



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

NORME DI ATTUAZIONE

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

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 successiva varianti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e dalla modificazioni n.1, 2, 3 e 4 ex art.17 comma 8° della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All'art.12 comma 3° lett.d) il 4° allinea è così sostituito:

- nelle aree Bpr, Cpr, Bp, D2 e D5 nei limiti appresso specificati;

All'art.13.9 comma 1° al paragrafo D2 dopo il primo periodo è aggiunto il seguente nuovo periodo:

“E’ inoltre ammesso l’insediamento di attività terziarie (compreso il commercio al dettaglio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19) e servizi connessi.”

All'art.13.9 dopo il 2° comma è aggiunto il seguente comma 2 bis:

“2 bis. Nelle aree edificate o da edificare di cui alla sottocategoria D2 comprese in strumenti urbanistici esecutivi divenuti inefficaci per decorso del termine decennale dalla data di approvazione, sono inoltre possibili operazioni di trasformazione d’uso in terziario (compreso il commercio al dettaglio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19) 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, in base agli indici sottoindicati. Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull’obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, nelle operazioni di trasformazione d’uso sopraindicate sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme sull’utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17;
- interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti esistenti;
- interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti ineditati

In ogni caso ad intervento ultimato la superficie utile lorda ad uso commercio al dettaglio non potrà superare il limite del 60% della superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa. Il rapporto di copertura fondiario dell’area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici da cedere) non potrà superare il 60%; altezza massima di mt 11.”

All'art.19 il comma 8 è integralmente sostituito dal seguente:

8 Ai sensi degli art. 12, 13 e 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i., sono riconosciute le seguenti “zone di insediamento commerciale”:

- 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 dei Giardini Pubblici compresi tra Viale Cavalli d’Olivola, Viale Montebello ed i giardini della stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi, come riportato nella Tav. 3g1. 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 con estensione oltre l’ultimo punto di vendita pari a metri lineari 300, 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. Tale addensamento è stato riconosciuto previo progetto unitario di coordinamento (P.U.C.), approvato con delibera del consiglio comunale n. 39 del 22.07.2008.

Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, gli interventi saranno eseguiti esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni per le aree di sottocategoria D2 e D5 di cui all'art.13.9 e di utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme, garantendo, inoltre:

- a) ad intervento ultimato la superficie utile lorda ad uso commercio al dettaglio non potrà superare il limite del 60% della superficie utile lorda complessiva della previsione insediativa.
- b) 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 art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c) la realizzazione delle soluzioni viabilistiche previste dal P.U.C per il potenziamento della rete infrastrutturale, funzionalmente connesse ai singoli ambiti di intervento, come individuate nella relazione della variante 16 del P.R.G.C.. Tali opere, la cui realizzazione è a carico dei soggetti proponenti, sono obbligatorie ai fini dell'ottenimento dei permessi di costruire.

In alternativa alla realizzazione diretta da parte dei soggetti proponenti, al fine di garantire il completamento delle opere infrastrutturali previste dal P.U.C., il Comune si riserva, la facoltà 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. L'importo della monetizzazione sarà pari al costo complessivo delle opere da realizzare sulla base del progetto esecutivo redatto nel rispetto del D.Lgs 163/2006, e ripartito 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. Tale importo è da intendersi al netto di eventuali opere realizzate direttamente dai soggetti attuatori e non si prevede conguaglio da parte del Comune, qualora il risultato sia negativo.

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.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dell'art. 26 commi 6° e successivi della L.R. 56/77 e s.m.i..

- Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1:
 - a) corrispondente all'area sita in via XX Settembre (ex piscina comunale) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta come localizzazione L1 da parte degli operatori privati. Gli interventi edilizi sono subordinati, oltre all'osservanza delle norme del presente articolo, anche alle prescrizioni per le aree di sottocategoria D5 di cui all'art.13.9 e di utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme.
 - b) all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nella tavola 3g1) è sempre possibile individuare localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica da parte degli operatori in quanto il rispetto dei parametri regionali è già

stato dimostrato all'interno del piano di adeguamento citato nella relazione illustrativa della presente variante. E' 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.

