



*maggio 2003*

**CITTA' DI LEINI'  
ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO  
CATALOGO BENI CULTURALI ARCHITETTONICI**

## Catalogo dei beni culturali architettonici

Edifici di impianto rurale caratterizzanti il territorio agricolo di  
**Aggiornamento anno 2002**

**Indicazioni di comportamento al fine della loro tutela e valorizzazione**

Introduzione

La prima sessione del censimento dei beni culturali architettonici in ambito comunale è stata attuata nello spirito della L.R n° 35/95 da associazioni con interesse nella tutela dei valori culturali, storici, architettonici e ambientali.

In particolare l'attività di identificazione, catalogazione e documentazione fotografica ha visto protagonista l'Associazione studi Leinicesi.

Il risultato di tali operazioni di censimento, recentemente convalidato dalla Regione Piemonte per gli aspetti procedurali e formali e conglobato in una procedura informatizzata gestibile dall'applicativo *Guarini* edito dal C.S.I. consiste nella schedatura di edifici e manufatti vari raggruppabili per comodità in 4 grandi famiglie:

- 1) Edifici di impianto rurale caratterizzanti il territorio agricolo di pianura.
- 2) Edifici già sottoposti a decreto di vincolo ai sensi della Legge 1089/39
- 3) Edifici religiosi
- 4) Edifici isolati, monumenti, parti di ambiente urbano

## Art.1 Identificazione

### 1) Edifici di impianto rurale caratterizzanti il territorio agricolo di pianura.

<i>Denominazione</i>	<i>codifica</i>
Cascina Barotello	R0150366
Cascina Becca	R0150378
Cascina Benna	R0150380
Cascina Bescola	R0150383
Cascina Borgnatera	R0150384
Cascina Bossola	R0150381
Cascina Bottone	R0150370
Cascina Davesio	R0150374
Cascina Dei Frati	R0150368
Cascina Del Peso	R0150369
Cascina Del Trucco	R0150377
Cascina Delle Basse	R0150379
Cascina Fantasia	R0150385
Cascina Fiorita	R0150386
Cascina Francesetto	R0150372
Cascina Castaudia	R0150373
Cascina Pista	R0150375
Cascina Reisina	R0150376
Cascina San Lorenzo	R0150371
Cascina Todesca	R0150382
Mulino Martinetto	R0150387

## 2) Edifici già sottoposti a decreto di vincolo ai sensi della L. 1089/39

<i>Denominazione</i>	<i>codifica</i>
Cascina Chiosso	R0150367
Chiesa dei Santi Pietro e Paolo	R0150392
Cinta Muraria	R0150390
Castello Rainero ( <i>dei Conti Provana</i> )	R0150389

## 3) Edifici religiosi

<i>Denominazione</i>	<i>codifica</i>
Chiesa di San Giovanni	R0150395
Santuario della Beata Vergine delle Grazie	R0150393
Cappella di San Rocco	R0150394

## 4) Edifici isolati, monumenti, parti di ambiente urbano

<i>Denominazione</i>	<i>codifica</i>
Torre	R0150396
Ricetto	R0150391
Porticato	R0150397

### Art.1 - Nozioni comportamentali di intervento

Per le famiglie di edifici elencate ai punti 2 , 3 e 4, perlopiù sottoposti a nulla osta della Soprintendenza gli interventi di recupero vengono inquadrati nella definizione del **restauro e risanamento conservativo** come definito dalla L.56/77 art.24 comma 8 punto a),

#### **Art. 2 - Restauro e risanamento conservativo**

Vengono qui definiti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione delle aggiunte successive estranee ai caratteri dell'organismo edilizio.

#### Rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo:

la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;

la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;

il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di +- 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata.

