lastre di dimensioni adeguate in pietra o in rilievo ad intonaco decorato, evitando soluzioni prefabbricate o ad 'opus incertum'. Materiali diversi (legno, vetro, lamiera di rame o di ferro, nuovi materiali legati al contenimento energetico) possono essere proposti nel quadro di un progetto complessivo che ne giustifichi e valorizzi l'utilizzo;

A14 configurazioni di facciata con uso di schemi geometrici semplici per le aperture ed abaco limitato di elementi compositivi, privilegiando la prevalenza dei pieni e le dimensioni prevalentemente rettangolari poste verticalmente;

A15 coperture prioritariamente a falde, connotate da geometrie semplici, senza interruzioni delle falde ne immotivate presenze di aperture o volumi fuori sagoma. Sono da escludersi raccordi degli sporti con solette piane nel caso di coperture in c.a..Le pendenze saranno comprese tra il 30 e 40%. La rottura del colmo è preferibile che venga gestita con lo scorrimento dei piani (profilo a gradoni), mentre le soluzioni a shed sono sconsigliate. Gli abbaini sono possibili ove coerentemente inseriti rispetto alle partiture di facciata, di dimensioni uguali e contenute, con sagome geometricamente non insolite (doppia falda, falda singola, tetto piano, a botte). I manti di copertura saranno preferibilmente in materiali laterizi. Coperture piane sono ammesse per fabbricati pluriplano oltre i tre p.f.t. solo se previste per un uso qualificato della spazio superiore (allocazione di pannelli fotovoltaici, 'tetto verde' o 'tetto giardino' ai sensi dell'art 30, sistemazione schermata di impianti tecnologici) o per fabbricati interrati e seminterrati;

A16 controllo della collocazione degli elementi di mediazione (porticati frontali, tettoie, frontali o trasversali, logge, balconi e ballatoi) che devono essere organizzati sullo schema compositivo volumetrico e su quello delle facciate e non ad essi aggiunti, sottolineandone il ruolo anche con l'uso materiali diversi;

A17 organizzazione dei volumi minori o accessori (garage, volumi accessori tecnologici) che dovranno essere connessi armonicamente al fabbricato principale, caratterizzati mediante l'uso dei materiali del fabbricato principale, coperti con soluzioni a falde. Coperture piane per i volumi minori sono ammesse ove il volume sia interrato o seminterrato, ed in tal caso saranno realizzate con 'tetto verde', in base al punto A10, o con terrazzi fruibili integrati nel volume edilizio.

*prestazioni energetiche ed ambientali del fabbricato e delle sue pertinenze:*

A18	scelta dei materiali per gli spazi pertinenziali, in funzione dell'irraggiamento, con specifiche caratteristiche di raffrescamento e/o di restituzione del calore;
A19	definizione del progetto del verde pertinenziale in funzione degli effetti di ombreggiamento sul fabbricato dati dagli elementi vegetali;
A20	scelta del disegno di facciata in funzione di equilibrata proporzione tra parti opache e vetrate;
A21	riduzione degli impatti sul reticolo idrografico locale garantendo la funzionalità della rete idrica superficiale, evitando il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua minori, evitando la modifica dei flussi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali e verificando la presenza eventuale di risorgive (rispetto alle quali dovranno essere messe in atto misure di rigorosa salvaguardia)
A22	utilizzo obbligatorio di materiali drenanti (quali prati armati, griglie modulari di materiali ecocompatibili o autobloccanti forati) sia per parcheggi privati che per quelli pubblici, che per le parti pavimentate interne.
A23	previsione di vasche interrato, ove progettualmente compatibili con le situazioni di rischio idrogeologico, per l'accumulo delle acque meteoriche al fine del recupero per usi irrigui delle stesse di dimensioni non inferiori ai seguenti parametri, riferiti al lotto di proprietà e/o di intervento: -0,06 mc/mq di superficie coperta, -0,03 mc/mq di superficie variamente pavimentata, con una dimensione minima assoluta di 10 mc.;
A24	definizione di soluzioni impiantistiche di reti di scarico duale per le singole utenze;
A25	previsione di impianti di fitodepurazione delle acque grigie, nel caso di interventi significativi, ad integrazione o sostituzione dei pozzetti sotterranei di depurazione;
A26	utilizzo di 'muri verdi' ai fini del rispetto o del miglioramento del clima acustico, in alternativa a barriere fonoassorbenti edificate;
A27	realizzazione di isole ecologiche private per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti a livello familiare o condominiale, adeguatamente inserite nelle aree pertinenziali o nei volumi edilizi e accessibili autonomamente dalla viabilità pubblica;
A28	utilizzo prioritario delle coperture: <ul style="list-style-type: none"><li>- per lo sfruttamento dell'energia solare con produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici) per garantire almeno la copertura delle esigenze dell'impianto o del sistema di impianti collegati, con produzione di calore (pannelli solari),</li><li>- per ottimizzare la distribuzione della luce naturale nelle parti più interne,</li><li>- per realizzare coperture a 'tetto verde' al fine di migliorare la trasmissione del calore sia in inverno che in estate;</li></ul>
A29	nel caso di impianti a pannelli solari fotovoltaici/termici, realizzati in applicazione dei disposti vigenti sul contenimento dei consumi energetici e/o sulla produzione di energia da fonti rinnovabili, la collocazione potrà essere realizzata, in applicazione delle NTA, con i seguenti criteri: <ul style="list-style-type: none"><li>- su tetti e tettoie esistenti senza modificare la conformazione delle falde, integrandosi o sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo,</li><li>- a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani esistenti: in questi casi i moduli montati su strutture in elevazione con altezza, dal piano della pavimentazione o del terreno, non superiore a 1,50 m.,</li><li>- su tetti di nuova costruzione o su tettoie ammesse destinate a coperture per</li></ul>

spazi sosta veicoli o accessorie alla destinazione abitativa, completamente integrata in spessore della falda, nel rispetto della conformazione delle coperture prevista dalle NTA e dal RE e nel rispetto delle pendenze e dello sviluppo delle falde,

Per quanto concerne i serbatoi di raccolta dell'acqua essi devono essere situati sempre all'interno degli edifici o interrati ;

---

A30 gli impianti tecnologici domestici quali pompe di calore, caldaie murali e simili, possono essere installati "a vista" sia in facciata sia sulle falde delle coperture, nel rispetto di quanto segue:

- esclusione degli affacci prospicienti le strade pubbliche prediligendo comunque posizioni defilate o opportunamente schermate rispetto alle visuali dalle strade pubbliche,
- ricovero di eventuali serbatoi di accumulo entro il volume dell'edificio o in locali interrati.

