

Piano Regolatore Generale Comunale

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

Variante n. 25

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

Progetto Definitivo

NORME DI ATTUAZIONE

Il Responsabile del Procedimento:	Ing. Roberto Martinotti
I Progettisti:	Ing. Roberto Martinotti Arch. Luigi Nosengo Arch. Simona Cane Riboldi Federico
Il Sindaco:	Riboldi Federico
Adottata con Delibera C.C. n. 5 del 18.03.2019	
Approvata con Delibera C.C. n. del	
Il Segretario Generale:	Dott. Sante Palmieri
Casale Monferrato, 28.06.2019	

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, 24 e strutturali n.1 e n.2 nonché dalle modificazioni n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All'art. 6 comma 1. il titolo del numero 3) oltre agli insediamenti commerciali-direzionali è aggiunto il riferimento a quelli "turistico-ricettivi". Inoltre viene corretta la misura percentuale delle aree a standards urbanistici da destinare a parcheggio e verde, per insediamenti commerciali-direzionali-turistico-ricettivi, nel seguente:

- | | |
|--|--|
| “- aree per parcheggi | non inferiore al 50% della sup.lorda di pav. |
| - aree verdi per servizi sociali ed attrezzature integrative | restante quota comunque non inferiore al 30% della sup. lorda di pav.” |

ed e' aggiunta la disposizione particolare:

“per i complessi turistico-ricettivi all'aperto di cui alla L.R. 22.02.2019 n.5 e s.m.i. si richiede una dotazione aggiuntiva da destinare a parcheggio nella misura proporzionale alla capacità massima ricettiva secondo il parametro di 2,50 mq/utente.”

All'art. 12 lett.a) dopo l'ultimo allinea è aggiunto il seguente:

- “- nelle aree destinate ad complessi turistico-ricettivi all'aperto di cui alla L.R. 22.02.2019 n.5, limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia. La superficie destinata all'abitazione dovrà essere contenuta entro il limite tassativo di 120 mq di superficie utile lorda.”

All'art. 12 lett.d) dopo l'ultimo allinea è aggiunto il seguente:

- “- nelle aree Frp2 limitatamente alle attività complementari/accessorie (commercio al dettaglio, pubblici esercizi e ricreative-sportive, artigianato di servizio e simili) strettamente finalizzate all'esercizio della destinazione d'uso propria e, per le sole attività commerciali, della superficie di vendita non superiore a totali mq. 250 per ogni insediamento turistico-ricettivo indipendentemente da successivi frazionamenti di proprietà. Le suddette attività non possono assumere carattere di prevalenza o di piena autonomia gestionale rispetto alla destinazione d'uso propria.”

All'art. 12 lett.f) dopo il primo allinea è aggiunto il seguente ulteriore capoverso:

“I complessi turistico-ricettivi all'aperto di cui alla L.R. 22.02.2019 n.5 costituiscono destinazione propria delle aree Frp2.”

All'art. 13.6 comma 6. dopo la sottocategoria Frp1 è aggiunta la seguente:

“Frp2 – in tale sottocategoria omogenea d'uso sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di complessi turistico – ricettivi all'aperto di carattere privato, garantendo l'integrale recupero degli standards di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 nella misura indicata al precedente art.6 e la realizzazione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete stradale esistente (ove individuate). Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull'obbligo della preventiva

formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, nelle operazioni di trasformazione d'uso sopraindicate sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, 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;
- interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti esistenti;
- interventi di nuove costruzioni e/o di ampliamento.

In ogni caso ad intervento ultimato il rapporto di copertura fondiario dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici da cedere) non potrà superare il 25%; l'indice fondiario di superficie non superare i 0,20 mq./mq.; altezza massima di mt 7,50 e due piani fuori terra per le ricostruzioni, nuove costruzioni e ampliamenti. Sono esclusi dal computo del rapporto, dell'indice e dell'altezza, i mezzi mobili, gli allestimenti mobili, le strutture edilizie leggere e manufatti, nonché i preingressi di cui all'articolo 5 della L.R. 5/2019.

La superficie drenante non dovrà essere inferiore al 60% della superficie fondiaria. Nel computo della superficie drenante, oltre le aree destinate alla formazione di spazi verdi di cui al successivo art.15, potranno essere considerate anche quelle con pavimentazione drenante (tipo erbablock, prato armato, ecc) purché la quota percentuale permeabile di sicuro e apprezzabile inerbimento sia maggiore al 50%.

