



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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

SOMMARIO

PREMESSE	1
1.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE	1
LA VARIANTE	4
2.1 AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.R.G.C. PER ESIGENZE E OBIETTIVI VARI	4
2.1.1 ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AGLI INDIRIZZI COMMERCIALI REGIONALI	4
2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998	11
2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000	12
2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO	12
2.5 VARIAZIONI NORMATIVE	12
2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO	13

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. 13 varianti (di cui una ex legge 1/78) e n.3 modificazioni, riguardanti modeste e puntuali modificazioni normative e di destinazioni d'uso di limitate aree che, senza incidere sui criteri informatori del piano stesso, hanno consentito di risolvere diverse situazioni, oppure consistenti elementi progettuali per il futuro urbanistico della città, ed in particolare la variante n.10 del P.R.G.C., approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 68 del 09.10.2003 ha adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n. 28 "Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114".

In conformità alla finalità di proseguire e completare quanto già iniziato con le ultime varianti, l'Amministrazione Comunale intende promuovere l'iter di formazione della variante generale del piano che interessi l'intero territorio comunale, con particolare riguardo alle discipline ambientali, di mobilità, di salvaguardia e di sicurezza del territorio mediante la verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art.18 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I.

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

Per soddisfare tali esigenze, l'Amministrazione Comunale intende proporre la variante n.14 del P.R.G.C., affidando al Settore Pianificazione Urbana e Tecnica (P.U.T.) del Comune di Casale Monferrato la redazione del relativo progetto.

La presente variante ha lo scopo di aggiornare il Piano Regolatore Generale ai nuovi indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999".

Le nuove previsioni urbanistiche sono compatibili con i piani sovracomunali attualmente vigenti (piani territoriale regionale, progetto territoriale operativo e piano d'area della fascia fluviale del PO, piano di assetto idrogeologico, piano stralcio delle fasce fluviali) e in particolare con il piano territoriale provinciale (P.T.P). Inoltre possiedono le caratteristiche delle cosiddette "varianti parziali" come definite nell' art.17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente e la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale (art.17 comma 4° lett.a) L.R. 56/77);
- non riducono o aumentano la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,50 mq./per abitante (art.17 comma 4° lett.b), c) L.R. 56/77);
- non incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche (art.17 comma 4° lett.d) L.R. 56/77);

- non incrementano la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C..vigente (art.17 comma 4° lett.e) L.R. 56/77);
- non incrementano le superfici territoriali delle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive, commerciali in misura superiore al 2% per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

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

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

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

Sup.territoriale attività economiche (mq.)	P.R.G.C.	Totale incremento	Incremento residuo a disposizione
Produttive (somma dei distretti industriali DI1-DI9, Ep2)	3.579.794		
Commerciali specifiche (D5)	12.493		
Economiche miste (Bpr1-Cpr1, Bpr2, distributori, parte Fg)	408.226		
Produttive esistenti (Ronzone-cofi-gabba-valentino)	286.407		
totale	4.286.920		
Incremento massimo degli indici territoriali (2%)		85.738	85.738
Variante 10 PRGC	76.695		
Variante 11 PRGC	8.880	85.575	163
Variante 12 PRGC (non opera nessun incremento)	--	--	163
Variante 13 PRGC	- 43.054	42.521	43.217
Variante 14 PRGC (1)	+ 15.000	57.521	28.217

(1) incremento complessivo superfici territoriali (vedi cap.2.1.1) pari a mq. 15.000.

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

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

	C.Ins. (ab)	Aree servizi (mq.)	Mq/abit	+0,5 mq/ab	-0,5 mq/ab con min. 25 mq/ab	Variaz. Cap.insediat. (stanze)
P.R.G.C	74.672	1.881.117	25,19	25,69	25,00	
Var.9 PRGC	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--
Variante 10 PRGC non ha comportato variazioni della quantità globale delle aree per servizi rispetto alla variante n.9	74.672	1.883.597	25,22	Ok	Ok	--
Variante 11 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--

Variante 12 PRGC	74.672	1.877.926	25,15	Ok	Ok	--
Variante 13 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	- 16
Variante 14 PRGC	74.656	1.877.801	25,1527	Ok	Ok	--