Negli edifici rurali appartenenti al gruppi 1 è ammesso il recupero a fini residenziali degli spazi coperti e dei rustici, limitato alle strutture fisse in muratura e risultanti chiuse almeno su tre lati, mentre per le altre è ammesso il recupero per la funzione accessoria alla residenza

#### ***L'applicazione della L.R. n° 9 del 29/4/03 per il recupero funzionale dei rustici***

#### Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo

gli interventi che comportino modifiche di volumetria. ed alterazioni di sagoma.

L'impoverimento degli apparati decorativi esterni ed interni

L'eliminazioni di soffitti lignei di pregio (cassettonati) e di sistemi voltati di pregio ( grandi volte in muratura) e altri elementi costruttivi e decorativi di pregio che venissero evidenziati nella documentazione di rilievo.

Per gli edifici del gruppo 1 i caratteri tipologici , costruttivi, decorativi principali che li caratterizzano, vengono identificati e chiariti gli interventi edilizi ammissibili al fine della loro tutela complessiva

### Art.3 – Nozioni comportamentali di intervento

Obiettivo del presente regolamento è di fornire nozioni comportamentali di chiara interpretazione al fine di consentire interventi edilizi rivolti al recupero e alla valorizzazione dei caratteri storicizzati ma al contempo di permettere una rivitalizzazione di tali complessi anche alla luce di nuovi orientamenti nell'economia agricola, agri-turistica e ricettiva.

Concorrono infatti alla redazione del regolamento un'attenzione alla salvaguardia degli elementi tipologici e compositivi caratterizzanti e l'adattamento alle funzioni della vita e dell'economia contemporanea.

Per facilità di comprensione i complessi edilizi vengono disarticolati secondo le parti costitutive sotto elencate:

#### a) **Esterno degli edifici** comprendenti:

- Le fronti con i relativi risvolti e raccordi prospettanti verso il territorio aperto
- Le coperture, falde, abbaini, terrazzini, camini e additamenti vari prospettanti verso gli spazi esterni

#### b) **Il sistema distributivo** comprendente:

- Anditi di ingresso al complesso, porticati, logge, scale interne ed esterne, ballatoi di distribuzione orizzontale

#### c) **Corti interne, aie, giardini**, comprendenti:

- Superfici scoperte interne, pavimentate o piantumate
- Fronti degli edifici che li delimitano e relative porzioni di copertura

#### a) **Interno dei corpi di fabbrica principali** (ex residenze rurali) comprendenti:

- Solai, tramezzature, muri interni al netto delle fronti, delle coperture, e del sistema distributivo.

#### b) **Interno dei corpi di fabbrica dei edifici accessori** comprendenti:

- Fienili, silos, stalle, depositi vari

#### c) **Aree di pertinenza storica** comprendenti:

- Viali alberati di accesso
- I muri di cinta
- Portali, cappelle, edicole votive, piloni, portinerie.

#### Art.4 - Tipi di intervento

Gli interventi ammessi sugli edifici di interesse storico e caratterizzanti il territorio agricolo di pianura sono indicati nella "Tabella Degli interventi massimi consentiti".

Essi devono essere attuati secondo le definizioni all art.3

riferiti alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici.

TABELLA DEGLI INTERVENTI MASSIMI CONSENTITI						
gruppo di edifici	parti degli edifici					
	esterno edifici	sistema distributivo	corti e fronti interne	interno corpi principali	interno corpi accessori	aree di pertinenza storica
1) Edifici di impianto rurale caratterizzanti il territorio agricolo di pianura	Modalità 1	Modalità 2	Modalità 3	Modalità 4	Modalità 5	Modalità 6

#### Modalità 1 Esterno degli edifici

a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.

b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

c) Modeste modifiche dei prospetti (integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di elementi decorativi) nel rispetto dei caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio e finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte e modificazioni deturpanti o al ripristino di elementi che appartengono alla storia e al carattere dell'edificio.

d) Modifiche delle aperture al piano terreno per la realizzazione di nuovi ingressi nel rispetto dell'ambiente storicamente caratterizzato, del disegno e dei materiali che connotano l'edificio.

