



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. del 06/06/1989, N. 93-29164

Variante strutturale n. 3

(art. 17 c.4 L.R. 56/77 e s.m.i)

Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

NORME DI ATTUAZIONE

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. Piercarla Coggiola

I Progettisti:

Arch. Piercarla Coggiola

Arch. Simona Cane

Arch. Alessandro Oteri

Supporto tecnico e progettuale

Ing. Roberto Martinotti

Il Sindaco:

Federico Riboldi

Approvata con Delibera C.C. n. del

Il Segretario Generale:

Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato, 14.03.2024

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii

ARTICOLO UNICO

Le norme di attuazione del P.R.G.C., approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164 e successive varianti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e strutturali n.1 e n.2 nonché dalle modificazioni n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All'art.13.7 comma 1 aree sottocategoria Bp1 dopo l'ultimo allinea è aggiunto il seguente nuovo allinea:

- interventi di conservazione dello stato di fatto di edifici produttivi abbandonati espressamente individuati dal P.R.G.C., con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento della volumetria esistente e con mutamento della destinazione d'uso in residenziale, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. In ogni caso ad intervento ultimato la densità fondiaria dell'area trasformata non potrà superare 2,50 mc/mq. e garantire il rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17.

All'art.13.9 comma 3 dopo le parole "... dell'altezza degli edifici di mt. 20." è aggiunta la seguente specificazione: “, fatte salve altezze superiori nel caso di comprovate necessità tecniche, non risolubili con soluzioni progettuali alternative, relative ad attrezzature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'insediamento (ciminiere, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili silos, soluzioni automatiche per magazzinaggio intelligente, ecc.). In tale sede dovranno inoltre essere individuate le esigenze infrastrutturali e le misure ambientali compensative, la cui realizzazione è a carico dei proponenti dell'iniziativa, ed obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire.”

All'art. 14 numero 4) ultimo paragrafo le parole “..... altezza non superiore a mt 3,00” sono sostituite con “..... altezza non superiore a m. 4,00”

All'art.21 numero 21.6 ambito di intervento n.1: “aree via Sosso – salita Sant’Anna”, sono modificate le seguenti tabelle per la sola parte relativa ai subambiti 1C, 1D, 1H e aree fuori subambito.

Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

SUB-AMBITO	SUPERFICI (mq.)								
	territoriale	private	pubbliche					parco	totale (individuato interno subambito)
			viabilità	standards					
				Cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare			
1A	6.810	6.810	--	2.445	--	2.445	--	--	
1B	10.076	9.090	986	2.123	--	2.123	--	986	
1C	31.130	19.995	2.979	2.960	8.156	--	--	11.135	
1D	11.055	9.995	1.060	3.539	--	624 (1)	--	1.060	
1E	2.465	2.425	40	901	--	901	--	40	
1F	2.918	2.918	--	1.030	--	1.030	--	--	
1G	SOPPRESSO								
1H	SOPPRESSO								
fuori subambito	6.026	3.890	1.412	708	724	708	--	2.136	
fuori ambito (Fr1 ronzone)	--	--	--	--	4.826	--	--	--	
TOTALE	70.480	55.123	6.477	13.706	13.706	7.831	--	15.357	

NOTE: (1) di cui mq. 2.915 ceduti con convenzione rep. 65.997 del 29.01.2008 notaio Baralis Giorgio

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI					
	fondiaria		giardini privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	N. lotti nuovi	
	esistente	nuova			privato	peep	totale		min.	max
1A	--	6.810	--	6.810	3.405	--	3.405	0,50	3	4
1B	--	4.578	4.512	9.090	2.289	--	2.289	0,50	3	4
1C	10.085 (1)	9.697	213	19.995	4.848	--	4.848	0,50	6	8
1D	--	9.995	--	9.995	4.997	--	4.997	0,50	5	7
1E	--	2.425	--	2.425	1.212	--	1.212	0,50	1	2
1F	--	2.918	--	2.918	1.459	--	1.459	0,50	1	2
1G	SOPPRESSO									
1H	SOPPRESSO									
fuori sub-ambito	1.930	1.960	--	3.890	--	--	980	--	1	2
TOTALE	12.015	38.383	4.725	55.123	18.211	--	19.190	--	20	29

