

REGIONE PIEMONTE

**CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO**



COMUNE DI BAIRO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROVATO CON D.G.R. 13-5694 DEL 16-4-2007

MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC

Approvata con D.C.C. n° del
ai sensi dell'art.17, 12° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

D.5

SCALA 1 : 1.000

SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI IN AMBITO RURALE

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

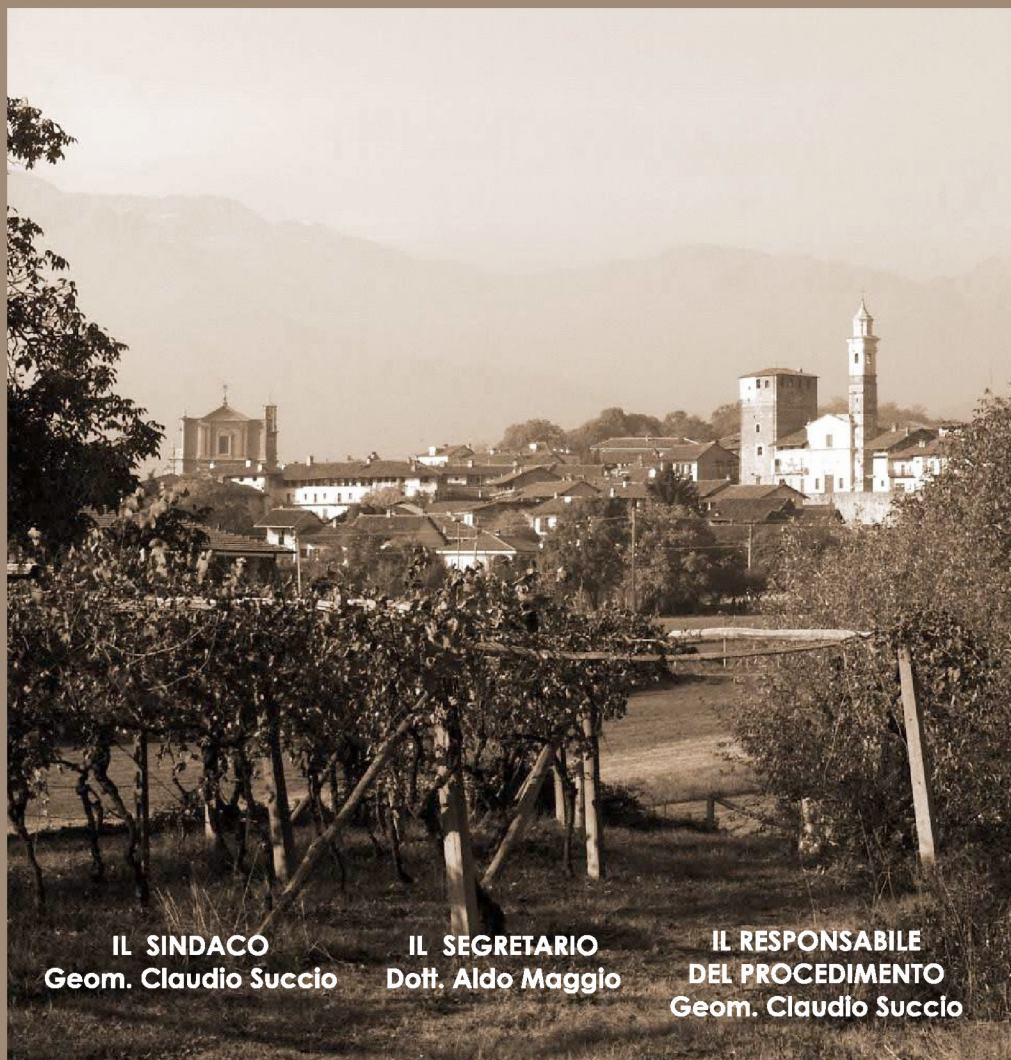
L'URBANISTA
Arch. Gian Carlo PAGLIA

**STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI PAGLIA**

via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)

tel. 0124.330136

www.architettipaglia.it



IL SINDACO
Geom. Claudio Succio

IL SEGRETARIO
Dott. Aldo Maggio

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**
Geom. Claudio Succio

Premessa.

Sul patrimonio edilizio degli insediamenti sparsi che caratterizzano anche storicamente il territorio (emblematica la loro toponomastica, legata a termini della parlata dialettale o al riconoscimento di struttura fortemente correlata al nucleo familiare, tipica delle economie agricole di un tempo), oggetto di analisi nell'elaborato **C.6**, è stata predisposta una serie di schede normative elaborate sulla falsariga di quanto effettuato per l'ambito urbano di antica formazione.

La scelta degli interventi è stata guidata dalla possibilità di ridefinire le caratteristiche planimetriche originali di questi insediamenti, fornendo la possibilità, ad esempio in caso della cessazione dell'attività agricola, di recuperare alcune delle volumetrie di servizio.

Sui corpi di fabbrica principali, considerando che alcuni appaiono compromessi da superfetazioni (balconi in cls, serramenti di tipologia e materiali inadeguati, etc.), si sono quasi esclusivamente previsti interventi di ristrutturazione A, che comunque consente la demolizione e il rifacimento delle parti degli edifici non conformi morfologicamente e/o strutturalmente.

Per quanto concerne i volumi accessori, valutate le loro condizioni strutturali e di conformazione, nella quasi totalità dei casi si è scelto di consentire interventi di ristrutturazione B, in modo da facilitare il loro riutilizzo una volta esaurita la funzione di servizio all'attività agricola; in alcuni casi si è "potenziata" la possibilità di intervento consentendo l'aumento di superficie utile, per i volumi accessori con altezze che permettano la realizzazione di due piani.

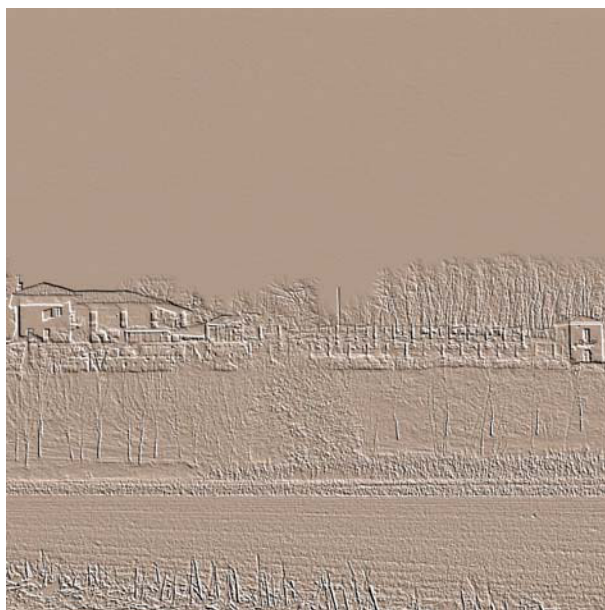
Sui fabbricati superfetativi (tettoie in lamiera, bassi fabbricati ormai compromessi o in condizioni statiche che ne rendono impossibile il recupero, sono previsti interventi di demolizione senza ricostruzione,

sempre nell'ottica di eliminare quegli elementi che compromettono la lettura degli impianti e delle architetture tradizionali, e che ormai sono privi di una funzione.

La tabella seguente riporta l'elenco degli insediamenti rurali rilevati, con il numero identificativo riportato su schede e tavole di piano:

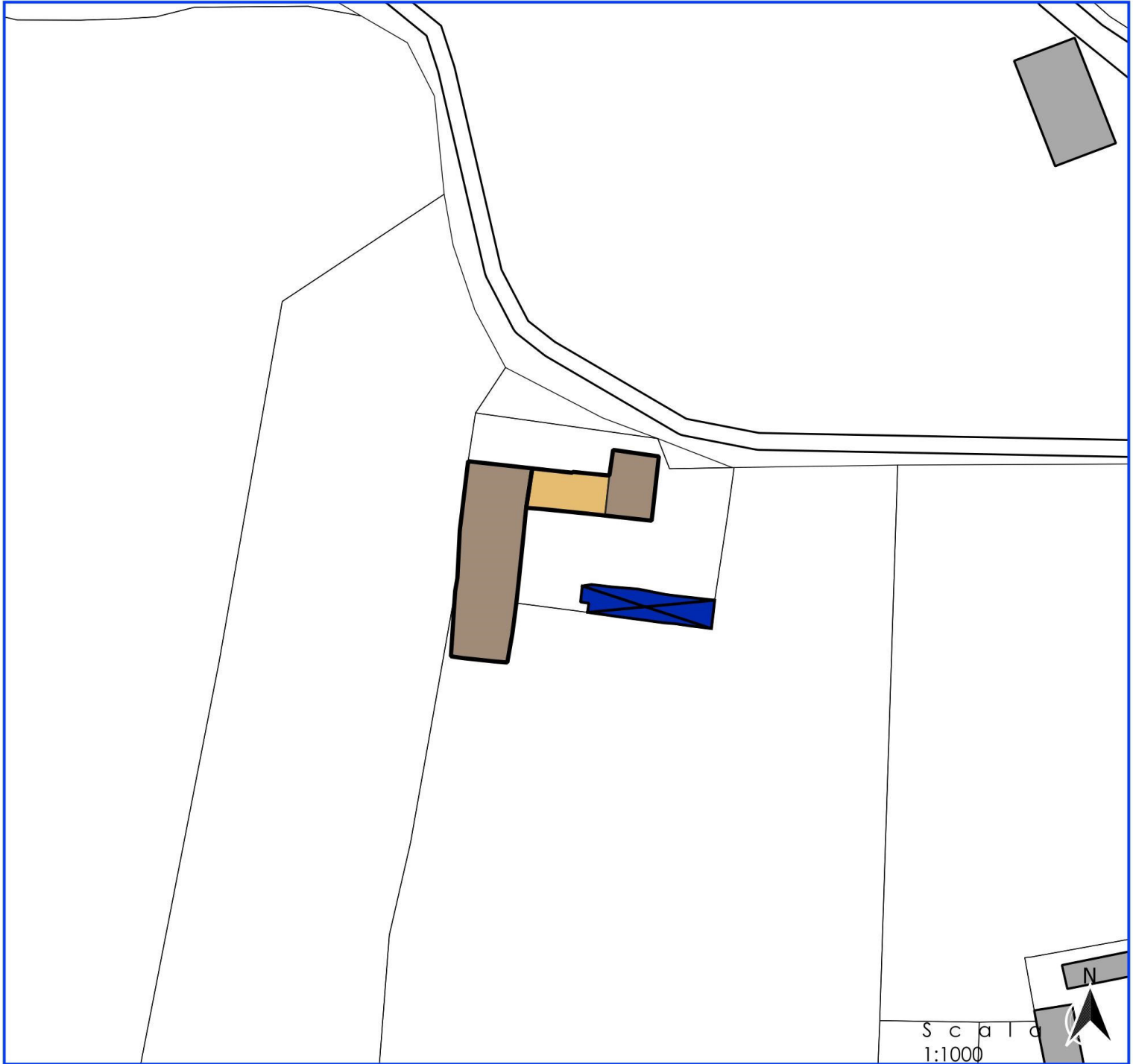
cascina CANONICA	1	cascina CHIESA	22
cascina BRICH	2	cascina VIGNA SUCCIO	23
cascina GIANOTTA	3	cascina SERIAL	24
cascina HIUT	4	cascina FALLETTI	25
cascina RAVIOLA	5	cascina MAGNETTI	26
cascina CIUCA	6	cascina LA VIGNA	27
cascina AIRALE	7	cascina GRANDE	28
cascina MEDEO	8	cascina CARERE	29
cascina BREIA	9	cascina ROLANDA	30
cascina FELLIZZATTI	10	cascina PEZZETTI	31
cascina DEANDRÈ	11	cascina TRABUCCA	32
cascina RONCHEISE	12	cascina RIVAROLA	33
cascina PITIGUARDIA	13	cascina ZINZOLANO I	34
cascina FURNO	14	cascina BIANCA	35
cascina VILLA	15	cascina ZINZOLANO II	36
cascina BRU	16	cascina MOROZZO	37
cascina FUERO	17	cascina BASSIN	38
cascina SOTTILE	18	cascina GHÉ	39
cascina PENONCELLO	19	cascina DONE	40
cascina FORNACE	20	cascina BERTINA	41
cascina MUSSATTO	21	cascina GERBOLA	42

N.B. La legenda per la lettura degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio è allegata in calce al presente elaborato; le eventuali prescrizioni particolari sono riportate sulle schede normative allegate alle schedature.



INSEDIAMENTI RURALI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI





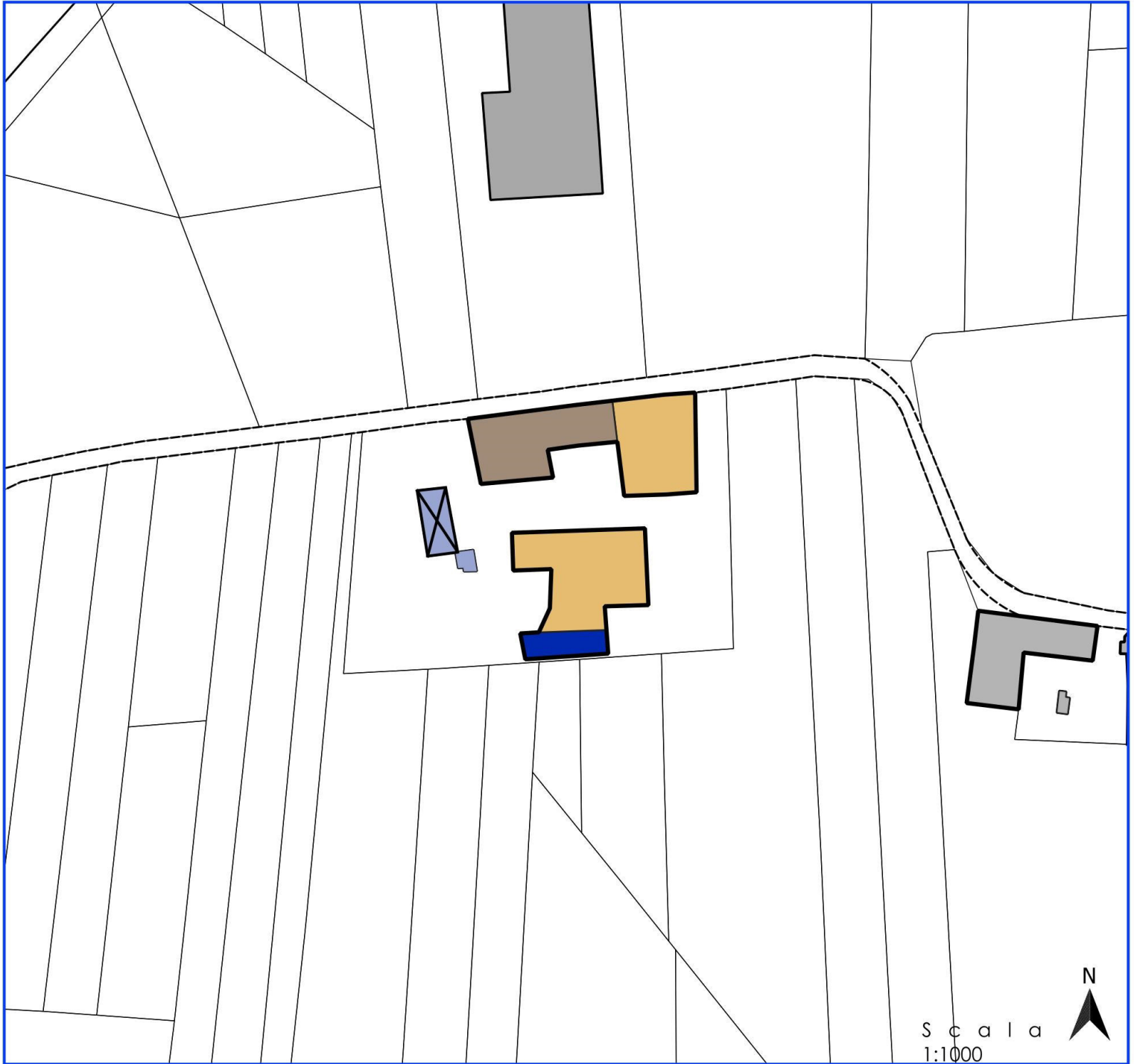
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



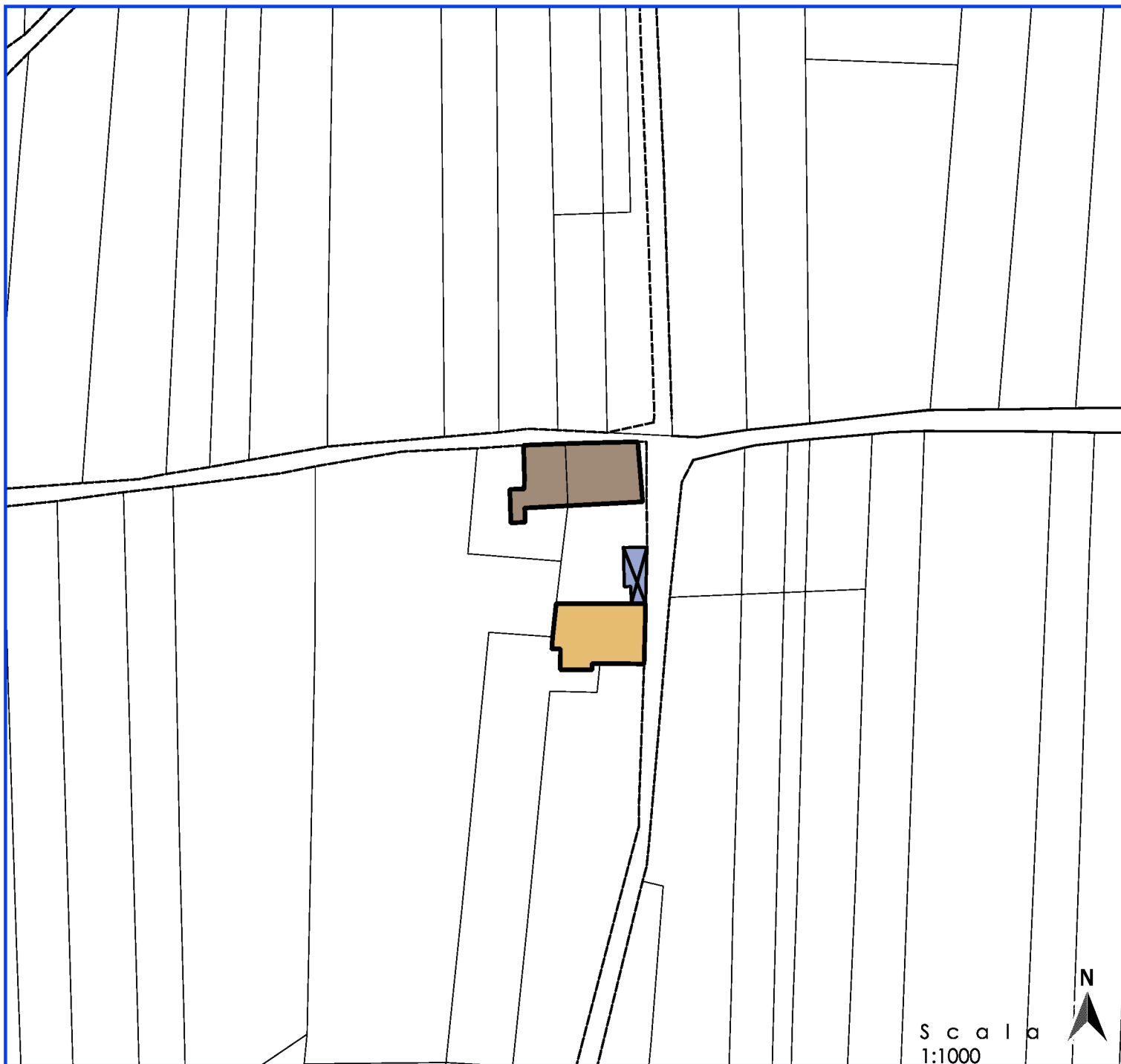
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



