CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con D.G.R. del 26/06/1989, N. 93-29164

Variante n. 24

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

Progetto Definitivo

NORME DI ATTUAZIONE

Casale Monferrato 28.06.2018
Il Responsabile del Procedimento
i Progettisti
il Sindaco
Adottato con delibera C.C. n. 15 del 28.03.2018
Approvato con delibera C.C. n. del
il Segretario Generale

P.R.G.C.

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 e strutturali n.1 e n.2 nonchè dalle modificazioni n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All'art. 11.3 sono aggiunte le seguenti sottocategorie d'aree:

"Cc: con preminente destinazione commerciale classificabile ai sensi dell'art.26, comma primo, sub. f) della L.R. 56/77 e s.m.i."

"Cd: con preminente destinazione direzionale

"Csc: con preminente destinazione a pubblici servizi afferenti le attività commerciali al dettaglio."

All'art. 12 lett.d) l'ultimo capoverso è così sostituito:

"Le attività commerciali al dettaglio costituiscono destinazione propria delle aree Bc e Cc. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

Le attività direzionali costituiscono destinazione propria delle aree Bd e Cd. "

Dopo l'art. 13.8 ter sono aggiunti i seguenti:

"13.8 quater - Aree Cc

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.3 delle presenti norme, sono ammessi gli interventi come nelle aree Bc, ma gli ampliamenti e le ricostruzioni di edifici ed impianti esistenti potranno avvenire con altezza non superiore a mt 20. Inoltre:
   - interventi di completamento su porzioni di territorio già parzialmente edificate nei limiti di un rapporto di copertura fondiario non superiore al 60%, altezza non superiore a mt 20. In ogni caso tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme sulla utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17, nonché garantire il recupero degli standards urbanistici di cui al precedente art.6 per le nuove superfici, tenendo conto delle preesistenze nell'intera area o cellula interessata. In caso di assenza o insufficienza della quota di dette aree a standards urbanistici all'interno del perimetro dell'area di intervento rispetto quella necessaria, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento del rilascio del titolo ad edificare. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento del rilascio del titolo ad edificare.
2. In ogni caso gli interventi dovranno garantire l'integrale rispetto delle norme particolari di cui al successivo articolo 19."

"13.8 quinquies - Aree Cd

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.3 delle presenti norme, sono ammessi gli interventi come nelle aree Bd, ed inoltre:
   - interventi di completamento su porzioni di territorio già parzialmente edificate o nuovo impianto su aree inedificate, nei limiti di un rapporto di copertura fondiario non superiore al 60%, indice fondiario di superficie non superiore a 0,45 mq./mq., altezza non superiore a mt 11 e non più di tre piani fuori terra. In ogni caso tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle norme sulla

utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17.

All'art. 13.16 aree <u>Fr1</u> è interamente soppressa la parte relativa alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative specifiche per le aree di sottocategoria Fr1 Cittadella;

All'art.13.16 aree <u>Ft</u> dopo l'ultimo comma è aggiunto il seguente comma:

"Per la specifica area valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative:

n.28 "impianti stradali di distribuzione carburante". Per tali impianti si rimanda alle specifiche disposizioni di cui al successivo articolo 17.2 bis.

All'art.13.16 aree Fg nel comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative per gli specifici complessi immobiliari, alla fine è aggiunto il seguente numero:

n. 34 "Nuovo edificio via monsignor Luigi Novarese": Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati con quanto indicato nell'ambito di intervento n.7 di cui al successivo articolo 21."

All'art.16.1 il numero 3.5 di elenco è così sostituito **"**Aree a rischio archeologico e paleontologico".

All'art. 16.3/3.2 comma primo, il quarto allinea è soppresso.

L'art. 16.3/3.4.2 viene e aggiornato e sostituito come segue:

"16.3/3.4.2 – Ambito dichiarato di notevole interesse pubblico denominato "Territorio delle falde collinari calcifere sulla sponda destra del Po riguardante i comuni di Coniolo e Casale Monferrato" ex D.M. 1.08.1985 (cosiddetto Galassino)

1. Tale ambito è sottoposto a tutte le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, articoli 136 comma 1 lett. c) e d)."

