

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI CORTE FRANCA

IL SINDACO
Dr. Giuseppe Foresti

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Adriana Salini

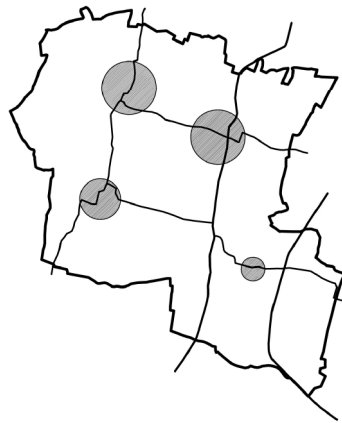
IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO URBANISTICO
Ing. Davide Guaini

ADOZIONE
CON DELIBERAZIONE D.C.C.
n. 5 del 19/02/2015

PUBBLICAZIONE
dal 27/02/2015 al 28/03/2015

APPROVAZIONE
CON DELIBERAZIONE C.C.
n. 23 del 18/06/2015

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n.del.....



PIANO DELLE REGOLE
PREVISIONI DI PIANO

P4

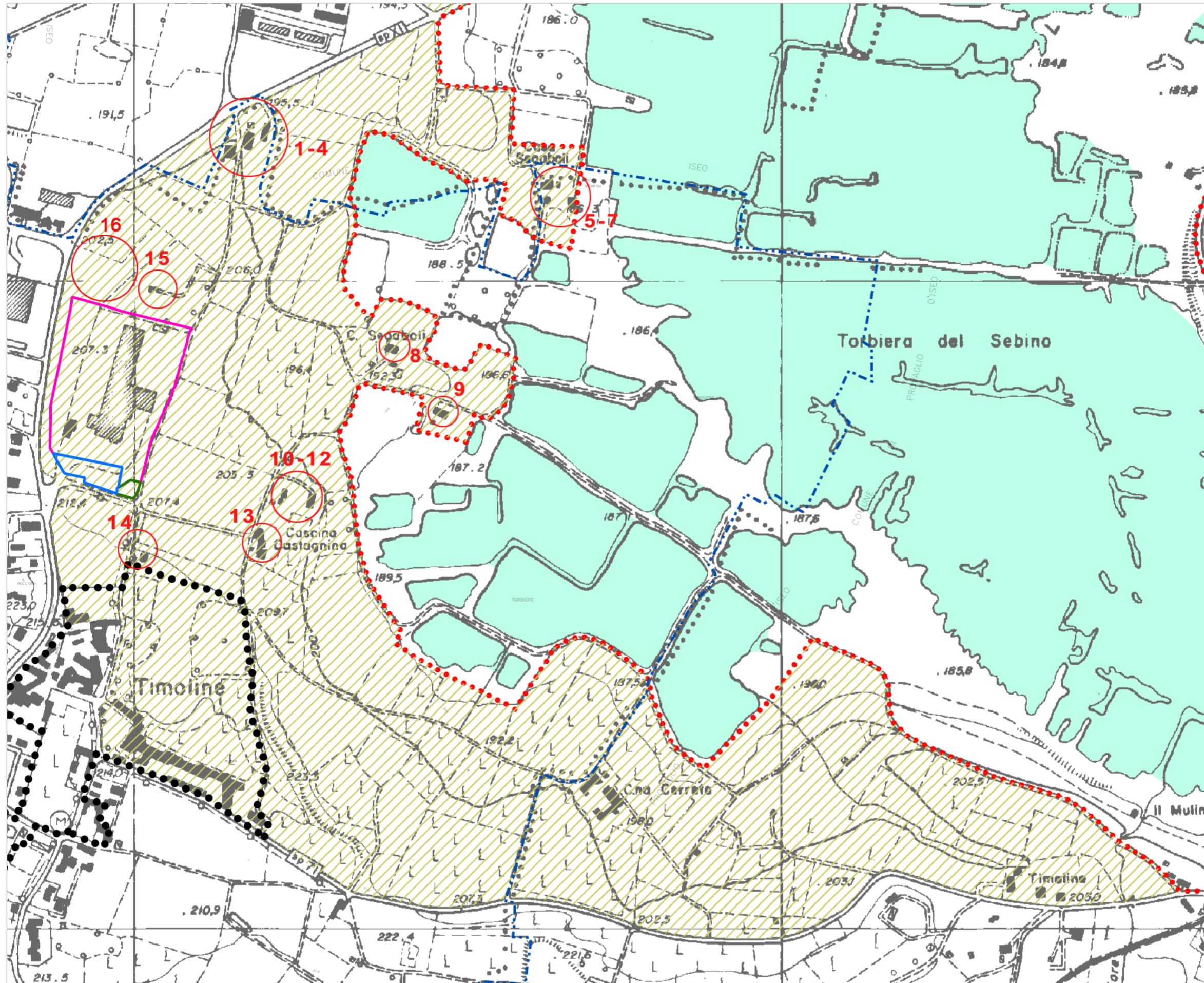
ASSOCIATI ASSOCIATI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
ARCHITETTI:
SERGIO BAIGUERA
CLAUDIO BUIZZA
IGNAZIO IVAN TOGNAZZI
via Pascoli, 3 - 25126 Brescia

**SCHEDE DEI FABBRICATI CHE RICADONO
NELL'AREA SENSIBILE DELLA RISERVA
NATURALE DELLE TORBIERE DEL SEBINO**

AGGIORNAMENTO GIUGNO 2015
A SEGUITO DELLA II VARIANTE AL PGT APPROVATA CON D.C.C. N. 23 DEL 18.06.2015

STEFANIA BRAGA
SILVIA ROBBA

DATA: giugno 2015
06013



LEGENDA

-  AS - Area Sensibile - Piano di gestione delle Torbiere del Sebino
-  Limiti amministrativi comunali
-  Perimetro del centro storico
-  Area commerciale esistente e di completamento
-  Verde pubblico
-  Parcheggio pubblico
-  Perimetro della riserva naturale
-  Edifici in Area Agricola di salvaguardia

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER TUTTI GLI INTERVENTI

L'adeguamento, l'ampliamento dei manufatti edilizi e la progettazione delle aree verdi al contorno dovranno porre particolare attenzione al corretto rapporto con i caratteri connotativi del sito e alla sue relazioni con il contesto più ampio in termini visivi, ecologici e morfologico-strutturali.

Gli interventi dovranno considerare attentamente:

- materiali costruttivi;
- sistema di illuminazione
- soluzioni distributive di accesso e parcheggio
- piscine

da approfondire in fase di redazione della Valutazione di Incidenza dei progetti di intervento relativi agli edifici individuati nelle schede di seguito riportate.

E' vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

▪ VEGETAZIONE

Nelle aree prossime alla Riserva, sono da utilizzare essenze arboree ed arbustive autoctone. È fatto divieto di coltivare o introdurre specie erbacee alloctone, sia acquatiche che idrofile.

▪ VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Tutti i progetti non direttamente connessi e necessari alla gestione del siti di Rete Natura 2000 ma che possono avere incidenze significative su di essi sono sottoposti a valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 6 comma 3 della Dir. 92/43/CEE, dell'art. 5 DPR 357/97 e delle DGR14106 dell'8/8/2003.

