



*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 05/12/1977, n. 56 art.17

# PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164

## VARIANTE n. 8

PROGETTO DEFINITIVO

con introduzione modifiche "ex officio" apportate dalla Giunta Regionale con  
del. n. 4-7977 del 16/12/2002

## NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO, LI'

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N.            DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

## ARTICOLO UNICO

*(Con introduzione modifiche "ex officio" apportate con deliberazione della Giunta Regionale del 16.12.2002 n.4-7977. Le modificazioni sono evidenziate in corsivo e grassetto al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni variate. Restano pertanto invariati il valore e l'efficacia degli atti amministrativi regolarmente approvati dalla Regione Piemonte e citati della relativa delibera della Giunta Regionale.)*

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 e dalla modificazione n.1 ex art.17 comma 8° della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

**All'art.12** terzo comma lettera a) secondo allinea prima delle aree "Ec" sono aggiunte anche le aree "Bpr, Cpr e"

**All'art.12** terzo comma lettera f) primo allinea prima delle aree di sottocategoria "Fg" sono aggiunte anche le aree "Bpr, Cpr e". Inoltre l'elencazione degli articoli "13.2, 13.4 e 13.5" si intende sostituita con "13.2, 13.4, 13.5 e 13.6"

**All'art.13.6** dopo l'ultimo comma sono aggiunti i seguenti commi:

“La trasformazione d'uso in residenziale delle aree Bpr1 e Cpr1 potrà avvenire esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standard di cui al precedente art.6 in misura proporzionale alla volumetria realizzabile in base agli indici sottoindicati.

Fatto salvo l'obbligo della cessione gratuita delle aree per la viabilità e servizi pubblici, ove individuate, nella misura indicata dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del presente piano, al fine di ripartire i vantaggi e gli svantaggi degli interventi previsti, (i primi in termini di valorizzazione immobiliare, i secondi in termini di cessione gratuita delle aree pubbliche), in caso di assenza o insufficienza di dette aree per servizi pubblici all'interno del perimetro dell'area considerata rispetto la quota necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo (ove necessario) o preventiva al rilascio della concessione ad edificare. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.

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 in residenziale sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mutamento delle destinazioni d'uso in residenziale senza aumento della volumetria esistente. In ogni caso ad intervento ultimato la densità fondiaria dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici ove individuate) non può superare quella preesistente e comunque 5,00 mc/mq. per le aree Bpr1 e 2,50 mc/mq. per le aree Cpr1; altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra. Per le aree incluse nel DR1 e nelle aree di categoria Ar delle frazioni varranno i limiti di altezza e di distanza dai confini stabiliti per le zone di categoria A rispettivamente dagli articoli 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444. In ogni caso tali operazioni 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;
- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, densità fondiaria massima 1,50 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra. Sulle aree oggetto di

trasformazione in cui il P.R.G.C. ha individuato le aree per servizi pubblici da cedere al Comune, sono ammesse demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con densità territoriale massima 1,5 mc/mq, densità fondiaria massima 3 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;

- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 3 mc/mq e con una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra.

Le trasformazioni d'uso residenziali sopraindicate non sono ammesse nelle aree Bpr1 e Cpr1 individuate all'interno delle aree tipo A e aree tipo B di cui al successivo art.21 ter.”

**All'art.13.7** nel primo allinea delle aree di sottocategoria Bp1 è sostituito il limite volumetrico per gli ampliamenti a mc. 400, e inoltre è soppressa la frase “strettamente indispensabili alle esigenze abitative del proprietario e dei suoi diretti familiari”.

**All'art.13.11** dopo l'ultimo comma è aggiunto il seguente comma:

“Nelle aree agricole di sottocategoria Ee, Ef, Er, ed Ec in assenza delle operazioni di trasformazione d'uso di cui all'ultimo comma dell'art. 13.10, i proprietari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che comunque coltivano direttamente i propri fondi aventi superficie minima di mq. 3.000, potranno realizzare (previa richiesta di concessione edilizia e presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione a servizio dell'attività agricola) un basso fabbricato uso deposito attrezzi agricoli aventi le seguenti dimensioni:

- dimensione massima esterna m. 3,50 \* 3,00;
- altezza massima di colmo m. 3,00;
- copertura a due falde con manto in coppi piemontesi e struttura lignea. Lo sporto massimo non deve essere maggiore di cm. 50 rispetto al filo parete esterna;
- muratura esterna in conci di tufo o in mattoni vecchi a faccia vista o intonacata;
- serramenti esterni in legno. E' ammesso un unico portoncino di ingresso di larghezza massima cm.120 e altezza massima cm. 2,00 nonché unica apertura di aerazione di cm. 60\*60”

*L' art 17.2bis su indicazione della Regione Piemonte (Allegato A alla del. G.R. n. 4-7977 del 16-12-2002) s'intende stralciato e sostituito dal seguente che recita:*

