

COMUNE di ARIGNANO

Provincia di Torino

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

COMUNE di ARIGNANO

Provincia di Torino

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

P A R T E I ^

GENERALITÀ'

I°

Ai fini dell'adeguamento delle opere edilizie alle indicazioni del Programma di fabbricazione, le costruzioni nell'ambito del territorio Comunale dovranno rispettare la disciplina urbanistica-edilizia propria di ogni singola parte del territorio, così come risulta sia dalla planimetria in scala 1:5000 del programma di fabbricazione, sia dalle disposizioni normative del presente capitolo.

Dette parti, considerate come "Zone territoriali omogenee" evidenziano destinazioni e tipologie differenziate e precisabili nelle seguenti categorie:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO A

La parte del territorio interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO C

La parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi nella quale la edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla lettera B) dell'articolo 2 Decreto Ministeriale del 2/4/68 sugli standards urbanistici.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO E

Le parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Quanto sopra risulta in conformità del Decreto Ministeriale sugli standards urbanistici del 2/4/1968.

II°

Per il dimensionamento del programma di fabbricazione di Arignano, si è tenuto conto:

- della valutazione dello stato di fatto del Comune
- dei limiti e delle direttive precisate dal Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica, sia sull'apotesi di sviluppo che dei tempi di attuazione concernenti il P. di F.

- - - - -

RILEVAMENTO E VALUTAZIONE DELLE SINGOLE ZONE TERRITORIALI
OMOGENEE -

Elementi determinanti nell'impostazione del P. di F. sono stati il rilevamento e la valutazione delle singole parti del territorio comunale e la successiva suddivisione, secondo lo stato di fatto, e le direttive del P. di F. in Zone territoriali omogenee.

Per le parti già edificate, oltre alla definizione del perimetro delle singole zone, si è proceduto al rilevamento ed alla valutazione delle cubature residenziali e non residenziali già edificate, dei vani esistenti e degli elementi che sono apparsi suscettibili di essere salvaguardati e riportate nelle schede di rilevamento allegate al P. di F.

Ne è scaturita, sotto tale aspetto, la suddivisione del concentrico in due parti, ben distinte tra di loro: il nucleo più antico, sul cucuzzolo collinare di Arignano, di notevole valore storico-artistico ad utilizzazione preminentemente

residenziale, la restante parte, a ridosso della parte storica e degradante a sud verso la provinciale Chieri-Castelnuovo D. Bosco, ad utilizzazione in parte agricola ed in parte residenziale.

Unitamente alla prima serie di rilevamenti, si è operata una seconda serie di indagini sulle attrezzature sociali, infrastrutture, spazi pubblici o di uso pubblico esistenti nel concentrico e nelle restanti parti del territorio comunale. Tale indagine, riportata nelle schede di rilevamento allegata al P. di F., ha evidenziato una notevole carenza sia quantitativa che qualitativa delle attrezzature pubbliche esistenti, per lo più inadeguate, sotto il profilo funzionale, ad un armonico ed equilibrato sviluppo del Comune.

Ne consegue pertanto - da un lato - la necessità di prevedere, la dove possibile il potenziamento di alcuni servizi tutt'ora carenti, dall'altra, la previsione di nuove aree per i servizi mancanti dimensionate secondo le specifiche disposizioni riportate nel Decreto Ministeriale del 2/4/68, e localizzate là dove maggiore è il loro raggio d'influenza nell'ambito delle aree residenziali.

In riferimento all'indagine sugli elementi suscettibili di salvaguardia si è individuato nel nucleo più antico dell'abitato l'esistenza di determinate caratteristiche ambientali generali proprie di un certo paesaggio collinare, con le case e gli edifici raggruppati su rilievi secondo organiche disposizioni e che trae la sua specifica espressività ed armonia con l'ambiente naturale da ben individuabili fattori, quali la disposizione plani-altimetrica dei fabbricati, in particola-

re le case digradanti a sud verso la provinciale Chieri-Castelnuovo D.Bosco; l'altezza - pressochè costante degli edifici a non più di due piani fuori terra; l'inclinazione costante delle falde dei tetti e la loro convergenza in una unica linea di colmo - l'uso delle coperture in coppi.