LA VARIANTE

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

2.1.1 ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL P.R.G.C. AGLI INDIRIZZI COMMERCIALI REGIONALI

PREMESSE

La variante n.10 del P.R.G.C., approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 9.10.2003, ha adeguato il piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n.28 “Disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114” secondo gli indirizzi ed i criteri dettati dalla D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414. In tale sede, dopo un’accurata analisi della situazione commerciale di vendita al dettaglio esistente, all’interno del territorio comunale sono stati individuati e perimetrati tre addensamenti commerciali ed una localizzazione:

- **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 e una estensione pari a metri lineari 300;
- **Addensamento urbano minore A.4** – corrispondente con l’asse di Corso Giovane Italia e una estensione pari a metri lineari 100;
- **localizzazione di tipo L2 (localizzazione urbano-periferiche non addensate)** su area di proprietà comunale della superficie complessiva di mq. 75.000 è identificata in zona S.Bernardino, da attuare con uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C. approvato con delibera consiliare n.24 del 14.04.2005).

La variante n.10 inoltre ha indicato i criteri ed i parametri da applicare per individuare all’interno del territorio comunale altre localizzazioni di tipo L1, L2, L3, lasciando agli operatori il compito di verificarne la corrispondenza sulle aree coinvolte.

La presente variante ha lo scopo di aggiornare il Piano Regolatore Generale ai nuovi indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 “Modifiche ed integrazioni all’allegato A della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999”.

SITUAZIONE ESISTENTE

L’Amministrazione di Casale Monferrato con determina dirigenziale n. 768 del 21.06.2006, 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 23.12.2003 n. 347-42514 come modificata ed integrata con D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

Tale consulenza (affidata alla soc. Sotresco s.n.c Torino) ha sostanzialmente confermato le conclusioni elaborate nel 2003 in merito:

- al ruolo di polo attrattore che il comune ricopre nei confronti di un ampio territorio (composto da 16 Comuni limitrofi e bacino di utenza di circa 70.000 abitanti)
- alla forza commerciale dovuta alla numerosità dei negozi presenti (alla data anno 2006 complessivi 744) più che alle tipologie ed alle dimensioni dei singoli esercizi;

TIPO ES.COMM.	N° TOT.	SUP.TOT.	SUP. MEDIA
ALIMENTARI	102	4.617	45,3
NON ALIMENTARI	610	57.076	93,6
MISTI	32	11.020	344,4
TOTALE	744	72.713	97,7

Fonte: elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

- alle caratteristiche del commercio al dettaglio nel territorio del Comune di Casale Monferrato con presenza quasi esclusiva di esercizi di vicinato di superficie media decisamente piccola e prevalentemente concentrati nel Centro Storico (il 60% del totale della rete comunale, il 61% dei negozi alimentari e il 61% dei negozi extralimentare) e lungo le direttrici storiche di entrata nella città;

ZONE	Alimentari		Extraliment		Misti		Totale	
	2002	2006	2002	2006	2002	2006	2002	2006
Centro Storico	73,3%	60,8%	64,3%	61,0%	38,0%	46,9%	62,9%	60,3%
Valentino e Ronzone	15,6%	17,6%	16,0%	16,4%	25,4%	28,1%	16,9%	17,1%
Porta Milano	5,6%	8,8%	12,1%	12,5%	12,7%	9,4%	11,3%	11,8%
Oltre Ponte	2,2%	3,9%	4,3%	5,9%	5,6%	6,3%	4,2%	5,6%
Resto Territorio	3,3%	8,8%	3,3%	4,3%	18,3%	9,4%	4,7%	5,1%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: Elaborazione SOTRECO su dati Ufficio Commercio del Comune

- alla presenza destabilizzante di una forte polarizzazione commerciale nel confinante comune di Villanova (con presenza di ipermercato di mq. 7.000 di vendita all'interno di un centro commerciale integrato con altre attività di medie/grandi dimensioni) e altre proposte d'insediamento nei piccoli comuni limitrofi di strutture di grande dimensione (per un totale di circa mq.10.000 di vendita) che impongono la necessità di creare una massa critica adeguata all'interno della Città di contrappeso a tale stato di assedio

ed inoltre ha evidenziato:

