



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(Approvato con DGR 29-05-2012 n°16-3906)



VARIANTE PARZIALE N°11 AL P.R.G.C. VIGENTE EX ART. 17 COMMA 7 DELLA L.R.U. 56/77 E S.M.I RELATIVA A:

1. Riduzione dei limiti del comparto "Ht" afferente agli "insediamenti agricoli di impianto storico" in corrispondenza di edifici non ricomponibili entro l'assetto tipologico di riferimento con adeguamento normativo delle prescrizioni attuative – zona C.na Paschere e zona C.na Troglio.
2. Aggiunta della destinazione "d2" studi professionali, nei comparti H2 afferenti ai nuclei frazionali di Cervignasco e Via dei Romani.

Estratto Norme tecniche di attuazione– STATO ATTUALE e STATO VARIATO

Progettista:
Arch. Adriano Rossi

Collaboratore Principale:
Geom. Luca Lingua

DOCUMENTO : NORME DI ATTUAZIONE

~~xxxxx~~ parti cancellate xxxxx parti aggiunte

Punto 1) : Riduzione dei limiti del comparto “Ht” afferente agli “insediamenti agricoli di impianto storico” in corrispondenza di edifici non ricomponibili entro l’assetto tipologico di riferimento con adeguamento normativo delle prescrizioni attuative – zona C.na Paschere e zona C.na Troglia.

ESTRATTO ART. 22.7 - STATO ATTUALE

22.7. Per le aree Ht afferenti ai comparti e definite “insediamenti agricoli di impianto storico” riconosciute nella cartografia di Piano vigono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni, fatte salve ulteriori specifiche in base ai vincoli individuati sui singoli immobili, di cui al successivo art.38:

a, sono ammessi esclusivamente gli usi di cui al precedente comma 22.1. Per le aree Ht ricadenti in altri comparti vigono gli usi definiti alle norme di comparto;

b, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE/RI, RSa, di cui all’art.12 ed inoltre gli ‘interventi formali’ di cui all’allegato 1 punto I31, I32, I34. Vigono integralmente gli indirizzi qualitativi per la progettazione di cui al punto 2.4 – Q dell’allegato 1 delle Norme, nonché le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio. Gli interventi ammessi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Eventuali modesti ampliamenti degli utilizzi residenziali agricoli (e1, e5), valutati in base agli indici di cui al precedente comma 22.2, sono ammessi soltanto nei limiti del completamento del disegno e della tipologia originaria, e con un massimo di 500 mc., privilegiando in ogni caso il riuso di volumi a rustico esistenti, e nel rispetto dei requisiti del presente comma e del titolo IV delle presenti NTA. Nel caso delle aree Ht ricadenti in comparti G e L è ammesso l’ampliamento anche la per la residenza non agricola, entro il massimo dei 500 mc, esclusivamente mediante il recupero dei volumi a rustico esistenti in adiacenza o separati.

c, per gli edifici dell’impianto originario, come documentati da progetto edilizio e sulla base delle indicazioni delle tavole di analisi del Piano, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;

d, per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l’assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RSb e la sostituzione edilizia al fine di ricostituire nell’insieme la tipologia di riferimento;

e, per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l’intervento deve prevedere l’adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici,

f, per le aziende agricole in attività, sono ammessi ampliamenti dei relativi fabbricati strumentali che, pur nel rigoroso rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, dovranno essere realizzati, localizzandosi esternamente agli spazi pertinenziali individuati dal piano, entro un raggio massimo di 150 m. dal perimetro dell’area Ht. Tali ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% della superficie coperta SC esistente e destinata a tal fine. Tali interventi saranno sempre soggetti a progetto unitario esteso alle aree pertinenziali ed a quelle esterne coinvolte con particolare attenzione alla:

- morfologia del luogo per limitare i movimenti-terra e contenere il consumo di suolo agricolo;
- tipologia insediativa derivata dal contesto di appartenenza, orientandosi secondo gli allineamenti dominanti, utilizzando schemi distributivi semplici, desumibili dagli schemi

presenti nell'insediamento consolidato esistente in applicazione dei criteri di cui al comma 22.2 lettere b), c);

- percezione della continuità delle visuali prospettiche in profondità dalle strade di percorrenza e di accesso e da eventuali altri punti rilevanti del contesto con riduzione al minimo di modifiche allo skyline dell'insediamento esistente da verificare progettualmente mediante foto-inserimento con viste dai riferimenti di cui sopra;
 - rispetto del sistema degli accessi originari, adattandoli alle esigenze attuali, senza incrementarli, senza modificarne posizione, dimensioni, funzionalità e qualità;
 - conservazione della continuità con il territorio agricolo progettando sistemazioni a verde con funzioni di filtro, evitando comunque la formazione di diaframmi troppo netti in specie sempreverdi.
- g, per gli spazi pertinenziali oltre agli indirizzi qualitativi dell'Allegato 1, l'intervento deve:
- mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
 - valorizzare il percorso di ingresso originale, con la formazione di viali alberati e la sistemazione delle parti a parcheggio in posizione nascoste alla vista,
 - sistemare una parte dell'area di pertinenza a verde privato nella misura minima del 30% dell'area pertinenziale,
 - garantire la percorribilità ciclabile e pedonale della rete principale delle strade poderali eventualmente coinvolta .
- h, nel caso di cessazioni di attività o di condizioni di dismissione o non necessità per l'agricoltura" vigono le prescrizioni di cui all'art.22.4.