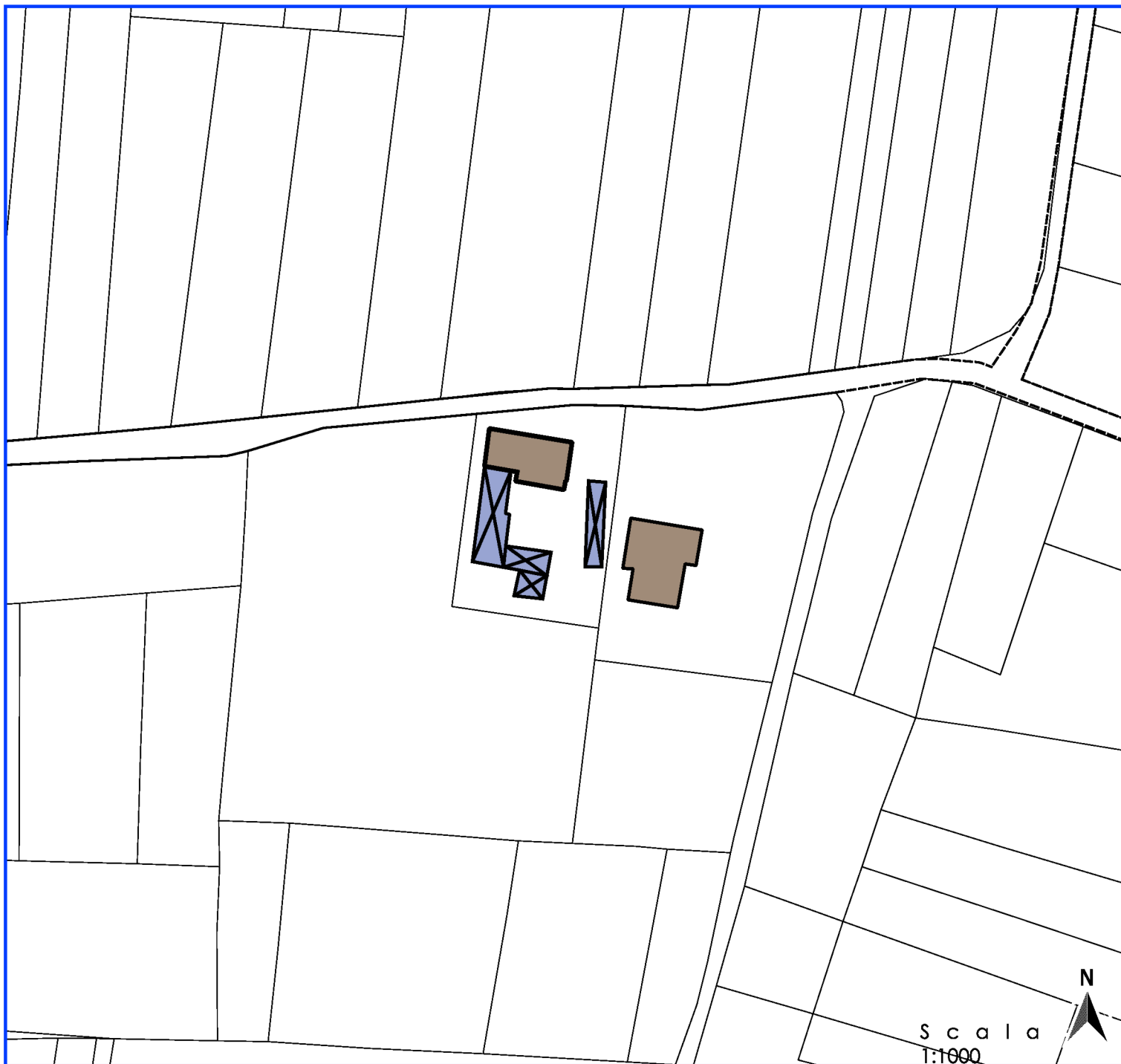
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



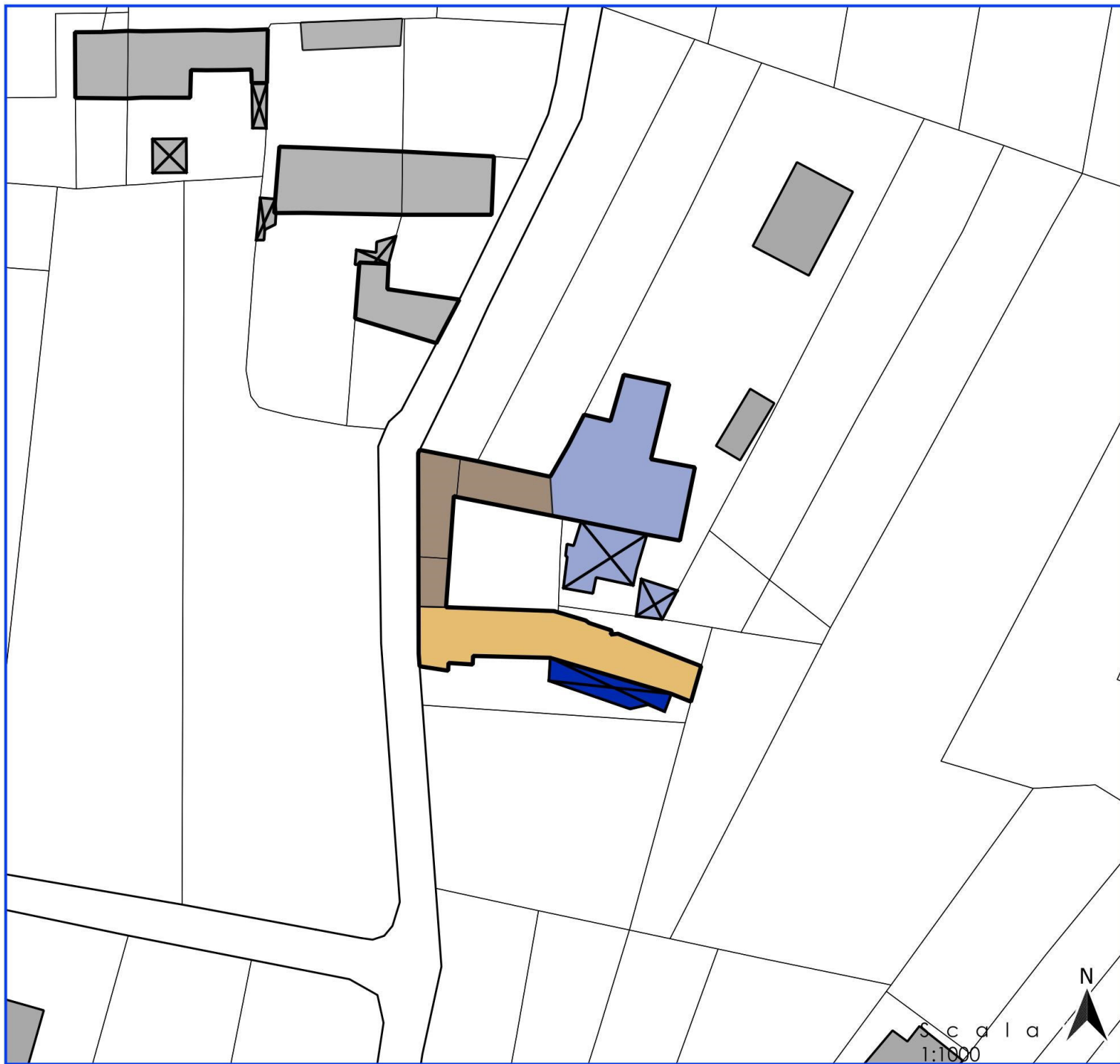
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



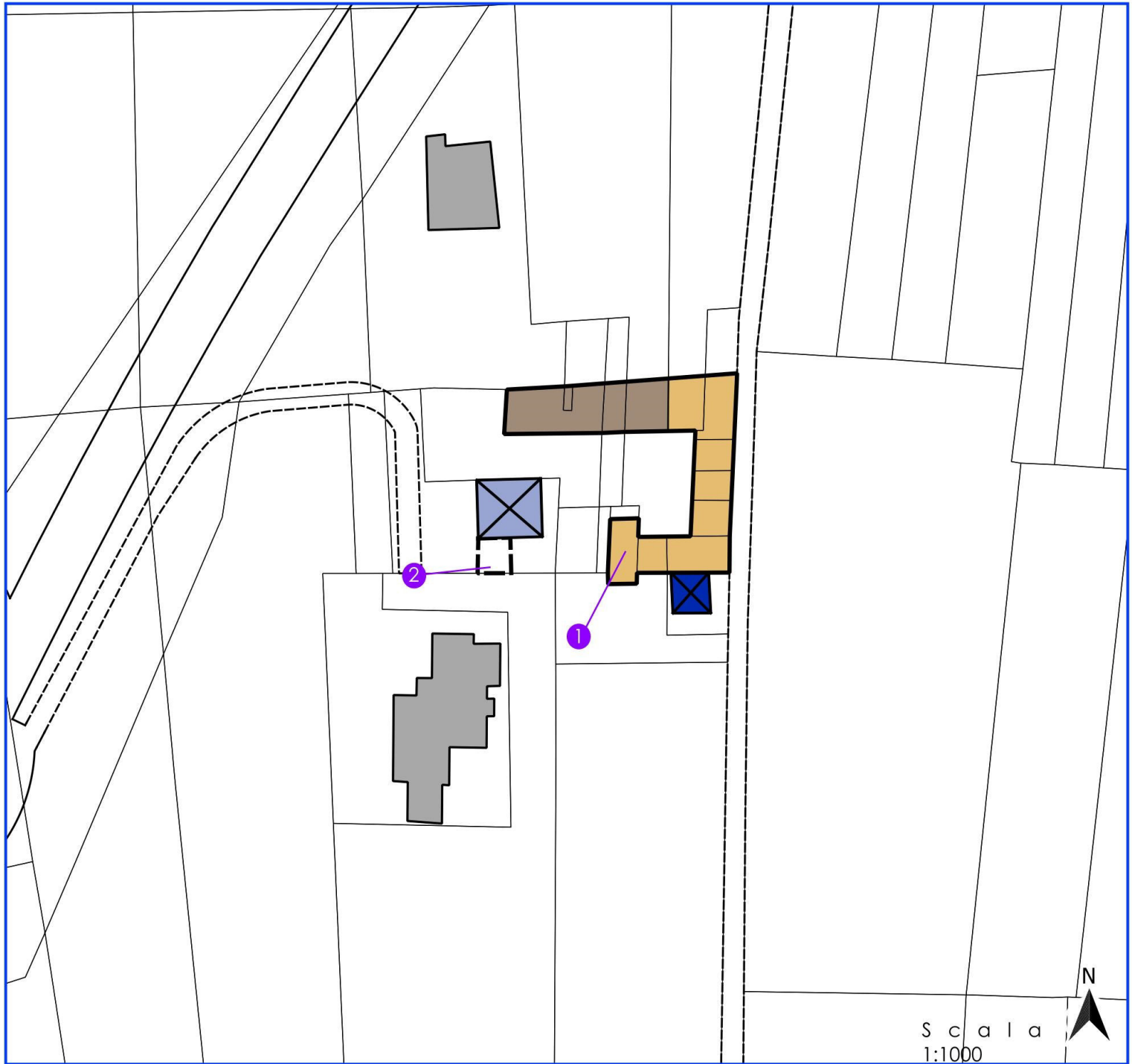
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

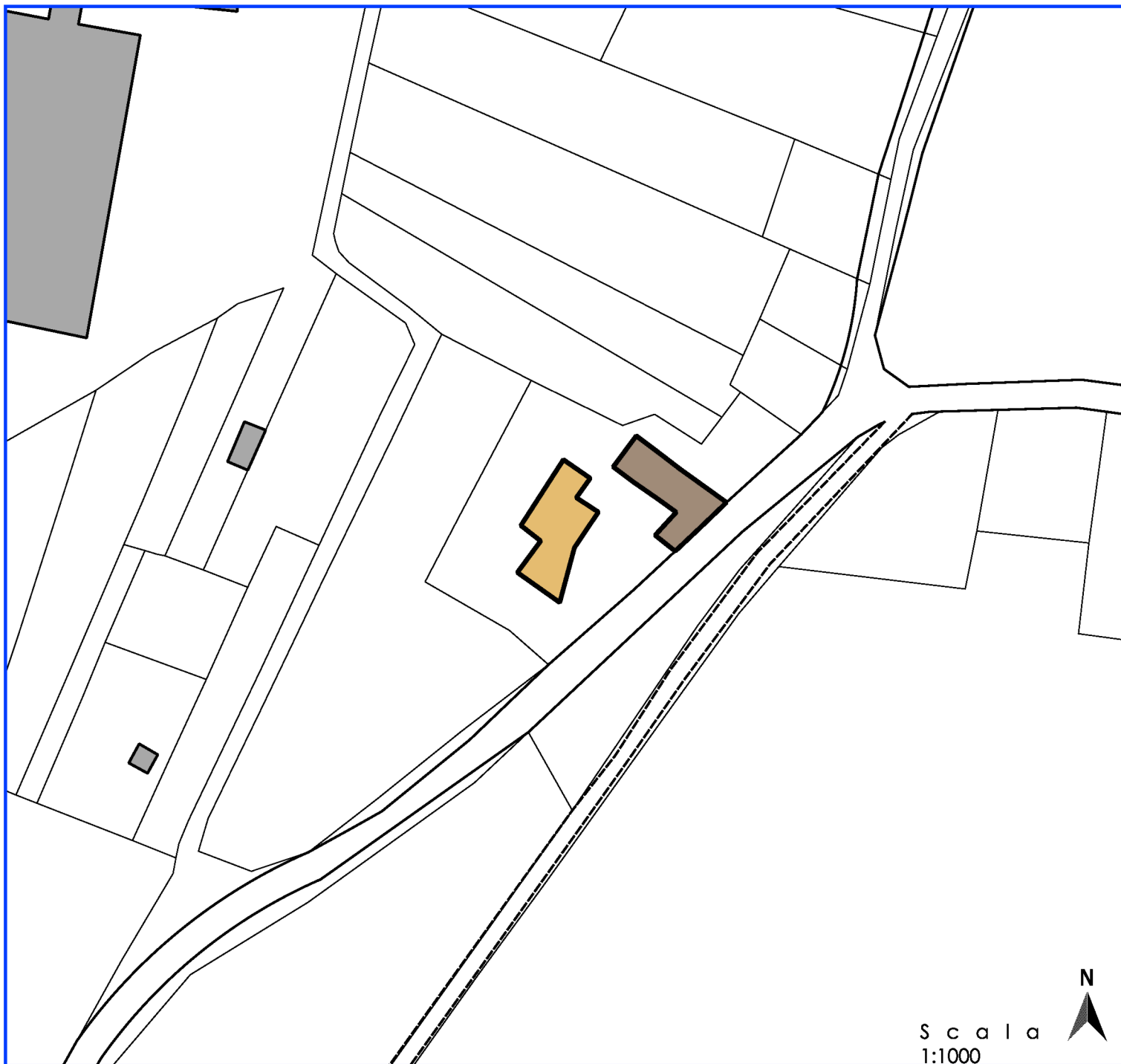
Deve essere rispettato l'impianto panimetrico esistente.



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

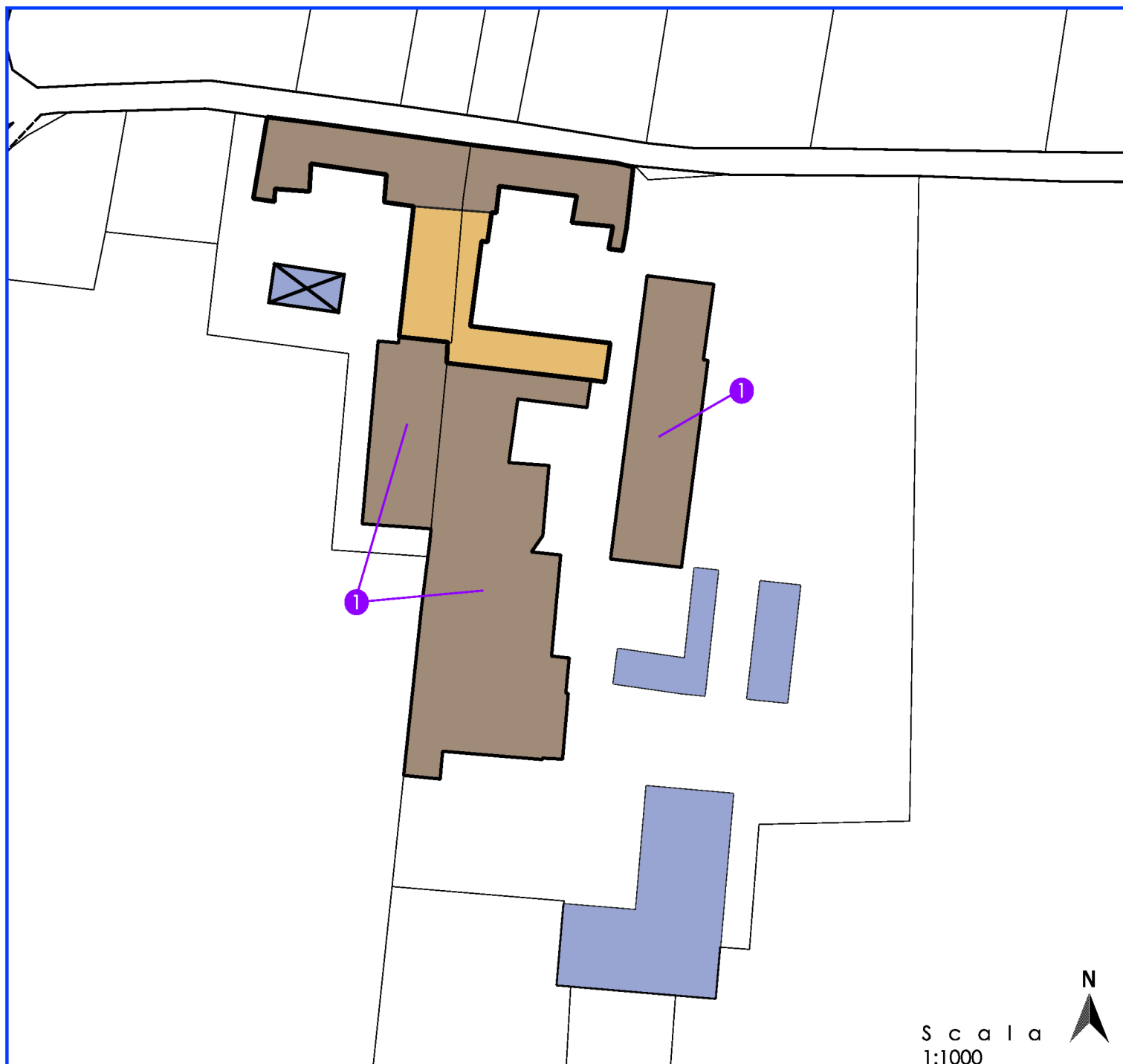
Nella parte centrale del corpo di fabbrica principale è fatto obbligo di mantenere la scansione del loggiato esistente.

