

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
COMUNE DI CASSINE**

Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

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

**VARIANTE PARZIALE
ai sensi dell' art. 17 5° comma L.R. 56/77**

Progetto Preliminare

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 29/12/2017

Progetto Definitivo

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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**
Sede legale: Via Dania n.8- 15076 – Ovada (AL) – P. I.V.A. 01819010065
Sede operativa: Via Isonzo 11 – 15121 – Alessandria
Tel /Fax 0131/234221 E-mail: progettoterritorio@libero.it

- **Premessa**

- **Situazione urbanistica**

Il Comune di Cassine è dotato di PRGC approvato con D.C.R n.7-3985 del 11.06.2012

- **Finalità della Variante**

La Variante parziale prevede sostanzialmente una modifica al perimetro PEC di un' area residenziale ed in particolare:

- l'Amministrazione Comunale a seguito di alcune richieste giunte da privati e con l'obbiettivo di poter far "decollare" le previsioni insediative,previste dalla variante strutturale del 2012, prevede di modificare la perimetrazione dell'area residenziale individuata come PEC A " Cascina Piasone " di mq. 8170 suddividendola in due comparti A1 di mq 4520 e A2 di mq. 3650. La Variante sul comparto A1 disegna la viabilità di connessione con il comparto A2 , viene inoltre sostituita la scheda normativa vigenete sul PEC con due schede riferite ai nuovi comparti.

- **Verifica parametri quantitativi**

In virtù della variante in oggetto, si riporta di seguito la tabella di confronto dei dati di Piano dell' area residenziale :

	Tipo area	Sup. Territorila mq.	Indice di densità edilizia territoriale	Volume edificabile mc.	Note
PRGC vigente	PEC A	8170	0.50mc/mq	4085	
PRGC variato	PEC A1	4520	0.50mc/mq	2260	
	PEC A2	3650	0.50mc/mq	1852	
Totale		8170		4085	

4) Verifica applicabilità dell'art. 17 5° comma L.R. 56/77

Vista la natura della variante si specifica che la stessa :

- non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRGC così come previsto all'art.17 comma 5 lettera e)
- non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRGC vigente, come previsto all'art.17 comma 5 lettera g)

5) Verifica con i disposti di cui alla L.R. n.20/2000 n.52

Il PRGC vigente del Comune di Cassine è dotato di classificazione acustica , la Variante non modifica la zonizzazione acustica prevista (classe IV)

6) Modifica agli elaborati del PRGC Vigente

La variante prevede la modifica delle tavole di piano ed in particolare:

- tavola 1a "Aree urbanizzate ed urbanizzande" in scala 1:5000;
- tavola 2 "Aree urbanizzate ed urbanizzande" – capoluogo in scala 1:2000 ;