---

A31 ai fini della compatibilizzazione ambientale degli interventi edilizi di nuova costruzione, gli approfondimenti analitici previsti in sede di SUE e supportati da specifiche professionalità, verteranno sulla salvaguardia del sistema delle acque superficiali/sotterranee nonchè sullo stato e sul miglioramento qualitativo degli ecosistemi presenti e delle specie botaniche, mediante la definizione delle caratteristiche delle opere di compensazione previste dalle norme e mediante eventuali ulteriori accorgimenti per la compatibilizzazione ambientale del progetto e per l'aumento degli elementi di naturalità nelle aree di collegamento tra i corridoi ecologici. A tal fine si fa riferimento per quanto riguarda le fasce ripariali alle indicazioni di cui alla DGR n.38-8849 del 26/5/2008, mentre per quanto riguarda le infrastrutture stradali alle indicazioni derivabili dalle linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna selvatica ("Fauna selvatica ed infrastrutture lineari -Indicazioni per la progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto sulla fauna selvatica"- Regione Piemonte, Torino 2005).

## 2.B aree di impianto storico in area urbana ed extra-urbana

In queste aree individuate dal Piano come 'aree di interesse storico-ambientale' (art.39 NTA) e 'aree residenziali sature di vecchio impianto' (art.40 NTA), tutti i diversi interventi di recupero edilizio ammessi e puntualmente definiti dalle norme e cartografie di Piano, sono ulteriormente specificati dalle indicazioni normative del 'Piano del Colore e dell'Arredo urbano', che costituisce allegato ed integrazione delle NTA del PRG, ed alla cui normativa si fa esplicito rimando.

In queste aree gli interventi ammessi dalle citate norme dovranno inoltre attenersi alle seguenti indicazioni in relazione a:

*inserimento nella morfologia insediativa del contesto :*

Non vengono date ulteriori indicazioni trattandosi di un tessuto urbano ed edilizio rispetto al quale le norme del PRG sono volte alla conservazione delle volumetrie esistenti di impianto storico nel quale, inoltre, le norme stesse del PRG forniscono prescrizioni puntuali per singolo edificio.

*percepibilità da e verso i principali punti di vista o percorsi:*

applicazione del criterio A6 precedente;

---

B1 valorizzazione nella ricomposizione/completamento/integrazione eventuale del volume edificato di cui è ammessa la trasformazione parziale, delle visuali su assi prospettici o su punti di vista o su emergenze architettoniche ed ambientali;

---

B2 verifica progettuale mediante foto inserimento dell'impatto sull'assetto complessivo del contesto urbano limitrofo e sui principali punti di vista o percorsi;

*progettazione delle pertinenze e degli accessi:*

applicazione del criterio A9, A10 precedenti;

---

B3 utilizzo prioritario dei sistemi di recinzione a giorno completate con il verde (dimensioni definite dalle NTA e dal RE) rispetto a qualunque altra soluzione costruita o chiusa, fatte salve le recinzioni a muro di impianto storico esistenti che verranno tutelate, conservate e ove necessario, e per brevi tratti, completate in coerenza con l'esistente;

---

B4 rispetto del sistema degli accessi originari veicolari, ricercando soluzioni adeguate alle esigenze attuali, senza modificarne la posizione, senza incrementarli nel numero e senza alterarne le dimensioni, la funzionalità e la qualità architettonica;

*scelta della tipologia edilizia:*

Le indicazioni che seguono valgono sia per gli interventi di recupero dell'edificato esistente che per le eventuali integrazioni ammesse dalle NTA. In generale quindi per quanto riguarda la continuità e completezza dei materiali delle facciate, dell'apparato decorativo, delle finiture e dei manti e delle strutture di copertura, nonché per quanto riguarda gli interventi sulle strutture portanti e distributive, si specifica che non devono in nessun caso essere alterate o impoverite e si fa diretto riferimento per le parti di competenza alle indicazioni del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.

B7 forma della dell'ampliamento/ricostruzione parziale del volume ove eventualmente ammesso dal PRG: gli ampliamenti/ricostruzioni parziali degli edifici dovranno essere realizzati recuperando ed utilizzando prioritariamente eventuali volumi strumentali adiacenti all'esistente anche con tamponamenti delle porzioni aperte. Ove ammessi in assenza di questi, gli ampliamenti/ricostruzioni parziali devono essere realizzati nel rispetto della struttura dell'impianto storico del contesto ricostruita mediante approfondimenti preprogettuali, in stretta coerenza fisica, funzionale e volumetrica con gli edifici esistenti, verificando l'adeguatezza della forma e delle proporzioni, e caratterizzandoli tipologicamente in sintonia con l'edificio principale. Sono da evitare soluzioni che prevedano sopraelevazioni significative e incoerenti o fuori proporzione. Si dovranno conservare le aree pertinenziali evitando frazionamenti o riduzioni delle stesse;

---

B8 conservazione o ripristino delle configurazioni di facciata con uso di schemi geometrici semplici per le eventuali nuove aperture di facciata ed abaco limitato di elementi compositivi facendo riferimento alle prescrizioni del Piano del Colore e dell'Arredo urbano. I materiali strutturali e di facciata devono essere conservati e/o ripristinati ove alterati nel tempo, con particolare attenzione per la pietra locale (pietra di Langa), il mattone pieno a vista ed il mattone crudo.