All'art.16 il punto 16.3/3.5 viene sostituito con quanto sotto riportato:

"16.3/3.5 - <u>Aree a rischio archeologico e paleontologico</u>

1. Il piano attraverso le proprie disposizioni persegue l'obiettivo di tutelare e valorizzare le preesistenze d'interesse archeologico e paleontologico, individuando le zone ove, per le condizioni di rischio, si rende opportuno sottoporre la attività edilizia a speciali norme urbanistico-edilizie.
2. A tal fine sono state individuate delle "zone di rischio archeologico e paleontologico" all'interno delle quali gli interventi dovranno rispettare, oltre tutte le condizioni già indicate negli artt. 13 e 16 delle presenti norme, anche le seguenti limitazioni di carattere generale e di carattere particolare:
   - <u>centro storico</u>: l'istruttoria di progetti che comportano opere di scavo dovrà essere coordinata con l'espressione di parere della Sopraintendenza Archeologica del Piemonte per l'analisi tecnica ed eventuali prescrizioni prima del rilascio dei titoli edilizi, al fine di concordare le modalità di esecuzione degli interventi, anche in previsione di possibili varianti progettuali a tutela dei reperti e di una loro eventuale valorizzazione in sito.
   - <u>aree a rischio archeologico</u>: gli interventi che modifichino porzioni di sottosuolo non ancora manomesse dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Sopraintendenza

Archeologica del Piemonte, in modo che la stessa Sopraintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze archeologiche.

- aree a rischio paleontologico: fermi restando gli obblighi di segnalazione di ogni scoperta paleontologica ai sensi dell'art.90 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. anche al di fuori delle aree vincolate, gli interventi connessi a cave, bonifiche agrarie e in genere opere di scavo che interessano il sottosuolo al di sotto dello strato agrario per una cubatura superiore a mc. 1.000, dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Sopraintendenza Archeologica del Piemonte, in modo che la stessa Sopraintendenza possa intervenire con valutazioni proprie prima del rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo dei lavori di scavo e di documentazione delle evidenze."

All'art. 17.2 bis comma terzo:

- dopo la lett.d) è aggiunta la seguente "e) parti del territorio comprese nelle zone di tutela A, B e C sottoposte a rischi connessi all'attività aeronautica."
- ultimo capoverso, dopo la lett.d) è aggiunta la lett. e).

All'art. 17.2 bis il comma sesto:

- il riferimento ".. D.G.R. 20.12.2004 n. 57-14404.." è aggiornato con ".. D.G.R. 7.07.2008 n. 35-9132"
- l'ultimo capoverso è così integrato: "Sono fatte salve le particolari disposizioni ed i divieti per gli impianti stradali esistenti posti all'interno delle zone di tutela sottoposte a rischi connessi all'attività aeronautica di cui al successivo art. 20.6 delle presenti norme"

All'art.19 comma 8 l'elenco puntato denominato "Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1" dopo la lettera a bis) è inserita la seguente:

"a ter) corrispondente all'area sita in via De Cristoforis e via Cabiati nel quartiere Oltreponte che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta come localizzazione L1 da parte degli operatori privati. Gli interventi edilizi sono subordinati, oltre all'osservanza delle norme del presente articolo, anche alle prescrizioni per le aree di sottocategoria Bpr1, Cpr1 di cui all'art.13.6 delle presenti norme."

All'art.19 comma 8 l'elenco puntato denominato "Localizzazioni urbano-periferiche non addensate di tipo L.2" è così modificato:

- al primo capoverso le lettere a) e b) sono così sostituite:

"a) corrispondente all'area di nuovo impianto sita in zona S.Bernardino della superficie territoriale complessiva di mq. 138.603 (di cui mq. 90.000 perimetrati nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale all'interno dei quali, alla data di adozione della variante n.24 del P.R.G.C., le previsioni insediative sono state completamente attuate previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi) individuata con accordo di programma ai sensi dell'art.14 della D.C.R 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.17-5736 del 9.10.2017 e sottoscritto dalla Regione Piemonte, Provincia di Alessandria e Comune di Casale Monferrato.

b) corrispondente all'area occupata da impianti produttivi dimessi da più di cinque anni sita in via Adam della superficie territoriale complessiva di mq. 38.980, individuata nel corso della vigenza dei

precedenti criteri di programmazione commerciale ed oggetto di progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) approvato con delibera del consiglio comunale n.57 del 19.12.2012."

