



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

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

1	PREMESSE	4
1.1	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	4
2	LA VARIANTE	6
2.1	ADEGUAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. ALLA L.R. 12.11.1999 n. 28	6
2.1.1	GENERALITA'	6
2.1.2	LA SITUAZIONE ESISTENTE E LE INDAGINI DI MERCATO	6
2.1.3	PROPOSTE DI ADEGUAMENTO	8
2.1.4	CRITERI DI PROGRAMMAZIONE	11
	A) ADDENSAMENTI COMMERCIALI	11
	B) LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI	11
2.1.5	CARATTERISTICHE DELL'AREA DI LOCALIZZAZIONE L.2	13
2.1.6	VARIAZIONE DELLA CATEGORIA D'USO DI UN'AREA IN VIA VISCONTI	14
2.1.7	ULTERIORI CONSIDERAZIONI SULL'ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. ALLA NORMATIVA COMMERCIALE	14
2.1.8	ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITA' AREE SOGGETTE A S.U.E.	15
2.2	COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	15
2.3	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO E CORREZIONE ERRORI	15
3	ILLUSTRAZIONE VARIANTI NORMATIVE	17
4	VARIAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA - RIEPILOGO	18
5	ALLEGATI TECNICI modelli regionali	18
	SEZIONE I – Allegato 1 alla scheda C – (riferito alle variazioni della variante 10)	18
	SEZIONE I – Allegato 3 alla scheda C – (riferito alle variazioni della variante 10)	19

1 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. 9 varianti (di cui una ex legge 1/78) 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. Il susseguirsi di tali varianti su temi specifici ha evidenziato un limite del piano vigente: le fasi preliminari di studio dell'attuale piano regolatore infatti, risalgono al 1977-78, successivamente aggiornati nel 1982-83, mentre l'iter di formazione e approvazione del piano si è protratto con varie vicissitudini fino al 1989. Ne consegue che il piano, più che rappresentare previsioni urbanistiche future, in gran parte ha preso atto della situazione presente della città, risultando vetusto in molti casi già al momento della sua formazione. Solo le ultime varianti hanno introdotto consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, senza peraltro giungere alla revisione generale del P.R.G.C., ed in particolare:

- la variante n.6, approvata con D.G.R. n.9-26176 del 30.11.1998, ha provveduto ad adeguare le previsioni del P.R.G.C. in merito alle aree interessate dall'evento alluvionale della prima decade del mese di novembre 1994; aggiornare determinate previsioni urbanistiche alle mutate disposizioni legislative (in particolare alla normativa del P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse fluviali del Po" approvato con D.C.R. n.981-4186 del 8.3.1995, e Piano d'Area "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" approvato con D.C.R. 982-4328 del 8.3.1995) o esigenze di pianificazione urbana ridefinendo in particolare la normativa delle aree di sottocategoria F e introducendo la disciplina delle attività turistico-ricettive.
- la variante n.7 del P.R.G.C., approvata con D.G.R. n.15-29970 del 2.05.2000, ha previsto le nuove aree industriali oggetto di PIP; la trasformazione e recupero ad usi residenziali di varie parti della città di impianto prevalentemente produttivo dismesse e/o in corso di dismissione con interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare secondo particolari indicazioni grafiche e normative contenute in schede progetto e schede norma; individuare alcune aree in zona collinare per nuove costruzioni di immobili uni-bifamiliari.
- la variante n.8 del P.R.G.C., approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 4-7977 del 16.12.2002, ha completato la possibilità di trasformare e recuperare ad usi residenziali varie parti della città dismesse e/o in corso di dismissione di impianto prevalentemente produttivo collocate all'interno o ai margini di ambienti a preminente destinazione residenziale (aree di sottocategoria Bpr e Cpr), nonché ha adottato norme temporanee di salvaguardia del territorio interessato dall'evento alluvionale del 15-16 ottobre 2000 aventi efficacia fino all'adeguamento del P.R.G.C. alle indicazioni del piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24 maggio 2001 e alla probabile conseguente revisione del piano stralcio delle fasce fluviali (PS FF) approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998.

Sulla base di queste considerazioni e con la finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le varianti n.6, 7 e 8, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'inizio del lungo iter di formazione di una variante generale del piano che interessi l'intero territorio comunale. In generale le linee guida del nuovo P.R.G.C. saranno dettate dall'intreccio delle discipline urbanistiche, ambientali, e mobilità in modo da promuovere una politica di salvaguardia e riqualificazione del territorio.

A tal fine è in corso lo studio di 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.

In attesa della definizione dei principi cardine su cui impostare la revisione generale del P.R.G.C., tuttavia, non si può non tenere conto delle nuove esigenze che continuamente nascono nella gestione ordinaria dell'assetto del territorio (nuove disposizioni normative o atti di valenza sovracomunale) che comportano adeguamenti obbligatori del P.R.G.C. oppure le mutate esigenze di pianificazione urbana nonché correzione 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.

Le modifiche delle previsioni urbanistiche oggetto della presente variante, sono finalizzate all'adeguamento del 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" recepiti a livello comunale dalla D.C.C. avente per oggetto "Approvazione del Piano di adeguamento del P.R.G.C. alle norme sul commercio e dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio".