Nel caso di tamponamenti di travate o arcate esistenti potranno essere assunte le seguenti modalità, che andranno valutate in relazione alla situazione complessiva dell'edificio e del contesto: posa di serramenti di grandi dimensioni, conformati in modo da delimitare completamente le parti libere comprese tra la pilastratura; realizzazione di parti di muratura atte ad accogliere a loro volta serramenti più piccoli, assimilabili per forma e dimensione a quelli delle parti residenziali adiacenti; realizzazione di campiture piene in muratura o di "grigliati" esterni in mattoni pieni, adatti questi ultimi ad accogliere alle loro spalle soluzioni diverse (loggiate, serramenti diversi, ecc.). In tutti i casi il tamponamento dovrà essere arretrato rispetto al filo esterno della pilastratura originaria in modo da mantenere la riconoscibilità delle partiture esistenti e in particolare di eventuali arcate. Soluzioni diverse del tamponamento (legno, pietra) possono sussistere esclusivamente ove motivate e giustificate da idonee simulazioni progettuali.

In generale è comunque sempre esclusa la demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti e dei corpi scala originari, che devono essere adeguatamente evidenziati nelle tavole di rilievo;

---

B9 coperture esclusivamente a falde, con conservazione delle geometrie preesistenti o con uso di geometrie semplici: a doppia falda, a doppia falda con teste a padiglione, a falda unica per porzioni o maniche di ridotte dimensioni. Le pendenze delle falde saranno comprese tra il 30 e il 40%. Sono da mantenere i cornicioni originali e le pantalere in legno. Sono escluse le interruzioni delle falde per terrazzi e le immotivate presenze di aperture o volumi fuori sagoma abbaini di dimensioni rilevanti), come anche le aggiunte di piccoli tettucci a coronamento e a protezione di finestre, ingressi e portichetti in genere. Sono da escludersi raccordi degli sporti con solette piane anche nel caso di coperture in c.a.. Le pendenze delle falde sono da mantenere, fatte salve situazioni di giustificata e necessaria modifica, rispetto alle quali le nuove pendenze saranno compresa tra il 30 e 40%. Gli abbaini sono possibili ove coerentemente inseriti rispetto alle partiture di facciata, di dimensioni uguali e contenute, con sagome geometricamente non insolite (doppia falda, falda singola, tetto piano, a botte);

---

B10 serramenti in legno con persiane del tipo alla piemontese o con scuri interni od esterni ad ante o a scorrere, in colore definito dal Piano del Colore e dell'Arredo Urbano. Si devono mantenere le partiture dei serramenti originari ed i serramenti originali

---

stessi ove possibile. Sono esclusi serramenti in materie plastiche, in alluminio o in ferro ove non previsti dal citato Piano del colore. Sono escluse tapparelle, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo.

---

*prestazioni energetiche ed ambientali del fabbricato e delle sue pertinenze:*

applicazione dei criteri A18, A19, A22, A23, A24, ove compatibile con la situazione esistente

---

B11 nel caso di impianti a pannelli solari fotovoltaici/termici, realizzati in applicazione dei disposti vigenti sul contenimento dei consumi energetici la collocazione potrà essere realizzata, in applicazione delle NTA, con i seguenti criteri:

- sono ammessi interventi che non superino il 30% della copertura, che non riguardino falde fronte strada e che non interessino le facciate, con esclusione completa dei fabbricati vincolati e nel rispetto di tutti i limiti di tutela di cui alle NTA ed alle tavole di Piano;
- sono ammessi interventi su tetti esistenti senza modificare la conformazione delle falde, integrandosi o sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo,
- sono esclusi i posizionamenti a terra nelle pertinenze,

Per quanto concerne i serbatoi di raccolta dell'acqua essi devono essere situati all'interno degli edifici o interrati;

---

B12 gli impianti tecnologici domestici quali pompe di calore, caldaie murali e simili, non possono essere installati "a vista" sia in facciata sia sulle falde delle coperture.

## 2.C aree agricole ed extraurbane

In queste aree tutti i fabbricati destinati a residenza agricola e tutti i fabbricati strumentali all'attività agricola, di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione, a recupero (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) o ampliamento, devono armonizzarsi ed inserirsi convenientemente nell'ambiente prevalentemente collinare o pedecollinare in ordine a:

*inserimento nella morfologia insediativa del contesto:*

	applicazione del criterio A1 precedente,
C1	valutazione della posizione e dell'eventuale aggregazione volumetrica (in caso di più fabbricati) più conveniente per limitare il consumo di territorio;
C2	specifica attenzione alla tipologia insediativa del contesto di appartenenza, recuperandone le caratteristiche principali (per i nuclei: a cortina lungo strada, a pettine o per isolati chiusi. Per le cascine isolate: in linea , a copro doppio, ad L, a C ) ed orientando i nuovi fabbricati secondo gli andamenti e gli allineamenti dominanti. Le pertinenze, anche non edificate, dovranno essere progettate contestualmente in sintonia con i caratteri dell'insediamento esistente, preservando l'unità degli spazi comuni anche nel caso di frazionamenti delle proprietà;
C3	in caso di interventi su crinale: provvedere all'inserimento corretto del profilo dell'edificato nel profilo collinare, perseguendone il più possibile il raccordo ed evitando brusche fratture verticali, anche utilizzando architettonicamente, nella definizione dei profili stessi, opportune masse arboree. L'articolazione volumetrica degli edifici o di aggregazioni di questi, deve essere attentamente modulata mediante la scelta delle altezze, disponendo gli edifici secondo l'andamento dei profili geomorfologici. Evitare quanto più possibile la dispersione degli edifici, rispettando l'alternanza di tratti edificati e di tratti liberi sufficientemente spaziosi e nel rispetto dei crinali individuati dal Piano;
C4	in caso di interventi su versante: disporre l'edificato prevalentemente accompagnando l'andamento delle curve di livello. La disposizione nel verso della pendenza è attuabile solo in casi di pendenze molto ridotte. L'insieme delle opere (recinzioni, viabilità di accesso, pertinenze edificate e non, muri di sostegno, terrazzamenti, ecc.) dovrà seguire l'andamento prevalente, evitando fratture e linee di separazione troppo nette ed artificiali o lesioni della continuità dei margini (bordi boscati) e delle tessiture colturali (disegno dei vigneti), mediante minimizzazione delle opere di infrastrutturazione, con uso di schermature vegetali, anche con uso di specie destinate alla produzione (filari di nocciolo);
C5	in caso di interventi di fondovalle e/o al piede del versante: l'edificazione deve consentire la percezione della continuità dei versanti e dei crinali dalle strade di percorrenza del fondovalle, lasciando aperti i varchi visuali esistenti e favorire la visione prospettica in profondità, senza chiudere la visuale frontale.