- 1 E' concesso l'aumento di Sul con realizzazione di solaio intermedio, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge e senza modificare la sagoma volumetrica del fabbricato.
- 2 E' consentita la possibilità di ampliamento di mq 200 di Sul secondo le indicazioni planimetriche della scheda normativa e con architettura conforme ai caratteri tipologici tradizionali.



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

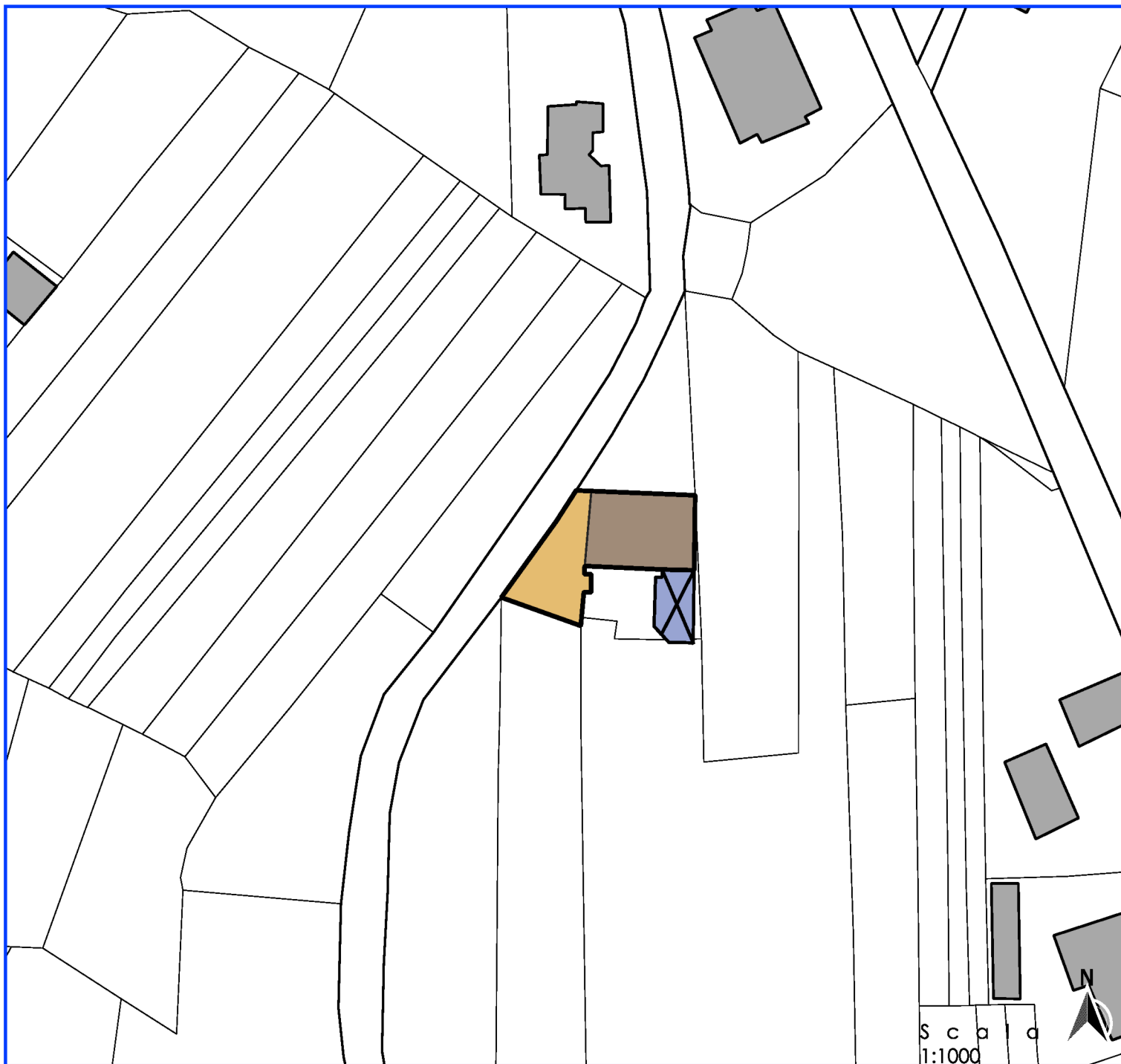
Nessuna prescrizione particolare



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Devono essere rispettati l'impianto planimetrico e lo schema forometrico dei prospetti.

- 1 E' concesso l'aumento di Sul con realizzazione di solaio intermedio, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge e senza modificare la sagoma volumetrica del fabbricato.



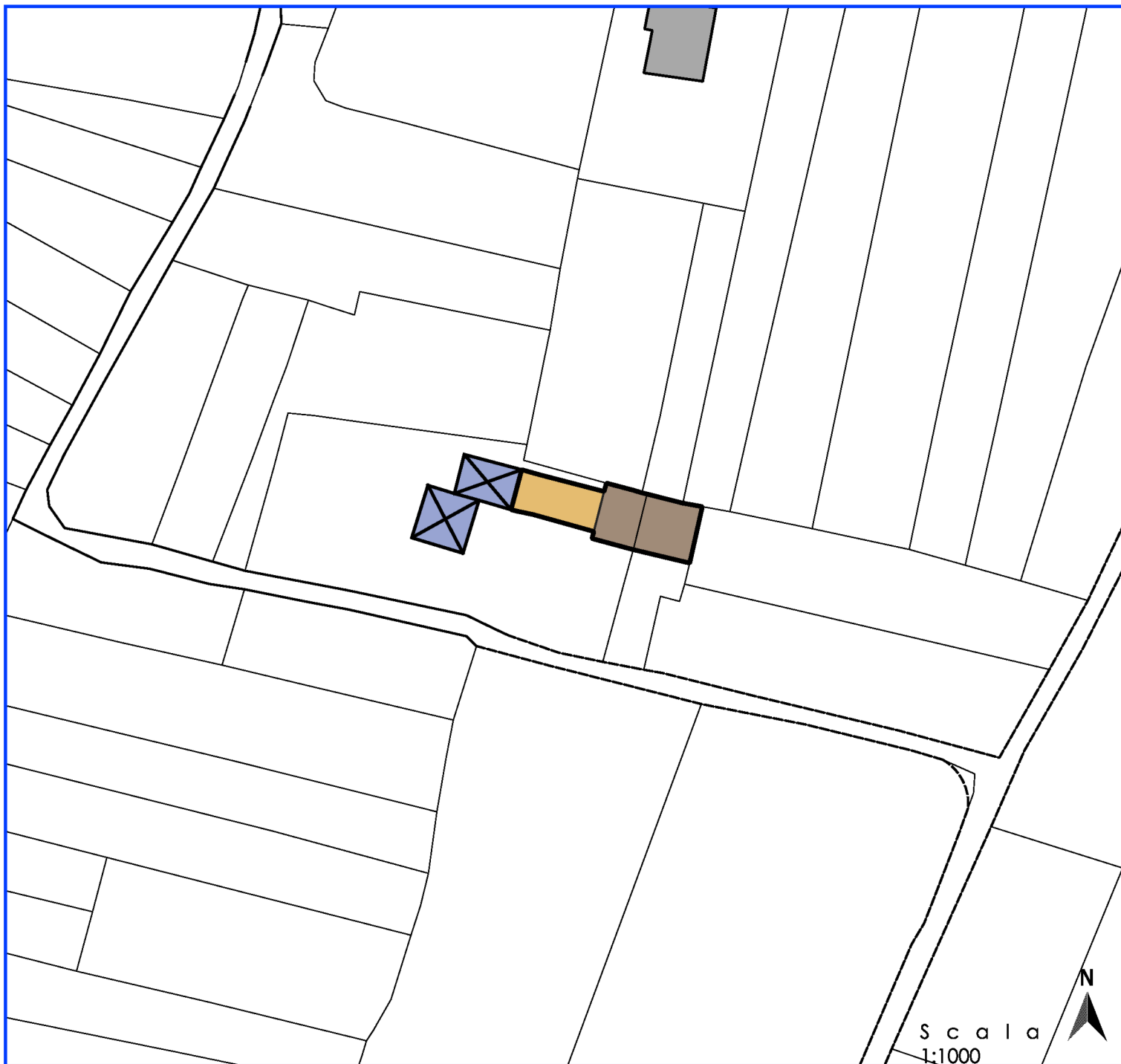
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' fatto obbligo mantenere la scansione del loggiato esistente.



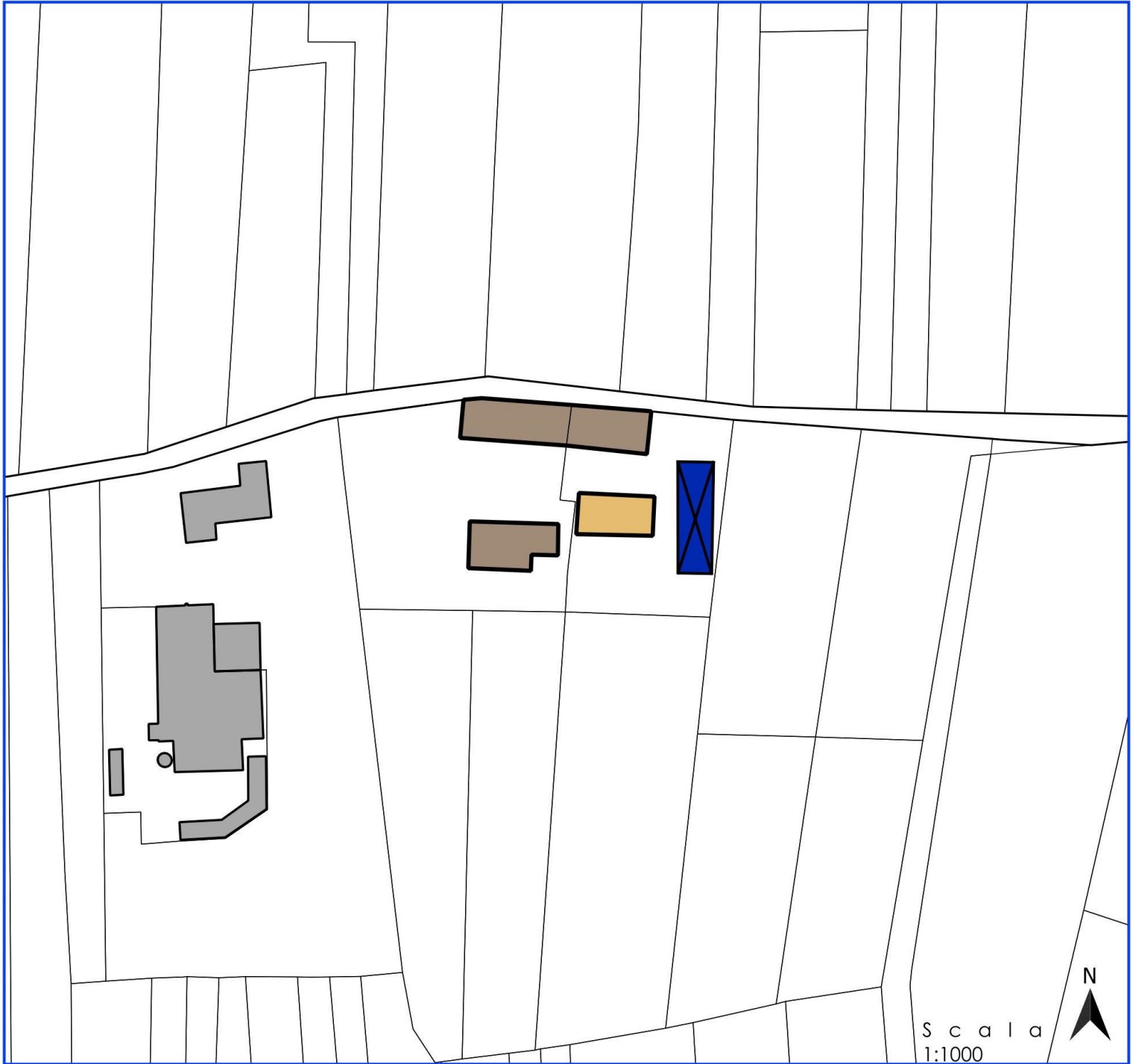
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



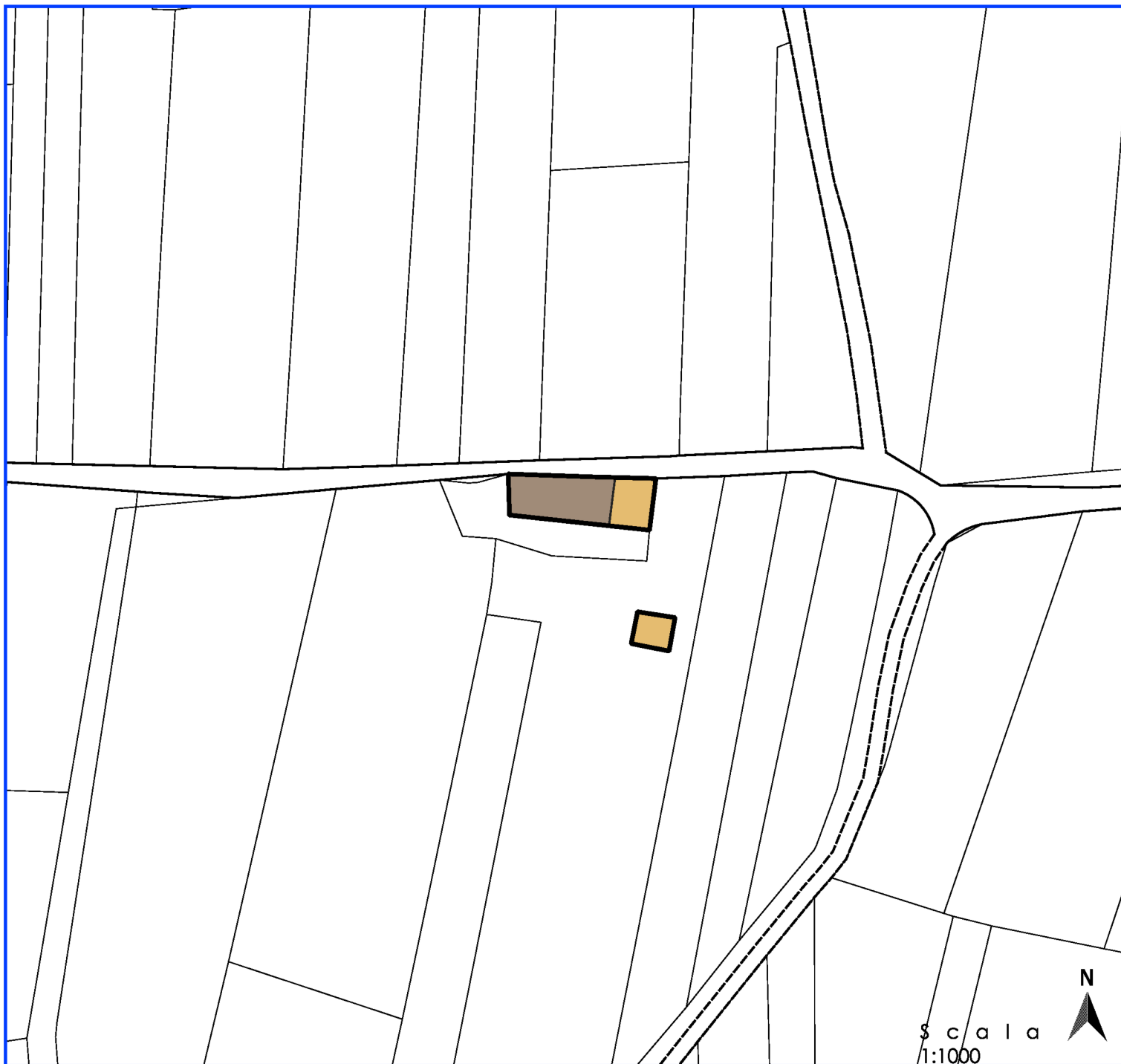
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



