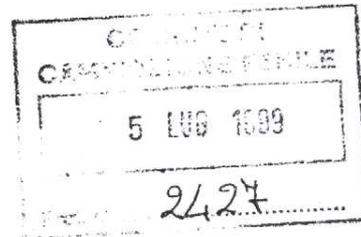


REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI CAMPIGLIONE FENILE



## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni

Modificate ai sensi della Relazione del Settore Approvazione Strumenti Urbanistici

Prot. n° 4569 del 16.05.96

Prot. n° 4784 del 22.05.96

Prot. n° 9477 del 08.05.96

Prot. n° 10019 del 22.10.96

Prot. n° 2087 del 06.03.97

Aggiornato in data 15.06.99 secondo la Deliberazione della Giunta Regionale 3 maggio 1999 n. 13-27201.

Giugno 1999

## INDICE

Art. 1	Prescrizioni, ambito, finalità del P.R.G.C.	Pag.	4
Art. 2	Contenuti del P.R.G.C.	"	5
Art. 3	Elaborati del P.R.G.C.	"	6
Art. 4	Strumenti urbanistici esecutivi	"	7
Art. 5	Standards urbanistici	"	9
Art. 6	Definizioni di alcuni parametri edilizi ed urbanistici. Tipi di intervento ipotizzati dalle presenti norme.	"	10
Art. 7	Prescrizioni operative	"	17
Art. 8	Destinazioni d'uso	"	19
	a) aree prevalentemente residenziali	"	19
	b) aree produttive industriali e/o artigianali	"	19
	c) aree agricole	"	20
Art. 9	Tipi di intervento e parametri edificatori	"	21
	a) aree ed edifici di tipo A	"	21
	b) aree ed edifici di tipo B	"	22
	c) aree libere di tipo C	"	23
	d) aree libere o parzialmente edificate di tipo D	"	24
	e) aree libere o parzialmente edificate a destinazione speciale DS	"	24
	f) aree ed edifici di tipo E in ambito agricolo	"	25
	g) aree libere e/o edificate per servizi	"	26
	h) norme generali	"	26
Art. 10	Tipi di intervento ammessi o esclusi nelle aree ad edificabilità limitata e controllata	"	37
	a) aree libere intercluse tra lotti edificabili	"	37
	b) aree destinate a fasce e zone di rispetto	"	37
Art. 11	Tipologia delle strade e relative fasce di rispetto. Altre fasce di rispetto	"	41
Art. 12	Distanze dai cigli stradali (DS) e distanze dai confini (DC) e distanze dagli edifici (DE)	"	43
Art. 13	Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria	"	45

Art. 14	Prescrizione di tutela dei Beni Culturali ambientali e di valorizzazione del Paesaggio	Pag.	46
Art. 15	Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico ambientali e nei nuclei minori segnalati	"	48
Art. 16	Norme generali per le aree agricole	"	50
Art. 17	Cave, discariche e depositi temporanei	"	56
Art. 18	Distributori di carburante per autotrazione	"	57
Art. 19	Quadri riassuntivi	"	58

**Art. 1 - Prescrizioni ambito, finalità del P.R.G.C.**

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del P.R.G.C. le cui finalità e contenuti sono conformi alla Delibera Programmatica.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, disciplina l'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione a scopi insediativi, residenziali e produttivi, di tutto il territorio del comune di Campiglione Fenile, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli elaborati di Piano, in attuazione delle norme in vigore delle Leggi statali e regionali.

## Art. 2 - Contenuti del Piano Regolatore Generale Comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale indica, mediante elaborati cartografici in scala 1/5.000 1/2.000 e ed 1/1.000

- a) i tipi di intervento, per le diverse parti del territorio comunale, definendo i relativi parametri e i caratteri tipologici in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse o escluse e di densità edilizie di copertura; definendo modalità di attuazione e vincoli di carattere particolare e generale;
- b) le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, ove si rende opportuno procedere al recupero mediante interventi volti alla conservazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) la rete delle principali vie di comunicazione e le rispettive caratteristiche geometriche ai fini della determinazione degli arretramenti delle costruzioni ai sensi del D.M. 1/4/1968 n. 1404 dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444; dell'art. 28 L.R. 56/1977 e del D.M. 20/12/96 n. 610 **Nuovo Codice della Strada**;
- d) i caratteri da osservare nell'edificazione in ragione della natura e dell'entità degli insediamenti;
- e) i vincoli generali da osservare in relazione alle condizioni di edificabilità, specifici di carattere edilizio e particolari delle aree di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- f) i vincoli particolari da osservare;
- g) le aree da destinare a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, ai sensi degli artt. 21, 22 della L.R. 56/77 in rapporto agli insediamenti previsti e la loro dislocazione; le aree destinate a formare spazio di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù nonchè ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- h) i diversi dispositivi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali;
- i) ogni altro elemento normativo necessario per l'attuazione del Piano stesso.

### Art. 3 - Elaborati del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. ai sensi dell'art. 14 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) La "Relazione Illustrativa" contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informatori del Piano.
- 2) Gli "allegati tecnici" comprendenti le analisi, le indagini, la documentazione e la rappresentazione dello stato di fatto su cui è basato il progetto di piano e più precisamente:

allegato tecnico n. 1	Carta geomorfologica e geolitologica, scala 1:5000
allegato tecnico n. 2	Carta dei dissesti - carta idrogeologica - ubicazione di dati geognostici idrogeologici e delle opere di difesa idraulica, scala 1:5000
allegato tecnico n. 3	Carta di sintesi, scala 1:5000
allegato tecnico n. 4	Relazione geologica integrativa- Allegati
allegato tecnico n. 5	Carta degli usi del suolo in atto, scala 1/5000
allegato tecnico n. 6 A / B	Analisi storica del territorio: rappresentazione diacronica degli insediamenti ed individuazione dei beni culturali ambientali, scala 1:2000
allegato tecnico n. 7	Infrastrutturazione del territorio, scala 1/5000
allegato tecnico n. 8 A / B	Tipologia e numero dei piani degli edifici, scala 1/2.000
allegato tecnico n. 9 A / B	Stato di conservazione degli edifici, vani residenziali ed abitanti esistenti, scala 1:2000

- 3) Le tavole di P.R.G.C. e precisamente:

Tav. 1	Inquadramento territoriale	scala 1:5000
Tav. 2 A / B	Progetto di Piano	scala 1:2000
Tav. 3	Sviluppo del Piano nel tessuto urbano di antica formazione	scala 1:1000

- 4) Le presenti Norme di Attuazione del P.R.G.C.

#### **Art. 4 - Strumenti urbanistici esecutivi**

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al 3° comma, art. 32, L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Strumenti urbanistici esecutivi previsti sono:

- 1) i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla L. 167/62;
- 2) i Piani di recupero (P.R.), di cui alla L. 457/78;
- 3) i Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.), di cui agli artt. 43 e 44 della L. 56/77;
- 4) i Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della L.R. 56/77 (P.T.O.P.).

Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Per le aree di tipo C<sub>2</sub>, assoggettate a strumento esecutivo (P.E.C.) il Piano ha predisposto specifiche schede normative d'intervento al fine di fornire indicazioni tipologiche congruenti con i caratteri morfologici del tessuto edilizio esistente. Per queste aree il P.R.G.C. detta "prescrizioni" atte a definire le operazioni edilizie ed urbanistiche in esse consentite e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche. L'attuazione delle prescrizioni del piano può aver luogo o tramite semplice "convenzione", seguendo puntualmente le prescrizioni delle suddette schede normative o tramite P.E.C., qualora il richiedente la Concessione Edilizia ritenga di prescindere dalle suddette proponendo soluzioni edilizie diverse, che dovranno comunque garantire un'analogo soddisfacente inserimento nel contesto urbano circostante.

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.C., la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di piano e definiti nelle specifiche schede di intervento allegate alle presenti norme, nei seguenti casi:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionali all'insediamento;
- b) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime.
- c) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale e sociale, ovvero qualora si preveda la realizzazione di due o più nuove abitazioni;

- d) qualora, in aree prevalentemente residenziali, sia previsto l'insediamento di unità di vendita al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 400 mq.

Nei casi sopra citati, in assenza di indicazioni di P.R.G.C., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione comunale, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti che debbano essere collegate a quelle in oggetto, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di una attuazione coordinata di opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio.

## Art. 5 - Standards urbanistici

La dotazione minima di spazi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 è fissata in relazione alla capacità insediativa teorica di P.R.G.I., in 18 mq/ab. ripartiti secondo l'allegata Tabella I. **La dotazione prevista è maggiore dei 18 mq/ab ed è pari a 31.49 mq/ab.**

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi va dimensionata in ragione del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti e del 10% della superficie fondiaria interessata dagli insediamenti produttivi confermati (D<sub>1</sub>).

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale o all'ampliamento di quelle esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi sociali ed attrezzature varie, va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda complessiva di pavimento.

Affinchè le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte della pubblica amministrazione, o in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita "Convenzione".

Poichè per l'istruzione della Scuola Media il comune di Campiglione Fenile è consorziato con il comune di Bricherasio, ove esiste un apposita sede, la superficie di standard inerente l'istruzione è stata in parte destinata a standard di verde pubblico.

La dotazione di servizi pubblici indicata nei quadri riassuntivi di cui all'art. 19 e perimetrata nella tav. 2A è vincolante ai fini dell'approvazione dei P.E.C. o del rilascio della Concessione Edilizia. Tale dotazione va tuttavia elevata fino al raggiungimento delle dimensioni minime indicate nel presente comma, qualora i valori indicati nei suddetti quadri siano assenti o inferiori.

**TABELLA I**  
**Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali**

Tipologia dello standard	Fabbisogno teorico (o) mq.	Aree già destinate mq.	Nuove previsioni del P.R.G.C. mq.	Totale previsto mq.
VERDE (12,5 mq/ab.)	20.125	11.620	11.180	22.800
ATTREZZATURE SCOLASTICHE <sup>(oo)</sup> (5 mq/ab.)	8.050	9.210	2.800	18.716 (oo)
INTERESSE COLLETTIVO (5 mq/ab.)	8.050		6.706	
PARCHEGGI (2,5 mq/ab.)	4.025	3.840	5.336	9.176
<b>TOTALE</b>	<b>40.250</b>	<b>24.670</b>	<b>26.022</b>	<b>50.692</b>

(o) Calcolato su una popolazione di 1.610 abitanti insediabili e su uno standard di 25 mq/ab.

(oo) Per la Scuola Media il comune di Campiglione è consorziato con la sede di Bricherasio.

Lo standard reale è pari a 31,48 mq/ab.

**Art. 6 - Definizioni di alcuni parametri edilizi ed urbanistici.  
Tipi di intervento ipotizzati dalle presenti norme**

Per consentire una corretta applicazione dall'articolato delle presenti Norme di Attuazione vengono date le seguenti definizioni:

- 1) destinazione d'uso: la classe (o le classi) di attività e di utilizzazioni che sono prescritte o ammesse nell'area o nella cellula edilizia o nel singolo edificio considerati. Tale destinazione può essere ulteriormente specificata, anche per singoli edifici o loro parti, in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi;
- 2) superficie fondiaria: la porzione di territorio avente destinazione omogenea, riservata ad interventi di edilizia residenziale o produttiva. La superficie fondiaria di pertinenza è quella in proprietà o comunque di uso esclusivo degli edifici considerati. Oltre la superficie coperta dagli edifici e gli spazi di distacco degli edifici tra di loro, dai confini e dai cigli di sedi stradali pubbliche, la superficie fondiaria comprende:
  - le strade carrabili e pedonabili, non dismesse e da non dismettere in uso pubblico, destinate al servizio esclusivo dei fabbricati esistenti e/o in progetto;
  - gli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati dei relativi accessi e spazi di manovra;
  - gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile.
- 3) superficie territoriale: la superficie fondiaria integrata da:
  - le superfici destinate ai servizi sociali come definiti dal precedente art. 5 ed afferenti l'insediamento considerato;
  - le superfici destinate alle strade per la viabilità veicolare e pedonale (escluse quelle già considerate ai fini della determinazione della superficie fondiaria) che connettano dal punto di vista funzionale ed organizzativo, l'insediamento stesso ai servizi afferenti ed al territorio;
  - le eventuali altre superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria afferenti l'insediamento considerato;
- 4) volume edificato/edificando: la cubatura compresa tra la superficie esterna del fabbricato che involupa logge e porticati chiusi su tre lati, l'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzati o utilizzabili più alti (compresi eventuali sottotetti limitatamente alle parti aventi altezza media netta interna uguale a ml. 2.40, in quanto utilizzabili per locali di abitazione quali stanze e/o vani accessori) e la superficie definita dall'intersezione della superficie esterna con il suolo (per i fabbricati in progetto: con il suolo sistemato se coincidente o più basso del terreno prima della sistemazione nel caso di reinterri), ed inoltre:
  - eventuali sottotetti utilizzati come residenze o utilizzabili quali terrazzi coperti.

Nel calcolo del volume edificato/edificando non vengono considerati i cosiddetti "volumi tecnici" ove si tratti di "volumi" strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possano, per comprovate esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo del fabbricato".

Nelle tavole di progetto "Sviluppo del Piano nel tessuto urbano di antica formazione alla scala 1:1.000", per gli interventi di completamento, ricostruzione ed ampliamento il volume edificando viene in qualche caso predeterminato individuando appositi inviluppi obbligatori.