*Percepibilità da e verso i principali punti di vista o percorsi:*

	applicazione dei criteri A7 e A8 precedenti,
C6	esclusione o riduzione di modifiche allo skyline dell'insediamento esistente in ordine ai criteri di cui sopra. Particolare attenzione deve essere posta dalla percezione dall'alto e dal basso con specifico riferimento alle visuali dalla viabilità di costa e di crinale individuata dal Piano.

*Progettazione delle pertinenze e degli accessi:*

	applicazione del criterio A9 precedente,
C8	rispetto del sistema degli accessi originari veicolari, ricercando soluzioni adeguate alle esigenze attuali, senza modificarne la posizione, senza incrementarli e senza alterarne le dimensioni, la funzionalità e la qualità architettonica;
C9	salvaguardia della quantità e della qualità del verde, in sintonia con il punto A10, con particolare attenzione alla conservazione della continuità tra la pertinenza a verde ed il territorio agricolo, evitando la formazione di diaframmi troppo netti e troppo alti in specie sempreverdi (es. siepi compatte di <i>prunus laurocerasus</i> );

*scelta della tipologia edilizia:*

In generale per quanto riguarda la continuità e completezza dei materiali delle facciate, dell'apparato decorativo, delle finiture e dei manti e delle strutture di copertura, nonché per quanto riguarda gli interventi sulle strutture portanti e distributive, si specifica che nel caso di edificato di impianto storico ricadente in aree residenziali consolidate non devono in nessun caso essere alterate o impoverite e si fa diretto riferimento, per le parti di competenza, alle indicazioni alle indicazioni puntuali di cui al precedente punto B ed al Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.

- C10 forma della costruzione esistente o prevista e/o dell'ampliamento, sia di tipo residenziale che strumentale:
- i volumi dovranno essere organizzati su schemi distributivi semplici, con profondità di manica contenuta, ottenibili dalla aggregazione di forme rettangolari disposte secondo tipologie compositive desumibili dagli schemi presenti nell'insediamento consolidato esistente. Sono da evitare l'adozione di strutture a pianta quadrata, soprattutto in ambito collinare ed i volumi articolati in modo complesso (con sporgenze e rientranze fuori luogo – sia per quanto riguarda le coperture che per quanto riguarda le murature – con parti curve o con spigoli non allineati),
  - gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto delle forme adiacenti, in stretta coerenza fisica, funzionale e volumetrica con gli edifici esistenti, verificando l'adeguatezza della forma e delle proporzioni, e caratterizzandoli tipo logicamente in sintonia con l'edificio principale. La disposizione delle nuove parti in relazione all'esistente, privilegerà l'allineamento, almeno secondo uno dei lati maggiori (ovvero proseguendo le maniche esistenti nel senso della lunghezza); in alternativa, soprattutto nei casi di differenti larghezze di manica dovranno essere perseguiti criteri di crescita atti a delimitare gli spazi circostanti (con forme da I a L o da L a C) secondo i modelli tradizionali ed in relazione alla struttura geomorfologica del luogo. Sono da escludere soluzioni che prevedano sopraelevazioni incoerenti o fuori proporzione,
  - per i fabbricati strumentali le tipologie strutturali potranno ammettere rapporti dimensionali maggiori in relazione alle effettive necessità aziendali, privilegiando comunque le strutture portanti tradizionali: l'uso della tipologia prefabbricata dovrà essere limitata a componenti specifiche, non diversamente sostituibili, e nel caso dovrà essere compatibilizzata con le specifiche tipologiche richieste per l'edificazione in area agricola;
  - la demolizione di strutture orizzontali voltate in edifici di impianto storico e/o dei corpi scala originari, che devono essere adeguatamente evidenziati nelle tavole di rilievo, non è consentita. Solo quando siano deteriorati irreversibilmente e sia oggettivamente impossibile il loro mantenimento potranno essere demoliti e sostituiti. E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria

all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate.