Da rilevare altresì nel nucleo più antico del capoluogo la presenza di edifici di notevole pregio monumentale quali il castello Romanico-Gotico, il castello delle "Quattro Torri" e la Villa Settecentesca dei Costa, edifici vincolati "ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1039" come "edifici di importanza monumentale" oltre alla Chiesa Parrocchiale e l'Aspirantato Missionario "Casa Madre Daghero" non vincolati e pur tuttavia di notevole pregio monumentale.

Si è pertanto accertato l'esistenza nel vecchio nucleo di caratteri tali che permettono l'individuazione di una zona omogenea di tipo A: agglomerato urbano di notevole valore-storico-artistico e di particolare pregio ambientale per la quale è prevista dal P. di F. una normativa che orienti l'attività edilizia preminentemente verso interventi di consolidamento e restauro

La restante parte residenziale dell'agglomerato urbano, anche se a ridosso di edifici di cui alla categoria A, pur tuttavia non risulta, sotto il profilo ambientale, parte integrante, in quanto gli edifici stessi sono privi di valore storico-artistico. Tale parte risulta qualificata come "Parte di territorio totalmente e parzialmente edificata" rientrando pertanto nella Zona di tipo C in quanto la superficie coperta degli edifici esistenti risulta superiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale at-

tuale è inferiore ad 1,5 mc/mq.

III°

IPOTESI DI SVILUPPO E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il dimensionamento del Programma di fabbricazione, dato il carattere tecnicamente limitato che tale strumento possiede, è stato riferito ad un arco di tempo limitato al periodo 1971-1981.

Ne consegue pertanto che l'incremento demografico del Comune risulta contenuto entro il 30% circa della popolazione residente al censimento del 1961.

Tenuto conto della situazione demografica, della densità edilizia attuale, e della struttura preminentemente agricola del comune, oltre alla mancanza di una particolare vocazione turistica, si ritiene che l'incremento demografico massimo in Arignano sia il seguente:

Zona territoriale omogenea (ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968)	Numero degli abitanti		
	esistenti dal 1961	inagibili	totale
Nucleo storico "ZONA DI TIPO A"	264	--	264
ZONA RESIDENZIALE "Zona di tipo C"	300	300	600
ZONA AGRICOLA	316	--	316
Totale	880	300	1.180

P A R T E II^

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2
DEL D.M. 2/4/68 -

ZONA "di tipo A"

Parti del territorio interessate da "agglomerato urbano"
che riveste carattere storico-artistico -

NUCLEO STORICO

E' costituito dalle aree totalmente edificate formanti l'agglomerato più antico di Arignano.

La sua delimitazione è stata circoscritta alla parte di agglomerato situata sul cucuzzolo collinare e ad alcune aree circostanti, considerate, sotto l'aspetto paesistico, parti integranti dell'agglomerato stesso.

Nel nucleo storico risultano compresi:

- gli edifici di importanza monumentale vincolati ai sensi della Legge 1/6/39 n. 1039 e le aree circostanti agli stessi, che ne^{si} possono considerare, per talune caratteristiche parte integrante.

Di conseguenza risultano compresi:

- Il Castello Romanico-gotico in via Vittorio Emanuele.
- Il castello detto delle "Quattro Torri" del XIII sec.
- La Villa della famiglia Costa del XVI secolo.

In adiacenza ai complessi di importanza monumentale sopra indicati risultano compresi nel nucleo storico alcuni edifici di particolare pregio artistico quali:

- la Chiesa parrocchiale M.V. Assunta e S. Remigio.

- l'Aspirantato Missionario "Casa Madre Daghero" con inclusa parte dell'area contermine di pertinenza dell'Aspirantato.
- La casa ad archi in via Antonio Robiola.

Le costruzioni residenziali del nucleo storico, poste per lo più a ridosso degli edifici monumentali, anche se non assurgono singolarmente ad un valore artistico monumentale notevole, pur tuttavia, il loro insieme acquista un pregio ambientale non indifferente e tale pertanto da essere scrupolosamente salvaguardato.

Appare infatti doveroso non alterare la fisionomia dell'abitato in confronto alle caratteristiche ambientali generali proprie di un certo paesaggio collinare con le case raggruppate su rilievi secondo organiche disposizioni, e che trae la sua specifica espressività ed armonia con l'ambiente naturale da ben individuabili fattori quali la disposizione planialtimetrica dei fabbricati, l'altezza pressochè costante degli edifici, l'inclinazione costante delle falde dei tetti e l'uso delle coperture con coppi.

