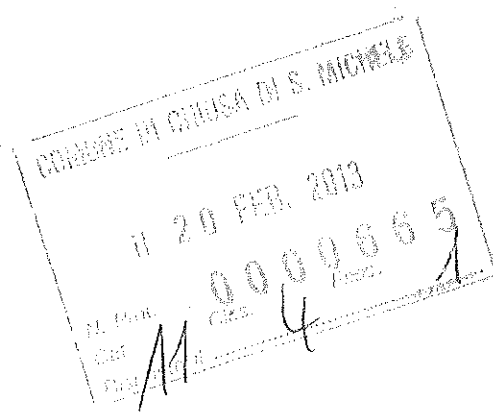


COMUNE DI CHIUSA DI SAN MICHELE



PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO PER
IL RICONOSCIMENTO DI UN ADDENSAMENTO
EXTRA URBANO A.5 IN BASE AL TESTO COORDINATO DELLA
D.C.R. 59 – 10831 DEL 24 MARZO 2006

SOTRECO

INDICE

INDICE	1
PREMESSA	2
Definizioni di obiettivi e azioni della programmazione comunale.....	4
Rispondenza alle indicazioni della normativa commerciale.....	7
Rispondenza alle indicazioni del P.R.G.C.	10
IMPATTO AMBIENTALE	12
Compatibilità idrogeologica	12
Tutela del sistema ambientale	18
Interventi di urbanizzazione	21
Impatto acustico.....	21
IMPATTO SULLA VIABILITÀ	23
INDIRIZZI DI SVILUPPO	28
CONCLUSIONI	30

PREMESSA

Il Decreto Legislativo del 31 marzo 1998, n. 114, ha di fatto rappresentato quella riforma del commercio che il sistema distributivo italiano aspettava da diversi anni.

La prima applicazione delle norme che la Regione Piemonte si è data per programmare lo sviluppo delle attività distributive di medie e grandi dimensioni, ha visto di fatto una crescita elevata di tali insediamenti sul territorio, non sempre valutando gli effetti negativi che tali strutture possono causare sull'ambiente antropico.

Dopo una moratoria di alcuni mesi relativa al divieto di nuove aperture di strutture di grande dimensione, è stato emanato dal Consiglio regionale la delibera n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006, che pone nuovi strumenti di verifica, propedeutici sia al rilascio delle autorizzazioni sia alla approvazione delle programmazioni a carattere comunale.

Tali strumenti, definiti come Progetti Unitari di Coordinamento, rappresentano l'approfondimento progettuale che le amministrazioni comunali sono tenute a fare nel momento in cui decidono di individuare sul loro territorio delle zone commerciali nelle quali si potranno andare ad insediare strutture di medie e grandi dimensioni, che per loro natura comportano effetti sovracomunali.

Dalle indicazioni desumibili dalla DCR 59 – 10831, il Progetto Unitario di Coordinamento deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere l'analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 20 della L.

R. 40/98 dell'intera area dalla quale discenderanno le indicazioni relative alle mitigazioni necessarie

Uno strumento non urbanistico, che deve servire essenzialmente alla individuazione delle problematiche connesse con l'impatto ambientale e con l'impatto sulla viabilità che potrebbe derivare dall'insediamento delle nuove strutture commerciali nell'area in fase di riconoscimento.

Oltre alla individuazione delle problematiche occorre altresì definire quali iniziative occorra prevedere al fine di mitigarne gli effetti, e stabilire, se del caso, le tempistiche e le modalità di intervento nella realizzazione delle stesse iniziative.

Le zone che sono oggetto della stesura e dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Unitario di Coordinamento, sono state individuate dalla DCR 59 – 10831 negli addensamenti extraurbani di tipo A 5 e nelle localizzazioni urbano periferiche di tipo L 2.

In merito al riconoscimento degli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) di tipo A.5, il comma "e" dell'articolo 13 della DCR 59 – 10831, prevede che i medesimi siano riconosciuti previa approvazione da parte del comune del Progetto Unitario di Coordinamento, subordinata al parere favorevole della Provincia.

