

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI ORBASSANO

PRGC

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PRGC

MODIFICA N. 24

AI SENSI DEL COMMA 12 LETTERA A) e E) DELL'ART. 17 DELLA L.R. N° 56/1977 E S.M.I.

RELAZIONE E SCHEDA DI MODIFICA

Redazione progetto:

III SETTORE URBANISTICA, CULTURA, SERVIZI
ALLE IMPRESE E AI CITTADINI - Ufficio Urbanistica
Arch. Lorenzo De Cristofaro - Dirigente
Arch. Antonella Barretta - Istruttore direttivo tecnico

DICEMBRE 2020
AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA DI BASE: 2001

SOMMARIO

1 DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a - P.R.G.C. vigente e varianti

1b - Premessa

1c - Contenuti e motivazioni generali

1d - Verifica del rispetto dei requisiti della variante comma 12 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1e - Ridefinizione del perimetro degli ambiti da assoggettare a P.d.R.

2 ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a - Raffronto delle schede normative: vigente e modifica

2b - Estratti schede A e B dell'allegato Cascine P6-a modificati

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1 a - P.R.G.C. vigente e varianti

Il Comune di Orbassano è dotato di P.R.G.C. ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato con D.G.R. n° 100-20045 del 16.11.1992.

Da allora si sono operate numerose modifiche e varianti di cui si citano gli atti deliberativi:

- Con deliberazioni consiliari n. 4 del 7/1/1998 e n. 53 del 19/6/1998, l'Amministrazione comunale ha adottato la **Variante di Adeguamento al PRGC 84**, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 14 - 25592 in data 8.10.1998.
- Con deliberazione del C.C. n. 58 del 4/6/1999 veniva approvata la **Modifica n. 1** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), b) c);
- Con deliberazione del C.C. n. 80 del 30/9/1999 veniva approvata la **Modifica n. 2** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), c);
- Con deliberazione del C.C. n. 7 del 14/2/2000 veniva approvata la **Modifica n. 3** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17 comma 8 lettere a), b) c);
- In data 14.02.2000 il Comune con delibera C.C. n° 8 approvava la **Variante n.1 Parziale** al PRGC, contestuale alla **Variante n° 1 del P.I.P.** delle aree produttive in Strada Stupinigi;
- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 42 il Comune approvava la **Variante n.2 Parziale** al PRGC, contestuale al Piano Particolareggiato Esecutivo "*Ex Autocentro*";
- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune approvava il **Piano Particolareggiato Esecutivo "*Ex Autocentro*"**;
- In data 10.05.2001 con Delibera di C.C. n° 44 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.3 Parziale** al PRGC;
- In data 20.11.2001 con Delibera di C.C. n° 82 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.4 Parziale** al PRGC, contestuale alla variante n° 2 del PIP di strada Stupinigi predisposta ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i,
- In data 03.06.2002 con Delibera di C.C. n° 50 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.4** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a) L.R. 56/77;
- In data 25.11.2002 con Delibera di C.C. n° 93, il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.5 Parziale** riguardante specifiche e localizzate modifiche;
- In data **14.01.2003** con Delibera di C.C. n° 07 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.5** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77;
- In data **11.02.2003** con Delibera di C.C. n° 17 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.6** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, comma 8, lettera a) L.R. 56/77;
- In data 23.07.2004 con Delibera di C.C. n° 59 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.6 Parziale** riguardante specifiche modifiche di viabilità e ambiti urbani;
- In data 04.02.2005 con Delibera di C.C. n° 04 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.7 Parziale** riguardante **l'Adeguamento del P.R.G.C. al Regolamento Edilizio**;
- In data 08/04/05 con Delibera di C.C. n° 21, il Comune di Orbassano approvava la **Variante Semplificata** al PRG ai sensi artt. 10 e 19 del D.P.R. 8/6/01 n. 327 relativa alla variante stradale di Borgaretto alla s.p. 143, interessante i comuni di Torino, Nichelino, Beinasco, Orbassano;
- In data 09.05.2005 con Delibera di C.C. n° 29 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n.1 al PPE dell'area Ex Autocentro**, al fine di adeguare lo strumento attuativo ai contenuti del Contratto di Quartiere II;
- In data 04.07.2005 con Delibera di C.C. n° 39 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n.7 al PRG**;
- In data 26.07.2005 con Delibera di C.C. n° 46 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Parziale n° 8 Parziale** al PRGC riguardante l'inserimento nelle N.d.A delle aree indicate nell'anagrafe dei siti da bonificare;
- In data 14.02.2006 con Delibera di C.C. n° 10 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Parziale n.9 al PRGC**; riguardante specifiche modifiche con riferimento a aree pubbliche con reiterazione del vincolo espropriativo per l'area cimiteriale e norma su ambiti urbani;

- In data 19.12.2006 con Delibera di C.C. n° 72 il Comune di Orbassano approvava la **Modifica n. 8** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a) L.R. 56/77;
- In data 20/07/2007 con Delibera di C.C. n°51 il Comune di Orbassano adottava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 10 al PRG** riguardante specifiche ed esclusive modifiche normative con riferimento all'adeguamento alla D.C.R. n°59/2006 in materia di urbanistica commerciale.
- In data 04/05/2007 con Delibera di C.C. n°34 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Strutturale n. 11 al PRG;**
- In data 20/07/2007 con Delibera di C.C. n°53 il Comune di Orbassano adottava il documento programmatico della **Variante Strutturale n. 12 al PRG**, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i, secondo le procedure di cui all' art. 1 della legge regionale 1/2007;
- In data 27/06/2008 con Delibera di C.C. n° 41 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 13 al PRG;**
- In data 26/07/2008, con Deliberazione di consiglio comunale n. 51, il Comune di Orbassano ha approvato i **Criteria comunali di cui all' art.8, comma 3 del D. Lgs 114/98 ed all' articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all' adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006;**
- In data 29/11/2008 con Delibera di C.C. n° 66 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 10 del P.R.G.C.** vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a) L.R. 56/77;
- In data 30/01/ 2009 con Delibera di C.C. n° 3 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 11** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a) L.R. 56/77
- In data 30/01/2009 con Delibera di C.C. n° 4 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 14** al PRGC;
- In data 20/02/2009, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, il Comune di Orbassano ha approvato i **Criteria comunali di cui all' art.8, comma 3 del D.Lgs 114/98** ed all' articolo 4 della legge regionale sul commercio, in integrazione all' adeguamento alla deliberazione del Consiglio regionale n. 59-10831 del 24/03/2006.
- In data 20/03/2009 con Delibera di C.C. n° 14 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 15 al PRGC** riguardante specifiche modifiche con riferimento alla fascia di rispetto stradali a quanto previsto dalla nuova delimitazione del Centro Abitato e

- altre modifiche viabilistiche e della modifica del perimetro e delle previsioni di strumenti urbanistici esecutivi; -
- In data 20/03/2009 con Delibera di C.C. n° 29 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 16 al PRGC;**
- In data 22/05/2009 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune di Orbassano **adottava il progetto preliminare di variante strutturale n. 12;**
- In data 10/07/2009 con Delibera di C.C. n° 57 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 12** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a) L.R. 56/77;
- In data 10/07/2009 con Delibera di C.C. n° 58 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 17 al PRG** riguardante specifiche modifiche con riferimento ad alcuni parametri edilizi a seguito dell'approvazione dell'Allegato Energetico - Ambientale al Regolamento Edilizio comunale.
- In data 28/05/2010 con Delibera di C.C. n° 30 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 18 al PRGC;**
- In data 28/05/2010 con Delibera di C.C. n° 31 il Comune di Orbassano approvava il Documento programmatico della **Variante strutturale n. 19** al P.R.G.C.
- In data 17/12/2010 con Delibera di C.C. n° 68 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante strutturale n. 12 al PRGC;**
- In data 08/04/2011 con Delibera di C.C. n° 22 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 13** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a) L.R. 56/77;
- In data 19/02/2011 con Delibera di C.C. n° 11 il Comune di Orbassano approvava la **Variante Strutturale n. 20** riguardante specifiche modifiche con riferimento alle valorizzazioni di alcuni cespiti patrimoniali ai sensi dell'art.16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e dell'art. 58 D.L. 112/2008 e L. 133/2008;
- In data 21/06/2011 con Delibera di C.C. n° 36 il Comune di Orbassano approvava la **Variante n. 20** riguardante specifiche modifiche con riferimento alle valorizzazioni di alcuni cespiti patrimoniali ai sensi dell'art.16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i e dell'art. 58 D.L. 112/2008 e L. 133/2008;
- In data 04/11/2011 con Delibera di C.C. n° 58 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 14** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera c), L.R. 56/77;

- In data 09/03/2012 con Delibera di C.C. n° 3 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 15** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77;
- In data 20/07/2012 con Delibera di C.C. n° 43 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante strutturale n. 19** al P.R.G.C. redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77 e pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 32 del 09/08/2012.
- In data 23/07/2012 con Delibera di C.C. n° 48 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 16** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettere a) e g), L.R. 56/77;
- In data 30/10/2012 con Delibera di C.C. n° 67 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 17 del P.R.G.C.** vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a, L.R. 56/77;
- In data 22/12/2012 con Delibera di C.C. n° 72 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 21 al PRGC**;
- In data 31/05/2012 con Delibera di C.C. n° 33 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 22** al PRGC;
- In data 27/03/2013 con Delibera di C.C. n. 22 il Comune di Orbassano approvava il Progetto definitivo della **Variante Parziale n. 23** al PRGC;
- In data 14/07/2016 con Delibera di C.C. n° 53 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 18** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g), della L.R. 56/77 e s.m.i redatta al fine di modificare la destinazione a servizio pubblico di aree che il PRGC vigente destina ad altra categoria di servizio pubblico.
- In data 28/11/2016 con Delibera di C.C. n° 70 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 19** del P.R.G.C. vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere a) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i;
- In data 05/04/2017 con delibera di C.C. n. 18 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 20** del vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g);
- In data 26/06/2019 con delibera di C.C. n. 39 il Comune di Orbassano approvava **Modifica n. 21** del vigente non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere c) ed a);
- in data 27/03/2020 con d.CC n. 3 è stata approvata la **Modifica n. 22**, predisposta ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h-bis, della L.R. 56/77 e s.m.i;
- in data 16/07/2020 con delibera di Consiglio Comunale n.32 è stata approvata la **Modifica n. 23**, predisposta ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera a), della L.R. 56/77 e s.m.i, riguardante un edificio in Via Gay dei Quarti e la modifica della scheda relativa alla Cascina Fortuna già modificata in occasione della Variante Parziale n.18 con cui è stato tolto l'obbligo di PdR dall'unità di suolo 2 appartenente ad altra proprietà per cui è risultato evidente come la previsione previgente non trovi riscontro né nella forma originale, né tantomeno nella tabella della Variante n.18 evidenziando l'errore materiale e ponendovi rimedio, modificando quindi la scheda riportandola alla situazione approvata con la Variante Parziale n. 18.