Gli interventi di riconversione funzionale o che comportino l'aumento di più di due unità immobiliari sono subordinati ad obbligo di presentazione di studio di valutazione di incidenza e di Piano di Recupero.

Fatte salve specifiche e particolari necessità evidenziate dal piano di gestione, sono esclusi dalla procedura di incidenza gli interventi che contengono solo previsioni di: opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comportano aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma planaltimetrica a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino che gli interventi proposti non abbiano né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui siti.

Lo studio di incidenza deve contenere tutti gli elementi necessari per individuare e valutare i possibili impatti che l'opera ha sulle specie e sugli habitat per cui quel sito è stato designato in particolare deve essere composto da:

- elementi descrittivi dell'intervento ed inquadramento territoriale con evidenziata la sovrapposizione territoriale con i siti di Rete Natura 2000;
- descrizione quali - quantitativa e localizzazione delle specie faunistiche e floristiche per le quali i siti della zona interessata dall'intervento e delle zone limitrofe (analisi di area vasta) sono stati designati e su cui il progetto potrebbe avere effetti indotti;
- analisi degli impatti diretti ed indiretti che l'intervento potrebbe avere sia in fase di cantiere che di regime. L'analisi deve fare riferimento al sistema ambientale nel suo complesso considerando quindi le componenti biologiche, abiotiche ed ecologiche.

Qualora siano evidenziati impatti lo studio deve illustrare le misure mitigative che dovranno essere messe in atto per minimizzarli.

▪ SOPRALLUOGHI PRELIMINARI ALL'APERTURA DEI CANTIERI

Prima dell'apertura di ogni cantiere nell'Area Sensibile deve essere effettuato un sopralluogo preliminare alla presenza di tecnici incaricati dal Comune e dall'Ente gestore, per valutare l'eventuale esistenza, nelle aree d'intervento e/o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione o di riproduzione delle specie contenute negli elenchi del Formulario Natura 2000 del sito stesso (cfr. Allegato 1), ed in particolare:

- uccelli elencati nell'Allegato I della Direttiva 79/409;
- anfibi, rettili e invertebrati elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43.

Nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione o riproduzione di tali specie, deve essere definita la calendarizzazione delle opere, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione o riproduzione (generalmente periodo primaverile-estivo).

CASCINA SEBINO - EDIFICIO N. 1

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca
 Foglio 7
 Mappale 18

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'edificio si presenta abbastanza compiuto nei suoi aspetti formali e funzionali. L'obiettivo è pertanto quello di preservare la situazione attuale senza incrementare notevolmente il peso insediativo.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali - come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole - e, limitatamente alla porzione, individuata da precedente autorizzazione, magazzino di attività artigianale in essere.

INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

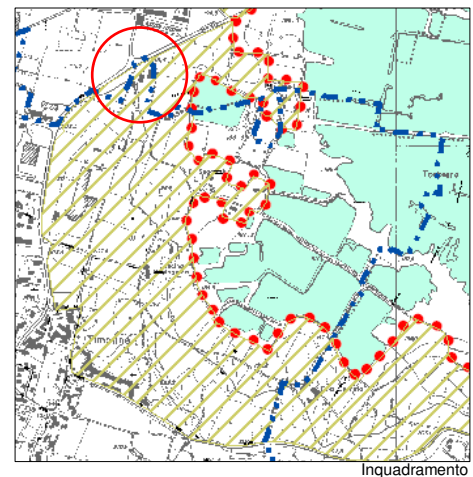
È ammessa la ristrutturazione edilizia, con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% della SIp dell'edificio principale esistente, da realizzare in continuità con lo stesso edificio, nel rispetto dell'altezza esistente, oppure mediante accorpamento all'autorimessa, risultante dalla trasformazione ammessa del manufatto esistente posto a sud, nel rispetto dell'altezza massima fuori terra di m 3.

In caso di completa demolizione e ricostruzione, non è ammessa la traslazione dei volumi. Saranno possibili solo leggere modificazioni dell'attacco a terra dell'edificio.

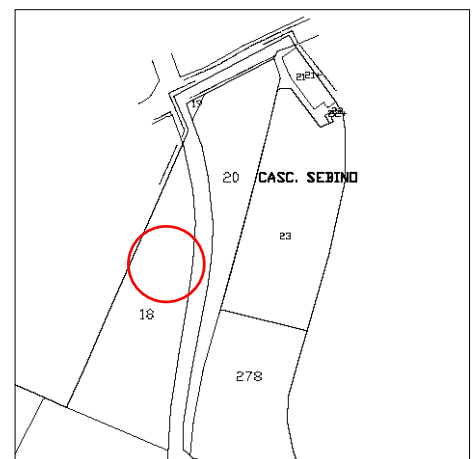
In caso di interventi comportanti un aumento di più di due unità immobiliari è prescritto il Piano di Recupero.

È ammessa la trasformazione ad autorimessa del manufatto esistente a sud del lotto con un limite massimo di m² 70 di SC ed un'altezza massima di m 2,40.

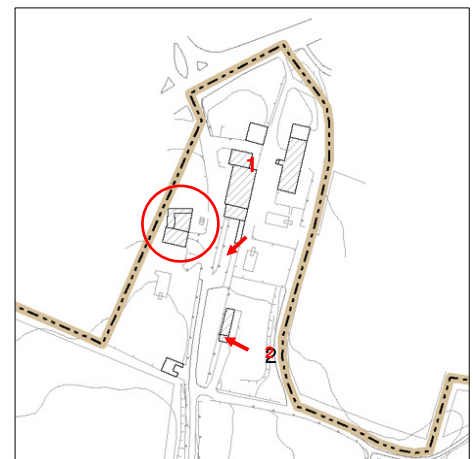
È prescritto il mantenimento a verde permeabile delle aree del giardino esistente.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2

CASCINA SEBINO - EDIFICIO N. 2

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca
Foglio 7
Mappale 20

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Commercio – artigianale

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

La destinazione produttiva non risulta coerente con le finalità della riserva (nonostante l'attività in essere non costituisca grave criticità). L'obiettivo è quello di permettere la conversione funzionale dell'immobile nel rispetto dell'equilibrio complessivo.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

È ammesso il mantenimento dell'attività insediata esclusivamente entro i limiti esistenti. In caso di dimissione dell'attività esistente è prescritta la conversione funzionale a Abitazioni residenziali 1a) come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

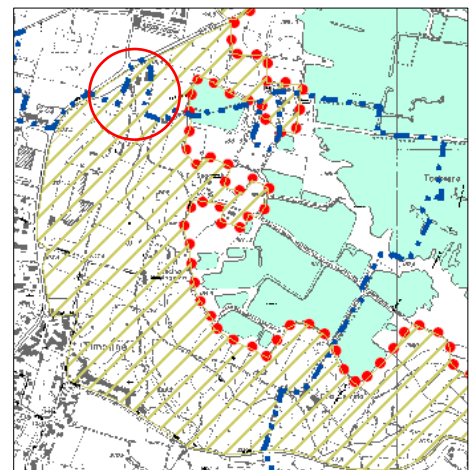
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto dei sedimi e dell'altezza esistente.