si prevedono inoltre modifiche alla scheda delle Norme di Attuazione

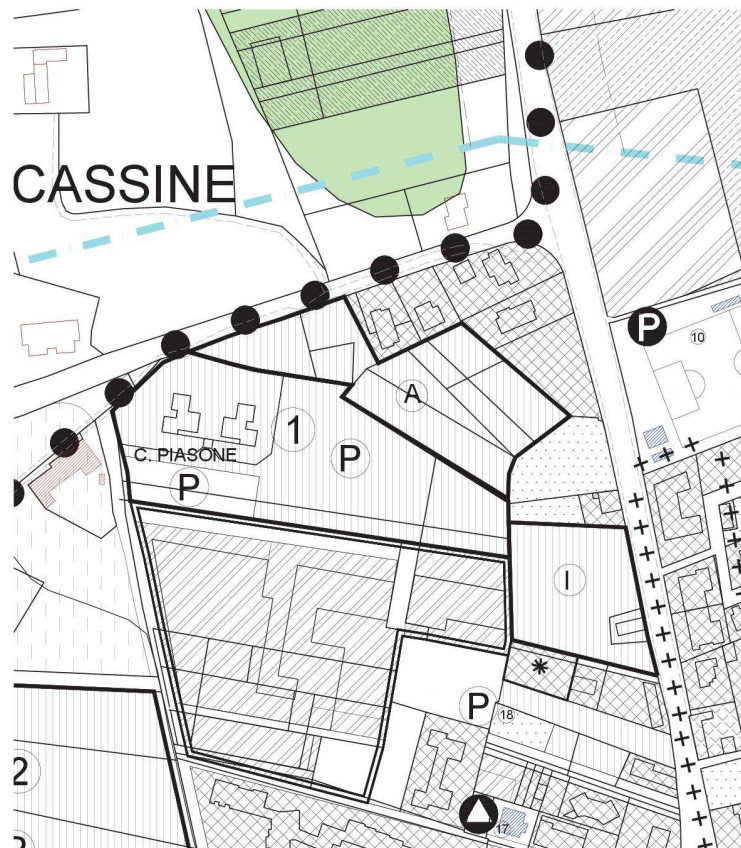
7) Allegati

Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

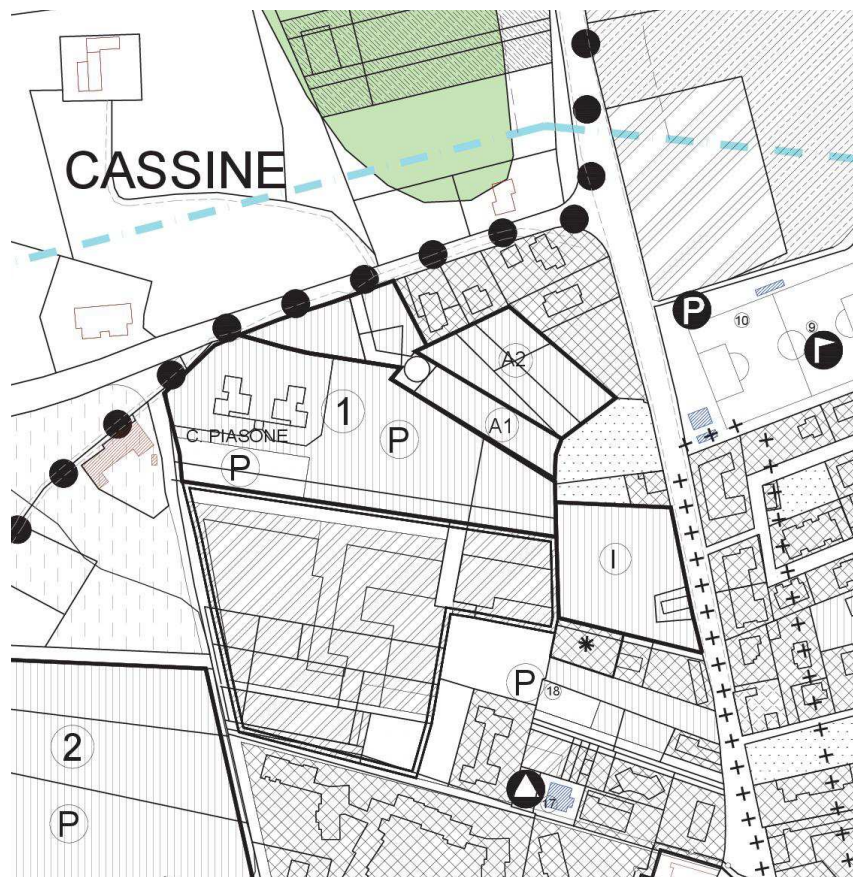
- Allegato 1: Estratti elaborati tavola 2 PRGC situazione vigente e situazione variata;
- Allegato 2 : Estratto scheda normativa situazione vigente e situazione variata

Allegato 1

Estratto PEC A " Cascina Piasone "situazione vigente:



Estratto PEC A " Cascina Piasone "situazione variata :



Allegato 2 Modifica scheda Normativa

Scheda normativa PEC A “ Cascina Piasone “ **situazione vigente**

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

Obiettivi:

consentire l’edificazione nel rispetto della morfologia urbana e realizzazione di nuova viabilità

Parametri urbanistici/edilizi:

- a) Superficie territoriale: mq 8170;
- 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) piani 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.8170	0.50mc/mq	4085	75 mc/abitante	54	25mq/abitante	mq. 1350	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 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 PEC A “ Cascina Piasone “ **situazione variata**

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 risolva 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.