- il primo periodo del secondo capoverso è così sostituito:

  "In ogni singola localizzazione gli interventi edilizi di nuovo impianto saranno eseguiti esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi con indicazione delle soluzioni progettuali alle esigenze infrastrutturali sottoindicate."

- al terzo capoverso la lettera a) è così sostituita:

  "a) zona S.Bernardino: in aggiunta alla rete viabile esistente, si prevede una nuova rotonda a carico del lotto confinante in prossimità all'intersezione di via Giovanni Paolo II con via Suor Maria Laura Mainetti."

All'art.20 al numero 20.5 al comma 3 Aree di "esclusione" terzo allinea oltre alle sottocategoria Ap, Bp è aggiunta anche la sottocategoria "Cp":

All'art.20 viene aggiunto il numero:

"20.6 - Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica (ex art. 707 comma 3° del Codice della Navigazione).

1. Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006 e del D.Lgs. n. 96 del 9/5/2005 e s.m.i., il Piano attraverso le proprie disposizioni persegue l'obiettivo di tutelare il territorio dai rischi connessi all'attività aeronautica individuando le zone ove, per le condizioni di pericolo, si rende opportuno sottoporre la attività edilizia a speciali norme urbanistico-edilizie.
2. A tal fine il P.R.G.C. individua le parti del territorio distinte in "zone di tutela", coerenti con il Piano di Rischio concertato con la competente Direzione Pianificazione e Progetti dell'ENAC, all'interno delle quali gli interventi dovranno rispettare, oltre tutte le condizioni già indicate negli artt. 13 e 16 delle presenti norme, anche le seguenti limitazioni di carattere generale e di carattere particolare.
3. In generale nelle zone di tutela A, B e C, sono vietati:
   - i nuovi insediamenti ad elevato affollamento quali centri commerciali di medie e grandi strutture di vendita, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva ecc., costruzioni di scuole, ospedali e, in generale obiettivi sensibili, attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione o danno ambientale.
   - i nuovi impianti stradali di distribuzione carburante.
4. In particolare per ciascuna zona di tutela:

   Zona di tutela A

   Le aree comprese in tale zona sono sottoposte a vincolo di inedificabilità per motivi legati al rischio connesso all'attività aeronautica.

   Per gli edifici isolati esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia di tipo "a", nonché di nuova costruzione di fabbricati accessori di cui al precedente art. 14 comma 4, purché finalizzati all'insediamento di attività che non determinano pericolo di incendio, esplosione o danno ambientale;

   Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati uso deposito attrezzi agricoli alle condizioni definite dall'art. 13.11 comma 11.

   Zona di tutela B

Sono ammessi gli interventi specificatamente indicati nel precedente articolo 13 per ciascuna sottocategoria d'uso del suolo a destinazione residenziale e non residenziale, in quanto ritenuti adeguati alle indicazioni della circolare ENAC APT-33 in data 30.08.2010.

Per gli impianti stradali di distribuzione carburante esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione dello stato di fatto. Sono vietati qualsiasi intervento costituente modifica dell'impianto comportante:

a) aggiunta di carburanti non precedentemente erogati;

b) variazione del numero di colonnine;

c) variazione del numero e/o della capacità di stoccaggio dei serbatoi;

d) detenzione e/o aumento di stoccaggio degli oli lubrificanti;

e) detenzione e/o aumento di stoccaggio degli oli esausti, del gasolio per uso riscaldamento dei locali degli impianti e di tutti gli altri prodotti non destinati alla vendita al pubblico.

La chiusura degli impianti stradali di distribuzione carburante esistenti, comporta lo smantellamento dell'impianto stesso ed il ripristino delle aree alla situazione originaria comprensiva di bonifica del suolo.