Le costruzioni nel nucleo storico hanno, nella maggior parte, utilizzazione residenziale e prospettano su cortili comuni di modesta entità in quanto ricavati da terrazzamenti.

La maggior parte di essi sono a manica semplice e vengono a gravitare su un reticolo viario a schema anulare con livellette di notevole pendenza e allineamenti non modificabili.

Si rileva il notevole frazionamento della proprietà e la mancanza di aree libere di una certa dimensione. Gli ac-

cessi avvengono nella maggior parte attraverso cortili comuni e le fronti dei fabbricati risultano per lo più disposte a pettine.

E' in atto la trasformazione di alcuni fabbricati rurali in residenziali con modifiche esterne non sempre adeguate al carattere originario - limitati casi di nuove costruzioni, di cui solo due a tre piani fuori terra.

La destinazione di Zona prevista dal programma di fabbricazione è residenziale.

Nel nucleo storico risultano consentite esclusivamente:

- a) Operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, ai fini di migliorare l'abitabilità dei fabbricati residenziali esistenti e semprechè non siano modificati i prospetti degli edifici stessi.
- b) Demolizioni e ricostruzioni, secondo le specifiche disposizioni più avanti riportate.

In particolare : sia per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni nella riedificazione debbono essere osservate le seguenti prescrizioni normative:

I) DENSITA' EDILIZIA DI ZONA E FONDIARIA:

- a) per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni quelle preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente pure di valore storico artistico.

In particolare, dai rilevamenti statistici operati nel nucleo storico risultano i seguenti valori:

- per la densità edilizia di zona: 1,00 mc/mq.
- per la densità fondiaria di zona: 0,75 mc/mq.

b) Per le nuove costruzioni conseguenti a demolizioni la densità fondiaria massima, non dovendo superare il 50% dell'attuale densità fondiaria media della zona, risulta di 0,37 mc/mq.

Sia per le operazioni di risanamento conservativo, sia nella riedificazione dovranno essere scrupolosamente salvaguardati i caratteri ambientali originari del nucleo. In particolare le costruzioni conseguenti a demolizioni dovranno armonizzarsi, sia nell'architettura, volume, scelta dei materiali con il carattere degli edifici circostanti di notevole valore artistico.

II) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI:

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiuntive alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o ricostruzioni che risultano ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico. Comunque, sia nel primo che nel secondo caso l'altezza massima consentita risulta di mt. 7,50.

III) Distanze:

- dai cigli stradali: nelle ricostruzioni degli edifici prospettanti su vie pubbliche o private di uso pubblico è obbligatoria la conserva-

zione dell'attuale filo di fabbricazione.

- dai fabbricati latitanti: quella dell'edificio preesistente, computata senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico-artistico o ambientale.

IV) SPORTI CONTINUI

Non sono ammessi sporti continui prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico. E' esclusa l'apertura di nuovi balconi verso via.

- V) - E' obbligatorio, nella riedificazione, l'uso di materiali di rivestimento e copertura di tipo tradizionale (intonaco a calce, murature in mattoni lavorati faccia a vista, coperture in coppi.)

Risultano vietate nel nucleo storico:

- Le coperture a tetto piano.
- Le falde di tetti che non convergano su un'unica linea di colmo.
- I cornicioni con sagomatura diversa da quella attualmente esistente nel nucleo storico.
- La riduzione delle aree a cortile od il loro frazionamento con recinzioni di qualsiasi genere.
- La riduzione delle aree a verde attualmente esistenti.

ZONA DI TIPO " C "

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi ineditivi nelle quali la edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla lettera B dell'articolo 2 -

del Decreto Ministeriale del 2/4/68 sugli Standards.

ZONA RESIDENZIALE

Rientrano in questa categoria le aree utilizzate da edifici rurali su terreni con pendenza non eccessiva e costituenti, in molti casi, vere e proprie aziende agricole di formazione abbastanza recente. Si possono raggruppare in due nuclei:

- Il primo a sud del nucleo storico e costituente lo sviluppo lineare verso sud del nucleo originario lungo le due direttrici viarie principali: la via di Chieri e la strada Comunale di S. Sebastiano.