- 
- C11 continuità e completezza dei materiali delle facciate, utilizzando intonaci, pietra locale (pietra di Langa) o mattoni pieni a vista con esclusione di mattoni paramano. Sono inoltre da escludersi gli impieghi di diversi materiali di rivestimento su uno stesso fronte, in altezza o secondo fasce orizzontali o verticali ed anche il cambiamento del materiale di rivestimento o di decoro in corrispondenza degli spigoli dell'edificio, fatte salve presistenze di valore architettonico. Eventuali zoccolature potranno essere realizzate con lastre di dimensioni adeguate in pietra o in rilievo ad intonaco decorato, evitando soluzioni prefabbricate o ad 'opus incertum'. Materiali diversi quali legno, vetro, lamiera di rame o di ferro, nuovi materiali legati al contenimento energetico, possono essere proposti per porzioni contenute o per parti specifiche del fabbricato, nel quadro di un progetto complessivo che ne giustifichi e valorizzi l'utilizzo. Sono esclusi comunque materiali quali piastrelature, specie se lucide, klinker, gres o similari, e materiali plastici;
- 
- C12 configurazioni di facciata con uso di schemi geometrici semplici per le aperture di facciata ed abaco limitato di elementi compositivi, privilegiando la prevalenza dei pieni sui vuoti e la connotazione tendenzialmente povera di aperture dei fronti nord; le dimensioni saranno rettangolari a prevalente dimensione verticale, fatte salve aperture dimensionalmente contenute che potranno anche essere quadrate. Sono escluse altre forme, ove non già presenti nei fabbricati di tipo residenziale; sono invece ammesse soluzioni diverse, con l'esclusione delle finestrate a nastro, per i fabbricati strumentali. Nelle facciate in pietra sono da evitarsi nuove aperture ai fini della conservazione della tessitura superficiale del materiale. Nel caso di tamponamenti di travate o arcate esistenti potranno essere assunte le seguenti modalità, che andranno valutate in relazione alla situazione complessiva dell'edificio e del contesto: posa di serramenti di grandi dimensioni, conformati in modo da delimitare completamente le parti libere comprese tra la pilastratura; realizzazione di parti di muratura atte ad accogliere a loro volta serramenti più piccoli, assimilabili per forma e dimensione a quelli delle parti residenziali adiacenti; realizzazione di campiture piene in muratura o di "grigliati" esterni in mattoni pieni, adatti questi ultimi ad accogliere alle loro spalle soluzioni diverse (loggiate, serramenti diversi, ecc.). In tutti i casi il tamponamento dovrà essere arretrato rispetto al filo esterno della i lastratura originaria in modo da mantenere la riconoscibilità delle partiture esistenti e in particolare di eventuali arcate.
- 
- C13 coperture a falde, connotate da geometrie semplici, a doppia falda con colmo parallelo o perpendicolare alle curve di livello, a doppia falda con teste a padiglione, a falda unica per porzioni o maniche di ridotte dimensioni. Le pendenze della falde saranno comprese tra il 30 e il 40% ed i manti copertura saranno in coppi o solo ove già presenti, in pietra locale. Sono escluse le interruzioni delle falde per terrazzi e le immotivate presenze di aperture o volumi fuori sagoma abbaini di dimensioni rilevanti, come anche le aggiunte di piccoli tettucci a coronamento e a protezione di finestre, ingressi e portichetti in genere. Sono esclusi i raccordi degli sporti con solette piane anche nel caso di coperture in c.a.. La rottura del colmo è preferibile che venga gestita con lo scorrimento dei piani (profilo a gradoni), mentre le soluzioni a shed sono sconsigliate. Gli abbaini sono possibili ove coerentemente inseriti rispetto alle partiture di facciata, di dimensioni uguali e contenute, con sagome geometricamente non insolite (doppia falda, falda singola, tetto piano, a botte). I materiali ammessi saranno i coppi.
- 
- C14 controllo della collocazione degli elementi di mediazione (porticati frontali, tettoie frontali o trasversali, logge, balconi e ballatoi) che devono essere organizzati sullo

schema compositivo volumetrico e su quello delle facciate e non ad essi aggiunti. Per quanto riguarda i porticati e le tettoie dovranno essere integrati alla volumetria complessiva dell'edificio, evitando in modo assoluto di costituirne una sorta di piccolo avancorpo con relativo tettuccio di copertura. Elementi ad arco potranno essere inseriti solo se già presenti. Sarà al contrario assolutamente da evitare la realizzazione di elementi ad arco conformati secondo una curvatura ribassata che determini una intersezione non raccordata alla verticale dei muri laterali;

- 
- C15 organizzazione dei volumi minori o accessori (garage, ricoveri per mezzi strumentali, cantine, volumi accessori tecnologici) in sintonia con i principi precedenti, connessi armonicamente al fabbricato principale, caratterizzati mediante l'uso dei materiali del fabbricato principale, coperti con soluzioni a falde. Sono escluse altre soluzioni.

*Prestazioni energetiche ed ambientali del fabbricato e delle sue pertinenze:*

applicazione dei criteri dal A18 al A25 precedenti

- 
- C16 nel caso di impianti a pannelli solari fotovoltaici/termici, realizzati in applicazione dei disposti vigenti sul contenimento dei consumi energetici la collocazione potrà essere realizzata, in applicazione delle NTA, con i seguenti criteri:
- su tetti esistenti senza modificare la conformazione delle falde, integrandosi o sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo,
  - su tetti di nuova costruzione o su tettoie, ove ammesse, destinate a coperture per spazi sosta veicoli o accessorie alla destinazione abitativa, completamente integrata in spessore della falda, nel rispetto della conformazione delle coperture prevista dalle NTA e dal RE e nel rispetto delle pendenze e dello sviluppo delle falde di cui al punto C13,
  - a terra esclusivamente nei casi ammessi dalle NTA, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani esistenti: in questi casi i moduli montati su strutture in elevazione con altezza, dal piano della pavimentazione o del terreno, non superiore a 1,50 m.,
- Per quanto concerne i serbatoi di raccolta dell'acqua essi devono essere situati all'interno degli edifici o interrati ;

- 
- C17 gli impianti tecnologici domestici quali pompe di calore, caldaie murali e simili, possono essere installati "a vista" sia in facciata sia sulle falde delle coperture, nel rispetto di quanto segue:
- esclusione degli affacci prospicienti le strade pubbliche prediligendo comunque posizioni defilate o opportunamente schermate rispetto alle visuali dalle strade Pdi costa e di crinale,
  - ricovero di eventuali serbatoi di accumulo entro il volume dell'edificio o in locali interrati.