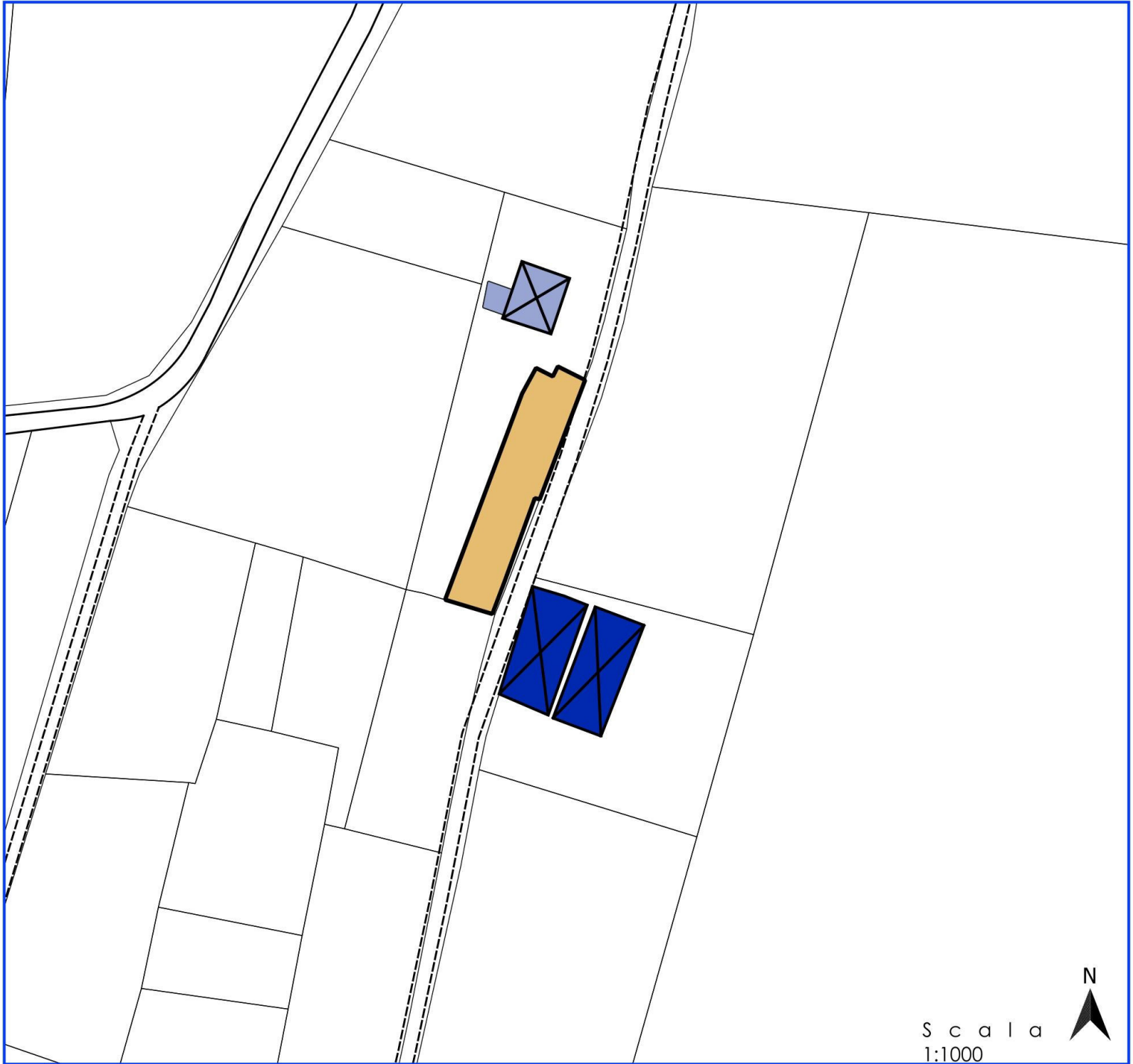
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



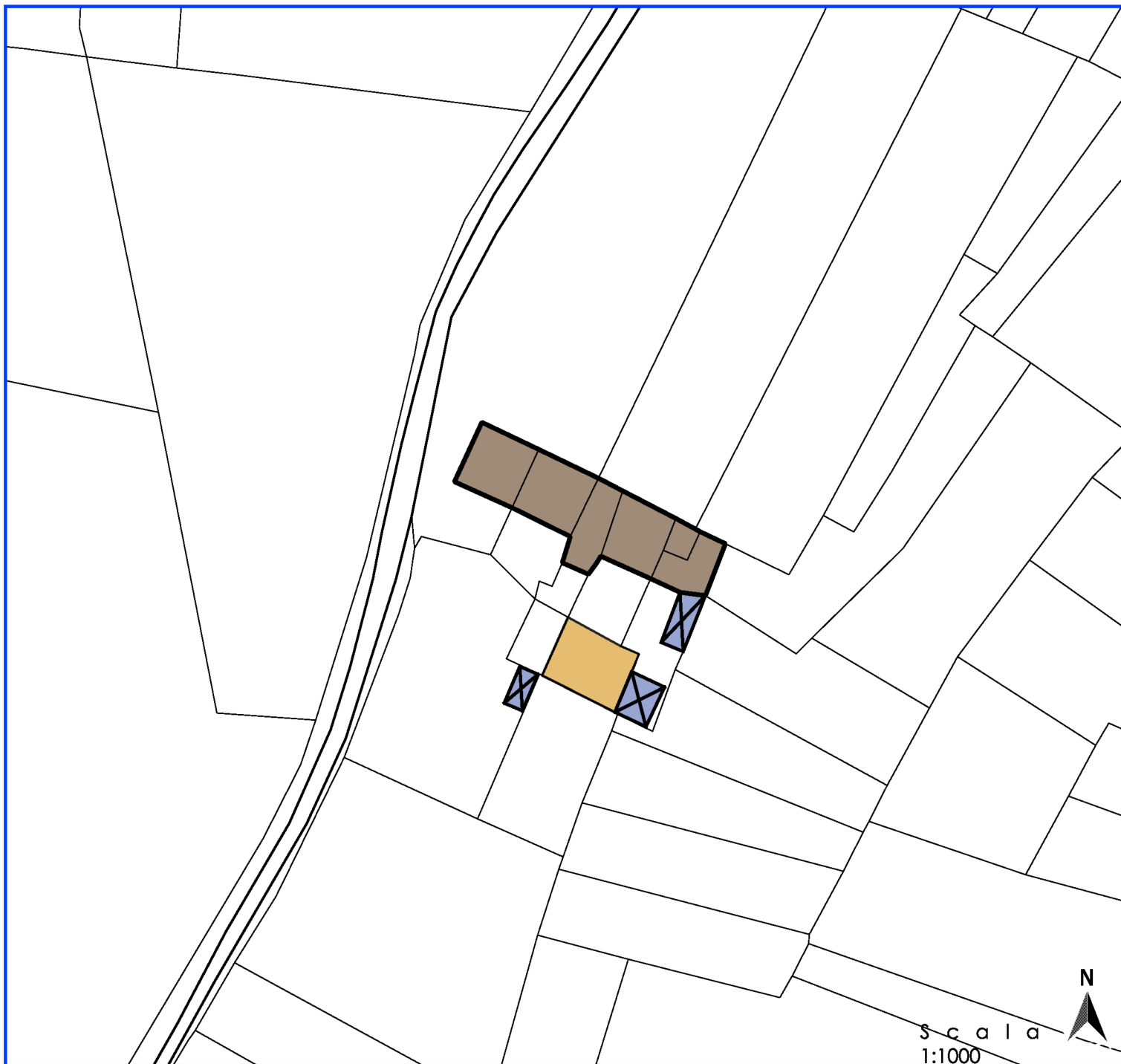
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



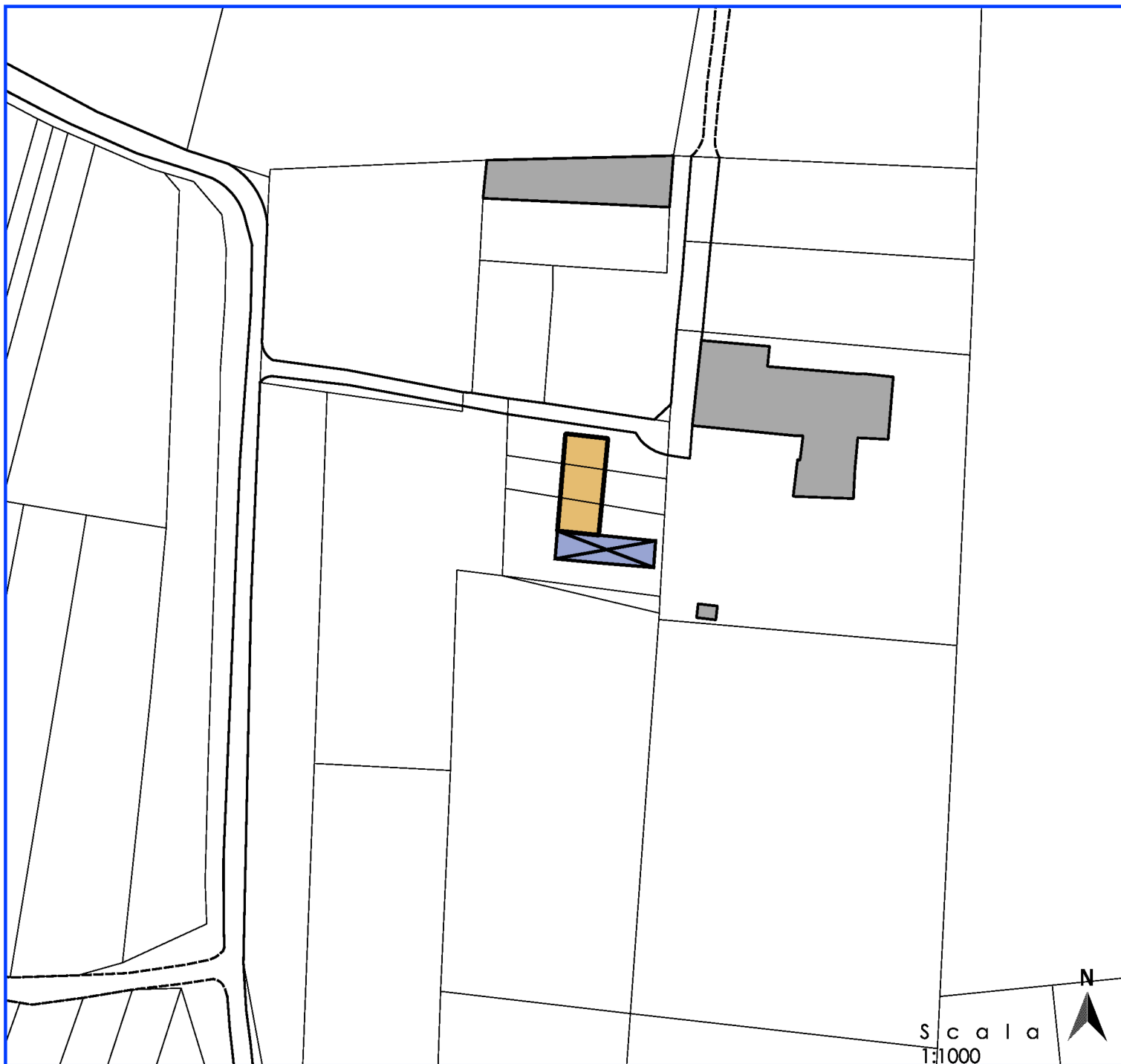
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



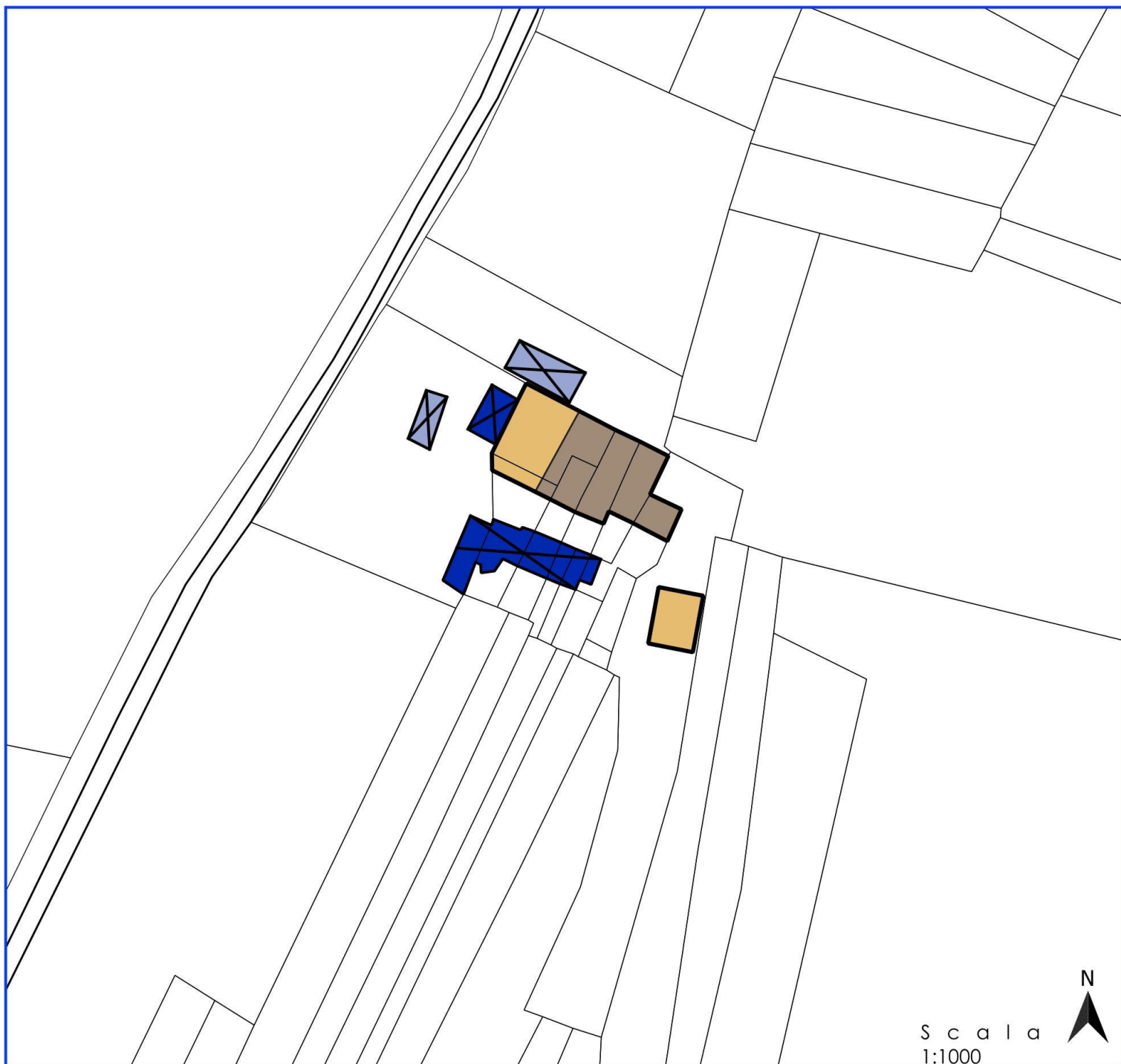
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



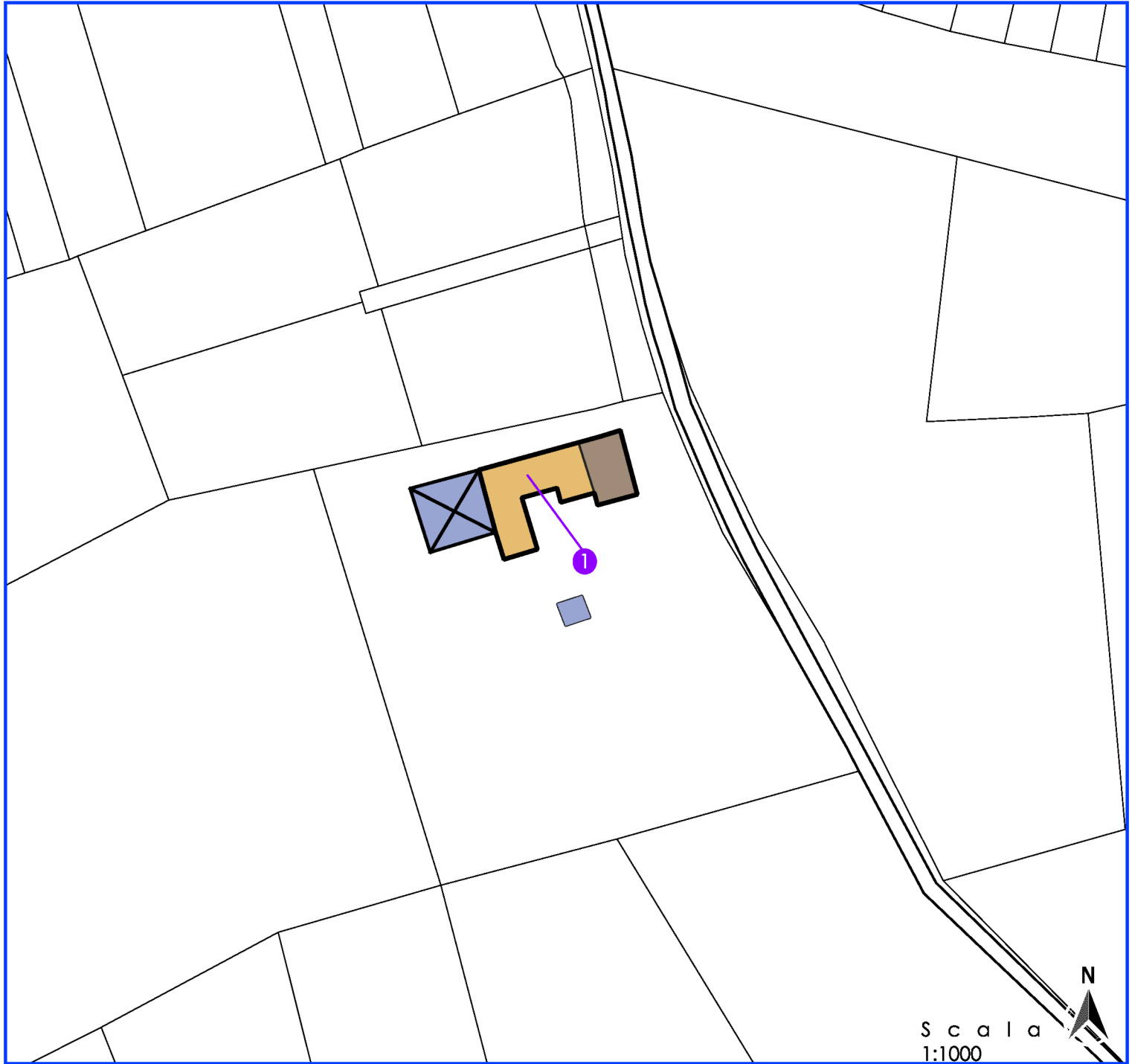
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



