

CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1 - Ambito di applicazione

Le presenti norme sono da considerare quali disposizioni particolari e prescrizioni edilizie ad integrazione e specificazione delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.

Art. 2 - Elaborati del piano particolareggiato

Il piano particolareggiato è composto dei seguenti elaborati:

- 1 - Relazione illustrativa
- 2 - Previsioni P.R.G.C. - Scala 1:2.000
- 3a - Planimetria generale - Zonizzazione - Scala 1:500
- 3b - Planimetria generale - Utilizzo superficie fondiaria - Scala 1:500
- 4 - Opere di urbanizzazione
- 5a - Progetto plano-volumetrico-Planimetria generale - Scala 1:250
- 5b - Progetto plano-volumetrico - Tipologie e volumetrie - Scala 1:500
- 5c - Progetto plano-volumetrico - Tipologie edilizie - Scala 1:200
- 5d - Progetto plano-volumetrico - Prospetti - Scala 1:200
- 6 - Elenco catastale proprietà comprese nel piano
- 7 - Norme di attuazione
- 8 - Inserimento piano particolareggiato nel P.R.G.C. - Scala 1:2.000

Art. 3 - Divisione in lotto

Il piano particolareggiato prevede che una parte dell'area di intervento sia suddivisa in quattro lotti edificabili con destinazione mista.

Ad ogni lotto edificabile compete una tipologia edilizia vincolante (art. 5 del presente regolamento). *Sopprimere dato 1*

Per la realizzazione delle attrezzature collettive e di interesse generale sono state individuate tre aree cui competono specifiche destinazioni: la prima adibita a parcheggio pubblico, la seconda a verde pubblico la terza ad uso pubblico.

Art. 4 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici sono quelle espressamente indicate nella tavola di progetto 3a), ma potranno essere ammesse anche residenze speciali quali, case albergo, case per studenti, comunità alloggio per anziani ecc.

I piani terra degli edifici di cui ai lotti 1, 2 3 accoglieranno esercizi commerciali ed artigianali, studi professionali ed uffici.

I primi piani degli edifici a torre hanno destinazioni terziarie. Tali attività potranno essere accolte, in ogni caso, purchè non arrechino molestia alcuna alle soprastanti abitazioni.

Art. 5 - Zone edificabili, prescrizioni particolari

La tipologia prevista per l'edificazione è caratteristica per ogni lotto di intervento e precisamente:

lotto 1 : fabbricato in linea di altezza a scalare da sette piani a quattro piani e fabbricato a blocco di tre piani dal piano di campagna artificiale con porticato ad uso pubblico.

lotto 2 : fabbricato in linea di cinque piani fuori terra con porticato ad uso pubblico.

lotto 3 : fabbricato a blocco per attività produttive (h. m.8) sormontato da due edifici a torre di cinque piani con interposto piano libero (h.mt.26.10)

lotto 4 : fabbricato in linea di cinque piani fuori terra.

Negli allegati 5c sono illustrate le soluzioni progettuali delle tipologie previste che risultano vincolanti.

Negli allegati 5b sono proposte soluzioni delle distribuzioni interne dei fabbricati e non sono vincolanti.

Gli assetti planovolumetrici, dotati delle quote essenziali, sono altresì indicati nella tavola 5a.

Nella successiva progettazione edilizia, l'osservanza di tali assetti godrà di una tolleranza planimetrica di 1 mt. per banda corrente lungo il perimetro del suolo degli edifici come rappresentati nelle tavole precedente elencate.

L'altezza dei fabbricati pertanto potrà essere corretta soltanto in diminuzione.

L'Amministrazione Comunale impone come scelta dei materiali per le finiture esterne degli edifici in aggiunta a quanto previsto dall'art.8 del regolamento l'uso del mattone paramano.

Le aree libere da edificazione di pertinenza dei lotti a piano terreno degli edifici di cui ai lotti 1 e 2 e destinati ad attività commerciali, artigianali e terziarie dovranno essere sistemati unitariamente con pavimentazione idonea al transito pubblico.

Gli spazi di collegamento tra gli edifici porticati e gli spazi pubblici avranno pavimentazione identica a quella di cui sopra, in modo da creare una stretta interdipendenza fisica e formale fra spazi coperti destinati ad uso pubblico e quelli destinati ad uso privato.

Gli spazi pertinenti la residenza che risulteranno liberi da costruzioni sono da adibirsi a verde ed a parcheggio privato e dovranno essere recintati a giorno su muretto di fondazione emergente dal suolo non oltre 30 cm. esclusivamente sui confini del lotto.

Tali recinzioni dovranno avere carattere di omogeneità secondo quanto previsto dall'art.8 delle presenti norme.