1. b - Premessa

Ad oggi il P.R.G.C. vigente, per la parte identificata con la sigla 14.1.3., relativa alla Cascina Gonzole rinvia all'allegato P6a vigente "NORME DI ATTUAZIONE: ALLEGATO RELATIVO AGLI EDIFICI DI CARATTERE STORICO - ARTISTICO E DOCUMENTARIO IN ZONA AGRICOLA" - il così detto "Allegato Cascine" di seguito denominato.

Le tipologie edilizie e le modalità di intervento sia a carattere edilizio che urbanistico, sono puntualmente descritte nelle rispettive schede A in cui si rappresenta lo stato di fatto e B di progetto contenente gli interventi ammessi, rilevando una relativamente costante connessione tra tipologia di fabbricato e modalità di intervento, infatti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei volumi preesistenti di tipo RSv vengono attribuiti alle strutture classificate con la lettera D "stalla fienile" e con la lettera E "tettoia agricola",

- gli interventi di ristrutturazione che hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal PRGC, di tipo a (RSa) e b (RSb), vengono di

solito attribuiti alle strutture classificate con la lettera C (stalla), A (casa rustica) e, più raramente, F (capannone).

A quest'ultima tipologia (F), per la stragrande maggioranza dei casi, corrisponde un intervento di sola demolizione o demolizione + nuova costruzione.

In linea generale quindi per tettoie aperte e fienili si considera l'intervento di RSv (recupero della volumetria di spazi coperti a carattere permanente siti in fabbricati rurali, quali fienili, porticati, ecc), mentre per la casa rustica e la stalla si considerano gli interventi di tipo RSa e RSb (recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal PRGC); per i capannoni, l'intervento generalmente previsto, salvo rari casi, è quello della demolizione, in molte situazioni accompagnato dalla nuova costruzione.

Per la definizione degli interventi si richiama l'art. 54 delle N.D.A. del P.R.G.C. vigente riportati al successivo paragrafo.

Si riportano di seguito le schede relative (A e B) estratte dall'elaborato P6a succitato.

CARATTERISTICHE STORICO-DOCUMENTARIE, D' USO, E CONDIZIONI EDILIZIE DEGLI EDIFICI RURALI IN ZONA AGRICOLA

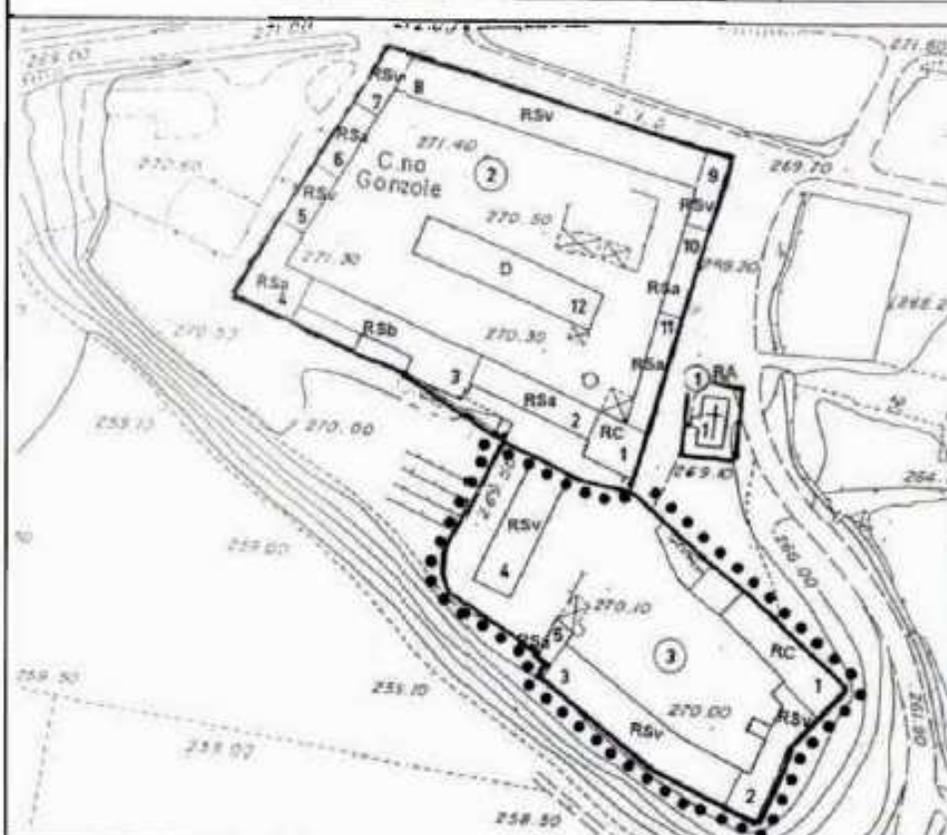
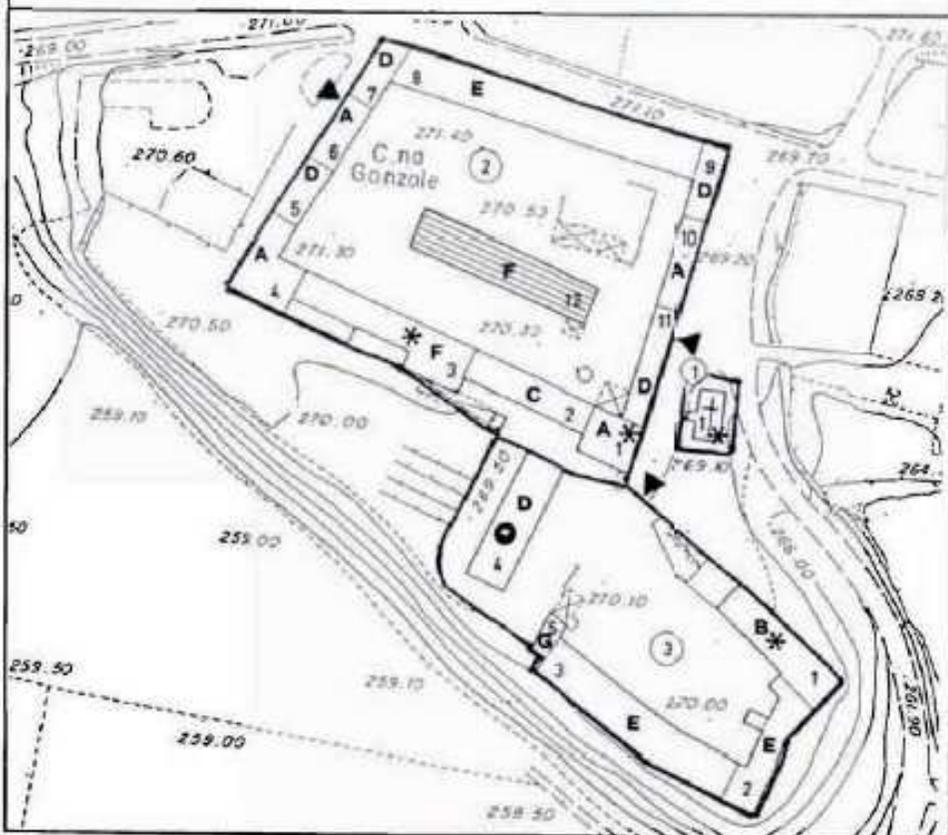
A) - RIFERIMENTI, CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO ED INTERVENTI AMMISSIBILI

AREA DI PRGC	14.1.3
DENOMINAZIONE COMPLESSO :	CASCINA GONZOLE
LOCALITA' O INDIRIZZO:	REGIONE GONZOLE 3
DESTINAZIONE PREVALENTE	AGRICOLA

CARATTERISTICHE DELLA CORTE	CHIUSA
EPOCA DELL' IMPIANTO	IMPIANTO RISALENTE AL 929 D.C.
CARATTERI DEL CONTESTO AMBIENTALE	AGRICOLO - INFRASTRUTTURALE
DESTINAZIONE SECONDARIA	

STATO ATTUALE			
TIPI EDILIZI		EPOCA	RIFERIMENTI
A CASA SEMPLICE	D MULLATEXILE	 SECOLO XVI-XVII	 PUNTO UNITO DENOMINAZIONE
B CASA FAMILIARE	E COTTURA AGRICOLA	 SECOLO XVIII-XIX	1 PUNTO UNITO DENOMINAZIONE
C MULLATEXILE	F CANTIERE	 SECOLO XIX-XX	 ACCESSO
G MULLATEXILE	H COTTURA AGRICOLA		
I MULLATEXILE	J COTTURA AGRICOLA		

PROGETTO				
TIPI DI INTERVENTO				MODALITA'
MN MANUTENZIONE	RC RIPARAZIONE	RSb RISTRUTTURAZIONE II	RSv RECUPERO VOLUMI	 PUNTO UNITO DENOMINAZIONE
RA RISTRUTTURAZIONE I	RSa RISTRUTTURAZIONE A	D/NC DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	D DEMOLIZIONE	 SACOMA DI MANTOVA
				 PROTEZIONE PER OLE