Nei capitoli seguenti sono oggetto di analisi tutti gli elementi che costituiscono il Progetto Unitario di Coordinamento relativo al riconoscimento di un Addensamento Extra urbano di tipo A.5 nel territorio comunale di Chiusa di San Michele.

Definizioni di obiettivi e azioni della programmazione comunale

Il comune di Chiusa di San Michele nel dotarsi di un nuovo strumento di programmazione commerciale in sintonia con quanto predisposto dalla DCR 59-10831, e successivamente approvare la variante al PRGC, uniformando pertanto la pianificazione urbanistica ai possibili futuri insediamenti, stabilisce i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 che vengono di seguito esposti.

Gli insediamenti commerciali e le attività produttive che possono insediarsi nell'ambito che si intende riconoscere come addensamento extraurbano di tipo A.5, ai sensi della DCR 59-10831 del 24 marzo 2006, non devono risultare nocive dal punto di vista dell'inquinamento ambientale in genere, con speciale attenzione a evitare la produzione di rumori o esalazioni nocive o soltanto molesti.

In particolare l'attivazione delle tipologie di strutture distributive di maggiore dimensione, oltre al miglioramento della produttività del sistema e dei canali distributivi, non deve causare costi sociali che si possano considerare "esternalità negative" in contrasto con l'equilibrio concorrenziale da cui origina l'allocazione ottimale delle risorse. Costituiscono un esempio di costi sociali: la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione delle aree urbane, rurali e montane.

Al fine di raggiungere gli obiettivi sopra enunciati, gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da precise indicazioni sulle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto.

Dal punto di vista commerciale si rammenta che la normativa esistente richiede per gli esercizi superiori ai 900 mq. di superficie di vendita delle specifiche valutazioni relative all'impatto ambientale, all'impatto economico, sociale e sulla concorrenza e all'impatto sulla viabilità, con le modalità di seguito riportate.

Nel caso in cui gli insediamenti commerciali di grandi dimensioni, che siano riconducibili alla tipologia centro commerciale o meno, con una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. e contestualmente una SLP superiore a 4.000 mq., dovrebbero sottostare alla procedura di esclusione dalla VIA di cui all'articolo 10 della legge regionale n. 40/98.

La **verifica di impatto ambientale**, comunque da predisporre nel caso di domande di insediamento di esercizi con una superficie superiore ai 900 mq. di vendita, dovrà tenere conto delle condizioni idrogeologiche dei terreni sui quali andrà a posizionarsi, dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani, dello smaltimento delle acque nere e grigie, utilizzando le infrastrutture che già esistono e sono al servizio della zona, del trattamento delle acque meteoriche con la disoleazione di quelle provenienti dai parcheggi e la loro immissione nella rete di recupero, tenendo presente che non vadano a pregiudicare i normali livelli di portata.

Si dovrà verificare altresì che i livelli di inquinamento acustico non superino le soglie previste dal piano di zonizzazione acustica previsto dal comune, predisponendo adeguate mitigazioni in specie nei confronti dei recettori sensibili che si dovessero individuare nelle immediate vicinanze.

L'**inquinamento atmosferico** dovrà essere inoltre valutato in modo particolare nell'ambito della mobilità veicolare che sarà indotta dalla presenza degli insediamenti commerciali.

La **verifica di impatto economico** richiesta per gli insediamenti di maggiori dimensioni (superiori ai 900 mq. di vendita), dovrà comprendere anche la valutazione e la verifica dei seguenti impatti economico-sociali:

- a) migliorare il servizio reso al consumatore;
- b) rispettare le condizioni di libera concorrenza;
- c) evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo.

L'**impatto sulla viabilità** dovrà discendere da specifiche indagini, peraltro attentamente codificate dalla normativa sul com-

mercio contenute nella DCR 59-10831, e rilevazioni che dovranno portare, ricorrendo anche a interventi di riorganizzazione delle strade interessate dagli insediamenti commerciali, a risolvere le eventuali conflittualità che si dovessero rilevare.