Zona di tutela C

Sono ammessi gli interventi specificatamente indicati nel precedente articolo 13 per ciascuna sottocategoria d'uso del suolo a destinazione residenziale e non residenziale, in quanto ritenuti adeguati alle indicazioni della circolare ENAC APT-33 in data 30.08.2010.

Per gli edifici scolastici esistenti sono ammessi interventi di conservazione dello stato di fatto con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette."

5. E' comunque fatta salva la procedura valutativa per i nuovi impianti/manufatti che, indipendentemente dall'altezza, ricadono all'interno del territorio comunale compreso nell'area circolare con centro sull'ARP (Airport Reference Point – dato rilevabile dall'AIP-Italia) e di raggio pari a m. 4.300.

All'art.20 viene aggiunto il numero:

"20.7 - Norme specifiche per le aree di salvaguardia del campo-pozzi di Terranova.

1. Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 152 del 11 maggio 1999, della L.R. 29 dicembre 2000 n. 61 e del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R, il Piano attraverso le proprie disposizioni persegue l'obiettivo di tutelare le acque destinate al consumo umano dai rischi connessi all'inquinamento, individuando le aree ove, per le condizioni di pericolo, si rende opportuno sottoporre la attività edilizia a speciali norme urbanistico-edilizie.
2. A tal fine il P.R.G.C. individua le aree di salvaguardia distinte in "zone di tutela assoluta ZTA", "zone di rispetto ristretta ZRR" e "zona di rispetto allargata ZRA", approvate con determinazione n. 50 del 19/02/2016 della Regione Piemonte - Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Settore Tutela delle acque, all'interno delle quali gli interventi dovranno rispettare, oltre tutte le condizioni già indicate negli artt. 13 e 16 delle presenti norme, anche i vincoli e le limitazioni d'uso rispettivamente elencati agli articoli 4 e 6 del Regolamento regionale approvato con D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R. e s.m.i."

All'art.21 numero 21.3 "Polo della Cittadella" comma primo, il terzo allinea è soppresso;

All'art.21 numero 21.6 ambito di intervento n.1: via Sosso – Salita Sant'Anna, sono modificate le seguenti tabelle relative ai subambiti 1A, 1C e "aree fuori subambiti":

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

SUB-AMBITO	SUPERFICI (mq.)							
	territoriale	private	pubbliche					
			viabilità	standards			parco	totale (individuato interno subambito)
				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	18.697	2.979	2.574	9.454	--	--	12.433
1D	11.055	7.080	1.060	2.502	2.915	--	--	3.975
1E	2.465	2.425	40	901	--	901	--	40
1F	2.918	2.918	--	1.030	--	1.030	--	--
1G	SOPPRESSO							
1H	11.377	9.152	2.225	2.703	--	2.703	--	2.225
fuori subambito	**4.066**	1.930	1.412	--	**724**	--	--	**2.136**
fuori ambito (Fr1 ronzone)	--	--	--	--	**1.192**	--	--	
TOTALE	79.897	**58.102**	8.702	14.285	14.285	9.202	--	**21.795**

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	
	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)	8.612	--	18.697	4.306	--	4.306	0,50	5	7
1D	--	7.080	--	7.080	3.540	--	3.540	0,50	3	5
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	--	7.629	1.523	9.152	3.814	--	3.814	0,50	3	6
fuori sub-ambito	1.930	--	--	1.930	--	--	--	--	--	--
TOTALE	12.015	40.052	**6.035**	**58.102**	20.025	--	20.025	--	19	30

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 relative ai subambiti 2E, 2F e "aree fuori subambiti":

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

SUB-AMBITO	SUPERFICI (mq.)							
	territorial	private	pubbliche					
			viabilità	standards			parco	totale
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare		(individuato interno subambito)
2A	36.990	18.134	--	12.741	4.067	8.674	14.789	18.856
2B	21.700	17.830	103	13.478	3.767	9.711	--	3.870
2C	21.997	8.250	1.859	9.996	3.100	6.896	8.788	13.747
2D	13.103	10.848	2.255	1.802	--	1.802	--	2.255
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	**49.543**	**24.965**	13.494	--	**11.084**	--	--	**24.578**
TOTALE	**246.763**	**99.880**	**27.327**	44.280	57.860	29.254	**61.696**	**146.883**