CARATTERISTICHE STORICO-DOCUMENTARIE, D'USO E CONDIZIONI EDILIZIE DEGLI EDIFICI RURALI IN ZONA AGRICOLA

B) - CARATTERISTICHE DEI SINGOLI EDIFICI ED INTERVENTI AMMISSIBILI

AREA DI PRGC 14.1.3 - CASCINA GONZOLE

STATO ATTUALE														
UNITA'	TIPO E N. PIANI			DESTINAZIONE			STRUTTURA				CARATT. ARCHITETT.			COND. IGIENICO-EDIL.
	UNITA' DI SUOLO	N. EDIFICIO	FOTO N.	N. PIANI	PREVALENTE	SECONDARIA	ORIZZONTALE	VERTICALE	COPERTURA	COLLEGAMENTI VERTICALI	RINVESTIMENTO DI FACCIATA	MANTO DI COPERTURA	ELEMENTI DECORATIVI	
1	1	3	2	V	A	V	M	L		I	C	ST-DI	C	
2	1	5 6	2	RA		V	M	L	I	I	C	B-ST-MO	M	
	2	10 14	1	S	F	V	M	L		M	C		C	
	3	11 12	1	F	R		M	L		M	C	P	M	
	4	12	1	RA		V	M	A	I	M	TL		M	
	5	12	2	S-F		V	M	L		M	C		M	
	6	13	2	V		V	M	L	E	M	C	CA-P	M	
	7	13	1	S-F		V	M	L		M	C		M	
	8	13 15	2	MA	R		M	L		MP	C		M	
	9	2 15 17	1	S-F		V	M	L		MP	C		M	
	10	2 17	1	RA		V	M	L	I	M-I	C	T-P	M	
	11	14	1	S-F		V	M	L		M	C		M	
	12	16	1	S			A-M	A		M	L	MO-T-B-R	C	
3	1	4 9	1	V		V	MP	L	I	I-M	C		C	
	2	8	1	V			MP	L		MP	C		P	
	3	7 8	1	V		V	MP	L		MP	C		P	
	4	5	1	V		CA	CA	CA		I-M	TL		M	
	5	5 7	1	V			MP	L		M	C		M	

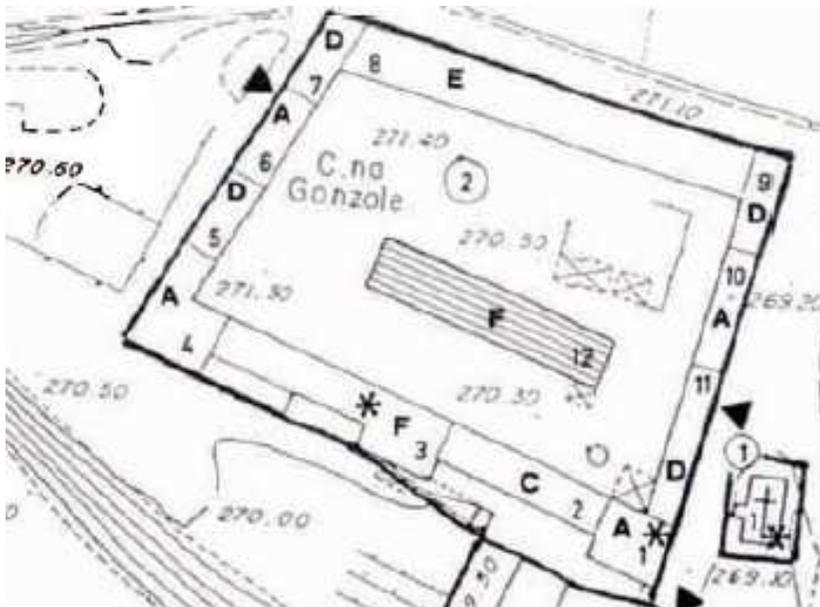
PROGETTO		
NORME SPECIFICHE		
1. I portali esistenti non possono essere chiusi con tamponamenti in muratura; per essi è ammessa la chiusura con serramenti in legno ciechi o vetriati . 2. L'intervento di RSv è limitato al 50% della sagoma attuale. 3. Vedi schema tipologico progettuale n.4 4. Gli interventi di RSv sono subordinati alla demolizione dell'edificio 12.		
TIPI DI INTERVENTO	ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE	NOTE
Ra	ST-DI	Restauro scientifico
RC	B-ST-MO-SV-SO	
RSa	SV-SO	
RSb	P-SV-SO	1
RSv		
RSa	CA-P	
RSv		
RSv 50%		2
RSv		
RSa	T-P	
RSa	SV-SO	
D		4
RC	MO-T-B-R-SV-SO	
RSv		
RSv		3
RSv		
Rsa		

1 c - Contenuti e motivazioni generali

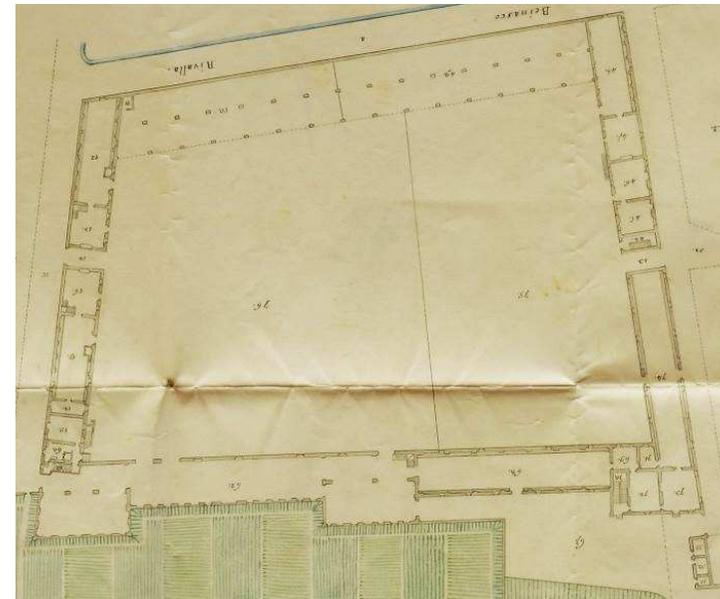
La presente **Modifica n. 24**, predisposta ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettere a) ed e), della L.R. 56/77 e s.m.i, riguarda le seguenti tematiche, proposte dagli interessati:

1) **La variazione di individuazione e attribuzione dei tipi edilizi (stato di fatto) e in progetto (interventi) di parte degli edifici del complesso cascinale della dell'Allegato P6.a** avanti citato, in cui sono state rilevate le caratteristiche generali del complesso e indicati gli interventi ammissibili. Nelle schede A e B relative alla Cascina Gonzole si sono riscontrate delle incoerenze nella descrizione dei fabbricati rispetto a quanto risulta nello stato di fatto, desumibile dalla documentazione fotografica e dalle documentazioni catastali e storiche rinvenute presso l'archivio storico del Mauriziano.

Estratto scheda dell'Allegato P6a



Planimetria storica del 1866



Di fatto tali incongruenze sono annoverabili tra gli errori materiali di cui all'art. 17 comma 12 lettera a) della L.U.R. in quanto trattasi di mero riscontro dello stato di fatto dei fabbricati esistenti e specificamente:

- **Il fabbricato n. 4 siglato A**, casa rustica foto n.1 3 (contornato in blu nell'estratto planimetrico catastale - pag. 10) in buona parte ha le stesse componenti morfologiche del fabbricato a tutta altezza siglato con la lettera F n. 3 (contornato in rosso nell'estratto planimetrico catastale - pag. 10), destinato in passato all'essiccazione del tabacco e oggi utilizzato a deposito, (foto 2, 3) e in parte costituisce una autonoma unità immobiliare (foto 1). Tale edificio inoltre risulta a due piani fuori terra mentre la scheda dell'allegato lo classifica ad un solo piano.

- **Al fabbricato 3 siglato F**, così come ricostituito nel suo effettivo stato di fatto, viene attribuito incongruamente l'intervento RSb in luogo del più appropriato intervento Rsv come spiegato e motivato nel successivo paragrafo.

- Per quanto riguarda l'edificio n. 2 siglato con la lettera C (contornato in verde nell'estratto planimetrico catastale pag. 10) si rileva che è costituito da due piani fuori terra, stalla al piano terra e secondo piano chiuso su 4 lati. (vedi foto 8, 9 e 10) mentre la scheda dell'allegato lo classifica ad un solo piano.



Estratto planimetria catastale



Foto 1 VISTA ESTERNA FABBRICATI nn. 3, 4 e 5



Foto 2 VISTA INTERNA FABBRICATO n.3



Foto 3 VISTA INTERNA FABBRICATO 3



Foto 5 VISTA ESTERNA FABBRICATO 7



Foto 4 VISTA ESTERNA FABBRICATO 5



Foto 6 VISTA ESTERNA FABBRICATO 8



Foto 7 VISTA ESTERNA FABBRICATO n.9



Foto 9 VISTA INTERNA FABBRICATO 2 P. 2°



Foto 8 VISTA INTERNA FABBRICATO 2 P.T. (STALLA)

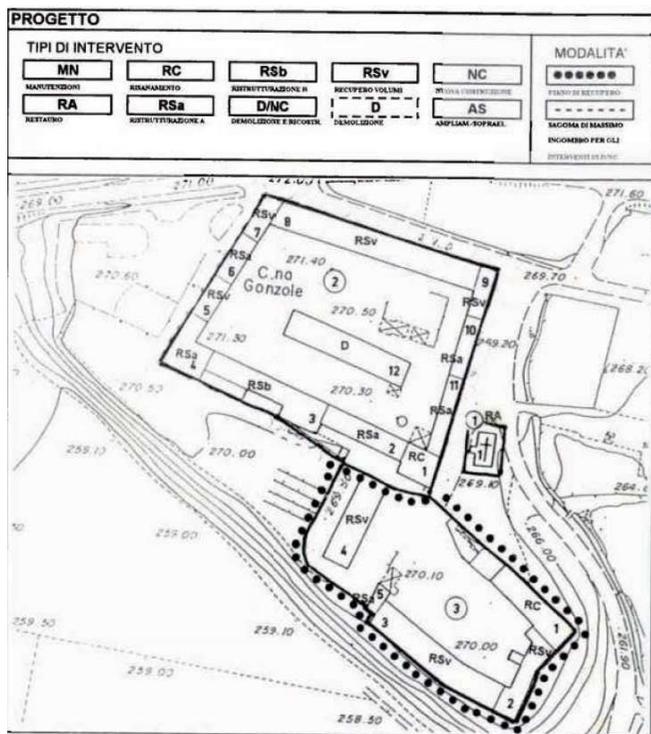


Foto 10 VISTA ESTERNA FABBRICATO 2

2) La ridefinizione dei perimetri attuali dell'unità di suolo n. 3 con nuovi perimetri delle aree da assoggettare a P.d.R. unendole alle unità di suolo n. 1 e n. 2;

La scheda vigente individua il perimetro soggetto a P.d.R. della sola parte riferita ai fabbricati che compongono l'unità di suolo n.3, ovvero alla parte che ha subito nel tempo una nuova destinazione d'uso diversa da quella originale (indicata con un perimetro puntinato) mentre per la parte restante (unità di suolo n. 1 e 2) il principio dell'assoggettamento a P.D.R. è previsto anche dall'art. 43 delle N.d.A. del P.R.G.C in caso di mutamento d'uso.

