CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Piano Regolatore Generale Comunale

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

Variante n. 27

(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. Simona Cane
Arch. Iacopo Loreti

Il Sindaco: Riboldi Federico

Adottata con Delibera C.C. n. del
Approvata con Delibera C.C. n. del

Il Segretario Generale: Dott. Sante Palmieri

Casale Monferrato, 15.07.2022

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii

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, 25, 26 e strutturali n.1 e n.2 nonchè dalle modificazioni n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All'art.14 è aggiunto il seguente punto 16:

16) Diritti edificatori premiali

Per diritto edificatorio si intende una quantità volumetrica residenziale aggiuntiva rispetto quella ammessa applicando gli indici di densità fondiaria massima indicati negli articoli delle presenti norme, riconosciuta e ceduta dal Comune, finalizzata al raggiungimento di obiettivi pubblici qualificati volti a migliorare l'utilizzazione igienico-funzionale, l'efficienza energetica, la sicurezza statica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'incremento della dotazione di spazi da destinare a parcheggio privato, mediante interventi di conservazione, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

A tal fine sugli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione della variante n.27 del presente piano, ricompresi nelle zone omogenee d'uso di categoria B, C, ed Ep e relative sottocategorie di cui al precedente art.11 delle presenti norme, possono essere riconosciuti diritti edificatori nella misura massima del 20% del volume edificato esistente del fabbricato oggetto di intervento o della singola unità immobiliare principale in caso di tipologia condominiale. Sono fatti comunque salvi i limiti di densità, altezza e distanza dai confini stabiliti dagli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444

La quantità volumetrica aggiuntiva, può essere utilizzata in soluzione unitaria con il fabbricato o l'unità immobiliare principale oggetto di intervento nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali o, in alternativa, per realizzare superfici utili lorde interne alle parti della sagoma dell'edificio che, secondo quanto previsto al precedente n.3), non concorrono al calcolo del volume edificato (loggiati, piani pilotis, locali accessori, ecc.), o per realizzare soppalchi negli edifici esistenti.

Sono ammesse anche soluzioni disgiunte dal fabbricato o l'unità immobiliare principale oggetto di intervento, unicamente per realizzare o ampliare bassi fabbricati volti ad incrementare la dotazione di spazi da destinare a parcheggio privato.

Sono comunque fatte salve tutte le norme vigenti in materia antisismica, di sicurezza idrogeologica, antincendio, energetica, acustica, igienico-sanitaria nonché di tutela dei beni culturali e del paesaggio, ecc.

La cessione dei diritti edificatori all'avente diritto:

- è esclusa per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.
- comporta obbligatoriamente il recupero della dotazione di aree per servizi pubblici (standard urbanistici) in misura proporzionale alla volumetria realizzabile in base al rapporto medio calcolato per il distretto di appartenenza, che dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione di trasferimento dei diritti stessi. 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.
- deve risultare da apposita convenzione per atto pubblico da registrare e trascrivere, nella quale sono disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente, le sanzioni per la loro inosservanza, nonché la monetizzazione degli standard urbanistici aggiuntivi conseguenti all'incremento volumetrico. I diritti edificatori non sono trasferibili a terzi, ma utilizzabili esclusivamente sull'edificio oggetto di asservimento e per i fini dichiarati nell'atto convenzionale.

Al fine di evitare che, mediante interventi successivi, sia superato il limite di cui al precedente comma 2, è istituito apposito "registro dei diritti edificatori" in cui sono elencati gli edifici oggetto della presente misura premiale e relative quantità dimensionali.

All'art.16 sono aggiunti:

- **sub articolo 16.1 – <u>Norme generali</u>** al numero 3 di elenco è aggiunto il seguente ulteriore numero di sotto elenco 3.6 – aree ricomprese nelle Buffer Zone del sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
- **sub articolo 16.3 – <u>Norme specifiche</u>** è aggiunto il seguente punto 16.3/3.6

"16.3/3.6 - <u>Aree riconosciute come Buffer Zone del sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"</u>

1. Il piano attraverso le proprie disposizioni persegue gli obiettivi indicati nelle "linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi" approvate dalla Regione Piemonte, rivolti alla tutela e valorizzazione paesaggistica delle aree riconosciute come "Buffer Zone" del Sito UNESCO, all'interno delle quali si rende opportuno sottoporre la attività edilizia a speciali norme urbanistico-edilizie.
2. Fermo restando quanto già previsto negli artt. 13, 16 e 20 delle presenti norme, gli interventi dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni di carattere particolare:
   a) i campi fotovoltaici a terra e le attività estrattive non sono ammesse nelle aree ad alta sensibilità visiva intendendosi per tali le aree con con fattore maggiore o uguale a 6.
   b) per gli elementi di criticità/detrazione visiva individuati in cartografia (allegato tecnico A3a – Tav.2) valgono inoltre:
      - elementi areali O.T.A. 1: gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sono subordinati alla messa a dimora lungo tutto il perimetro dell'impianto, di una siepe vegetale sempreverde di altezza minima pari a quella dei pannelli fotovoltaici, al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico/visivo.
      - elementi puntuali O.T.B. 1, 2, 3, 4: gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sui fabbricati agricoli evidenziati in cartografia sono subordinati al mascheramento dei prospetti e di eventuali muri di sostegno/fondazione, tramite tinteggiature con colori coerenti con l'intorno e la messa a dimora di alberature e vegetazione con disposizione casuale; la eventuale sostituzione del manto di copertura dovrà prevedere l'utilizzo di coppi o lastre in metallo "effetto coppo".