- 5) superficie coperta; la proiezione di tutte le parti del fabbricato da considerare nel computo del volume, ed inoltre, la proiezione di:

- porticati aperti su quattro lati;
- tettoie stabili;
- **logge ed aggetti sporgenti oltre m. 1,50;**

e per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e assimilabili:

- sporgenze delle coperture in corrispondenza dei lati aperti dei porticati e delle tettoie;
- pensiline sporgenti oltre 2,50 ml. rispetto al filo di fabbricazione dei lati chiusi dei porticati e degli edifici, anche in corrispondenza degli accessi;

- 6) densità edilizia fondiaria, indice di fabbricabilità fondiario: il rapporto, espresso in metri cubi per ogni metro quadrato (mc/mq), tra il volume edificato/edificando, come definito al punto 4), e la superficie fondiaria di cui al punto 2);
- 7) rapporto di copertura: il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta, come definita al punto 5), e la superficie fondiaria di cui al punto 2);
- 8) densità territoriale di popolazione: il rapporto, espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), tra il numero degli abitanti insediati e/o insediabili in una data porzione di territorio e la sua superficie territoriale come definita al punto 3);
- 9) densità territoriale edilizia: il rapporto, espresso in metri cubi per ogni ettaro (mc/ha), tra il volume edificato/edificando di cui al punto 4) e la superficie territoriale interessata, come definita al punto 3);
- 10) superficie lorda di solaio: la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, entro e fuori terra, a qualunque uso destinati, delle superfici dei collegamenti verticali (comutate tante volte quanti sono i piani collegabili meno uno), delle superfici delle logge, dei porticati, dei terrazzi coperti, dei sottotetti computabili ai fini del calcolo del volume, delle superfici di sezione

orizzontale delle murature che delimitano detti locali e spazi in corrispondenza di ogni piano dell'edificio;

- 11) superficie utile netta: la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, considerati ai fini del calcolo del volume, e dei relativi collegamenti verticali computati come al precedente punto 10);
- 12) superficie utile abitabile: la superficie di pavimento delle abitazioni misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi;
- 13) superfici di vendita: la sommatoria delle superfici necessarie per l'accesso del pubblico, di quelle per i movimenti e la sosta del personale addetto alla vendita, di quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine ecc.;
- 14) altezza degli edifici: la differenza fra la quota del suolo e la quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili più elevati (con esclusione dei locali sottotetto mansardati anche se utilizzati o utilizzabili), ovvero, della quota del filo superiore dei canali di gronda, se più elevata.  
Tale altezza si misura in corrispondenza di ogni prospetto dell'edificio (o del punto mediano di ogni prospetto ove il suolo antistante o le pubbliche vie non siano pianeggianti). Nel caso di cortine edilizie con solai di copertura e canali di gronda a quote variabili, ovvero di edifici a gradoni l'altezza si misura per ogni singola porzione di fabbricato avente lo stesso orizzontamento della copertura.  
L'altezza, come sopra definita, non potrà, in alcun prospetto dell'edificio, superare i limiti massimi stabiliti dalle presenti norme e dal D.M. 1444/68;
- 15) bassi fabbricati o tettoie: elementi edilizi destinati ad usi accessori non abitativi, con altezza misurata alla gronda non superiore a ml. 2,50 e altezza misurata al colmo non superiore a ml. 4,50;
- 16) pertinenze: ai fini delle presenti norme sono considerate pertinenze degli edifici gli spazi per parcheggi, gli impianti tecnologici, e le altre attrezzature accessorie destinate al servizio degli edifici medesimi.  
La dimensione di detti spazi ed attrezzature, affinché gli stessi possano essere considerati pertinenze, non può eccedere la misura strettamente necessaria alle normali esigenze degli edifici cui si riferiscono e che costituiscono la parte principale dell'immobile nel suo complesso;
- 17) piani fuori terra: il numero dei piani interamente fuori terra in corrispondenza del prospetto più alto dell'edificio;
- 18) cellula edilizia: l'insieme organico e funzionale costituito da una o più unità immobiliari, comprendenti uno o più edifici e le relative aree libere afferenti, dotato di accesso diretto da vie e spazi pubblici, ovvero da passaggi privati ben definiti o delimitati.

19) manutenzione ordinaria (v. **Circolare Presidente Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984**): le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di alcune finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alla struttura o all'organismo edilizio.

Sono da considerare "manutenzione ordinaria" le opere del tipo:

- demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni;
- demolizione e ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e intonaci interni;
- coloriture interne;
- rifacimenti o sostituzione di impianti per servizi accessori (come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori ed opere inerenti) purchè non comportino la realizzazione di nuovi volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche;

20) manutenzione straordinaria (v. **Circolare Presidente Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984**): le opere e le modifiche per innovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono da considerare "manutenzione straordinaria" le opere del tipo:

- rifacimento di tetti e cornicioni, senza modificazione della pendenza, della quota di imposta delle falde, della quota del filo superiore del canale di gronda;
- rifacimento di rivestimenti e tinteggiatura di facciate prospettanti su spazi pubblici e su spazi privati;
- realizzazione di un servizio igienico-sanitario in locale preesistente di unità immobiliare che ne sia sprovvista, ovvero rifacimento o modificazione di servizi sanitari esistenti;
- realizzazione di impianti per servizi accessori, compresa la realizzazione degli eventuali volumi tecnici, ferma restando l'osservanza di leggi e norme regolamentari specifiche e delle presenti norme di attuazione del P.R.G.I.;
- modesti rifacimenti di strutture fatiscenti (quali balconi, solai o volte, scale, ecc.) senza modificarne le quote di imposta, a condizione che la dimensione dell'intervento sia contenuta entro il 20% del complesso di dette strutture e che si tratti di interventi riferiti a singole parti;
- consolidamento di strutture verticali;
- **sostituzione di infissi interni ed esterni;**
- **apertura, chiusura o modificazione di porte o finestre esistenti all'interno dell'edificio;**

21) restauro e risanamento conservativo (v. **Circolare Presidente Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984**): 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 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ove si tratti di edifici da conservare integralmente o da modificare solo con i metodi del restauro, l'intervento è più propriamente denominato "restauro conservativo". Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti. L'intervento di restauro architettonico deve quindi rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, il suo impianto tipologico-architettonico interno, le parti decorative, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità. Le connesse opere di consolidamento debbono essere quelle strettamente necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e possono riguardare fondazioni, strutture portanti e copertura; non debbono comportare modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originali dell'edificio, ma rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo nettamente le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) dalle eventuali opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Sono da considerare "restauro conservativo" anche opere del tipo:

- consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
- costruzioni di vespaie aerati ai piani terra;
- apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse (l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti deve essere limitata ai casi in cui ne sia dimostrata la funzionalità e compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici, quali ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, ecc.);
- modifiche interne e spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio;
- orditura di nuovi solai solo in sostituzione di solai preesistenti non recuperabili, nel rispetto degli orizzontamenti originari;
- installazione di blocchi di servizi igienici, possibilmente standardizzati (bagno o bagno-cucina) anche con aerazione forzata;
- demolizione di parti aggiunte non coerenti con l'edificio ed in contrasto con i suoi caratteri architettonici.

Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento è più propriamente denominato "risanamento conservativo". Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con

l'obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi. In questi casi, oltre le opere proprie del restauro architettonico, sono ammesse opere del tipo:

- interventi sull'impianto distributivo interno rivolti ad ottenere unità edilizie organiche;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale ed ascensori), ove i collegamenti verticali esistenti non siano e non possano essere resi regolamentari senza intervenire sulle strutture.

Le suddette addizioni ed integrazioni non debbono deturpare l'assetto formale e tipologico dell'edificio e debbono essere contenute entro il 10% del volume edificato complessivo con il limite massimo di 150 mc.

Incrementi di maggiore consistenza sono consentiti dove siano presenti parti aggiunte degradanti e non coerenti da demolire: in tal caso, detti incrementi possono essere realizzati nella quantità sopra definita aumentata del volume delle parti da demolire.

- 22) ristrutturazione edilizia (v. Circolare Presidente Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984): gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'intervento di semplice ristrutturazione edilizia non può comportare demolizioni e ricostruzioni di parti di corpo di fabbrica in misura eccedente il 20% del volume edificato come descritto al punto 4) precedente, né aumentare detto volume oltre il 10% del volume esistente con un max di mc 150 per il risanamento conservativo, mentre può aumentare la superficie utile netta fino ad utilizzare tutto il volume edificato secondo le prescrizioni delle presenti norme di attuazione del P.R.G.I..

**Ove gli interventi di demolizione e ricostruzione eccedano le quantità sopra fissate, si rientra nei casi di demolizione con ricostruzione; ove l'aumento del volume edificato superi i limiti sopra fissati (Aree A<sub>2</sub>) si ha: "ristrutturazione edilizia con ampliamento" (R.S.A.) cioè ristrutturazioni di tipo B ai sensi della circolare citata i cui incrementi volumetrici ammessi sono stabiliti dal successivo articolo 9, punto a2;**

- 23) demolizione senza ricostruzione: riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione; l'intervento è rivolto a realizzare un migliore assetto urbanistico, anche sotto il profilo della salubrità ambientale, delle aree edificate;
- 24) demolizione con ricostruzione (o sostituzione edilizia): riguarda edifici privi di caratteri che ne giustifichino la conservazione e che, quindi, possono essere demoliti e sostituiti con un nuovo edificio (per es. Area B<sub>2</sub>).
- Tale tipo di intervento, in assenza di altre norme specifiche o indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.I. alle scale 1:2.000 e 1:1.000, deve:

- prevedere la realizzazione di una superficie utile netta non superiore a quella dell'edificio da demolire;
  - proporre un progetto di ricostruzione che tenga conto della tipologia dell'edificio da demolire (se valida e coerente con il contesto edilizio ed urbanistico), dell'area da questo occupata e della conformazione dell'isolato di cui fa parte, in modo da garantire un inserimento del nuovo edificio corretto e coerente con i caratteri planovolumetrici dell'ambito interessato;
- 25) ampliamento: gli interventi rivolti ad aumentare la consistenza degli edifici esistenti mediante addizioni orizzontali e verticali, da realizzare nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio oggetto dell'intervento e del suo intorno ambientale, secondo i parametri stabiliti dal P.R.G.I. per ogni tipo di edificio e, per le aree di tipo A, secondo le specifiche indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1:1.000;
- 26) completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da realizzare nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate dal presente P.R.G.I. in ordine agli allineamenti, alla tipologia, alle caratteristiche planovolumetriche ed architettoniche, eccetera;
- 27) ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi; tali interventi possono prevedere la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- 28) nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da realizzare secondo gli appositi indici, parametri e prescrizioni specifiche tipologiche dettate dal presente P.R.G.I..

Gli interventi di nuovo impianto sono obbligatoriamente realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi o **“concessione convenzionata”** nei casi indicati dal Piano Regolatore (vedi art. 4 delle presenti Norme).

## Art. 7 - Prescrizioni operative

Il P.R.G.C. individua:

- Le aree, edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica, specificando le destinazioni d'uso ammesse per le loro utilizzazioni, i tipi di intervento ed i relativi parametri.

Queste aree topograficamente individuate sono raggruppate secondo le seguenti categorie:

"A": Aree edificate da tessuti urbani aventi interesse storico-ambientale:

A1: aree di edifici emergenti per le qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, destinati alla residenza, con presenza di parchi e giardini. In gran parte vincolate ai sensi delle Leggi 1491/39 e 1089/39.

A2: aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico edilizio diffuso, caratterizzato da presenze di fabbricati con tipologia rurale non più utilizzati per l'attività agricola.

"B": Aree edificate da tessuti urbani di più recente formazione:

B1: aree contigue al centro storico e/o ai nuclei di più antica formazione, quasi totalmente edificate.

B2: aree interessate da edifici residenziali, ricadenti nelle zone agricole o artigianali.

B3: aree di trasformazione (aree artigianali da riconvertire in aree residenziali).

"C": Aree libere, marginali al tessuto urbanizzato esistente, atte all'edificazione di completamento ed espansione della forma urbana:

C1: aree intercluse tra lotti già edificati.

C2: aree edificabili comprendenti più lotti.

"D": Aree per impianti produttivi, industriali e/o artigianali suddivise in:

D1: aree già edificate

D2: aree libere destinate all'ampliamento delle aziende esistenti o a nuovi impianti.

"DS": aree a destinazione speciale, già occupate da edifici singoli o gruppi di edifici, destinati o da destinare ad attività particolari:

DS1: area attigua al Centro Storico di Campiglione, occupata da edificio esempio di archeologia industriale, da recuperare e destinare ad attività commerciali sociali.

DS2: area della cascina "Il Pozzo", occupata da edifici di tipologia agricola ma destinati da tempo a commercio di materiale edile da riqualificare.

DS3: area della cascina "Godini" già parzialmente occupata da edifici di varie tipologie ospitante attività di autotrasportatore, da ampliare.

"E": Aree libere o edificate costituenti il territorio rurale, destinate esclusivamente allo svolgimento delle attività agricole, comprendenti:

E1: aree di agglomerati rurali, agricoli e/o residenziali, di antica formazione, di "valore ambientale" perchè caratterizzanti la particolare tipologia insediativa del paesaggio agrario di Campiglione Fenile, destinate alla residenza agricola.

E2: agglomerati come sopra ma di più recente formazione.

E3: aree di edifici in condizioni di abbandono.

Inoltre il P.R.G.C. al fine di garantire, anche in prospettiva:

- . la corretta utilizzazione dei suoli
- . la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali
- . la salvaguardia dell'organizzazione ecologica del territorio

individua altre aree, inedificabili:

S1: Aree inedificabili per la salvaguardia dell'ecologia e della dinamica fluviale.

S2: Aree inedificabili di salvaguardia di monumenti isolati.

- : Aree inedificabili, costituite da fasce di rispetto della viabilità esistente o in progetto, della sede ferroviaria attualmente dismessa, ma oggetto di ipotesi di recupero, dei cimiteri, degli impianti di depurazione e dei pozzi di prelievo dell'acquedotto comunale.

## Art. 8 - Destinazioni d'uso

Il territorio comunale è interessato da due principali destinazioni d'uso: "urbana" ed "agricola".

Le aree "urbane" comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, D, D.S, dell'art. 7 delle presenti norme, comprese le aree per la viabilità e i servizi.

Le aree agricole "E" si estendono al rimanente territorio comunale.

Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti dal P.R.G.C. nelle aree urbane sono così individuate:

a) aree prevalentemente residenziali (edifici ed aree di tipo A, B, C), oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. case albergo e attrezzature ricettive e di ristoro;
2. attività di commercio al dettaglio, di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;
3. uffici pubblici e privati, l'attività del credito e di assicurazioni, attività professionali e similari;
4. attrezzature ricreative e per il tempo libero;
5. autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 50);
6. attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia, fino alla concorrenza massima complessiva di mq. 400 utili netti, **qualora collocati in edifici già esistenti.**

In dette aree prevalentemente residenziali è consentito inoltre il mantenimento delle destinazioni rurali già insediate a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti ed attività che determinano condizioni antigigieniche ed insalubri (allevamenti di qualsivoglia tipo oltre l'uso strettamente familiare, stalle, concimaie, ecc.).

b) aree produttive (edifici ed aree di tipo D), oltre alle destinazioni di carattere produttivo (artigianali ed industriali) sono ammesse:

1. abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq. utili netti in complesso, nè le superfici nette destinate ad attività produttiva o agli impianti ed attività di cui ai punti 2 e 3 seguenti;
2. impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
3. attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autoriscambi ed affini: per insediamenti con superficie di vendita superiore a 400 mq. la concessione è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione Piemonte (L. 426/71).

c) aree agricole (E). Ai fini di tutelare il particolare carattere tipologico e paesistico degli insediamenti esistenti le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti, previste dal P.R.G.C. nelle aree agricole, sono individuate e definite come segue:

1. aree esclusivamente destinate allo svolgimento dell'attività agricola, (E).  
Le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C. in queste aree sono: silos, ricovero e stalle per animali, magazzini e rimesse per le macchine agricole.  
Sono pertanto escluse tanto le residenze rurali (vedi punto seguente) quanto i locali per la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli (che potranno trovare posto nelle aree di tipo D).
2. aree all'intorno dei nuclei rurali esistenti di valore storico-paesistico (E1) ove oltre agli edifici con le destinazioni d'uso di cui al comma precedente, esclusione fatta solo per le stalle, è possibile realizzare le residenze rurali ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 con i criteri specificati nell'art. 9 seguente.
3. edifici agricoli di recente edificazione (E2), costruiti in difformità dei caratteri tipologici e paesistici dei nuclei rurali di più antica formazione, da mantenere senza possibilità di ulteriori espansione.
4. aree edificate ed impianti in condizioni di abbandono (edifici ed aree di tipo E3), fermo restando che è sempre possibile il loro riutilizzo in funzione dell'agricoltura, è ammesso il loro recupero per la residenza stabile, la "seconda casa", e per tutti gli usi connessi con l'attività turistica; la destinazione ad attività produttive (non inquinanti e compatibili con l'attività agricola) è consentita per i soli fabbricati ed impianti originariamente realizzati per tale destinazione d'uso.

## Art. 9 - Tipi di intervento e parametri edificatori

Con specifico riferimento alla L.R.56/77 e all'art. 31 L. 457/78, le tipologie di intervento individuate dal P.R.G.C. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia si articolano nel modo seguente:

- a) *Aree ed edifici di tipo A.* Gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.