Si riporta stralcio della scheda vigente che prevede di assoggettare a PDR solo l'unità di suolo 3; In considerazione della cessazione dell'attività agricola la conseguente proposta di trasformare con una ampia rifunzionalizzazione del complesso cascinale tramite il mutamento di destinazione d'uso determina l'obbligo normativo di attuarlo tramite un Piano di Recupero a sensi dell'art. 43 delle NDA del P.R.G.C, in tal caso è opportuno definirne i contorni;



Estratto dell'allegato Cascine vigente - Scheda A . Progetto

1 d – Verifica del rispetto dell'art. 17 comma 12 art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1a) Per quanto attiene alla modifica/correzione dell'errore materiale dell'edificio n. 3, è necessaria una premessa.

Il cosiddetto Allegato Cascine, più volte citato, reca la disciplina attuativa delle cascine della Città. Tale allegato tecnico-normativo del PRGC vigente, si pone l'obiettivo, tra gli altri, di determinare "(...) un'attenzione nuova (...) anche nei confronti del rinnovo funzionale dei contenitori edilizi che, altrimenti, sarebbero destinati ad irreversibili forme di degrado.". Nelle 21 schede normative che lo compongono, vengono schedati e disciplinati i relativi complessi cascinali presenti sul territorio orbassanese, rilevando e definendo per ciascuno: tipologie edilizie, usi in atto, eventuali elementi di pregio da tutelare e tipi di intervento ammessi.

Per quanto riguarda questi ultimi, utilizzando le categorie previste dalla normativa di PRGC, si possono trovare interventi che vanno dalla mera manutenzione ordinaria e straordinaria, passando dal restauro e dal risanamento conservativo, dalle ristrutturazioni edilizie (con 3 graduazioni possibili: a, b, v, con livello crescente di possibilità operative), per giungere fino alla demolizione e alla nuova costruzione.

Per quanto attiene al fabbricato n. 3, in argomento, (una grande struttura riconosciuta "di pregio", a doppia/tripla altezza senza orizzontamenti intermedi e con ampie aperture, in particolare nella parte inferiore, utilizzata in passato come essiccatoio per il tabacco e poi, in tempi più recenti, come fienile a tutta altezza), facente parte dell'Unita di Suolo n. 2, l'Allegato rileva una tipologia edilizia F – capannoni, riconosce una destinazione in atto F – Fienili, e attribuisce un tipo di intervento di ristrutturazione edilizia di tipo b (Rsb). Una modalità di intervento che, pur garantendo notevoli margini di operatività, non consente di poter ridefinire pienamente nuovi volumi e nuove superfici calpestabili in caso di assenza di orizzontamenti e/o tamponamenti, vanificando l'obiettivo generale del Piano Regolatore, e dell'Allegato Cascine in particolare, di pervenire, come sopra riportato, al rinnovo funzionale dei contenitori edilizi che, altrimenti, sarebbero destinati ad irreversibili forme di degrado.

Peraltro, quello in oggetto, rappresenterebbe l'unico caso di capannone al quale viene attribuito l'intervento Rsb: in tutti gli altri casi se n'è prevista la

demolizione (senza ricostruzione), oppure la demolizione con nuova costruzione; solo in un caso – estremamente particolare - è stata prevista la ristrutturazione di tipo a (Rsa), ma si tratta di edificio già riutilizzato che non richiede, pertanto, interventi importanti per un suo pieno recupero (Cascina Fortuna). Invece, per fabbricati paragonabili sotto il profilo dei caratteri edilizi e strutturali al n. 3, quali Tettoie agricole (E) e Stalle-Fienili (D), ovvero fabbricati senza tamponature esterne (del tutto o in parte) e/o orizzontamenti intermedi, allo scopo di determinarne il pieno recupero edilizio, la disciplina in argomento ha previsto il tipo di intervento che lo consente, ovvero l'Rsv.

Alla luce di quanto sopra, allo scopo di perseguire coerentemente l'enunciazione espressa nelle premesse dell'Allegato Cascine e più volte già qui richiamata, quale obiettivo di fondo del PRGC, consistente nel rinnovo funzionale dei contenitori edilizi che, altrimenti, sarebbero destinati ad irreversibili forme di degrado, e per ottenere un trattamento congruente ed omogeneo con fabbricati di conformazione edilizia e suscettività attuativa analoga, **si ritiene opportuno e necessario, modificare la categoria del tipo di intervento attribuito al fabbricato n. 3, facente parte dell'Unita di Suolo n. 2, da ristrutturazione edilizia b (Rsb) a ristrutturazione edilizia v (Rsv).**

Si riportano di seguito la descrizione degli interventi di RSa, RSb ed Rsv come definiti dall'art. 54 delle N.D.A. del P.R.G.C. vigente per una migliore comprensione:

RISTRUTTURAZIONE DI TIPO a.

"Sono gli interventi che hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal PRGC nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

3.1.1. Conservazione dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati e delle caratteristiche della copertura nonché dell'apparato decorativo;

3.1.2. Conservazione dell'impianto strutturale originario, anche con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.

3.1.3. E' permesso:

3.1.3.1. Realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;

3.1.3.2. Modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;

3.1.3.3. Realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico sanitari;

3.1.3.4. Introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio;

3.1.3.5. Sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti e uso dei materiali coerente con l'insieme;

3.2. *Contemporaneamente agli interventi previsti si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio."*

3.3. **RISTRUTTURAZIONE DI TIPO b.**

"Oltre a quanto stabilito e permesso per gli interventi di tipo a) è consentito:

3.3.1. **Per le destinazioni prescritte o ammesse di tipo residenziale:**

3.3.1.1. *Variare la quota di imposta e di colmo delle coperture in misura modesta e comunque strettamente necessaria per raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili in caso di volumi esistenti e purchè non si alteri la ricorrenza di quota di gronda e di colmo, ove più basse, di edifici adiacenti ai latitanti.*

3.3.1.2. *Recuperare ove sia prescritta o ammessa la destinazione d'uso residenziale, alla destinazione d'uso abitativa i volumi, anche chiusi su tre lati, di carattere permanente, nell'ambito della sagoma dell'edificio e nel rispetto dei suoi caratteri architettonici ed ambientali. Tali interventi sono intesi unicamente come ampliamento delle unità immobiliari esistenti e ad esse funzionalmente collegate, **ovvero quando sia previsto l'ampliamento una – tantum di cui agli Artt. 22, 23, 25 e 26 delle presenti Norme. (Var. 3)***

3.3.1.3. *Sostituire i solai modificandone la quota, senza incremento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio, ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili."*

RISTRUTTURAZIONE DI TIPO v.

" Ai sensi del quinto comma delle opere comprese nella ristrutturazione edilizia di tipo B della Circolare N.5 URB/84 REG: PIE., si intende il recupero della volumetria di spazi coperti a carattere permanente siti in fabbricati rurali, quali fienili, porticati, ecc. con il cambio di destinazione d'uso dei medesimi e/o la formazione di nuove unità immobiliari. Sono stabiliti e permessi gli interventi di cui ai precedenti tipi a) e b), fatte salve particolari specifiche prescrizioni, di cui nelle presenti N.d'A. o nell'allegato normativo "Edifici di carattere storico-documentario in zona agricola", nel rispetto comunque degli elementi costruttivi e strutturali.

Tali interventi, poiché presuppongono un incremento delle superficie utile e/o delle unità immobiliari esistenti, sono ammessi subordinatamente al reperimento degli standards urbanistici nella misura minima di cui all'Art. 21 della L.R. PIE. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni."

1b) a) all'interno dell'Unità di Suolo n. 2, il fabbricato n. 4 (siglato con la lettera A-casa rustica) non risulta correttamente individuato, in quanto estende il suo perimetro al fabbricato n. 3 (siglato con la lettera F- capannone) attribuendogli le stesse componenti morfologiche.

Nella realtà, il fabbricato n. 3, di cui al punto 1a) si estende a tutta la manica del fabbricato fino all'angolo sud-ovest costituendo una C con la restante parte

dell'edificio (cfr. porzione contornata in rosso nella planimetria a pag. 10 del presente documento).

Il perimetro del fabbricato n. 4 viene pertanto ridefinito all'unità immobiliare esistente (cfr. edificio contornato in blu nella planimetria a pag. del presente documento) con tipo edilizio A (casa rustica), conservando il tipo di intervento in progetto Rsa (Ristrutturazione edilizia di tipo a) e con numero di 2 piani F.T. (la scheda vigente che gliene attribuisce solamente uno). **Si ritiene pertanto di ridimensionare l'edificio 4 al suo effettivo stato di consistenza a due piani fuori terra conservando l'intervento Rsa.**

1c) In modo simile all'edificio 4 anche l'edificio n. 2 identificato con la lettera C (cfr. edificio contornato in verde nella planimetria a pag. 10 del presente documento), presenta due piani fuori terra, la stalla al piano terreno e un vano chiuso su quattro lati al piano secondo. **Si ritiene pertanto riportare nella tabella dello stato di fatto dell'edificio il corretto numero di piani degli edifici n. 2 e n. 4.**

Si propongono, di seguito, le modifiche da apportare all'allegato P6.a come di seguito riportato:

1) Il perimetro del fabbricato 3 con tipo edilizio F viene ampliato per corrispondere allo stato di fatto comprendendo la parte del fabbricato 4, a sua volta ridotto, e ricondotto alla sua effettiva consistenza, conservando classificazione edilizia F ma con il tipo di intervento in progetto RSv e non RSb per le motivazioni espresse precedentemente.

