



C i t t à d i C a s a l e M o n f e r r a t o

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 5/12/1977, n. 56 art. 17

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. DEL 06/06/1989, N. 93-29164

VARIANTE N. 12

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 15.06.2005

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 30 marzo 2005

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

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 successiva varianti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e dalla modificazioni n.1, 2 e 3 ex art.17 comma 8° della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All'art.13.16 paragrafo "Fg" lo specifico comma valido per il complesso immobiliare n.32 è così sostituito:

n.32 "C.na S.Bernardino": Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati da progetto unitario al fine di realizzare un nucleo funzionalmente integrato. In particolare gli interventi di trasformazione possono prevedere la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, nel rispetto del corretto uso di materiali tradizionali finalizzati all'evidenza dell'origine rurale del complesso, della tipologia edilizia costruttiva (corte chiusa) e della conservazione della parte del muro perimetrale ritenuta di meritevole pregio architettonico (portale con stemma). Sono ammesse anche integrazioni e ricomposizioni volumetriche al fine di favorire l'integrale recupero degli immobili esistenti e la creazione di sala congressi. Dette integrazioni volumetriche non devono deturpare l'assetto formale e tipologico del complesso edilizio, ed essere contenute entro la misura massima del 10% del volume edificato. In ogni caso l'altezza massima non può essere superiore a m.11 con non più di 3 piani fuori terra.

All'art.13.16 paragrafo "Fr" dopo l'ultimo comma è stato aggiunto il seguente comma:

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

Fr1 Cittadella

Fermo restando quanto stabilito sull'obbligo della preventiva formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, gli interventi edilizi previsti per le destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti a), b) e c) finalizzati alla formazione di locali servizi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) nonché della nuova caserma dell'Arma dei Carabinieri come di seguito specificato, sono ammessi nel rispetto del limite del rapporto di cubatura territoriale non superiore a 0,20 mc/mq. compresi i volumi preesistenti, da valutare sul complesso della superficie interessata.

In sede di progetto del piano esecutivo, dovranno essere definiti i parametri d'intervento e la localizzazione di aree, da intendersi ai fini dell'art. 11.5 delle presenti norme di sottocategoria Ft, da destinare rispettivamente a:

- a) nuova caserma dell'Arma dei Carabinieri nel rispetto della densità fondiaria non superiore ai 5,00 mc/mq. e dell'altezza massima di m. 20 e 5 piani fuori terra.
- b) impianti tecnologici di interesse generale per la produzione e distribuzione di energia e/o teleriscaldamento nel rispetto dell'altezza massima di m. 20.

In ogni caso tali interventi dovranno avvenire nel 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.

Per tutti gli altri interventi, gli edifici destinati a locali servizi (spogliatoi, locali di ristoro, abitazioni custodi, ecc.) non possono superare le altezze massime m.7,50 e 2 piani fuori terra.

L'art.21.5 "Polo del Valentino 2" è integralmente soppresso.

All'art.21.6 è stato aggiunto il nuovo ambito di intervento n.6:

AMBITO DI INTERVENTO N.5: POLO DEL VALENTINO 2

Obiettivi progettuali: Gli interventi previsti nelle diverse aree di sottocategoria Cr2.1 e per servizi 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 servizi e spazi pubblici e privati anche con la continuità di percorsi pedonali protetti; realizzare un collegamento viario organico tra via Bligny, v.le Marchino e Largo Minatori.

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

SUB AMBIT	SUPERFICI (mq.)								
	territorialee	private	pubbliche					parco	totale (individuato interno subambito)
			viabilità	standards					
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare			
5A	4.214	2.648	353	1.258	1.213	45	--	1.566	
5B	3.545	2.322	403	1.058	820	238	--	1.223	
5C	4.486	2.825	343	1.339	1.318	21	--	1.661	
5D	2.830	1.391	290	845	1.149	--	--	1.439	
TOTALE	15.075	9.186	1.389	4.500	4.500		--	5.889	

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBIT	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI					
	fondiaria		giardini privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	N. lotti	
	esistente	nuova			privato	peep	totale		min.	max
5A	--	2.648	--	2.648	4.214	--	4.214	3,00	1	2
5B	--	2.322	--	2.322	3.545	--	3.545	3,00	1	2
5C	--	2.825	--	2.825	4.486	--	4.486	3,00	1	2
5D	--	1.391	--	1.391	2.830	--	2.830	3,00	1	2
TOTAL	--	9.186	--	9.186	15.075	--	15.075	3,00	1	2