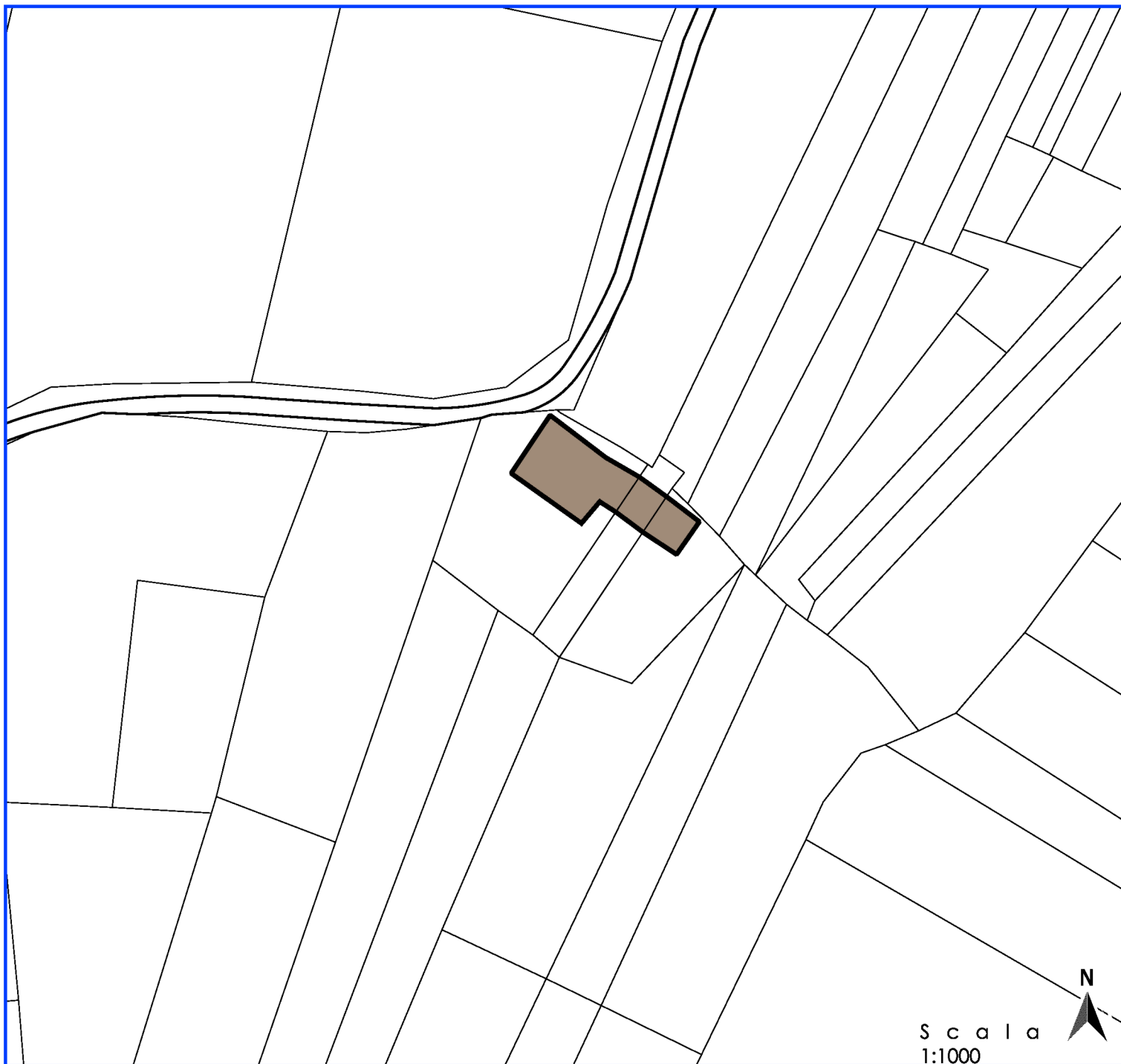
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



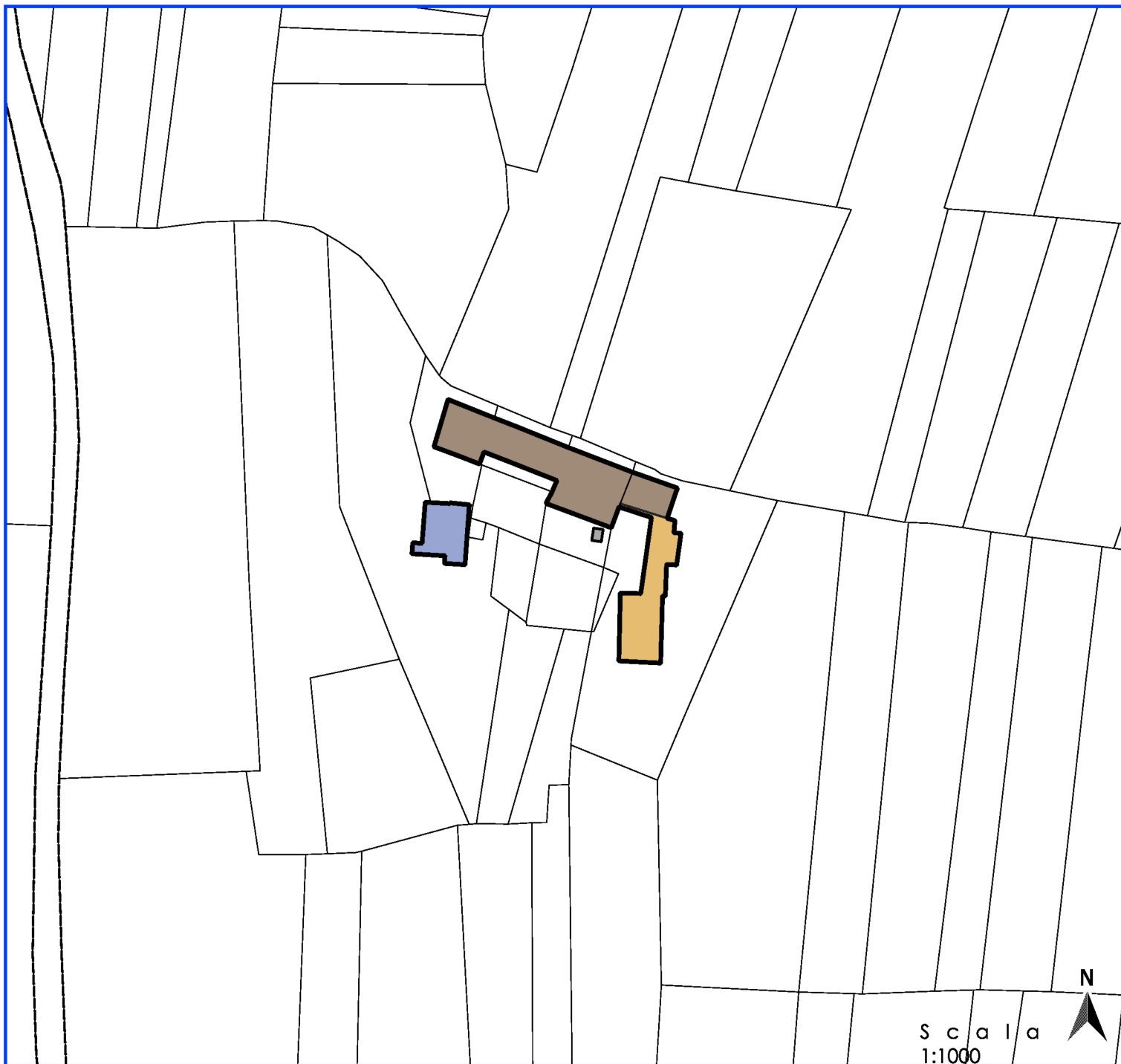
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1 E' concesso l'aumento di SUL con realizzazione di solaio intermedio, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge e senza modificare la cagoma volumetrica del fabbricato.



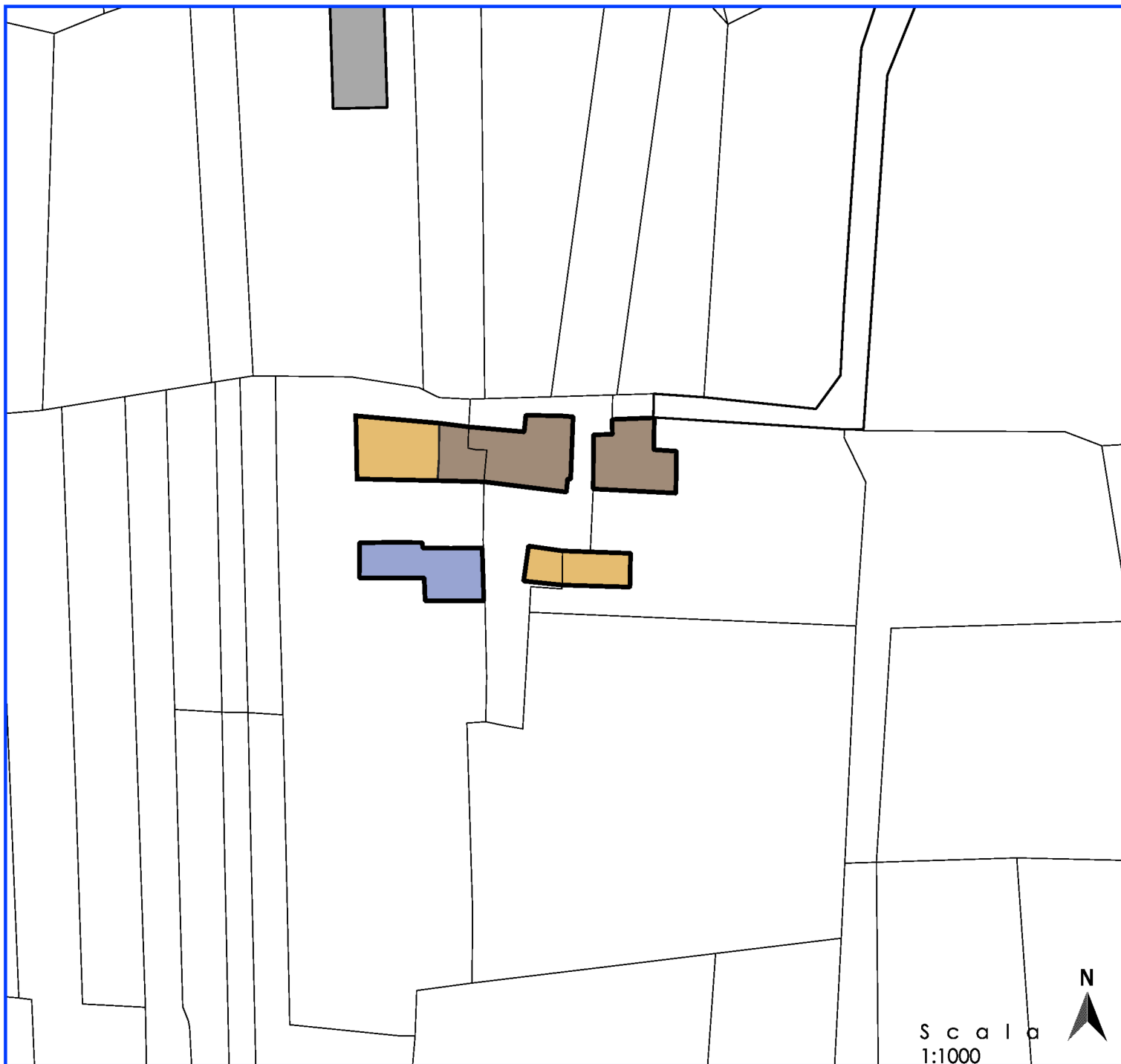
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



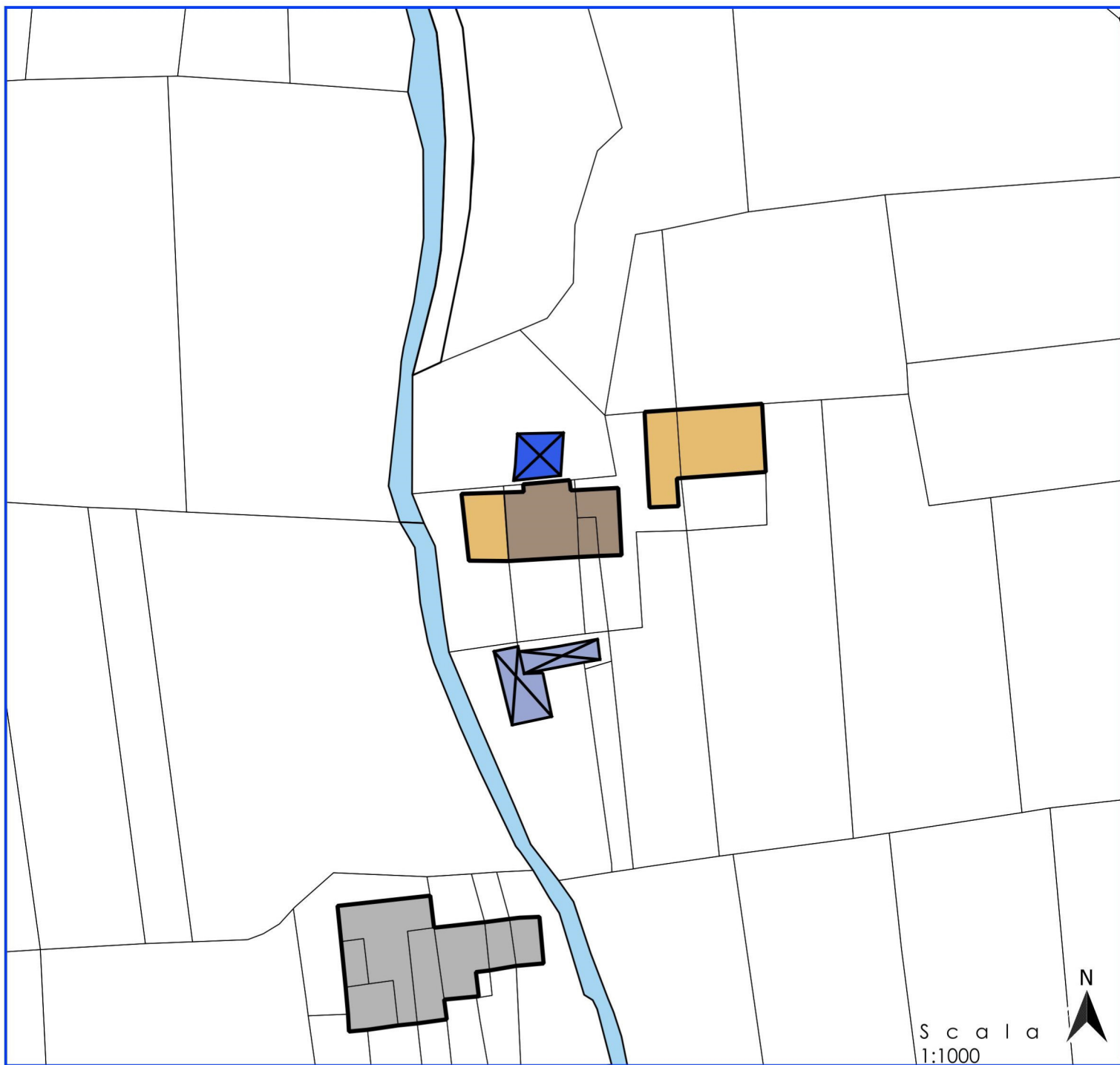
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare

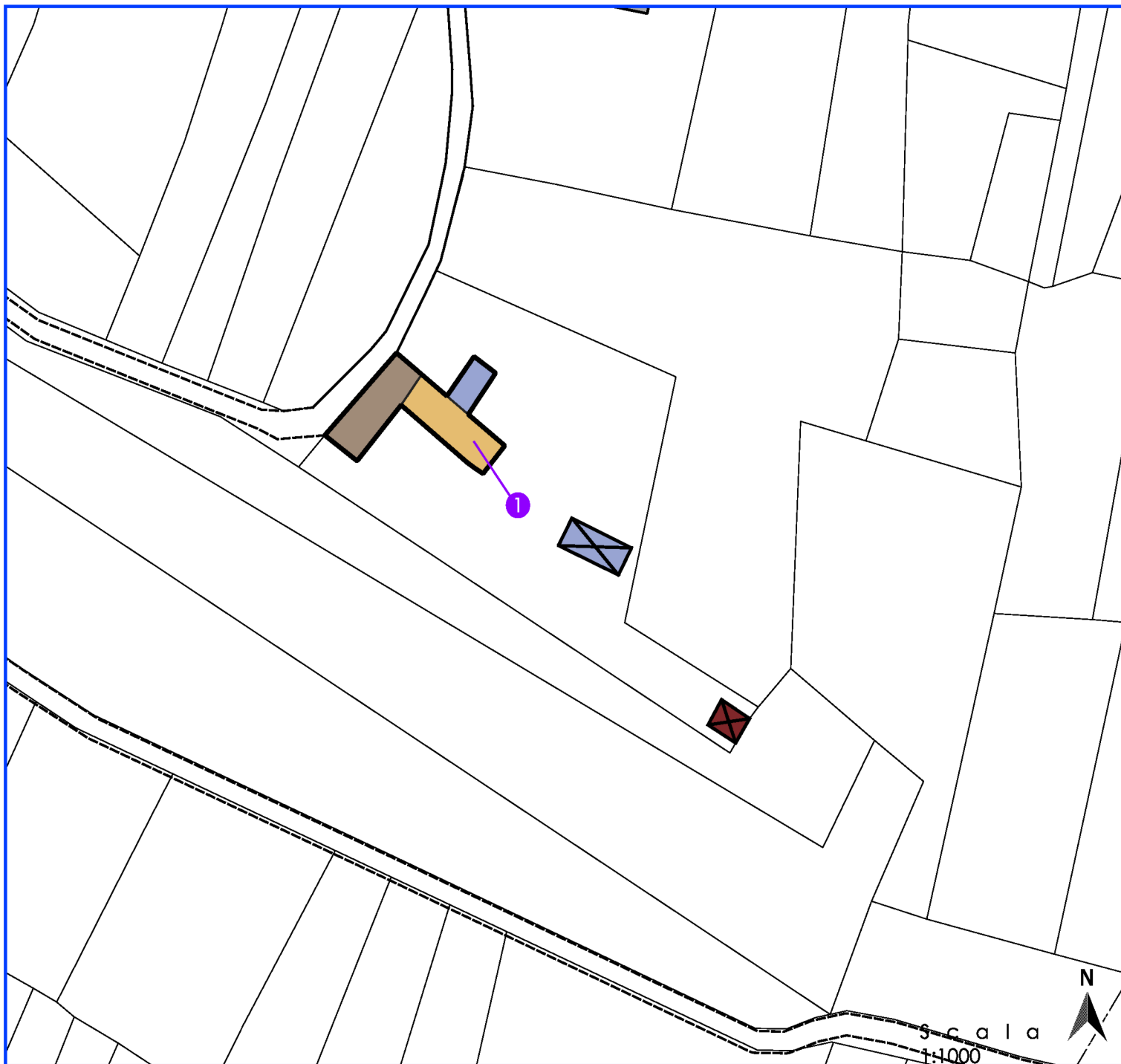


Scala
1:1000



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



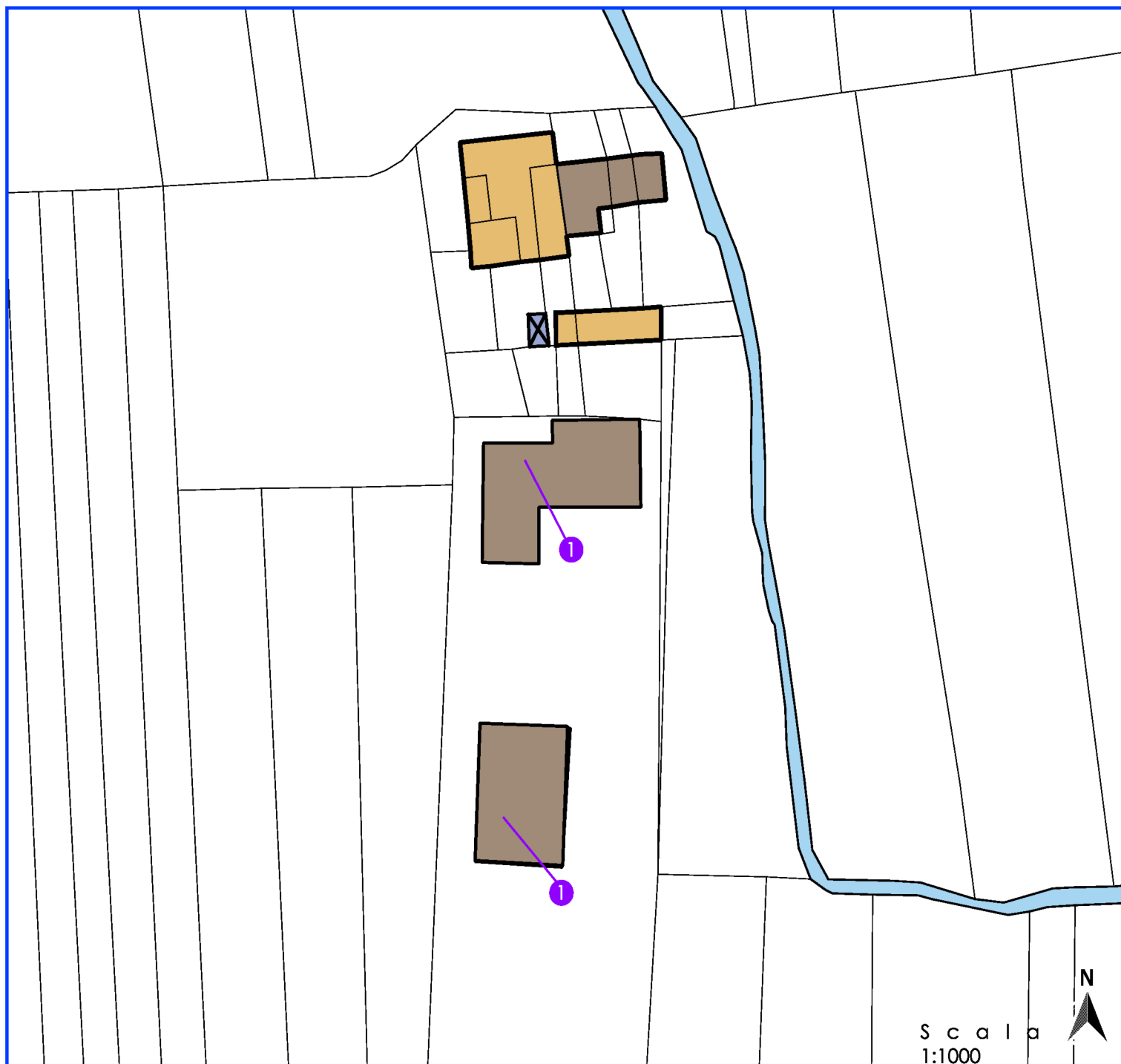
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nel fabbricato adibito a rustico è fatto obbligo di mantenere la scansione del loggiato esistente.

Devono essere rispettati l'impianto planimetrico e lo schema forometrico dei prospetti.

Devono essere tutelati e mantenuti nella loro integrità i terrazzamenti del vigneto facente parte delle pertinenze dell'edificio. Eventuali interventi di manutenzione e di ristrutturazione dovranno essere eseguiti utilizzando materiali e tecniche costruttive conformi all'esistente.

1 E' concesso l'aumento di Sul con realizzazione di solaio intermedio, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge e senza modificare la sagoma volumetrica del fabbricato.



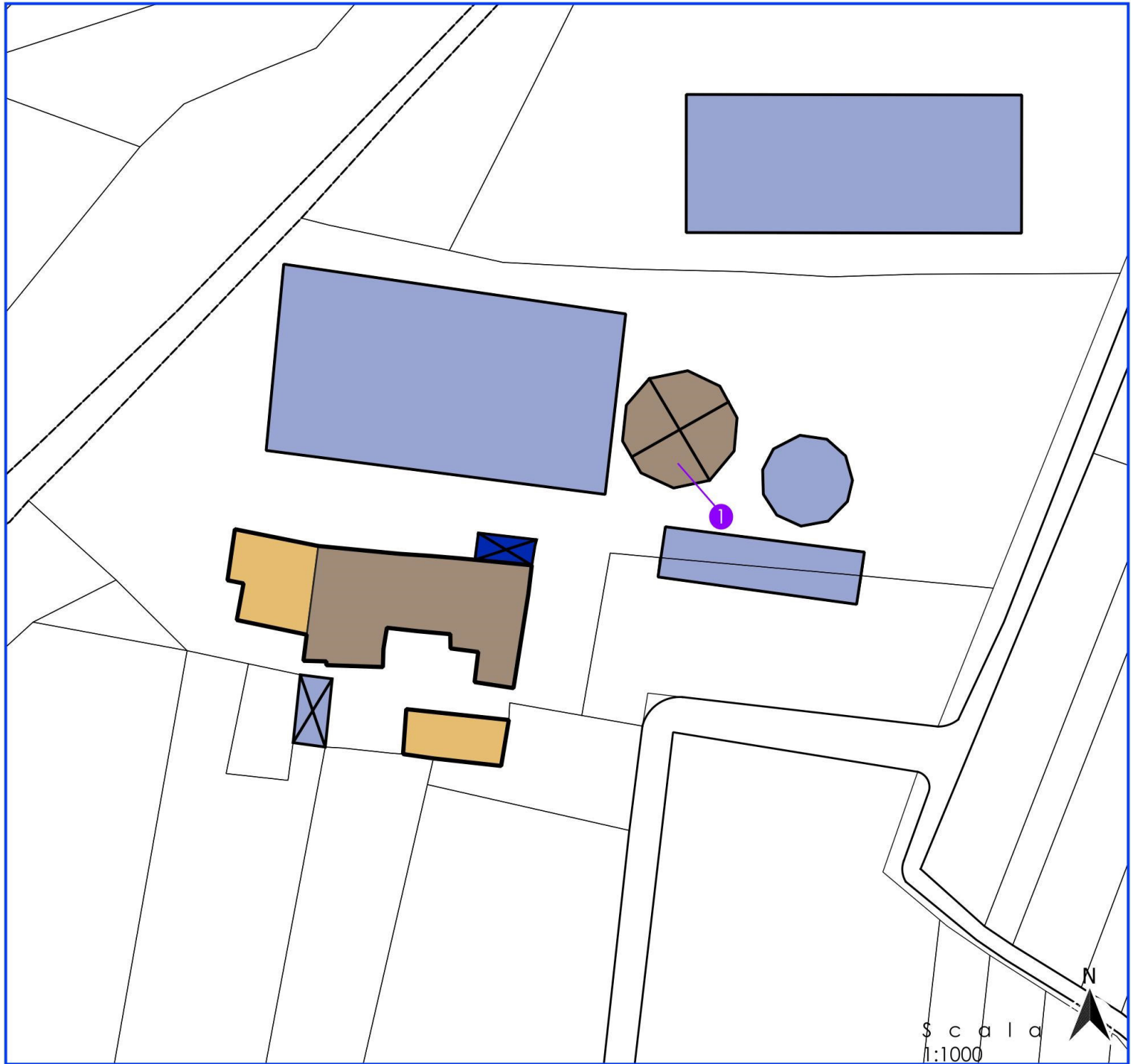
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- ❶ Alla cessazione dell'attività agricola non è ammesso il riutilizzo della volumetria in chiave residenziale, terziaria e commerciale o produttivo-artigianale.
E' ammesso il riutilizzo dei fabbricati adibendoli a deposito e/o ricovero automezzi.
Tale mutamento di destinazione d'uso è vincolato a interventi di riarmonizzazione dell'edificio ai caratteri dell'architettura tradizionale.



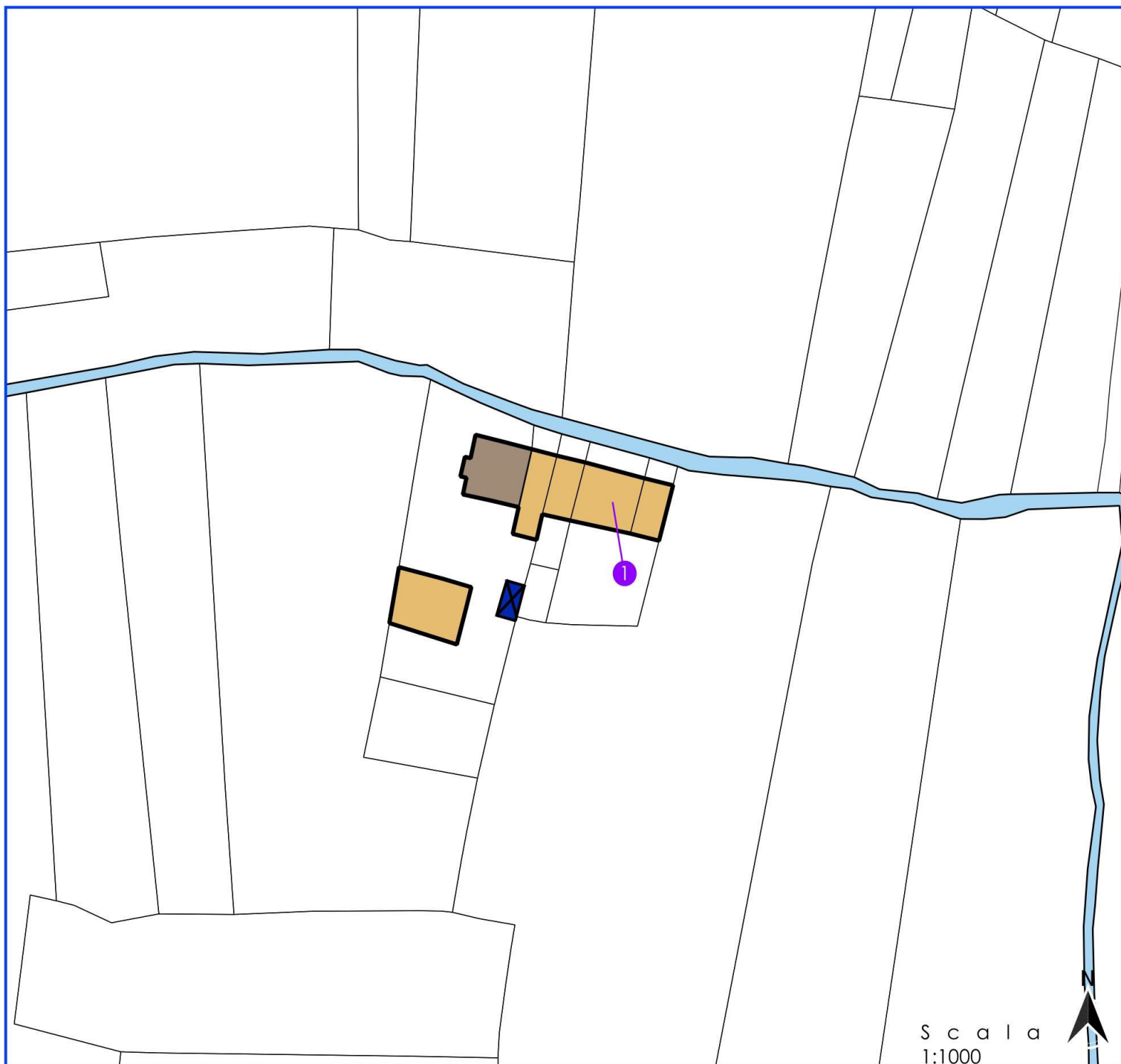
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1 Alla cessazione dell'attività agricola non è ammesso il riutilizzo della volumetria in chiave residenziale, terziaria e commerciale o produttivo-artigianale.
E' ammesso il riutilizzo dei fabbricati adibendoli a deposito e/o ricovero automezzi.
Tale mutamento di destinazione d'uso è vincolato a interventi di riarmonizzazione dell'edificio ai caratteri dell'architettura tradizionale.



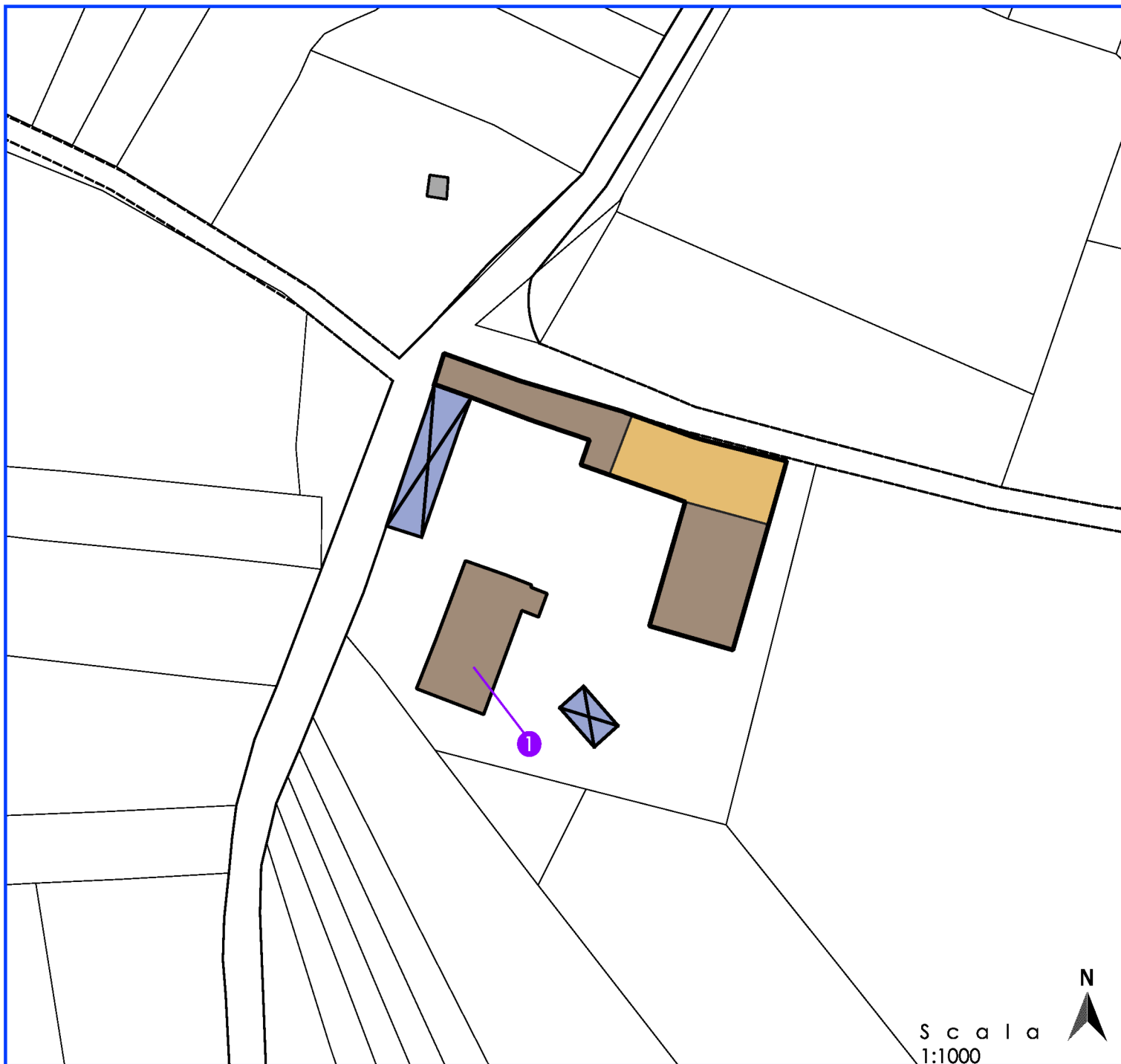
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1 Alla cessazione dell'attività agricola non è ammesso il riutilizzo della volumetria in chiave residenziale, terziaria e commerciale o produttivo-artigianale.
E' ammesso il riutilizzo dei fabbricati adibendoli a deposito e/o ricovero automezzi.
Tale mutamento di destinazione d'uso è vincolato a interventi di riarmonizzazione dell'edificio ai caratteri dell'architettura tradizionale.



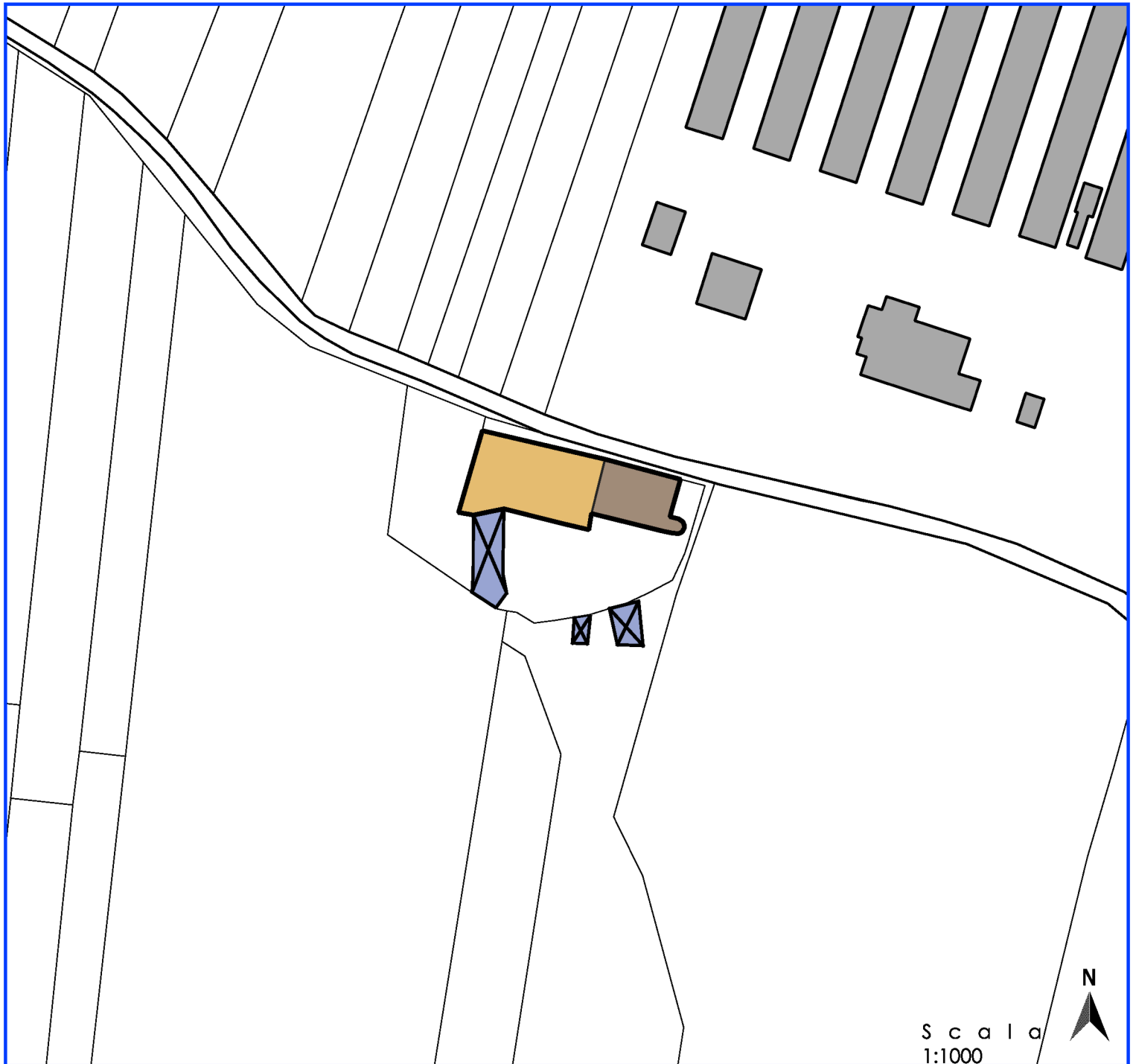
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1 E' concesso l'aumento di Sul con realizzazione di solaio intermedio, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge e senza modificare la sagoma volumetrica del fabbricato.