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale i materiali ed i caratteri costruttivi delle costruzioni, comprese le strutture edilizie leggere nonché le unità abitative fisse (U.A.), dovranno essere adeguati alle preesistenze tradizionali con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti e delle aperture, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura. Sono da escludere finiture con pannelli e/o superfici lisce da getto o da cassero, rivestimenti ceramici, serramenti esterni in materiale anodizzato ecc.. Eventuali grate di protezione esterne saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari.

Saranno ammesse esclusivamente recinzioni a giorno costituite da semplici elementi verticali in ferro, rete metallica su paletti, struttura in legno, di altezza non superiore a m. 2,00 compreso l'eventuale cordolo di altezza massima non superiore a m. 0,50, oppure, siepi vive di altezza non superiore a m. 2,00, eccezione fatta per il restauro di recinzioni esistenti coerenti o caratterizzanti l'ambiente.

Nelle aree comprese negli ambiti di intervento di cui al successivo art.21, gli interventi previsti dovranno essere coordinati con quanto indicato nei rispettivi specifici ambiti.”

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. 35 “ex Cementerie Alta Italia”: Gli interventi previsti in tale area dovranno essere coordinati con quanto indicato nell'ambito di intervento n.2 di cui al successivo articolo 21.”

All'art.21 numero 21.6 ambito di intervento n.2: aree di via Oggero, nelle premesse “Obiettivi progettuali” dopo l'ultimo capoverso è aggiunto il seguente:

“Inoltre nel subambito appositamente individuato è ammessa la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo all'aperto di cui alla L.R. 22.02.2019 n.5” inoltre sono modificate le seguenti tabelle per la sola parte relativa al subambito 2B.

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			
2A	36.990	18.134	--	12.741	4.067	8.674	14.789	18.856	
2B Frp2	15.982	14.304	61	2.713 (1)	1.617 (2)	1.096 (3)	--	1.678	
2B Fg	5.718	5.710	8	2.568 (4)	--	2.568 (5)	--	8	
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	102.064	27.292	36.083 (1) (4)	55.710 (2)	23.207 (3) (5)	61.696	144.699	

NOTE:

- (1) afferenti la destinazione turistico-ricettiva all'aperto quantificati nella misura minima del 80% della superficie utile lorda di pavimento (S.U.L.) e in aggiunta mq. 2,50 per utente.
- (2) di cui mq. 1.617 afferenti la destinazione turistico-ricettiva all'aperto.
- (3) di cui mq. 1.096 afferenti la destinazione turistico-ricettiva all'aperto.
- (4) afferenti la destinazione terziaria (Fg) quantificati nella misura minima del 80% della superficie utile lorda di pavimento (S.U.L.).
- (5) di cui mq. 2.568 afferenti la destinazione terziaria (Fg)

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI							
	fondiaria		giardi privati	totale	Volume (mc.) residenziale privato			Densità fondiaria max	S.U.L. Max. (mq.)	N. lotti		N. utenti max
	esistente	nuova			peep	totale	min.			max		
2A	2.850	15.284	--	18.134	12.340 (1)	15.660	28.000 (1)	1,50		5	9	--
2B Frp2	--	14.304	--	14.304	--	--	--	--	2.610	1	1	250
2B Fg	--	5.710	--	5.710	--	--	--	--	3.210	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	58.238	8.415	102.064	44.301 (1)	23.360	67.661 (1)		5.820	15	23	250

NOTE:

- (1) di cui mc. 7.810 nuova volumetria residenziale e mc. 4.530 volumetria residenziale esistente

Parametri edilizi (riferiti all'intero ambito di intervento)

Sub ambito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.)	N.pi ani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco minimo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private
2B Frp2	isolata o binata, case mobili, bungalow, strutture edilizie leggere, ecc. (3)	4,50	1	minimo m. 5,00 in caso di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni; allineamenti esistenti in caso di ristrutturazione	m. 5,00 in caso di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni; allineamenti esistenti in caso di ristrutturazione	art.15 nda e art. 13.6 Frp2
2B Fg	Isolate o in linea (3)	7,50	2	Lato nord: obbligatorio filo su via Oggero anche mediante quinta muraria a copertura delle nuove costruzioni	m. 5,00 in caso di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni; allineamenti esistenti in caso di ristrutturazione	art.15 nda

NOTE:

- (3) oppure conservazione totale o parziale di edifici esistenti secondo le modalità di cui all'articolo 13 e successivi della N.d.A.

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

- SUBAMBITO 2B: realizzazione di rotatoria di via Oggero in prossimità dell'area per servizi pubblici Csr19.

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 ai sensi della L.R. 56/77, 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.