

COMUNE DI CASSINE

Provincia di Alessandria

P.R.G.C.

Approvato in data 11.06.2012 con D.G.R. n. 7-3985

VARIANTE PARZIALE
EX ART. 17 5 COMMA L.R.56/77 s.m.i.

PROGETTO PRELIMINARE
Adottato con D.C.C. n.....del.....

PROGETTO DEFINITIVO
Approvato con D.C.C. n.....del.....

ESTRATTO NORME ATTUAZIONE
SITUAZIONE VARIATA

Il Sindaco
Gianfranco Baldi

Il Segretario
Dott. Genta Silvio

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Lorenzo Tornato

Aprile 2015

PROGETTO TERRITORIO

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

Sedi operative: Via Isonzo,11 – 15121 – Alessandria
P.zza XX settembre 53 –15076 –Ovada-
E-mail: progettoterritorio@libero.it P. I.V.A. 01819010065

Art. 10 TIPI DI INTERVENTO

D - Aree ed edifici di tipo " D "

con destinazione prevalentemente produttiva, industriale ed artigianale e commerciale : tra queste ultime si inserisce il riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, come evidenziato nell'atto di adeguamento ai criteri regionali sul commercio ai sensi della L.R. 56/99 e s.m.i., in applicazione del D.lgs.114/98.

I tipi di intervento sono articolati come segue:

3. Aree di tipo " D3 "

aree libere e/o edificate a destinazione artigianale, commerciale.

Sono consentite attività artigianali e commerciali ed quelle previste ai punti 1, 2, 3, 5, 6, 7 - lettera A – e 1, 2, 3 - lettera B - delle presenti Norme.

Gli interventi di nuova costruzione sono assentiti mediante rilascio di singolo Permesso di costruire, nei limiti dimensionali massimi di seguito evidenziati:

superficie lotto minima > a mq. 2.000;

altezza max consentita < a mt. 7,50;

rapporto di copertura max pari al 60% della superficie del lotto;

superficie max lorda di solaio destinata alla residenza pari al 10% della superficie del lotto;

parcheggi: la dotazione di aree per parcheggi va dimensionata secondo l'Art. 6 delle presenti Norme.

La modificazione della destinazione d'uso esistente in commerciale, qualora ammessa dalle presenti norme e nei limiti prefissati dalle stesse, potrà essere assentita soltanto previo adeguamento delle aree per servizi nella misura prevista per tale destinazione dal precedente articolo 6. Qualora la realizzazione di tali aree per servizi nella misura richiesta non sia possibile per qualsiasi ragione, la modificazione della destinazione d'uso non potrà essere consentita.

La tipologia costruttiva, la composizione dei volumi e i materiali dovranno inserirsi armonicamente nel paesaggio soprattutto tramite l'utilizzo del verde ed il colore .

Le nuove costruzioni dovranno dimostrare un corretto inserimento a livello paesaggistico. In particolare il progetto dei nuovi interventi dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree- anche di alto fusto- ed arbustive locali con funzioni di mitigazione e protezione antinquinamento. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.

Il PRGC sulle tavole di piano (scala 1:5000) individua un area soggetta a SUE i cui parametri urbanistici sono quelli relativi alla zona D; si prevede lo scomputo parziale degli oneri concessori, del parcheggio nella zona per servizi.

ART. 11 DISCIPLINA DELLE AREE INEDIFICABILI E DELLE AREE AD EDIFICABILITÀ LIMITATA E CONTROLLATA

3. Aree inedificabili ed ad edificabilità controllata di salvaguardia ambientale e dei beni culturali

Con apposita delimitazione e/o retino, sono individuate nelle tavole di Piano, 1:5.000, 1:2.000, a tutela dei beni culturali, ed a salvaguardia delle aree paesaggistiche.

Sono destinate alla conservazione dello stato di natura ed alle coltivazioni agricole.

A tal fine gli interventi assentibili sono :

1) Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi ammessi dalle rispettive classi di aree ed edifici di appartenenza di cui all'Art. 10 precedente. E' consentito il recupero ai fini abitativi, dei rustici e nelle aree agricole (E) e *a tal fine è consentito un ampliamento della volumetria del 20%* ricomprese nel vincolo sono consentiti la costruzione di ricoveri per attrezzi agricoli di cui all'art. precedente

2) *Per consentire l'utilizzo a fini agricoli del territorio è ammessa la costruzione delle infrastrutture, delle attrezzature per la produzione, la conservazione la lavorazione e la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile alle seguenti condizioni :*

a) *La costruzione dovrà essere interrata (si intende che la superficie laterale dei prospetti dovrà essere ricoperta dal terreno circostante per almeno il 70 %)*

b) *La copertura dovrà essere inerbita o coltivata in maniera da inserire il manufatto nel paesaggio, mentre per le parti a vista dovranno essere rispettate tecniche architettoniche coerenti con i caratteri del paesaggio stesso*

Tutti gli interventi dovranno rispettare scrupolosamente i valori ambientali della zona, impiegando composizioni di volumi, tessiture delle superfici, tecniche di posa e materiali di tipo tradizionale.

Gli interventi edilizi o infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

Allegato 1 : schede di intervento delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo

Scheda normativa di dettaglio P.E.C. L – località S.Anna -

Obiettivi:

consentire l'edificazione nel rispetto della morfologia urbana e adeguamento della viabilità esistente al nuovo carico urbanistico

Parametri urbanistici/edilizi:

- a. Superficie territoriale: mq ~~5.494~~ 2648
- b. Superficie fondiaria: da stabilirsi in sede di P.E.C.;
- c. Indice di densità edilizia territoriale : 0,76mq.;
- 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 2648			75 mc/abitante		25mq/abitante	Totale mq. 650	
						da reperirsi nell'ambito 5mq/ab. pari a mq. 130	da monetizzarsi 20,00 mq/ab pari a mq.520

*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.

Prescrizioni sulla viabilità e servizi:

Si deve prevedere l'allargamento della sede viaria esistente (strada S.Anna) alla dimensione minima di mt. 7,00 .

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 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.