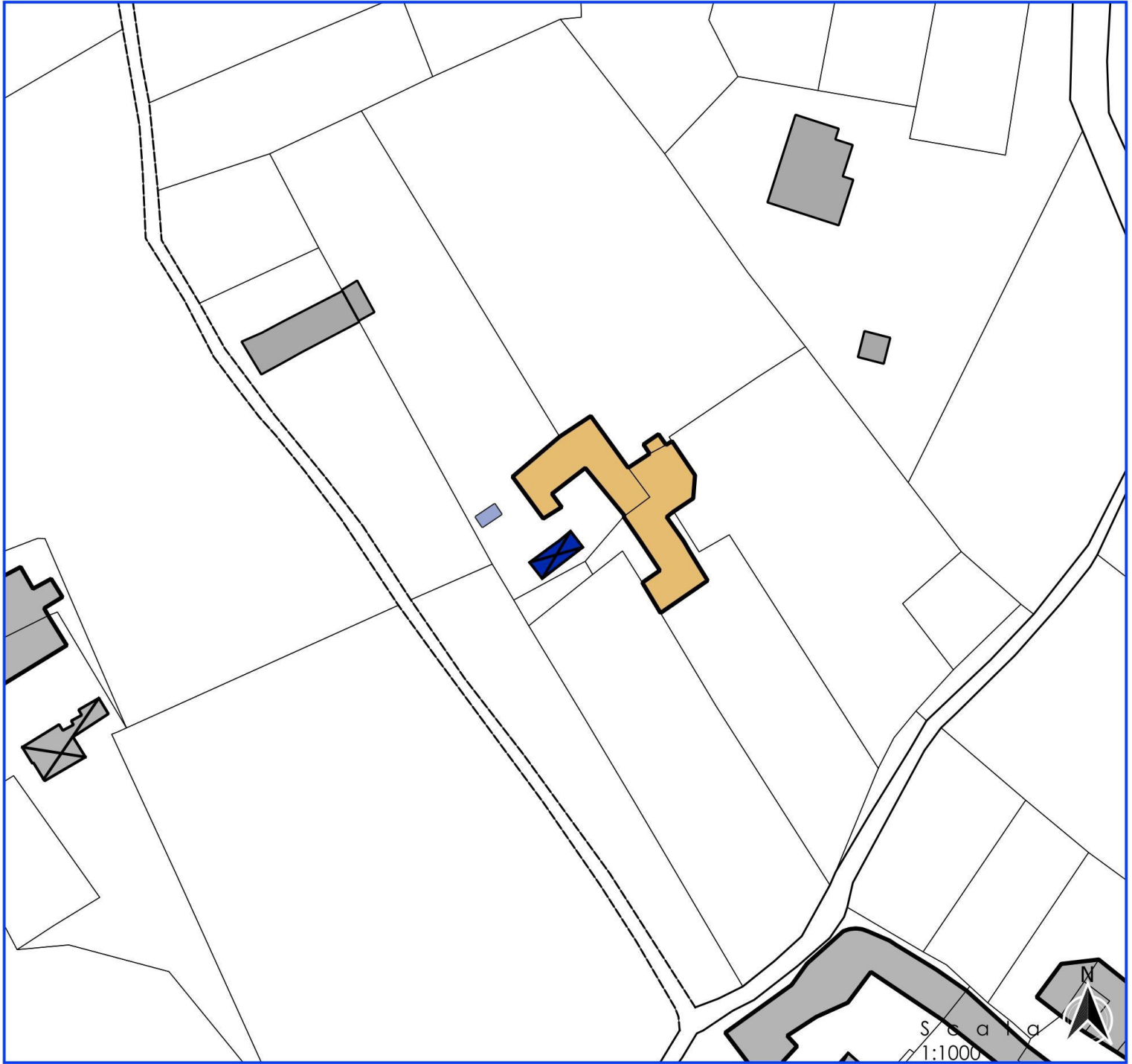
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- ❶ Alla cessazione dell'attività agricola non è ammesso il riutilizzo della volumetria in chiave residenziale, terziaria e commerciale o produttivo-artigianale.
E' ammesso il riutilizzo dei fabbricati adibendoli a deposito e/o ricovero automezzi.
Tale mutamento di destinazione d'uso è vincolato a interventi di riarmonizzazione dell'edificio ai caratteri dell'architettura tradizionale.



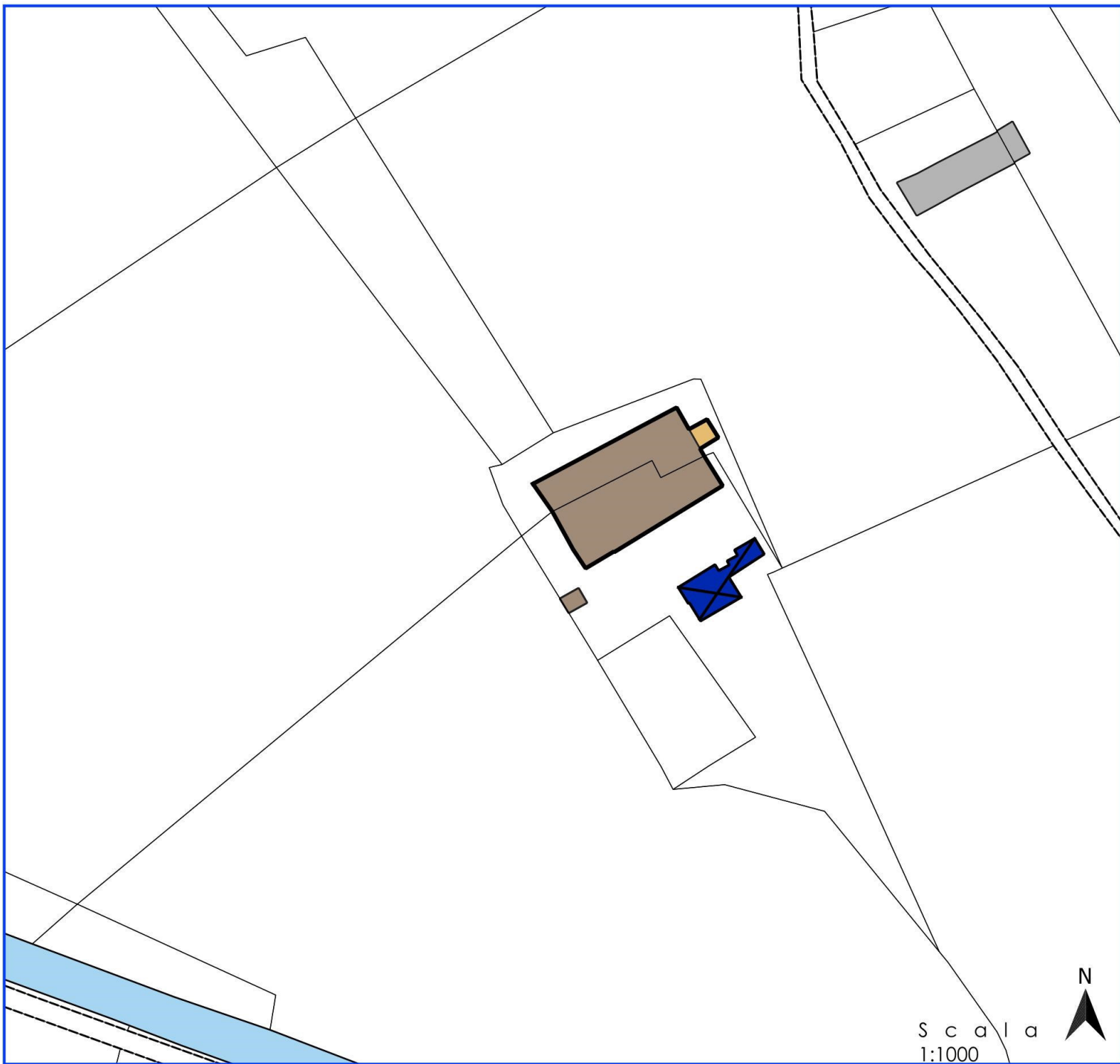
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' fatto obbligo di mantenere la scansione del loggiato esistente.



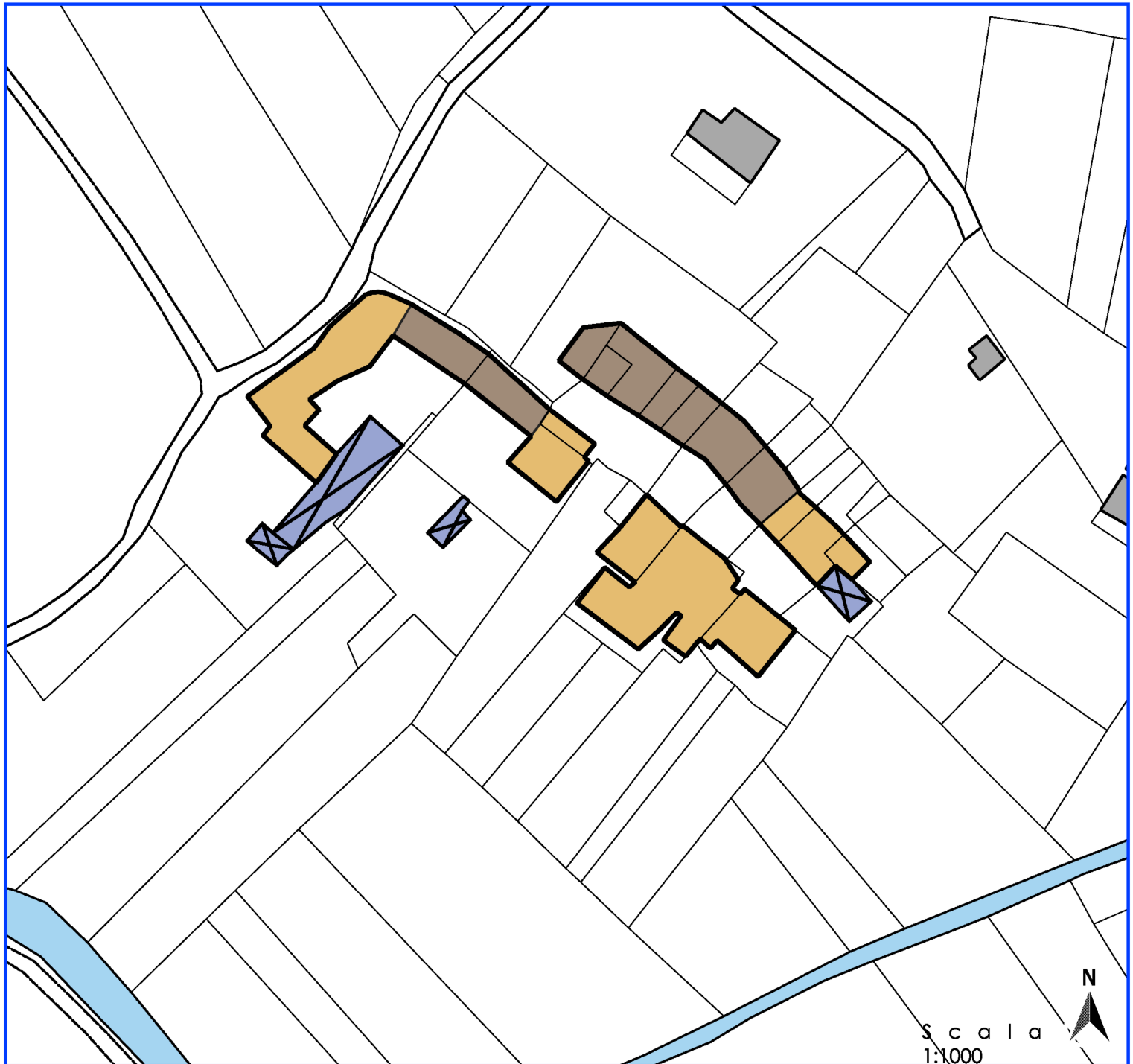
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



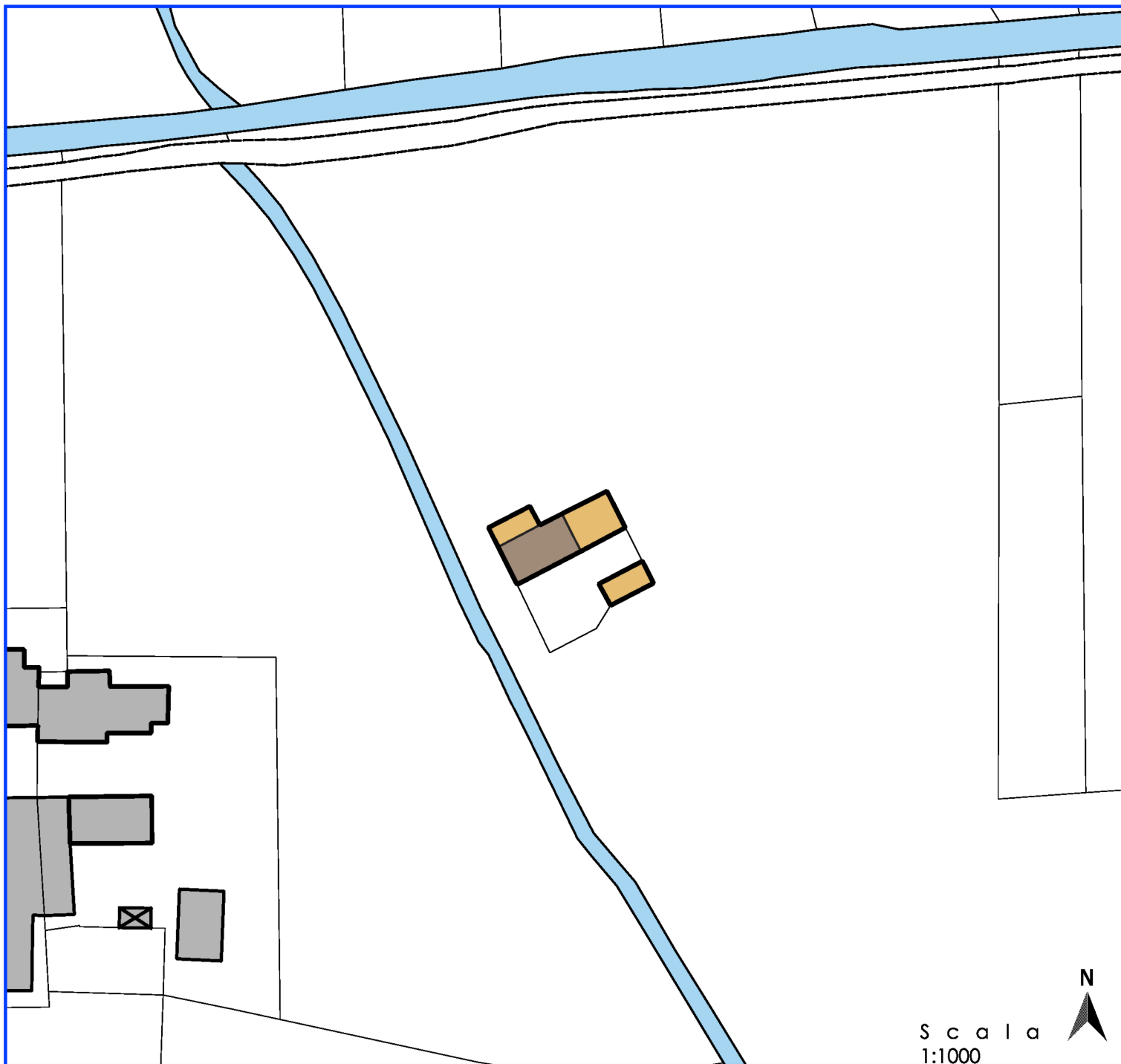
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



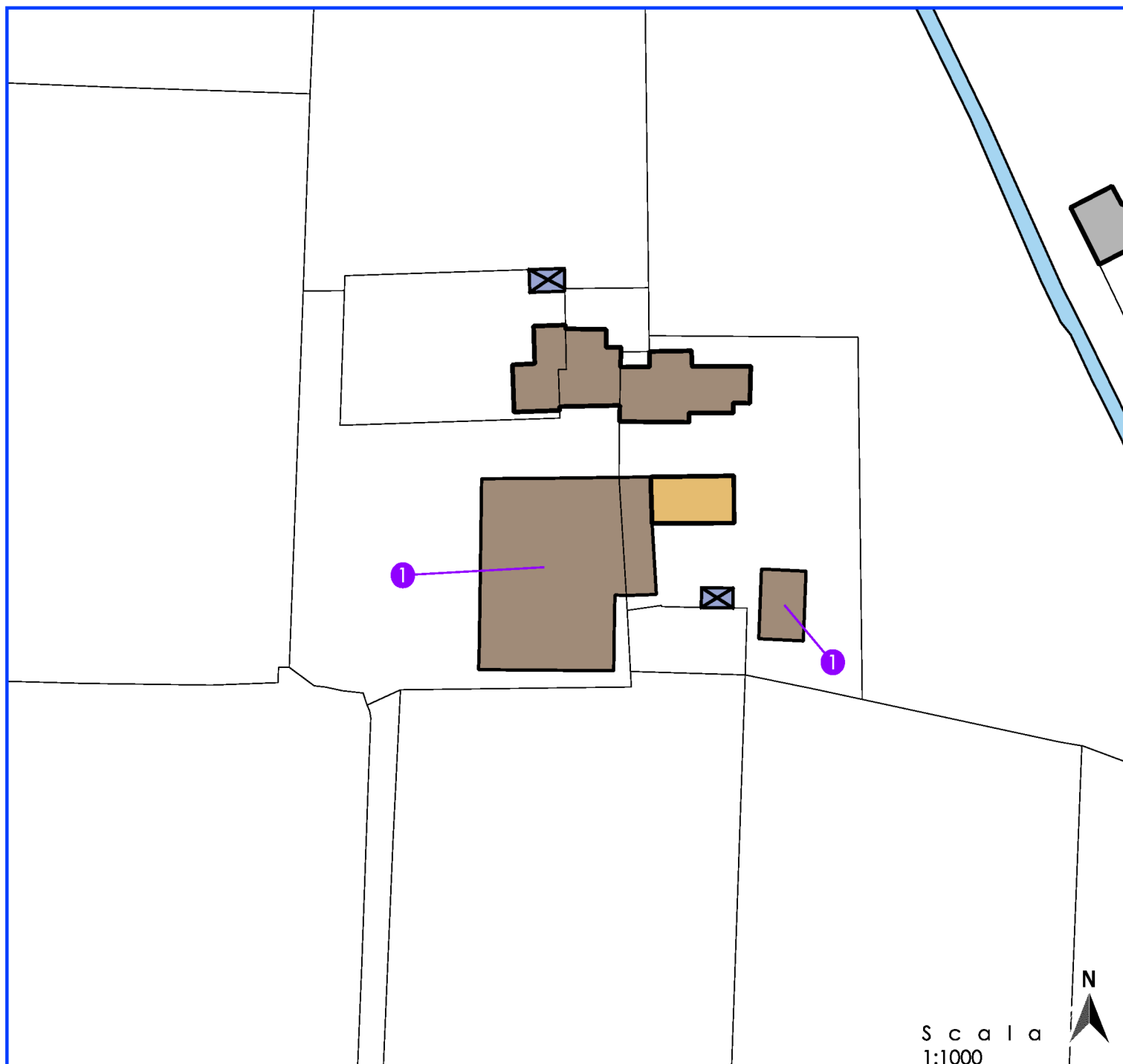
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Deve essere rispettato l'impianto planimetrico con particolare riferimento all'orientamento degli edifici.