Per soddisfare le nuove esigenze meglio specificate nei capitoli successivi, l'Amministrazione Comunale intende proporre una ulteriore variante del piano, affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

Le previsioni urbanistiche oggetto della presente variante 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) che, all'art.8, individua come obiettivo "lo sviluppo del terziario, che propone la promozione ed incentivazione del ruolo di Casale Monferrato come polo di servizi di area vasta, quale opportunità di crescita e sviluppo economico nonché come elemento di centralità per l'intero ambito".

La presente variante inoltre possiede le caratteristiche della cosiddetta "variante parziale" come definita nell'art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;
- non varia la quantità globale delle aree per servizi residenziali;
- non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche;
- non varia la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C..vigente.

Per quanto riguarda le attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali, si osserva che la variante propone un incremento delle relative superfici territoriali nella misura del 1,92 % inferiore al 2% stabilito dal 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. quale limite massimo per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C. vigente	P.R.G.C. var.10
produttive (somma dei distretti industriali DI1-DI9, Ep2)	3.579.794	3.579.794
Commerciali specifiche	---	75.000
Economiche miste (Bpr1-Cpr1, Bpr2, distributori, parte Fg)	408.226	409.921
Totale	3.988.020	4.064.715
Variazione %	--	1,92 %

2 LA VARIANTE

2.1 ADEGUAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. ALLA L.R. 12.11.1999 n. 28

2.1.1 GENERALITA'

La presente variante viene redatta con lo scopo di adeguare il Piano Regolatore Generale ai contenuti della Deliberazione del Consiglio Comunale relativa all'approvazione dei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio dell'autorizzazione per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private, secondo i disposti della Legge Regionale 28/99, della successiva Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n°563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114" e delle Deliberazioni della Giunta Regionale n° 42-29532 del 01/03/2000 "Indicazioni inerenti la fase di prima applicazione" e n° 43-29533 del 01/03/2000 "Indicazioni ai comuni per i procedimenti di competenza".

Tali disposizioni recepiscono a livello regionale i contenuti del "Decreto Bersani", che ha profondamente modificato la disciplina concernente i criteri di insediamento e di esercizio delle attività commerciali, in riferimento agli obiettivi della libera circolazione delle merci, della tutela dei consumatori, del contenimento dei prezzi e dell'efficienza del sistema distributivo, con conseguenti effetti anche sui relativi criteri di programmazione urbanistica.

In particolare sono stati definiti chiaramente ed in maniera univoca i limiti dimensionali degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita al dettaglio con il completo superamento del precedente sistema tabellare (al quale facevano ancora riferimento le vigenti norme del P.R.G.C.), individuando nuovi criteri sulla base dei quali i Comuni provvedono a localizzare le relative aree idonee per le suddette tipologie, nel rispetto delle norme di tutela dei beni e delle località di interesse artistico, culturale o ambientale, ed in conformità con i vincoli e le disposizioni di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alla quantità minima di spazi per parcheggi.

Ai sensi dell'art.3 della L.R. 28/1999 e degli artt.10 e 11 della D.C.R. del 29.10.1999 n. 563-13414, il Comune di Casale Monferrato è classificato Comune Polo della rete primaria nonché Comune attrattore dell'area di programmazione commerciale omonima composta da 16 comuni limitrofi.

2.1.2 LA SITUAZIONE ESISTENTE E LE INDAGINI DI MERCATO

L'Amministrazione di Casale Monferrato con deliberazione n. 295 del 10.07.2002, ha attivato le procedure per la consulenza esterna finalizzata alla predisposizione di uno strumento programmatico diretto all'adeguamento degli strumenti urbanistici alla normativa commerciale in applicazione della L.R. 28/1999 e della deliberazione del Consiglio Regionale del 29.10.1999 n. 563-13414.

Tale consulenza (affidata alla soc. Sotresco s.n.c Torino) ha prodotto una prima proposta di adeguamento del P.R.G.C alle norme sul commercio approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 214 del 29.05.2003, successivamente messa a disposizione degli Uffici per le opportune consultazioni finalizzate alla conseguente approvazione dello strumento programmatico da parte del Consiglio Comunale.

Lo studio prodotto da tale consulenza ha sostanzialmente evidenziato:

- 1) il comune di Casale Monferrato è un punto rilevante di riferimento per il territorio circostante (in conformità agli indirizzi generali della Regione Piemonte che riconosce il comune di Casale Monferrato come comune polo della rete primaria)
- 2) La rete commerciale (luglio 2002) è composta da una superficie totale di mq. 70.497 distribuita in 741 esercizi con superficie media decisamente piccola e prevalentemente concentrati nel Centro Storico e lungo le direttrici storiche di entrata nella città.

