



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 5/12/1977, n. 56 art. 17

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. DEL 06/06/1989, N. 93-29164

VARIANTE N. 16

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CASALE MONFERRATO LI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. DEL

IL SEGRETARIO GENERALE

SOMMARIO

PREMESSE	1
1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
LA VARIANTE	4
2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	4
2.1.1 <i>ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AI NUOVI CRITERI DI POLITICA COMMERCIALE COMUNALE</i>	4
2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	13
2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	15
2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	15
2.5 VARIAZIONI NORMATIVE	16
2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	17

PREMESSE

1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989 n.93-29164.

In ragione delle esigenze manifestatesi successivamente alla data di approvazione del P.R.G.C. sono state approvate n. 15 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.4 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informativi del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, ed in particolare le varianti n.10 e n.14 del P.R.G.C., approvate dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 68 del 09.10.2003 e n.31 del 17.07.2007, hanno adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n. 28 "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" e s.m.i..

In conformità alla finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le ultime varianti, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'iter di formazione della variante generale del piano che interessi l'intero territorio comunale, con particolare riguardo alle discipline ambientali, di mobilità, di salvaguardia e di sicurezza del territorio mediante la verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.. A tal fine con deliberazione consiliare n. 33 del 01.07.2008 è stato approvato ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i., come introdotto dall'art.2 della L.R. 1/2007, il documento programmatico che esplicita le finalità e gli oggetti generali della variante strutturale, rilevando che il Comune potrà aggiornare e modificare il quadro dei disposti contenuto nel P.A.I., ove necessario.

In attesa della definizione dei principi cardine per il completamento della revisione generale del P.R.G.C., tuttavia, si deve tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (nuove disposizioni normative o atti di valenza sovracomunale), oppure delle mutate esigenze di pianificazione urbana o la correzione di errori cartografici che possono essere velocemente soddisfatte tramite varianti parziali, o più semplicemente "modificazioni" del P.R.G.C. vigente, senza attendere il perfezionamento del lungo e complesso iter della revisione generale.

Per soddisfare tali esigenze, l'Amministrazione Comunale intende proporre la variante n.16 del P.R.G.C., affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

La presente variante di Piano Regolatore Generale ha lo scopo di adeguare le previsioni urbanistiche ai nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio sul proprio territorio, in attuazione degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999", nel senso di:

- 1) razionalizzare gli addensamenti esistenti mediante accorpamento dell'addensamento di tipo A4 lungo l'asse viario di corso G.Italia, all'interno dell'addensamento A3 di corso Valentino (come suggerito dalla Regione Piemonte con nota prot.11750/DA1701 del 16.06.2008);
- 2) individuare, oltre gli addensamenti in essere, un nuovo addensamento arteriale extraurbano di tipo A.5 lungo il tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada.

Le nuove previsioni urbanistiche sono compatibili con i piani sovracomunali attualmente vigenti (piani territoriale regionale, progetto territoriale operativo e piano d'area della fascia fluviale del PO, piano di assetto

idrogeologico, piano stralcio delle fasce fluviali) e in particolare con il piano territoriale provinciale (P.T.P). Inoltre possiedono le caratteristiche delle cosiddette “varianti parziali” come definite nell’ art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modificano l’impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale (art.17 comma 4° lett.a) L.R. 56/77);
- non riducono o aumentano la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,50 mq./per abitante (art.17 comma 4° lett.b), c) L.R. 56/77);
- non incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche (art.17 comma 4° lett.d) L.R. 56/77);
- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C..vigente (art.17 comma 4° lett.e) L.R. 56/77);
- non incrementano le superfici territoriali delle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 2% per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

a) Verifica rispetto condizioni comma 4° lett.f) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica dell’incremento delle superfici territoriali economiche di cui al 4° e 5° comma dell’art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferita all’intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale, è così dimostrata:

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C.	Totale incremento	Incremento residuo a disposizione
Produttive (somma dei distretti industriali DI1-DI9, Ep2)	3.579.794		
Commerciali specifiche (D5)	12.493		
Economiche miste (Bpr1-Cpr1, Bpr2, distributori, parte Fg)	408.226		
Produttive esistenti (Ronzone-cofi-gabba-valentino)	286.407		
totale	4.286.920		
Incremento massimo degli indici territoriali (2%)		85.738	85.738
Variante 10 PRGC	76.695		
Variante 11 PRGC	8.880	85.575	163
Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	163
Variante 13 PRGC	- 43.054	42.521	43.217
Variante 14 PRGC	+ 15.000	57.521	28.217
Variante 15 PRGC	+ 27.960	85.481	257
Variante 16 PRGC	- 995	84.486	1.252

b) Verifica rispetto condizioni comma 4° lett.b) e lett.c) art.17 L.R. 56/77 e s.m.i.

La verifica della variazione delle aree per servizi di cui al 4° e 5° comma dell’art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferita all’intero arco di validità temporale del Piano Regolatore Generale, è così dimostrata:

	CIR (stanze)	Aree servizi (mq.)	mq/abit	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con mim. 25 mq/ab	Variaz. CIR (stanze)	residuo CIR disposizione (stanze)
P.R.G.C	74.672	1.881.117	25,19	25,69	25,00		

Var.9 PRGC	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla variante n.9	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--	
Variante 11 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 12 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--	
Variante 13 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	- 16	-16
Variante 14 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	--	
Variante 15 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	- 35	- 51
Variante 16 PRGC	74.621	1.876.901	25,1524	Ok	Ok	--	

La presente relazione inoltre contiene la tematica relativa alla classificazione acustica del territorio comunale (art.5 della L.R. 20.10.2000 n.52) e quella relativa alla compatibilità ambientale (art.20 della L.R. 40/98).

A conclusione, nessuno dei terreni oggetto della presente Variante appartiene alla Fondazione Ordine Mauriziano.

LA VARIANTE

2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI

2.1.1 ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AI NUOVI CRITERI DI POLITICA COMMERCIALE COMUNALE

SITUAZIONE ESISTENTE

La variante n. 14 del P.R.G.C., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 17/07/2007, ha aggiornato il Piano Regolatore Generale ai nuovi indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999". In tale sede, dopo un'accurata analisi della situazione commerciale di vendita al dettaglio esistente, all'interno del territorio comunale sono stati individuati e perimetrati tre addensamenti commerciali e due localizzazioni, che si identificano con:

- **addensamento storico rilevante di tipo A.1** – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione del Giardino Pubblico compreso tra Viale Cavalli d'Olivola e Viale Montebello, e quello della Stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi, in quanto aree per loro natura non deputate ad ospitare attività commerciali.
- **addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino e una estensione pari a metri lineari 300;
- **addensamento urbano minore A.4** – corrispondente con l'asse di Corso Giovane Italia e una estensione pari a metri lineari 100;
- **localizzazione di tipo L.1 (urbana non addensata)** – corrispondente all'area di via XX Settembre (ex piscina comunale);
- **localizzazione di tipo L.2 (localizzazione urbano-periferiche non addensate)** su area di proprietà comunale della superficie complessiva di mq. 90.000 identificata in zona S.Bernardino, da attuare con strumento urbanistico esecutivo (P.E.C. approvato con delibera consiliare n.24 del 14.04.2005 per la parte già realizzata).

La variante n.14 inoltre ha indicato i criteri ed i parametri da applicare per individuare all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città e delle frazioni altre localizzazioni di tipo L1, lasciando agli operatori il compito di verificarne la corrispondenza sulle aree coinvolte.

La presente variante ha lo scopo di aggiornare il Piano Regolatore Generale ai nuovi criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio approvati dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica approvati dalla Regione Piemonte con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999".

PROPOSTE DI ADEGUAMENTO

L'Amministrazione di Casale Monferrato, con determina dirigenziale n. 915 del 16/08/2007, ha attivato le procedure per la consulenza esterna finalizzata alla nuova revisione del proprio strumento programmatico relativo ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.

Tale consulenza (affidata alla soc. Sotreco s.n.c Torino), rifacendosi alle conclusioni elaborate nel 2007 nel corso del precedente studio di aggiornamento dei criteri di rilascio delle autorizzazioni commerciali, da atto della possibilità di riconoscere, oltre agli addensamenti e alle localizzazioni sopra indicate, anche altre tipi di zone commerciali in quanto l'evoluzione che ha interessato il commercio ubicato sul territorio comunale di Casale Monferrato ha di fatto modificato la sua impostazione generale. I motivi per cui si era proceduto senza uno specifico riconoscimento di queste zone, indicati nella precedente relazione, consistevano nei tempi richiesti alla predisposizione degli atti di presupposto troppo lunghi per le esigenze amministrative e di programmazione comunali allora presenti.

Nel mentre la Regione Piemonte, con nota prot.11750/DA1701 del 16.06.2008, ha fatto pervenire alcune osservazioni in merito alla programmazione del commercio in vigore nel comune, rilevando come potrebbe essere opportuno, proprio per poter valutare la fattibilità di eventuali future iniziative di riqualificazione urbana del commercio locale, unificare in un unico addensamento di tipo A.3 l'intero asse viario rappresentato da Corso Giovane Italia e da Corso Valentino, in quanto i valori e le presenze commerciali consentono di ipotizzare tale riconoscimento.

Avendo predisposto la documentazione necessaria, a seguito delle analisi e degli approfondimenti effettuati, ed avendo acquisito i prescritti pareri richiesti, si procede con questo aggiornamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali a riconoscere quelle zone che posseggono i requisiti necessari per adeguare il progetto di programmazione che interessa l'intero comune.

Per quanto riguarda le analisi relative alla situazione socio economica e alla situazione della rete distributiva, la consulenza Sotreco rimanda al precedente documento programmatico approvato nell'anno 2007, in quanto il lasso temporale intercorso tra le due versioni del documento non ha visto il realizzarsi di modificazioni tali da dover essere evidenziate.

Pertanto i capitoli che seguono analizzeranno e prenderanno in considerazione solo le parti del territorio che vedono il riconoscimento delle nuove zone commerciali, andandole ad integrare con il precedente impianto programmatico.

L'analisi tiene conto ovviamente delle valutazioni e dello studio effettuato ai fini della predisposizione del Progetto Unitario di Coordinamento (di seguito P.U.C.) realizzato per il nuovo addensamento commerciale arteriale extraurbano di tipo A.5 approvato con delibera del consiglio comunale n. 39 del 22.07.2008 previo parere obbligatorio della Provincia di Alessandria reso con deliberazione G.P. n.363 del 9.07.2008, contenente le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema di viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto per la sosta e degli standards urbanistici; contiene inoltre l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della L.R. 40/1998.

Tale consulenza, oltre a confermare quanto già sostenuto nel corso dell'aggiornamento 2007, ha evidenziato:

1. di confermare l'addensamento esistente di tipo A.1 (addensamento storico rilevante), senza modificarne il perimetro, quale fulcro dell'offerta cittadina nei confronti dell'intero comune e di un ambito territoriale ben più ampio;
2. la possibilità di un'unica zona commerciale fondendo i due addensamenti urbani (di tipo A.3 di c.so Valentino e A.4 di c.so Giovane Italia) in un unico addensamento di tipo A.3 (addensamento commerciale urbano forte), previa verifica positiva dei parametri di riferimento stabiliti dalla Regione (minimo 75 banchi di un mercato, almeno 40 esercizi con superficie di vendita cumulata minima di mq. 1.000 lungo un fronte stradale minimo di m. 500);
3. la possibilità di riconoscere un nuovo addensamento di tipo A.5 (addensamento commerciale arteriale extraurbano), posto lungo il tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada, costituito da un'ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo un asse di traffico di

scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Le analisi dei parametri regionali e i risultati dell'indagine conoscitiva a base dello strumento programmatico di politica commerciale, hanno confermato la possibilità di tale individuazione e pertanto, ai sensi dell'art. 13 della D.C.R.563-13414/1999 e s.m.i., è stato approvato il progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) sopraccitato.

La Giunta Provinciale di Alessandria con propria delibera n.363 del 9.07.2008, ha espresso parere favorevole alla proposta formulata dal Comune di Casale Monferrato relativa al riconoscimento di tale addensamento, con alcune precisazioni sulle future soluzioni da adottare in sede progettuale delle opere infrastrutturali per ridurre le superfici impermeabilizzate delle aree adibite a parcheggio e per risolvere le incongruenze funzionali dello schema proposto di intersezione in corrispondenza delle rampe di accesso alla ex S.S.457 var.. Inoltre da un punto di vista commerciale rimanda agli indirizzi assunti dalla Provincia di Alessandria rivolti a perseguire una programmazione del settore distributivo "sostenibile".

La nuova previsione impone una variante normativa del P.R.G.C. per consentire la trasformazione d'uso in commerciale delle aree di sottocategoria D2, attualmente destinate esclusivamente alla formazione di centri polifunzionali per servizi qualificati, pubblici e privati, connessi allo svolgimento delle attività insediate nelle aree D1 e/o dell'esercizio autostradale (terziario superiore di uffici e servizi rivolti alle imprese, attività espositive specializzate, attività ricettive e per riunioni specializzate e simili), come meglio specificato successivamente.