- la evoluzione della rete distributiva complessiva della città che si è andata ad arricchire di strutture moderne di medie e grandi dimensioni che, pur non ancora attive ma per le quali sono state rilasciate le necessarie autorizzazioni, indica un interesse a dotare il sistema di strutture diversificate e maggiormente concorrenziali (rilascio di autorizzazione per un centro commerciale di mq. 12.000 di vendita con ipermercato di mq. 4.500 e altri esercizi di media dimensione e di vicinato);
- la necessità di uno sforzo importante per la riqualificazione del commercio posto all'interno del Centro Storico (centro commerciale naturale), che ha visto crescere una risposta positiva e propositiva da parte degli operatori, ma che non riesce a porsi come elemento autonomo di catalizzazione per quel tipo di acquisti che necessitano di ampi spazi di vendita;
- la necessità di controbilanciare l'attrazione del centro commerciale di Villanova mediante il potenziamento della massa critica della localizzazione L2 esistente posta a sud della Città, in quanto un'eventuale nuova localizzazione (a nord della Città) idonea ad ospitare una struttura commerciale che presenti almeno un centro commerciale di mq. 7-8000 di vendita abbinato ad altre attività per ulteriori mq. 7-8000 di extra alimentari, non troverebbe supporto nel sistema economico e sociale di Casale incidendo in maniera pesante e disastrosa sulle attività di vicinato posizionate nel centro storico. Eventuali insediamenti di dimensioni minori, comunque almeno pari a quello esistente nell'attuale L2 casalese, non sortirebbero particolari effetti di bilanciamento rispetto a Villanova e frazionerebbero solamente la ripartizione dei consumi della popolazione senza particolari benefici.
- la necessità, pertanto, di potenziare la massa critica nella dimensione massima (mq.90.000) dell'attuale localizzazione L2 (mq.75.000) in zona S.Bernardino, in modo che il potenziamento non sia solo quantitativo ma in particolare di tipo merceologico, integrando l'offerta già autorizzata con quel tipo di acquisti di largo consumo e di frequenza settimanale o più;

- la necessità di favorire l'insediamento di esercizi commerciali di medie dimensioni in quelle parti del territorio urbano la cui ubicazione consente una migliore integrazione con la rete esistente, fornendo un servizio di quartiere per gli acquisti di frequenza giornaliera e bisettimanale e migliorando la vivibilità dell'intera zona;

PROPOSTE DI ADEGUAMENTO

Lo studio di adeguamento indicato al precedente paragrafo, 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 un'adeguata zonizzazione del territorio comunale.

La Regione Piemonte con D.C.R. 24.03.2006 n.59-10831, ha pesantemente modificato i propri indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. In particolare per quanto riguarda:

- le localizzazioni di grandi strutture di vendita in vaste aree delle periferie urbane sono da privilegiare le parti di territorio occupate da impianti produttivi dismessi. Inoltre è stata soppressa la possibilità di localizzazioni extraurbane L3 e di localizzazioni urbane non addensate L1 all'esterno delle aree urbane residenziali. Per quanto riguarda le localizzazioni urbano-periferiche L2, oltre alla limitazione della superficie territoriale massima (pari a mq. 90.000 nel caso di Casale), non è più possibile definire i criteri da applicare per il loro riconoscimento, ma vanno puntualmente individuate con una perimetrazione. La successiva attuazione della localizzazione L2 è subordinata inoltre all'approvazione di uno specifico progetto unitario di coordinamento
- il riconoscimento degli addensamenti extraurbani (A5 arteriali) soggiace a norme più vincolanti che prevedono un preventivo specifico progetto unitario di coordinamento subordinato a parere obbligatorio della Provincia;

Dall'analisi dei suddetti criteri e della rete distributiva esistente, nel comune di Casale Monferrato lo studio ha sostanzialmente evidenziato:

1. di confermare gli addensamenti esistenti di tipo A1 (addensamento storico rilevante), A3 (addensamento commerciale urbano forte), e A4 (addensamento commerciale urbano minore) significando che per quanto riguarda quello A1 si è modificato parzialmente il perimetro escludendo la porzione di territorio coincidente con il giardino pubblico della Stazione.
2. il riconoscimento delle localizzazioni di tipo L1 (localizzazioni urbane non addensate) sia con la puntuale perimetrazione di quella in corso di rilascio (centro commerciale ex piscina comunale in fase di approvazione di via XX Settembre), sia con la possibilità di individuazione diretta da parte degli operatori in un ambito spaziale definito. La loro natura implica la stretta correlazione spaziale tra le residenze e gli esercizi commerciali di medie dimensioni. Pertanto il primo requisito per la loro individuazione è quello di essere totalmente intercluse nel tessuto residenziale dell'area oggetto di analisi. Tale requisito può essere facilmente verificato nelle aree prevalentemente residenziali individuate dal P.R.G.C. (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole 3g1 e 3g2 allegate alla presente variante). Per quanto riguarda il parametro della superficie territoriale ammessa per singola localizzazione si è ritenuto di assumere quello massimo indicato dalla regione (mq.25.000). Per gli altri parametri caratteristici di ogni localizzazione (almeno 2.500 persone in un cerchio di raggio 500 metri ad un massimo di 700 metri dall'area da riconoscere come localizzazione L1), eventualmente modificati dal Comune, si evidenzia che:
 - all'interno del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante), praticamente tutti gli ambiti rispettano detti parametri;
 - all'interno del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nelle tavole integrative allegate alla presente variante) il loro rispetto dovrà essere verificato al momento dell'esame delle istanze di autorizzazione da parte dei singoli operatori economici.

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

3. le localizzazioni di tipo L2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate) devono essere individuate ai bordi del tessuto residenziale ponendosi a corona dei centri abitati. L'analisi dei parametri Regionali e i risultati dell'indagine conoscitiva a base dello strumento programmatico di politica commerciale, confermano la validità dell'individuazione di una localizzazione L2 in località S. Bernardino.

La necessità di controbilanciare l'attrazione del centro commerciale di Villanova mediante il potenziamento della massa critica di tale localizzazione comporta l'aumento della superficie territoriale esistente (mq. 75.000) alla dimensione massima (mq. 90.000) consentita per i comuni polo della rete distributiva. Tale potenziamento, più di tipo merceologico che prettamente quantitativo, permette di integrare l'offerta già autorizzata nel centro commerciale in corso di realizzazione, con quel tipo di acquisti di largo consumo e di frequenza settimanale o più.

L'ampliamento della superficie territoriale della L.2 permette di attuare la programmazione che il comune intende portare a compimento e non contrasta con gli indirizzi di programmazione regionale per il suo riconoscimento in quanto l'unico parametro non completamente rispettato è quello relativo alla distanza minima (W.2 m. 2000) tra la localizzazione stessa e l'addensamento storico A1 (distanza misurata m.1667), che comunque è soddisfatta in quanto la distanza misurata rientra, come ordine di grandezza, nella riduzione non superiore al 20% di tale parametro (minimo m.1600).

La nuova previsione impone una variante del P.R.G.C. con modifica della destinazione d'uso da attrezzature ed impianti d'interesse generale in commerciale, come meglio specificato successivamente.

La Giunta Provinciale di Alessandria con propria delibera n.147 del 29.03.2007, ha espresso parere favorevole alla proposta formulata dal Comune di Casale Monferrato relativa al suddetto ampliamento, con alcune considerazioni in merito all'analisi di compatibilità ambientale non completamente esaustiva e all'aspetto viabilistico dovuto all'incremento del traffico veicolare, che dovrà essere approfondito successivamente in sede di PUC. In particolare si segnala la necessità di individuare le misure previste per impedire, ridurre e, ove possibile, compensare gli aspetti ambientali significativi da assumere negli strumenti urbanistici, mentre sotto l'aspetto viabilistico occorre verificare la sommatoria di tutti i nuovi flussi di traffico rispetto alle opere infrastrutturali già previste dal precedente centro commerciale e di quelle necessarie per l'ampliamento, nonché prevedere che l'immissione del traffico sulle rampe della ex S.S. 457 var avvenga tramite intersezioni a rotatoria.

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:

- conferma dell'**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 del Giardino Pubblico compreso tra Viale Cavalli d'Olivola e Viale Montebello, e quello della Stazione tra via Goito viale Piave viale Bistolfi e via Crispi, in quanto aree per loro natura non deputate ad ospitare attività commerciali.
- conferma dell'**addensamento urbano forte A.3** – corrispondente con l'intero asse di Corso Valentino;
- conferma dell'**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 un'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):**