I progetti allegati alle domande di concessione e autorizzazione dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione di eventuali elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.

Per queste aree il P.R.G.C. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi del tessuto urbano di antica formazione" alla scala 1:1000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all'art. 15, gli interventi praticabili sono definiti come segue:

1. *Aree ed edifici di tipo A1.* Gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici e al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario con opere di restauro e risanamento conservativo, che prevedano l'eliminazione di superfetazioni degradanti o di volumi incoerenti con l'organismo architettonico assunto nelle sue fasi evolutive.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. *Aree ed edifici di tipo A2.* Si potranno prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità nonché di restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione così come indicati dalla Tav. 3**; la superficie utile abitabile **negli interventi di tipo RSA** può essere incrementata di 30 mq, per ottenere un miglioramento igienico, edilizio, distributivo dell'organismo architettonico. **L'eventuale incremento volumetrico, conseguente all'aumento della superficie utile può essere realizzato solo nei casi in cui sia organicamente integrabile con i caratteri architettonici preesistenti.** E', inoltre, ammesso il riuso ai fini abitativi delle parti di fabbrica "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano compatibili con il volume edificato come definito all'art. 6 delle presenti norme, ed inoltre, ove non costruite in linea, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte

prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml. Il riutilizzo ai fini abitativi dei rustici è **prioritario ed** esclude l'ampliamento di cui al comma precedente. Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche alla scala 1:1000 citate, interventi di ristrutturazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale di quegli edifici che non rivestono un particolare valore storico ambientale segnalato nell'allegato tecnico 6A. Si possono prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda. In questo caso le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione. **Queste modifiche agli orizzontamenti sono possibili solo ove ne consegua una armonica rottura della continuità delle linee di gronda e dei colmi.**

Parte di questo tessuto urbano, così come specificamente indicato (A2.1), è assoggettato a strumento esecutivo di Piano di Recupero. In questo caso sono possibili modesti ampliamenti volumetrici, inferiori al 5% dell'esistente, da destinare ad una migliore funzionalità della distribuzione interna ed alla realizzazione di servizi.

b) *Aree ed edifici di tipo B di più recente formazione.* Gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al completamento del tessuto edilizio esistente. Per queste aree il P.R.G.I., facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, individua:

1. *Aree ed edifici di tipo B1.1.* Costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo alle aree di tipo A. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; gli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,75 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,75 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità suddetta; l'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che assume come parametri edificatori quelli attualmente esistenti e **debbano essere estesi a parti urbanisticamente significative.**

Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

2. *Aree B1.2 e B1.3.* Costituite da lotti ineditati o in via di edificazione all'interno dei nuclei di cui al punto precedente. E' confermata l'edificazione nei limiti della densità fondiaria pari a mc 1.75/mq. con un'altezza in gronda di m. 8.00 e **numero massimo di piani di 2 f.t.**

3. *Aree ed edifici di tipo B2.* Caratterizzati da insediamenti di tipo residenziale in spazi rurali. Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione nella misura massima del volume già realizzato, senza possibilità di ampliamento.

In caso di ricostruzione l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può eccedere i ml 6,00.

E' consentito, "una tantum" per questi edifici l'ampliamento massimo di mq 30 da destinarsi al miglioramento igienico edilizio. Da detta quantità devono essere comunque dedotti eventuali ampliamenti realizzati ai sensi del precedente P.R.G.C. **La realizzazione dei suddetti ampliamenti è ammessa solo nei casi in cui sia possibile integrare organicamente il nuovo volume nell'architettura esistente.**

Tenuto conto, inoltre, che si tratta prevalentemente di edifici costruiti nel paesaggio rurale, in caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere seguite le "prescrizioni paesistiche e tipologiche-architettoniche" valide per le aree di tipo "E<sub>1</sub>" di cui al successivo punto f.2.

4. *Aree a strumento urbanistico esecutivo di trasformazione B3.* Sono aree attualmente occupate da edifici a destinazione artigianale, posizionate in modo improprio rispetto ai tessuti residenziali.

Possono essere trasformate in aree residenziali, con il trasferimento o la cessazione delle attività esistenti.

La densità fondiaria è fissata in 1,75 mc/mq. In assenza di detto trasferimento l'operatività edilizia è limitata alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'altezza massima, è fissata in due piani fuori terra (m. 6 alla gronda).

**La trasformazione potrà avvenire solo tramite concessione convenzionata.**

- c) *Aree libere di tipo C.* Gli interventi previsti sono essenzialmente finalizzati ad espandere il tessuto urbanistico-edilizio esistente; per queste aree il P.R.G.I. fissa indici di fabbricabilità stabilendo altresì che, ai fini di un ordinato sviluppo, la maggior parte di dette aree non possano essere edificate senza la preventiva approvazione di uno strumento esecutivo di iniziativa privata (P.E.C.).

- 1) *lotti singoli di tipo C1,* edificabili con semplice "Concessione Edilizia".

La densità fondiaria viene fissata in 0,5 mc/mq. L'altezza viene stabilita in due piani f.t. con un'altezza massima di m. 6,00.

- 2) *aree a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o a "concessione convenzionata" (P.E.C.) (C2.1, C2.2, C2.3 C2.5).* Sono delimitate dal P.R.G.C. all'interno delle aree di tipo C ambiti di intervento per i quali stabilisce una densità fondiaria di 0,7 mc/mq.

L'altezza viene fissata in due piani fuori terra con un'altezza in gronde massima di m. 6,00.

Il volume del sottotetto qualora rivesta caratteristiche di possibile abitabilità deve essere conteggiato in volumetria.

Il 20% della superficie fondiaria deve essere piantata con essenze arboree del "climax" locale in ragione di un esemplare ogni 25/mq.

Devono essere previsti inoltre parcheggi pertinenziali, di uso pubblico, in ragione di uno ogni quattro abitanti insediati. Gli spazi eventualmente compresi nell'area interessata dai singoli P.E.C.L.I. e destinati a verde consortile debbono essere realizzati nella posizione indicata nelle **schede di intervento di cui al comma seguente**.

Come già specificato all'art. 4 delle presenti norme il Piano ha predisposto specifiche schede normative d'intervento, allegate in calce al presente articolo, al fine di fornire indicazioni tipologiche congruenti con i caratteri morfologici del tessuto edilizio esistente. In esse sono state definite le operazioni edilizie ed urbanistiche consentite e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche, le fasce arboree-arbustive, indicate nelle successive schede, non dovranno comunque interessare proprietà diverse da quelle coinvolte nei P.E.C.

L'osservanza delle prescrizioni riportate nelle schede consente il rilascio della "concessione convenzionata".

In caso contrario è obbligatorio il ricorso allo strumento esecutivo (P.E.C.).

Nell'area C2.5 gli interventi ammessi, da sottoporre comunque a P.E.C. unitario, dovranno essere realizzati con tipologie a schiera e con orientamenti, forme compositive e materiali propri del contesto documentario circostante, conservando l'esistente recinzione muraria che delimita l'insediamento".

- 3) *Aree libere (C2.4) per edificazione di Edilizia Economica Popolare*, tramite piano esecutivo (P.E.E.P.). L'indice di densità fondiaria è fissato in 1 mc/mq. Il numero massimo dei piani è di due.

- d) *Aree libere o parzialmente edificate, di tipo D*. Sono ammessi interventi di ampliamento, completamento, nuovo impianto con rapporto di copertura massimo pari al 50% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza, altezza massima ml. 8, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta; nelle aree riservate all'ampliamento di attività esistenti la verifica dei precedenti parametri di copertura ed utilizzazione è effettuata sull'area complessiva di pertinenza dell'azienda.

L'area D1.4, già esistente, gode degli stessi parametri edificatori, ma è specificamente destinata al deposito, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli.

- e) *Aree libere, o parzialmente edificate di destinazione speciale per specifiche attività "DS"*.

1. *Area DS1 a destinazione commerciale o sociale*. Il Piano prevede il recupero ai fini suddetti, mediante uno strumento attuativo di "Piano di Recupero" dell'edificio esistente annoverabile tra gli esempi di archeologia industriale.

Le superfici interne potranno essere destinate tanto alla distribuzione commerciale, quanto alla realizzazione di servizi sociali per anziani.

Nel primo caso ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, dovranno essere realizzati parcheggi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

Qualora all'interno della struttura da recuperare fossero previste unità commerciali con superfici di vendita superiore ai limiti fissati dagli artt. 26 e 27 della legge 11 giugno 1971 n. 426, soggetti a NULLA OSTA Regionale per le grandi strutture di vendita, devono anche essere osservati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi pubblici previsti dalle indicazioni programmatiche e di Urbanistica Commerciale ai sensi dell'art. 30 del D.M. 4 Agosto 1988 n. 375 ed integrate di contenuti urbanistici previsti dalla L.R. 56/77 e successive modificazioni. **Il limite dell'operatività edilizia è fissato nel risanamento conservativo.**

2. *Area DS2, area della cascina al "Pozzo"*, a destinazione speciale, per la commercializzazione dei prodotti per l'edilizia.

Il P.R.G.C. prevede la possibilità della ristrutturazione degli edifici esistenti e della costruzione di un padiglione di collegamento dei due edifici, da realizzarsi quindi, sull'area del cortile esistente mediante struttura leggera con copertura trasparente.

Questi interventi potranno essere consentiti mediante un "Piano di Recupero" che preveda la sistemazione degli accessi dalla strada provinciale, con corsia di decelerazione ed accelerazione, e piantamento di una siepe di sempreverdi o, in sostituzione di una fascia boscata di latifoglie miste, del climax locale, alberi ed arbusti, per il mascheramento dei depositi di materiale.

3. *Area DS3, area a mattino della cascina Godini.*

Il P.R.G.C. prevede la possibilità per quest'area dell'ampliamento di un fabbricato per il ricovero dei camion e la spedizione di merci. La superficie coperta totale non supererà un terzo dell'area totale. Detto fabbricato avrà altezza in gronda di m. 5, e tamponamenti di facciata non prefabbricati.

- f) *Aree ed edifici di tipo E*, in ambito agricolo. Richiamato integralmente l'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. modificazioni e premesso che per tutti i parametri edificatori si rimanda all'art. 16 delle presenti N.T.A.; in relazione alle diverse situazioni ed agli obiettivi generali del Piano i tipi di intervento ammissibili sono stati così individuati:

1. *aree di tipo E*, destinate all'attività agricola. In esse oltre agli interventi di nuova costruzione delle attrezzature agricole sono ammissibili interventi di manutenzione demolizione e ricostruzione di quelle esistenti mentre non è assolutamente ammessa la costruzione di residenze, salvo il caso previsto dalla deroga di cui appresso.

Tutti gli interventi dovranno essere rispettosi dei caratteri paesistici del territorio agricolo interessato cercando di coglierne le caratteristiche essenziali della scala architettonica, della forma e dei materiali tradizionali.

2. *aree ed edifici di tipo E1*, riguardano i nuclei rurali di più antica formazione che evidenziano l'originale modello insediativo territoriale e rivestono pertanto valore storico-paesistico. Sono destinati soprattutto alle residenze agricole. Per gli edifici di particolare valore storico-tipologico-documentario, segnalati dal Piano, sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento

conservativo, mentre per gli altri sono ammissibili anche gli interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con ampliamento ai fini residenziali nei limiti di 30/mq da ricavarsi nei volumi rustici (fienili-stalle) già esistenti.

Gli edifici residenziali agricoli di nuova costruzione dovranno essere realizzati all'interno delle apposite perimetrazioni previste dal Piano Regolatore (all'intorno di detti nuclei). Oltre a rispettare i limiti volumetrici fissati dall'art. 25, punto 12 L.R. 56/77 (specificati in fondo al presente comma) ai fini di tutelare anche le particolari caratteristiche degli insediamenti sparsi che caratterizzano il paesaggio rurale del Comune di Campiglione Fenile e ne costituiscono quindi il valore storico paesistico ambientale, debbono osservare le seguenti prescrizioni **paesistiche e tipologiche-architettoniche**:

- in senso generale ogni nuovo corpo di fabbrica deve configurare planimetricamente, volumetricamente ed architettonicamente un organico accrescimento del tessuto edilizio che forma attualmente i vari raggruppamenti insediativi rurali (cascine), quindi sullo stesso modello dello sviluppo storico.
- ovunque possibile i nuovi corpi di fabbrica aggiunti saranno costruiti in linea ed in aderenza con quelli esistenti.  
Ove ciò non fosse possibile la distanza tra le fronti piene fissata in ml. 10.00 e quella fra i frontespizi in ml. 6.00.

Ed inoltre:

- la larghezza della manica non può superare m. **11.00**.
  - il numero massimo dei piani fuori terra è di due, con altezza massima in gronda di m. 6.00.
  - il tetto deve essere a due falde (non sfalsate) con orientamento (linea di colmo) parallelo a quello degli altri corpi di fabbrica contigui già esistenti.  
Sono pertanto vietati tetti piani e a quattro o più falde.
  - i materiali di costruzione, le facciate, le coperture, i particolari costruttivi nonché colori di facciata debbono essere congruenti con quelli degli edifici già esistenti; pertanto saranno preferiti gli intonaci con zoccolatura in pietra per le facciate, il materiale lapideo i coppi alla piemontese o le tegole "portoghesi" per le coperture, il legno per i serramenti esterni.
  - eventuali balconi debbono essere estesi ad almeno i 4/5 della lunghezza delle facciate, mentre sono vietate le finestre a nastro sia orizzontali che verticali.
- 3) *i nuclei rurali più recenti (E<sub>2</sub>)*, non potranno espandersi. E' ammessa l'operatività edilizia di manutenzione, ordinaria o straordinaria, di ristrutturazione con ampliamento di 30 mq e di demolizione con ricostruzione. In tal caso l'edificazione dovrà rispettare i dettati del punto "2" del presente articolo.  
Le destinazioni ammesse sono quelle proprie delle aree agricole (v. lett. b art. 16).
- 4) Il patrimonio edilizio abbandonato non più necessario all'azienda è stato individuato con la sigla E<sub>3</sub>.  
Le destinazioni d'uso ammesse per il riuso di questo patrimonio sono quelle individuate all'art. 16 punto b delle presenti norme.

Per gli edifici di particolare interesse storico-tipologico documentario, segnalati nella tav. 2b del Piano, il limite massimo dell'operatività edilizia è fissato nel "risanamento conservativo".

Per gli altri è fissato nella "demolizione con ricostruzione".

- 5) Deroga. Il principio dell'inedificabilità agricola è derogabile solo, ed esclusivamente, nel caso in cui un soggetto con capacità edificatorie previste dall'art. 25 comma 3, e della L.R. 56/77, non sia già proprietario di altra residenza agricola sita nel comune o di lotto edificabile all'interno delle perimetrazioni dei nuclei rurali E1.

- g) *Aree libere e/o edificate per servizi* (standards urbanistici): gli interventi sono rivolti all'adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature previste dal P.R.G.C., anche, ove necessario, in deroga alle presenti norme, salvo per quanto attiene le disposizioni particolari di cui agli articoli 14 e 15 seguenti.

I progetti di intervento dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un piano tecnico (P.T.O.P.).

Eventuali nuovi edifici previsti non potranno avere più di due piani fuori terra; l'altezza misurata in corrispondenza del fronte più alto non potrà superare i ml. 8,50.