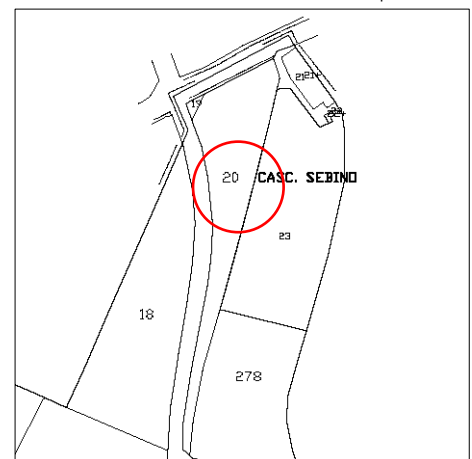
In caso di riconversione funzionale, l'intervento è soggetto a Piano di Recupero ed è ammissibile entro i sedimi e altezza esistenti e con possibilità di realizzazione massima di 2 piani fuori terra. È poi subordinato alla verifica della dotazione di urbanizzazione primaria – in particolare dell'allacciamento alla fognatura – ed al suo eventuale miglioramento, nonché al ripristino – ove possibile – delle condizioni di permeabilità del terreno.

È ammesso il recupero dell'interrato ad uso autorimessa senza ampliamento. È ammessa la ridefinizione delle modalità di accesso all'interrato purchè ciò non comporti sensibile modificazione delle quote del terreno.

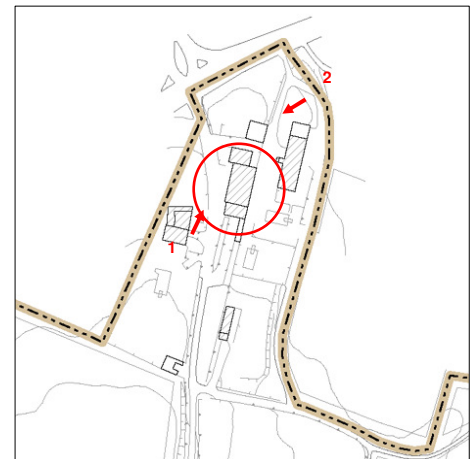
Per il manufatto incongruo posto in lato nord oggi adibito a piccolo magazzino è prescritta la demolizione senza ricostruzione.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2

CASCINA SEBINO - EDIFICIO N. 3

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 23

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'edificio è frutto di un intervento unitario relativamente recente di sostituzione edilizia e si presenta compiuto nei suoi aspetti formali e funzionali. L'obiettivo è pertanto quello di preservare la situazione attuale senza incrementare il peso insediativo.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

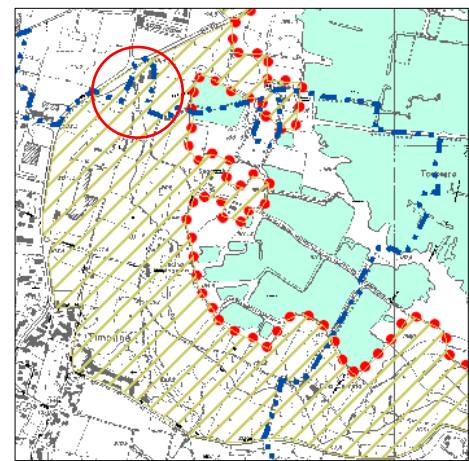
INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

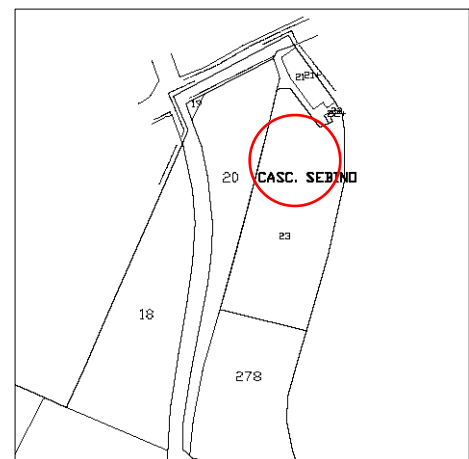
La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto della sagoma, della quantità e dell'altezza esistente.

Non sono ammessi ampliamenti fuori ed entro terra.

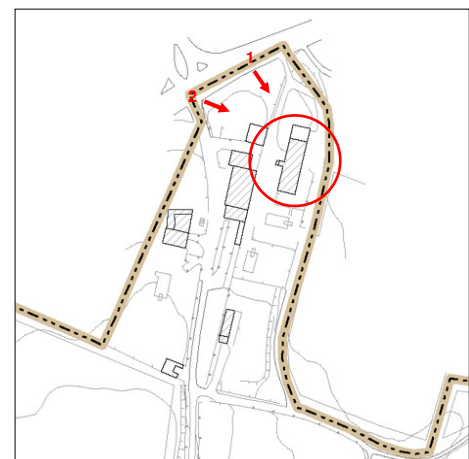
È prescritto il mantenimento a verde permeabile delle aree del giardino esistente.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2

CASCINA SEBINO - EDIFICIO N. 4

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 278

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Deposito

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'edificio è frutto dal recente consolidamento di manufatti preesistenti.

L'obiettivo è pertanto quello di preservare la situazione attuale senza modifiche al peso insediativo.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

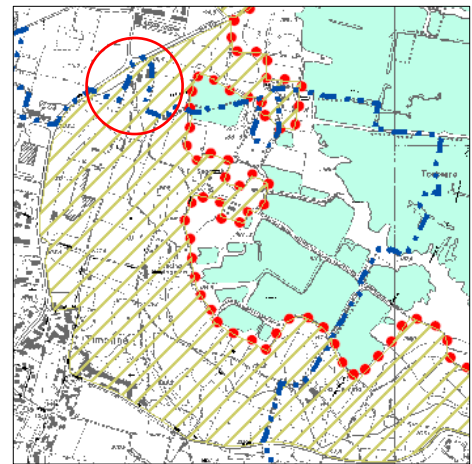
Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

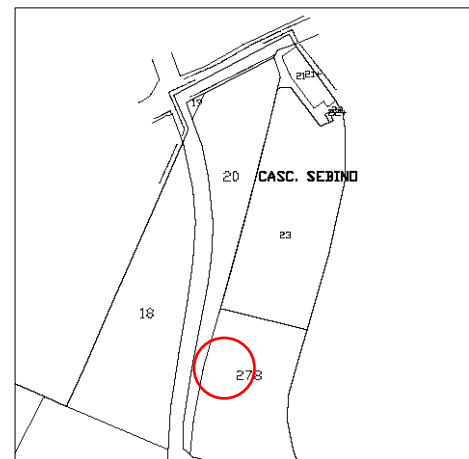
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto della sagoma, della quantità e dell'altezza esistente.