1. è stata perimetrata un'area (centro commerciale ex piscina comunale in fase di approvazione di via XX Settembre) che, nel corso della vigenza dei precedenti criteri di programmazione commerciale, è stata autoriconosciuta come localizzazione L1 da parte degli operatori privati.
2. per quanto riguarda altre eventuali possibilità di identificare delle zone del territorio comunale come localizzazioni di tipo L.1., si lascia agli operatori il compito di verificare la corrispondenza delle aree che ritengono di coinvolgere nei loro progetti con i parametri che sono qui di seguito definiti:
 - a) all'interno del perimetro del tessuto residenziale del concentrico principale della città (aree delimitate con il perimetro azzurro nelle tavole integrative allegate alla presente variante) è sempre possibile individuare localizzazioni di tipo L.1 senza specifica verifica in quanto il rispetto dei parametri regionali è già stato dimostrato all'interno della relazione dello piano di adeguamento citato in premessa. Sarà sufficiente, per gli operatori, indicare la posizione sul territorio del loro insediamento e presentare una planimetria che dimostri che la dimensione massima (parametro M1) della loro area sia inferiore a mq. 25.000.
 - b) all'interno del perimetro del tessuto residenziale delle frazioni (aree delimitate con il perimetro azzurro e asterisco nelle tavole integrative allegate alla presente variante) gli operatori hanno l'obbligo di verificare i seguenti parametri:

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

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

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

- **localizzazioni di tipo L2 (localizzazioni urbano-periferiche non addensate):** è stata confermata l'unica localizzazione già individuata in zona S.Bernardino che può essere deputata ad ospitare le attività commerciali di livello superiore, almeno in termini dimensionali sulla base delle considerazioni di cui ai precedenti commi.

L'intera localizzazione, della superficie territoriale complessiva di mq. 90.000, è composta da due aree: una (mq.75.000) in corso di trasformazione per la costruzione di un centro commerciale classico avente superficie di vendita massima di mq.12.000 variamente distribuita, l'altra (mq.15.000) di proprietà comunale destinata ad un nuovo insediamento, previa approvazione di un progetto unitario di coordinamento (PUC) e successivo strumento urbanistico esecutivo da redarre 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 e di utilizzazione della superficie fondiaria indicate nelle norme di attuazione del PRGC, deve essere garantita la formazione di spazi da destinare a servizi pubblici, a parcheggio pubblico e privato, funzionali agli impianti commerciali da edificare, nel rispetto di quanto previsto dall'art.25 della D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i. nonché art.21 della L.R. 56/77 e rispettive s.m.i., nonché gli approfondimenti ambientali, territoriali e viabilistici richiesti dalla Provincia di Alessandria con proprio parere precedentemente menzionato.

CARATTERISTICHE DELL'AREA DI AMPLIAMENTO DELLA LOCALIZZAZIONE L2

Area Fr1 "Cittadella"

L'area di cui trattasi è definita di categoria F (ex D.M. 2.4.1968 n.1444 parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale), distinta nella sottocategoria Fr1 preminentemente destinata a parco pubblico od assoggettata ad uso pubblico con attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero.

La variante n.10, finalizzata all'adeguamento del piano regolatore ai disposti della L.R. 12 novembre 1998 n.28, ha individuato al suo interno una specifica area di sottocategoria D5 (mq.75.000) da destinare a insediamenti commerciali mediante una localizzazione urbano-periferica non addensata di tipo L2. La presente variante propone l'aumento della superficie territoriale esistente alla dimensione massima (mq. 90.000) consentita per i comuni polo della rete distributiva.

La variante propone il cambio di destinazione d'uso da area di sottocategoria Fr1 in aree:

- a) di sottocategoria D5 (mq.15.000) - aree riservate all'insediamento di centri per attività commerciali al dettaglio e servizi connessi. Le norme di attuazione prevedono che gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto degli standards di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i.
- b) di nuova viabilità di accesso (mq.7.850).

Conseguentemente la rimanente area di sottocategoria Fr1 "Cittadella" ammonta a complessivi mq.264.275.

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

L'area oggetto di variante è collocata nella parte sud del centro abitato di Casale Monferrato 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.

