

COMUNE DI CASSINE
Provincia di Alessandria

P.R.G.C.

Approvato con D.G.R. n.7-3985 del 11.06.2012

VARIANTE PARZIALE

Ai sensi dell'art.17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con delibera C.C. n 40 del 29/12/2017

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con delibera C.C. n. del.....

ESTRATTO NORME DI ATTUAZIONE
Situazione Variata

Il Sindaco
Gianfranco Baldi

Il Segretario
Dott. Genta Silvio

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Lorenzo Tornato

Febbraio 2018

PROGETTO TERRITORIO

Programmi complessi, Progettazione urbanistica, Progettazione architettonica
di Arch. Simona Illario , Arch. Luca Massa, Arch. Simona Santamaria

Sedi operative: Via Isonzo 111 – 15121 – Alessandria Tel /fax 0131/234221

P.zza XX settembre 53- 15076- Ovada- Tel /fax 0143/86389

E-mail: info@progettoterritorio.eu P. I.V.A. 01819010065

.....

Art. 10 TIPI DI INTERVENTO

Va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a *permesso di costruire* o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente quando esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle Tavole di Piano alle varie scale, degli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure previste dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, alla acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammenta in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L. R. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" *"Il permesso di costruire"* - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione d' Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Con riferimento ai tipi di intervento, di cui all'art. 31 della Legge 457/78 ed alla L.R. 56/77, il P.R.G.C., e richiamata la circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/UR del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi d'intervento", pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 9.5.84 alla quale si rimanda per ogni chiarimento, i tipi di intervento sono i seguenti :.....

.....

C - Aree di tipo " C "

Libere per nuove edificazioni.

Per queste aree il P.R.G. prevede interventi a semplice permesso di costruire_ ed interventi a strumento urbanistico esecutivo, articolati come segue:

1. Aree di tipo " C1 " di completamento
a semplice "Permesso di costruire", per la realizzazione di edifici specificatamente destinati alla residenza ed, inoltre, alle attività di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), - Lettera A - Art. 9 precedente.

Gli interventi, edificatori potranno essere realizzati con:

- indice di densità edilizia fondiaria (If): 1,00 mc/mq.
- rapporto di copertura massimo (Rc) : 30%
- altezza massima (H) : 7,50 mt.
-

2. Aree di tipo C1bis di completamento

A semplice "Permesso di costruire", per la realizzazione di edifici specificatamente destinati alla residenza ed, inoltre, alle attività di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), - Lettera A - Art. 9 precedente.

Gli interventi, edificatori potranno essere realizzati con:

- indice di densità edilizia fondiaria (If): 0,50 mc/mq.
- rapporto di copertura massimo (Rc) : 30%

- altezza massima (H) : 7,50 mt.

In entrambi i casi (aree C1 e C1bis) , il permesso di costruire, , in caso l'intervento richieda opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento , così come previsto dall'.49 V comma L.R. 56/77

3. Aree di tipo " C2"

a strumento urbanistico esecutivo, appositamente delimitate nelle tavole grafiche di P.R.G., alla scala 1:2.000, per ciascuna delle quali sono stabilite schede di intervento, in calce alle presenti norme che disciplinano le destinazioni specifiche e i parametri d'intervento.

In ogni caso, anche qualora la necessità di realizzare il collegamento delle infrastrutture primarie ai pubblici servizi richieda la realizzazione di tratti di urbanizzazione esterni all'ambito dello strumento urbanistico esecutivo ed eccedenti il semplice allacciamento, la realizzazione di tali opere dovrà essere a totale carico dei titolari dello strumento esecutivo stesso.

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. A1 – Cascina Piasone-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana
- realizzare un nuova viabilità di impianto che risolve l'accessibilità all'area anche della edificazione esistente e al contempo garantisca la possibilità di connessione con gli ambiti limitrofi

Parametri urbanistici/edilizi:

- a) Superficie territoriale: mq 4520;
- b) Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c) Indice di densità edilizia territoriale : 0,50 mc/mq
- d) altezza massima: ml. 7.50;
- e) distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f) distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g) rapporto di copertura: 40%;
- h) piano fuori terra: n.2;
- i) parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j) destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*
Mq.4520	0.50mc/mq	2260	75 mc/abitante	30	25mq/abitante	mq. 750
						da reperirsi nell'abitato 100%

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizione sull'edificazione

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

- La viabilità dovrà essere realizzata con sezione minima di carreggiata pari a 5,5 mt oltre a marciapiede di dimensione minima di mt. 1,50 per un totale di mt 7

Si specifica che la localizzazione della viabilità sugli elaborati di piano è da ritenersi indicativa, modificabile cioè in sede di redazione di PEC nel rispetto del comma precedente.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- 1. caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici*
- 2. risparmio idrico*
- 3. scarico delle acque reflue*
- 4. localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.*
- 5. la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.*

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. A2 – Cascina Piasone-

Obiettivi:

- consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana e viabilità

Parametri urbanistici/edilizi:

- a) Superficie territoriale: mq 3650;
- b) Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c) Indice di densità edilizia territoriale : 0,50 mc/mq
- d) altezza massima: ml. 7.50;
- e) distanza della costruzione dai confini: m. 5.00;
- f) distanze della costruzione dai cigli stradali m. 6,00;
- g) rapporto di copertura: 40%;
- h) piano fuori terra: n.2;
- i) parcheggio privato: mq. 1/mc.10 di costruzione (L. n.122 del 24/3/89 Art.2 par.2);
- j) destinazioni d'uso consentite: quelle della zona C di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Prescrizione relative alle aree per servizi ex art.21 L.R.56/77:

Le aree per servizi da prevedersi sono regolate dalla seguente tabella

Sup. Territoriale	Indice di densità territoriale	Mc. edificabili	Indice volumetrico abitativo	Abitanti insediabili	Aree per servizi Standard urbanistico	Aree per servizi da prevedersi*
Mq.3650	0.50mc/mq	1825	75 mc/abitante	24	25mq/abitante	mq. 600
						da reperirsi nell'abitato 100%

*si specifica che l'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di predisposizione di P.E.C., una diversa quota di ripartizione tra le aree per servizi da reperirsi nell'ambito e quote di aree per servizi da monetizzare.

Prescrizione sull'edificazione

Al fine di perseguire un appropriato inserimento paesistico del nuovo volume si dovrà prestare attenzione ai seguenti parametri:

- composizione dei volumi;
- tessitura delle superfici;
- grana e colore dei materiali di finitura;
- uso del verde.

I suddetti parametri di tipo qualitativo dovranno essere esplicitati in apposite tavole di dettaglio da allegare al progetto del P.E.C.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

La viabilità dovrà essere realizzata con sezione adeguata al ricevimento del nuovo carico antropico e comunque in base alle disposizioni del Codice della Strada.

Prescrizioni relative agli aspetti ambientali

Al fine di perseguire gli obiettivi di natura ambientale esplicitati nella VAS le nuove realizzazioni dovranno prestare particolare attenzione alle seguenti tematiche:

1. caratteristiche realizzative per il risparmio energetico degli edifici
2. risparmio idrico
3. scarico delle acque reflue
4. localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche all'interno dello S.U.E.
5. la percentuale di superficie permeabile dovrà essere indicativamente non inferiore al 30 % della superficie territoriale.