*h) Norme generali.*

- 1) Nelle aree di tipo A2, B1, B2, E2, E1, oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovettura, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione, da realizzarsi nell'ambito di pertinenza della stessa, sempre, e comunque, nel rispetto dei caratteri architettonici e paesistici del contesto ambientale.

Analogamente, nelle aree di tipo C<sub>2</sub> (assoggettate a "strumento esecutivo" o "concessione convenzionata") è ammessa la costruzione di tettoie, coperte a falde, nel limite massimo di 80 mq/unità immobiliare.

Di detta superficie una parte (30 mq) può essere chiusa per la formazione di box garage al P.T. E' escluso in ogni caso l'utilizzo abitativo.

Tutto ciò è consentito al fine di migliorare l'inserimento del nuovo edificato nel tessuto urbano esistente assicurando quel carattere di continuità lungo le strade, che ne costituisce una caratteristica essenziale;

- 2) Le addizioni ed integrazioni ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati una sola volta Limitatamente agli ampliamenti

percentuali, nei casi in cui il progetto non preveda l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie consentite, tali ampliamenti potranno essere realizzati in più riprese, ma fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie calcolate applicando le percentuali stabilite dal presente articolo ai volumi edificati o alle superfici esistenti **a monte del primo intervento avviato.**

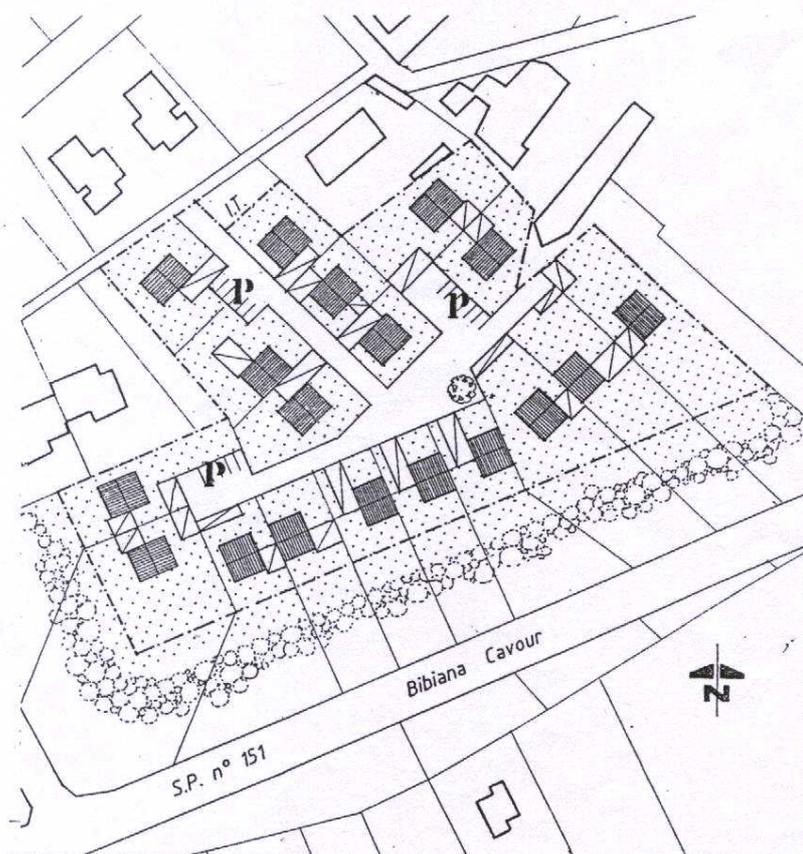
- 3) Il P.R.G.C. delimita, nelle tavole di progetto ambiti all'interno dei quali il Piano Regolatore si attua previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto secondo le indicazioni già espresse.

## PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE FONDIARIA	mq	13.586
INDICE DI CUBATURA	mc/mq	0.70
VOLUME EDIFICABILE	mc	9.510
DESTINAZIONE CARATTERIZZANTE	residenziale	
DESTINAZIONE AMMESSA	Vedi art. 8 par. a delle N.T.A.	
SUPERFICI A SERVIZI:		
da realizzarsi nell'area	mq	---
da monetizzare	mq	1.141
MODALITÀ D'ATTUAZIONE	Concessione conven. o P.E.C.	

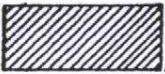
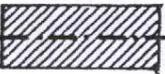
## INDICAZIONI DI PROGETTO

-  Corpi di fabbrica 2 piani f.t.
-  Tettoie aperte o uso box
-  Superfici prative
-  Fasce arboree-arbustive
- P** Parcheggi

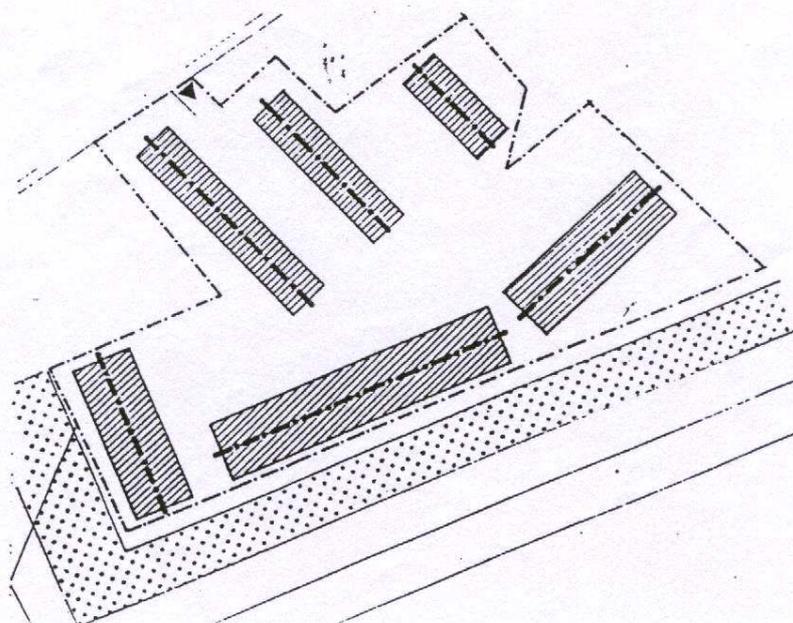
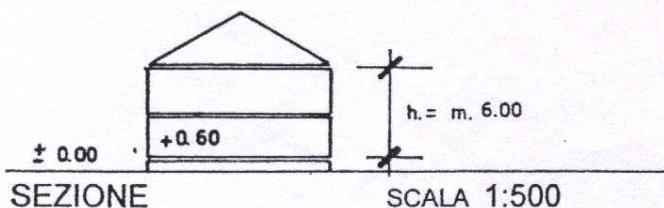


PLANIMETRIA

scala 1:2000

- Confini dell'area di intervento
- ▶ Accesso dalla viabilità pubblica
-  Aree edificabili per la realizzazione della cubatura prevista
- N. B.** Le tettoie possono essere edificate al di fuori delle aree suddette
-  Allineamenti fissi dei corpi di fabbrica e dei colmi dei tetti

VIABILITÀ INTERNA DI SERVIZIO	di tipo privata
PARCHEGGI PERTINENZIALI IN SUPERFICIE (sosta privata)	n° min. 17
SUPERFICIE TETTOIE APERTE	max. mq 50/lotto
SUPERFICIE TETTOIE CHIUSE, BOX, AUTORIMESSE	max. mq 30/lotto
PIAZZETTE INTERNE AD USO CONDOMINIALE	mq 510
TIPOLOGIE DI VERDE	disposizione come da prescrizione
SUPERFICIE CON FASCE ARBOREE-ARBUSTIVE (pari al 20% della superficie dell'area d'intervento. Realizzate con esemplari arborei n° 1/25 mq e esemplari arbustivi n° 1/6mq)	≥ mq 2.717

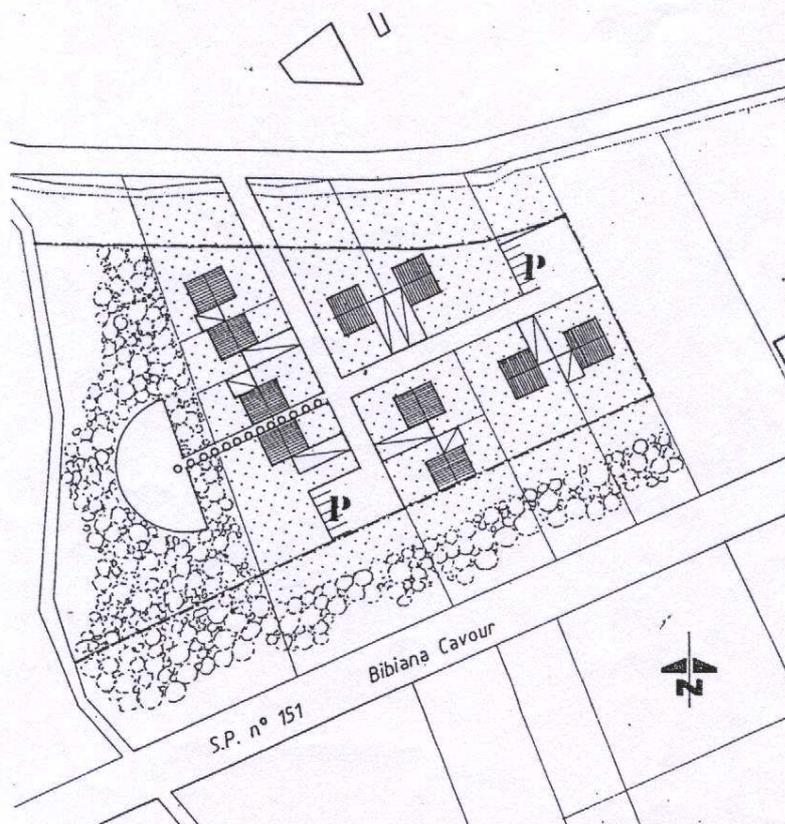


## PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE FONDIARIA	mq	7.130
INDICE DI CUBATURA	mc/mq	0.70
VOLUME EDIFICABILE	mc	4.991
DESTINAZIONE CARATTERIZZANTE	residenziale	
DESTINAZIONE AMMESSA	Vedi art. 8 par. a delle N.T.A.	
SUPERFICI A SERVIZI:		
da realizzarsi nell'area	mq	4.820
da monetizzare	mq	---
MODALITÀ D'ATTUAZIONE	Concessione conven. o P.E.C.	

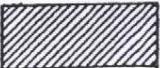
## INDICAZIONI DI PROGETTO

-  Corpi di fabbrica 2 piani f.t.
-  Tettoie aperte o uso box
-  Superfici prative
-  Fasce arboree-arbustive
-  Parcheggi
-  Strada pedonale

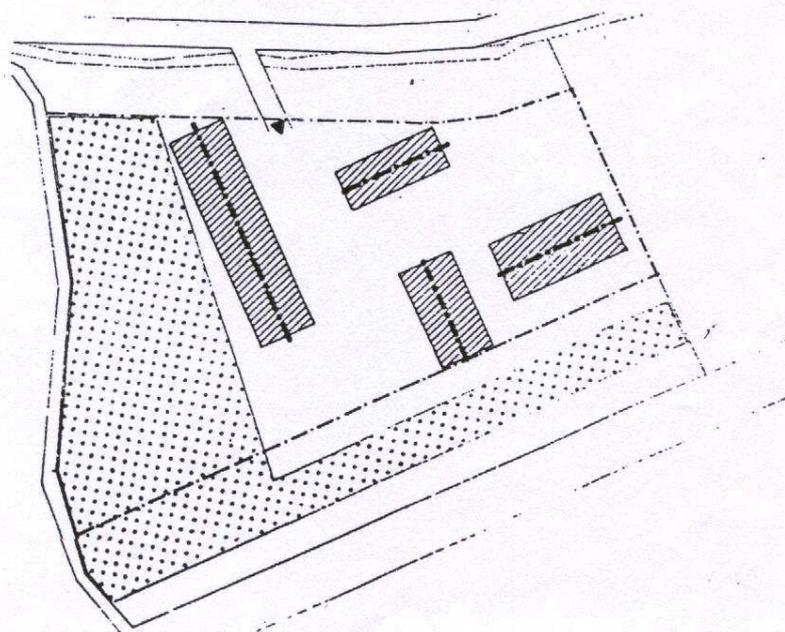
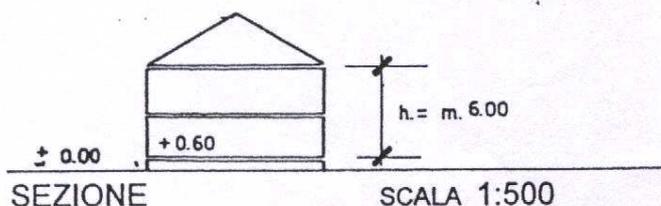


PLANIMETRIA

scala 1:2000

- Confini dell'area di intervento
- ▶ Accesso dalla viabilità pubblica
-  Aree edificabili per la realizzazione della cubatura prevista
- N. B.** Le tettoie possono essere edificate al di fuori delle aree suddette
-  Allineamenti fissi dei corpi di fabbrica e dei colmi dei tetti

VIABILITÀ INTERNA DI SERVIZIO	di tipo privata
PARCHEGGI PERTINENZIALI IN SUPERFICIE (sosta privata)	n° min. 12
SUPERFICIE TETTOIE APERTE	max. mq 50/lotto
SUPERFICIE TETTOIE CHIUSE, BOX, AUTORIMESSE	max. mq 30/lotto
PIAZZETTE INTERNE AD USO CONDOMINIALE	mq 710
TIPOLOGIE DI VERDE	disposizione come da prescrizione
SUPERFICIE CON FASCE ARBOREE-ARBUSTIVE (pari al 20% della superficie dell'area d'intervento. Realizzate con esemplari arborei n° 1/25 mq e esemplari arbustivi n° 1/6mq)	≥ mq 1.426

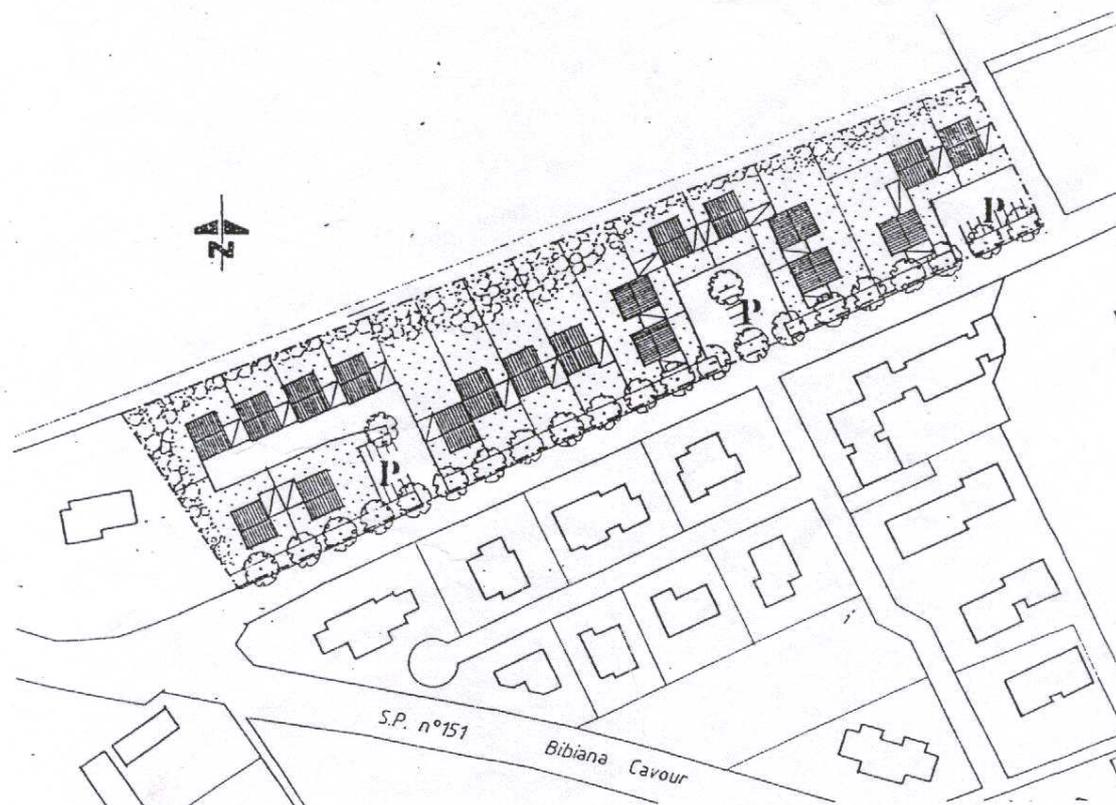


PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	12.426
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	11.500
INDICE DI CUBATURA FONDIARIO	mc/mq	0.84
VOLUME EDIFICABILE	me	9.670
DESTINAZIONE CARATTERIZZANTE	residenziale	
DESTINAZIONE AMMESSA	Vedi art. 8 par. a delle N.T.A.	
SUPERFICI A SERVIZI		
da realizzarsi nell'area	mq	---
da monetizzare	mq	244
da dismettere	mq	926
MODALITA D'ATTUAZIONE	Concessione conven. o P.E.C.	