SETTORE	N° TOT. ES.COMM	SUP.TOT. ES.COMM.	SUP.MEDIA mq.
ALIMENTARI	90	3.405	37,8
EXTRA ALIMENTARI	580	55.231	95,2
MISTI	71	11.861	167,1
TOTALE	741	70.497	95,1

ZONIZZAZIONE	N° Esercizi	Alimentari	Extra	Misti	Superfici
Centro storico	466	66	373	27	38.163
Valentino e Ronzone	125	14	93	18	14.980
Porta Milano	84	5	70	9	9.638
Oltre Po	31	2	25	4	5.367
Resto territorio	35	3	19	13	2.349
TOTALE	741	90	580	71	70.497

ZONIZZAZ./sup.media (mq.)	Alimentari	Extra	Misti	Totale
Centro storico	34,8	82,9	183,1	81,9
Valentino e Ronzone	43,1	108,4	238,6	119,8
Porta Milano	49,6	118,0	125,2	114,7
Oltre Po	68,5	175,2	212,8	173,1
Resto territorio	40,0	83,4	49,6	67,1
TOTALE	37,8	95,2	167,1	95,1

Fonte: Elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

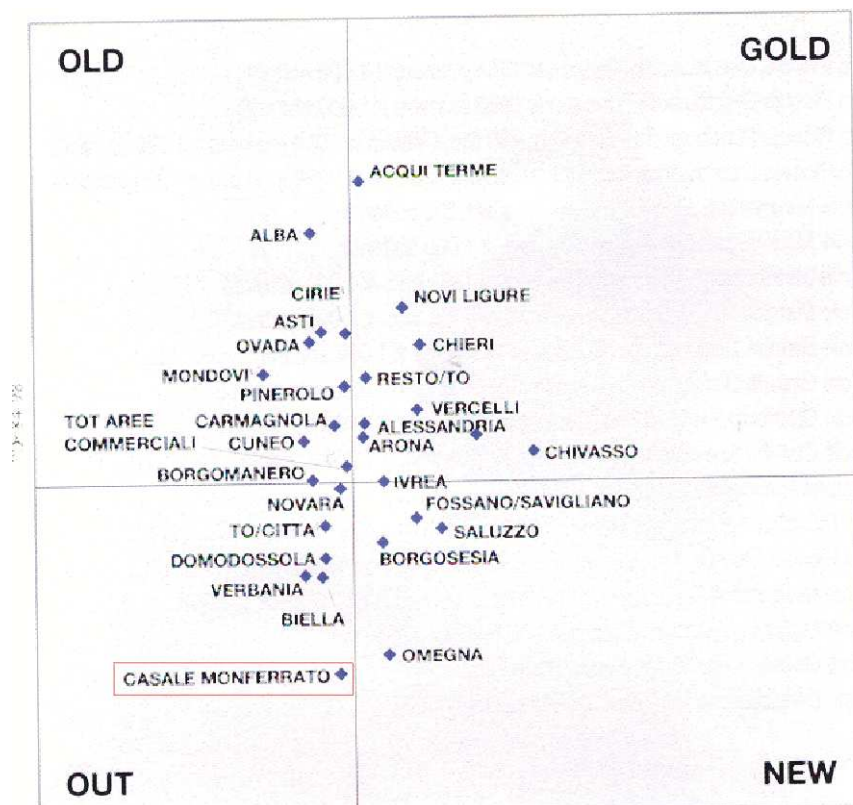
- 3) Le vie più commerciali sono rappresentate praticamente dal gruppo di quattro vie, di cui due poste entro i confini del centro storico, (via Roma e via Lanza) e due poste sulle direttrici di entrata meridionale e orientale (c.so Valentino e strada Valenza) a cui si aggiungono via Saffi (centro storico) e via Adam (Oltre Po). Altre vie di particolare elevata densità commerciale sono via Cavour e Benvenuto S.Giorgio (Centro Storico), via C.Massaia e via Milasno (Porta Milano)
- 4) la rete di Casale Monferrato è composta da un elevato numero di esercizi commerciali di modeste dimensioni ma non evidenzia la presenza di strutture di grandi dimensioni che negli ultimi anni si sono sviluppate nei diversi ambiti piemontesi.

CLASSI DIMENSIONALI	N° Esercizi	% esercizi	Superficie	% superficie	Sup.media
Fino 250 mq (vicinato)	703	94,9 %	46.618	66,1 %	66,3
Da 251 a 2500 mq. (medi)	38	5,1 %	23.879	33,9 %	628,4
Oltre 2.500 (grandi)	--	--	--	--	--
TOTALE	741	100,0 %	70.497	100,0 %	95,1

Fonte: Elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

- 5) Oltre alla rete dei negozi di vicinato (sup. vendita < 250 mq.), anche la rete del commercio moderno (sup. vendita > 250 mq) è localizzata prevalentemente nel centro storico, indice del fatto che le dimensioni di questo tipo di esercizi sono comunque modeste con una capacità di attrazione da parti di territorio relativamente limitate.
- 6) Il Comune di Casale Monferrato si pone in una situazione nella quale praticamente per tutti gli indici è inferiore sia rispetto al territorio di immediato riferimento sia rispetto ai comuni regionali di pari livello gerarchico. Nella ricerca dell'IRES (modifiche del sistema commerciale tra 1984 e 1998), l'area commerciale di Casale Monferrato (composta da 16 comuni) risulta essere quella che ha vissuto il peggiore livello di sviluppo rispetto alle altre aree commerciali piemontesi (posizione quadrante OUT), con una tendenza al ridimensionamento della piccola distribuzione, con una perdita che è più che doppia

della media piemontese, rispetto ad una crescita della grande distribuzione che è comunque inferiore alla media piemontese. Al contrario la Provincia di Alessandria dimostra una dinamica GOLD con crescita sia del piccolo che del grande commercio.