Le stesse NTA della Variante al P.R.G.C. in corso di attivazione stabiliscono che lo strumento urbanistico esecutivo che si deve realizzare propedeuticamente al rilascio di permessi a costruire dovrà precisare gli elementi di viabilità interna che consentano una idonea accessibilità veicolare.

Tutto ciò premesso, in questo documento, salve le indicazioni premesse e il richiamo ai contenuti espressi dall'allegato F della L.R. 40/98, allo scopo di dimostrare che dal punto di vista della programmazione "nulla osta" al riconoscimento della zona considerata come addensamento extraurbano di tipo A.5, verranno di seguito analizzati, per quanto possibile e di competenza dei servizi tecnici comunali, gli aspetti utili alla formulazione del parere provinciale:

- **Rispondenza alle indicazioni della normativa commerciale.**
- **Rispondenza alle indicazioni del P.R.G.C.**
- **Compatibilità idrogeologica**
- **Tutela del sistema ambientale**
- **Interventi di urbanizzazione**
- **Impatto acustico**
- **Impatto sulla viabilità**

Rispondenza alle indicazioni della normativa commerciale

Lungo la strada statale n. 25 dopo l'incrocio con la strada che, attraversando la ferrovia, porta a Condove, si è venuto a sviluppare nel tempo un insieme di esercizi commerciali che trattano prevalentemente generi merceologici extra alimentari e merci ingombranti, caratteristici degli annucleamenti arteriali.

L'inquadratura territoriale della zona oggetto della presente relazione è riportato nella planimetria seguente.



Gli Indirizzi regionali di programmazione stabiliscono che gli addensamenti commerciali extra urbani, oltre alla loro posizione relativa sul territorio, devono soddisfare alcuni parametri quali la numerosità degli esercizi, la lunghezza del tratto di strada e la quantità di superficie di vendita o di esposizione esistente.

La delimitazione non deve comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare; può comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti.

I parametri di riferimento definiti dalla normativa regionale sono riportati nella tabella seguente, ricordando che è stata applicata la possibilità, prevista all'articolo 13, comma 3, lettera e), numero 1, di ridurre l'estensione lineare del 20%.

Gli Indirizzi regionali di programmazione stabiliscono infatti che l'ordine di grandezza dei parametri per il riconoscimento di questo tipo di addensamento si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati.

CONFRONTO PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER GLI ADDENSAMENTI A. 5.

EPIGRAFE	PARAMETRO	VALORE normativa	CHIUSA di S. Michele
Lunghezza minima del fronte strada (mt.)	P. 5	500	406
Numero minimo di negozi presenti sulla strada	Q. 5	5	6
Valore minimo della superficie di vendita e/o esposizione cumulata (mq..)	E. 4	1.500 di vendita e/o 3.000 di esposizione	3.954 di esposizione

Fonte: Regione Piemonte DCR 59-10831 del 24 marzo 2006

La planimetria seguente individua la zona di territorio comunale lungo la S.S. n. 25 che ha tutte le caratteristiche per poter essere individuata, ai sensi della programmazione regionale, come un Addensamento Extraurbano di tipo A.5.



Lungo il tratto di strada considerato si può rilevare la presenza di un totale di **6** negozi che occupano una superficie espositiva pari a **3.954 mq.**

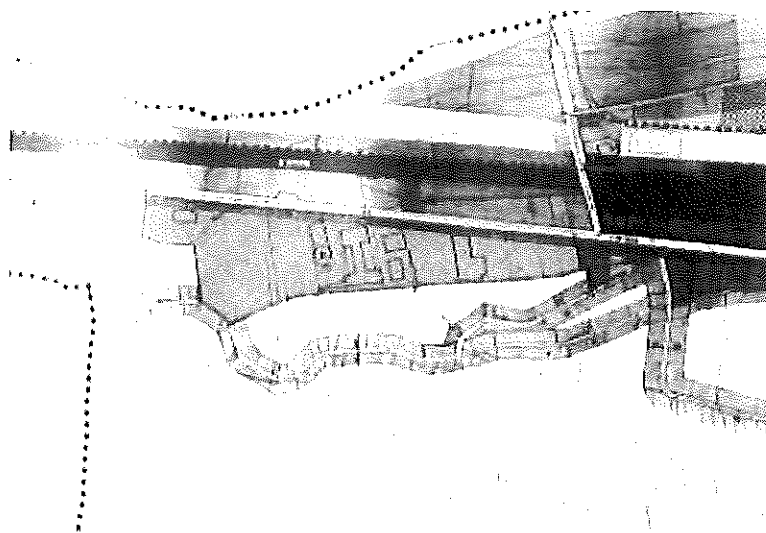
Il tratto di strada a carattere extra urbano preso in considerazione presenta una lunghezza tra i due esercizi commerciali esistenti posti agli estremi, pari a **406** metri lineari.