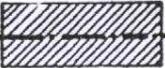
INDICAZIONI DI PROGETTO

-  Corpi di fabbrica 2 piani f.t.
-  Tettoie aperte o uso box
-  Superfici prative
-  Fasce arboree-arbustive
- P.** Parcheggi

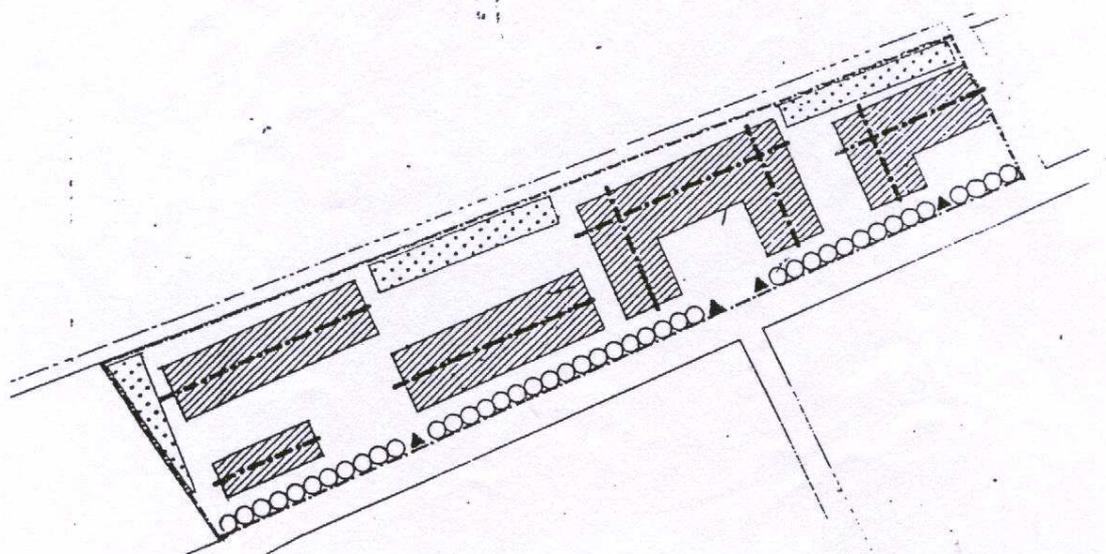
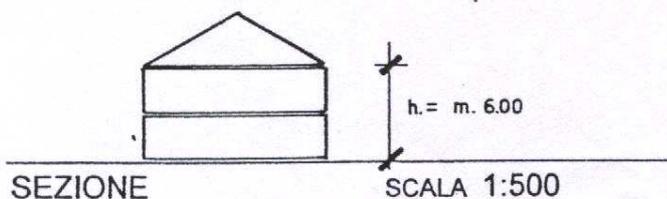


PLANIMETRIA

scala 1:2000

- Confini dell'area di intervento
- ▶ Accesso dalla viabilità pubblica
-  Aree edificabili per la realizzazione della cubatura prevista
- N. B.** Le tettoie possono essere edificate al di fuori delle aree suddette
-  Allineamenti fissi dei corpi di fabbrica e dei colmi dei tetti
-  Viale alberato

VIABILITÀ INTERNA DI SERVIZIO	di tipo privata
PARCHEGGI PERTINENZIALI IN SUPERFICIE (sosta privata)	n° min. 22
SUPERFICIE TETTOIE APERTE	max. mq 50/lotto
SUPERFICIE TETTOIE CHIUSE, BOX, AUTORIMESSE	max. mq 30/lotto
PIAZZETTE INTERNE AD USO CONDOMINIALE	mq 960
TIPOLOGIE DI VERDE	disposizione come da prescrizione
SUPERFICIE CON FASCE ARBOREE-ARBUSTIVE (pari al 20% della superficie dell'area d'intervento. Realizzate con esemplari arborei n° 1/25 mq e esemplari arbustivi n° 1/6mq)	≥ mq 2.300

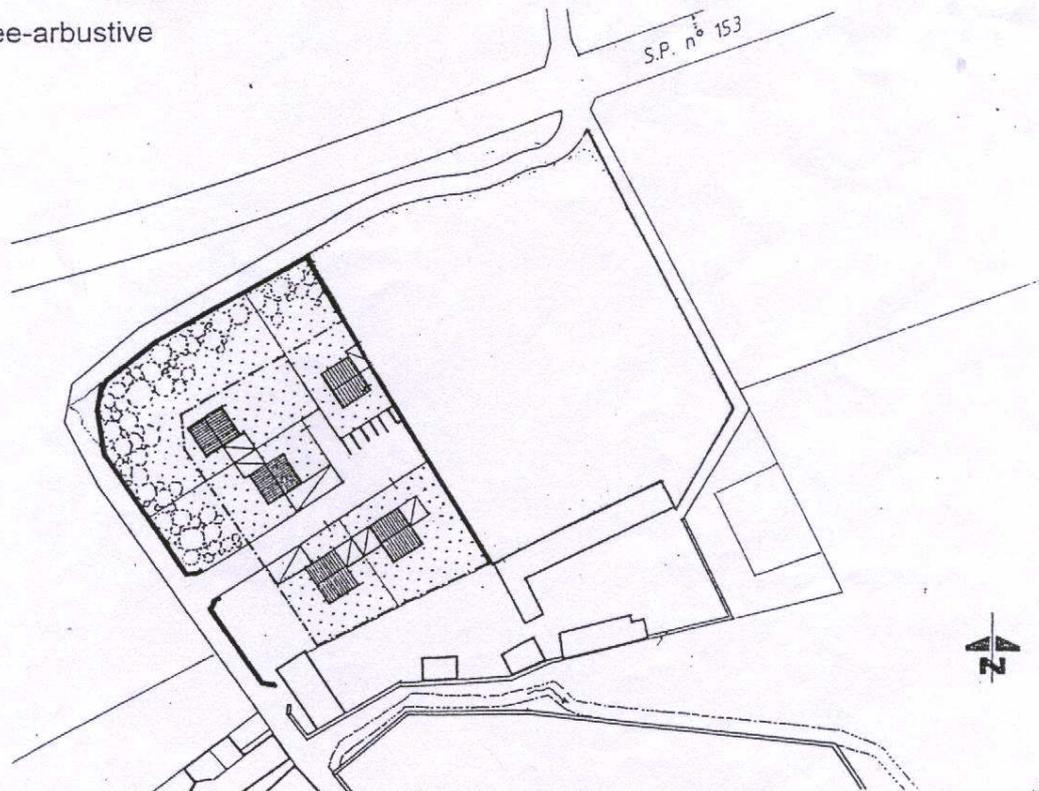


## PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE FONDIARIA	mq	4.000
INDICE DI CUBATURA	mc/mq	0.70
VOLUME EDIFICABILE	mc	2.783
DESTINAZIONE CARATTERIZZANTE	residenziale	
DESTINAZIONE AMMESSA	Vedi art. 8 par. a delle N.T.A.	
SUPERFICI A SERVIZI: da realizzarsi nell'area	mq	---
da monetizzare	mq	360
MODALITÀ D'ATTUAZIONE	Concessione conven. o P.E.C.	

## INDICAZIONI DI PROGETTO

-  Corpi di fabbrica 2 piani f.t.
-  Tettoie aperte o uso box
-  Superfici prative
-  Fasce arboree-arbustive
- P** Parcheggi



PLANIMETRIA

scala 1:2000

Confini dell'area di intervento

Accesso dalla viabilità pubblica

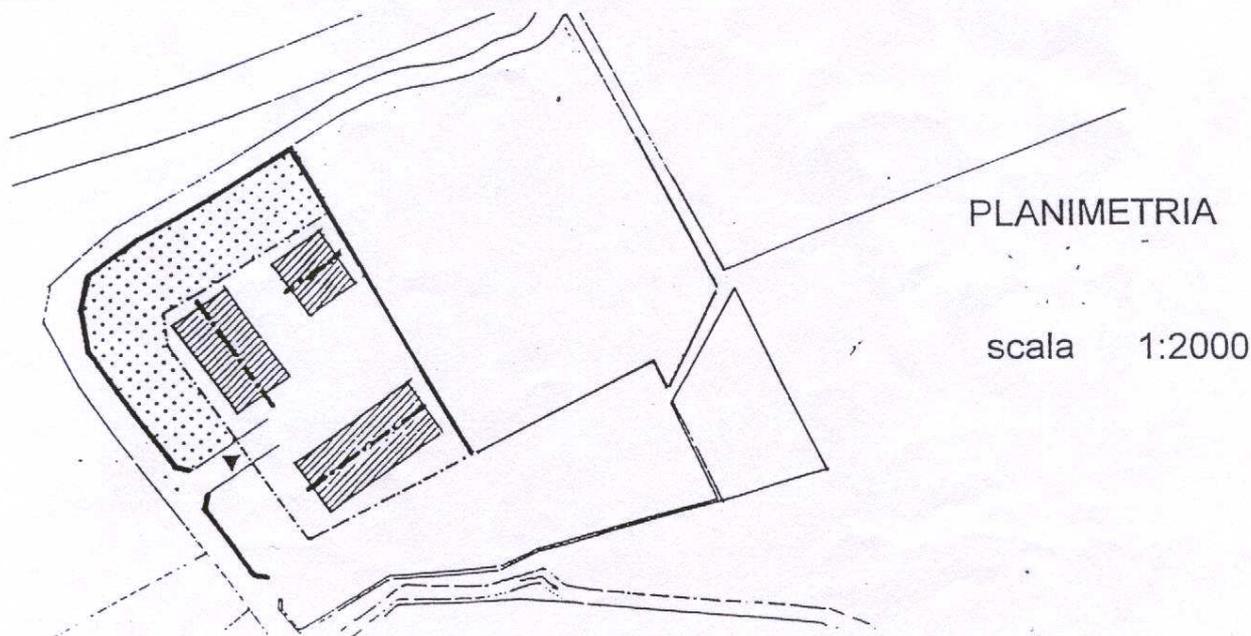
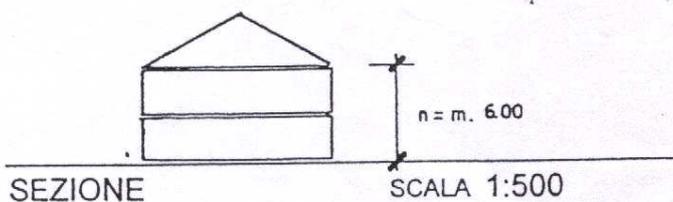
Aree edificabili per la realizzazione della cubatura prevista

Le tettoie possono essere edificate al di fuori delle aree suddette

Allineamenti fissi dei corpi di fabbrica e dei colmi dei tetti

Recinzione muraria da mantenere

VIABILITÀ INTERNA DI SERVIZIO	di tipo privata
PARCHEGGI PERTINENZIALI IN SUPERFICIE (sosta privata)	n° min. 8
SUPERFICIE TETTOIE APERTE	max. mq 50/lotto
SUPERFICIE TETTOIE CHIUSE, BOX, AUTORIMESSE	max. mq 30/lotto
PIAZZETTE INTERNE AD USO CONDOMINIALE	mq 200
TIPOLOGIE DI VERDE	disposizione come da prescrizione
SUPERFICIE CON FASCE ARBOREE-ARBUSTIVE (pari al 20% della superficie dell'area d'intervento. Realizzate con esemplari arborei n° 1/25 mq e esemplari arbustivi n° 1/6mq)	≥ mq 800



## AREA DI INTERVENTO

D2.2

### PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE FONDIARIA	mq	42.036
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	0.50
SUPERFICIE COPRIBILE	mq	21.018
DESTINAZIONE CARATTERIZZANTE	artigianale-industriale	
DESTINAZIONE AMMESSA	Vedi art. 8 par. b delle N.T.A.	
SUPERFICIE A SERVIZI		
- da realizzarsi nell'area	mq	10.509
- da monetizzare	mq	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Concessione convenzionata o P.E.C.	

### INDICAZIONI DI PROGETTO

La copertura degli edifici dovrà essere realizzata in lamiera preverniciata di colore scuro o con impermeabilizzazione a guaina in caso di coperture piane.

I tamponamenti potranno essere realizzati in opera oppure prefabbricati.

Nel caso di tamponamenti realizzati in opera dovranno essere opportunamente intonacati e tinteggiati di colore definito in sede di convenzione, comunque chiari, altresì potranno essere realizzati in blocchi tipo "Leca" di colori opportunamente scelti in base a quanto sopra esposto.

Nel caso di tamponamenti realizzati prefabbricati dovranno avere finitura superficiale con graniglia levigata di colori chiari, se in cemento dovranno essere tinteggiati con colore definito in sede di convenzione.

I tamponamenti dovranno comunque essere esterni ai pilastri e proseguire sino oltre la linea di gronda in modo da coprire e mascherare completamente i timpani degli edifici con copertura a doppia pendenza.

Nel caso di strutture di tipo aperto su uno o più lati le tipologie di copertura dovranno essere di tipo piano.