ESTRATTO ART. 22.7 - STATO VARIATO

22.7 Per le aree Ht afferenti ai comparti e definite "insediamenti agricoli di impianto storico" riconosciute nella cartografia di Piano vigono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni, fatte salve ulteriori specifiche in base ai vincoli individuati sui singoli immobili, di cui al successivo art.38:

a, sono ammessi esclusivamente gli usi di cui al precedente comma 22.1. Per le aree Ht ricadenti in altri comparti vigono gli usi definiti alle norme di comparto;

b, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE/RI, RSa, di cui all'art.12 ed inoltre gli 'interventi formali' di cui all'allegato 1 punto I31, I32, I34. Vigono integralmente gli indirizzi qualitativi per la progettazione di cui al punto 2.4 – Q dell'allegato 1 delle Norme, nonché le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio. Gli interventi ammessi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Eventuali modesti ampliamenti degli utilizzi residenziali agricoli (e1, e5), valutati in base agli indici di cui al precedente comma 22.2, sono ammessi soltanto nei limiti del completamento del disegno e della tipologia originaria, e con un massimo di 500 mc., privilegiando in ogni caso il riuso di volumi a rustico esistenti, e nel rispetto dei requisiti del presente comma e del titolo IV delle presenti NTA. Nel caso delle aree Ht ricadenti in comparti G e L è ammesso l'ampliamento anche la per la residenza non agricola, entro il massimo dei 500 mc, esclusivamente mediante il recupero dei volumi a rustico esistenti in adiacenza o separati.

c, per gli edifici dell'impianto originario, come documentati da progetto edilizio e sulla base delle indicazioni delle tavole di analisi del Piano, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;

d, per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RSb e la sostituzione edilizia al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento;

e, per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici,

f, per le aziende agricole in attività, sono ammessi ampliamenti dei relativi fabbricati strumentali che, pur nel rigoroso rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, dovranno essere realizzati, localizzandosi esternamente agli spazi pertinenziali individuati dal piano, entro un raggio massimo di 150 m. dal perimetro dell'area Ht. Tali ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% della superficie coperta SC esistente e destinata a tal fine. Tali interventi saranno sempre soggetti a progetto unitario esteso alle aree pertinenziali ed a quelle esterne coinvolte con particolare attenzione alla:

- morfologia del luogo per limitare i movimenti-terra e contenere il consumo di suolo agricolo;
- tipologia insediativa derivata dal contesto di appartenenza, orientandosi secondo gli allineamenti dominanti, utilizzando schemi distributivi semplici, desumibili dagli schemi presenti nell'insediamento consolidato esistente in applicazione dei criteri di cui al comma 22.2 lettere b), c);
- percezione della continuità delle visuali prospettiche in profondità dalle strade di percorrenza e di accesso e da eventuali altri punti rilevanti del contesto con riduzione al minimo di modifiche allo skyline dell'insediamento esistente da verificare progettuualmente mediante foto-inserimento con viste dai riferimenti di cui sopra;
- rispetto del sistema degli accessi originari, adattandoli alle esigenze attuali, senza incrementarli, senza modificarne posizione, dimensioni, funzionalità e qualità;
- conservazione della continuità con il territorio agricolo progettando sistemazioni a verde con funzioni di filtro, evitando comunque la formazione di diaframmi troppo netti in specie sempreverdi.

g, per gli spazi pertinenziali oltre agli indirizzi qualitativi dell'Allegato 1, l'intervento deve:

- mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
- valorizzare il percorso di ingresso originale, con la formazione di viali alberati e la sistemazione delle parti a parcheggio in posizione nascoste alla vista,
- sistemare una parte dell'area di pertinenza a verde privato nella misura minima del 30% dell'area pertinenziale,
- garantire la percorribilità ciclabile e pedonale della rete principale delle strade poderali eventualmente coinvolta .