Fonte: Regione Piemonte – Ires Piemonte - Piccolo, grande, nuovo.

- 7) Tutti i dati raccolti confermano comunque il ruolo di polo attrattore che il comune ricopre nei confronti di un ampio territorio, che trova però una dotazione commerciale della città che comincia ad essere posta in discussione da altri centri o comuni che si sono dotati di strutture commerciali di elevato impatto attrattivo, che a lungo termine potrebbero risultare conflittuali con il riferimento per gli acquisti che ora sono effettuati sulla rete casalese.
- 8) In base alla situazione esistente e ponendosi come obiettivo un equilibrato sistema distributivo basato su una media nazionale in cui la grande distribuzione ha ormai acquisito il 44% dei consumi commerciali alimentari ed il 10% dei consumi commerciali extra alimentari della popolazione, si riscontra che il “mercato” dell’area di Casale Monferrato può ancora sostenere un ipermercato di mq. 4.500 e due strutture extra alimentari di mq. 2.500 ciascuna.

2.1.3 PROPOSTE DI ADEGUAMENTO

Lo studio di adeguamento indicato al precedente paragrafo 2.1.2, nel rispetto della normativa nazionale e regionale, persegue l’obiettivo di garantire un equilibrato sviluppo e una maggior concorrenza tra strutture e tipologie di vendita, e individua i criteri per una corretta programmazione del commercio sulla base di una adeguata zonizzazione del territorio comunale.

La Regione Piemonte con i suoi “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” ha posto come elementi di ragionamento sulla zonizzazione i concetti di “addensamento” e di “localizzazione” così definiti:

addensamento commerciale porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;

localizzazioni commerciali singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito dagli Indirizzi generali di programmazione.

Gli indirizzi regionali sopraindicati definiscono 5 tipologie di addensamento (A1-A5) e 3 tipologie di localizzazione commerciale urbana o extraurbana (L1-L3) che il Comune deve riconoscere in sede di adeguamento della propria strumentazione urbanistica nel rispetto dei criteri e parametri di cui agli art.13 e 14 della D.C.R. del 29.10.1999 n.563-13414.

In tale sede, il Comune ha la possibilità di modificare detti criteri e parametri sulla base della conoscenza particolare e precisa del proprio territorio e di limitarsi al riconoscimento dei soli addensamenti demandando la individuazione delle localizzazioni al momento dell'esame delle istanze di autorizzazione da parte dei singoli operatori economici.

In base a queste definizioni ed a quanto emerso dall' analisi della rete distributiva esistente, nel comune di Casale Monferrato sono potenzialmente individuali gli addensamenti di tipo A1 (addensamento storico rilevante), A3 (addensamento commerciale urbano forte), e A4 (addensamento commerciale urbano minore) significando che la loro individuazione (tranne quello storico di tipo A1) ha comportato un adeguamento dei parametri tabellari suggeriti dalla Regione.

L'addensamento storico secondario di tipo A2 non è riconoscibile in quanto Casale Monferrato, pur risultando classificato come polo della rete primaria, non possiede la consistenza demografica complessiva richiesta che deve essere almeno intorno alle 70-80.000 persone residenti.

Per quanto riguarda le "localizzazioni", lo studio di adeguamento ha analizzato le varie parti del territorio comunale per capire quelle che possiedono i requisiti per essere individuate come tali.

Dalla analisi della normativa del P.R.G.C. vigente e dei criteri e parametri di cui all' art. 14 della D.C.R. del 29.10.1999 n.563-13414, lo studio ha sostanzialmente evidenziato:

1) le localizzazioni di tipo L1 (localizzazioni urbane non addensate) devono vedere la possibilità di essere individuate direttamente dagli operatori in un ambito spaziale definito. La loro natura implica la stretta correlazione spaziale tra le residenze e gli esercizi commerciali di medie e grandi dimensioni. Pertanto il primo requisito per la loro individuazione è quello della residenzialità dell'area oggetto di analisi. Tale requisito può essere facilmente verificato nelle aree prettamente residenziali individuate dal P.R.G.C. (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante) ed esteso nei distretti produttivi di antico impianto (DI1 Popolo, DI3 Oltreponte, DI2 strada Asti, DI5 strada S.Giovannino-piccole industrie) che lo sviluppo della città ha ormai inglobato nelle aree abitate. Per quanto riguarda il rispetto dei parametri che la Regione individua per la loro identificazione (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 delle aree residenziali del concentrico principale (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante), praticamente tutti gli ambiti rispettano detti parametri;
- all'esterno di tale perimetro e nelle aree residenziali delle frazioni 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.

- 2) le localizzazioni di tipo L2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate) devono essere individuate ai bordi del tessuto residenziale ponendosi a corona dei centri abitati. Dalla analisi dei parametri Regionali (superficie minima di 20.000 mq, distanza minima di 2.000 metri dagli addensamenti commerciali A1-A2 o da altre localizzazioni e dalla numerosità della popolazione di almeno 3.500 abitanti all'interno di un cerchio di 1.000 metri di raggio ad una distanza stradale massima di 1.500 metri dalla perimetrazione del nucleo residenziale) nessuna delle aree potenzialmente idonee ed individuate nel P.R.G.C vigente come distretti industriali di vecchio impianto (DI1 Popolo, DI2 strada Asti, DI3 Oltreponte, DI4a S.Germano, DI5 strada S.Giovannino) rispetta integralmente i parametri proposti dalla Regione.