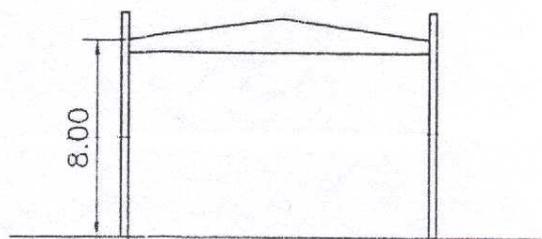
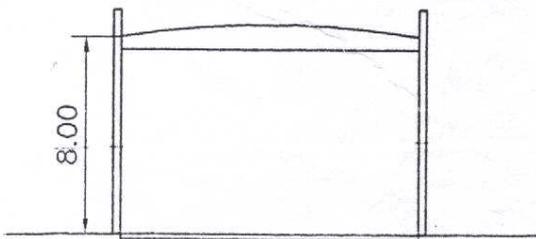
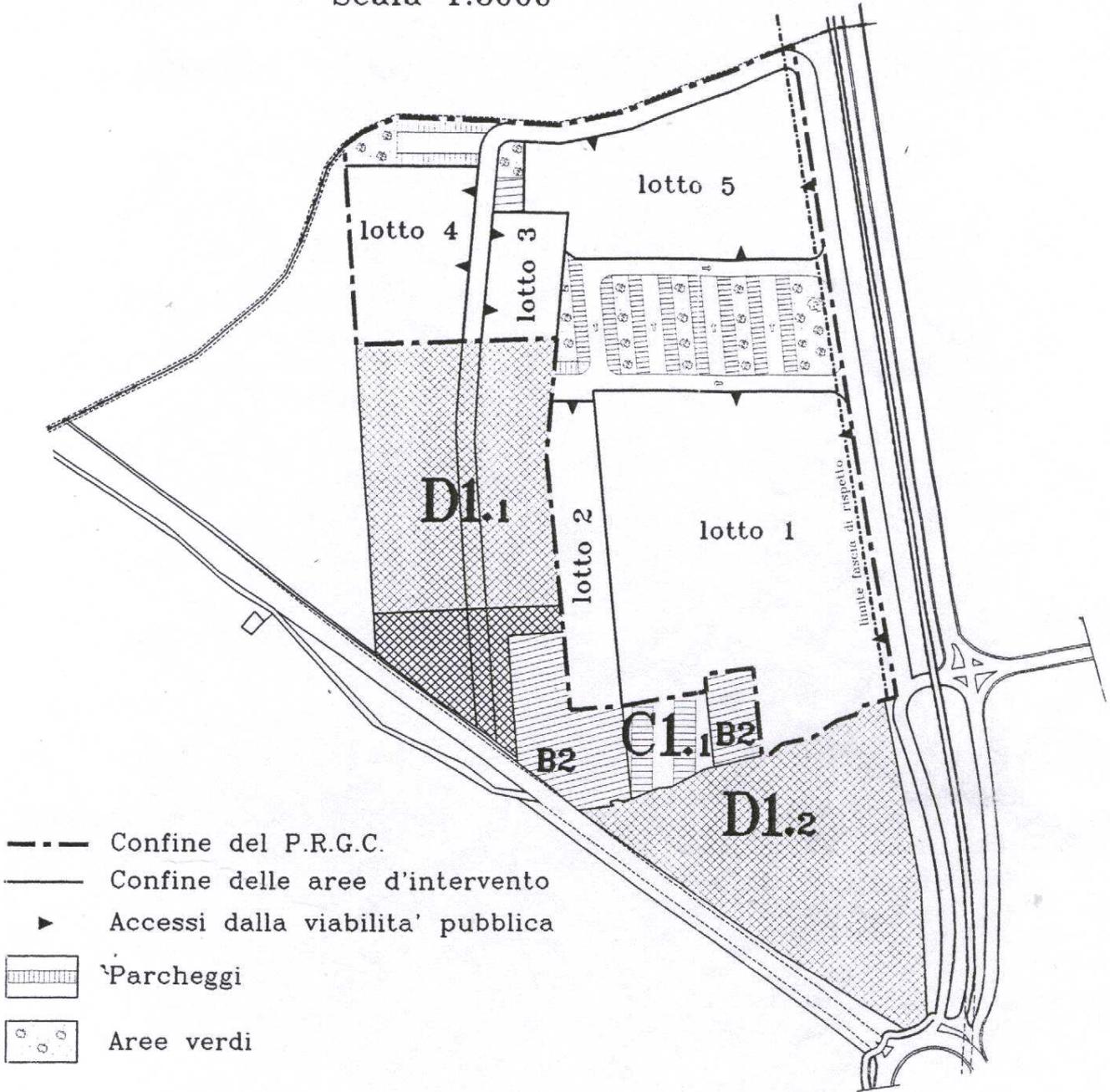
I serramenti saranno di norma in alluminio od in ferro verniciato a fuoco di colore scuro da definire in sede di convenzione.

L'abitazione nella misura massima di 150 mq utili netti dovrà di norma integrarsi con la struttura produttiva; in casi di insediamento consistente potranno essere disgiunte da atli strutture e verranno definite in sede di convenzione.

L'area di pertinenza del lotto dovrà essere sistemata con un 10% di area a parcheggio interno ed un 10% a verde; la distribuzione di tali aree sarà specificata nel piano convenzionato.

# PLANIMETRIA

Scala 1:3000



**Art. 10 - Tipi di interventi ammessi o esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree ad edificabilità limitata e controllata**

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree inedificabili di cui all'ultimo comma art. 7 delle presenti norme, sono disciplinate nel modo seguente:

- a) *aree libere intercluse tra lotti edificabili*, possono essere utilizzate per la conservazione dello stato di natura e per le coltivazioni agricole; è ammessa la realizzazione di aree a verde privato o consortile, nonchè la formazione di parcheggi privati in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di costruzione ivi comprese le recinzioni in muratura;
- b) *aree destinate a fasce e zone di rispetto*, in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso dell'area e degli edifici interessati, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
  - 1) area di salvaguardia dell'ecologia e della dinamica fluviale d'acqua, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi d'acqua; per gli edifici preesistenti con destinazioni d'uso in atto sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale. Nelle coltivazioni agricole dovrà essere mantenuta e curata la fascia di vegetazione ripariale esistente.
  - 2) fasce di rispetto stradale, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione e il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; può essere inoltre consentita a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a metri 500. Per quanto riguarda le preesistenze ove si tratti di aree ed edifici di qualsiasi tipo, per la parte ricompresa in dette fasce, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione di ogni ampliamento.
  - 3) fasce di rispetto della sede ferroviaria o dismessa, fermi restando i divieti di cui al D.P.R. 735/80 sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio di cui alla lettera a) precedente, escluse le modifiche delle destinazioni d'uso esistenti che prevedano inserimento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di residenze;
  - 4) zone di rispetto dei cimiteri, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo con

esclusione di ogni aumento volumetrico degli edifici esistenti; è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati;

- 5) fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari, è fatto esplicito riferimento a "Criteri e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (S.O.G.U.) n. 48, 21/2/77), oltre la conservazione dello stato di natura è ammessa l'attività agricola.
- 6) Le fasce di rispetto di cui al punto 3 del presente articolo, nei tratti prospicienti alle aree assoggettate a Piano Esecutivo, debbono essere sistemate con fasce arboree-arbustive, impiantate alla distanza minima ammessa dalla carreggiata stradale. Le specie prescelte dovranno appartenere alla vegetazione naturale-potenziale propria dell'orizzonte vegetazionale locale come riportato all'allegato "A" della Delibera C.R. 31/7/92 n. 250-11937.  
La sistemazione suddetta deve fare parte integrante della realizzazione degli interventi previsti dai vari strumenti esecutivi.
- 7) Analogamente, per la fascia di rispetto di cui al punto 3.  
In tal caso la sistemazione deve essere a cura e spese dell'Ente costruttore della nuova arteria stradale.
- 8) Nelle aree agricole, limitrofe alle aree residenziali, gli eventuali piantamenti di pioppi, dovranno essere mantenuti ad una distanza non inferiore a m. 50 dai confini di zona.
- 9) Ai sensi dell'art. 27 comma 12 della L.R. n. 56/77 gli edifici agricoli ricadenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere ampliati nella misura max di mq 30 (trenta) da destinarsi al miglioramento igienico e distributivo; gli ampliamenti dovranno comunque avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o dell'asta fluviale da salvaguardare.
- 10) L'area a servizi, comprendente il cimitero di Fenile, governata dallo strumento di P.T.O.P. può essere sistemata, almeno per la parte ricadente nella fascia di protezione fluviale, solo a verde o parcheggi.  
Sono altresì esclusi eventuali ampliamenti del cimitero al di fuori del perimetro attuale, mentre sono consentite la ristrutturazione od il completamento interno.
- 11) Nelle aree di rispetto dei punti di Captazione dell'acquedotto (pozzi) ai sensi del D.P.R. 236/88, non è possibile alcuna edificazione. Sono vietate anche le attrezzature agricole, le concimaie ecc.
- 12) Per le fasce di rispetto fluviali definite ai sensi del "Piano stralcio delle fasce fluviali" art. 17, comma 6-ter Legge 18.5.1989 n. 183 e s.m. e int. Adottato con del. n° 1/96 del Comitato Istituzionale in data 5/2/96 e approvato con D.P.C.M. del 24/7/98, in via generale si richiamano le Norme di Attuazione,

**Allegato 3, del suddetto; in particolare i territori compresi nelle fasce A e B definite dal suddetto Piano (P.S.F.F.) sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:**

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato del comune, così come definito al par. c) dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio delle Fasce fluviali adottato con del. n° 26/97 del 11/12/1997, sono destinate a vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati, di cui ai commi precedenti, si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi.

Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lettera a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Nei territori della Fascia C interessanti l'abitato di Fenile e quindi per l'esecuzione degli interventi di nuovo impianto - con particolare riferimento alle aree di nuovo impianto C21 e C22, si dovrà disporre di una mirata indagine idrogeologica ed idraulica che verifichi, in rapporto anche alle opere di difesa, la sicurezza dei siti e le condizioni di insediamento in ogni caso. Per le nuove edificazioni, tenuto conto della posizione di queste aree e del livello prevedibile dell'erosione in caso di piena catastrofica le presenti Norme prescrivono:

- Il piano di campagna intorno agli edifici deve essere sollevato, mediante riporto di terra, di cm 60 . Di conseguenza le altezze degli edifici in

questione previste dalle presenti norme, debbono tener conto di detto innalzamento di quota, facendo riferimento come quota 0.00 al terreno sistemato, e gli edifici stessi dovranno essere realizzati con tipologie e tecniche costruttive che non prevedano locali utilizzabili al di sotto di detta quota.

Per gli edifici esistenti valgono le norme delle precedenti fasce B, punti b) e c).

## **Art. 11 - Tipologia delle strade e relative fasce di rispetto. Altre fasce e zone di rispetto**

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti possono essere modificate, in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò si configuri come variante di piano regolatore.

Lungo le strade statali, provinciali e comunali, aventi funzioni di collegamento tra i centri abitati, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzate solo dove espressamente indicato.

Gli interventi ammissibili, che debbono in ogni caso rispettare tutte le disposizioni vigenti poste a tutela delle strade e della circolazione, sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 10.

Le planimetrie di P.R.G.C. riportano le principali strade veicolari extraurbane le relative fasce di rispetto conformi al **Nuovo codice della strada e relativo Regolamento di Esecuzione con le successive integrazioni** che stabilisce le seguenti distanze da osservare:

- |  |                  |
|--|------------------|
| - strade di tipo C<br>(strade statali minori, provinciali e comunali con sede maggiore o uguale a 10,50 ml.) | ml. 30,00        |
| - strade di tipo D<br>(altre strade provinciali e comunali)  | ml. 20,00        |
| - strade poderali e vicinali   | ml. <b>10,00</b> |

Il territorio comunale è interessato soltanto da strade di tipo C e D; tutte le strade veicolari extraurbane anche se non espressamente individuate nelle tavole grafiche ai fini delle distanze minime da osservare, sono da considerare di tipo "D".

Per le strade pubbliche a servizio esclusivo dell'attività agricola le distanze da osservare sono di 6 ml.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 5 D.M. 1404/68.

Per il dimensionamento di dette strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (CNR B.U., parte IV - norme tecniche 28/3/1973), con l'avvertenza che per le strade di tipo C si assumono le sezioni D2 - E1, per le strade di tipo D si assumono le sezioni A2 - B.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a) strade pedonabili e ciclabili, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 2/4 ml.;
- b) strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, dotate di piazzuole di sosta e manovra, larghezza della sede 4-6 ml.;
- c) strade veicolari al servizio di complessi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 6/10 ml.

In conformità a quanto stabilito dagli artt. 27 e 29 L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua inoltre, stabilendone in normativa e/o graficamente le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

- a) fasce di rispetto della ex sede ferroviaria, sono stabilite in ml. 30;
- b) zone di rispetto dei cimiteri sono individuate nelle tavole grafiche con profondità variabile da un minimo di ml. 75 ad un massimo di ml. 150;
- c) fasce di rispetto per impianti di depurazione e di pozzi di approvvigionamento dell'acquedotto municipale, sono stabilite in normativa nella misura di metri 200;
- d) fasce di rispetto della stazione di pompaggio del metanodotto.  
E fissata in m 7.50.  
Valgono comunque le norme di settore ed in particolare il D.M. 24/11/84.

**Art. 12 - Distanze dai cigli stradali (DS), distanze dai confini (DC), distanze dagli edifici (DE)**

Le distanze di cui al presente articolo si applicano fatte salve diverse indicazioni della tavola grafica "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali" alla scala 1:1.000, nonché le indicazioni più specifiche delle norme dettate per gli "ambiti" a strumento urbanistico esecutivo.

Per tali distanze sono fissati, in relazione al tipo di area ed edificio e al tipo di intervento, i seguenti criteri e misure minime:

a) aree ed edifici di tipo "A":

- restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione:

**DS** = secondo allineamenti esistenti;

**DC** = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

**DE** = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

- demolizione e ricostruzione:

**DS** = secondo allineamenti esistenti;

**DC** = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 6,00 ml. negli altri casi;

**DE** = 0,00 ml., 10,00 ml.;

b) aree ed edifici di tipo "B":

- ristrutturazione senza aumento di volume, e demolizione/ricostruzione:

**DS** = secondo allineamenti esistenti;

**DC** = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, secondo allineamenti esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 5,00 ml.;

**DE** = esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml.;

c) aree ed edifici di tipo "C":

- nuova edificazione

"C1" "C2": (vedi puntob)

**DS** = 10,00 ml.

**DC** = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 6,00 ml. negli altri casi;

**DE** = 10,00 ml.;

(ovvero secondo norme da concordare in sedi di strumento esecutivo).

d) aree ed edifici di tipo D

- ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamento:

**DS** = esistenti, ovvero 10,00 ml.; (o)

**DC** = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 6,00 ml.;

**DE** = esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10,00 ml.;

- nuove costruzioni:

**DS** = 10,00 ml.; (o)

**DC** = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 6,00 ml. negli altri casi;

**DE** = 10,00 ml.;

(o) tali DS si applicano dalle strade pubbliche di distribuzione previste dal P.R.G.C. o dallo strumento esecutivo all'interno delle "zone" produttive;

e) aree ed edifici di tipo E

- restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumenti di volume:

**DS**, **DC**, **DE** = esistenti;

- ampliamenti (per le parti aggiunte), nuove costruzioni ed impianti:

**DS** = secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto);

**DC** = 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 6,00 ml. negli altri casi;

**DE** = 10,00 ml.; (o)

(o) nel caso specifico di edifici destinati a ricovero per animali (quali locali per pollicoltura e coniglicoltura, stalle per bovini, caprini ed ovini) rimanda all'art. 16 delle presenti norme.

Per quanto riguarda le distanze di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) sono consentite misure minori di quelle stabilite esclusivamente nel caso di insiemi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi corredati di progetto planivolumetrico (elaborato n. 5 di cui all'art. 39 L.R. 56/77).