4. di confermare il riconoscimento delle localizzazioni di tipo L1 (localizzazioni urbane non addensate) sia con la puntuale perimetrazione di quella in corso di rilascio (centro commerciale ex piscina comunale in fase di approvazione di via XX Settembre), sia con la possibilità di individuazione diretta da parte degli operatori in un ambito spaziale definito. La loro natura implica la stretta correlazione spaziale tra le residenze e gli esercizi commerciali di medie dimensioni. Pertanto il primo requisito per la loro individuazione è quello di essere totalmente intercluse nel tessuto residenziale dell'area oggetto di analisi. Tale requisito può essere facilmente verificato nelle aree prevalentemente residenziali individuate dal P.R.G.C. (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole 3g1 e 3g2 allegate alla presente variante). Per quanto riguarda il parametro della superficie territoriale ammessa per singola localizzazione si è ritenuto di assumere quello massimo indicato dalla regione (mq.25.000). Per gli altri parametri caratteristici di ogni localizzazione (almeno 2.500 persone in un cerchio di raggio 500 metri ad un massimo di 700 metri dall'area da riconoscere come localizzazione L1), eventualmente modificati dal Comune, si evidenzia che:

- all'interno del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante), praticamente tutti gli ambiti rispettano detti parametri;
- all'interno del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nelle tavole integrative allegate alla presente variante) il loro rispetto dovrà essere verificato al momento dell'esame delle istanze di autorizzazione da parte dei singoli operatori economici.

Per quanto riguarda la normativa del P.R.G.C. vigente si evidenzia come, all'interno delle aree residenziali, le parti classificate di sottocategoria Bpr e Cpr (aree occupate da edifici ed impianti produttivi esistenti; con caratteri di episodicità e collocate all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale) si pongono in posizione privilegiata per essere identificate come potenziali localizzazioni di tipo L1, nel rispetto dei nuovi criteri regionali.

5. di confermare il riconoscimento della localizzazioni di tipo L2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate) con la puntuale perimetrazione di quella individuata in località S.Bernardino, avente superficie territoriale massima (mq. 90.000) consentita per i comuni polo della rete distributiva..

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

A) ADDENSAMENTI COMMERCIALI

In linea con quanto espresso fino ad ora lo studio di adeguamento ha riconosciuto e perimetrato i seguenti addensamenti commerciali:

- **addensamento storico rilevante di tipo A.1** – corrispondente con l'intero reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico così come delimitato nell'allegato tecnico A3a tav.4 del P.R.G.C. di individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., ad esclusione del Giardino Pubblico compreso tra Viale Cavalli d'Olivola e Viale Montebello, e quello della Stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi, in quanto aree per loro natura non deputate ad ospitare attività commerciali.

Tale addensamento si considera comprensivo delle vie appartenenti al Centro Storico e di entrambi i lati per quelle vie che delimitano il confine dello stesso, senza considerare ambiti di estensione rispetto ai confini sopra indicati.

- **addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino e di Corso Giovane Italia. Si ritiene opportuno considerare un'estensione pari a metri lineari 300, così come riportato nella cartografia allegata, al fine di consentire un potenziamento dell'addensamento stesso, utilizzando edifici e locali che sono posti nelle immediate vicinanze, per permettere anche di dotare le nuove strutture di adeguati standard a parcheggio.
- **addensamento extra urbano A.5** – corrispondente con l'asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada.

Occorre rilevare, inoltre, che il P.U.C. approvato con deliberazione consiliare n.39 del 22.07.2008 e i successivi "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" adottati dal Comune, al fine di ridurre l'impatto viabilistico a livelli comunque accettabili per un adeguato inserimento ambientale, pongono il limite massimo del 60% della superficie utile lorda ad uso commerciale al dettaglio rispetto alla superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa da realizzare per singolo intervento.

Fermo restando quanto stabilito dall'art.8 delle norme di attuazione del P.R.G.C. sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, gli interventi sulle aree oggetto di trasformazione devono garantire, oltre l'osservanza delle prescrizioni di intervento per le aree di sottocategoria D2 e D5 e di utilizzazione della superficie fondiaria indicate nelle norme di attuazione del PRGC, anche la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i. nonché art.21 della L.R. 56/77 e rispettive s.m.i., e indicare le soluzioni progettuali delle opere infrastrutturali per ridurre le superfici impermeabilizzate delle aree adibite a parcheggio e risolvere le incongruenze funzionali dello schema proposto di intersezione in corrispondenza delle rampe di accesso alla ex S.S.457 var.. richiesti dalla Provincia di Alessandria con proprio parere precedentemente menzionato.

B) LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

Per quanto riguarda le localizzazioni lo studio di adeguamento ha ritenuto di operare con differenti modalità a seconda che si tratti di localizzazioni urbane, rispetto a quelle extra urbane.

- **localizzazioni di tipo L.1 (localizzazioni urbane non addensate):**

1. è stata perimetrata un'area (centro commerciale ex piscina comunale in fase di approvazione di via XX Settembre) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta come localizzazione L1 da parte degli operatori privati.

2. per quanto riguarda altre eventuali possibilità di identificare delle zone del territorio comunale come localizzazioni di tipo L.1., si lascia agli operatori il compito di verificare la corrispondenza delle aree che ritengono di coinvolgere nei loro progetti con i parametri che sono qui di seguito definiti:

- a) all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante) è sempre possibile individuare localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica in quanto il rispetto dei parametri regionali è già stato dimostrato all'interno della relazione dello piano di adeguamento citato in premessa. Sarà sufficiente, per gli operatori, indicare la posizione sul territorio del loro insediamento e presentare una planimetria che dimostri che la dimensione massima (parametro M1) della loro area sia inferiore a mq. 25.000.
- b) all'interno del perimetro del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nelle tavole integrative allegate alla presente variante) gli operatori hanno l'obbligo di verificare i seguenti parametri:

Parametri di riferimento per le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1.	
Y1 - Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti (m.)	500
X1 - Numerosità minima dei residenti entro il raggio della perimetrazione	2.500
J1 - Distanza stradale max dalla perimetrazione del cerchio del nucleo residenti (m.)	700
M1 - Dimensione max della localizzazione (mq.)	25.000

Il rispetto integrale dei parametri così determinati rappresenterà condizione necessaria ed inderogabile per il rilascio delle autorizzazioni richieste.

Per i criteri di misurazione della dimensione massima della localizzazione (parametro M1) si rimanda al comma 4° lett.a) numero 2bis) dell'art.14 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

- **localizzazioni di tipo L.2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate):** è stata confermata l'unica localizzazione già individuata in zona S.Bernardino che può essere deputata ad ospitare le attività commerciali di livello superiore, almeno in termini dimensionali sulla base delle considerazioni di cui ai precedenti commi.

L'intera localizzazione, della superficie territoriale complessiva di mq. 90.000, è composta da due aree: una (mq.75.000) nella quale è stato attivato un centro commerciale classico avente superficie di vendita massima di mq.12.000 variamente distribuita, l'altra (mq.15.000) è stata ceduta mediante asta pubblica alla soc.Self e destinata ad un nuovo insediamento commerciale non alimentare, previa approvazione di un progetto unitario di coordinamento (PUC) e successivo strumento urbanistico esecutivo. In tale sede, oltre all'osservanza delle prescrizioni di intervento per le aree di sottocategoria D5 e di utilizzazione della superficie fondiaria indicate nelle norme di attuazione del PRGC, deve essere garantita la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i. nonché art.21 della L.R. 56/77 e rispettive s.m.i., nonché gli approfondimenti ambientali, territoriali e viabilistici richiesti dalla Provincia di Alessandria con proprio parere precedentemente menzionato.

CARATTERISTICHE DELL'AREA RICONOSCIUTA NUOVO ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRAURBANO DI TIPO A.5 (ARTERIALE)

L'ambito di cui trattasi è definito di categoria D (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinate a nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o terziario), distinto nella sottocategoria D2 destinata esclusivamente alla formazione di centri polifunzionali per servizi qualificati, pubblici e privati, connessi allo svolgimento delle attività insediate nelle aree D1 e/o dell'esercizio autostradale (terziario superiore di uffici e servizi rivolti alle imprese, attività espositive specializzate, attività ricettive e per riunioni specializzate e simili).

Con la presente variante si ampliano le possibilità di intervento ammettendo anche l'insediamento di attività terziarie (compreso il commercio al dettaglio) e servizi connessi, previo l'integrale recupero delle aree per servizi pubblici all'interno di ogni lotto oggetto di trasformazione, nella misura indicata all'art. 21 della L.R.56/77, per le aree di completamento. Non è prevista la possibilità di monetizzarne la cessione per mancanza di superfici alternative individuate dal P.R.G.C. all'interno dell'intero ambito di appartenenza. Infatti le aree per servizi pubblici esistenti sono dimensionate secondo gli standards afferenti le attività produttive già realizzate con i piani esecutivi di seguito indicati.

Come meglio specificato successivamente la variante comporta, oltre ad una consistente revisione normativa anche, un parziale cambio di destinazione d'uso delle aree di sottocategoria D2 in aree:

- a) di sottocategoria D5 (mq.10.518) - aree riservate all' insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi. Le norme di attuazione prevedono che gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto degli standards di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.
- b) di nuova viabilità di accesso (mq.995).

Conseguentemente le aree di sottocategoria D2 diminuiscono di complessivi mq. 11.513

Tale variazione, modificando la superficie territoriale destinata dalle attività economiche, incide nella verifica di cui all'art.17 comma 4° lett.f) della L.R. 56/77.

L'ambito oggetto di variante è collocata lungo l'asse del tratto urbano sinistro di strada Valenza fino al sottopasso dell'autostrada. Il sistema viario di accesso è costituito principalmente dalla viabilità esistente di strada Valenza per la parte urbana nonché dalla Bretella (ex S.S. 457 var) e dallo svincolo autostradale per la viabilità extraurbana.

Attualmente l'area oggetto di variante è parzialmente edificata con interclusi lotti liberi ancora da costruire e non è soggetta a vincoli di usi civici. Inoltre non sono coinvolte aree ed immobili vincolate ai sensi degli articoli 10, 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 42 del 22.01.2004.

Il contesto paesaggistico è prettamente urbano caratterizzato dalla presenza di un'edificazione prevalentemente di tipo produttivo in aree P.I.P. (anni 80-90).

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi (tav.2 allegato tecnico A1b e tav.2 allegato tecnico A1d del P.R.G.C.) e idrogeologicamente privo da rischi di inondazione. L'area non è compresa all'intero di terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267. Il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 non individua particolari problemi di dissesti o rischi idraulici e idrogeologici.

La relazione geologica allegata alla proposta di variante del P.R.G.C. al P.A.I. redatta in conformità alla circolare del P.G.R. 7/LAP del 6.05.1997, classifica l'area in **classe I** poiché le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

In base a quattro sondaggi geognostici (profondità m.6,00) finalizzati alla realizzazione di fabbricati produttivi nelle vicinanze, la situazione litostratigrafia del suolo è costituita da una coltre di terreno vegetale di circa cm.60, seguita da uno strato sabbioso limoso dello spessore variabile di circa m. 2,00, sotto al quale è posto un materasso prevalentemente ghiaioso con ciottoli della potenza di circa m. 3,00 poggiante su depositi alluvionali ghiaioso-sabbioso di notevole profondità. Il livello statico della falda è posto ad una profondità di oltre m. 6,00 rispetto al piano di campagna..

Territorialmente l'insieme delle aree costituenti il nuovo addensamento di tipo A.5, può essere inquadrato in due differenti ambiti rispettivamente collocati a monte e a valle dello svincolo di accesso autostradale casello "Casale sud", che sono stati oggetto di pianificazione esecutiva distinta:

- a) ambito oggetto di piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Centro polifunzionale" approvato con deliberazione consiliare n. 47 del 6.07.1995 con l'aggiunta di residue aree occupate da un

impianto di distribuzione carburante, delimitato a nord dalla strada comunale S.Giovanino, a sud dalla strada Valenza e il relativo raccordo stradale con la ex bretella Anas S.S.457 Var. Ai sensi dell'art. 17 della L.1150/1942 il piano è divenuto inefficace per decorso del termine decennale dalla data di approvazione.

L'ambito presenta una superficie territoriale di circa mq. 69.880 nella quale sono individuati vari lotti in gran parte edificati ed uno interstiziale ancora libero (mq. 3.031). Il P.R.G.C. vigente prevede all'interno di tale ambito una nuova strada di collegamento tra strada comunale S.Giovanino e strada Valenza. La presente variante propone la rettifica del tracciato planimetrico prendendo atto della viabilità esistente, onde consentire la individuazione di una nuova area classificata di sottocategoria D5 (mq. 10.518) commerciale su terreno di proprietà comunale, in sostituzione della precedente area di sottocategoria D2 e viabilità pubblica oggetto di pianificazione esecutiva.