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	
	esistente	nuova			privato	peep	totale		min.	max
2A	2.850	15.284	--	18.134	12.340	15.660	28.000	1,50	5	9
2B	--	17.830	--	17.830	29.640	--	29.640	3,00	1	1
2C	--	8.250	--	8.250	21.997	--	21.997	3,00	2	2
2D	--	7.875	2.973	10.848	3.938	--	3.938	0,50	3	6
2E	11.052	3.217	--	14.269	--	7.700	7.700	3,00	1	1
		855	**92**	**947**	1283	--	1.283	1,50	1	1
2F	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2G	--	2.743	1.894	4.637	4.743	--	4.743	2,00	1	2
fuori sub-ambito	**21.509**	--	**3.456**	**24.965**	--	--	--	--	--	--
TOTALE	**35.411**	56.054	**8.415**	**99.880**	73.941	23.360	97.301		14	22

All'art.21 numero 21.6 ambito di intervento n.7: aree di via Sant'Anna – via XX Settembre – via Eccettuato, nel paragrafo "Obiettivi progettuali" sono soppressi i termini "……, residenziali e ….." inoltre sono modificate le seguenti tabelle relative al subambito 7B:

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

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)							
	territoriale	private	pubbliche					
			viabilità	standards			parco	totale
				cedere gratuitamente (0)	individuate interno subambito	monetizzare		(individuato interno subambito)
7A (1)	20.675 (3)	11.422	2.377	6.559 (6)	6.876 (6)	(0)--	--	9.253 (6)
7B (2)	13.978 (4)	**1.300**	1.566	**920 (10)**	**11.112** (7) **(9)**	--	--	**12.678** (7) **(9)**
TOTALE	34.653 (5)	**12.722**	3.943	**7.479**	**17.988** (8) **(9)**	--	--	**21.931** (8) **(9)**

NOTE: oltre quelle esistenti sono aggiunte

(9) di cui mq. 927 afferenti la destinazione terziaria (Fg) e mq. 10.185 afferenti la destinazione residenziale.

(10) afferenti la destinazione terziaria (Fg) quantificati nella misura minima del 80% della superficie utile lorda di pavimento (S.U.L.)

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI						
	fondiaria		giardi privati	totale	Volume (mc.)			Densit fondiaria max	**S.U.L. Max. (mq.)**	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	peep	totale			min.	max
7A	--	11.422	--	11.422	42.400 (1)	--	42.400 (1)	--		1	1
7B	--	**1.300**	--	**1.300**	**4.025 (1)**	--	**4.025 (1)**	--	**1.150**	1	1
TOTALE	--	**12.722**	--	**12.722**	**46.425**	--	**46.425**			2	2

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Sub ambito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.)	N.piani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco minimo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private (2)
7A	Perimetrale chiusa a blocco	11,00	3	Lato nord: obbligatorio filo su via XX Settembre anche mediante quinta muraria a copertura del manufatto commerciale/ terziario	m. 3,00	art.15 nda
7B	**In linea**	**7,50**	**2**	minimo m.5,00	m. 5,00	art.15 nda

All'art.21 numero 21.6 ambito di intervento n.8: aree di piazza Venezia – ex mercato ortofrutticolo" è sostituito l'intero dettato normativo come segue:

Obiettivi progettuali:

La vicinanza con il centro storico urbano rende queste aree strategiche per il futuro assetto urbano e viabile della città proponendone la riorganizzazione edilizia, territoriale ed infrastrutturale mirata alla regimentazione del transito veicolare di attraversamento e l'integrazione dei servizi pubblici e privati diretti alla popolazione.