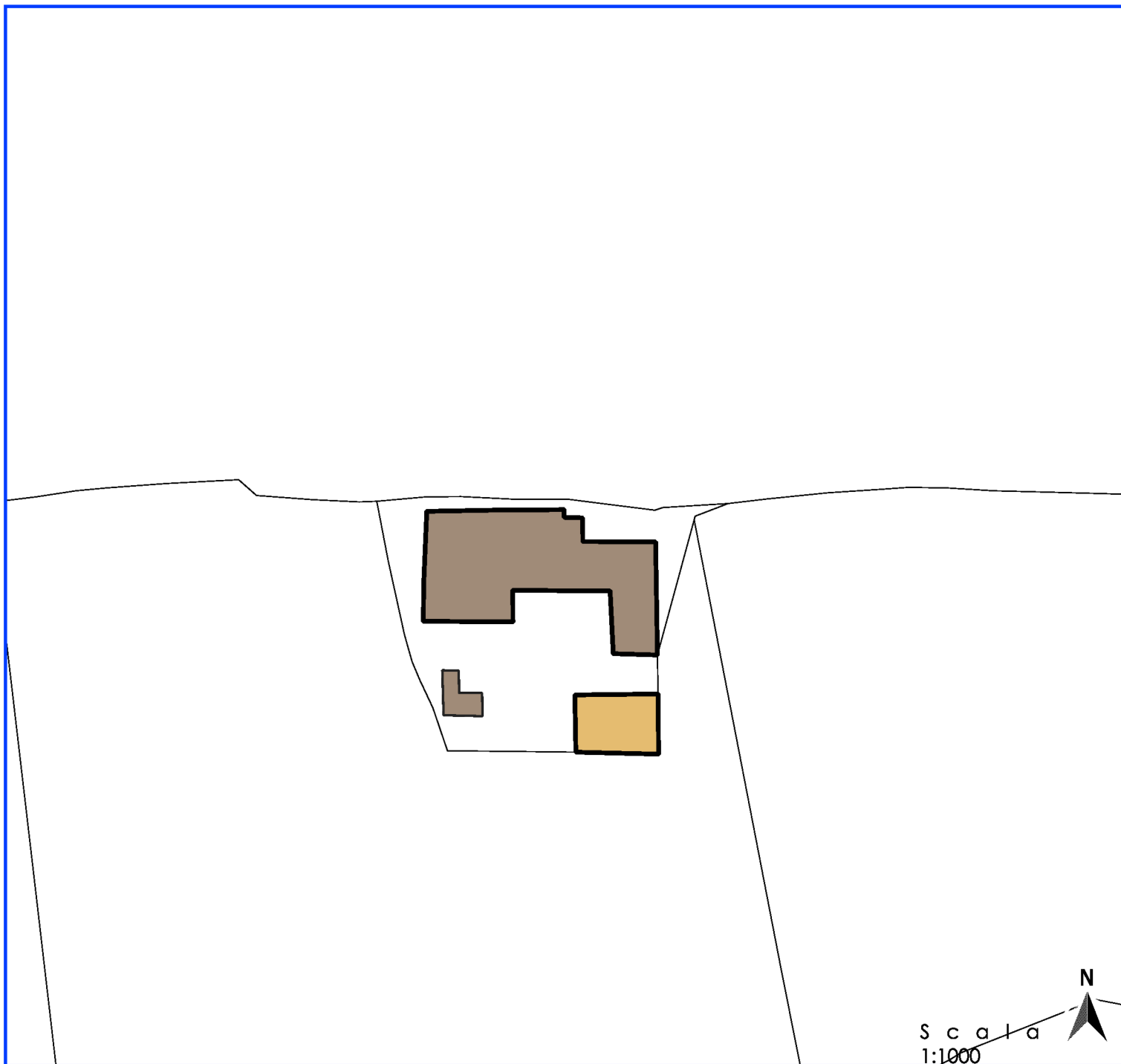
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

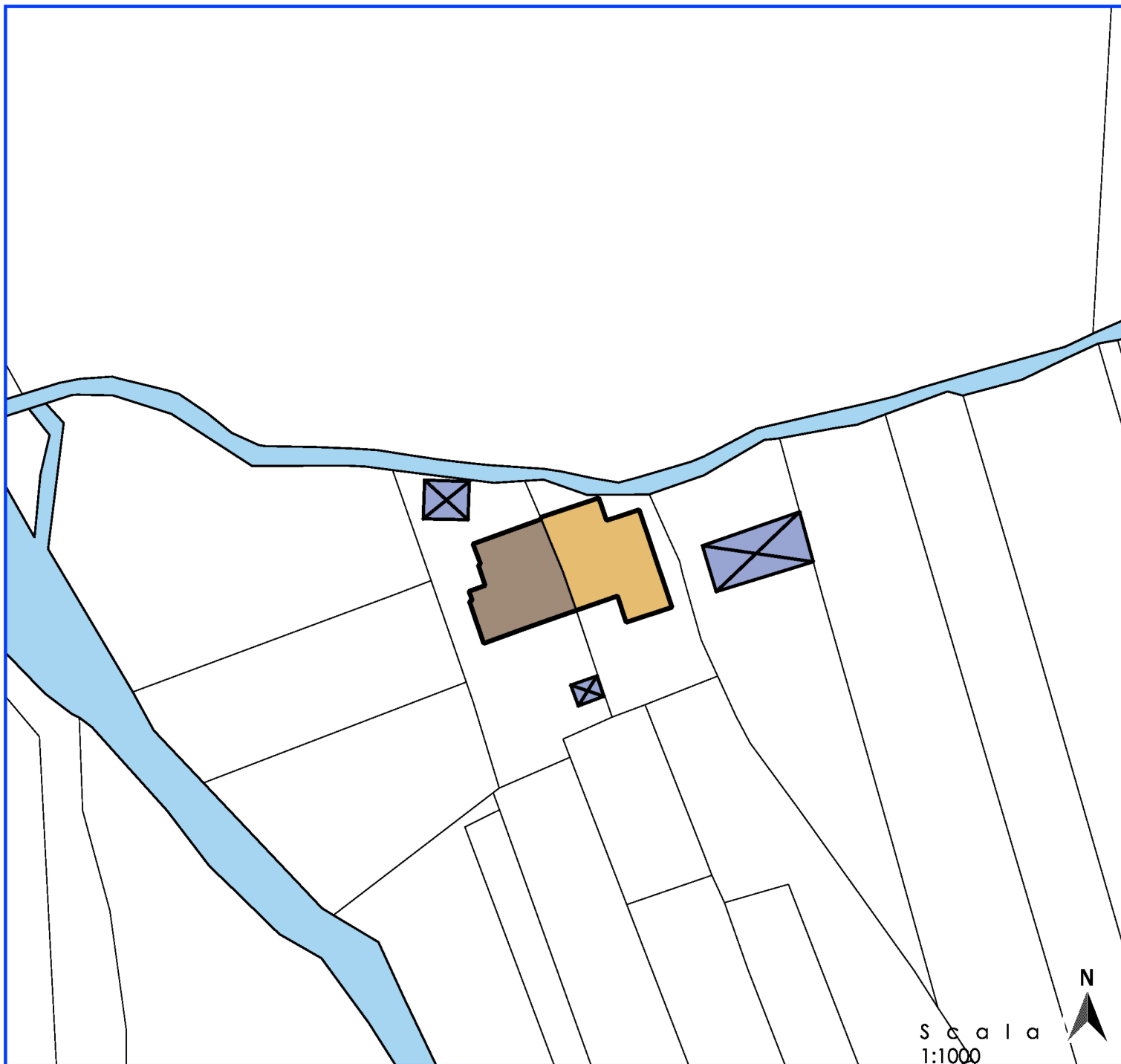
- 1 Alla cessazione dell'attività agricola non è ammesso il riutilizzo della volumetria in chiave residenziale, terziario e commerciale o produttivo-artigianale.
E' ammesso il riutilizzo dei fabbricati adibendoli a deposito e/o ricovero automezzi.
Tale mutamento di destinazione d'uso è vincolato a interventi di riarmonizzazione dell'edificio ai caratteri dell'architettura tradizionale.



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

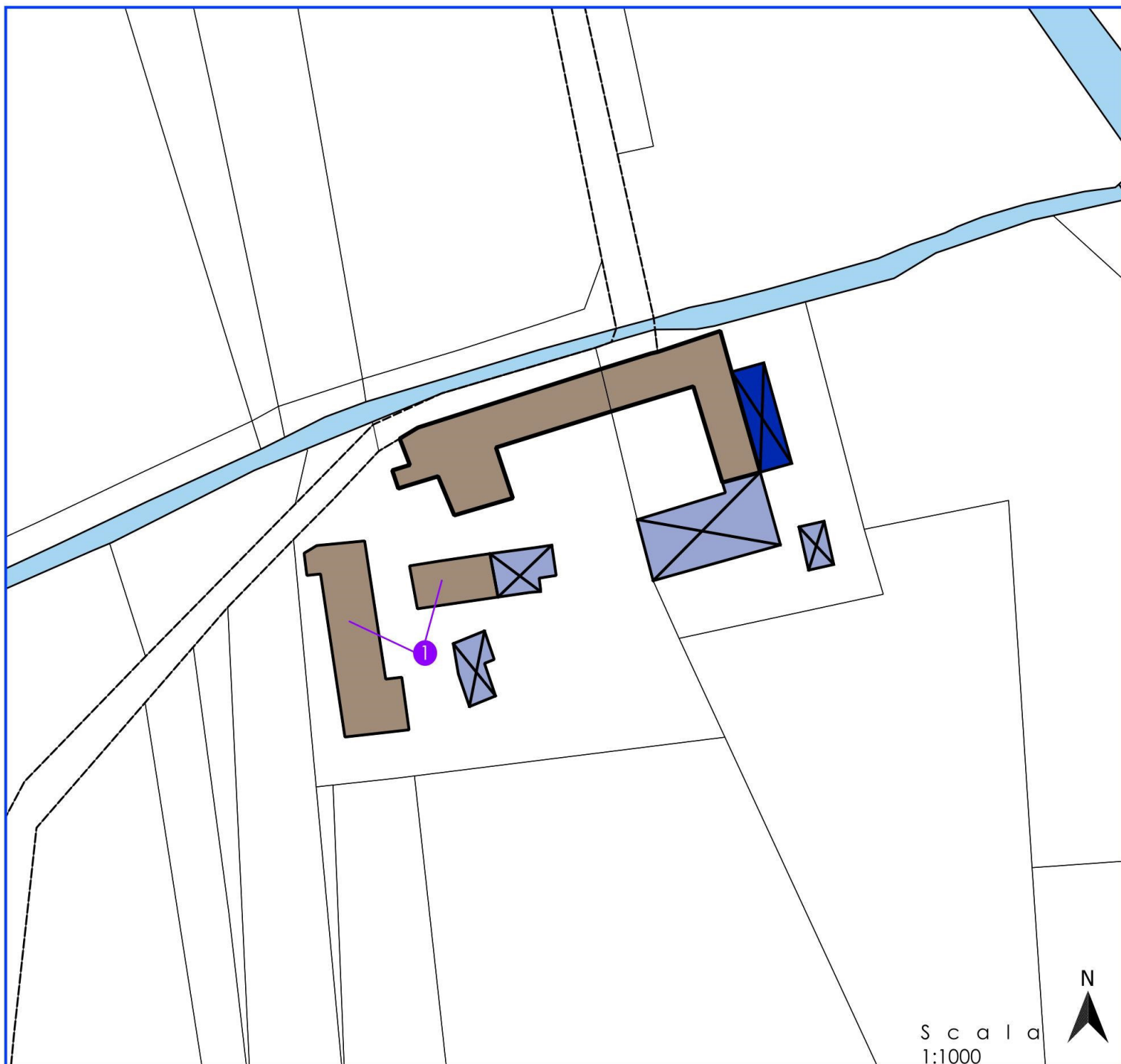
Si deve rispettare lo schema compositivo delle aperture di facciata.

E' fatto obbligo di conservare e riproporre gli elementi tipologici caratterizzanti l'architettura tradizionale. Si fa riferimento in particolare a ballatoi, strutture di copertura e materiali impiegati.



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

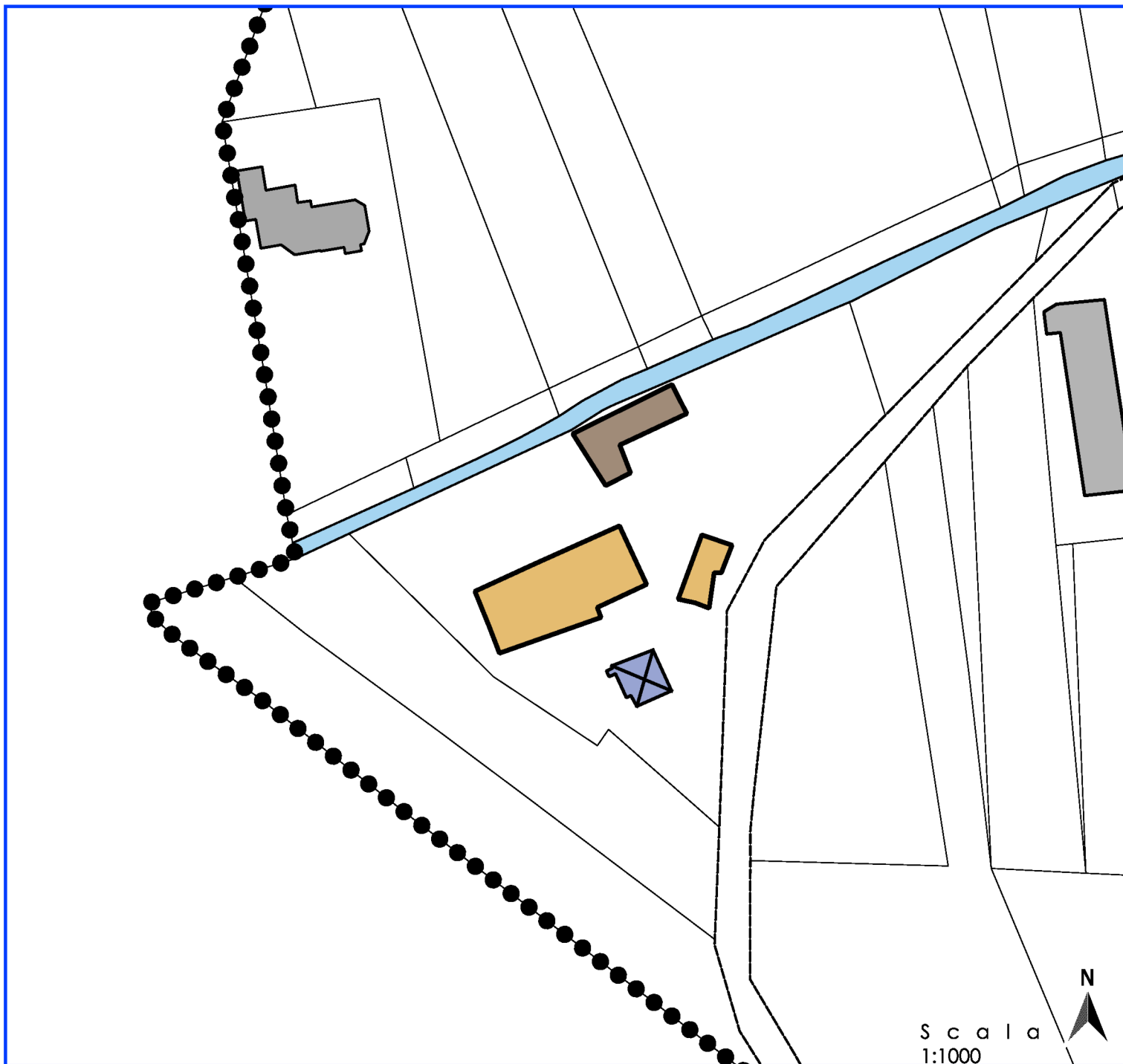
Nessuna prescrizione particolare



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Deve essere rispettato l'impianto planivolumetrico del corpo principale di fabbrica.

- 1 E' concesso l'aumento di Sul con realizzazione di solaio intermedio, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge e senza modificare la sagoma volumetrica del fabbricato.



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nessuna prescrizione particolare

TIPI DI INTERVENTO AMMESSI



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "A"



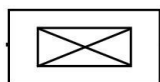
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "B"



SOSTITUZIONE EDILIZIA



DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE



FABBRICATI MINORI



IMMOBILI SOTTOPOSTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI DI INTERVENTO