È prescritto il mantenimento a verde permeabile delle aree del giardino esistente.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1

CASCINA SEGABOLI – EDIFICIO N. 5

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca
Foglio 7
Mappale 32

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza e attività florovivaistica

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'insediamento Cascina Segaboli è adiacente ad aree d'acqua, pertanto ad ambiti molto delicati della Riserva. L'immobile in oggetto è poi caratterizzato da una notevole volumetria il cui eventuale recupero deve essere governato per garantire l'equilibrio con il contesto in cui si inserisce. L'obiettivo è pertanto quello di garantire il governo delle possibili trasformazioni dell'immobile senza aumento delle volumetrie e di riqualificare il complesso dal punto di vista architettonico.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali e attività florovivaistica esistente come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

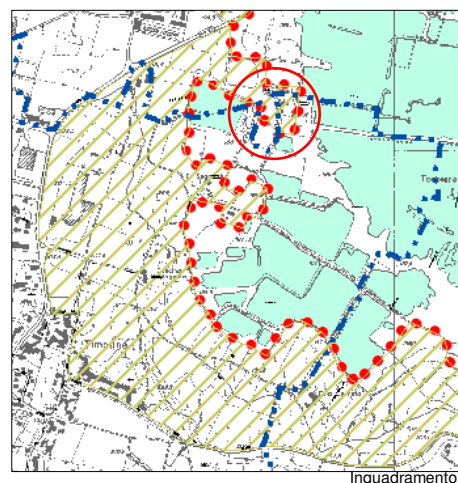
INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

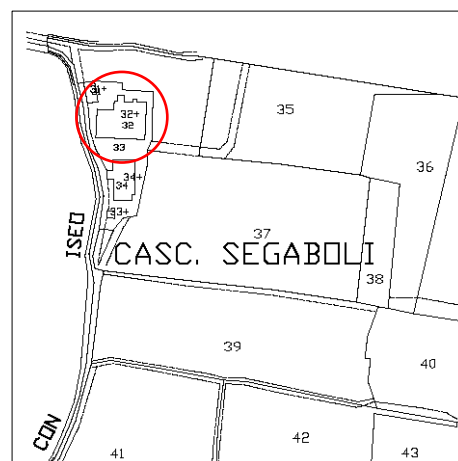
La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto della sagoma, della quantità e dell'altezza esistente.

Sono ammessi aumenti volumetrici nella misura strettamente necessaria ad eventuali adeguamenti alle normative di sicurezza e d'igiene che l'attività florovivaistica in essere debba ottemperare, solo nell'impossibilità di utilizzare a tal fine i volumi esistenti e comunque entro il limite massimo del 10 % di questi. Gli interventi comportanti aumento volumetrico sono da assoggettare a Piano di Recupero. In tal caso, è prescritta la demolizione di superfetazioni e tettoie ed il riordino delle facciate.

Il Piano di Recupero è comunque subordinato alla verifica della dotazione di urbanizzazione primaria – in particolare dell'allacciamento alla fognatura – ed al suo eventuale miglioramento, nonché al ripristino – ove possibile – delle condizioni di permeabilità del terreno.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2

CASCINA SEGABOLI – EDIFICIO N. 6

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca
 Foglio 7
 Mappale 34

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'insediamento Cascina Segaboli è adiacente ad aree d'acqua, pertanto ad ambiti molto delicati della Riserva. L'immobile in oggetto è poi caratterizzato da una notevole volumetria il cui eventuale recupero deve essere governato per garantire l'equilibrio con il contesto in cui si inserisce. L'obiettivo è pertanto quello di garantire il governo delle possibili trasformazioni dell'immobile senza aumento delle volumetrie e di riqualificare il complesso dal punto di vista architettonico.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

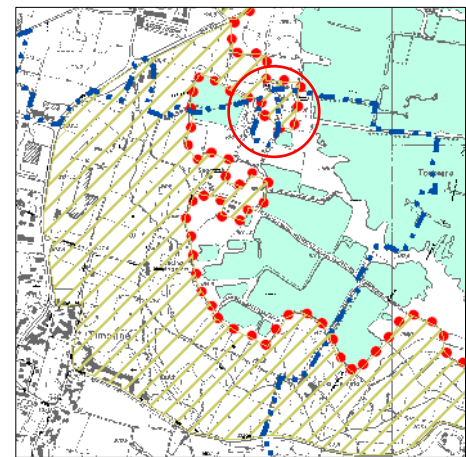
Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

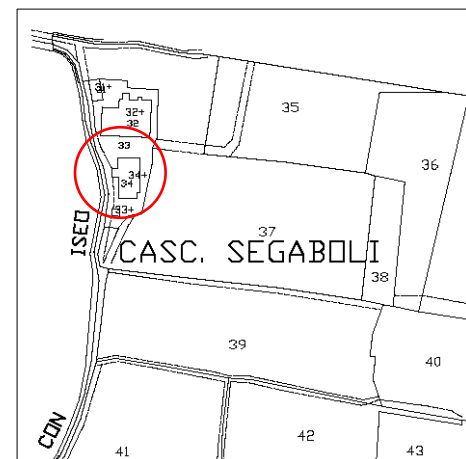
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto della sagoma planimetrica, della quantità e dell'altezza esistente.

In caso di interventi comportanti aumento di più di due unità immobiliari è prescritto il Piano di Recupero. In tal caso, è prescritta la demolizione di superfetazioni e tettoie ed il riordino delle facciate. Il Piano di Recupero potrà limitare il numero di unità immobiliari ammissibili ed è comunque subordinato alla verifica della dotazione di urbanizzazione primaria – in particolare dell'allacciamento alla fognatura – ed al suo eventuale miglioramento.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2

CASCINA SEGABOLI – EDIFICIO N. 7

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 37

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Magazzino

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'insediamento Cascina Segaboli è adiacente ad aree d'acqua, pertanto ad ambiti molto delicati della Riserva. L'immobile in oggetto è poi caratterizzato da una notevole volumetria oggi utilizzata a fini agricoli. L'obiettivo è pertanto quello di permettere il mantenimento della funzione insediata senza possibilità di recupero delle volumetrie ad altri usi.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

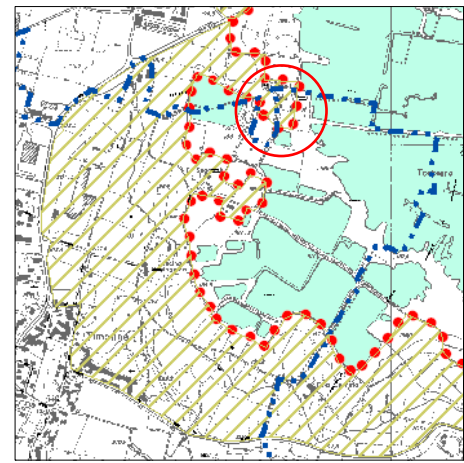
Agricola e di florovivaismo.

INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

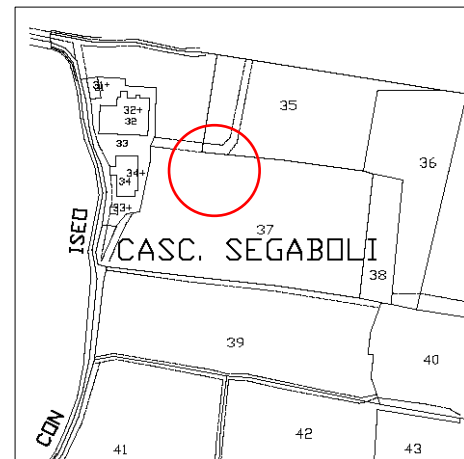
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto della sagoma, della quantità e dell'altezza esistente.

Non sono ammessi ampliamenti fuori o entro terra.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



CASCINA FORNACI – EDIFICIO N. 8

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 70

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

Cascina Fornaci presenta una indubbia qualità dal punto di vista storico-architettonico ed appare ben conservata nei suoi aspetti morfologici e costruttivi. L'obiettivo è pertanto quello di garantire la tutela dell'immobile e di evitare trasformazioni che ne modifichino struttura e peso insediativo.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

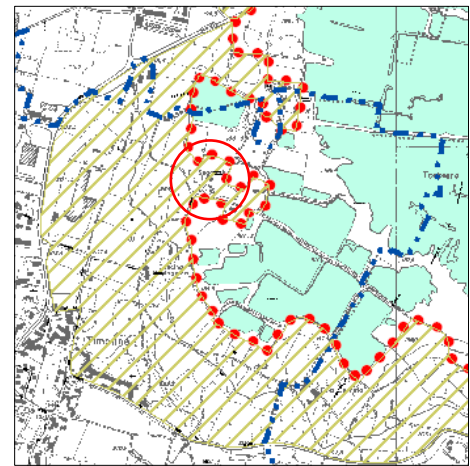
Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

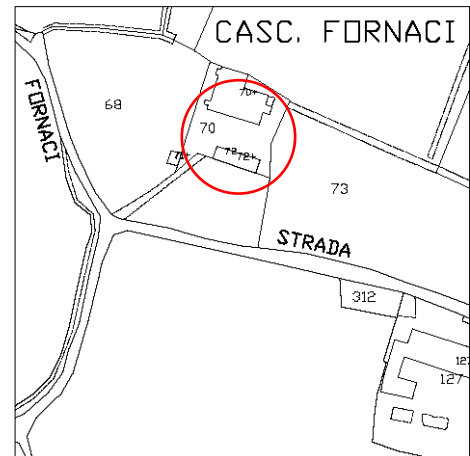
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

Non sono ammesse altre categorie di intervento.

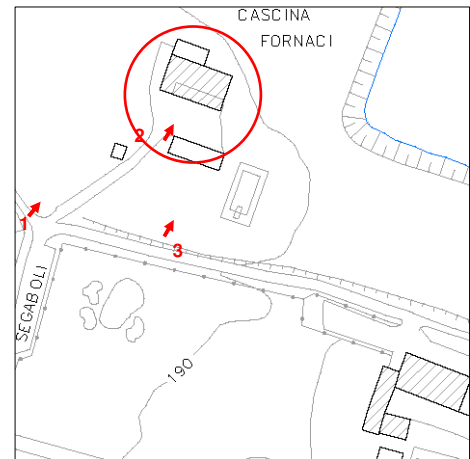
Non sono ammessi ampliamenti fuori o entro terra.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2



3

CASCINA FONTANELLE – EDIFICIO N. 9

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 127

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

Anche Cascina Fontanelle si presenta abbastanza ben conservata nei suoi aspetti morfologici e costruttivi. L'obiettivo è pertanto quello di garantire la tutela dell'immobile ed il controllo di eventuali trasformazioni.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole..

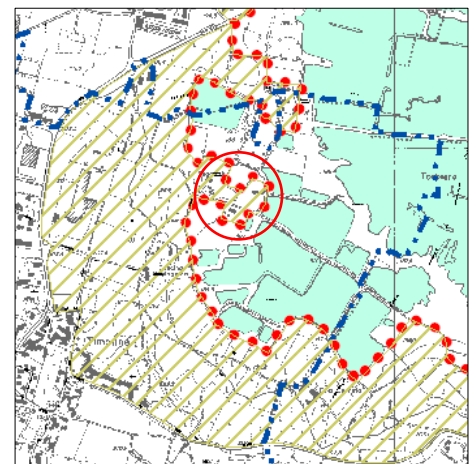
INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

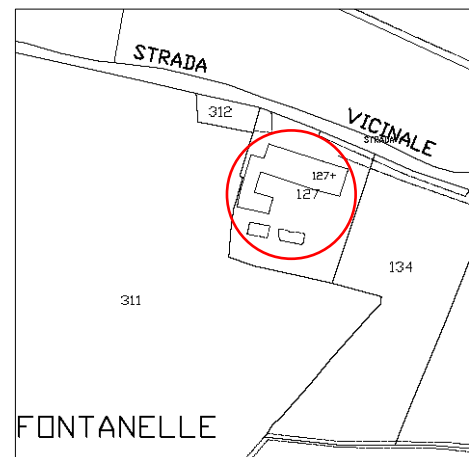
Per quanto attiene la ristrutturazione edilizia, non è consentita la demolizione e ricostruzione ed è consentita la sola sostituzione di elementi strutturali non originali.

In caso di interventi comportanti aumento di più di due unità immobiliari è prescritto il Piano di Recupero. In fase di pianificazione attuativa, l'Amministrazione Comunale potrà fissare il numero massimo di unità immobiliari ammissibili. Il Piano di Recupero è comunque subordinato alla verifica della dotazione di urbanizzazione primaria – in particolare dell'allacciamento alla fognatura – ed al suo eventuale miglioramento.

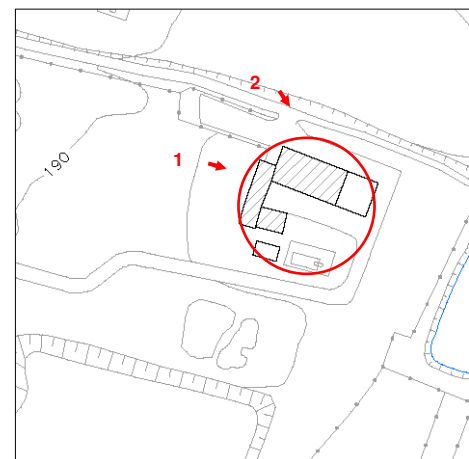
Non sono comunque ammessi ampliamenti fuori o entro terra.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2

EDIFICIO N. 10

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 256-257

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'edificio è frutto di un intervento recente di consolidamento di manufatti preesistenti.