La parte del territorio regolamentata dal presente ambito, caratterizzata dalla compresenza di interventi edificatori pubblici e privati strettamente integrati tra loro di varia natura e destinati ad una pluralità di funzioni terziarie/commerciali/servizi, ad opere di urbanizzazione primaria, ad infrastrutture urbane, ammette indicativamente i seguenti insediamenti:

a) localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1 (subambito 8A) media struttura vendita con offerta extralimentare M-SE3 di mq. 1000 circa, superficie lorda di pavimento di circa mq. 1.500.

b) attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato (subambito 8B) in cui sono ammesse varie destinazioni d'uso nel rispetto del precedente articolo 12, distribuite su una superficie lorda di pavimento massima di mq. 4.500 per complessivi mc. 15.750 circa.

c) attrezzature ed impianti di carattere speciale (subambito 8C) quali la nuova caserma per l'Arma dei Carabinieri funzionalmente costituita da due corpi di fabbricato: uno per le attività logistico-operative, comando compagnia e camerate truppa e l'altro residenziale per gli alloggi ufficiali aventi cubatura

complessiva è di circa mc. 11.000 fuori terra, e altezze massime di m. 11,00 (3 piani f.t.) per la parte logistico-operativa e di m. 17,50 (5 piani f.t.) per la parte residenziale.

Gli interventi previsti dovranno essere strettamente coordinati ed integrati al fine di garantire la realizzazione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete esistente nonché la formazione degli spazi da destinare a pubblici servizi e a parcheggio funzionali ad ogni insediamento commerciale 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. e la cui realizzazione è obbligatoria ai fini delle rispettive aperture. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 4° della L.R. 56/77.

In particolare le esigenze infrastrutturali, a carico del singolo subambito, obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire sono:

- SUBAMBITO 8A

  a) rotatoria in prossimità dell'attuale via Martinotti, la cui esecuzione dovrà necessariamente essere successiva alla realizzazione della nuova viabilità meglio specificata al successivo punto b). Fino alla realizzazione delle soluzioni viabilistiche previste e fermo restando l'obbligo del successivo adeguamento degli accessi carrai, è consentito l'accesso provvisorio al subambito 8A dalla rete viabile esistente.

- SUBAMBITO 8B

  b) nuova viabilità sulla area comunale ex "mercato ortofrutticolo" quale collegamento tra piazza XXV Aprile e viale S.Martino, comprensiva della rotatoria di accesso all'area di insediamento di sottocategoria Fg, con esclusione della rotatoria di cui al precedente punto a);

  c) opere di risanamento e di sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento compresa la demolizione dei fabbricati comunali esistenti denominati "ex mercato ortofrutticolo".

In alternativa alla realizzazione diretta da parte dei soggetti proponenti, al fine di garantire il completamento delle opere infrastrutturali previste, il Comune si riserva la facoltà di eseguire in tutto o in parte tali opere, provvedendo al recupero delle spese sostenute al momento:

- della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio del permesso di costruire per il subambito 8A. L'importo sarà pari al costo complessivo delle opere a carico sulla base del progetto redatto nel rispetto del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

- della stima del probabile valore di mercato dell'area da alienare, per il subambito 8B.

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste e previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standard urbanistici minimi relativi a ciascun insediamento commerciale ai sensi della L.R. 56/77 e della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., 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. Nel rispetto di tali principi sono ammesse anche differenti distribuzioni delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale dell'insediamento, a condizione che il fabbisogno complessivo di parcheggio e standard urbanistici, non sia superiore alla dotazione individuata nel subambito di riferimento.

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

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)					
	territoriale	private	pubbliche			
			viabilità	standards	parco	totale

				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare		(individuato interno subambito)
8A	5.375	2.887 (1)	--	1.200 (0)	2.488 (2)	1.200 (0)	--	2.488 (2)
8B	7.913	4.313	--	3.600 (4)	3.600 (3)	--	--	3.600 (3)
8C	5.098	4.272	--	--	826	--	--	826
Fuori subambito	9.492	--	4.087	--	5.405	--	--	9.492
TOTALE	27.878	11.472	4.087	4.800	12.319	--	--	16.406 (2) (3)

NOTE:

(0) individuate su aree 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.