- **sub articolo 16.3/2.10 – <u>Nuclei e frazioni rurali</u>** al 3° comma le parole "serramenti in alluminio" sono sostituite con "serramenti in alluminio anodizzato"

All'art. 20.3 – <u>Disciplina delle attività estrattive</u> dopo il comma7 è aggiunto il seguente comma 8:

8. In particolare per gli specifici siti oggetto di attività estrattiva valgono inoltre le seguenti disposizioni e prescrizioni edilizie integrative:
   n. 2. "Località Cascina Guazza Strada Mortara": La parte del sito oggetto di variante n.27 del P.R.G.C. specificatamente individuata in cartografia, può essere utilizzata esclusivamente per le destinazioni di cui al precedente comma 5. Sono fatte salve eventuali autorizzazioni all'esercizio dell'attività estrattiva rilasciate ai sensi della normativa di settore.

All'art.21 numero 21.6 ambito di intervento n.8: aree di piazza Venezia – ex mercato ortofrutticolo" il dettato normativo è modificato come segue:

<u>Obiettivi progettuali</u>:

- al secondo comma, le lettere b) e c) sono sostituite con:
  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. 4.800.

c) soppressa

- al quarto comma, le esigenze infrastrutturali a carico del singolo subambito sono sostituite con:

  SUBAMBITO 8A: rotatoria in prossimità dell'attuale via Martinotti, quale parte integrante della viabilità dell'intero ambito. Fino alla realizzazione delle soluzioni viabilistiche previste e fermo restando l'obbligo del successivo adeguamento degli accessi carrai, è consentito l'accesso provvisorio dalla rete viabile esistente.

  SUBAMBITO 8B: nuova viabilità quale collegamento tra piazza XXV Aprile e viale S.Martino, con esclusione della rotatoria a carico del subambito 8A;

- al sesto comma, le tabelle "Parametri urbanistici" e "Parametri edilizi" sono sostituite con:

Parametri urbanistici: individuazione delle aree da espropriare per opere di urbanizzazione

SUB AMBITO	SUPERFICI (mq.)							
	territoriale	private	pubbliche					
			viabilità	standards			parco	totale
				cedere gratuitamente	individuate interno subambito	monetizzare		(individuato interno subambito)
8A	4.518	2.887 (1)	--	1.200 (0)	1.631 (2)	1.200 (0)	--	1.631 (2)
8B	9.736	5.309	--	3.840 (4) (3)	4.427 (3)	--	--	4.427 (3)
Fuori subambito	20.398	3.926	8.237	--	8.235	--	--	16.472
TOTALE	34.652	12.122	8.237	5.040	14.293	--	--	22.530 (2) (3)

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. 162 di proprietà comunale

(2) di cui mq. 1.200 afferenti la destinazione commerciale a piano campagna senza strutture pluripiano.

(3) di cui mq. 3.840 afferenti la destinazione terziaria (Fg) a piano campagna senza strutture pluripiano.

(4) afferenti la destinazione terziaria (Fg) quantificati nella misura minima del 80% della superficie utile lorda di pavimento (S.U.L.)

Parametri urbanistici: precisazione destinazioni d'uso delle aree private

SUB AMBITO	SUPERFICI PRIVATE				NUOVE COSTRUZIONI						
	fondiaria		giardini	totale	Volume (mc.)			Densità	S.U.L.	N. lotti	
	esistente	nuova	privati		privato	peep	totale	fondiaria max	Max. (mq.)	min.	max
8A	2.242	645	--	2.887	7.500 (1)	--	7.500 (1)	--		1	1
8B	--	5.309	--	5.309	19.000 (1)	--	19.000 (1)	--	4.800	1	1
Fuori subambito	2.820	1.106	--	3.926	Non influente	--	Non influente	--	--	1	1
TOTALE	5.062	7.060		12.122	26.500		26.500			3	3

NOTE:

(1) La volumetria efferente il 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.

Parametri edilizi: definizione tipologie edilizie costruttive

Sub ambito	Tipo fabbricazione ammessa	Altezza max. (m.) (1)	N. piani max.	Allineamento fronti dal filo viabilità pubblica o privata (m.)	Distacco minimo dai confini di proprietà	aree verdi e parcheggio private
8A	Perimetrale chiusa a blocco	11,00	3	minimo m. 5,00 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 a blocco	11,00	3	minimo m. 5,00	m. 1,50	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.).