



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. 10

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

All'art.2 primo comma numero 3) è aggiunto infine il seguente numero di elenco:

“3g – gli sviluppi del Piano Regolatore Generale in scala 1/5000 relativi alla perimetrazione delle zone di insediamento commerciale ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 114/1998 e art. 3 della L.R. 28/1999;”

All'art.6 primo comma numero 3) è aggiunto infine il seguente capoverso relativo agli insediamenti commerciali al dettaglio:

“(In particolare per gli insediamenti commerciali al dettaglio valgono inoltre le disposizioni dell'art. 21 comma 1° numero 3) e comma 2° della L.R. 56/77 come modificati dall'art.7 della L.R. 28/1999 nonché dell'art.25 della deliberazione C.R. 29.10.1999 n. 563-13414).”

All'art 12 terzo comma lettera d) sono sopresse le aree di sottocategoria Bpr, Cpr e Bp ;

All' art.12 terzo comma lettera d) dopo il terzo allinea è aggiunto il seguente nuovo allinea:

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

All'art.13.5 paragrafo Cr2.1 secondo allinea dopo le parole “ ad uso terziario pubblico e/o privato “ viene modificato il periodo tra parentesi tonde con il seguente “(compreso il commercio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19)” sopprimendo ogni riferimento al piano commerciale L.426/71;

All'art.13.6 paragrafo Bpr2 secondo comma e terzo allinea dopo le parole “ destinazioni ad uso terziario “ viene modificato il periodo tra parentesi tonde con il seguente “(compreso il commercio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19)” sopprimendo ogni riferimento al piano commerciale L.426/71;

All'art.13.7 sono infine aggiunti i seguenti commi:

- 2 La trasformazione d'uso in terziario delle aree Bp1 e Bp2 potrà avvenire esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standards di cui al precedente art.6 in misura proporzionale alla superficie lorda di pavimento realizzabile in base agli indici sottoindicati. In particolare la destinazione commerciale al dettaglio obbliga, inoltre, il rispetto dell' art.25 della deliberazione C.R. 29.10.1999 n. 563-13414.
- 3 Tali standards si intendono al lordo della quota di aree per servizi pubblici afferenti i distretti a preminente destinazione produttiva indicate dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del presente piano ridotta in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area Bp oggetto di trasformazione e la superficie complessiva delle aree di sottocategoria Bp1 e Bp2 individuate nel distretto industriale di appartenenza. Tali aree aggiuntive, dovranno essere prioritariamente localizzate in prossimità di quelle individuate nelle tavole del P.R.G.C. per garantire un' organica attuazione delle infrastrutture e servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
- 4 Fatto salvo l'obbligo della cessione gratuita delle aree per la viabilità e servizi pubblici afferenti la destinazione terziaria, in caso di assenza o insufficienza della quota di aree per servizi pubblici afferenti i distretti a preminente destinazione produttiva da cedere all'interno del perimetro dell'area considerata, rispetto quella necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio delle concessioni ad edificare. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.

- 5 Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, nelle operazioni di trasformazione d'uso in commerciale sopraindicate sono ammessi:
- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mutamento delle destinazioni d'uso in commerciale. In ogni caso ad intervento ultimato 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. Tali operazioni dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17;
 - demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti produttivi esistenti nei limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 11.
 - interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 11.

All'art.13.8 è infine aggiunto il seguente comma

2. In tale sottocategoria omogenea d'uso non è ammessa la trasformazione d'uso in commerciale al dettaglio salvo quanto specificatamente indicato nel successivo art.19.