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Tipi di fabbricazione ammessi	In linea plurifamiliare con possibilità di corpi distaccati a distanza pari alla altezza dei fianchi prospettanti e comunque min. m.10
Altezza massima (salvo casi particolari dovuti alla orografia terreno)	m. 13,50
Numero piani massimo	4
Distanza minima tra fabbricati (nel caso di edifici separati)	minimo m.10 o pari alla altezza
Allineamento delle fronti dal filo viabilità o aree pubbliche	min. m. 5,00
Distacco minimo dei fabbricati dai confini del lotto	m. 5,00
Aree verdi e parcheggio private	vedi art.15 N.d.A

NOTE: I materiali esterni consigliati sono il laterizio, nella forma di mattone a vista e decorativo, e l'intonaco a civile. Non sono ammessi serramenti, portoni, cancelli ecc. in alluminio anodizzato.

All'art.21 il numero 21.6 ambito di intervento n.2: aree di via Oggero, sono sostituite le seguenti tabelle:

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

SUB-	SUPERFICI (mq.)
------	-----------------

AMBITO	territoriale	private	pubbliche					
			viabilità	standards			parco	totale (individuato interno subambito)
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare		
2A	36.990	18.134	--	12.741	4.067	8.674	14.789	18.856
2B	21.700	12.888	2.435	13.478	6.377	7.101	--	8.812
2C	21.997	8.250	1.859	9.996	3.648	6.348	8.240	13.747
2D	16.213	7.875	3.508	1.802	4.830	--	--	8.338
2E	61.984	25.545	12.438	12.862	24.001	--	--	36.439
2F	37.575	--	--	--	10.947	--	26.628	37.575
2G	5.077	2.743	705	2.171	1.629	542	--	2.334
fuori subambito	48.942	22.779	15.036	--	11.127	--	--	26.163
TOTALE	250.478	98.214	35.981	53.050	66.626	22.665	49.657	152.264

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	--	12.888	--	12.888	29.640	--	29.640	3,00	1	1
2C	--	8.250	--	8.250	21.997	--	21.997	3,00	2	2
2D	--	7.875	--	7.875	3.938	--	3.938	0,50	3	6
2E	11.037	10.244	--	21.281	--	21.885	21.885	3,00	2	4
		4.264	--	4.264	6.396	--	6.396	1,50	3	5
2F	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2G	--	2.743	--	2.743	4.743	--	4.743	2,00	1	2
fuori sub- ambito	20.712	--	2.067	22.779	--	--	--	--	--	--
TOTALE	34.599	61.548	2.067	98.214	79.054	37.545	116.599		17	29

Parametri edilizi: definizione tipologie edilizie costruttive

Subambito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.)	N.pian i max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco mini- mo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private
2A	Isolata o binata plurifamiliare	10,50	3	minimo m.3,00.	A confine (fronte binato) oppure m.5,00	art.15 nda
2B	Perimetrale chiusa plurifamiliare con possibilità di corpi distaccati a distanza pari alla altezza dei fianchi prospettanti e comunque min. m.10.	10,50	3	Lato nord: obbligatorio filo su via oggero. Lato sud: obbligatorio parallelo nuova viabilità a distanza min. m.5,00	m.5,00	art.15 nda
2C	In linea plurifamiliare con possibilità di corpi distaccati a	10,50 corpo	3	Obbligatorio parallelismo rispetto confine area	m.5,00	art.15 nda

	distanza pari alla altezza dei fianchi prospettanti e comunque min. m.10	interno 13,50 testate	4	Csr24 a distanza minima m.5,00		
2D	Isolata unifamil. o binata bifamil.	7,50	2	minimo m.10,00.	m.5,00	art.15 nda
2E peep	In linea plurifamiliare	10,50	3	minimo m.5,00	m.5,00	art.15 nda
2E no peep	Isolata o binata plurifamiliare	10,50	3	minimo m.5,00	A confine (fronte binato) oppure m.5,00	art.15 nda
2F	Conservazione edificio esistente secondo le modalità di cui all'art.13 e successivi delle N.d.A.					
2G	Isolata o binata plurifamiliare	10,50	3	m. 10,00 obbligatorio	A confine (fronte binato) oppure m.5,00	art.15 nda
Fuori subambiti	Conservazione edifici esistenti secondo le modalità di cui all'art.13 e successivi delle N.d.A.					