L'obiettivo è la riqualificazione dell'aspetto architettonico, senza modifiche al peso insediativo, richiamandosi ai caratteri tipici e alle modalità costruttive della tradizione locale.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

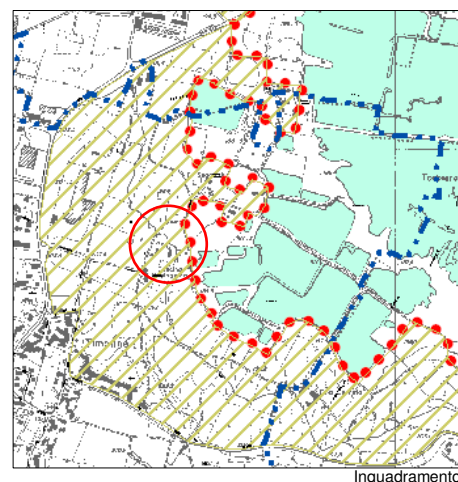
Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI

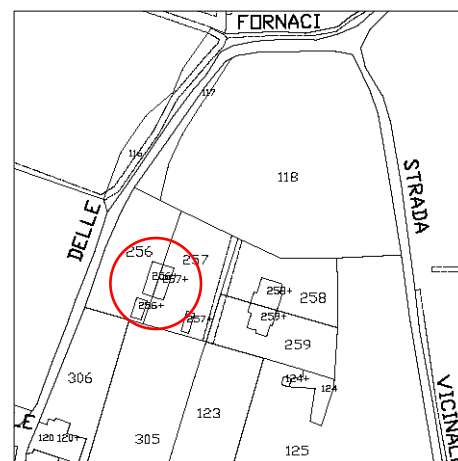
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto della sagoma, della quantità e dell'altezza esistente.

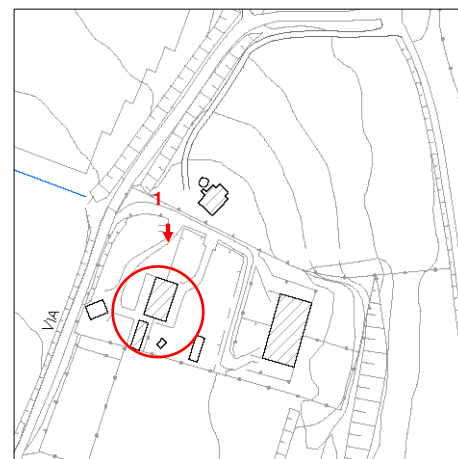
Non sono ammessi ampliamenti fuori o entro terra.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



EDIFICIO RILEVATO N. 11

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappali 258-259

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'edificio si presenta abbastanza compiuto nei suoi aspetti formali e funzionali. L'obiettivo è pertanto quello di preservare la situazione attuale senza incrementare il peso insediativo data la vicinanza alle aree d'acqua della riserva.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

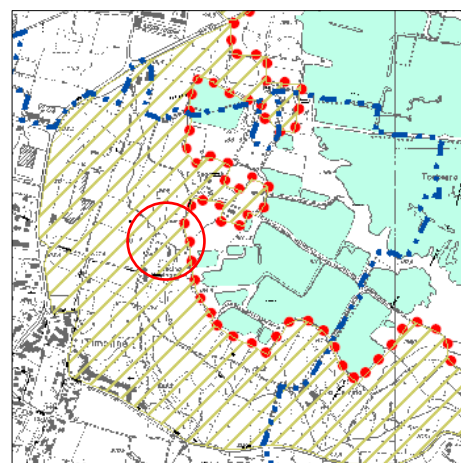
Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8
"Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

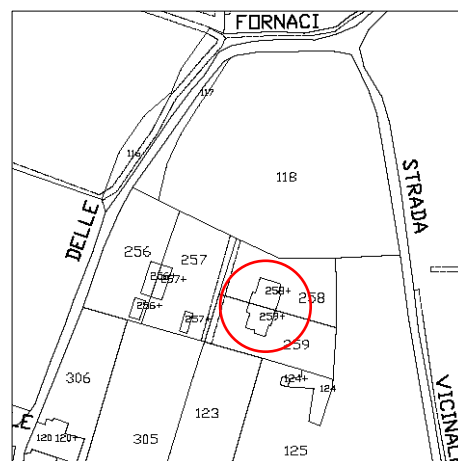
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto della sagoma, della quantità e dell'altezza esistente.

Non sono ammessi ampliamenti fuori o entro terra



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



EDIFICIO RILEVATO N. 12

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappali 118

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'edificio ha una conformazione edilizia non adatta al contesto di elevata sensibilità paesaggistica nel quale si inserisce. L'obiettivo è la riqualificazione dell'aspetto architettonico, richiamandosi ai caratteri tipici e alle modalità costruttive della tradizione locale, senza incrementare il peso insediativo data la vicinanza alle aree d'acqua della riserva.

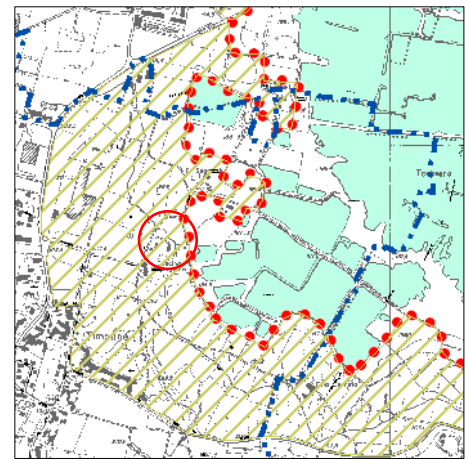
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

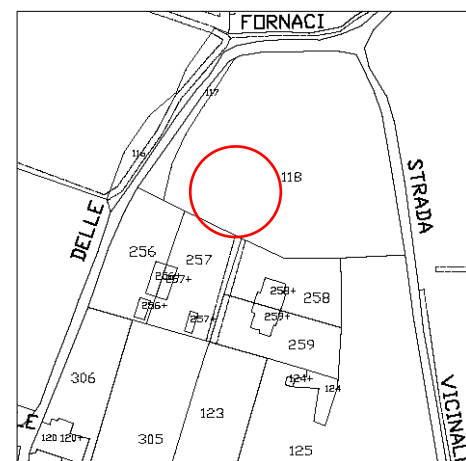
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammessi. Solo se finalizzati alla riqualificazione architettonica sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, quest'ultima entro la sagoma, la quantità volumetrica e l'altezza esistenti.

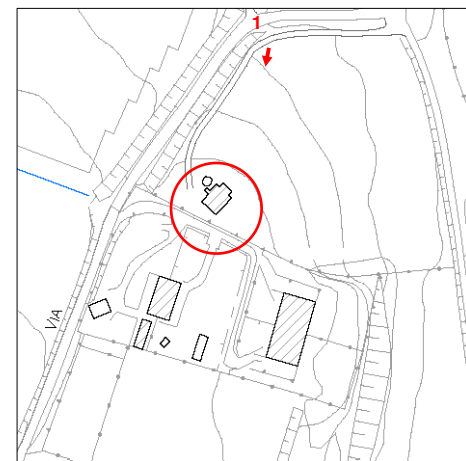
Non sono ammessi ampliamenti fuori o entro terra



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



EDIFICIO RILEVATO N. 13

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca
 Foglio 7
 Mappale 120-122-308-309

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza - agricolo

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'immobile in oggetto è caratterizzato da una notevole volumetria il cui eventuale recupero deve essere governato per garantire l'equilibrio con il contesto in cui si inserisce. L'obiettivo è pertanto quello di garantire il governo delle possibili trasformazioni dell'immobile senza aumento delle volumetrie e di riqualificare il complesso dal punto di vista architettonico.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