Gli spazi a verde dovranno essere sistemati a tappeto erboso e con la messa a dimora ad alto fusto su almeno 1/4 dell'area libera da edificazione e nella misura di 3 mq. per 90 mc.

Il verde e le alberature dovranno essere effettuate e mantenute in condizioni decorose a cura e spese degli aventi diritto alla edificazione.

Gli spazi a parcheggio privato dovranno essere dimensionati sulla base di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

L'organizzazione degli spazi liberi dei singoli lotti deve uniformarsi a quanto illustrato nell'allegato 3a (utilizzazione superficie fondiaria). *nella tavola 3a (Mod. a VR.4)*

A tal fine i progetti dovranno sempre comprendere lo studio di sistemazione dell'area verde privata di competenza e delle relative essenze arboree. Qualora gli aventi diritto alla edificazione non provvedano alla sistemazione dell'area verde di loro competenza entro un anno dal completamento delle opere edilizie di ogni singolo edificio, l'Amministrazione Comunale provvederà alla esecuzione dei lavori, quali risulteranno da progetto approvato a spese degli stessi, utilizzando a tal fine il deposito cauzionale all'uopo prestato in sede di convenzione. *SOSTI: 1*

Per ogni singolo lotto (fatto salvo il rispetto delle aree di superficie per parcheggio privato previste nell'allegato 3a) del piano particolareggiato) il numero dei posti macchina o box al coperto dovrà essere uguale almeno al numero delle abitazioni realizzate. *1*

L'edificazione dovrà avvenire sul sedime indicato nell'allegato 5a, secondo le prescrizioni (superficie coperta, numero dei piani, altezza, volume) contenute nelle tavole degli allegati e secondo le destinazioni d'uso dei piani terreni previste nel precedente art.4.

Art. 6 - Area di interesse pubblico

Su tali aree l'Amministrazione Comunale interverrà per realizzare le attrezzature di interesse pubblico illustrate nell'allegato 4 ed il costo di questi interventi sarà soddisfatto con i proventi degli oneri di urbanizzazione relativi alla edificazione prevista nel piano.

Le indicazioni progettuali relative alle attrezzature di interesse pubblico sono contenute negli allegati 3, 4, 5 e sono vincolanti per quanto concerne l'impostazione ambientale dell'intero complesso.

Art. 7 - Caratteristiche tecniche degli edifici

Il piano è impostato tenendo conto della rete di opere di urbanizzazione primaria esistente lungo la via Visconti e corso Indipendenza.

Si ipotizza l'uso di impianti di riscaldamento individuali alimentati a gas-metano. Eventuali ipotesi alternative che comportino costruzioni di centrali termiche dovranno necessariamente trovare una soluzione nei piani interrati dei fabbricati.

Art. 8 - Criteri di verifica della progettazione edilizia

Come già previsto all'art.4 del presente regolamento, è prevista una progettazione coordinata.

Tale obbligo comporta necessariamente una progettazione unitaria per tutti gli edifici; comporta inoltre che tutti i progetti di tali edifici presentino caratteri di omogeneità ed uniformità per quanto riguarda l'aspetto formale generale ed inoltre per quanto riguarda sia i particolari architettonici che i materiali.

Per questo motivo l'approvazione del primo progetto edilizio stabilirà di fatto le caratteristiche qualitative dell'intero intervento e quindi la sua approvazione dovrà essere oggetto di particolare ed

attenta valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e della sua Commissione Edilizia.

Art. 9 - Contributo di concessione

Supplemento VAR 1

L'entità del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione dovrà tenere conto dei costi stimati delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinati in via analitica e risultanti, di massima, dalla relazione finanziaria di cui all'allegato 1, con l'applicazione dei parametri stabiliti dal Comune in applicazione degli articoli 5 e 10 della legge 28.1.1977 n.10

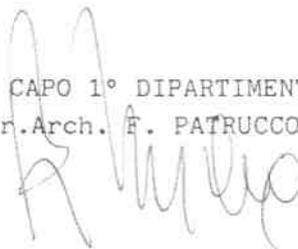
Dal citato allegato 1 si desume che tale contributo ammonta a f.42.000 al metro cubo di costruzione.

Con deliberazione del Consiglio Comunale si dovrà provvedere alla determinazione dei contributi predetti con riferimento alle singole destinazioni d'uso ed alle relative modalità di corresponsione degli stessi da regolarsi attraverso apposita convenzione.

Tale deliberazione potrà essere sottoposta a revisione sia a seguito dell'entrata in vigore di varianti al piano particolareggiato che per l'adeguamento dei costi delle opere di urbanizzazione a quelli di mercato.

Casale Monferrato,

IL CAPO 1° DIPARTIMENTO
(Dr. Arch. F. PATRUCCO)



IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE