



NORMATIVA URBANISTICA RELATIVA
ALL' IMMOBILE OGGETTO DI STIMA
nel Comune di Casale Monferrato

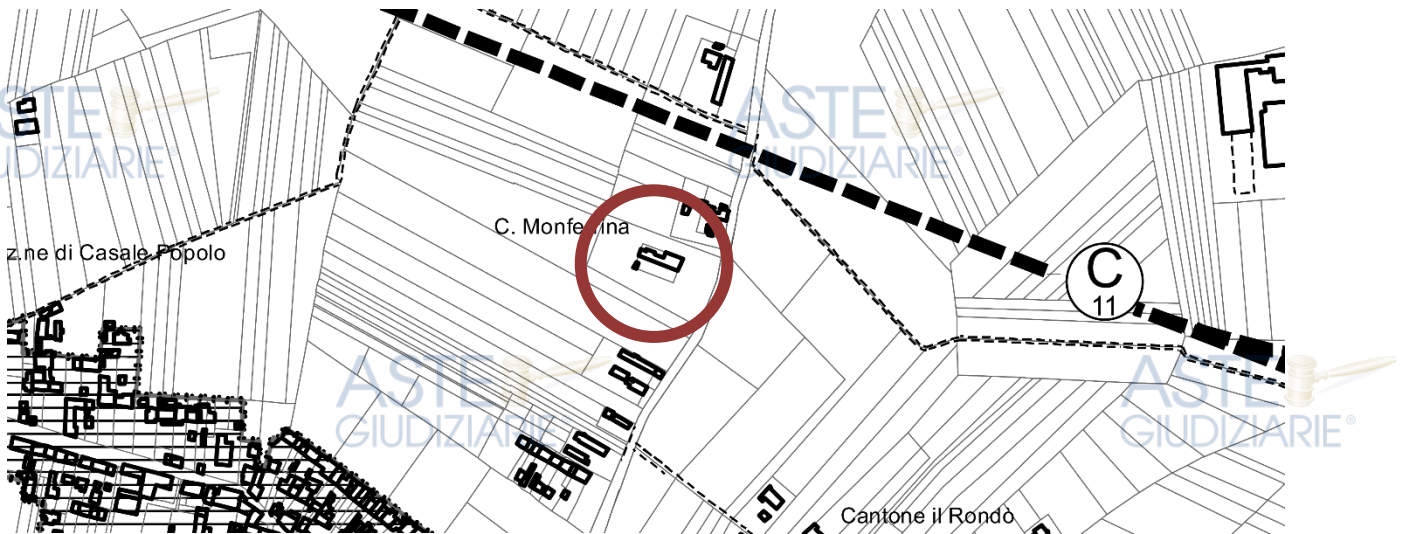


NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Piano Regolatore Generale Comunale Approvato con D.G.R. del 6/6/1989, N.93-29164 Variante n. 27 (art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

ESTRATTI DI PRGC

Tav. 3b1 - assetto generale del piano



Ep1

NB. indicazioni riportate anche sulle tavole 1:2000

Art.11 - Categorie omogenee d'uso del suolo

1. Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo, definite dall'art.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444 ed ai fini della configurazione ed articolazione delle prescrizioni operative di cui all'art.13 della L.R. 56/77 e delle norme di cui al titolo quarto della medesima legge, il presente piano classifica le varie parti del territorio comunale secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

(...)

11.5 - Categoria E

1. Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; preminentemente destinate ad usi agricoli, distinte nelle seguenti sottocategorie:

(...)

Ep: aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, adibiti ad usi extragricoli, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. e, h, l, della L.R. 56/77, ed aree destinate o da destinare ad impianti di cui all'art.25, comma secondo, sub. g, della L.R.56/77.

Art.13 - Tipi di intervento

(...)

13.14 Aree Ep

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art. 11.5 delle presenti norme, si distinguono:

Ep1 - nuclei edificati ed edifici di carattere residenziale extragricolo per cui saranno ammessi interventi di conservazione allo stato di fatto con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia anche con aumenti della superficie residenziale utile lorda in misura non superiore al 20% e con altezza non superiore a mt 7,50, necessari per l'inserimento di impianti igienico-sanitari o per

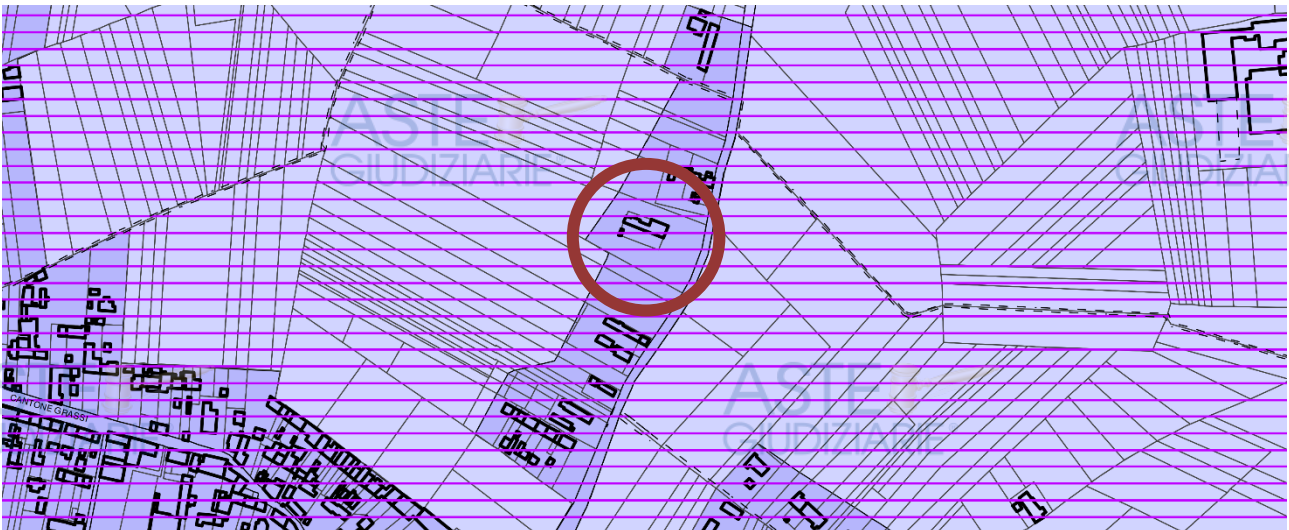
l'adeguamento degli stessi; nonché interventi per realizzare autorimesse, entro o fuori terra, nella misura fissata dall'art.18 L.765/67, prioritariamente col recupero dei volumi rustici o dei bassi fabbricati eventualmente presenti.

Ep2 - complessi edificati, edifici, impianti, manufatti ed aree che al momento dell'adozione del progetto preliminare del presente piano siano adibiti ad attività di carattere produttivo extragricolo, oppure ad attività per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli ed associati, di cui all'art.25, comma secondo, sub. g, della L.R. 56/77.


2. In tali sedi, anche ove non espressamente indicate dal piano, sarà ammessa la continuazione delle attività insediate, con le opere di manutenzione e risistemazione necessarie, nonché ampliamenti fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori a 1000 mq di superficie utile lorda e con altezza non superiore a mt 7,50; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 60% dell'area di proprietà.

3. Il Comune potrà inoltre impartire particolari prescrizioni, a specifica di quanto previsto dall'art.15 delle presenti norme, concernenti la disposizione e la distanza dei fabbricati fra di loro e dai confini, nonché il trattamento delle aree libere con bassa vegetazione e piantamento di alberi con funzioni di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale con il circostante territorio rurale. Per tali sistemazioni potranno essere utilizzate anche superfici esterne alle aree Ep2.

Tav.3H1 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica-scala 1:5.000




Processi legati alla dinamica fluviale e torrentizia

 Aree a pericolosità medio/moderata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno - EmA

CLASSE III

Settori di territorio caratterizzati da condizioni di pericolosità elevata che inducono precisi condizionamenti all'utilizzo urbanistico.

 **Classe IIIb2** - Aree edificate nelle quali la situazione di pericolosità impone l'adozione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. In assenza di tali interventi sono ammesse solo trasformazioni che non comportino aumento del carico antropico. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Art.20 - Norme per la tutela del suolo

“Art. 20.1 - Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo

(...)

12. Fermo restando quanto sopra stabilito, a specificazione di dette norme, nelle diverse aree omogenee sono consentiti gli interventi di seguito elencati. (...)

AREA OMOGENEA “CLASSE IIIb2: aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione di opere di sistemazione e di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti.

1) aree a nord del fiume PO del settore di pianura (parte delle frazioni di Popolo e di Terranova). Considerata l'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di difesa e di riassetto idrogeologico come da nota della A.I.P.O. – Ufficio di Alessandria in data 28.07.2009 prot. n. 30542, oltre gli interventi elencati nell'area omogenea "classe IIIa2", sono consentiti interventi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti), nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate dal PRGC, a condizione che:

a. il livello del piano terreno sia previsto di:

- almeno cm.50 superiore alla quota naturale del terreno se destinato a funzioni accessorie alla residenza (centrali termiche, autorimesse, cantine ecc.), a depositi, ad attività produttive, terziarie e agricole;

- almeno cm.50 superiore al livello massimo raggiungibile dalla piena di riferimento definita dall'Autorità di Bacino o, in sua mancanza dal livello massimo raggiunto dalle piene del novembre 1994 e ottobre 2000, se destinato a funzioni residenziali;

b. non è ammessa la costruzione di locali interrati, di impianti tecnologici (quali ad esempio riscaldamento, condizionamento, refrigerazione, sollevamento acque ecc.) se installati ad altezze inferiori a m. 1,00 rispetto al piano naturale del terreno in locali siti al piano terra. Sono ammessi anche impianti posti ad altezze inferiori purché venga garantita la loro protezione da pericoli di esondazione fino alla altezza sopra indicata. La posa di serbatoi interrati è ammessa previa puntuale relazione geologica di verifica delle caratteristiche idrogeologiche locali indicando la soggiacenza e la massima oscillazione della falda idrica nonché adozione di idonee soluzioni tecniche, volte a garantire la impermeabilità del sito interrato e/o del contenitore da interrare, in caso di sommersione;

I progetti delle nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti) dovranno essere corredati da apposita relazione geologica e geotecnica, ai sensi del comma 13 del presente articolo, che documenti l'altezza raggiunta dalla piena del novembre 1994 e ottobre 2000 nel sito, che proponga il livello del piano terreno compatibile con la piena di riferimento e che giustifichi l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti oltre per quelle in progetto. In mancanza di idonea documentazione, ai fini della fissazione di tali quote può essere assunto il livello desumibile dalle tavole "Carta della dinamica fluviale – Evento alluvionale novembre 1994" e "Carta della dinamica fluviale – Evento alluvionale ottobre 2000" allegate agli studi idraulici a corredo della presente variante di P.R.G.C..

(...)





Casale Monferrato, 9 marzo 2026

Prot. n. 1928 / 2026

Rif. Prot. N. 2026/01071 del 10/02/2026

OGGETTO: **Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).**

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 10/02/2026 dalla Sig.ra **CORRADINO GERMANA**, nata a VERCELLI il 04/08/1975, residente in VERCELLI VIA PRAROLO 38, in qualità di tecnico incaricato, diretta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 del D.P.R. 6.06.2001 n.380 e s.m.i. per l'area sottodescritta;

sulla scorta degli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che l'area sita nel Comune di Casale Monferrato, censita a Catasto terreni al:

- Foglio n. **19** mappale n. **1395**;

1) nel Piano Regolatore Generale Comunale formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n.56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della G.R. del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti e modificazioni, tutta l'area è classificata come: **Ee-aree libere/scarsamente edificate rurali:**" Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; preminentemente destinate ad usi agricoli, aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77".

2) ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, c.1 "Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo" delle N.D.A:

L'area censita al foglio 19 mappale n. 1395(in parte) ricade in **Area omogenea classe IIIa2-** Aree inedificate situate nel settore di pianura le cui condizioni di pericolosità sono principalmente determinate dalla possibilità di esondazioni legate al reticolo idrografico principale, minore o secondario o a dissesti torrentizi arealmente non definibili.

L'area censita al foglio 19 mappale n. 1395(in parte) ricade in **Area omogenea classe IIIb2-** Aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione di opere di sistemazione e di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti.

L'area censita al foglio 19 mappale n. 1395 ricade in **Aree a pericolosità medio/moderata-** inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno - **EmA.**

3) Vincoli:

- ai sensi e per gli effetti di:
Art.17.1 "Strade e fasce di rispetto stradale e ferroviario" delle N.D.A.
Art.17.2 "Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale" delle N.D.A.



Il mappale del foglio 19 n. 1395(in parte) ricade in: **Fasce di rispetto stradali**-aree di categoria E ed F latistanti le sedi stradali disciplinati in base agli art. 17.1 e 17.2 delle N.D.A.



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUÒ ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.

Il presente è rilasciato in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.



IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Coggiola arch. Piercarla



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