La nuova destinazione d'uso verifica e garantisce, comunque, il rispetto degli standards urbanistici afferenti le attività produttive all'interno del perimetro delle restanti aree di sottocategoria D2 già oggetto di pianificazione esecutiva, in quanto a fronte di una superficie territoriale di mq. 43.023, esistono aree per servizi pubblici di mq. 16.793 (pari al 39,03%) ben oltre il minimo (20% della s.t.) previsto dall'art.21 della L.R. 56/77.

Per quanto riguarda i lotti fondiari esistenti, la variante prevede la possibilità di operazioni di trasformazione d'uso in terziario (compreso il commercio al dettaglio) esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standards di cui all'art.21 L.R.56/77, nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento e, comunque, nel rispetto del comma 2 dello stesso art. 21 L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali, mediante:

- 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 completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati.

Le nuove previsioni urbanistiche superano, di fatto, i limiti dimensionali di superficie da destinare alle varie attività ammesse per la formazione di un centro polifunzionale (hotel, ristorante, mensa, uffici, spazi per attività commerciali, associative, ricreative quali sala danzante, discoteca, bar ecc.) convenzionalmente stabiliti con atto repertorio n.2112 del 9.01.1990 rogito dott. Italo Maiorano segretario del Comune di Casale Monferrato e successive modificazioni (atto rep.3846 del 17.12.1993 segretario comunale e atto rep. 50120 del 27.06.1996 notaio Baralis Giorgio) tra il Comune di Casale Monferrato e la soc. Parco Industria srl, in conformità alle norme urbanistiche finora vigenti.

Il P.U.C. approvato propone, inoltre, la realizzazione di una rotonda per la immissione di tale viabilità su strada Valenza e l'adeguamento viario del calibro e dell'organizzazione delle corsie di strada valenza nel tratto fino al sottopasso della bretella Anas, quali esigenze infrastrutturali, a supporto della trasformazione in commerciale dei due lotti liberi ancora da edificare.

- b) ambito oggetto di piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata denominato "p.e.c. di strada Valenza" approvato con deliberazione consiliare n. 2 del 19.01.1995 delimitato a sud dalla strada Valenza, a nord a est e ovest dall'autostrada A26 e il relativo raccordo di accesso al casello autostradale. Ai sensi dell'art. 17 della L.1150/1942 il piano è divenuto inefficace per decorso del termine decennale dalla data di approvazione.

L'ambito presenta una superficie territoriale di circa mq. 70.500 composta da due aree di circa mq. 30.000 e mq. 40.500, rispettivamente poste una a destra e l'altra a sinistra della caserma polizia autostradale. La prima è libera da costruzioni, mentre la seconda è frazionata in tre lotti di cui due edificati (destinazioni varie direzionale, commerciale, espositive: concessionario auto e mobili) e uno interstiziale libero. La viabilità di supporto ai vari accessi è costituita da strada Valenza. La variante non prevede modificazioni della classificazione esistente, introducendo solamente, per i lotti fondiari esistenti, la possibilità di

operazioni di trasformazione d'uso in terziario (compreso il commercio al dettaglio) secondo le modalità e gli interventi precedentemente indicati.

Anche per tale ambito, le nuove previsioni urbanistiche superano di fatto i limiti ed i contenuti convenzionalmente stabiliti con atto repertorio n. 114.133 del 12.04.1995 rogito notaio Gabriele Guerriera tra il Comune di Casale Monferrato e i vari proprietari delle aree incluse nel p.e.c. in conformità alle norme urbanistiche finora vigenti.

Il P.U.C. propone le seguenti opere infrastrutturali a supporto della trasformazione in commerciale dei lotti liberi ancora da edificare:

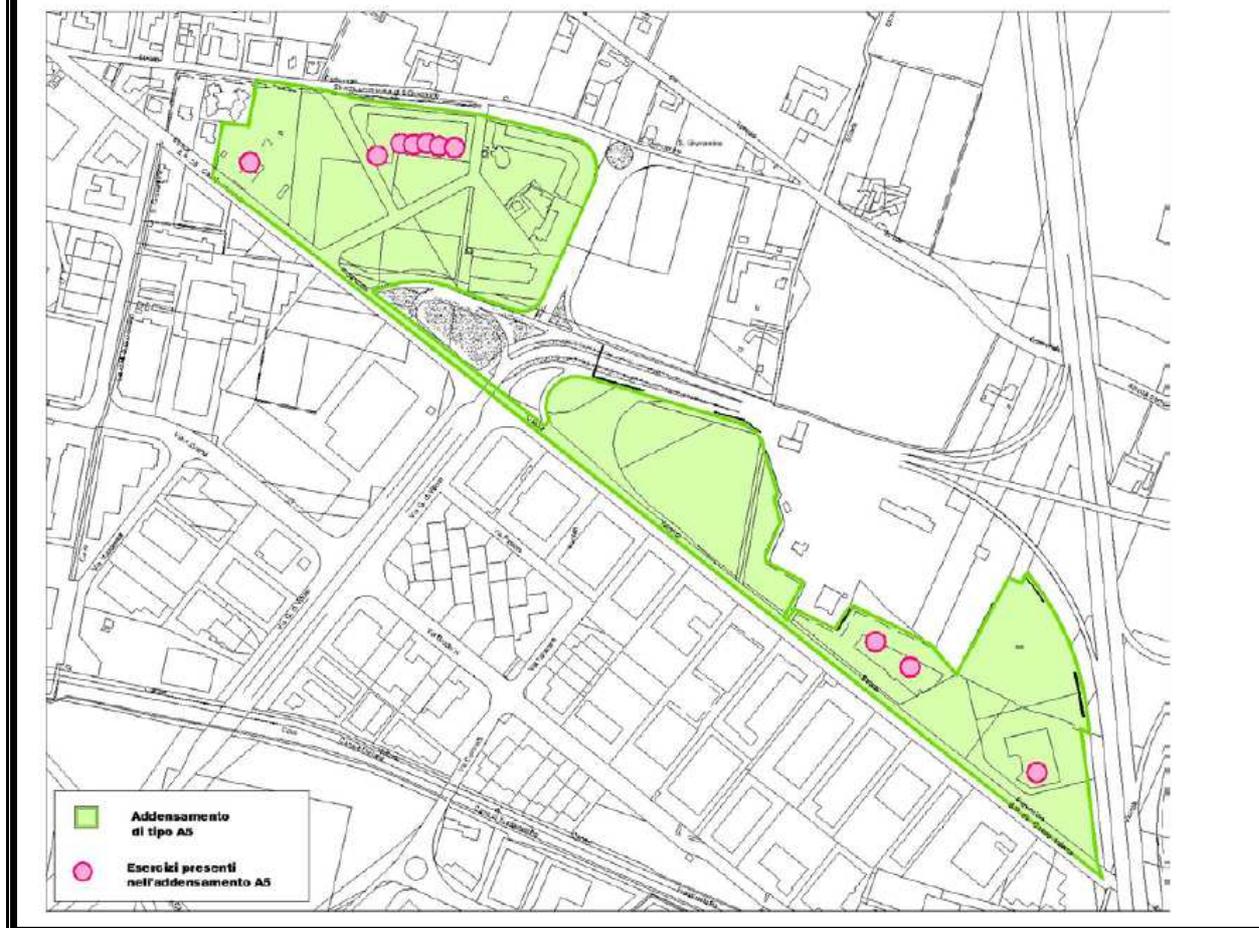
- a) area posta a sinistra della caserma polizia autostradale: realizzazione di un sistema di due rotonde in prossimità del sottopasso della bretella ex Anas S.S.457 Var. e l'adeguamento viario del calibro e dell'organizzazione delle corsie di strada valenza nel tratto compreso tra tali rotonde fino al passaggio pedonale della Caserma su strada Valenza;
- b) area posta a destra della caserma polizia autostradale: realizzazione di una rotonda in prossimità del sottopasso della autostrada A26 e l'adeguamento viario del calibro e dell'organizzazione delle corsie di strada valenza nel tratto compreso tra tale rotonda fino al passaggio pedonale della Caserma su strada Valenza.