*“17.2 bis-Stazioni di servizio - Nelle aree di Piano con specifica destinazione a "Stazioni di Servizio "sono ammesse, oltre alla realizzazione di apparecchi per l'erogazione del carburante ed il lavaggio ed ai chioschi per il ricovero del personale, opere edilizie che si configurino come vere e proprie costruzioni a carattere permanente, destinate ad attività di ristorazione, pubblico esercizio, negozio o autoriparazione. Tali costruzioni dovranno essere realizzate tuttavia esclusivamente nella porzione dell'area di pertinenza non gravata dalla fascia di rispetto stradale o da altro vincolo di inedificabilità per le aree esterne al centro abitato, ed ad una distanza non inferiore a m. 10 dal ciglio stradale all'interno dei centri abitati. Esse dovranno comunque rispettare le distanze dai confini e dalle costruzioni previste dal Codice Civile e dalla disciplina delle area urbanistica della quale la stazione di servizio fa parte e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore al 33% dell'area di pertinenza, né altezza superiore a m. 7,5. Nelle aree di servizio esistenti non individuate come tali è consentita unicamente la realizzazione dei manufatti a carattere precario disciplinati dal precedente art 17.2 e, in*

*ottemperanza ai contenuti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m., limitatamente alla porzione gravata da fascia di rispetto stradale. "*

All'art.20 è aggiunto infine il seguente nuovo paragrafo:

“20.4 - Modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati”

Ai sensi per gli effetti dell'art.17 del D.Lgs. 5.02.1997 n.22 e in conformità alle disposizioni degli artt.5 e 6 del D.M. 25.10.1999 n.471, il piano individua i siti inquinati oggetto degli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale che costituiscono onere reale da indicare nel certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.18 della legge 47/1985. Ai sensi degli artt.5 e 6 del D.M.25.10.1999 n.471 le misure di sicurezza e le limitazioni temporanee o permanenti o le particolari modalità previste per l'utilizzo dell'area devono risultare nello stesso certificato di destinazione urbanistica.

Con riferimento al Piano regionale di bonifica delle aree inquinate approvato con L.R. 7 aprile 2000 n.42, sono individuati i seguenti siti inquinati soggetti ad onere reale così specificati:

- sito di Argine Morano – Oltreponte (N.ordine 2 nel piano regionale) soggetto ad onere reale ai sensi dell'art.17 comma 10 del D.Lgs 22/1997 costituito dagli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale di cui al progetto preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.75 del 28.02.2001. Eventuali modificazioni apportate al progetto preliminare in sede di Conferenza dei Servizi, saranno recepite automaticamente dal P.R.G.C. senza comportare necessità di variante allo stesso.
- sito in località Cascinetta (N.ordine 4 nel piano regionale) soggetto ad onere reale ai sensi dell'art.17 comma 10 del D.Lgs 22/1997 costituito dagli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale da determinare in sede di progetto preliminare e definitivo predisposti a seguito del piano di caratterizzazione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 14.05.2001.”

All'art.21 ter è aggiunto infine il seguente comma:

“AREA TIPO E\* ed E1\*: (zone interessate dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 sulle quali occorre verificare l'attendibilità del grado di pericolosità geomorfologia e di esondazione a seguito delle prescrizioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24.05.2001 e alla conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con DPCM 24.07.1998).

***PREMESSA: la suddivisione delle aree di tipo E\* ed E1\* indicate sulle tavole 3C5 3C6 e 3C7 (scala 1.2000) e 3b1 e 3b2 (scala 1.10.000) s'intende eliminata.***

***Dovranno essere poste in salvaguardia le zone maggiormente coinvolte dall'evento alluvionale del 15 - 16 ottobre 2000, sulle quali occorre verificare l'attendibilità del grado di pericolosità geomorfologica e di esondazione a seguito delle prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. 24-05-2001 ed alla revisione della normativa del Piano Stralcio Delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) approvato con D.P.C.M. 24.07.1998.***

***- Aree in cui il battente d'acqua registrato è risultato superiore ai 50 cm.***

***(Tav. 1 e 2 "RILIEVO BATTENTE D'ACQUA DELL'EVENTO ALLUVIONALE 15 - 17-OTT. 2000" scala 1:10.000). Fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle previsioni del PAI ed***

*al Progetto di Integrazione al PAI, adottato con delibera dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n. 19/2001 del 26.04.2001, sono consentiti unicamente i seguenti interventi:*

- 1. Interventi ammessi nelle precedenti Aree TIPO A (riferimento: opere ammesse dalle Norme del PAI per la fascia B), è consentita inoltre la realizzazione di pertinenze che siano funzionalmente connesse di servizio esclusivo agli edifici principali esistenti, quali centraline termiche, box, locali deposito, ecc. Tali pertinenze dovranno essere realizzate ad una quota compatibile con la piena di riferimento e comunque non inferiore a cm. 50 rispetto alla quota naturale del terreno, e le stesse non dovranno costituire ostacolo al naturale deflusso delle acque.*
- 2. Al fine di garantire la riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti, gli interventi di sopraelevazione, se necessario, dovranno prevedere il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali.*

*- Aree in cui il battente d'acqua registrato è risultato inferiore ai 50 cm.*

*(Tav. 1 e 2 "RILIEVO BATTENTE D'ACQUA DELL'EVENTO ALLUVIONALE 15 -17 OTT. 2000" scala 1:10.000). Fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle previsioni del PAI ed al Progetto di Integrazione al PAI, adottato con delibera dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n. 19/2001 del 26.04.2001, sono consentiti unicamente i seguenti interventi:*

- 1. Si dovranno applicare le norme già previste per le aree E ed E1, fermo restando che l'evento alluvionale di riferimento dovrà essere considerato quello del 15 - 17 ottobre 2000; inoltre, anche per questa tipologia d'aree gli interventi di sopraelevazione, se necessario, dovranno prevedere il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali.*