Le distanze DC di cui alle lettere a), b), c), e) non si applicano per bassi fabbricati, che possono in ogni caso essere realizzati a confine.

### **Art. 13 - Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria**

Nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare debbono essere individuati e previsti i seguenti spazi privati attrezzati:

- a) aree per parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 così come modificato con L. 122/89, pari a 1 mq. ogni 10 mc.
- b) aree per parcheggio comprensive degli spazi per la manovra degli autoveicoli, per gli insediamenti commerciali nella misura di 1 mq. ogni 3,5 mq di superficie lorda di calpestio da realizzare contemporaneamente agli interventi di nuovo impianto, di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso. I suddetti parcheggi sono aggiuntivi rispetto ai parcheggi pubblici che devono essere previsti nella misura prescritta dall'art. 21 della L.R. 56/77.
- c) spazi alberati e sistemati a verde nelle misure seguenti:
  - almeno 20% della superficie fondiaria nelle aree a destinazione residenziale, del tipo C2;
  - almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici commerciali e produttivi.

Le aree per parcheggio di cui alle lettere a) e b) potranno essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero, in appositi edifici a sè stanti.

In particolare, parcheggi completamente interrati, purchè la loro realizzazione sia compatibile (specie per quanto riguarda la formazione delle rampe d'accesso) con la sistemazione degli spazi esterni, sono sempre consentiti nelle pertinenze degli edifici di tipo A, B, C.

Le quantità minime di aree di cui alle precedenti lettere a), b), c) non potranno, in ogni caso, essere localizzate, all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Il progetto di sistemazione di tutti gli spazi suddetti fa parte degli allegati tecnici alla domanda di concessione.

#### **Art. 14 - Prescrizioni di tutela dei beni culturali ambientali e di valorizzazione del paesaggio**

Ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 il P.R.G.I. individua nelle tavole grafiche i seguenti beni ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico-ambientali costituiti dall'insieme continuo delle aree di tipo A, come definite all'art. 7 delle presenti norme, e le relative aree intercluse per i servizi e la viabilità individuati nelle tavole grafiche scala 1:2.000 e scala 1:1.000;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici rurali e civili individuati nelle tavole grafiche alla scala 1:2000 quali edifici di interesse storico-architettonico ed edifici di interesse architettonico-ambientale;

predisponendo, in funzione dell'importanza paesaggistica storica e documentaria dei nuclei di cui al punto 1) e 2) e in funzione dell'importanza architettonica del "monumento" isolato di cui al punto 2), le varie norme di tutela già descritte.

Nei nuclei e negli ambiti di cui ai punti 1) e 2) precedenti è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Gli interventi ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più attenta ed approfondita lettura del contesto direttamente interessato.

A tal fine, i relativi progetti di recupero, dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza dell'edificio o dell'insieme edilizio (rilievi accurati, esterni ed interni, alla scala almeno 1:100, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale in cui è inserito l'oggetto dell'intervento) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi delle L. 1089/39 e L. 1497/39.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni delle tavole di P.R.G.C. "Sviluppo nel tessuto urbano di antica formazione", sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 9 delle presenti norme.

Il P.R.G.C., inoltre, a tutela dei valori paesaggistici diffusi nell'intera area, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) in tutto l'ambito del territorio comunale gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di concessione o autorizzazione debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi), nonché il progetto di sistemazione dell'area di pertinenza con indicazione delle specie arboree esistenti;

- b) è vietato produrre alterazioni dell'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno: lievi rimodellazioni del suolo sono consentite solo con formazione di "scarpe" in terra;
- c) le recinzioni con muri ciechi e particolarmente individuati nella tavola 3 "Sviluppo del Piano nel tessuto urbano di antica formazione" esistenti all'interno delle aree A non possono essere demolite. Altre recinzioni cieche sono ammesse soltanto all'interno degli abitati, nelle forme e modi tradizionali; per la recinzione delle proprietà è da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con eventuale siepe sempreverde (es. lauro, ligustro, ecc.) o a foglia caduca (es. biancospino, pirus, carpino ecc.); eventuali recinzioni a giorno in profilati di ferro saranno di disegno semplice e avranno zoccolatura di altezza non superiore a 30 cm.; è vietato realizzare recinzioni in manufatti di cemento e similari;
- d) è vietato abbattere gli alberi monumentali esistenti ed individuati in cartografia.  
E' parimenti vietato demolire tutti gli altri elementi minori, importanti per la definizione del paesaggio urbano (portali, pozzi coperti, lavatoi) individuati sugli elaborati di Piano.  
Il restauro di questi ultimi singoli elementi, così come quello dei muri di cinta di cui al punto precedente, costituisce condizione necessaria al rilascio di eventuali concessioni edilizie nell'ambito della stessa proprietà.
- e) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale, in particolare, ove consentito dallo stato fisico della muratura dovranno essere messi in luce i caratteristici apparecchi in blocchi di pietra; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme puramente imitative, dovranno organicamente integrarsi nel contesto paesaggistico, evitandol'uso di forme architettoniche, materiali e tecniche estranee alle tradizioni ed al contesto locale.
- f) **Il Piano tutela la "Strada antica di Pinerolo" nel tratto compreso tra la provinciale n. 153 e la Via Geimet, individuata nella Tav. n. 2a e Tav. n. 3. A tale fine deve essere conservata la misura della carreggiata stradale esistente, deve essere mantenuta la vegetazione laterale, ed il "fondo bianco" in mac-adam non bitumato.**

### **Art. 15 - Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico-ambientali e nei nuclei minori segnalati**

Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 14, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

- 1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi i requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

- a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione, modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione ed uso dei materiali, alle preesistenze facenti parte del contesto urbanistico-edilizio;
- b) le coperture saranno di norma a falde in lose (sono tollerati i coppi alla piemontese) con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plastici, lamiere ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per forma, pendenze ecc., a quelle tradizionali valide. Gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di pantalera con orditura a vista costituita da "smezzole" o travetti uso Trieste e listelli o tavole da cantiere di larghezza minima pari a 15 cm. opportunamente distanziate, oppure in semplice soletta di cls armato a vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10-12 cm. tagliata all'estremità secondo un piano verticale, oppure in forma di cornicione sagomato con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche: nei primi due casi la misura della sporgenza non potrà superare i 100 cm., nel terzo caso non potrà superare i 30 cm.; il canale di gronda, sempre aggettante ed in vista rispetto al cornicione, sarà in lamiera di rame con sagoma semicircolare, i pluviali, se in vista saranno pure in lamiera con sezione circolare; eventuali parti di copertura piana a terrazzo praticabile sono ammesse limitatamente ai casi di comprovata necessità in funzione della completa usabilità della volumetria esistente o prevista;
- c) eventuali nuovi balconi verso spazi privati o in sostituzione di balconi esistenti non conformi, saranno realizzati o in lastre di pietra su mensole in profilati di ferro o da solette piene in cls. a vista di spessore finito, comprensivo della pavimentazione, non superiore a 12 cm.; in ogni caso le relative ringhiere dovranno essere in ferro pieno o semplice bacchette verticali diritte (tondo o quadro) con correnti orizzontali di piatto,

senza alcuna lavorazione decorativa. Gli sporti dovranno essere costituiti da balconata continua estesa almeno ai 4/5 della facciata e non aggettare più di ml. 1,00.

- d) i serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista con lavorazioni decorative; per gli edifici suscettibili di intervento di ristrutturazione, ricostruzione e per le nuove costruzioni è ammesso l'uso di serramenti in alluminio preverniciato (non anodizzato).

Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari;

- e) le tecniche, i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelli validi del contesto paesistico: pertanto gli intonaci saranno del tipo a civile con rasatura in malta con calce ovvero tinteggiate. Per il materiale di facciata può essere usato il mattone tipo paramano con lavorazione a faccia vista, mentre ovunque è possibile bisogna recuperare le murature di pietra a vista della struttura originaria.

Le zoccolature alte non più di 60 cm. dovranno essere realizzate in lastre di pietra dei tipi tradizionalmente usati mentre sono vietati gli zoccoli costituiti da piccole pezzature a più corsi.

Le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o marmo, ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati; i davanzali esterni potranno essere in pietra non levigata o lucidata, oppure in cls. armato (spessore 6 cm. circa) a vista o tinteggiato o intonacato. Eventuali elementi di protezione di porte e finestre delle intemperie potranno essere realizzati esclusivamente con l'impiego di lastre di luserna posate su mensole in ferro.

I materiali di finitura delle facciate interne e degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli prescelti per le finiture esterne.

Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte o su strada.

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

Per le coloriture di intonaci, serramenti, ed ogni altro elemento delle costruzioni ivi comprese le recinzioni dell'area di pertinenza dovranno essere predisposte in cantiere opportune campionature da realizzare sulla base di apposite mazzette-colori da richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale: l'applicazione delle coloriture è subordinata al rilascio di regolare autorizzazione.

Le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), e quelle inerenti le coloriture si applicano inoltre agli interventi ammessi nelle aree di tipo A2, B3, C1, E1, (residenze rurali), DS G.G., nonché nelle aree di salvaguardia dei "monumenti" e dei nuclei storico-ambientale; le disposizioni inerenti le coloriture si applicano in tutte le aree del territorio comunale.

## Art. 16 - Norme generali per le aree agricole

### a) *Condizione di ammissibilità degli interventi.*

Tutti gli interventi riguardanti le aree e gli insediamenti agricoli, e cioè ricadenti in ambiti normativi destinati alle attività agricole sono subordinati ad unapreventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità in relazione agli obiettivi, ai programmi di sviluppo ed ai vincoli, generali e specifici, eventualmente individuati dai Piani Agricoli Zonali, di cui alla L.R. 20/78.

Ogni intervento deve comunque essere finalizzato alla valorizzazione e al recupero del patrimonio agricolo, alla tutela e all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni abitative dei lavoratori agricoli alla salvaguardia del patrimonio ambientale del territorio.

Nel caso di interventi riguardanti insediamenti agricoli oggetto di rilocalizzazione è inoltre richiesta la stipula di una Convenzione specifica, secondo lo schema di Convenzione-quadro regionale di cui all'art. 53 L.R. 56/77 e succ. mod.

### b) *Destinazioni d'uso ammesse in area agricola.*

Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. abitazioni agricole (esclusivamente nei nuclei E<sub>1</sub>);
2. fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata e cioè:
  - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamento di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.)
  - serre fisse per culture aziendali;
  - allevamenti aziendali per suini;
  - allevamenti aziendali di bovini ed equini;
  - pozzi e laghi per uso irriguo, impianti di acqua coltura, vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica.

Le destinazioni d'uso compatibili **nell'area suddetta** sono inoltre: residenza civile permanente e turistica, commercio al minuto, bar, ristoranti, pensioni ed inoltre attività terziarie di servizio al territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago. Queste destinazioni d'uso **extra-agricolo sono ammesse solo negli edifici non più utilizzati dagli imprenditori agricoli ai sensi del par. 3, lettera a, b, c, dell'art. 25 in caso di cessazione dell'attività agricola risultante a seguito delle procedure di cui al decimo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77. Comunque non possono essere previste per esse nuove costruzioni ma il riuso di edifici esistenti alla data di adozione**

del P.R.G., o per i quali è ammessa la variazione di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77.

In ogni caso dal recupero dei volumi esistenti o non più utilizzati dalle aziende agricole, non deve conseguire l'aumento di più di una unità abitativa per proprietà.

**Gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del Piano con uso extra-agricolo, possono essere ampliati, "una tantum", recuperando per intero i volumi rustici esistenti. Nel caso in cui non esistano corpi di fabbrica, rustici, in cui ricavare il suddetto ampliamento, ovvero essi siano inferiori a mq 30, l'ampliamento può essere realizzato, "una tantum", nel limite complessivo massimo di mq 30, anche con aggiunte volumetriche.**

**Nel caso che gli edifici suddetti ricadano nei nuclei E<sub>1</sub>, le eventuali suddette aggiunte volumetriche e ampliamenti, sono comunque consentiti solo nei casi in cui essi siano organicamente integrabili con i caratteri architettonici dell'edificio preesistente.**

Gli edifici destinati ad attività artigianali o produttive, esistenti nelle aree agricole, possono essere ampliati, "una tantum", nella misura di mq 100 (cento).

**Per i manufatti extra-agricoli di cui al 2° comma del presente punto b) sono ammessi tutti i tipi di operatività edilizia.**

- Non sono ammessi fabbricati per l'allevamento industriale zootecnico
- Le costruzioni specializzate riservate alla lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, dovranno trovar posto nelle aree "D2.1." artigianali e/o industriali.

c) *Costruzioni di abitazioni agricole.*

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

1. esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo ad un numero di "giornate lavorative" annue, calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio per i Contributi Agricoli Unificati (SCAU), non inferiore a 200;
2. assenza, nell'area, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, o ampliamento all'abitazione predetta in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, - da parte del proprietario - di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agri turistico ove recuperabili a tale scopo; l'obbligo di cui dianzi è assunto con atto unilaterale trascritto recante anche l'indicazione del termine temporale entro il quale deve intervenire la destinazione sopra descritta; l'atto e la nota di trascrizione sono allegati all'istanza di rilascio della concessione edilizia.

La densità fondiaria degli interventi di cui al comma precedente, non potrà comunque superare quelle stabilite dall'art. 25 comma 12° della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni:

- a) terreni a colture orticole e fioricole specializzate: mc. 0,05/mq. (If);
- b) terreni a colture legnose specializzate mc. 0,03/mq. (If);
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0,02/mq. (If);
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. (If) in misura non superiore a mc. 500;
- e) terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001/mq. (If) in misura non superiore a 500 mc.

d) *Fabbricati di servizio*

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

Rapporto di copertura = 0,25 mq/mq della superficie libera del lotto.

d1) *Serre fisse*

Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizi urbanistici:

DC = 5 mt.  
Rapporto di copertura = 0,5 mq./mq.

d2) *Fabbricati per allevamenti zootecnici di bovini-equini di tipo aziendale*

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

Per gli altri edifici destinati agli allevamenti zootecnici di bovini ed equini aziendali, valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- S minima = 50.000 mq.
- Lotto minimo = 3,000 mq.
- **Superficie libera del lotto  $\geq$  50% del fabbricato**
- Carico animale massimo:
  - a) 10 U.G.B. per HA di S.A.U. per aree irrigue;
  - b) 5 U.G.B. per HA di S.A.U. per aree non irrigue.
- S.U. di stalla al netto di tutte le aree di servizio:
  - a) 4,5 mq. per U.G.B. per stalle e stabulazione fissa e per stalle a cuccette;
  - b) 6,0 mq. per U.G.B. per stalle a lettiera.

DC = distanza minima dei confini di proprietà = 5 ml.  
DP = distanza da edifici della stessa proprietà = 20 ml.  
DE = distanza minima da singoli edifici residenziali di terzi = 50 ml.  
DR = distanza minima da aree residenziali = 150 ml.  
DA = distanza minima dalle abitazioni = 25 ml.

**N.B. Le stesse distanze valgono per le concimaie.**

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

d3) *Fabbricati per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale*

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

- S minima = 100.000 mq.
- Lotto minimo = 10.000 mq.
- **Superficie libera del lotto  $\geq$  50% del fabbricato**
- carico animale massimo:
  - a) 20 U.G.B. HA di S.A.U. per aree irrigue;
  - b) 10 U.G.B. HA di A.A.U. per aree asciutte.
- superficie utile di stalle al netto di tutte le aree di servizio: 7,5 mq. UGB.