Si propone pertanto tale ulteriore ipotesi di adeguamento.

La programmazione urbanistica della città, impostata anni fa per perseguire obiettivi non più consoni con le realtà commerciali interne ed esterne venutesi a sviluppare nell'intorno, non consente di poter identificare delle parti del territorio comunale che possano rispondere efficacemente alle necessità di sviluppo che la città richiede in questo settore.

Tutte le aree urbanisticamente compatibili con le attività commerciali che sono state esaminate nel corso dell'analisi effettuata non sono risultate idonee per vari motivi (pesantemente frazionate e compromesse dalla presenza di immobili di tipo produttivo o altre attività in essere; vincoli di natura geologica, idrogeologica, esondabilità, vicinanza con centri commerciali localizzati in comuni confinanti ecc.), pertanto non rimane che ipotizzare una modifica strutturale all'impianto programmatico del Piano Regolatore, al fine di consentire l'individuazione di spazi adatti all'ottenimento dei risultati che si pongono come indispensabili per non far accerchiare e soffocare il commercio casalese nei prossimi anni.

In base alle indicazioni propositive del Piano Territoriale Provinciale relativamente all'obiettivo di non depauperare ulteriormente il territorio agricolo, ma cercare di riutilizzare aree e spazi già compromessi, entra in gioco uno spazio di proprietà comunale posto nella parte meridionale della città in zona S.Bernardino, ai bordi della zona residenziale del Valentino propriamente detta e in parte, già occupata da impianti sportivi comunali (palazzetto dello sport) e agevolmente raggiungibile dall'esterno tramite il sistema viabile rappresentato dalla circonvallazione e dal tratto della "bretella A.N.A.S." di collegamento delle strade statali n.31 e 457 con il casello autostradale.

L'importanza strategica che assumerà l'intera zona oggetto di trasformazione urbanistica impone l'adeguamento del tratto di strada San Bernardino, compreso tra lo svincolo della bretella ANAS e l'incrocio con Corso Verdi, mediante l'aumento del calibro stradale, la realizzazione del sovrappasso ferroviario e del Canale Lanza, di una rotonda che regoli il traffico all'incrocio tra Corso Verdi, Strada San Bernardino e della nuova viabilità di penetrazione all'area commerciale. In tal modo il traffico generato dal nuovo insediamento commerciale non interferisce negativamente con quello diretto in città lungo Corso Verdi e Corso Valentino.

Le proposte di riorganizzazione della viabilità discendono dalle previsioni del Piano Regolatore Generale che, individuano nella strada San Bernardino (e successivamente la via Visconti) uno dei principali assi di accesso al capoluogo.

Inoltre il successivo completamento della bretella, consistente nel collegamento con la strada statale n.457 per Asti, completerà il quadro della grande viabilità previsto dal P.R.G.C. e permetterà l'intercettamento del traffico diretto e proveniente da Asti senza più dover attraversare il quartiere del Valentino.

L'individuazione della L.2 permette di attuare la programmazione che il comune intende portare a compimento e comporta un adeguamento dei parametri tabellari suggeriti dalla Regione nel senso di una riduzione della distanza minima dall'addensamento di tipo A1 del centro storico (m. 1.667 anziché 2.000) nonché una variante del P.R.G.C. con modifica della destinazione d'uso da attrezzature ed impianti di interesse generale in commerciale.

Per quanto riguarda le altre eventuali possibilità di identificare delle zone del territorio comunale come localizzazioni di tipo L.2., pur non esistendo al momento specifiche aree per le motivazioni sopraesposte, si lascia agli operatori il compito di verificare la sussistenza del rispetto integrale dei parametri che vengono di seguito determinati.

- 3) le localizzazioni di tipo L3 (localizzazioni extraurbane non addensate) devono essere individuate genericamente sul territorio comunale. Dalla analisi dei parametri Regionali (superficie minima lotto 80.000 mq, distanza minima di 3.000 metri dagli addensamenti commerciali A1, A2, A3 o da altra localizzazione extraurbana L3, dimensione minima della sede stradale di m.18) nessuna delle aree potenzialmente idonee ed individuate nel P.R.G.C. vigente come distretti industriali di vecchio impianto (DI1 Popolo, DI2 strada Asti, DI3 Oltreponte, DI5 strada S.Giovannino) rispetta integralmente i parametri proposti dalla Regione.

Infatti l'unica area per la quale si potrebbe proporre la identificazione è l'area posta lungo la strada statale 31 per Alessandria in prossimità del bivio con la strada provinciale per Altavilla, più che altro per la sua posizione sul territorio, in quanto le sue dimensioni non consentono di poterla designare come localizzazione commerciale extra urbana.

2.1.4 CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

A) ADDENSAMENTI COMMERCIALI

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

- **Addensamento storico rilevante di tipo A1** – 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, in quanto tale area per sua natura non è deputata ad ospitare attività commerciali.
- **Addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino;
- **Addensamento urbano minore A.4** – corrispondente con l'asse di Corso Giovane Italia;

L'addensamento di tipo A.1. 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.

Per quanto riguarda invece gli addensamenti di tipo A.3. e di tipo A.4., si ritiene opportuno considerare una estensione rispettivamente pari a metri lineari 300 e metri lineari 100, così come riportato nella cartografia allegata, 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.

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 L1 (localizzazioni urbane non addensate):** non si è ritenuto opportuno procedere alla loro specifica individuazione, in quanto 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 della delimitazione del perimetro delle aree residenziali del concentrico principale della città (aree delimitate con il colore ed 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;

- b) all'esterno del perimetro di cui sopra e nelle aree residenziali delle frazioni gli operatori hanno l'obbligo di verificare 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

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

- **localizzazioni di tipo L2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate):** si è individuata un' unica area che può essere deputata ad ospitare le attività commerciali di livello superiore, almeno in termini dimensionali sulla base delle considerazioni di cui al precedente capitolo.

Tale area di proprietà comunale della superficie complessiva di mq. 75.000 è identificata in zona S.Bernardino. In sede di pianificazione esecutiva, al suo interno devono essere ricavati gli 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..

Tale localizzazione, nel rispetto di quanto stabilito dall'art.17 della D.C.R.29.10.1999 n.563-13414, permette la realizzazione di varie soluzioni progettuali di impianti commerciali tra cui un centro commerciale di mq. 12.000 di superficie di vendita con offerta extralimentare massima di mq. 3.500 e mista di mq. 4.500.

Per quanto riguarda le altre eventuali possibilità di identificare delle zone del territorio comunale come localizzazioni di tipo L.2., pur non esistendo al momento specifiche aree per le motivazioni sopraesposte, 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 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

- **localizzazioni di tipo L3 (localizzazioni extraurbane non addensate):** non si è ritenuto opportuno procedere alla loro puntuale individuazione, in quanto 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

Un ulteriore elemento di valutazione è rappresentato dal fatto che il comune di Villanova Monferrato nella sua programmazione commerciale ha individuato un'area riconosciuta come L.3 sulla Strada Statale n. 31, imponendo pertanto al Comune di Casale Monferrato l'obbligo della verifica della distanza minima la tale localizzazione già esistente.

2.1.5 CARATTERISTICHE DELL'AREA DI LOCALIZZAZIONE L.2

L'area è collocata nella parte sud del centro abitato di Casale Monferrato a ridosso della linea ferroviaria per Asti in posizione contigua a quelle urbanizzate a fini residenziali di via Verdi. Il sistema viario di accesso è costituito dalla viabilità esistente di via Visconti e di via Verdi per la parte urbana e dalla Bretella di distribuzione extraurbana posta nelle vicinanze. Il P.R.G.C. vigente propone il potenziamento di quest'ultimo collegamento con la costruzione della nuova viabilità diretta al superamento della strettoia costituita dal passaggio a livello sulla linea ferroviaria Casale-Asti e il ponticello sul canale Lanza.

Attualmente è utilizzata all'uso agricolo e non è soggetta a vincoli di usi civici.

Nelle vicinanze si nota l'emergenza architettonica di rilevante interesse storico e culturale denominata "Cittadella" destinata all'uso ricreativo nonché l'impianto comunale del Palazzetto dello Sport. Accanto al Palazzetto il Consiglio Comunale ha approvato il progetto per la costruzione della nuova piscina comunale.

Il contesto paesaggistico è prettamente urbano caratterizzato dalla presenza di un'edificazione residenziale prevalentemente condominiale in aree P.E.E.P. (anni 70-80) a completamento di edificazione più remota (anni 50-60) di piccole costruzioni mono-familiari.

Il terreno si presenta pianeggiante e geologicamente stabile senza propensione al dissesto ed esente da movimenti franosi (tav.1 allegato tecnico A1b e tav.1 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 presente variante 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.15,00) finalizzati alla realizzazione del palazzetto dello sport, la situazione litostratigrafia del suolo è costituita da una coltre di terreno vegetale dello spessore variabile di circa cm. 60, sotto alla quale è posto un materasso prevalentemente argilloso della potenza di circa m. 2,00, poggiante su depositi alluvionali ghiaioso-sabbioso di 7,00 – 9,00 metri. Al di sotto di tale deposito ricompare un substrato di fondo limo-sabbioso-argilloso pliocenico. Il livello statico della falda è posto ad una profondità di 7 metri circa rispetto al piano di campagna.

Il P.R.G.C. vigente classifica tale area di sottocategoria Fr1 preminentemente destinata ad attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero. La presente variante riclassifica tale area in sottocategoria D5 - 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 (P.I.P. e P.E.C.O) nel rispetto degli standards di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.. La variante inoltre ridefinisce la viabilità pubblica di accesso da Via Visconti con la soppressione del tratto di viabilità lungo il canale e la apertura di un nuovo tratto in prosecuzione di Corso Verdi, nonché l'adeguamento del tratto di strada San Bernardino, compreso tra lo svincolo della bretella ANAS e l'incrocio con Corso Verdi, mediante l'aumento del calibro stradale, la realizzazione del sovrappasso ferroviario e del Canale Lanza, di una rotonda che regoli il traffico all'incrocio tra Corso Verdi, Strada San Bernardino.

