



CITTÀ DI  
**CASALE MONFERRATO**

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. 20

PROGETTO DEFINITIVO

## NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 02.05.2012

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, 16, 17, 18 e 19 nonchè dalle modificazioni n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 ex art.17 comma 8° della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

**Art.21.6** sono soppressi gli ambiti di intervento n.3 “Area Cofi” e n.6 “Aree di via XX Settembre - via Eccettuato”

**Art.21.6** è aggiunto il nuovo ambito di intervento n.7:

**AMBITO DI INTERVENTO N.7: AREE DI VIA SANT’ANNA – VIA XX SETTEMBRE - VIA ECCETTUATO**

Obiettivi progettuali: La vicinanza con la piazza Castello rende strategica questa porzione di territorio per il futuro assetto urbano e viabile della città con l’allontanamento del transito e della sosta veicolare dalla omonima piazza. La parte del territorio regolamentata dal presente ambito, caratterizzata dalla compresenza di interventi edificatori destinati a pluralità di funzioni, residenziali e terziarie/commerciali, ad opere di urbanizzazione primaria, ad infrastrutture urbane, ammette l’insediamento di una localizzazione commerciale urbana non addensata di tipo L1, avente le caratteristiche di media struttura di vendita non superiore a mq. 2.500 con offerta alimentare e/o mista (M-SAM4) e superficie lorda di piano di circa mq. 6.230. Gli interventi previsti nelle diverse aree dovranno essere strettamente coordinati al fine di garantire la realizzazione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale sottodicate nonchè la formazione degli spazi da destinare a pubblici servizi 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. e la cui realizzazione è obbligatoria ai fini della sua apertura. Ai sensi dell’art. 26 commi 7° e successivi 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.

In particolare le esigenze infrastrutturali, la cui realizzazione è a carico dei soggetti proponenti le iniziative commerciali, obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire sono:

- a) ridefinizione geometrica delle attuali rotonde rispettivamente all’intersezione tra viale lungo Po e via XX Settembre e all’intersezione tra via S.Anna, c.so Manacorda e via Eccettuato con integrazione di nuova rotonda (sistema a biella) di minori dimensioni in modo da raccordare l’inserimento della nuova viabilità trasversale;
- b) realizzazione di nuova rotonda in prossimità di via Eccettuato;
- c) realizzazione della nuova viabilità sulla area comunale ex “cofi” quale collegamento del v.le Lungo Po con salita S.Anna e via Buozzi;
- d) realizzare di due mini-rotonde urbane agli estremi del ponte sul canale Lanza in prossimità di via Buozzi e salita S.Anna;
- e) chiusura al traffico di via XX Settembre nel tratto in prossimità di p.zza Castello;
- f) la nuova rotonda tra viale Lungo Po, viale Gramsci e viale Marconi;
- g) le opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde) strettamente afferenti la destinazione commerciale da realizzare in struttura pluripiano.

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste nonchè il rispetto della capacità insediativa massima e della misura delle aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale indicate, 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, previa verifica del fabbisogno di parcheggio e standard urbanistici minimi relativi all’insediamento

commerciale ai sensi della L.R. 56/77 e della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., potranno subire variazioni senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C., per una migliore aderenza alle situazioni effettivamente in atto, una più efficace rispondenza agli obiettivi progettuali o una più razionale fattibilità economica degli interventi.

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 (0)	individuate interno subambito	monetizzare			
7A (1)	20.675 (3)	11.422	2.377	6.559 (6)	6.876 (6)	(0)--	--	9.253 (6)	
7B (2)	13.978 (4)	2.227	1.566	2.068	10.185 (7)	--	--	11.751 (7)	
TOTALE	34.653 (5)	13.829	3.943	8.627	17.061 (8)	--	--	21.954 (8)	

NOTE:

- 0) se individuate su aree di proprietà private. In sede di convenzione edilizia occorre definire i rapporti economici tra le varie proprietà a compensazione dei vincoli a pubblici servizi afferenti la destinazione commerciale.
- 1) afferente la destinazione terziaria/commerciale
- 2) afferente la destinazione residenziale
- 3) di cui mq. 16.575 in superficie e mq. 4.100 in sotterraneo struttura pluripiano
- 4) di cui mq. 7.724 in superficie e mq. 6.254 in sotterraneo struttura pluripiano
- 5) di cui mq. 24.299 in superficie e mq. 10.354 in sotterraneo struttura pluripiano
- 6) di cui mq. 4.100 in sotterraneo struttura pluripiano. La quantificazione reale del fabbisogno di aree per servizi pubblici sarà determinata in sede di permesso di costruire sulla base dell'effettivo utilizzo della superficie utile lorda di pavimento del nuovo insediamento
- 7) di cui mq. 6.254 in sotterraneo struttura pluripiano
- 8) di cui mq. 10.354 in sotterraneo struttura pluripiano

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	
	esistent e	nuova			privato	peep	totale		min.	max
7A	--	11.422	--	11.422	42.400 (1)	--	42.400 (1)	--	1	1
7B	--	2.227	--	2.227	6.681	--	6.681	3,00	1	1
TOTALE	--	13.829	--	13.829	49.081	--	49.081		2	2

NOTE:

- (1) La volumetria efferente il fabbricato ad uso terziario/commerciale 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 e del fabbisogno di parcheggi e standards per nuovi insediamenti determinati nella misura dell'art.6 delle presenti norme.

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Subambito	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 plurifamiliare	11,00	3	minimo m.5,00	m. 5,00	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 (riferiti al subambito 7A terziario/commerciale)

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale dell'edificio di nuova costruzione, particolare attenzione dovrà essere data alla tipologia costruttiva, agli elementi architettonici e di finitura delle facciate prospettanti su piazza Castello da coordinarsi con le cortine edilizie esistenti, al contesto circostante nonché rispettose dell'originario carattere dell'area, 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) 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.

##### *b) sporti*

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

##### *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.