La maggior superficie territoriale a destinazione commerciale comporta il prolungamento dell'asse viario (calibro m.12,00 che prevedere una corsia per senso marcia di larghezza pari a m.3,75 e due marciapiedi ciascuno di larghezza m.2,25) previsto dal PRGC (con relativa rotonda capolinea di ritorno) verso la linea ferroviaria. Per quanto riguarda le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'intera area, la viabilità principale prevista dal PRGC (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 a 2 corsie per senso di marcia) e quella secondaria prevista nel piano particolareggiato "polo sportivo di S.Bernardino" approvato con delibera consiliare n.65 del 6.12.2005, sono in grado di garantire l'accesso e il deflusso del traffico veicolare, condizione oggetto di specifica verifica in sede di PUC. La presente variante, inoltre, adegua l'accesso veicolare alle rampe della ex S.S 457 var con intersezioni a rotatoria in conformità a quanto previsto sia dall'autorizzazione regionale ex art.26 LR56/77 s.m.i. quale opera infrastrutturale a carico della soc.NoVACOOP (realizzazione della rotonda di accesso/uscita destra della bretella) che dal progetto di

variante della ex SS 31 di S.Germano redatto dalla Provincia di Alessandria (realizzazione della rotonda di accesso/uscita sinistra della bretella).

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. 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'intercettazione del traffico diretto e proveniente da Asti senza più dover attraversare il quartiere del Valentino.

Attualmente l'area oggetto di variante è incolta e non è soggetta a vincoli di usi civici.

Nelle vicinanze si nota l'emergenza architettonica di rilevante interesse storico e culturale destinata all'uso ricreativo denominata "Cittadella", l'impianto comunale del Palazzetto dello Sport e il nuovo centro natatorio. In particolare il piano particolareggiato "polo sportivo S.Bernardino" approvato con delibera consiliare n. 65 del 6.12.2005, all'interno del quale è individuata l'area oggetto di variante, pone specifiche prescrizioni costruttive per garantire il corretto inserimento ambientale degli edifici da realizzare, quali indicazioni sull'uso dei materiali e forme adeguate al contesto circostante preesistente con esclusione di finiture con pannelli e/o superfici lisce da getto o da cassero, rivestimenti ceramici, serramenti esterni in materiale anodizzato ecc.. Eventuali parti di tamponamento in metallo e vetro dovranno essere associate a materiali tradizionali quali mattoni a faccia vista o similari, blocchi in calcestruzzo del tipo splittato di colorazione adeguata. Eventuali grate di protezione esterne saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari.

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 variante n.10 (che analizza anche l'area in questione, pur essendo stata redatta per la confinante area di mq.75.000) 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. Tale stratificazione è confermata dalle indagini geologiche a corredo del progetto del nuovo centro natatorio polivalente.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI DELL'ADEGUAMENTO DEL PRGC ALLA NORMATIVA COMMERCIALE

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

A) DESTINAZIONI D'USO

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

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

La destinazione d'uso del commercio al dettaglio (insieme ad altre attività terziarie, pubblici esercizi e artigianato di servizio) è ammessa nelle aree prettamente commerciali (D5), nelle aree residenziali Ar, Br e Cr, nelle aree per attrezzature ed impianti di interesse generale a determinate condizioni e nelle aree produttive di trasformazione in ambiti residenziali (Bpr e Cpr). Nelle restanti aree produttive di sottocategoria Ap, Bp, Cp, Ep e di tipo D, il commercio al dettaglio è ammesso limitatamente alle attività connesse alle attività produttive insediate, oppure per le attività che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) nel rispetto di quanto indicato al comma 6° dell'art.5 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i. In particolare la superficie di vendita non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e comunque non superare il 30% della superficie utile lorda destinata all'attività.

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

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

Non è ammissibile la trasformazione d'uso generalizzata in commercio al dettaglio delle aree produttive di sottocategoria Cp e di categoria D (limitatamente alle D1, 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 all'attività produttiva e/o di merci ingombranti, a condizione che la superficie di vendita non sia superiore a quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq. 250 di superficie lorda di pavimento) e comunque non superiore al 30% della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva.

C) MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO

E' possibile 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.

2.2 COMPATIBILITA' AMBIENTALE L.R. 40/1998

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

2.3 COMPATIBILITA' ACUSTICA L.R. 52/2000

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

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

In merito all'area oggetto di variante si rileva che è individuata in parte in classe III (aree di tipo misto) e in parte (fascia lungo la ferrovia) in classe IV (Aree di intensa attività umana)

Pur ritenendo l'attuale classificazione compatibile con le destinazioni previste, si propone una nuova classificazione in classe IV delle aree destinate all'ampliamento della localizzazione commerciale L2.