2) Il perimetro del fabbricato n. 4 viene riferito all'unità immobiliare esistente con tipo edilizio A conservando il tipo di intervento in progetto RSa e attribuendogli 2 piani fuori terra come verificato dallo stato di fatto;

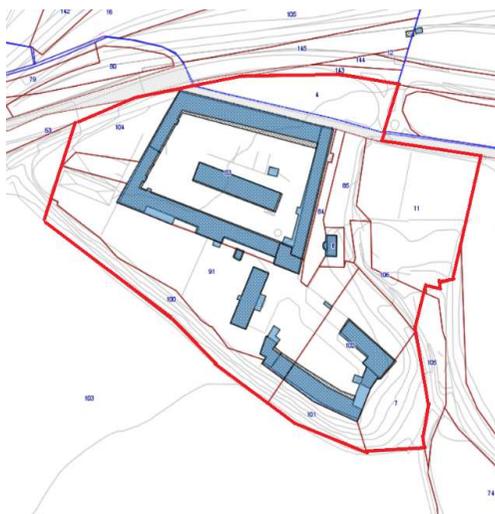
3) Per quanto riguarda l'edificio n. 2 viene riportato nella scheda normativa B) - stato di fatto - con 2 piani F.T.

Ricorrendo le condizioni di cui all'art. 17 comma 12 lettera a) *"non costituiscono varianti le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti tra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio"* si ripropongono, ai successivi paragrafi 2a e 2b, le schede relative al complesso cascinale della GONZOLE con apportate le correzioni sia nella rappresentazione dello stato attuale e relativi tipi di intervento sui fabbricati.

1e - Ridefinizione del perimetro degli ambiti da assoggettare a P.D.R.

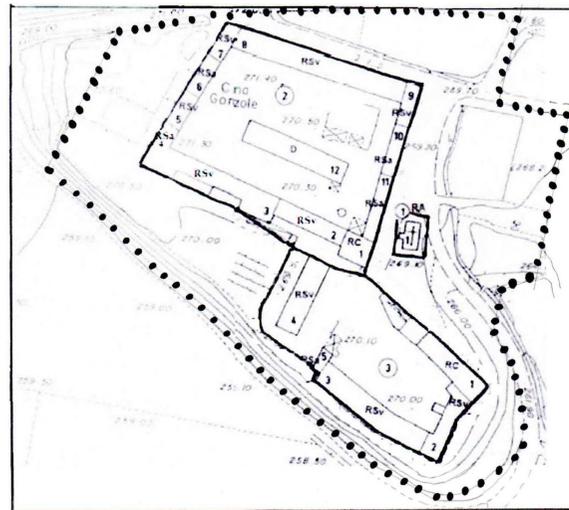
Atteso quanto permesso relativamente all'obbligo normativo di attuare gli interventi di rifunzionalizzazione di tutto il complesso cascinale tramite un Piano di Recupero a sensi dell'art. 43 delle NDA del P.R.G.C si considera la richiesta dei proponenti per la ridefinizione dei perimetri attuali e di nuovi perimetri delle aree da assoggettare a P.D.R.;

Nel merito si ritiene necessario considerare le aree esterne alla cascina per la localizzazione degli standard urbanistici (art. 21 L.U.R.) e edilizi (legge 122/89), non opportunamente localizzabili all'interno delle corti per non compromettere l'unitarietà delle medesime, l'estensione del perimetro del P.D.R. come previsto delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. all'art. 43 comma 6 e 9.4 può appunto avvenire in aree contigue al complesso cascinale ed estensibili all'area di proprietà; (Fig. 2 mappale n. 4 e Fig. 6 mappali B e n. 7,11, 83,84,85,91,100,101,104 e 106). Rappresentate nella planimetria che segue:



Considerata quindi l'entità dell'insediamento e per non compromettere l'unitarietà della cascina e delle corti si individua il perimetro del P.D.R. che si propone unitario per l'intera proprietà che compone il complesso cascinale sia come modifica del perimetro attuale e con definizione di uno nuovo per la parte

più ampia ancora da trasformare, tale da poter ricevere organicamente gli spazi necessari per la realizzazione degli standard urbanistici e edilizi, come meglio illustrato nella figura seguente:



In proposito, con la planimetria che segue, si evidenziano le aree esterne ai fabbricati le quali si distinguono sin d'ora, ai fini delle future destinazioni, in:

1. interne (verdi) ai muri d'ambito (tracciati con linea rossa)
2. esterne (marroni) ai muri d'ambito

1. Quelle interne sono direttamente pertinenti i fabbricati e già destinate a corte e a verde attrezzata con una serra e perimetrata da un bosco ceduo sul fronte del terrazzamento verso il torrente Sangone, aree accessibili solo dai fabbricati e destinabili al soddisfacimento degli standard edilizi per verde privato;

2. Quelle esterne parzialmente compromesse da pavimentazioni e murature in cls utili alle precedenti funzioni legate all'allevamento di bovini poste verso il rilevato ferroviario e quelle poste verso la strada provinciale 175 (via San Luigi) con funzioni interstiziali dal traffico veicolare e verso l'abitato di Beinasco trattate in parte a viabilità locale in ciottolato e asfalto misto a terra nel tratto di percorsi agricoli verso il torrente Sangone con una parte attualmente occupata da orti urbani spontanei;

Si riporta l'immagine con evidenziate le aree esterne e interne:



Tali aree destinabili a ricevere funzioni pertinenti il complesso cascinale di assolvimento degli standard a parcheggio e verde, da normare nell'ambito di un Piano di Recupero, in armonia con le norme di attuazione del vigente P.R.G.C. ed in particolare con l'art. 43 punto 9.4 dove nella necessità di localizzazione di aree per il soddisfacimento di standard urbanistici possono essere individuate in posizione contigua al perimetro del P.D.R. purchè funzionalmente collegati con la viabilità di connessione ai complessi cascinali.

Si ritiene quindi considerare l'assoggettamento delle aree contigue allo strumento urbanistico esecutivo per una progettazione allargata e integrata del recupero di un importante complesso storico del Comune di Orbassano.

Ricorrendo, le condizioni di cui all'art. 17 comma 12 lettera e): non costituiscono varianti "le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse", si ripropongono, ai successivi paragrafi 2a e 2b, le schede relative al complesso cascinale della GONZOLE con apportate le correzioni sia nella rappresentazione dello stato attuale e relativi tipi di intervento sui fabbricati.

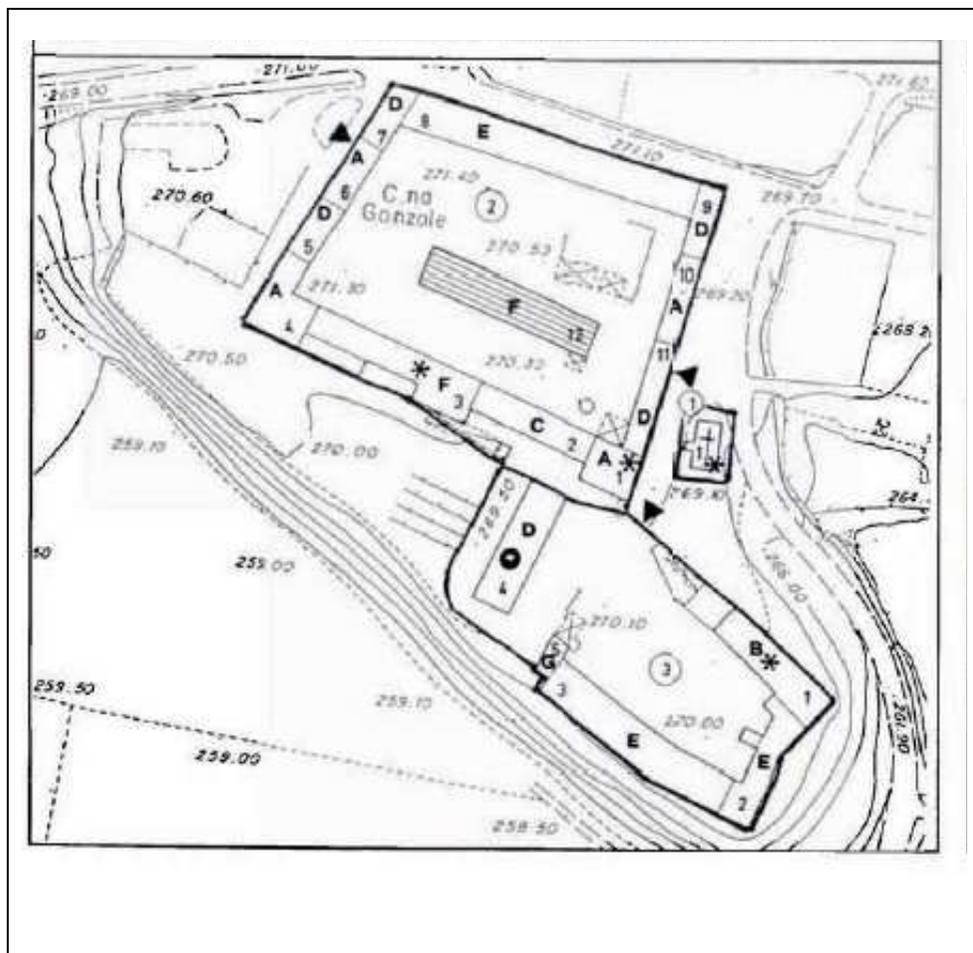
2 – ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a - Raffronto delle schede normative: vigente e modifica