L'adeguamento viario del calibro e dell'organizzazione delle corsie di strada Valenza ha lo scopo di fluidificare la circolazione separando la componente del traffico di scorrimento da quello diretto ai vari insediamenti localizzati sulla stessa strada valenza. La separazione comporta il potenziamento del calibro stradale a complessivi m.17,50 organizzato in due corsie centrali destinate al traffico di scorrimento (ognuna di m.3,75 per senso di marcia) nella quale non è possibile la svolta a destra, due corsie laterali destinate al traffico diretto ai vari insediamenti (ognuna di m. 3,00 per senso di marcia) nelle quali è consentita la svolta a destra. Sono inoltre previsti due marciapiedi di m.1,50 posti ai lati delle corsie.

Fermo restando la necessità di realizzare le rotonde nelle intersezioni indicate, le soluzioni proposte hanno carattere di indirizzo del prodotto infrastrutturale che si vuole ottenere e pertanto possono subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva 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, nonchè risolvere le incongruenze funzionali dello schema di intersezione in corrispondenza delle rampe di accesso alla ex S.S.457 var. proposto dal PUC come segnalate dal parere della Provincia di Alessandria.

Al fine di garantire la completa realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal P.U.C., quale alternativa alla realizzazione diretta da parte dei soggetti proponenti, la variante prevede la facoltà da parte del Comune di costruire in tutto o in parte tali opere, provvedendo al recupero delle spese sostenute al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo o preventiva al rilascio del permesso di costruire, in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area oggetto di intervento e la superficie complessiva (pari a mq. 54.264) delle aree libere da edificare di sottocategoria D2 e D5 individuate nell'addensamento..

ADDENSAMENTO EXTRA URBANO A.5 STRADA VALENZA



ULTERIORI CONSIDERAZIONI DELL'ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLA NORMATIVA COMMERCIALE

Sui criteri di adeguamento del P.R.G.C. si ritiene formulare tali ulteriori considerazioni.

A) DESTINAZIONI D'USO

L'art. 12 del vigente P.R.G.C. nel definire le destinazioni d'uso proprie, ammesse ed escluse nelle varie categorie e sottocategorie in cui è stato suddiviso il territorio comunale, in conformità dell'art.24 della D.C.R. 563-13414/1999, individua la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e al dettaglio.

La destinazione d'uso del commercio all'ingrosso (insieme alle attività produttive industriali e artigianali) costituisce destinazione propria nelle aree produttive di tipo Ap, di tipo Bp e Cp (classificabili come aree di riordino ai sensi dell'art.26 L.R. 56/77) e di tipo D (nuovo impianto) con modalità differenziate a seconda della sottocategoria di riferimento (D1, D2, D4, D5). Tale destinazione è inoltre limitatamente ammessa nelle aree residenziali Ar, Br, Cr, e Er (con determinate prescrizioni), nelle aree produttive di trasformazione in ambiti residenziali (Bpr e Cpr) nonché nelle aree agricole già destinate ad usi produttivi Ep.

La destinazione d'uso del commercio al dettaglio (insieme ad altre attività terziarie, pubblici esercizi e artigianato di servizio) è ammessa nelle aree prettamente commerciali (D5), nelle aree residenziali Ar, Br e Cr, nelle aree per attrezzature ed impianti di interesse generale a determinate condizioni e nelle aree produttive di trasformazione in ambiti residenziali (Bpr e Cpr) e, con la presente variante anche nelle aree produttive di nuovo impianto di sottocategoria D2. Nelle restanti aree produttive di sottocategoria Ap, Bp, Cp, Ep e di tipo D, il commercio al dettaglio è ammesso limitatamente alle attività connesse alle attività produttive insediate, oppure per le attività che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in

grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) nel rispetto di quanto indicato al comma 6° dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.. In particolare la superficie di vendita non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e comunque non superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività.

Tutto ciò premesso, si ritiene che la normativa attuale dell'art.12 delle N.d.A. del P.R.G.C., sia già conforme agli indirizzi dell'art.24 della deliberazione C.R.563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

B) AREE PRODUTTIVE CONVENZIONATE IN ATTUAZIONE DI PIP O PEC DI NATURA PRODUTTIVA

Non è ammissibile la trasformazione d'uso generalizzata in commercio al dettaglio delle aree produttive di sottocategoria Cp e di categoria D (limitatamente alle D1, D3 e D4), realizzate o in corso di realizzazione mediante PIP, per una corretta attività di pianificazione del territorio comunale e nel rispetto dei rapporti convenzionali esistenti tra il Comune e i singoli operatori insediati. All'interno di tali aree, nel rispetto dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414, è prevista la vendita commerciale annessa all'attività produttiva e/o di merci ingombranti, a condizione che la superficie di vendita non sia superiore a quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento) e comunque non superiore al 30% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.

C) MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO

Ai sensi dell'art.26 comma 2° della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i.,:

- 1) è possibile monetizzare le aree per parcheggio pubblico relative alle medie e grandi strutture di vendita poste nell'addensamento commerciale di tipo A.1 (centro storico), quale alternativa del loro reperimento all'interno dell'area di intervento edilizio o in infrastrutture già operanti. 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. Tale possibilità è diretta a favorire la vitalità del commercio ivi insediato o insediabile.
- 2) non è possibile monetizzare le aree per parcheggio pubblico relative alle medie e grandi strutture di vendita poste nell'addensamento commerciale di tipo A.5 (strada valenza) in quanto non previsto dallo stesso art.26 della D.C.R. 563-13414/1999 e, inoltre, per mancanza di superfici alternative individuate dal P.R.G.C. all'interno dell'ambito di appartenenza.

2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

In merito alla legge regionale 14.12.1998 n. 40 sulla compatibilità ambientale, la presente variante è da ritenersi "non sostanziale" rispetto all'impostazione generale del PRGC vigente e, pertanto in base al comunicato del Presidente G.R. del 6.11.2000, non è soggetta ai disposti dell'art. 20 della L.R. 40/98 stessa.

Tuttavia ai sensi dell'art.13 della D.C.R. 563-13414 de 29.10.1999 e s.m.i., il progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) riguardante il nuovo addensamento commerciale arteriale extra urbano di tipo A.5, contiene l'analisi di compatibilità ambientale prevista dall'art.20 della L.R. 40/1998.

Tale analisi prende atto che l'area oggetto di variante è attualmente in gran parte già edificata e quindi adeguatamente infrastrutturata. L'edificazione dei lotti liberi sostanzialmente non cambia lo stato ambientale esistente essendo interclusi tra quelli edificati.

L'unica raccomandazione di rilievo consiste, nel caso di consistenti impermeabilizzazione dei suoli, dovuti alla realizzazione di parcheggi a raso, di adottare idonee soluzioni per:

- a) disoleare la acque di prima pioggia, convogliandole nei collettori fognari,
- b) riutilizzare l'acqua di risulta per l'irrigazione degli spazi erbosi oltre che disperderla utilizzando appositi pozzetti drenanti.

Inoltre il P.U.C. approvato fornisce le seguenti “INDICAZIONI” testualmente riportate:

- **“Esigenze Infrastrutturali e Organizzazione Funzionale dell’ area:** La struttura viabile non modifica in forma rilevante il livello di servizio confrontando la situazione di traffico attuale con quella ipotizzata aggiungendo i veicoli stimati. Per entrambi i casi il LOS si attesta sui valori D/E con ampie capacità di carico residue. Una volta definito in modo puntuale il panorama commerciale di insediamento, nell’ambito della redazione dei SUE propedeutici a qualsiasi nuova iniziativa, dovrà essere dimostrata con studi viabilistici mirati l’acceptabilità del livello di servizio D/E. in base alla capacità residua della dorsale stradale. In particolare, da un punto di vista tecnico, ai fini sia della sicurezza stradale che della fluidificazione del traffico, il sistema viabilistico futuro dovrà essere attentamente valutato se e quando verranno effettivamente presentate nuove proposte costruttive a carattere commerciale.

*Proprio nell’ottica di ridurre l’impatto viabilistico a livelli comunque accettabili per un adeguato inserimento ambientale, l’amministrazione inserirà nelle norme tecniche di attuazione, relative alle aree libere, un **limite di utilizzo commerciale pari al 60% della superficie totale edificabile.***

Inoltre al fine di realizzare comunque tutte le strutture di smistamento viabilistico atte a garantire la massima sicurezza e la migliore condizione per le svolte e le immissioni, si ricorda che l’amministrazione comunale ha già programmato la futura realizzazione di due roatorie di smistamento e l’eventuale ampliamento delle carreggiate stradali nel tratto della dorsale considerata. Si suggerisce inoltre di inserire una ulteriore rotatoria all’altezza del sovrappasso dell’ autostrada, al fine di poter consentire di realizzare una specie di anello che consenta, con adeguate canalizzazioni, di imporre l’obbligo di svolta a destra in modo da razionalizzare l’intero tratto stradale ivi compreso. Quasi tutte le aree comprese nell’addensamento A.5 sono già oggetto di adeguate infrastrutturazioni per la fornitura di acqua e servizi e per la raccolta delle acque reflue e di scarico. Occorrerà valutare a livello di progettazione esecutiva dei nuovi insediamenti la capacità dei sottoservizi al fine di garantire adeguate efficienze.

- **Posizionamento e Dimensionamento delle Aree a Parcheggio:** le aree a parcheggio è opportuno che si posizionino in ambiti pertinenziali alle strutture commerciali che si andranno a realizzare. Il loro dimensionamento dovrà soddisfare interamente la dotazione di standard, senza possibilità di monetizzazione o altre soluzioni alternative agli standard calcolati ai sensi dell’articolo 25 della DR 59 – 10831 del 24 marzo 2006 e dell’articolo 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. e della legge 122/89. La viabilità di accesso alle aree di carico e scarico per le merci e le stesse aree devono essere indipendenti e separate dagli spazi utilizzati dai fruitori dei parcheggi per i consumatori e andranno posizionate in maniera defilata rispetto agli accessi principali delle strutture commerciali.
- **Elementi di Mitigazione:** pur non essendo presenti particolari situazioni di interferenze con il tessuto residenziale, in quanto esso è del tutto assente, si raccomanda di utilizzare tutti gli accorgimenti per limitare al massimo l’impatto acustico in particolare nelle zone di carico e scarico delle merci e dove verranno posizionate gli impianti tecnologici.

L’area non vede coinvolte zone o immobili assoggettate a vincolo ai sensi degli articoli 10, 136 e 142 del Codice dei beni Culturali e del paesaggio ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, così come non sono interessate aree di interesse ambientale, storico documentale e architettonico o di interesse archeologico. Si raccomanda la piantumazione delle aree a parcheggio con essenze autoctone, confermando l’obbligo del rispetto degli standard a verde previsti dalle norme del PRGC per i nuovi insediamenti, e raccomandando l’utilizzo di pavimentazioni inerite per le superfici adibite a parcheggio. Per quanto riguarda le nuove realizzazioni, si definiscono come prescrizioni gli interventi che riducano la presenza nell’aria di agenti inquinanti, tra le quali: l’utilizzo delle tecnologie fotocatalitiche, e in particolare di materiali con proprietà tali da trasformare chimicamente ossidi di azoto e monossidi di carbonio in sostanze innocue, in particolare per quanto riguarda la viabilità interna di adduzione agli insediamenti commerciali, confermando le indicazioni riportate nella parte di analisi dell’ impatto ambientale.

