



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. 17

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI, 19 marzo 2009

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

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, 12, 13, 14, 15 e 16 e dalle modificazioni n.1, 2, 3 e 4 ex art.17 comma 8° della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

L'art.21.8 "Via XX Settembre e via Eccettuato (e aree limitrofe perimetrate sulla cartografia di piano)." è integralmente soppresso.

All'art.21 il numero 21.6 ambito di intervento n.2: aree di via Oggero, è soppressa la lettera b)

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

AMBITO DI INTERVENTO N.6: AREE DI VIA XX SETTEMBRE - VIA ECCETTUATO

Oltre all'osservanza delle prescrizioni di intervento per le aree di sottocategoria Cr2.1 di cui all'art.13.5 delle presenti norme, potrà essere realizzato un volume residenziale aggiuntivo massimo di mc. 3405. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare i 5 mc/mq. e l'altezza di m. 11,00 con 3 piani fuori terra.

Obiettivi progettuali: La vicinanza con la piazza Castello e la confinante area "Cofi" rende strategica questa porzione di territorio per il futuro assetto urbano e viabile della città. La sua localizzazione costituisce un ruolo centrale non solo per le relazioni urbane legate al trasferimento e al passaggio del cittadino, ma anche per le premesse di una valorizzazione relazionale e urbana del vicino Castello con l'allontanamento del transito e della sosta veicolare dalla omonima piazza. 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 e alla nuova viabilità individuate nell'ambito di intervento n.3 "area Cofi" immediatamente adiacente, e assicurarne la massima possibile integrazione e connessione tra i diversi servizi e spazi pubblici e privati anche con la continuità di percorsi pedonali protetti. Particolare attenzione dovrà essere data alla tipologia costruttiva, agli elementi architettonici e di finitura delle facciate degli edifici esistenti e/o di nuova costruzione da coordinarsi con quelli storici delle cortine edilizie esistenti di p.za Castello

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		
6B	9.052	4.258	929	6.483 (1)	3.865 (2)	2.618	--	4.794
6A	920	624	296	970	--	970	--	296
fuori subambito	2.157	--	919	--	1.238	--	--	2.157
TOTALE	12.129	4.882	2.144	7.453	5.103	3.588	--	7.247

NOTE:

- (1) di cui fabbisogno aree servizi afferenti la destinazione residenziale mq. 3.925; fabbisogno aree servizi afferenti la destinazione terziaria mq. 2.558;
- (2) di cui aree servizi a copertura fabbisogno afferente la destinazione residenziale mq. 1.307; aree servizi a copertura fabbisogno afferente la destinazione terziaria mq. 2.558;

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI					
	fondiar esistent e	nuova	giardini privati	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	N. lotti	
					privato	peep	totale		min.	max
6B	--	4.258	--	4.258	21.290 (1)	--	21.290 (1)	5,00	1	1
6A	--	624	--	624	3.077	--	3.077	5,00	1	1
fuori subambito	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
TOTALE	--	4.882	--	4.882	24.367	--	24.367	3,00	2	2

NOTE:

- (1) di cui volumetria afferente la destinazione residenziale mc.12.457; volumetria massima afferente la destinazione terziaria mc.8.833. La volumetria effettiva efferente la destinazione terziaria sarà determinata in sede di permesso di costruire previa verifica del rispetto integrale degli standard di utilizzazione della superficie fondiaria di cui al precedente art.15 delle presenti norme e degli standard urbanistici per nuovi insediamenti terziari determinati nella misura di mq. 2.558 ai sensi dell'art.6 delle presenti norme, in base alla effettiva destinazione d'uso (commerciale o direzionale) e relativa superficie utile lorda di pavimento progettata ;

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Subamb ito	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
6B	Perimetrale chiusa plurifamiliare con possibilità di corpi distaccati a distanza pari alla altezza dei fianchi prospettanti e comunque min. m.10.	11,00	3/	Lato nord: obbligatorio filo su via XX Settembre Lato sud: obbligatorio parallelo nuova viabilità a distanza min. m.3,00	m.3,00 salvo i fronti ammessi a confine espressamente indicati nella tavola 3f	art.15 nda
6A	In linea plurifamiliare	11,00	3	distanza minima m.3,00 salvo lato nord: obbligatorio filo su via XX Settembre	m.3,00 salvo i fronti ammessi a confine espressamente indicati nella tavola 3f	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

Prescrizioni edilizie di carattere compositivo-estetico (riferiti all'intero ambito di intervento)

L' intervento edilizio essendo in area confinante con il Centro Storico, dovrà proporre caratteri architettonici compatibili, per quanto non necessariamente mimetici, con la tipologia dei fabbricati di antico impianto circostanti e/o di quelli da demolire, proponendone gli elementi tradizionali quali forature e ritmi compositivi. In particolare, fatto salvo il precedente art. 16.3/3.3.1 lett. a), per quanto compatibile con il presente articolo:

a) coperture

La tipologia della copertura, il numero delle falde, la loro pendenza, vanno mantenuti simili ai fabbricati contermini, tranne che per la copertura dell'edificio a destinazione terziaria che potrà essere di tipo piano, con esclusione di manti in asfalto o in cemento.

b) 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.

c) sporti

Non sono ammessi balconi e logge incassate sulle facciate prospettanti su spazi pubblici. I balconi aggettanti su suolo privato dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali, secondo quanto prescritto al precedente art. 16.3/3.3.1.

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.

d) 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..