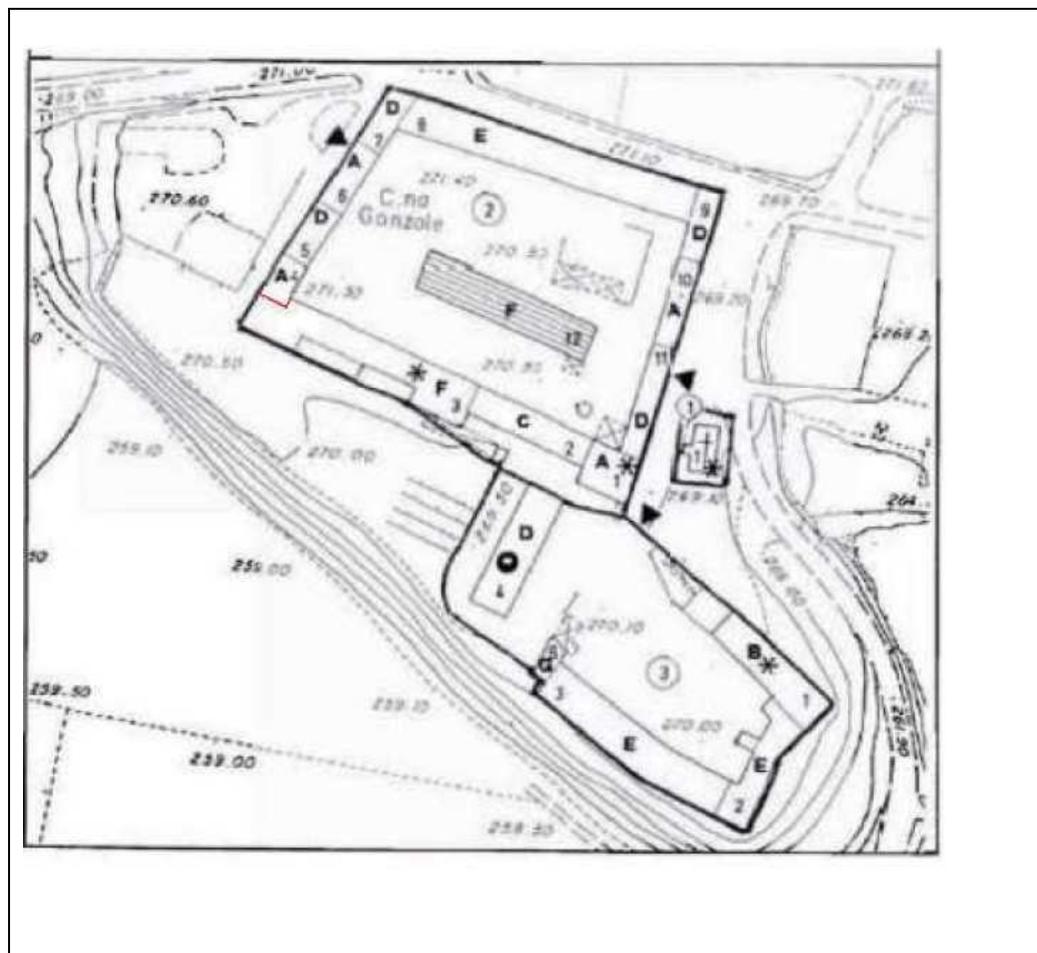
Di seguito si riportano le schede di P.R.G.C. a sinistra la parte vigente a destra la scheda corretta:

SCHEDA "Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola - A) Riferimenti, caratteristiche generali del complesso ed interventi ammissibili"; STATO ATTUALE

SCHEDA VIGENTE

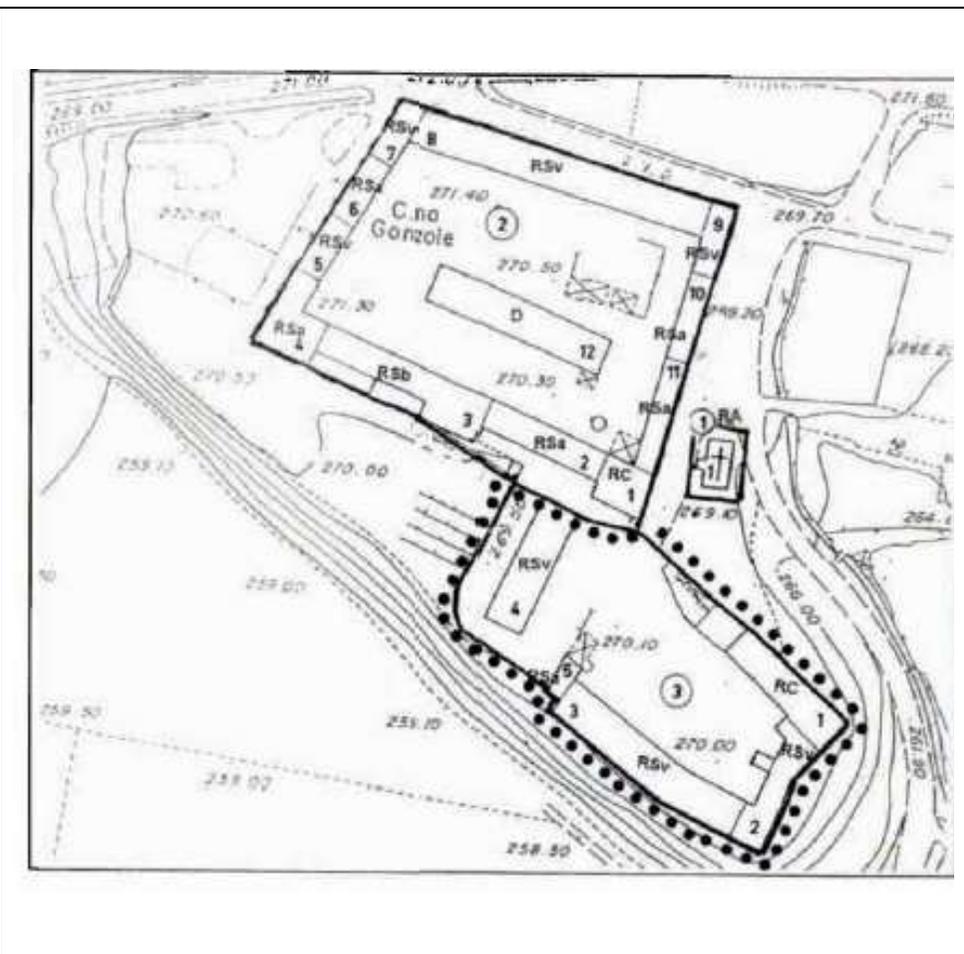


SCHEDA CORRETTA

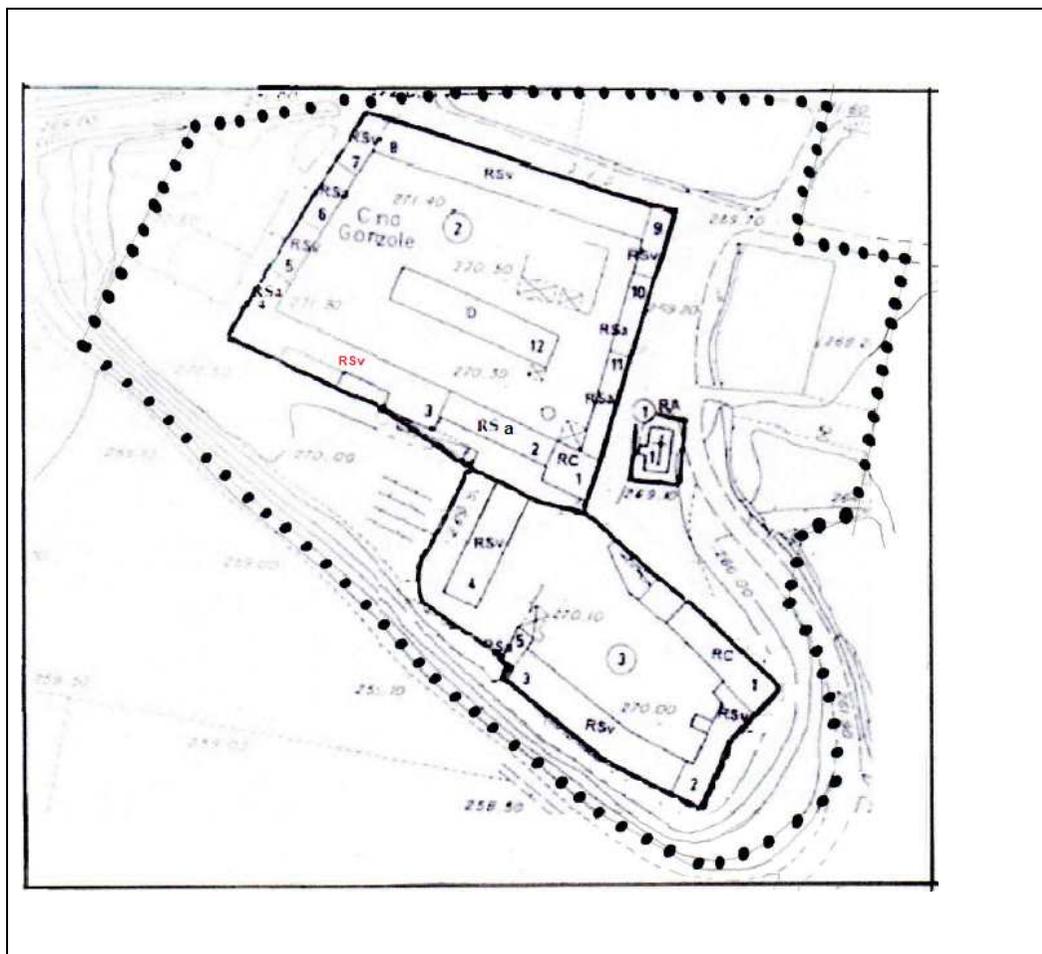


SCHEDA "Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola - A) Riferimenti, caratteristiche generali del complesso ed interventi ammissibili" - PROGETTO

SCHEDA VIGENTE



SCHEDA CORRETTA



“Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola - B) Caratteristiche dei singoli edifici ed interventi ammissibili – Area di P.R.G.C. 14.1.3 – Cascina Gonzole”- STATO ATTUALE

SCHEDA VIGENTE

STATO ATTUALE													
UNITA'	TIPO E N. PIANI			DESTINAZIONE			STRUTTURA			CARATT. ARCHITETT.			COND. IGIENICO-EDIL.
	UNITA' DI SUOLO	N. EDIFICIO	FOTO N.	N. PIANI	PREVALENTE	SECONDARIA	ORIZZONTALE	VERTICALE	COPERTURA	COLLEGAMENTI VERTICALI	RIVESTIMENTO DI FACCIATA	MANTO DI COPERTURA	
1	1	3	2	V	A	V	M	L		I	C	ST-DI	C
2	1	5 6	2	RA		V	M	L	I	I	C	B-ST-MO	M
	2	10 14	1	S	F	V	M	L		M	C		C
	3	11 12	1	F	R		M	L		M	C	P	M
	4	12	1	RA		V	M	A	I	M	TL		M
	5	12	2	S-F		V	M	L		M	C		M
	6	13	2	V		V	M	L	E	M	C	CA-P	M
	7	13	1	S-F		V	M	L		M	C		M
	8	13 15	2	MA	R		M	L		MP	C		M
	9	2 15 17	1	S-F		V	M	L		MP	C		M
	10	2 17	1	RA		V	M	L	I	M-I	C	T-P	M
	11	14	1	S-F		V	M	L		M	C		M
	12	16	1	S			A-M	A		M	L	MO-T-B-R	C
3	1	4 9	1	V		V	MP	L	I	I-M	C		C
	2	8	1	V			MP	L		MP	C		P
	3	7 8	1	V		V	MP	L		MP	C		P
	4	5	1	V		CA	CA	CA		I-M	TL		M
	5	5 7	1	V			MP	L		M	C		M