- **Modalità e Tempistiche:** *le eventuali nuove iniziative immobiliari e commerciali saranno oggetto di SUE realizzabili anche per comparti, nei quali verranno definite tutte le analisi e tutte le misure necessarie per mitigare l'impatto ambientale e viabilistico, determinandone modalità e tempistiche in relazione alle dimensioni degli interventi. L'asse viario interessato comporta comunque la necessità di individuare un **programma di attuazione** delle opere ritenute necessarie per mitigare gli effetti collaterali causati dai nuovi insediamenti commerciali. Si può definire un sistema di priorità che tiene conto delle realizzazioni degli insediamenti commerciali, in relazione del posizionamento all'interno dell'addensamento A.5 degli stessi. Nel caso in cui si realizzi prima l'insediamento che interessa il lotto di terreno posto a sud della strada provinciale n. 55, per una quota inferiore al 40% della superficie totale commerciale edificabile, la priorità viene attribuita alla realizzazione della rotatoria posta all'estremo sud della strada provinciale n. 55 con la realizzazione di un accesso specifico all'area stessa svincolato dalla viabilità ordinaria. Nei caso in cui si realizzi prima l'insediamento che interessa il lotto di terreno posto a nord della strada provinciale n. 55, per una quota inferiore al 40% della superficie totale commerciale edificabile, la priorità viene attribuita alla realizzazione della rotatoria posta all'estremo nord della strada provinciale n. 55, la cui interazione con lo svincolo autostradale in uscita verso la città dovrà essere concertato con l'ente gestore. In ogni caso, anche se si restasse entro una quota inferiore al 40% della superficie totale commerciale edificabile, occorre realizzare le due rotatorie poste agli estremi dell'addensamento A. 5 nel momento in cui si vadano a insediare delle nuove strutture commerciali di medie dimensioni nelle zone a nord e a sud dell'addensamento. Nel caso in cui si giunga alla realizzazione di una quota compresa tra il 40% e il 60% della superficie totale commerciale edificabile, oltre alle due rotatorie si dovrà procedere alla realizzazione dei controviai previsti nel tratto della strada provinciale n. 55 compreso tra la nuova rotatoria a sud e le rampe di accesso alla ex strada statale n. 456 var, oltre a procedere alla realizzazione di un nuovo sistema di rotatorie che vada a riorganizzare l'accesso alle rampe della ex strada statale n. 456 var e dello svincolo autostradale.*

2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000

Il Comune di Casale Monferrato ha approvato la classificazione acustica del proprio territorio, ai sensi della L.R. 52/2000, con delibera consiliare n.64 del 4.11.2003.

L'art.5 della L.R. 52/2000 prescrive che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.

In merito all'area oggetto di riconoscimento di addensamento commerciale extra urbano arteriale di tipo A5 si rileva che è individuata in:

- a) ambito denominato "Centro polifunzionale" in classe IV (Aree di intensa attività umana)
- b) ambito denominato "p.e.c. di strada Valenza" in classe VI (Aree esclusivamente industriali)

Si ritiene, pertanto, l'attuale classificazione compatibile con le destinazioni previste compresa quella commerciale.

2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAVOLA	DISTRETTO	N	DESTINAZIONE D'USO-SOTTOCATEGORIA				VARIAZIONE capacità insediativa	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		
3C3	DI7	1	D2	11.513	D5	10.518	--	Località strada Valenza: individuazione aree commerciali, stradali ,
					Viabilità	995	--	
3g1	--		--	--	--	--	--	Perimetrazione dell'addensamento A.5 e soppressione dell'addensamento A4 in unico addensamento A3

2.5 VARIAZIONI NORMATIVE

Si illustrano le varianti normative apportate dalla presente variante, significando che viene fornito il testo coordinato delle norme di attuazione con evidenziate in grassetto dette variazioni.

Art.12: comma 3° lett.d) è sostituito l'intero 4° allinea

Art.13.9: al 1° paragrafo D2 e aggiunto nuovo periodo per ammettere le destinazioni terziarie (compreso commercio al dettaglio)

Art.13.9: dopo il 2° comma e aggiunto il comma 2 bis per regolamentare la trasformazione d'uso delle aree edificate e libere di sottocategoria D2

Art. 19: è in parte sostituito ed integrato per gli addensamenti A5 e A3 con soppressione addensamento A4.

2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

Rispetto al P.R.G.C. vigente, la presente variante non comporta variazione della capacità insediativa e delle aree per servizi pubblici, rispettando quindi le caratteristiche della variante parziale art.17 comma 7° L.R. 56/77 e s.m.i.

DISTRETTO	CAPACITA INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliam.inclusi	Necessari	totale	Previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in caso di trasformazione Urbanistica	Differ.
DR1 centro storico	---	11.767	---	294.175	308.988	11.376	+3.437
DR2 oltrepoate	---	4.707	477	117.675	119.757	2.000	+82
DR3 callori-clinica	---	6.002	71	150.050	150.889	839	---
DR4 valentino	---	14.843	3.835	371.075	376.824	3.549	+2.200
DR5 salita s.anna	---	2.762	623	69.050	74.681	5.631	---
DR6 ronzone	---	3.849	2.334	96.225	106.543	9.350	+ 968
DR7 n.casale-p.milano	---	9.397	2.640	234.925	234.905	---	-20
DR2a popolo	---	4.691	562	117.275	126.448	7.175	+1.998
DR2b terranova	---	1.536	173	38.400	41.903	1.150	+2.353
DR4a San germano	---	2.313	140	57.825	57.897	---	+72
DR4b roncaglia	---	247	99	6.175	14.070	7.895	---
DR6a-6b rolasco-vialarda	---	417	97	10.425	10.423	---	-2
DR7a s.m.tempio	---	210	74	5.250	5.720	---	+470
BPR2(aggiornam.P.P.appr ovati)	---	788	788	19.700	19.700	---	---
Ec	---	290	290	7.250	7.250	---	---
BPR1-CPR1	---	2.571	---	64.275	15.310	(48.965 quota integrativa dai vari DR)	---
Totale parziale 1	---	66.390	12.203	1.659.750	1.671.308		+11.558
DE2a agricole nord po	---	744	---	18.600	18.707	---	+107
DE2b agricole nord po	---	295	---	7.375	7.335	---	-40
DE4a agricole sud po	---	1.691	---	42.275	42.274	---	-1
DE4b agricole sud po	---	442	---	11.050	10.659	---	-391
DE5 agricole sud po	---	558	---	13.950	13.963	---	+13
DE6 agricole sud po	---	1.076	---	26.900	26.988	---	+88
DE7 agricole sud po	---	3.425	---	85.625	85.667	---	+42
Totale parziale2	---	8.231	---	205.775	205.593	---	-182
TOTALE	---	74.621	12.203	1.865.525	1.876.901		+11.376