NOTE:

(1) Sulla superficie fondiaria esistente individuata nel sub-ambito 1C è ammessa la demolizione del fabbricato esistente. In tal caso gli interventi di ricostruzione, nel rispetto di quanto indicato nella successiva tabella "Parametri edilizi" e tav. 3f3 del P.R.G.C., non dovranno superare la densità fondiaria massima di 0,50 mc/mq e il numero minimo e massimo dei lotti rispettivamente pari a 5 e 8. Il rilascio delle concessioni edilizie è comunque subordinato all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologia comprensiva di indagini geologiche e geotecniche (redatte secondo i criteri del D.M. LL.PP 11.03.1988) mirate a definire nel settore di versante potenzialmente coinvolto dal dissesto esistente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere e realizzare gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

All'art.21 numero 21.6 ambito di intervento n.2: "aree di via Oggero", sono modificate le seguenti tabelle per la sola parte relativa al subambito 2D e aree fuori subambito.

Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

SUB- AMBITO	SUPERFICI (mq.)							
	territoriale	private	pubbliche				parco	totale (individuato interno subambito)
			viabilità	standards				
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare		
2A	36.990	18.134	--	12.741	4.067	8.674	14.789	18.856
2B Frp2	13.648	13.648	--	2.625 (1)	--	2.625 (2)	--	--
2B Fg	6.418	5.407	61	2.120 (3)	950	1.170 (4)	--	1.011
2B Cr1.1	1.634	1.626	8	1.106	--	1.106	--	8
2C	21.997	8.250	1.859	9.996	3.100	6.896	8.788	13.747
2D	SOPPRESSO							
2E	59.991	15.216	8.933	4.092	35.842	--	--	44.775
2F	38.119	--	--	--	--	--	38.119	38.119
2G	5.320	4.637	683	2.171	--	2.171	--	683
fuori subambito	37.731	22.033	11.444	--	4.254	--	--	15.698
TOTALE	221.848	88.951	22.988	34.851	48.213 (2) (4)	22.642 (2) (4)	61.696	132.897

NOTE:

- aree da cedere gratuitamente o da assoggettare ad uso pubblico afferenti la destinazione turistico-ricettiva all'aperto quantificati nella misura minima del 80% della superficie utile lorda di pavimento (S.U.L.) e in aggiunta mq. 2,50 per utente.
- di cui mq. 2.625 afferenti la destinazione turistico-ricettiva all'aperto
- aree da cedere gratuitamente o da assoggettare ad uso pubblico afferenti la destinazione terziaria (Fg) quantificati nella misura minima del 80% della superficie utile lorda di pavimento (S.U.L.).
- di cui mq. 1.170 afferenti la destinazione terziaria (Fg).

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI							
	fondiaria		giardini privati	totale	Volume (mc.) residenziale			Densità fondiaria max	S.U.L. Max. (mq.)	N. lotti		N. utenti max
	esistente	nuova			privato	peep	totale			min.	max	
2A	2.850	15.284	--	18.134	0	15.660	0	2	--	5	9	--
2B Frp2	--	13.648	--	13.648	--	--	--	--	2.500	1	1	250
2B Fg	--	5.407	--	5.407	--	--	--	--	2.650	1	1	--
2B Cr1.1	--	1.626	--	1.626	2.437	--	2.437	2	--	1	1	--
2C	--	8.250	--	8.250	21.997	--	21.997	3	--	2	2	--
2D	SOPPRESSO											
2E	11.052	3.217	--	14.269	--	7.700	7.700	3	--	1	1	--
		855	92	947	1.283	--	1.283	2	--	1	1	--
2F	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2G	--	2.743	1.894	4.637	4.743	--	4.743	2	--	1	2	--
fuori sub-ambito	20.017	-	2.016	22.033	--	--	--	--	--	--	--	--
TOTALE	33.919	51.030	4.002	88.951	42.800 (1)	23.360	66.160 (1)		5.150	13	18	250

NOTE:

(1) di cui mc. 7.810 nuova volumetria residenziale e mc. 4.530 volumetria residenziale esistente

Nella “Tabella Parametri edilizi: definizione tipologie edilizie costruttive” la riga specifica del subambito 2D è soppressa

All’art.21 numero 21.6 è aggiunto il nuovo ambito di intervento n.9: “via Vittime delle Foibe n.12 – strada Asti”

Obiettivi progettuali: Gli interventi previsti nelle aree di sottocategoria Bpr1 e per servizi pubblici comprese nell’ambito indicato, dovranno essere coordinati al fine di realizzare uno spazio di relazione, sufficientemente unitario, caratterizzato ed attrattivo, complementare all’area per servizi esistente immediatamente adiacente, onde assicurare la massima possibile integrazione e connessione tra i diversi spazi pubblici e privati e ammettere l’ampliamento della localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1 esistente, avente le caratteristiche di media struttura di vendita non superiore a mq. 1.150 con offerta alimentare e/o mista (M-SAM3) e superficie utile lorda di pavimento di massima mq. 1.714. Gli interventi previsti dovranno garantire la realizzazione delle soluzioni viabilistiche nonché la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici e a parcheggio funzionali all’insediamento nel rispetto di quanto previsto dall’art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell’art.49 comma 5° della stessa L.R. 56/77.

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste e previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standards urbanistici minimi relativi agli insediamenti commerciali ai sensi della L.R. 56/77 e della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., (realizzati al piano di campagna senza strutture pluripiano), le soluzioni e le quantità numeriche proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale ed edilizio che si vuole ottenere e pertanto in sede di progettazione esecutiva o di permesso di costruire potranno subire variazioni senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., ai fini di una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi. Restano a carico del soggetto proponente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a servizi pubblici (parcheggio e verde) in quanto funzionali alla attività commerciale.

Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

AMBITO	SUPERFICI (mq.)								
	territoriale	private	pubbliche					parco	totale (individuato interno subambito)
			viabilità	standards					
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare			
9	5.044	3.292 (1)	34	1.718	1.718 (2)	--	--	1.752 (2)	
TOTALE	5.044	3.292 (1)	34	1.718	1.718 (2)	--	--	1.752 (2)	

NOTE:

- (1) di cui mq. 374 di proprietà comunale. In sede di convenzione edilizia occorre definire i rapporti economici tra le varie proprietà a compensazione del vincolo a pubblici servizi afferenti la destinazione commerciale.
- (2) di cui mq. 1.017 di proprietà comunale a piano campagna senza strutture pluripiano

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI						
	fondiaria		giardini privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	S.U.L. Max. (mq.)	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	peep	totale			min.	max
9	2.359	933	--	3.292	8.600 (1)	--	8.600 (1)	--	1.714	1	1
TOTALE	2.359	933	--	3.292	8.600 (1)	--	8.600 (1)	--	1.714	1	1

NOTE:

- (1) La volumetria efferente il fabbricato sarà determinata in sede di permesso di costruire sulla base dell'effettivo utilizzo della superficie utile lorda di pavimento, previa integrale verifica del rispetto di utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art.15 delle presenti norme.

Parametri edilizi: definizione tipologie edilizie costruttive

ambito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.) (1)	N. piani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco mini-mo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private
9	Perimetrale chiusa a blocco	Art.13.6 nda	1	allineamenti esistenti	allineamenti esistenti	art.15 nda (2)

NOTE:

- (1) le altezze massime possono subire variazioni comunque non superiori a m. 1,00 per comprovate esigenze dovute alla orografia del terreno.
- (2) nelle aree verdi dovrà essere prevista la piantumazione di alberature, nel rapporto orientativo di 1 albero ogni mq.40 di superficie. E' ammessa la sosta temporanea di autovetture a condizione che la superficie sia realizzata in materiale permeabile e drenante di sicuro ed apprezzabile inerbimento (tipo erbablock, prato armato, ecc.). Nelle aree a parcheggio dovrà essere prevista la piantumazione di alberature, nel rapporto orientativo di 1 albero ogni mq. 100 di superficie.