SCHEDA CORRETTA

STATO ATTUALE													
UNITA'	TIPO E N. PIANI			DESTINAZIONE			STRUTTURA			CARATT. ARCHITETT.			COND. IGIENICO-EDIL.
	UNITA' DI SUOLO	N. EDIFICIO	FOTO N.	N. PIANI	PREVALENTE	SECONDARIA	ORIZZONTALE	VERTICALE	COPERTURA	COLLEGAMENTI VERTICALI	RIVESTIMENTO DI FACCIATA	MANTO DI COPERTURA	
1	1	3	2	V	A	V	M	L		I	C	ST-DI	C
2	1	5 6	2	RA		V	M	L	I	I	C	B-ST-MO	M
	2	10 14	2	S	F	V	M	L		M	C		C
	3	11 12	1	F	R		M	L		M	C	P	M
	4	12	2	RA		V	M	A	I	M	TL		M
	5	12	2	S-F		V	M	L		M	C		M
	6	13	2	V		V	M	L	E	M	C	CA-P	M
	7	13	1	S-F		V	M	L		M	C		M
	8	13 15	2	MA	R		M	L		MP	C		M
	9	2 15 17	1	S-F		V	M	L		MP	C		M
	10	2 17	1	RA		V	M	L	I	M-I	C	T-P	M
	11	14	1	S-F		V	M	L		M	C		M
	12	16	1	S			A-M	A		M	L	MO-T-B-R	C
3	1	4 9	1	V		V	MP	L	I	I-M	C		C
	2	8	1	V			MP	L		MP	C		P
	3	7 8	1	V		V	MP	L		MP	C		P
	4	5	1	V		CA	CA	CA		I-M	TL		M
	5	5 7	1	V			MP	L		M	C		M

“Caratteristiche storico-documentarie, d'uso e condizioni edilizie degli edifici rurali in zona agricola - B) Caratteristiche dei singoli edifici ed interventi ammissibili
 – Area di P.R.G.C. 14.1.3 – Cascina Gonzole”- PROGETTO

SCHEDA VIGENTE

SCHEDA CORRETTA

PROGETTO		
NORME SPECIFICHE		
1. I portali esistenti non possono essere chiusi con tamponamenti in muratura; per essi è ammessa la chiusura con serramenti in legno ciechi o vetriati .		
2. L'intervento si RSv è limitato al 50% della sagoma attuale,		
3. Vedi schema tipologico progettuale n.4		
4. Gli interventi di RSv sono subordinati alla demolizione dell'edificio 12.		
TIPI DI INTERVENTO	ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE	NOTE
Ra	ST-DI	Restauro scientifico
RC	B-ST-MO-SV-SO	
RSa	SV-SO	
RSb	P-SV-SO	1
RSa		
RSv	CA-P	
RSa		
RSv		
RSv 50%		2
RSv		
RSa	T-P	
RSa	SV-SO	
D		4
RC	MO-T-B-R-SV-SO	
RSv		
RSv		3
RSv		
Rsa		

PROGETTO		
NORME SPECIFICHE		
1. I portali esistenti non possono essere chiusi con tamponamenti in muratura; per essi è ammessa la chiusura con serramenti in legno ciechi o vetriati .		
2. L'intervento si RSv è limitato al 50% della sagoma attuale,		
3. Vedi schema tipologico progettuale n.4		
4. Gli interventi di RSv sono subordinati alla demolizione dell'edificio 12.		
5. Le aree esterne al perimetro del complesso cascinale devono essere destinate unicamente al reperimento degli standard pubblici e privati in conformità alla D.G.R. 37-227 del 04/08/2014 (I parcheggi reperiti in tali aree dovranno essere realizzati con superfici drenanti e inerbite)		
TIPI DI INTERVENTO	ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE	NOTE
Ra	ST-DI	Restauro scientifico
RC	B-ST-MO-SV-SO	
RSa	SV-SO	
RSv	P-SV-SO	1
RSa		
RSv	CA-P	
RSa		
RSv		
RSv 50%		2
RSv		
RSa	T-P	
RSa	SV-SO	
D		4
RC	MO-T-B-R-SV-SO	
RSv		
RSv		3
RSv		
Rsa		

2b - Estratti schede A e B dell'allegato P6-a modificati

Si riportano di seguito le schede A e B dell'allegato Cascine modificati e relative legende.

TESTO COORDINATO CON LA VARIANTE PARZIALE N.18 E LA MODIFICA N.24

COMUNE DI ORBASSANO - VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PRGC * 84

CARATTERISTICHE STORICO-DOCUMENTARIE, D' USO, E CONDIZIONI EDILIZIE DEGLI EDIFICI RURALI IN ZONA AGRICOLA

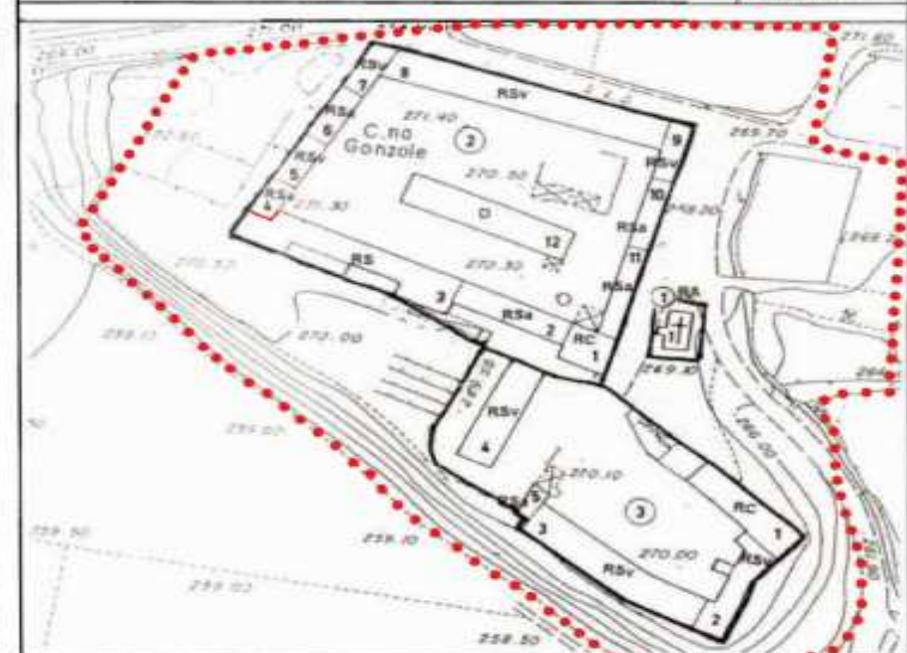
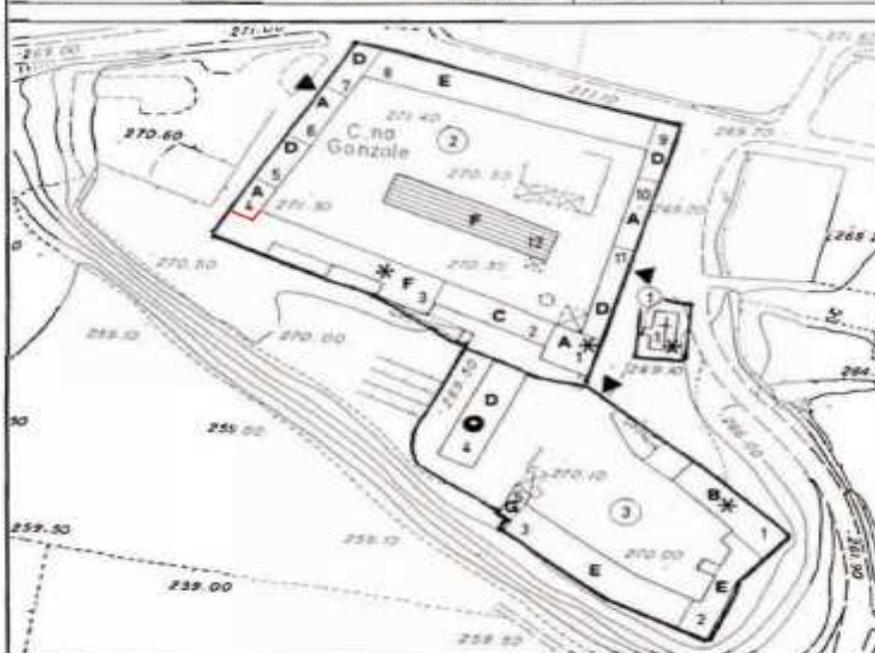
A) - RIFERIMENTI, CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO ED INTERVENTI AMMISSIBILI

AREA DI PRGC	14.13
DENOMINAZIONE COMPLESSO	CASCINA GONZOLE
LOCALITA' O INDIRIZZO	REGIONE GONZOLE 3
DESTINAZIONE PREVALENTE	AGRICOLA

CARATTERISTICHE DELLA CORTE	CHIUSA
EPOCA DELL' IMPIANTO	IMPIANTO RISALENTE AL 929 D.C.
CARATTERI DEL CONTESTO AMBIENTALE	AGRICOLO - INFRASTRUTTURALE
DESTINAZIONE SECONDARIA	