- 
- C18 nelle aree agricole non servite dalla rete fognaria, le acque nere devono essere immesse nella rete di drenaggio superficiale dopo essere state adeguatamente filtrate e depurate in base alle normative vigenti. Le attività produttive e gli allevamenti insediati in territorio agricolo dovranno rispettare le normative vigenti in materia. Gli insediamenti residenziali fino a due alloggi o 10 abitanti equivalenti, per un corretto trattamento delle acque nere dovranno utilizzare fossa Imhoff per i reflui da servizi igienici e vasca condensa grassi per i reflui delle cucine. Gli insediamenti residenziali con carico urbanistico maggiore, per un corretto trattamento delle acque nere dovranno utilizzare, in ordine di preferenza:

- 
- impianto di fitodepurazione, con deflusso orizzontale o con deflusso verticale. L'ingresso dei reflui al letto di fitodepurazione dovrà essere preceduto da fossa Imhoff per i reflui da servizi igienici e vasca condensa grassi per i reflui da cucina.
  - impianto ad ossidazione totale. L'impianto dovrà essere adeguatamente dimensionato in funzione degli abitanti equivalenti ed essere abbinato ad una vasca di condensa grassi per i reflui della cucina.
-

## **2.D aree produttive consolidate e di sviluppo in area urbana o isolate in aree extraurbana.**

In queste aree tutti i fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione, e/o ampliamento, devono armonizzarsi ed inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano. In relazione a questo presupposto si individuano le due seguenti situazioni:

- **2.D.A insediamenti produttivi (artigianali, industriali, commerciali) di dimensioni significative e/o strutturati in aree monofunzionali,**
- **2.D.B insediamenti produttivi (artigianali, industriali, commerciali) di contenute dimensioni localizzati in continuità o in relazione all'edificato residenziale.**

Nel caso 2.D.A si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni

*inserimento nella morfologia insediativa del contesto:*

	applicazione del criterio A1 precedente;
D1	compattamento razionale delle volumetrie previste al fine di disporre le superfici libere estese e continue sul perimetro da utilizzare in parte con funzione di filtro, evitando le collocazioni centrali nel lotto;
D2	organizzazione e distribuzione volumetrica allo scopo di sfruttare le risorse ambientali a mezzo di sistemi attivi e passivi e limitare il consumo di energia;
D3	integrazione delle funzioni interne all'area mediante la previsione di un mix compatibile tra aree di produzione, aree di servizio, aree verdi;
D4	allineamenti dei fronti in relazione agli orientamenti preesistenti o lungo strada, evitando il frastagliamento dei volumi e la scarsa definizione degli spazi liberi. Non è invece strettamente necessario un rigido allineamento dei corpi di fabbrica del volume edilizio (possibilità di avancorpi ed elementi di mediazione razionalmente e progettualmente distribuiti);

*percepibilità da e verso i principali punti di vista o percorsi:*

	applicazione dei criteri A7 e A8 precedenti;
D5	contenimento delle modifiche allo skyline dell'insediamento esistente in ordine ai criteri di cui sopra. Particolare attenzione deve essere posta dalla percezione dall'alto (strade di costa e strade di crinale) anche nell'aggregazione di fabbricati destinati a funzioni produttive, in relazione quindi anche al sistema di copertura,
D6	trattamento del margine del costruito al fine di ridurre la discontinuità tra aree urbanizzate e aree esterne e/o residenziali attraverso la progettazione delle aree libere da trattare a verde e la qualificazione dei fronti di 'retro' delle pertinenze del produttivo;

*progettazione delle pertinenze e degli accessi:*

	applicazione del criterio A12 precedente;
D7	progettare e garantire il decoro degli spazi esterni dei singoli lotti in un quadro complessivo coerente;
D8	organizzare funzionalmente e distribuire le aree a parcheggio, sia privato che pubblico, evitando soluzioni troppo estese (frazionamento delle superfici necessarie in aree funzionalmente dedicate), rendendole accessibili da viabilità dedicata, dotandole obbligatoriamente nelle aree di sosta, di pavimentazioni drenanti mediante

soluzioni ad elevata permeabilità (quali prati armati, griglie modulari di materiali ecocompatibili o autobloccanti forati), attrezzandole con filari e/o fasce arborate di adeguate dimensioni (con utilizzo di alberi di prima e seconda grandezza) e profondità volte a favorire l'ombreggiamento e ridurre l'impermeabilizzazione del suolo;

- 
- D9 organizzazione delle aree e dei percorsi di servizio mediante l'uso di asfalti drenanti e, ove i carichi lo permettano, pavimentazioni drenanti atte a limitare la mineralizzazione del suolo attraverso diversi livelli di permeabilità;
- 
- D10 salvaguardia della quantità e della qualità del verde in sintonia il precedente criterio A10, da accorpate sulle fasce perimetrali, con piantumazioni arboreo-arbustive (eventualmente digradanti) di adeguata profondità e realizzazione di aree verdi completamente permeabili (escluse aree su volumi interrati). Le fasce alberate da utilizzare per la riduzione dell'impatto visivo, avranno preferibilmente altezze diverse e geometrie planimetriche articolate per non determinarne un confine troppo rigido alla percezione dell'impianto. E' in ogni caso preferibile l'uso di alberature di prima e seconda grandezza. Ove fosse possibile, senza penalizzare eccessivamente le aree di proprietà, potrebbe essere allocata parte della fascia a verde privata esternamente alla recinzione al fine di agevolare il passaggio dall'insediamento produttivo al contesto. Le fasce a verde privato e verde pubblico dovranno essere il più possibile localizzate in contiguità ed accogliere i necessari passaggi pedonali, i raccordi con le percorrenze esterne pedonali rurali e non;
- 
- D11 utilizzo prioritario di recinzione unitarie con sistemi tali da permettere soluzioni a giorno nelle zone di ingresso e rappresentanza e soluzioni opache nelle parti di servizio. In entrambi i casi verranno integrate con il sistema del verde di fascia. Le soluzioni opache potranno essere utilizzate per il recupero attivo di energia;
- 
- D12 realizzazione, anche ove non esplicitamente previste dal PRG, di viabilità di servizio interne che permettano accessi unici sulle viabilità comunali o provinciali;
- 
- D13 valutazione della movimentazione delle merci e attuazione di misure per ridurre gli incidenti, nonché realizzazione di infrastrutture attinenti alla gestione sostenibile della mobilità interna all'area e di connessione con l'esterno (aree sosta mezzi pesanti, razionalmente collocate e unificate).