- c) all'interno del perimetro del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nella tavola 3g2) gli operatori hanno l'obbligo di verificare integralmente e inderogabilmente 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

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 urbano-periferiche non addensate di tipo L.2: è individuata un'unica area della superficie territoriale complessiva di mq. 90.000 deputata ad ospitare le attività commerciali di livello superiore, almeno in termini dimensionali, in zona S.Bernardino. Ai sensi dell'art.29 comma 3bis della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i., l'intera localizzazione è oggetto a progetto unitario di coordinamento (PUC) contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale (nel rispetto dei contenuti dell'art.27 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i. e ai sensi dell'art.20 della L.R. 40/1998) e gli interventi sono eseguiti esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto delle prescrizioni di carattere geologico allegate alla presente variante. In tale sede, oltre all'osservanza delle prescrizioni d'intervento per le aree di sottocategoria D5 di cui all'art.13.9 e di utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 delle presenti norme, 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 art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Ai sensi dell'art. 26 commi 7° e successivi della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 5° della stessa L.R. 56/77.

All'art.19 il comma 11 è integralmente sostituito con il seguente:

11. La compatibilità territoriale per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita è delineata dalla seguente tabella per ciascun addensamento e localizzazione commerciale, fermo restando che per le grandi strutture di vendita (superficie di vendita > 2.500 mq.) si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 della DCR 563-13414/1999 e s.m.i..

TIPOLOGIE	Superf. vendita	Addensamenti				Localizzazioni	
		A.1	A.3	A.5		L.1	L.2
Vicinato	Fino a 250	SI	SI	SI		SI	SI
M SAM 1	251-400	SI	SI	SI		SI	NO
M SAM 2	401-900	SI	SI	SI		SI	NO
M SAM 3	901-1800	NO	SI	SI		SI	SI (1)
M SAM 4	1801-2500	NO	SI	NO		SI	SI (1)
M SE 1	251-400	SI	SI	SI		SI	SI
M SE 2	401-900	SI	SI	SI		SI	SI
M SE 3	901-1800	NO	SI	SI		SI	SI
M SE 4	1801-2500	NO	NO	SI		SI	SI
M CC	251-2500	SI	SI	SI		SI	SI

(1) solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali sopraindicate, purché compresi nelle aree indicate dal precedente art.12, e nel rispetto di quanto previsto agli artt. 13 e 16 delle presenti norme. Ai sensi dell'art. 24 degli Indirizzi regionali, le medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali sopraindicate..

All'art.19 il comma 14 è integralmente sostituito con il seguente:

14. L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o aggiunta di settore merceologico sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, redatta secondo le modalità e con i criteri di cui all'art.26 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i, quando insediati:

- a) negli addensamenti commerciali di tipo A.1, A.3, e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1. nel caso di superfici di vendita superiori a mq. 1.800.
- b) nell'addensamento commerciale di tipo A.5 e nella localizzazione urbano-periferiche non addensata L2 nel caso di superfici di vendita superiori a mq. 900.

All'art.19 il comma 16 è integralmente sostituito con il seguente:

16 In merito agli articoli con contenuto commerciale delle presenti norme di attuazione si precisa:

- a) all'interno della aree produttive di sottocategoria Ap, Bpr, Cpr, Bp, Cp, Ep, e nelle aree D oggetto di piani esecutivi a destinazione produttiva, ai sensi dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 è ammessa:
 - la vendita commerciale annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale. La superficie di vendita, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e comunque non superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.
 - l'attività di esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitrici, 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.

- b) Per le definizioni tecniche di natura commerciale (superficie di vendita, superficie espositiva, centro commerciale ecc) si rimanda alle disposizioni regionali della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.