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

DC = distanza minima dai confini di proprietà	= 15 ml.
DE = distanza minima da edifici residenziali di terzi	= 200 ml.
DR = distanza minima da aree residenziali	= 400 ml.
DN = distanza minima dai nuclei rurali	= 300 ml.
DA = <b>distanza minima dalle abitazioni</b>	= <b>25 ml.</b>

d4) *Fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale*

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

- S minima = 10.000 mq.
- Lotto minimo = 3.000 mq.
- **Superficie libera del lotto  $\geq$  50% del fabbricato**
- SU = 100 mq. per ettaro di superficie agricola utilizzata

DC = distanza minima dai confini di proprietà	= 5 ml.
DR = distanza dalle aree residenziali	= 150 ml.
DN = distanza dai nuclei rurali	= 100 ml.
DE = distanza da edifici residenziali di terzi	= 50 ml.
DA = <b>distanza minima dalle abitazioni</b>	= <b>25 ml.</b>

d5) *Costruzione di vasche e lagoni*

Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 m. Il rilascio della autorizzazione è subordinata alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie comunali sentita la Unità Sanitaria Locale.

**Per le altre distanze valgono le norme definite dal punto d2) del presente articolo.**

e) *Definizione di allevamento aziendale*

Sono considerati allevamenti aziendali di bestiame quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per ha. ed il cui titolare abbia la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto di mezzadria, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto.

In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto registrato.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che - in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo - vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo: l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie.

Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui ai precedenti commi.

La verifica dei valori di cui ai precedenti commi dovrà essere prodotta in sede di presentazione del Programma Aziendale di Sviluppo.

Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici aziendali per più di 200 capi grosso bestiame (U.G.B.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimento con la indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda: tale studio dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge.

f) *Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti.*

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

Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

Vacche	1,00
Vitelli scolastrati	0,10
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
Vitelli (6-12 mesi)	0,35
V. con più di 1 anno	
- macello	0,70
- allevamento	0,60
V. con più di 2 anni	
- macello	0,90
- allevamento	0,75
Tori e torelli	0,700
Verri	0,400
Scrofe	0,500
Lattonzoli	0,027
Magroni	0,200
Suini da ingrasso	0,300
Ovini	0,100
Caprini	0,100
Equini	0,750
Polli da carne	0,007
Galline ovaiole	0,017
Altri volatili e conigli	0,030

I valori sopraindicati sono modificabili con semplice deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione del Comitato Agricolo Zonale o del Piano Agricolo Zonale senza che questo costituisca variante al P.R.G.

## Art. 17 - Cave, discariche e depositi temporanei

L'esercizio delle attività estrattive di sabbia e ghiaia è consentito unicamente nei fondi non classificati catastalmente come "terreni messi a coltura" in prossimità del fiume Pellice.

L'apertura di nuove cave e la coltivazione di quella attiva è disciplinata dalla Legge regionale n. 69 del 22 novembre 1978 e successive modificazioni.

Si richiamano altresì i disposti del P.S.E.F. approvato con D.P.C.M. del 24/7/98 in particolare le norme dell'art. 17; l'area a cava individuata dal piano nelle fasce B e C è confermata solo se funzionale al riconoscimento ed all'ampliamento di attività esistenti previa verifica della compatibilità idraulica. Negli ambiti di cava non sono ammessi impianti di betonaggio e di confezionamento del calcestruzzo.

La coltivazione della cava è subordinata a "concessione" edilizia, che potrà essere rilasciata dietro presentazione di regolare progetto di coltivazione e di ripristino ambientale.

Detto recupero deve essere finalizzato alla ricomposizione del paesaggio naturale e/o al miglioramento dell'ecologia fluviale.

Il progetto di coltivazione deve essere corredato da perizia di un Geologo qualificato intesa a verificare che le escavazioni programmate non si traducano in un veicolo di inquinamento delle falde idriche sotterranee. La profondità massima di escavazione viene fissata in mc 3.

Il rilascio della "concessione" del Sindaco, nel rispetto delle Leggi statali e regionali che regolano il settore, è disciplinato dall'art. 55 della LUR n. 56, qui esplicitamente richiamato anche in relazione alla formazione di eventuali rilevati per accumuli di rifiuti solidi ed all'apertura di nuove discariche.

L'impianto di depositi temporanei di materiali di recupero, è consentito anche in territorio agricolo solo dietro il parere favorevole della Commissione Comunale dell'Agricoltura.

Le recinzioni, finalizzate anche a defilare dalla vista gli accumuli, ove previste con ricorso a reti metalliche, devono essere obbligatoriamente corredate di fitte siepi sempre verdi di altezza idonea allo scopo.

**Art. 18 - Distributori di carburanti per autotrazione.**

La collocazione di questi impianti può avvenire solo lungo le strade Provinciali. Possono essere utilizzate a tal fine le fasce di rispetto stradale nel rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada (D.M. 20/12/96 n. 610).

La superficie minima su cui è possibile realizzare l'impianto è fissata dalle presenti norme in mq 1000.

La superficie copribile per le costruzioni dei fabbricati accessori deve essere contenuta nei limiti del 15% della superficie del lotto con un max di superficie coperta di mq 300.

Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati accessori sono: auto officine di riparazione, commercio al dettaglio di materiale automobilistico, servizi igienici, bar e piccola ristorazione, tabacchi e giornali.

Art. 19 - Quadri riassuntivi.

QUADRO RIASSUNTIVO AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI

AREE ESISTENTI CONFERMATE							
Area normativa	Sup. Terr. mq	Sup. Fond. mq	Sup. copert. mq	Ind. copertura mq/mq	Sup. Tot. copribile mq	Nuova Sup. copribile mq	Servizi mq
D1.1	15.624	11.603	3.032	0,5	5.801	2.769	3.482
D1.2	13.263	10.975	2.236	0,5	5.487	3.251	968
TOTALE	28.887	22.578	5.268		11.288	6.020	4.450
D1.3	107.278	76.628	25.105	0,5	38.315	13.209	30.650
							>10% S.T.
							>20% S.T.

AREE ESISTENTI CONFERMATE DESTINATE A DEPOSITO, TRASFORMAZIONE E/O COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI							
Area normativa	Sup. Terr. mq	Sup. Fond. mq	Sup. copert. mq	Ind. copertura mq/mq	Sup. Tot. copribile mq	Nuova Sup. copribile mq	Servizi mq
D1.4	14.222	14.222	5.214	0,5	7.111	1.879	

AREE DI NUOVO IMPIANTO							
Area normativa	Sup. Terr. mq	Sup. Fond. mq	Sup. copert. mq	Ind. copertura mq/mq	Sup. Tot. copribile mq	Nuova Sup. copribile mq	Servizi mq
D2.1	8.701	6.007		0,5	3.003	2.064	>20% S.F.
D2.2	52.544	42.036		0,5	21.018	21.018	10.508
D2.3	2.827	2.286	308	0,5	836	539	
D2.4	2.798	2.438	592	0,5	627	360	

AREE COMMERCIALI O ASSIMILABILI

Area normativa	STATO DI FATTO		
	Sup. Terr. mq	Sup. Fond. mq	Sup. cop. Esistente mq
DS1	4.216	2.658	780
DS2	6.682	6.662	540
DS3	1.979	1.979	240
Totale			1.560

PREVISIONI AL P.R.G.C.			
Rapporto di cop. Mq/mq	Nuova sup. cop. prev. mq	Servizi prev. mq	Tipo di situazione del Piano
esist.	0	780	Licenza sing.
esist.	1.200	1740*	P.R.
0,33	650	890*	Licenza sing.
	1.850	3.410	

\* In occasione di ampliamenti occorrerà garantire all'interno della proprietà la presenza di parcheggi pubblici o di uso privato nelle quantità fissate dall'art. 21 L.R. 56/77 assicurando nel contempo un adeguato sistema di accesso al complesso.

QUADRO RIASSUNTIVO AREE RESIDENZIALI (ex. all. C)

Aree normal.	STATO DI FATTO						PREVISIONI DEL P.R.G.C.						
	Sup. Terr.	Sup. Fond.	Vol. Edif.	Vani esist.	Abitanti insed.		Densità ed.	Volumi recup.	Vol. nuova ed.	Nuovi vani	Nuovi abitanti	Abitanti totali	Tipo di attuazione
A1	117.358	115.831	53.730	113	36		Esist.	0	0	0	0	36	Licenza sing
A2	59.232	56.354	43.614	232	127		Esist.	10.363	0	74	41	168	Licenza sing
A2.1	10.722	10.140	3.984	24	4		Esist.	3.621	0	25	14	18	P.R.
B1.1	62.450	58.052	44.600	446	295		Esist.	0	0	0	0	295	Licenza sing
B1.2	2956	2956	0	0	0		1.75	0	5.173	52	34	34	Licenza sing
B1.3	3.870	3.870	0	0	0		1.75	0	6.773	68	45	45	Licenza sing
B2	41.770	41.770	23.500	223	125		Esist.	0	0	0	0	125	Licenza sing
B3	3.035	2.802	1.374	4	2		1.75	0	4.903	49	33	35	Licenza sing
C1	1.674	1.674	0	0	0		0.5	0	837	8	5	5	Licenza sing
C2.1	13.586	13.586	0	0	0		0.7	0	9.510	95	64	64	P.E.C.
C2.2	11.230	7.130	0	0	0		0.7	0	4.991	50	33	33	P.E.C.
C2.3	12.426	11.500	0	0	0		0.84	0	9.670	97	65	65	P.E.C.
C2.4	3.800	3.800	0	0	0		1	0	3.800	38	25	25	P.E.E.P.
C2.5	4.000	4.000	0	0	0		0.7	0	2.783	28	19	19	P.E.C.
<b>Totali</b>	<b>348.109</b>	<b>334.391</b>	<b>170.802</b>	<b>1.042</b>	<b>589</b>			<b>13.984</b>	<b>48.441</b>	<b>584</b>	<b>378</b>	<b>967</b>	<b>Licenza sing</b>
<b>Borgate agricole</b>					<b>611</b>							<b>611</b>	<b>Licenza sing</b>
<b>Totali</b>					<b>1.200</b>							<b>1.606</b>	

I parametri usati sono:

mc 140/stanza per edifici di recupero

mc 100/stanza per edifici nuovi

mc 100/abitante ed. popolare

N.B.

1,8 vani/abitante

1,5 vani/abitante

## CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

### 1. STATO DI FATTO

---

1.1	abitanti stabili attuali	n. 1200
1.1.1	abitanti stabili attuali nel tessuto urbano	n. 589
1.1.2	abitanti stabili attuali negli insediamenti sparsi	n. 611
1.2	abitanti saltuari attuali (media annua)	n. 40
1.3	vani residenziali esistenti:	n. 1042
	occupati stabilmente	n. 983
	occupati saltuariamente	n. 59
	non occupati	n. 16
1.4	volumetria residenziale esistente	mc. 170.802

### 2. NUOVE REALIZZAZIONI

---

2.1	vani residenziali di nuova realizzazione:	n. 584
	con interventi di recupero	n. 100
	con interventi di nuova edificazione	n. 484
2.2	volumetria residenziale di nuova realizzazione:	mc. 62.425
	con interventi di recupero	mc. 13.984
	con interventi di nuova edificazione	mc. 48.441

### 3. VALORI TOTALI

---

3.1	capacità insediativa residenziale teorica nel tessuto urbanizzato	n. 967
3.2	abitanti stabili previsti	n. 907
3.3	abitanti saltuari previsti	n. 60
3.4	capacità insediativa residenziale teorica globale (compresa la residenza nel territorio agricolo)	n. 1578

### 4. PARAMETRI UTILIZZATI (oo)

---

4.1	per gli interventi di recupero (o)	140 mc/abit. e 1,8 vani/abit.
4.2	per gli interventi di nuova edificazione (o)	100 mc/abit. e 1,5 vani/abit.
4.3	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva	--
4.4	per gli interventi con destinazione turistico-ricettiva (alberghi, campeggi, etc.)	--

(o) Valore medio (prudenziale) assunto da calcoli analitici.

(oo) Vedi Relazione

Giugno 1999

## ART. 20

### Norme prescrittive per la rilocalizzazione degli edifici danneggiati dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000

La rilocalizzazione degli edifici residenziali posti in zona agricola danneggiati irreparabilmente in seguito all'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 potranno essere rilocalizzati in aree a regime agricolo del territorio comunale contigue ad aree urbanizzate.

Le modalità di intervento attuate e regolate da apposite concessioni convenzionate - art. 49, quinto comma, L.R. 56/77 e s.m.i. saranno condizionate alle seguenti prescrizioni normative:

1. La rilocalizzazione potrà avvenire mediante il trasferimento del limite massimo della cubatura esistente.
2. Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nella misura massima del volume già realizzato, senza possibilità di ampliamento.
3. E' consentito in sede di ricostruzione, "una tantum" per questi edifici, l'ampliamento massimo, ad uso abitativo, di mq. 30.
4. E' inoltre ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovettura nel limite massimo di mq. 30 utili netti, da realizzarsi nell'ambito di pertinenza del fabbricato principale, sempre, e comunque, nel rispetto dei caratteri architettonici e paesistici del contesto ambientale.

Ai fini di tutelare anche le particolari caratteristiche degli insediamenti sparsi che caratterizzano il paesaggio rurale del Comune di Campiglione Fenile e ne costituiscono quindi il valore storico paesistico ambientale dovranno essere rispettate, nell'intervento di ricostruzione, le seguenti prescrizioni paesistiche e tipologico-architettoniche:

5. In senso generale ogni nuovo corpo di fabbrica dovrà configurare planimetricamente, volumetricamente ed architettonicamente una struttura formale intesa quale organico accrescimento del tessuto edilizio che forma attualmente i raggruppamenti insediativi rurali (cascine), quindi sullo stesso modello dello sviluppo storico.
6. I nuovi corpi di fabbrica saranno costruiti in linea, preferibilmente con distanza tra le fronti piene fissata in ml. 10.00 e quella fra i frontespizi in ml. 6.00.
7. La larghezza della manica non potrà superare m. 11.00.
8. Il n° massimo dei piani fuori terra è di due, con altezza massima in gronda di m. 6.00.
9. Il tetto dovrà essere a due falde (non sfalsate) con orientamento (linea di colmo) parallelo a quello degli altri corpi di fabbrica contigui già esistenti. Sono pertanto vietati tetti piani e a quattro o più falde.
10. I materiali di costruzione, le facciate, le coperture, i particolari costruttivi nonché i colori di facciata dovranno essere congruenti con quelli degli edifici già esistenti; pertanto saranno preferiti gli intonaci con zoccolatura

in pietra per le facciate, il materiale lapideo, i coppi alla piemontese e le tegole "portoghesi" per le coperture, il legno per i serramenti esterni.

11. Eventuali balconi dovranno essere estesi ad almeno i 4/5 della lunghezza delle facciate, mentre sono vietate le finestre a nastro sia orizzontali che verticali.

La richiesta di concessione edilizia convenzionata per l'intervento di rilocalizzazione dovrà essere inoltrata al Comune da parte dei proprietari degli edifici originari e/o aventi titolo equipollente entro i termini e modi previsti dalla legge.

Entro i termini di validità della convenzione edilizia dovranno essere realizzati l'intervento di demolizione del fabbricato originario inagibile e la sistemazione/ripristino ambientale dello stato dei luoghi.