



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. 14

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

CASALE MONFERRATO LI 10.07.2007

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I PROGETTISTI

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 20 DEL 7.05.2007

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 e dalla modificazioni n.1, 2 e 3 ex art.17 comma 8° della L.R. 56/77, sono modificate come segue:

All'art.12 comma 3° lett.d) le parole "attività commerciali" comprese nelle parentesi tonde sono sostituite con "attività commerciali al dettaglio";

All'art.13.7 il 2° comma è così sostituito:

2. La trasformazione d'uso in terziario (con esclusione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita) 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.

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 del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49 comma 5° della L.R. 56/77 ed a preventiva autorizzazione regionale nel rispetto delle prescrizioni ed indicazioni di cui ai commi settimo e successivi dell'art. 26 della stessa 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 42 del 22.01.2004 (ex leggi 1497/1939 e 1089/1939, ex D.Lgs 490/1999). 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 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 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) 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.

9. 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.
10. Ai sensi dell'art. 17 della D.C.R. 563-13414/1999 la compatibilità territoriale dello 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 del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività relativa agli insediamenti commerciali.
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.4		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	NO		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	NO		SI	SI
M SE 4	1801-2500	NO	NO	NO		SI	SI
M CC	251-2500	SI	SI	NO		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.

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 del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività. 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 11°, 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 del permesso di costruire o presentazione di denuncia di inizio attività. 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. 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, A.4 e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1. nel caso di superfici di vendita superiori a mq. 1.800.
 - b) nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 nel caso di superfici di vendita superiori a mq. 900.
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:
 - 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 (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.
 - 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..