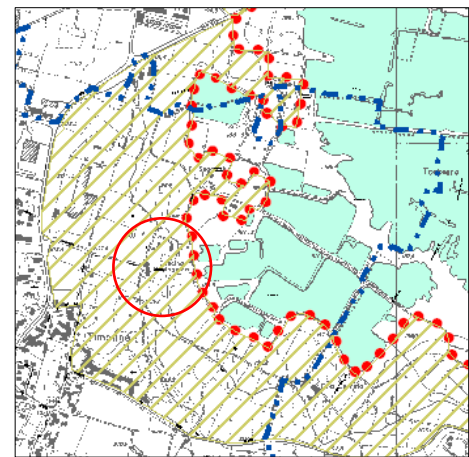
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

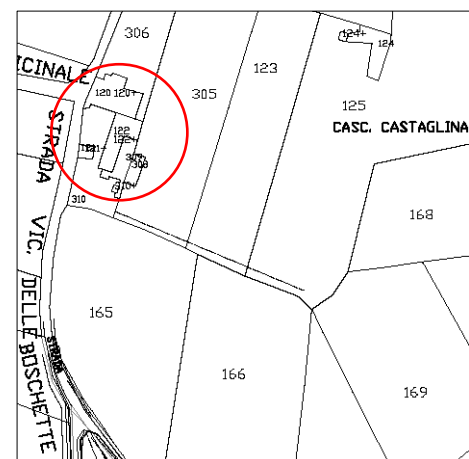
Per l'edificio principale e quello accessorio adiacente a sud sono ammessi solo interventi volti al recupero complessivo. Per i porticati e le logge è prescritto il mantenimento nell'edificio principale a nord, con eliminazione di balconi e oggetti incoerenti, mentre è ammessa la chiusura nell'edificio accessorio a sud. Per tutti i restanti edifici, è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione entro i limiti quantitativi delle volumetrie esistenti in funzione del completamento a sud dell'edificio principale e relativo accessorio formando una corte a "C" aperta verso ovest. Le autorimesse dovranno essere ricavate entro la sagoma dell'edificio e complessivamente dovranno risultare accessibili dalla viabilità esterna attraverso un unico ingresso carraio. Non sono ammesse autorimesse interrato.

Gli interventi dovranno essere coerenti con le tipologie edilizie tradizionali, con gli elementi costruttivi tipici della tradizione locale e con i fabbricati esistenti da mantenere, nonché con i relativi orientamenti.

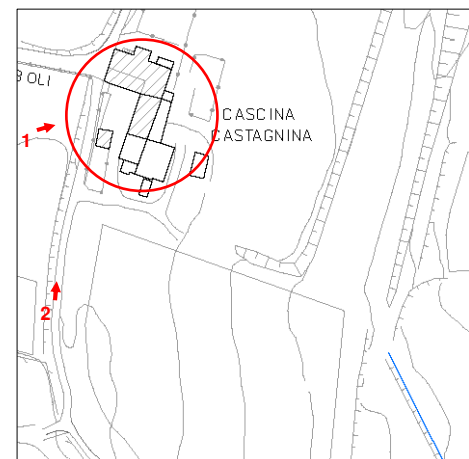
In caso di interventi comportanti un aumento di più di due unità immobiliari è prescritto il Piano di Recupero. Esso potrà limitare il numero di unità immobiliari ammissibili ed è comunque subordinato alla verifica della dotazione di urbanizzazione primaria – in particolare dell'allacciamento alla fognatura – ed al suo eventuale miglioramento.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2

EDIFICIO RILEVATO N. 14

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 264

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'edificio si presenta abbastanza compiuto nei suoi aspetti formali e funzionali. L'obiettivo è pertanto quello di preservare la situazione attuale. La vicinanza con il tessuto edificato e la distanza dalle aree maggiormente sensibili della riserva permette un incremento, seppur limitato, del peso insediativo.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

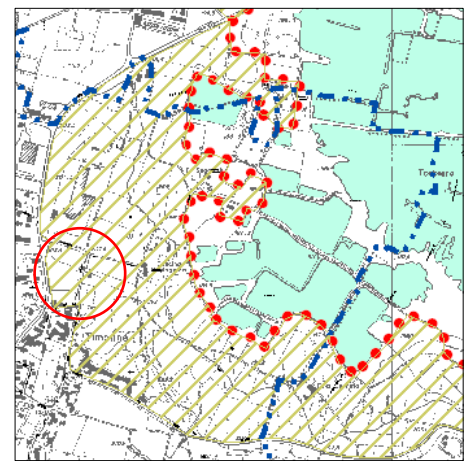
Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

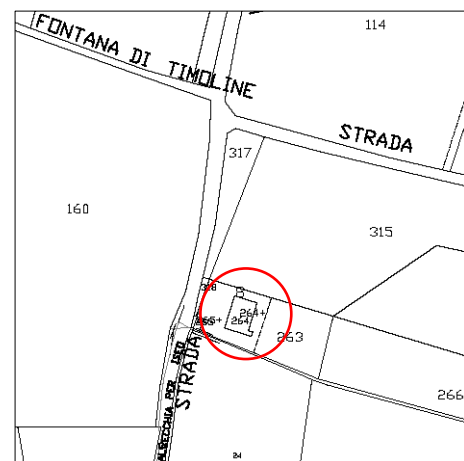
Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

È ammessa la ristrutturazione edilizia.

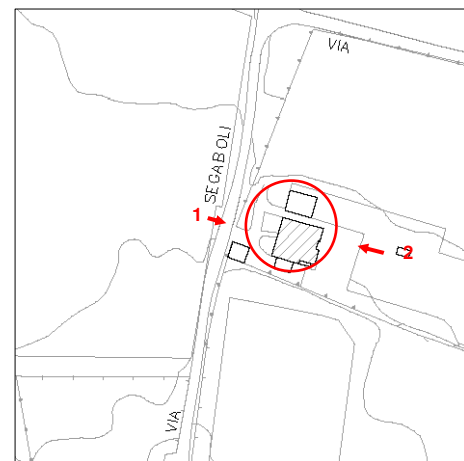
È ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume nel rispetto dell'altezza esistente, in continuità con l'edificio esistente, facendo particolare attenzione a limitare l'incidenza rispetto alle visuali del complesso storico-monumentale e ambientale della Villa Pizzini e del relativo giardino, posti a sud, che, unitamente alle loro adiacenze, in cui ricade l'edificio della presente scheda, costituiscono un ambito assoggettato a tutela.



Inquadramento



Estratto catastale



Aerofotogrammetria



1



2

EDIFICIO RILEVATO N. 15

DATI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 16

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Residenza

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'edificio appare in stato di degrado. L'obiettivo è pertanto quello di riqualificare l'immobile nel suo complesso. La vicinanza con il tessuto edificato e la distanza dalle aree maggiormente sensibili della riserva permette comunque un incremento della volumetria.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammessi.