All'art.13.10 secondo comma e secondo allinea dopo le parole “ ad uso terziario” viene modificato il periodo tra parentesi tonde con il seguente “(compreso il commercio nel rispetto dei criteri di cui al successivo art.19)” sopprimendo ogni riferimento al piano commerciale L.426/71;

All'art.19 è integralmente sostituito dal seguente:

Art.19 - Norme particolari per gli insediamenti commerciali

1. Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 114/1998, della L.R. 28/1999, dell'art. 12 comma 2° punto 1) della L.R. 56/77, il piano indica le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare riguardo agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio al fine di favorire un equilibrato sviluppo delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore.
2. Per quanto non espressamente previsto al presente articolo si fa riferimento alla normativa di Settore nazionale e regionale.
3. Gli interventi relativi ad insediamenti commerciali devono rispettare, oltre a tutte le condizioni già stabilite dalle presenti norme, le indicazioni del "Piano di adeguamento del P.R.G.C. alle norme sul commercio e ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" formato ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 28/1999.
4. Per gli insediamenti commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 2.500 e/o superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale nel rispetto delle prescrizioni ed indicazioni di cui ai commi settimo e successivi dell' art. 26 della L.R. 56/77.
5. Ai sensi degli artt. 4 e 10 della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40, il progetto di centri commerciali classici o sequenziali, così come definiti dall'articolo 6 della DCR 563-13414/1999, con superficie di vendita superiore a mq. 2.500 e superficie utile lorda di pavimento superiore a mq. 4.000 è sottoposto alla preventiva fase di verifica della procedura di valutazione Impatto Ambientale prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione, nulla osta, concessione, licenza o altro atto di analoga natura.
6. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e del D.Lgs 490 del 29.10.1999 (ex leggi 1497/1939 e 1089/1939). Gli interventi edilizi che interessano tali beni culturali o ambientali da salvaguardare, devono rispettare le norme del precedente art. 16.

7. Ferme restando le prescrizioni date, distintamente per ogni area od edificio, dai precedenti artt. 13 e 16 e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente art.12, a specificazione di dette norme, le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale all'uopo indicate, secondo le caratteristiche e dotazioni di aree e spazi pubblici (calcolate al netto delle dotazioni afferenti altri usi, residenziali e non, come indicato dal piano) di seguito riportate.

8. Ai sensi degli art. 12, 13 e 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414, sono individuate 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 e Viale Montebello, 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 di tipo A.3 – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino con estensione oltre l'ultimo punto di vendita pari a 300 ml. al fine di consentire un potenziamento degli addensamenti stessi, utilizzando edifici e locali che sono posti nelle immediate vicinanze, per permettere anche di dotare le nuove strutture di adeguati standard a parcheggio.

- Addensamento urbano minore di tipo A.4 – corrispondente con l'asse di Corso Giovane Italia per il quale si considera una estensione oltre l'ultimo punto di vendita pari a 100 metri lineari, per gli stessi motivi riportati nell'addensamento A.3.;

- Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1:

a) all'interno della delimitazione del perimetro delle aree residenziali del concentrico principale della città (aree delimitate con il colore ed 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;

b) all'esterno del perimetro di cui sopra e nelle aree residenziali delle frazioni 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.	
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti (m.)	500
Numerosità dei residenti entro il raggio della perimetrazione	2.500
Distanza stradale max dalla perimetrazione del cerchio del nucleo residenti (m.)	700

- Localizzazioni urbano-periferiche non addensate di tipo L.2:

a) è individuata un'unica area della superficie territoriale di mq. 75.000 deputata ad ospitare le attività commerciali di livello superiore, almeno in termini dimensionali, in zona S.Bernardino. A tal fine 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 di 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 della concessione edilizia è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 5° della stessa L.R. 56/77.

- b) altre eventuali possibili aree che gli operatori ritengono di coinvolgere nei loro progetti hanno l'obbligo di verificare integralmente e inderogabilmente i seguenti parametri:

Parametri di riferimento per le localizzazioni urbano-periferiche non addensate L.2.	
Posizione esterna alla perimetrazione residenziale urbana (area azzurra della planimetria allegata)	SI
Ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti (m.)	1.000
Numerosità dei residenti entro il raggio della perimetrazione	3.500
Distanza stradale max dalla perimetrazione del cerchio del nucleo residenti (m.)	1.500
Dimensione minima del lotto (mq.)	20.000
Distanza minima dall'addensamento urbano A.1. (m.)	2.000
Distanza minima da altra Localizzazione L.2. (m.)	2.000

Tali localizzazioni non devono far parte degli addensamenti commerciali urbani (A.1, A.3 e A.4) e delle localizzazioni commerciali (L.1 e L.3). Le localizzazioni così individuate possono comprendere esercizi commerciali già in funzione.

- localizzazioni extraurbane non addensate di tipo L.3: si lascia agli operatori il compito di verificare la corrispondenza delle aree che ritengono di coinvolgere nei loro progetti con l'integrale rispetto dei seguenti parametri:

Parametri di riferimento per le localizzazioni extraurbane non addensate L.3.	
Posizione esterna alla perimetrazione residenziale urbana (area azzurra della planimetria allegata)	SI
Dimensione minima del lotto (mq.)	80.000
Distanza minima dall'addensamento urbano A.1. (m.)	3.000
Distanza minima dall'addensamento urbano A.3. (m.)	3.000
Distanza minima da altra Localizzazione L.3. (m.)	3.000
Dimensione minima della sezione stradale (m.)	18

Tali localizzazioni non devono far parte degli addensamenti commerciali urbani (A.1, A.3 e A.4) e delle localizzazioni commerciali (L.1 e L.2). Le localizzazioni così individuate possono comprendere esercizi commerciali già in funzione.

- Ferme restando le prescrizioni di cui al successivo comma, gli esercizi commerciali possono insediarsi negli addensamenti e nelle localizzazioni precedentemente definite alla condizione che l'ingresso principale sia ubicato esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione interessata.
- Ai sensi dell'art. 17 della D.C.R. 563-13414/1999 la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.
- La compatibilità territoriale è delineata dalla seguente tabella per ciascun addensamento e localizzazione commerciale, fermo restando che per il rilascio delle autorizzazioni relativa alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali.

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

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 ai precedenti artt. 13 e 16 delle presenti norme. In conformità all'art. 24 degli Indirizzi regionali, le medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali sopraindicate.

12. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre all'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 comma 1° numero 3), deve verificare altresì la dotazione del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico ai sensi dell'articolo 21 comma 2° della stessa legge regionale nella misura, quantità e modalità di cui all'art.25 della D.C.R. 563-13414/1999. Tale verifica è obbligatoria e non derogabile ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie. La planimetria allegata al progetto edilizio deve evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto sia della superficie destinata a parcheggio.
13. Nell'Addensamento commerciale di tipo A.1, ai sensi dell'art. 26 comma 2° della D.C.R. 563-13414/1999, le medie e grandi strutture di vendita, ove ammesse in base alla tabella di compatibilità territoriale di cui al precedente comma 9°, devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti. In alternativa, in caso di assenza o insufficienza di dette aree per parcheggi pubblici all'interno del perimetro dell'area considerata rispetto la quota necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante deve essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo (ove necessario) o preventiva al rilascio della concessione ad edificare. L'importo della monetizzazione è 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.
14. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita, la modifica o aggiunta di settore merceologico delle strutture con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq., sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità sulla base di uno studio, da presentarsi in sede di richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o di domanda di autorizzazione commerciale, redatto secondo le modalità e con i criteri di cui all'art.27 della D.C.R. 563-13414/1999.
15. Il Comune, si riserva la facoltà di adottare i programmi di cui all'art.18 e 19 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche delle presenti norme di attuazione.
16. In merito all'articolato con contenuto commerciale delle presenti norme di attuazione si precisa:

¹ Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della tabella di cui all'art.17 della D.C.R. 563-13414/1999.

² Solo a completamento di centri commerciali esistenti o con nulla osta già concesso ex lege 426/71.

- a. all'interno delle 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.
- b. per quanto riguarda l'immobile denominato "Mercato Piccaroli" collocato all'interno dell'addensamento A.1, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione commerciale. Sono ammessi modesti incrementi della superficie utile netta esistente compatibilmente con quanto previsto dalla tabella sopra riportata, purché realizzati senza aumento del volume edificato e contenuti nella misura del 25 % della superficie utile netta preesistente.
- c. Per le definizioni tecniche di natura commerciale (superficie di vendita, superficie espositiva, centro commerciale ecc) si rimanda alle disposizioni regionali e al "Piano di adeguamento del P.R.G.C. alle norme sul commercio e ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio" formato ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 28/1999.