g1, per i sedimi individuati quali aree "Ht" in sede di approvazione regionale e trasformati con procedure in variante al presente PRGC nei comparti agricoli di riferimento, (a tutto la variante parziale n° 11 insediamenti C.na Paschere e C.na Troglio), - predisposte con procedure puntuali sulla base di analisi in progredire del contesto, in relazione all'emergere delle esigenze tempo per tempo - sono ammessi per le aziende agricole in attività, ampliamenti funzionali, cumulabili a quelli di cui alla lettera f, a condizione che i predetti interventi prevedano l'impiego di materiali coerenti con le tipologie fabbricative dell'area "Ht" con esclusione di prefabbricati metallici o in C.A. a vista negli elementi verticali con evidente miglioramento relativo al benessere animale, ambientale, estetico, tipologico e materico delle presistenze nell'intorno del sedime oggetto di trasformazione, con vincolo di decorazione esterna e di mitigazione ambientale con fasce sempreverdi integrate con piantumazioni ad alto fusto, (Opere la cui attuazione ed ultimazione dovrà essere dimostrata e dichiarata da attestazione asseverata congiunta dal Direttore dei Lavori e dalla proprietà). Le previsioni insediative devono prevedere la qualificazione del sistema delle pertinenze prediligendo spazi cortilizi ove possibile in terra battuta o con pavimentazioni di tipo drenante ovvero rispettando un rapporto di permeabilità pari al 50% degli spazi liberi interessati . Gli obiettivi di salvaguardia della risorsa acqua sono perseguiti con realizzazione di idonee fosse raccolta liquami, ed adeguata progettazione delle pendenze.

h, nel caso di cessazioni di attività o di condizioni di dismissione o non necessità per l'agricoltura" vigono le prescrizioni di cui all'art.22.4.

Punto 2) : *Aggiunta della destinazione "d2" studi professionali, nei comparti H2 afferenti ai nuclei frazionali di Cervignasco e Via dei Romani.*

ESTRATTO ART. 22.1 - STATO ATTUALE

Art. 22 - Comparti dell'agricoltura (H)

22.1. I comparti agricoli si articolano in:

- H1 afferenti alle aree agricole normali,
- H2 afferenti ai nuclei frazionali,
- H3 afferenti alle aree agricole a frutticoltura,
- H4 afferenti alle aree agricole delle risorgive.

Nei comparti H si individuano inoltre:

- le aree Ht relative agli "insediamenti agricoli di impianto storico" di cui al successivo comma 22.7,
- le aree Hs relative alle aree agricole speciali di cui al successivo comma 22.9;
- le aree per servizi generali e locali di cui al successivo art.27,
- le aree He afferenti le attività estrattive di cui al successivo art.20.10.

Nei comparti agricoli H1, H3, H4 e nelle aree Ht in essi comprese, sono ammessi i seguenti usi propri, in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- e0,e1, e2, e3 (con esclusione delle aree Ht), e4 (con esclusione dei comparti H3 e H4), e5,e6, e7,e8, e10 (con esclusione delle aree Ht), e11;
- i6, in base alle leggi di settore, esclusivamente in H1
- s14 legate agli usi ammessi,s15, c9.

Sono ammessi, solo se esistenti:

- i2, i4,
- e9,
- r, ri1, ri2,
- c4,
- d, i6
- s2,s3, s4,s11.

Nei comparti H2 e nelle aree Ht in essi comprese, sono invece considerate come proprie:

- r, ri,
- c4, c5, c6, c8, c1, c2,
- d3,
- s2,s3, s4,s11,s14,s15.

Sono ammessi, solo se esistenti:

- e0, e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7, e8, e11,i2, i4, e9,

Sono da considerarsi esclusi tutti gli altri usi.

ESTRATTO ART. 22.1 - STATO VARIATO

Art. 22 - Comparti dell'agricoltura (H)

22.2. I comparti agricoli si articolano in:

- H1 afferenti alle aree agricole normali,
- H2 afferenti ai nuclei frazionali,
- H3 afferenti alle aree agricole a frutticoltura,
- H4 afferenti alle aree agricole delle risorgive.

Nei comparti H si individuano inoltre:

- le aree Ht relative agli "insediamenti agricoli di impianto storico" di cui al successivo comma 22.7,
- le aree Hs relative alle aree agricole speciali di cui al successivo comma 22.9;
- le aree per servizi generali e locali di cui al successivo art.27,
- le aree He afferenti le attività estrattive di cui al successivo art.20.10.

Nei comparti agricoli H1, H3, H4 e nelle aree Ht in essi comprese, sono ammessi i seguenti usi propri, in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- e0, e1, e2, e3 (con esclusione delle aree Ht), e4 (con esclusione dei comparti H3 e H4), e5, e6, e7, e8, e10 (con esclusione delle aree Ht), e11;
- i6, in base alle leggi di settore, esclusivamente in H1
- s14 legate agli usi ammessi, s15, c9.

Sono ammessi, solo se esistenti:

- i2, i4,
- e9,
- r, ri1, ri2,
- c4,
- d, i6
- s2, s3, s4, s11.

Nei comparti H2 e nelle aree Ht in essi comprese, sono invece considerate come proprie:

- r, ri,
- c1, c2, c4, c5, c6, c8,
- **d2**, d3,
- s2, s3, s4, s11, s14, s15.

Sono ammessi, solo se esistenti:

- e0, e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7, e8, e11, i2, i4, e9,

Sono da considerarsi esclusi tutti gli altri usi.