STATO ATTUALE			
TIPI EDILIZI		EPOCA	RIFERIMENTI
A	D	G	H
B	E	H	I
C	F	I	J

PROGETTO				
TIPI DI INTERVENTO				
MN	RC	RSb	RSv	NC
RA	RSa	D/NC	D	AS



CARATTERISTICHE STORICO-DOCUMENTARIE, D'USO E CONDIZIONI EDILIZIE DEGLI EDIFICI RURALI IN ZONA AGRICOLA

B) - CARATTERISTICHE DEI SINGOLI EDIFICI ED INTERVENTI AMMISSIBILI

AREA DI PRGC 14.1.3 - CASCINA GONZOLE

STATO ATTUALE														
UNITA'	TIPO E N. PIANI			DESTINAZIONE			STRUTTURA				CARATT. ARCHITETT.			COND. IGIENICO-EDIL.
	UNITA' DI SUOLO	N. EDIFICIO	FOTO N.	N. PIANI	PREVALENTE	SECONDARIA	ORIZZONTALE	VERTICALE	COBERTURA	COLLEGAMENTI VERTICALI	RIVESTIMENTO DI FACCIATA	MANTO DI COBERTURA	ELEMENTI DECORATIVI	
1	1	3	2	V	A	V	M	L			I	C	ST-DI	C
2	1	5 6	2	RA		V	M	L	I	I	C	B-ST-MO	M	
	2	10 14	2	S	F	V	M	L		M	C		C	
	3	11 12	1	F	R		M	L		M	C	P	M	
	4	12	2	RA		V	M	A	I	M	TL		M	
	5	12	2	S-F		V	M	L		M	C		M	
	6	13	2	V		V	M	L	E	M	C	CA-P	M	
	7	13	1	S-F		V	M	L		M	C		M	
	8	13 15	2	MA	R		M	L		MP	C		M	
	9	2 15 17	1	S-F		V	M	L		MP	C		M	
	10	2 17	1	RA		V	M	L	I	M-I	C	T-P	M	
	11	14	1	S-F		V	M	L		M	C		M	
	12	16	1	S			A-M	A		M	L	MO-T-B-R	C	
3	1	4 9	1	V		V	MP	L	I	I-M	C		C	
	2	8	1	V			MP	L		MP	C		P	
	3	7 8	1	V		V	MP	L		MP	C		P	
	4	5	1	V		CA	CA	CA		I-M	TL		M	
	5	5 7	1	V			MP	L		M	C		M	

PROGETTO

NORME SPECIFICHE

1. I portali esistenti non possono essere chiusi con tamponamenti in muratura; per essi è ammessa la chiusura con serramenti in legno ciechi o vetriati.
2. L'intervento di RSv è limitato al 50% della sagoma attuale.
3. Vedi schema tipologico progettuale n.4
4. Gli interventi di RSv sono subordinati alla demolizione dell'edificio 12.
5. **Le aree esterne al perimetro del complesso cascinale dovranno essere destinate unicamente al repertorio degli standard pubblici e privati e in conformità ai disposti della dGR n. 37-227 del 4 agosto 2014 - Allegato B. I parcheggi reperiti in tali aree dovranno essere realizzati con superfici drenanti e inerbite.**

TIPI DI INTERVENTO	ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE	NOTE
Ra	ST-DI	Restauro scientifico
RC	B-ST-MO-SV-SO	
RSa	SV-SO	
RSv	P-SV-SO	1
RSa		
RSv		
RSa	CA-P	
RSv		
RSv 50%		2
RSv		
RSa	T-P	
RSa	SV-SO	
D		4
RC	MO-T-B-R-SV-SO	
RSv		
RSv		3
RSv		
RSa		

N.B. L'introduzione del punto 5 è effettuato ai soli fini del recepimento di una normativa vigente

LEGENDA - STATO DI FATTO

DESTINAZIONE D' USO		RA	Residenza agricola	CARATTERI ARCHITETTONICI	FACCIATA	I	Intonaco	
		RC	Residenza non agricola		M	Mattoni facciavista		
STRUTTURA		C	Commercio	CONDIZIONI IGIENICO- EDILIZIE	STATO DI CONSERVAZIONE	P	Pietra	
		AP	Artigianato produttivo			C	Rivestimenti plastici o ceramici	
		AS	Artigianato di servizio			V	Vetrata	
		EP	Esercizio pubblico			LA	Lamiera	
		P	Produttivo			L	Legno	
		MA	Magazzino agricolo			MANTO DI COPERTURA	C	Coppi
		M	Magazzino non agricolo			TL	Tegole in laterizio	
		E	Esposizione			TC	Tegole in cemento	
		S	Stalla			LA	Lastre in cemento, lamiera, plastica	
		PO	Pollaio			L	Legno	
		R	Rimessaggio veicoli			ELEMENTI DECORATIVI	T	Torretta campanaria
		A	Attività agrituristica o ricettiva			M	Meridiana	
		F	Fienile			D	Decorazioni pittoriche di facciata	
		V	Non uso			DI	Decorazioni pittoriche interne	
		G	Garage			R	Ringhere	
		ORIZZONTALE	CA			Cemento armato	C	Colonne
	V	Volte	P	Portoni/portali				
	P	Putrelle in acciaio	CO	Cornicione				
	L	Travi in legno	S	Stema				
VERTICALE	CA	Cemento armato	CA	Camini				
	MP	Pietra/mattoni	B	Balconi				
	M	Mattoni	ST	Stucchi, modanature, fasene				
	L	Legno	MA	Mantovana sottogronda				
	A	Acciaio	MO	Modiglioni				
COLLEGAM. VERTICALI	SE	Scala esterna	A	Abbaini				
	SI	Scala interna						
COPERTURA	CA	Cemento armato						
	A	Acciaio						
	L	Legno						

LEGENDA - PROGETTO

<p>TIPI DI INTERVENTO</p>	<table border="1"> <tr><td>MN</td><td>Manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr> <tr><td>RA</td><td>Restauro scientifico</td></tr> <tr><td>RC</td><td>Risanamento conservativo</td></tr> <tr><td>RsA</td><td>Ristrutturazione di tipo A</td></tr> <tr><td>RsB</td><td>Ristrutturazione di tipo B</td></tr> <tr><td>D/NC</td><td>Demolizione e nuova costruzione</td></tr> <tr><td>RsV</td><td>Recupero dei volumi a fini diversi da quelli agricoli attuali.</td></tr> <tr><td>D</td><td>Demolizione senza ricostruzione</td></tr> <tr><td>NC</td><td>Nuova costruzione</td></tr> <tr><td>A</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td>S</td><td>Sopraelevazione</td></tr> </table>	MN	Manutenzione ordinaria e straordinaria	RA	Restauro scientifico	RC	Risanamento conservativo	RsA	Ristrutturazione di tipo A	RsB	Ristrutturazione di tipo B	D/NC	Demolizione e nuova costruzione	RsV	Recupero dei volumi a fini diversi da quelli agricoli attuali.	D	Demolizione senza ricostruzione	NC	Nuova costruzione	A	Ampliamento	S	Sopraelevazione	<p>MODALITA' DI INTERVENTO</p> <p>Come previste all' Art. 43 delle N.d'A.</p>	<p>ELEMENTI DI PREGIO DA SALVAGUARDARE</p> <table border="1"> <tr><td>M</td><td>Meridiana</td></tr> <tr><td>D</td><td>Decorazioni pittoriche di facciata</td></tr> <tr><td>MO</td><td>Modiglioni</td></tr> <tr><td>R</td><td>Ringhere</td></tr> <tr><td>C</td><td>Colonne</td></tr> <tr><td>P</td><td>Portoni/portali</td></tr> <tr><td>CO</td><td>Cornicione</td></tr> <tr><td>S</td><td>Stemma</td></tr> <tr><td>CA</td><td>Camini</td></tr> <tr><td>B</td><td>Balconi</td></tr> <tr><td>ST</td><td>Stucchi, modanature, lesene</td></tr> <tr><td>MA</td><td>Mantovana sottogronda</td></tr> <tr><td>SE</td><td>Scala esterna</td></tr> <tr><td>SI</td><td>Scala interna</td></tr> <tr><td>SV</td><td>Struttura verticale</td></tr> <tr><td>SO</td><td>Struttura orizzontale</td></tr> <tr><td>DI</td><td>Decorazioni interne</td></tr> <tr><td>T</td><td>Torretta campanaria</td></tr> <tr><td>A</td><td>Abbaini</td></tr> </table>	M	Meridiana	D	Decorazioni pittoriche di facciata	MO	Modiglioni	R	Ringhere	C	Colonne	P	Portoni/portali	CO	Cornicione	S	Stemma	CA	Camini	B	Balconi	ST	Stucchi, modanature, lesene	MA	Mantovana sottogronda	SE	Scala esterna	SI	Scala interna	SV	Struttura verticale	SO	Struttura orizzontale	DI	Decorazioni interne	T	Torretta campanaria	A	Abbaini
MN	Manutenzione ordinaria e straordinaria																																																														
RA	Restauro scientifico																																																														
RC	Risanamento conservativo																																																														
RsA	Ristrutturazione di tipo A																																																														
RsB	Ristrutturazione di tipo B																																																														
D/NC	Demolizione e nuova costruzione																																																														
RsV	Recupero dei volumi a fini diversi da quelli agricoli attuali.																																																														
D	Demolizione senza ricostruzione																																																														
NC	Nuova costruzione																																																														
A	Ampliamento																																																														
S	Sopraelevazione																																																														
M	Meridiana																																																														
D	Decorazioni pittoriche di facciata																																																														
MO	Modiglioni																																																														
R	Ringhere																																																														
C	Colonne																																																														
P	Portoni/portali																																																														
CO	Cornicione																																																														
S	Stemma																																																														
CA	Camini																																																														
B	Balconi																																																														
ST	Stucchi, modanature, lesene																																																														
MA	Mantovana sottogronda																																																														
SE	Scala esterna																																																														
SI	Scala interna																																																														
SV	Struttura verticale																																																														
SO	Struttura orizzontale																																																														
DI	Decorazioni interne																																																														
T	Torretta campanaria																																																														
A	Abbaini																																																														
<p>DESTINAZIONI D' USO</p>	<table border="1"> <tr><td>R</td><td>Residenziale</td></tr> <tr><td>C</td><td>Commerciale</td></tr> <tr><td>A</td><td>Artigianale</td></tr> <tr><td>T</td><td>Terziaria (uffici, attività direzionali)</td></tr> <tr><td>RI</td><td>Ricettiva - ristorativa</td></tr> <tr><td>S</td><td>Servizi pubblici</td></tr> <tr><td>SP</td><td>Servizi privati (Assistenza, formazione profess., att. sportiva e ricreativa)</td></tr> </table>	R	Residenziale	C	Commerciale	A	Artigianale	T	Terziaria (uffici, attività direzionali)	RI	Ricettiva - ristorativa	S	Servizi pubblici	SP	Servizi privati (Assistenza, formazione profess., att. sportiva e ricreativa)																																																
R	Residenziale																																																														
C	Commerciale																																																														
A	Artigianale																																																														
T	Terziaria (uffici, attività direzionali)																																																														
RI	Ricettiva - ristorativa																																																														
S	Servizi pubblici																																																														
SP	Servizi privati (Assistenza, formazione profess., att. sportiva e ricreativa)																																																														