Il tratto di strada in esame, deve avere larghezza pari a 12,50 m., e deve prevedere una corsia per senso marcia di larghezza pari a 3,50 m., la pista ciclabile di larghezza pari a 2 m., e ai lati due marciapiedi ciascuno di larghezza pari a 1,50 m. Il sedime stradale in prossimità della rotonda, si allarga a 15,50 m, su due corsie per senso di marcia, affinché l'incanalamento del traffico veicolare renda più agevole l'immissione in rotonda. Anche il nuovo tratto di viabilità di penetrazione, in previsione al flusso in uscita ed in entrata dal centro commerciale deve essere pari a 15,50 m. e organizzato con due corsie per senso di marcia e i relativi marciapiedi ai lati del nastro stradale.

Inoltre, qualora, in un secondo tempo, si dovesse rendere necessario un ulteriore collegamento con la città, con lo strumento urbanistico esecutivo riguardante le aree contemini di sottocategoria Fr1, si potrà prevedere una seconda uscita verso Nord dell'area commerciale, che attraverso un successivo tratto di viabilità, all'incrocio di via Visconti con via Puccini, raccolga il traffico in uscita verso il centro.

2.1.6 VARIAZIONE DELLA CATEGORIA D'USO DI UN'AREA IN VIA VISCONTI

L' adeguamento commerciale del P.R.G.C. consente anche di riclassificare un'area sita in via Visconti da spazio di arredo stradale in area di sottocategoria Bpr2 occupata da edifici ed impianti produttivi esistenti, con caratteri di episodicità e collocata all'interno o ai margini di ambiti a preminente destinazione residenziale, prendendo atto che tale area costituisce parte integrale del cortile pertinenziale a impianto commerciale esistente. La nuova destinazione d'uso consente l'eventuale potenziamento dell'attività commerciale già insediata mediante variante del piano particolareggiato "c.so Indipendenza I" che ha consentito negli anni '90 la trasformazione dell'intero ambito compreso tra via Visconti, canale Lanza e c.so G.Italia.

2.1.7 ULTERIORI CONSIDERAZIONI SULL'ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. 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 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 residenziali Ar, Br e Cr a determinate condizioni, nelle aree produttive di tipo Ap, Bpr, Cpr, Bp, Cp, Ep e di tipo D con modalità differenziate a seconda della sottocategoria di riferimento (D1, D2, D4, D5) limitatamente alle attività connesse alle attività produttive insediate, nonché nelle aree per attrezzature ed impianti di interesse generale a determinate condizioni.

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.

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

La presente variante introduce la possibilità di trasformare l'uso delle aree produttive di tipo Bp in commerciale al dettaglio, previo l'integrale recupero delle aree per servizi pubblici.

Non si ritiene utile ammettere tale possibilità anche sulle aree produttive di sottocategoria Cp e di categoria D (limitatamente alle D1, D2 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 alla attività produttiva 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

La presente variante introduce la possibilità di monetizzare le aree per parcheggio pubblico relative alle medie e grandi strutture di vendita poste all'interno dell' 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 così come indicato dall' art. 26 comma 2° della D.C.R. 563-13414/1999.

2.1.8 ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITA' AREE SOGGETTE A S.U.E.

La presente variante introduce un adeguamento di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo individuate come ambito particolare "Polo del Valentino 2" di cui all'art.21.5 delle norme di attuazione del P.R.G.C. e classificate di sottocategoria Cr2.1 "aree o complessi di aree libere o scarsamente edificate, ma liberabili da attuare con S.U.E.". Tale richiesta riguarda la parte dell'area perimetrale estrema verso via Bligny, e prende atto della impossibilità di attuare le trasformazioni previste dal P.R.G.C. non essendo in corso operazioni di dismissione dei fabbricati esistenti recentemente ristrutturati e quindi in ottimo stato di manutenzione. La variante propone di riclassificare le aree in sottocategoria Br1 "aree in gran parte o totalmente edificate" come le aree residenziali confinanti. La suddetta variazione non comporta modificazione della capacità insediativa del P.R.G.C. operando comunque nella destinazione residenziale prevista dal P.R.G.C.

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. 20/98 stessa.

2.3 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO E CORREZIONE ERRORI

L'adeguamento delle previsioni del vigente P.R.G.C. alle esigenze ed obiettivi sopraelencati ha comportato le variazioni cartografiche elencate nella tabella sottostante. La capacità insediativa residenziale non subisce alcuna variazione.

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTRE TTO	N.	DESTINAZIONE		D'USO	-	VARIANZ capacità insediativ a	NOTE
			attuale	mq.	variante	mq.		