*scelta della tipologia edilizia:*

- D14 forma della costruzione e/o dell'ampliamento: disposizioni organizzate e strutturate dei volumi che siano volte alla massima leggibilità dell'insediamento ed alla semplificazione delle infrastrutturazioni; uso progettuale delle componenti tecnologiche eventuali (volumi e strutture a sagoma specifica) inglobandole nella progettazione del volume complessivo; integrazione dei volumi a destinazione specifica quali uffici, residenza di servizio, spazi commerciali, esposizioni, nella composizione del volume principale con soluzioni di giustapposizione o inserimento interno, senza alterare la fisionomia del progetto complessivo ed evitando le 'facciate vetrina';
- 
- D15 configurazioni di facciata: trattamento progettuale unitario di tutti i fronti, con diversificazioni esclusivamente funzionali (fronti di accesso, fronti di servizio), uso di schemi geometrici semplici per le aperture di facciata ed abaco limitato di elementi compositivi (possibilità di illuminazione dalla copertura ove compatibile con la funzione interna). Possibilità di sottolineare la scansione delle superfici con elementi che evidenzino la struttura portante evitando inserimenti di elementi gratuiti e senza funzioni specifiche. Integrazione di sistemi attivi o passivi per il miglioramento delle prestazioni energetiche nella composizione delle facciate. Esclusione di soluzioni di

coronamento che siano dimensionalmente incongrue e con finiture disomogenee;

- 
- D16 continuità e completezza dei materiali delle facciate, utilizzando i materiali disponibili sul mercato con particolare attenzione alle soluzioni legate al miglioramento delle prestazioni energetiche. Vengono esclusi solo i rivestimenti quali piastrelature, specie se lucide, klinker, gres o similari, pannelli in cls rivestiti in ghiaietto, e materiali plastici. Sono invece consigliati: laterizi, blocchetti in cls, pannelli in cls prefabbricati (preferibilmente con andamento orizzontale e calibrate scelte cromatiche e delle aperture), lamiera ondulate (con preferibile andamento orizzontale e calibrate scelte cromatiche), pannelli prefabbricati con rivestimenti esterni in griglia metallica, rivestimenti in legno a doghe, intonaci, superfici vetrate. Insegne e scritte pubblicitarie dovranno essere integrate nel disegno delle facciate e non isolate o esterne ad esse, fatti salvi eventuali moduli informativi coordinati su più impianti, posti lungo strada e concordati con l'amministrazione comunale;
- 
- D17 controllo della collocazione degli elementi di mediazione (pensiline, tettoie, moduli di ingresso, volumi dimensionalmente diversificati ecc) che devono essere organizzati sullo schema compositivo volumetrico e su quello delle facciate, e non ad esse aggiunti. Preferire l'uso di tali elementi per la definizione delle aree di movimentazione, di carico-scarico, di ingresso, per allocazione insegne e scritte pubblicitarie.;
- 
- D18 coperture piane o a falde di moderata pendenza (ove la dimensione lo consenta). Sono ammesse coperture con sagome diverse (a volta, a shed, a vela, ecc.) in relazione a giustificate esigenze o a soluzioni progettuali motivate. Le coperture dovranno ospitare i sistemi di sfruttamento dell'energie alternative (pannelli solari fotovoltaici e termici), potranno prevedere sistemi di aperture per l'illuminazione (lucernari, pozzi e camini solari), e/o sistemi a 'tetto verde' o 'tetto giardino' in coerenza con il criterio A10, ove possibili e credibilmente mantenibili: i materiali di copertura verranno quindi definiti di conseguenza, con l'esclusione comunque di guaine impermeabilizzanti a vista, cls a vista, colori forti, materie plastiche. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere adeguate scelte integrative nel caso di visibilità dal strada in relazione al rapporto facciata/copertura.

*prestazioni energetiche ed ambientali del fabbricato e delle sue pertinenze:*

- D19 contenere gli impatti sul 'sistema delle acque' mediante:
- predisposizione di un bilancio idrico e individuazione di strategie di intervento in base al sistema idrografico dell'area;
  - riduzione degli impatti sul reticolo locale garantendo la funzionalità della rete idrica superficiale, evitando il tombamento di fossi, canali e corsi d'acqua, evitando la modifica dei flussi di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, escludendo l'infiltrazione di sostanze inquinanti nel sottosuolo;
  - minimizzazione degli sprechi incentivando il riutilizzo dell'acqua (es. reti fognarie separate), riducendo il prelievo delle acque superficiali del reticolo idrografico superficiale, riducendo il prelievo di acque di falda e di rete, riutilizzando le acque meteoriche recuperate al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile;

- previsione ove possibile di forme coordinate di approvvigionamento centralizzato di acqua, e di un sistema di depurazione collettivo, contenendo in ogni caso l'impatto ambientale dei processi depurativi tradizionali;
- adozione di soluzioni impiantistiche ai fini della riduzione degli inquinanti da dilavamento, quali impianti duali per garantire la separazione delle acque di 'prima pioggia' da quelle di 'seconda pioggia', aree verdi con vasche e bacini di raccolta con funzione di fitodepurazione delle acque, aree impermeabili progettate per le parti a rischio di potenziali sversamenti accidentali di sostanze inquinanti.
- utilizzo obbligatorio di materiali drenanti (quali prati armati, griglie modulari di materiali ecocompatibili o autobloccanti forati) sia per parcheggi privati che per quelli pubblici, che per le parti pavimentate interne ove i carichi dinamici lo consentano.

---

D20 contenere gli impatti sul '*sistema dell'emissioni in atmosfera*' mediante:

- sistemi di controllo delle emissioni inquinanti in atmosfera, equipaggiando gli impianti con idonei sistemi di abbattimento delle emissioni inquinanti che consentano di rispettare i più bassi livelli di emissione tecnicamente raggiungibili;
- utilizzo di impianti per la produzione di calore ed energia ad alto rendimento ed a bassa emissione privilegiando l'uso di energie rinnovabili (solare, idrico e geotermico);
- contenimento delle emissioni derivanti dal traffico veicolare esistente in prossimità ed all'interno dell'area con soluzioni viabilistiche razionali.