È ammessa la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento da attuarsi con permesso di costruire convenzionato. È ammesso un volume massimo – da destinare esclusivamente a residenza – pari a m³ 750 compreso l'esistente.

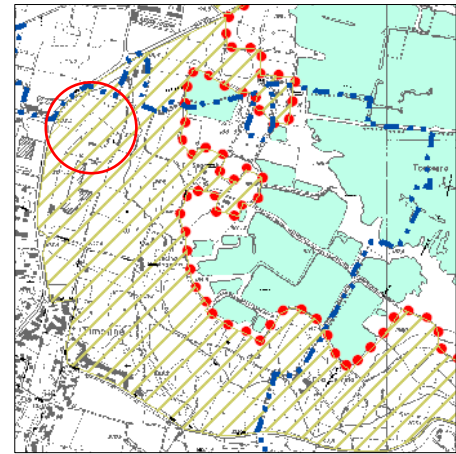
Altezza massima ammessa m 3,50 misurata dal terreno naturale attuale, con possibilità di aumentarla fino a m 5,00 in gronda solo per una parte di edificio non superiore al 40% del volume totale ammesso.

La ricostruzione dovrà insistere per intero sul sedime esistente, occupando per la quantità eccedente le immediate adiacenze

Dovrà essere definita la viabilità di accesso in modo da interferire il meno possibile con le aree tutelate e garantendo la sicurezza stradale.

In aggiunta al volume massimo ammesso è consentita un'ulteriore quantità di slp pari a mq 400, la cui realizzazione è condizionata da:

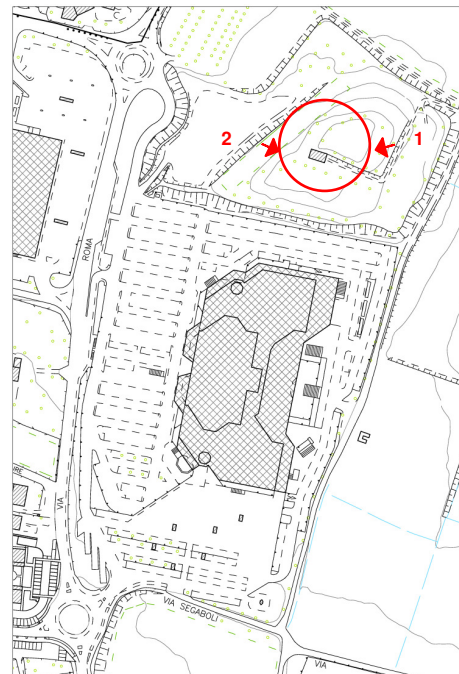
- realizzazione di solo due abitazioni, con impegno registrato e trascritto nei pubblici registri di intransferibilità di almeno 20 anni da realizzarsi in un unico edificio di forma compatta e seguendo le limitazioni di carattere paesistico-ambientale, con controllo dell'insediamento e con particolare attenzione a ridurre al minimo l'interferenza con le aree tutelate poste ad est, evitando qualsiasi intervento sul versante est del rilievo dell'area;
- obbligo di mantenere le alberature ad alto fusto, riqualificare l'equipaggiamento vegetazionale privilegiando le alberature autoctone e il ripristino dell'equipaggiamento vegetazionale dell'area interessata dalla costruzione dell'edificio, secondo le prescrizioni della valutazione d'incidenza;
- obbligo di piano di recupero con dotazione territoriale aggiuntiva e compensazione territoriale che preveda l'intervento di piantumazione di tutta la fascia boscata posta ad est del Centro Commerciale ed un contributo aggiuntivo come previsto dall'art. 13 del PS che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici, mentre è di competenza dell'Amministrazione Comunale l'acquisizione dell'area della fascia boscata).



Inquadramento



Estratto catastrale



Aerofotogrammetria



1



2

EDIFICIO RILEVATO N. 16

ATTI CATASTALI

Comune di Corte Franca

Foglio 7

Mappale 429

PROPRIETA'

Privata

DESTINAZIONE D'USO IN ESSERE

Area incolta, piazzale sterrato.

ZONA OMOGENEA DEL PIANO DELLA RISERVA

EP "di protezione comunale"

CLASSIFICAZIONE SECONDO PRGC

E1 "Agricola di salvaguardia"

CLASSIFICAZIONE PROPOSTA PGT

ES Aree agricole di salvaguardia

OBIETTIVO

L'area è di fatto ricompresa negli interventi di urbanizzazione del Centro Commerciale e si presenta come un piazzale sterrato.

L'obiettivo è pertanto quello di riqualificare l'area nel suo complesso.

La posizione di margine rispetto alle aree maggiormente sensibili della riserva e la vicinanza al tessuto edificato, permettono l'inserimento di una nuova volumetria.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

Funzioni abitative 1a) Abitazioni residenziali come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

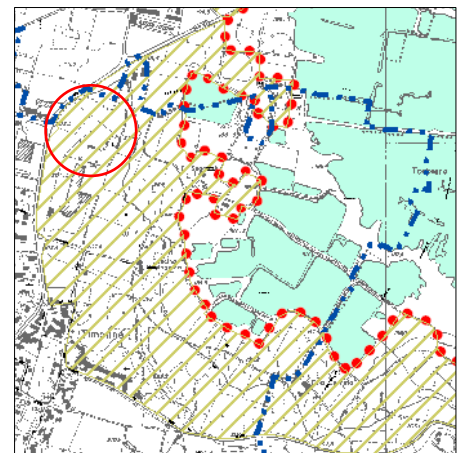
E' ammessa la costruzione di due edifici entro il limite massimo di mq 400 di SIp condizionata al rispetto dalle seguenti prescrizioni:

- altezza massima ammessa m 4,5 misurata dalla quota del piazzale esistente;

- collocazione delle costruzioni nel settore nord-est del mapp. 345 fg. 11;

- obbligo di:

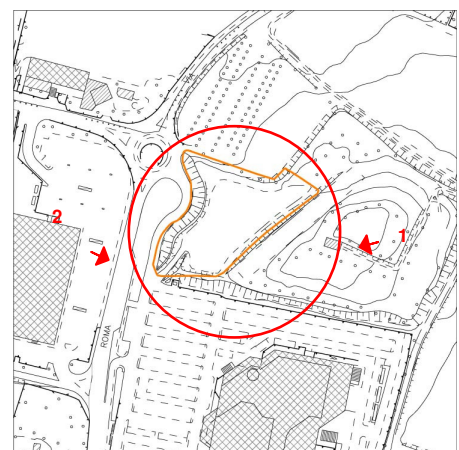
- potenziamento delle alberature e del verde in termini di ripristino della vegetazione preesistente agli interventi sull'area,
- cessione gratuita al Comune di parte dei mapp. 113 e 363 fg. 7 per una superficie di mq 4.400 per la realizzazione della fascia boscata come rappresentata nelle tav. PS6 del PS e P1, P2.2 del PR
- presentazione dello studio di valutazione di incidenza sul Sito Natura 2000



Inquadramento



Estratto catastrale



Aerofotogrammetria



1



2