3C3	DE4a	1.	Fr1	75.000	D5	75.000	--	Area impianti sportivi San Bernardino: individuazione area commerciale.
		2.		8.620	Nuova viabilità	8.620	--	Nuova traversa di collegamento tra l'area commerciale e strada San Bernardino potenziata
		3.		525	strada	525	--	St. S.Bernardino: Allargamento viabilità
3C4	DR3 callori	4.	Arredo stradale	1.695	Bpr2	1.695	--	Via Visconti: variazione sottocategoria d'uso da aree arredo stradale in area sottocategoria Bpr2 (cap.2.1.6)
		5.	Fr1	2.945	Nuova viabilità	2.945	--	Vedi variazione n. 2
		6.		1.335	strada	1.335	--	Vedi variazione n. 3
		7.	strada	5.850	Fr1	5.850	--	Incrocio C.so Verdi-Canale Lanza: soppressione della previsione del tratto di nuova viabilità che dal passaggio a livello di St. S.Bernardino, costeggia il Canale Lanza
		8.	Cr2.1	1.120	Br1	1.120	--	Ambito particolare "Polo Valentino 2" modifica del perimetro delle aree oggetto di SUE (cap. 2.1.8)
	DR4 Valentino	9.	--	--	--	--		Aggiornamento viabilità con le nuove rotonde realizzate in C. Valentino, C. Verdi e Strada Pozzo S. Evasio
3b1 3b2	DE4	10	--	--	--	--		Aggiornamento delle cartografie alle modifiche specificate nelle tavole 3C sopraindicate
3g1 e 3g2	vari	11	--	--	--	--		Realizzazione nuovi elaborati cartografici con la individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni
3e repertorio servizi		12					--	Aggiornamento delle varie tabelle in base alle variazioni apportate

3 ILLUSTRAZIONE VARIANTI NORMATIVE

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

- art.2 primo comma numero 3) è stato aggiunto il numero 3g di elenco delle tavole del P.R.G.C. relative 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;
- art.6 primo comma numero 3) è aggiunto un nuovo periodo relativo alle aree per servizi pubblici afferenti gli insediamenti commerciali al dettaglio;
- art.12 terzo comma lettera d) è modificato il terzo allinea eliminando le aree di sottocategoria Bpr, Cpr e Bp nelle quali sono ammessi interventi di trasformazione d'uso integrale in terziario
- art.12 terzo comma lettera d) dopo il terzo allinea è aggiunto un nuovo allinea per le aree di sottocategoria Bpr, Cpr e Bp nelle quali sono ammessi interventi di trasformazione d'uso integrale in terziario
- 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;
- 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;
- art.13.7 dopo l'ultimo comma sono stati aggiunti ulteriori commi che regolano la trasformazione d'uso in commerciale delle aree Bp1 e Bp2;
- art.13.8 dopo l'ultimo comma è stato aggiunto un comma nel quale si evidenzia che non è ammessa la trasformazione d'uso in commerciale salvo quanto specificato nel successivo art.19;
- 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;
- art.19 relativo alle norme particolari per gli insediamenti commerciali è stato integralmente sostituito dettando le norme per la individuazione delle zone di insediamento commerciale (addensamenti di tipo A.1, A.3 e A4 nonché le localizzazioni di tipo L.1, L.2 e L.3), per la verifica di compatibilità territoriale degli esercizi commerciali, per il calcolo degli standards urbanistici e delle aree per i posti a parcheggio pubblici e privati, nonché per la loro monetizzazione all'interno dell'addensamento storico A.1

4 VARIAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA - RIEPILOGO

In base alle considerazioni svolte nei capitoli precedenti la capacità insediativa e il fabbisogno teorico ed effettivo delle aree per servizi non subisce variazioni rispetto quanto già indicato nel P.R.G.C. vigente.

5 ALLEGATI TECNICI modelli regionali

SEZIONE I – Allegato 1 alla scheda C – (riferito alle variazioni della variante 10)

Capacità insediativa residenziale teorica

NON viene prodotto tale allegato in quanto non vi è variazione della capacità insediativa e del fabbisogno teorico ed effettivo delle aree per servizi

SEZIONE I – Allegato 3 alla scheda C – (riferito alle variazioni della variante 10)

Dati di progetto riferiti a ciascun area normativa: destinazione d'uso commerciali ⁽¹⁾

Aree normative ⁽²⁾	1. superficie	2. sup. territoriale occupata esistente ⁽³⁾	3. superfici per servizi pubblici ⁽⁴⁾	4. superficie coperta o superficie utile lorda ⁽⁵⁾	
				esistente	prevista
	mq.	mq.	mq/mq.	mq.	mq.
Bpr2 D5		+ 1.695 +75.000	(6) (6)	--	
TOTALE		+ 76.695		--	

- (1) I dati debbono essere forniti per tutte le aree normative in cui sono previste o ammesse le destinazioni d'uso produttive e/o terziarie. E' opportuno che siano compilate due tabelle distinte: una per le destinazioni d'uso produttive, una per quelle terziarie.
- (2) Devono essere precisate la destinazione d'uso e la tipologia dell'area (riordino, completamento, nuovo impianto, etc.)
- (3) Si tratta della superficie già occupata, oltre che dagli impianti produttivi e terziari, dai servizi pubblici funzionali agli impianti stessi e dagli impianti tecnologici privati e pubblici.
- (4) Superfici delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e terziari ex art.21, punti 2 e 3, della L. R. n. 56/77 e s. m. (già esistenti e di nuova previsione).
- (5) Per le destinazioni d'uso industriali o artigianali si richiede almeno la superficie coperta; per le destinazioni d'uso terziarie si richiede la superficie utile lorda.
- (6) Da reperire in sede di S.U.E. nelle quantità stabilite dall'art.21 della L.R.56/77
- Avvertenza – Ai fini dell'esame dello strumento urbanistico sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1, 2 e 3.