e) Eliminazione o riplasmazione di sovralzi o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno

originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dello edificio.

f) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti con altri di disegno uguale o coerente e creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti nell'edificio) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente..

g) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.

h) È ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio e di dimensioni coerenti con l'uso del piano sottotetto.

i) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della creazione di nuovi abbaini, della eliminazione o riplasmazione di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al punto e)

## **Modalità 2      Sistema distributivo**

a) Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.

b) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale e orizzontale. Tali scale e ascensori devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

c) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei vuoti dei vani scala esistenti, senza compromettere elementi architettonici di pregio

## **Modalità 3      Corti interne, aie, giardini**

a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando elementi di pregio.

b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti, nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato, o di quello degli elementi sostituiti se coerenti con l'originario, e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

c) Modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare, a piano terreno, nuove aperture purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio.

d) Modifiche dei prospetti su cortile come integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di logge e balconi, nonché di impianti di ascensori che non sia possibile

- realizzare all'interno, se compatibili con il disegno architettonico
- e) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti con altri di disegno uguale o coerente e creazione di nuovi abbaini (limitatamente alle falde interne) di dimensioni massime di 150 cm di fronte con serramenti rettangolari di 80 cm di largh. massima .
  - f) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate delle pavimentazioni esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio salvaguardando il disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi del sistema distributivo principale
  - h) Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto alla caratterizzazione consolidata dell'edificio e dell'ambiente.
  - i) Realizzazione di autorimesse interrato, purché:
    - i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici, anche a scomparsa) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi di cortile;

#### Modalità 4

#### Interno dei corpi di fabbrica principali

- a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, parziale demolizione di murature portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non siano alterati l'originaria disposizione degli ambienti di pregio e l'impianto strutturale caratterizzante (es. sistemi voltati o cassettoni lignei)
- b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali.  
In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza +/- 15 cm).
- d) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- e) Sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.
- f) E' ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

**Modalità 5      Interno dei corpi di fabbrica edifici accessori**

- a) Rifacimento dell'interno dell'edificio, in funzione alle destinazioni ammesse dal piano.
- b) è ammesso il recupero a fini residenziali degli spazi coperti e dei rustici, limitato alle strutture fisse in muratura e risultanti chiuse almeno su tre lati, mentre per le altre è ammesso il recupero per la funzione accessoria alla residenza.
- c) *E' ammesso il recupero ai fini residenziali dei rustici secondo i disposti della L.R. n°9 del 29/4/03*

**Modalità 6      aree di pertinenza storica**

Gli interventi all'interno di tali aree devono essere finalizzati alla conservazione ed al recupero dei singoli manufatti edilizi principali o accessori e degli elementi caratterizzanti il disegno del suolo (alberature, viali, aiuole, pavimentazioni, ecc.).

Gli interventi, anche parziali, sono subordinati ad un progetto d'insieme atto a tutelare le preesistenze storiche e l'organicità dell'impianto originario

**Art.5 – Norme sulla presentazione dei progetti**

Per gli interventi su tutti gli edifici raggruppati nel presente documento al fine di ottenere il rilascio dell'autorizzazione o concessione, occorre presentare oltre ad i consueti documenti identificativi, i seguenti elaborati:

- 1) Documentazione fotografica a colori delle parti oggetto dell'intervento con riferimento ai legami con l'insieme ( sia per gli interni che per gli esterni)
- 2) planimetria nella quale vengano evidenziati i punti di ripresa delle foto con relativo riferimento numerico
- 3) Relazione di Rilievo
- 4) Elaborato di rilievo quotato in scala 1:50 / 1:100 se di grandi dimensioni
- 5) Relazione di progetto
- 6) Elaborato di progetto quotato in scala 1:50 / 1:100 se di grandi dimensioni
- 7) Elaborato particolareggiato delle soluzioni costruttive che si intendono adottare , con indicazione dei materiali, finiture in scala idonea 1:10 o 1:20