(1) di cui mq. 162 di proprietà comunale

(2) di cui mq. 1.200 afferenti la destinazione commerciale a piano campagna senza strutture pluripiano.

(3) di cui mq. 3.600 afferenti la destinazione terziaria (Fg) a piano campagna senza strutture pluripiano.

(4) afferenti la destinazione terziaria (Fg) quantificati nella misura minima del 80% della superficie utile lorda di pavimento (S.U.L.)

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI						
	fondiaria		giardini privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	S.U.L. Max. (mq.)	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	pepp	totale			min.	max
8A	2.242	645	--	2.887	7.500 (1)	--	7.500 (1)	--		1	1
8B	--	4.313	--	4.313	15.750 (1)	--	15.750 (1)	--	4.500	1	1
8C	--	4.272	--	4.272	11.000 (1)	--	11.000 (1)	--		1	1
Fuori subambito	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
TOTALE	2.242	9.230		11.472	34.250		34.250			3	3

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

Subambito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.) (1)	N. piani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco minimo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private
8A	Perimetrale chiusa a blocco	11,00	3	minimo m. 5,00 in caso di demolizioni e ricostruzioni; allineamenti esistenti in caso di ristrutturazione	m. 3,00 in caso di demolizioni e ricostruzioni; allineamenti esistenti in caso di ristrutturazione	art.15 nda (2)
8B	Perimetrale chiusa a blocco	11,00	3	minimo m. 5,00	m. 1,50	art.15 nda
8C	Perimetrale chiusa a blocco	17,50	5	minimo m. 5,00	m. 1,50	art.15 nda

NOTE: 1) le altezze massime possono subire variazioni comunque non superiori a m. 1,00 per comprovate esigenze dovute alla orografia del terreno.

2) sulle aree verdi è 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.).

Prescrizioni edilizie di carattere compositivo-estetico

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici di nuova costruzione, particolare attenzione dovrà essere data alla tipologia costruttiva, agli elementi architettonici e di finitura delle facciate prospettanti su piazza Venezia. In particolare:

a) murature

Le facciate dovranno essere intonacate a civile e verniciate. Sono preferibili tinte legate alla consuetudine estetica tradizionale, di gradazione tenue evitando eccessi di intensità e comunque valutando in modo attento le relazioni cromatiche che si creano con gli edifici limitrofi. Non sono ammessi serramenti, portoni, cancelli ecc. in alluminio anodizzato. Tali elementi dovranno essere verniciati o mantenuti color legno naturale.

Sono inoltre ammesse facciate in materiali di recente applicazione con costi di manutenzione contenuti ed alte prestazioni tecnologiche come alluminio preverniciato, ferro verniciato o trattato, cor-ten, inox, nonché specchiature con vetri bassi emissivi aventi adeguato isolamento acustico e termico, nonché sistemi di schermature dall'irraggiamento solare tipo brise-soleil, tettucci o similari in alluminio preverniciato o legno.

b) sporti

Non sono ammessi balconi e logge incassate sulle facciate prospettanti su piazza Venezia.

Eventuali corpi aggettanti (elementi decorativi, cornici, davanzali, soglie, copertine, gocciolatoi, zoccolature, inferiate, vetrine) dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.56 comma 2 lett.c) e lett.d) del regolamento edilizio comunale.

c) *impianti tecnologici*

Gli spazi e volumi necessari per gli impianti tecnologici (approvvigionamento idrico, condizionamento, climatizzazione, riscaldamento, distribuzione energia elettrica, ecc.) dovranno essere realizzati all'interno delle strutture esistenti. Eventuali elementi o parti degli impianti tecnologici, necessariamente da collocare all'esterno, sono da considerarsi elementi della costruzione e la loro realizzazione dovrà essere architettonicamente inserita nell'immobile principale sia per aspetto formale sia per compatibilità dei materiali."

d) aree a parcheggio

Le aree destinate a parcheggio (pubblici e privati) dovranno essere realizzate con sistemi di pavimentazione semipermeabili inverditi (es. autobloccanti forati) e prevedere la messa a dimora di specie arbustive e arboree autoctone tra i vari stalli in modo da garantire l'ombreggiamento.