2.4 ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO

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

TABELLA n.1 ELENCO MODIFICHE CARTOGRAFICHE

TAV.	DISTR ETTO	N	DESTINAZIONE D'USO- SOTTOCATEGORIA				VARIA Z.capac ità insediati va	NOTE
			attuale	Mq	variante	Mq		
3C3	DE4a	1	Fr1	22.850	D5	15.000	--	Località S.Bernardino: individuazione aree commerciali, stradali , (cap.2.1.1) (anche su tavole 3C10, 3C4, 3b1).
					Viabilità	7.850	--	
3C4	DE4a	2	Fr1	--	Varie	--	--	Vedi precedente modifica 1
3C10	DE4a	3	Fr1	--	Varie	--	--	Vedi precedente modifica 1
3b1		4	Fr1	--	Fr1	--	--	Vedi precedente modifica 1
3e	--	5	--	--	--	--	--	Adeguamento tabelle repertorio
3g1	--	6	--	--	--	--	--	Adeguamento del perimetro della localizzazione L2; rettifica perimetro addensamento A1; aggiornamento perimetro blu delle aree residenziali; individuazione 1 localizzazione L1 (vedi cap.2.1.1)

2.5 VARIAZIONI NORMATIVE

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

Art.12: comma 3° lett.d) le parole "attività commerciali" comprese nelle parentesi tonde sono sostituite con "attività commerciali al dettaglio", per adeguamento del PRGC ai nuovi indirizzi regionali in materia di commercio al dettaglio (DCR 59-10831 del 24.03.2006).

Art.13.7: il 2° comma è stato sostituito per adeguamento del PRGC ai nuovi indirizzi regionali in materia di commercio al dettaglio (DCR 59-10831 del 24.03.2006).

Art. 19: è interamente sostituito per adeguamento del PRGC ai nuovi indirizzi regionali in materia di commercio al dettaglio (DCR 59-10831 del 24.03.2006).

2.6 CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA: RIEPILOGO

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

DISTRETTO	CAPACITA INSEDIATIVA			AREE SERVIZI ZONALI mq.			
	Variaz.	totale	nuovi vani ampliam.inclusi	Necessari	totale	Previsti di cui a disposizione per aree Bpr1-Cpr1 in caso di trasformazione dell'esistente	Differ.
DR1 centro storico	---	11.767	---	294.175	309.888	11.376	+4.337
DR2 oltreponte	---	4.707	477	117.675	119.757	2.000	+82
DR3 callori-clinica	---	6.002	71	150.050	150.889	839	---
DR4 valentino	---	14.843	3.835	371.075	376.824	3.549	+2.200
DR5 salita s.anna	---	2.762	623	69.050	74.681	5.631	---
DR6 ronzone	---	3.884	2.347	97.100	106.543	9.350	+93
DR7 n.casale-p.milano	---	9.397	2.640	234.925	234.905	---	-20
DR2a popolo	---	4.691	562	117.275	126.448	7.175	+1.998
DR2b terranova	---	1.536	173	38.400	41.903	1.150	+2.353
DR4a San germano	---	2.313	140	57.825	57.897	---	+72
DR4b roncaglia	---	247	99	6.175	14.070	7.895	---
DR6a-6b rolasco-vialarda	---	417	97	10.425	10.423	---	-2
DR7a s.m.tempio	---	210	74	5.250	5.720	---	+470
BPR2(aggiornam.P.P. approvati)	---	788	788	19.700	19.700	---	---
Ec	---	290	290	7.250	7.250	---	---
BPR1-CPR1	---	2.571	---	64.275	15.310	(48.965 quota integrativa dai vari DR)	---
Totale parziale 1	---	66.425	12.216	1.660.625	1.672.208		+11.583
DE2a agricole nord po	---	744	---	18.600	18.707	---	+107
DE2b agricole nord po	---	295	---	7.375	7.335	---	-40
DE4a agricole sud po	---	1.691	---	42.275	42.274	---	-1
DE4b agricole sud po	---	442	---	11.050	10.659	---	-391
DE5 agricole sud po	---	558	---	13.950	13.963	---	+13
DE6 agricole sud po	---	1.076	---	26.900	26.988	---	+88
DE7 agricole sud po	---	3.425	---	85.625	85.667	---	+42
Totale parziale2	---	8.231	---	205.775	205.593	---	-182
TOTALE	---	74.656	12.216	1.866.400	1.877.801		+11.401