---

D21 migliorare '*l'efficienza energetica*' mediante:

- utilizzo di soluzioni per il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso negli ambienti esterni pubblici e privati, anche ottimizzando le prestazioni dei sistemi di illuminazione naturale e artificiale negli ambienti interni ed esterni;
- utilizzo delle prioritario e obbligatorio delle coperture piane per lo sfruttamento dell'energia solare con produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici) per: garantire sempre la copertura delle esigenze dell'attività singola insediabile o dell'insieme di attività afferenti l'area urbanistica; garantire parzialmente la copertura dei consumi pubblici di rete (mediante convenzionamento);
- utilizzo opzionale delle coperture per ottimizzare la distribuzione della luce naturale nelle parti più interne o per realizzare coperture a 'tetto verde' al fine di migliorare la trasmissione del calore sia in inverno che in estate;
- calibratura delle aperture al fine di garantire un'adeguata ventilazione e illuminazione degli spazi interni al fine del miglioramento della qualità ambientale interna;
- uso dell'elemento vegetale a schermo per favorire ombreggiamento e raffrescamento delle ampie superfici di facciata;
- incentivazione di soluzioni innovative per: privilegiare la rigenerazione, dimensionando le potenze installate sull'effettiva necessità termica. Utilizzare tecnologie più pulite e promuovere la sperimentazione di sistemi integrati, sollecitare l'utilizzo di soluzioni impiantistiche centralizzate.

---

D22 garantire il rispetto delle '*norme e misure anti-inquinamento acustico*' mediante:

- localizzazione delle fonti di inquinamento acustico ad una certa distanza dai luoghi sensibili (mensa, uffici, ecc.);
- riduzione del traffico veicolare interno all'area e predisposizione di idonei sistemi di rallentamento della velocità (aree a 30 km/h);
- impiego di opere di mitigazione acustica (schermature di contenimento delle pressioni acustiche derivanti sia da traffico veicolare sia dagli impianti produttivi e tecnologici, barriere fono isolanti realizzate prioritariamente con 'muri verdi')

---

e/o fasce alberate e solo ove indispensabile con barriere fono-assorbenti, modellamenti morfologici, utilizzo di asfalti fonoassorbenti, ecc.).

- 
- D23 ottimizzare la gestione del *ciclo dei rifiuti* mediante:
- riutilizzazione dei rifiuti attraverso approcci a “ciclo chiuso”;
  - valorizzazione delle materie seconde attraverso sistemi di raccolta differenziata;
  - realizzazione di isole ecologiche per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti;
  - previsione di forme coordinate e ottimizzate di gestione di rifiuti delle imprese insediate (convenzione con una o più società interne o esterne autorizzate) al fine di ottimizzare la gestione dei rifiuti a livello d’area e di ridurre i rischi derivanti dalle azioni di smaltimento dei rifiuti, in particolare quelli pericolosi.
- 

Nel caso **2.D.B** si dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni

*inserimento nella morfologia insediativa del contesto:*

- applicazione dei criteri A1, A2, A4, A5 e C1 precedenti;
- 
- D24 disposizione della parte produttiva in relazione a quella residenziale tale da ricostruire forme tradizionali di insediamento (edificio in linea, a corpi paralleli, a corpi trasversali).

*percepiibilità da e verso i principali punti di vista o percorsi:*

applicazione dei criteri A7, A8, e C6 precedenti;

---

*progettazione delle pertinenze e degli accessi:*

applicazione dei criteri D8, D9, D10, D11 e A12 precedenti.

---

*scelta della tipologia edilizia:*

- applicazione dei criteri A13, A14, A16 e D17 precedenti;
- 
- D25 forma della costruzione e/o dell’ampliamento: disposizioni organizzate e strutturate dei volumi che siano volte alla massima leggibilità dell’insediamento ed alla semplificazione delle infrastrutturazioni, uso progettuale delle componenti tecnologiche eventuali (volumi e strutture a sagoma specifica) integrandole nella progettazione del volume;
- 
- D26 continuità e completezza dei materiali delle facciate: insegne e scritte pubblicitarie dovranno essere integrate nel disegno delle facciate e non isolate o esterne ad esse, fatti salvi eventuali moduli informativi coordinati su più impianti, posti lungo strada e concordati con l’amministrazione comunale;
- 
- D27 coperture preferibilmente a falde, connotate da geometrie semplici, senza interruzioni

delle falde ne immotivate presenze di aperture o volumi fuori sagoma. Sono da escludersi raccordi degli sporti con solette piane anche nel caso di coperture in c.a.. La rottura del colmo è preferibile che venga gestita con lo scorrimento dei piani (profilo a gradoni), mentre le soluzioni a shed sono sconsigliate. Le pendenze saranno comprese tra il 30 e 40%. I manti di copertura potranno essere in laterizi o altri materiali (lamiere, rame, vetro) in relazione al contesto in cui gli edifici ricadono. Gli abbaini per le parti residenziali sono possibili ove coerentemente inseriti rispetto alle partiture di facciata, di dimensioni uguali e contenute, con sagome geometricamente non insolite (doppia falda, falda singola, tetto piano, a botte). Coperture piane sono ammesse in coerenza con un uso qualificato della spazio superiore (allocazione di pannelli fotovoltaici, 'tetto verde' o 'tetto giardino' in base al criterio A10, sistemazione schermata di impianti tecnologici, sistemi di aperture per l'illuminazione quali lucernari, pozzi e camini solari) o per fabbricati interrati e seminterrati. Sono ammesse coperture con sagome diverse (a volta, a shed, a vela, ecc.) in relazione a giustificate esigenze o a soluzioni progettuali motivate; i materiali di copertura verranno quindi definiti di conseguenza, con l'esclusione comunque di guaine impermeabilizzanti a vista, cls a vista, colori forti, materie plastiche. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere adeguate scelte integrative nel caso di visibilità dal strada in relazione al rapporto facciata/copertura.

*prestazioni energetiche ed ambientali del fabbricato e delle sue pertinenze:*

applicazione dei criteri dal D19 al D23 precedenti, in relazione alla funzione insediabile e all'applicabilità sul sito.

---