Si tratta nella maggior parte, di edifici rurali isolati con le fronti dei fabbricati per lo più disposte a pettine. Si notano alcuni casi recenti di trasformazione di edifici a destinazione rurale in residenziale.

- Il secondo nucleo, separato dal primo da una vasta porzione di area agricola, a nord della provinciale Chieri-Castelnuovo D. Bosco con una limitata percentuale di aree edificate.

La destinazione indicata dal P.D.F. nei nuclei agricoli è di tipo agricolo residenziale.

Le nuove costruzioni rurali dovranno adeguarsi alle seguenti disposizioni normative:

- Altezza massima degli edifici: mt. 7,50
- Numero massimo piani realizzabili: 2
- Rapporto di copertura: 1/6
- Distanze dei fabbricati dai cigli stradali: m. 7,50

- Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà: m. 7,50
- Distanze dei fabbricati principali dai fabbricati latistanti: mt. 15.
- Indice di fabbricabilità fondiario per le costruzioni residenziali: 0,80 mc/mq.

Nel caso che le nuove costruzioni sorgano su terreni con pendenza inferiore al 20%, i fabbricati residenziali dovranno avere una distanza dal confine di proprietà non inferiore alla loro altezza ed in particolare, nei confronti del quadrante sud, dovranno avere una distanza pari a 2 volte l'altezza, con un minimo di mt. 15.

I fabbricati non residenziali quali tettoie, magazzini, ecc. potranno essere costruiti a confine, purchè la loro esposizione sia rivolta ai quadranti est-ovest-e sud.

Le norme di cui sopra valgono anche nel caso di ampliamenti o modifiche di fabbricati rurali esistenti, ad esclusione del rapporto massimo di superficie coperta che deve essere comunque non inferiore a $\frac{1}{3}$.

L'ampliamento delle parti utilizzate a residenza nei fabbricati rurali può avvenire semprechè risulti salvaguardata la funzionalità agricola dell'azienda e siano risolte unitariamente, nell'espressione architettonica, la parte trasformata a quella adiacente non modificata.

La trasformazione totale di edifici rurali in residenziali può essere concessa solo nel rispetto dei volumi esistenti e limitatamente ad una superficie coperta massima pari a $\frac{1}{3}$ dell'area del lotto.

Per le nuove costruzioni ad uso esclusivamente resi-

danziiale risultano stabilite dal P.di F. le seguenti disposizioni normative:

- Altezza massima degli edifici: mt. 7,50
- Numero massima piani fuori terra: 2
- Rapporto di copertura massimo:
 - 1/6 per le costruzioni ad 1 piano f.t.
 - 1/12 per le costruzioni a 2 piani f.t.
- Distanza minima dai fabbricati latitanti: mt. 15
- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq.
- Sistemazione spazi liberi: 1/3 area del lotto a verde con alberi di alto fusto.

ZONA DI TIPO "E"

Parti del territorio destinate ad uso agricolo.

ZONA AGRICOLA

È considerata zona agricola la parte del territorio non compresa nelle categorie A e C e con destinazione ad uso agricolo.

Dai dati statistici del censimento al 1961 in essa risultano residenti circa 200 abitanti pari al 22% circa della intera popolazione residente, con attività dedita nella maggior parte all'agricoltura.

Gli edifici rurali risultano alcuni concentrati in nuclei (Tetti Gianchino- Tetti Giani, Chiaffredo, Moano); altri sparsi nel territorio comunale. Al censimento del 1961 la popolazione residente nei nuclei risultava pari al 9,4% della intera popolazione residente, quella relativa alle case sparse del 12,04%.

- La destinazione di zona indicata dal P.di F. è agricola.
Risultano pertanto consentite solo le costruzioni di tipo rurale per la conduzione dell'azienda agricola. Per detti fabbricati l'edificazione è soggetta alle seguenti disposizioni:

- Altezza massima degli edifici: m. 7,50
- Numero massima piani realizzabili: 2
- Rapporto massimo di copertura: 1/6
- Distanza dei fabbricati
 - dai cigli stradali: m. 7,50
 - dai confini di proprietà: m. 7,50
 - dai fabbricati latitanti: m. 15
 - dai cigli stradali- D.M. 1/4/1968: m. 20
- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq.

- - - -