



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. 23

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI **16 luglio 2015**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. **10** DEL **3. febbraio 2015**

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 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 e strutturali n.1 e n.2 nonché 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.11.2 sono aggiunte le seguenti sottocategorie d'aree:

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

“Bd: con preminente destinazione direzionale”.

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

“Le attività commerciali al dettaglio costituiscono destinazione propria delle aree Bc. Le attività direzionali costituiscono destinazione propria delle aree Bd”

All'art.13.6 la normativa delle aree di sottocategoria Bpr2 è interamente soppressa.

Dopo l'art.13.8 sono aggiunti i seguenti:

“13.8 bis - Aree Bc

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, sono ammessi:
 - interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con o senza variazione della superficie di vendita;
 - interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti esistenti nei limiti di un rapporto di copertura fondiario del 60%, con altezza non superiore a mt 11.
2. In ogni caso gli interventi dovranno garantire l'integrale rispetto delle norme particolari di cui al successivo articolo 19.”

“13.8 ter - Aree Bd

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, sono ammessi:
 - interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie utile lorda e senza mutamento della destinazione d'uso direzionale;
 - interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti esistenti nei limiti di un rapporto di copertura fondiario del 60%, con altezza non superiore a mt 11 e non più di tre piani fuori terra, senza aumento della superficie utile lorda preesistente e senza mutamento della destinazione d'uso direzionale.
 - interventi di ampliamento della superficie utile lorda preesistente, senza aumento della altezza e del numero dei piani esistenti, garantendo l'integrale rispetto degli standard di cui al precedente art.6 per le nuove superfici. 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.13.9 comma 2° si sopprime il richiamo alle aree di sottocategoria “D4”.

All'art. 13.14 ultimo allinea dell'ultimo capoverso del comma 3bis è sostituito il riferimento all'articolo 21 ter con il riferimento all'art. 20.1.

All'art. 16.3/3.1 al numero 2) del comma 3 è sostituito il riferimento all'articolo 21 ter con il riferimento all'art. 20.1

All'art. 13.15 l'ultimo capoverso del 2° comma è soppresso.

All'art.13.16 paragrafo “Fg” nel comma relativo alle disposizioni particolari e prescrizioni edilizie integrative per gli specifici complessi immobiliari:

- è soppresso il n. 33 “Edificio corso Valentino 51/a”.
- prima del n. 29 è aggiunto il seguente n. 1n:
“n. 1n “Nuovo centro polifunzionale ex mercato Ortofrutticolo”: Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati con quanto indicato nell’ambito di intervento n.8 di cui al successivo articolo 21.”

All'art.19 comma 8 l’elenco puntato denominato “Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1” è così modificato:

- dopo la lettera a) è inserita la seguente:
“a bis) corrispondente all’area sita in via XX Settembre e via Eccettuato (ex Demar-ex Cofi) 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 particolari di cui all’art.21 (ambito di intervento n.7) delle presenti norme.”
- alla lettera c) il parametro M1 contenuto nella specifica tabella si intende sostituito con “40.000”
- alla lettera c) dopo l’ultimo periodo è aggiunto il seguente ulteriore periodo:
“Il parametro X1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quello indicato.”

All'art.19 comma 8 l’elenco puntato denominato “Addensamento storico rilevante di tipo A1” è così modificato:

- dopo le parole “..... i giardini della stazione tra via Goito, viale Piave, Viale Bistolfi e via Crispi,” sono aggiunte le parole “ nonché l’area di piazza Venezia”

Art.21.6 è aggiunto il nuovo ambito di intervento n.8:

AMBITO DI INTERVENTO N.8: AREE DI PIAZZA VENEZIA - EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO.

Obiettivi progettuali:

La vicinanza con il centro storico urbano rende queste aree strategiche per il futuro assetto urbano e viabile della città proponendo la riorganizzazione territoriale ed infrastrutturale con l’allontanamento del transito veicolare di attraversamento nonché l’integrazione e il potenziamento dei servizi pubblici e privati diretti alla popolazione.

La parte del territorio regolamentata dal presente ambito, caratterizzata dalla compresenza di interventi edificatori destinati ad una pluralità di funzioni, 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 in cui sono ammesse varie destinazioni d’uso nel rispetto del precedente articolo 12, distribuite su una superficie lorda di pavimento massima di mq. 6.000 per complessivi mc. 36.000.

Gli interventi previsti dovranno essere strettamente coordinati al fine di garantire la realizzazione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale sottodicate nonché la formazione degli spazi da destinare a pubblici servizi e a parcheggio funzionali ad ogni insediamento.

