

SCHEDA D'AREA N. 1

(introdotta con variante parziale n.2 approvata con DCC n. 48 del 19.12.2012)

Area di riferimento

Area "Buon Pastore" proprietà Comune di Gravellona Toce – C.T. foglio n. 6 mappali n. 910 – 911 – 912 – 913 - 829

Destinazione d'uso dell'area

Area per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale – art. 58bis NTA - struttura socio-sanitaria

Modalità di intervento

Permesso di Costruire Convenzionato (art. 49 c. 5 L.R. 56/77)

Dati quantitativi e Parametri di intervento

	parametro	quantità
– Superficie territoriale (St)		11.208 mq
– Superficie a spazi pubblici (Sp)	100% Sul	3.736 mq
– Superficie fondiaria (Sf = St - Sp)		7.472 mq
– Indice territoriale (It)	1,00 mc/mq	V = 11.208 mc
– Superficie utile lorda (Sul = V/3)		3.736 mq
– Rapporto di copertura (Rc = Sc/Sf)	40%	2.988 mq
– Altezza massima (H)		8,50 m
– Distanza dagli spazi pubblici (Ds)		5,00 m
– Distanza dai confini (Dc)		5,00 m
– Distanza tra le costruzioni (D)		10,00 m

Standard per servizi sociali

Le aree da destinare a standard per servizi sociali di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., andranno localizzate in sede di presentazione del progetto edilizio secondo le quantità definite al punto Sp della precedente tabella.

Le aree destinate alla viabilità veicolare e ciclo-pedonale, sono individuate nell'allegata scheda grafica.

La individuazione delle aree a spazi pubblici e l'impegno di cessione delle stesse alla proprietà o all'uso pubblico, andranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica, da sottoporre in bozza all'approvazione del Consiglio Comunale all'atto della presentazione della istanza per il rilascio del titolo abilitativo e da stipulare in forma di atto pubblico prima del rilascio del titolo medesimo.

Vincoli

- rischio idrogeologico: classe di rischio IIIb3 (c. 87-88-89-90 art. 60 NTA)
- rischio industriale: lotto interamente compreso nell'area di osservazione disciplinata dall'art. 71/bis della variante del PRGC di adeguamento al RIR

adottata in forma di progetto preliminare con DCC n. 5 del 8.2.2012 in salvaguardia ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 L.R. 56/77 e s.m.i.

- vincolo paesaggistico: area boscata art. 142, c. 1, lettera g), D.Lgs 42/2004
- vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923

Prescrizioni attuative e Indirizzi progettuali

Le tipologie edilizie previste andranno specificate in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento del Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- l'edificazione andrà subordinata ad uno studio di inserimento ambientale: con attenzione alla scelta dei caratteri tipologici, dimensionali e ai materiali costruttivi da utilizzare, che dovranno richiamarsi alla tradizione costruttiva locale e tenere in adeguato conto il contesto nel quale l'intervento andrà ad inserirsi, motivando adeguatamente le scelte progettuali in relazione alle considerazioni che il progettista dovrà operare sugli aspetti sopra richiamati;
- particolare attenzione andrà posta agli aspetti connessi al mantenimento e alla valorizzazione delle presenze di essenze arboree di pregio, che andranno documentate in sede progettuale a seguito di adeguati approfondimenti operati da tecnico specializzato;
- nel progetto della sistemazione delle aree verdi di cui al punto precedente, andranno altresì valutate adeguatamente gli interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico della prevista costruzione;
- le aree libere andranno anch'esse considerate nell'ambito del progetto con criteri di adeguatezza rispetto all'inserimento paesaggistico del complesso edilizio. Almeno il 30% della superficie fondiaria dovrà rimanere libera da interventi di impermeabilizzazione del suolo;

Al fine di permettere una via di esodo in caso di incidente che renda indisponibile il transito lungo la via di accesso principale, ciò in particolare in relazione alle condizioni di rischio derivanti dall'inclusione del lotto di intervento nell'area di osservazione della Ditta Galvanoplast (come risulta dal documento RIR approvato), in sede progettuale e nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare tra il soggetto attuatore e il Comune di Casale Corte Cerro, dovrà prevedersi la sistemazione viabile sul tratto di via Case Sparse – Fontanaccia che collega l'area con il Comune di Gravellona Toce, al fine di renderlo praticabile come via di esodo veicolare alternativa alla strada esistente.

Nell'ambito della convenzione da stipulare tra il Comune e il soggetto attuatore dovrà essere prevista e regolamentata, nelle modalità e nei tempi di attuazione, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, da contabilizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria forfettariamente determinati, nella misura e con le modalità previste dalla legge:

- opere di difesa spondale sul tratto a monte del Rio Gaggiolo in relazione alle condizioni di potenziale rischio derivante in caso di esondazione;
- infrastrutture di rete necessarie ad allacciare il fabbricato ai pubblici servizi (fognatura, tombinatura, acquedotto, gasdotto, rete elettrica, rete telefonica);

- infrastrutture viarie di accesso al lotto e di esodo in caso di incidente (v. paragrafo precedente), marciapiedi, parcheggi, illuminazione stradale;
- aree a verde pubblico.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alle problematiche acustiche, dovranno trovare riscontro, in fase di progettazione, le valutazioni previste dalla vigente disciplina in materia relativamente: alla valutazione del clima acustico, alla valutazione dell'impatto acustico delle attività soggette a verifica, al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.