In particolare:

1. si richiama il rispetto delle disposizioni di cui al precedente articolo 19 per quanto riguarda la verifica del fabbisogno di posti a parcheggio ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 la cui realizzazione è obbligatoria ai fini dell'apertura di attività commerciali, nonché del precedente articolo 15 in ordine all'utilizzazione della superficie fondiaria per tutti gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione.
2. fino alla realizzazione delle soluzioni viabilistiche previste e fermo restando l'obbligo del successivo adeguamento, è consentito l'accesso provvisorio al subambito 8A dalla viabilità esistente.
3. le esigenze infrastrutturali, a carico del singolo subambito, obbligatorie ai fini del rilascio dei permessi di costruire sono:
 - SUBAMBITO 8A
 - a) realizzazione di rotatoria in viale S.Martino in prossimità del secondo sottopasso ferroviario di immissione in corso Trento e ridefinizione geometrica del tratto di viale S.Martino tra il primo sottopasso ferroviario e l'intersezione con via Bagna al fine di fluidificare e adeguare la sicurezza della circolazione stradale;
 - SUBAMBITO 8B
 - a) realizzazione di rotatoria in prossimità dell'innesto della nuova viabilità con viale S.Martino ed il primo sottopasso ferroviario e ridefinizione geometrica del tratto di viale S.Martino fino all'area a parcheggio pubblico di piazza Venezia al fine di fluidificare e adeguare la sicurezza della circolazione stradale;
 - b) realizzazione della nuova viabilità sulla area comunale ex "mercato ortofrutticolo" quale collegamento tra piazza XXV Aprile e viale S.Martino, comprensiva di rotatoria di accesso alle aree di insediamento di sottocategoria Fg e Bpr1;
 - c) ridefinizione geometrica con adeguamento del calibro e l'organizzazione delle corsie del tratto stradale compreso tra piazza XXV Aprile e la nuova rotatoria di cui alla precedente lettera b);
 - d) realizzazione di nuovo porticato ad uso ricovero automezzi e di recinzione comprensiva di spostamento radiometro sull'area di pertinenza della Caserma Vigili del Fuoco.

Fermo restando la necessità di realizzare le opere pubbliche previste, 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., per 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, in ciascun insediamento sono ammesse anche differenti distribuzioni delle caratteristiche sia quantitative (in termini di utilizzo della superficie utile lorda) che qualitative dell'offerta commerciale (ove ammessa), a condizione che il fabbisogno complessivo di parcheggio e standard urbanistici, non sia superiore alla dotazione individuata in ciascun 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			
8A	4.275	2.885 (1)	5	1.200 (0)	1.385 (2)	(0)	--	1.390 (2)	
8B	15.610	10.000	--	4.800	5.610 (2)	--	--	5.610 (2)	
Fuori subambito	14.858	3.978	6.923	--	3.957	--	--	10.880	

TOTALE	34.743	16.863	6.928	6.810	10.952	--	--	17.880 (2)
--------	--------	--------	-------	-------	--------	----	----	------------

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. 151 di proprietà comunale
- (2) tutti a piano campagna senza strutture pluripiano

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI					
	fondiaria		giardini	totale	Volume (mc.)			Densità fondiaria max	N. lotti	
	esistente	nuova	privati		privato	peep	totale		min.	max
8A	2.242	643	--	2.885	7.500 (1)	--	7.500 (1)	--	1	1
8B	--	10.000	--	10.000	36.000 (1)	--	36.000 (1)	--	1	4
Fuori subambito	3.464	514		3.978	non influente	--	non influente	--	1	1
TOTALE	5.706	11.157	--	16.863	43.500 (1)	--	43.500 (1)	--	3	6

NOTE:

- (1) La volumetria efferente ciascun 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 e del fabbisogno di parcheggi e standards per interventi di ristrutturazione urbanistica determinati nella misura dell'art.6 delle presenti norme.

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Subam bito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.)	N. piani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco mini- mo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private
8A	Perimetrale chiusa a blocco	11,00	3	minimo m. 3,00 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 con possibilità di corpi distaccati a distanza pari all'altezza dei fianchi prospettanti e comunque min. m.10 tra pareti finestrate; Perimetrale chiusa a blocco (3)	11,00	3	Lato sud: obbligatorio allineamento a distanza m. 7,50 Altri lati: minimo m. 7,50	A confine (lato binato) oppure minimo 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.).
- 3) La approvazione del primo progetto edilizio stabilirà di fatto il tipo di fabbricazione dell'intero subambito.

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, 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.

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.”

Art.21.6 alla lettera c) delle Prescrizioni edilizie dell'ambito di intervento n.7 dopo l'ultimo capoverso è aggiunto il seguente capoverso:

“E' inoltre ammessa la parziale copertura del cortile con setti compositi fonoassorbenti necessari alla riduzione dei rumori emessi dalle operazioni di carico-scarico automezzi in seguito a valutazione di impatto acustico attestante la necessità e, subordinatamente, all'approvazione di atto d'obbligo (registrato e trascritto a cura e spese del richiedente) con il quale il proprietario si impegna a rimuovere a propria cura e spese ogni opera realizzata, senza pretendere rimborso o indennizzo alcuno, a semplice richiesta del Comune, qualora per qualsiasi motivazione venga meno la destinazione d'uso commerciale.”