I valori che si possono così rilevare soddisfano quindi integralmente quanto richiesto dalla normativa regionale per il riconoscimento degli addensamenti extra urbani di tipo A 5.

Rispondenza alle indicazioni del P.R.G.C.

Il comune di Chiusa di San Michele è dotato di un P.R.G.C. originario approvato con D.G.R. n. 63-6415 del 27 maggio 1991.

Viene di seguito riportato uno stralcio dalla planimetria originaria con l'indicazione delle zone comprese nell'area in oggetto.



Il PRGC vigente classifica le zone come appartenenti alla tipologia **D3**, relativa alle zone per insediamenti a carattere artigianale o commerciale.

A distanza di quindici anni, vista la vocazione prevalentemente commerciale che le aree in oggetto hanno acquisito, il nuovo P.R.G.C , in armonia con quanto stabilito dagli Indirizzi regionali di programmazione per il commercio, classificherà tutte le aree che si affacciano sulla S.S. n. 25 lungo il tratto di strada che costituisce l'addensamento A.5 come aree **nelle quali consentire l'insediamento del terziario commerciale**, con le limitazioni imposte dalle tabelle di compatibilità territoriale approvate.

Le N.T.A., inoltre, imporranno l'obbligo di formazione di un SUE, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte così come richiesto dall'articolo 13, comma "e" della DCR 59-10831.

All'interno delle convenzioni che deriveranno dall' approvazione dei suddetti strumenti che il comune prevede di attivare per le aree comprese nell'addensamento A.5 per quelle aree oggetto di nuove iniziative commerciali, saranno specificate le prescrizioni relative alla dimensione delle aree destinate a viabilità, accessi, parcheggi e verde pubblico.

Infine si ricorda che, poiché si intende riconoscere un addensamento extraurbano di tipo A.5, per tutti gli insediamenti superiori di 900 mq di superficie di vendita verranno richieste le analisi sul traffico ed eventuali rilevazioni acustiche, che il comune si impegna a far realizzare fissandone criteri e margini di validità nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo.

IMPATTO AMBIENTALE

Compatibilità idrogeologica

Il comune di Chiusa di San Michele ha fatto eseguire nell'anno 2000 lo studio geologico e geotecnico generale, da allegare al nuovo PRGC che verrà predisposto ed approvato.

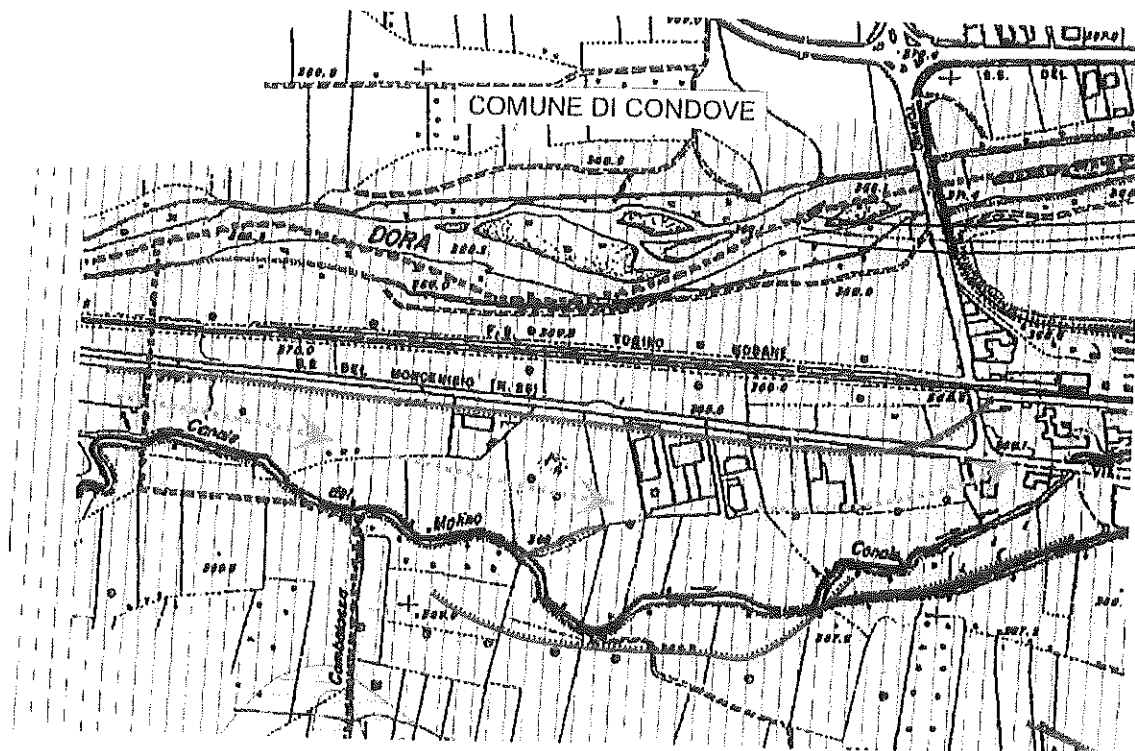
Nei paragrafi seguenti verranno riportati i risultati delle indagini relative alla zona nella quale si propone di riconoscere l'adensamento extraurbano di tipo A.5.

Sottosuolo

Secondo le indicazioni tratte dalla *Carta geologica geomorfologica e dei dissesti* allegata alla relazione idrogeologica, l'area fa parte dei **settori di fondovalle con copertura di tipo alluvionale**.

Di seguito si inserisce un estratto della cartografia prima citata.

TAV. 1 - CARTA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI



Acque superficiali e sotterranee

L'analisi del territorio effettuata dai geologi riporta la divisione in unità idrogeologiche dei vari litotipi presenti, le opere di captazione dell'acquedotto (con relative zone di rispetto) e riassume le principali caratteristiche dei corsi d'acqua naturali e artificiali.

La zona oggetto dell'insediamento appartiene, dal punto di vista del comportamento idrogeologico, ad un deposito alluvionale di fondovalle e presenta, dal punto di vista dell'acclività, una pendenza inferiore al 10%.

La planimetria seguente è estratta dalla carta allegata alla relazione idrogeologica.

COMUNE DI CONDOVE

DORA

MONCEMBIO (N. 88)

Condove

Canale

300.0

305.0

310.0

315.0

320.0

325.0

330.0

335.0

340.0

345.0

350.0

355.0

360.0

365.0

370.0

375.0

380.0

385.0

390.0

395.0

400.0

405.0

410.0

415.0

420.0

425.0

430.0

435.0

440.0

445.0

450.0

455.0

460.0

465.0

470.0

475.0

480.0

485.0

490.0

495.0

500.0

505.0

510.0

515.0

520.0

525.0

530.0

535.0

540.0

545.0

550.0

555.0

560.0

565.0

570.0

575.0

580.0

585.0

590.0

595.0

600.0

605.0

610.0

615.0

620.0

625.0

630.0

635.0

640.0

645.0

650.0

655.0

660.0

665.0

670.0

675.0

680.0

685.0

690.0

695.0

700.0

705.0

710.0

715.0

720.0

725.0

730.0

735.0

740.0

745.0

750.0

755.0

760.0

765.0

770.0

775.0

780.0

785.0

790.0

795.0

800.0

805.0

810.0

815.0

820.0

825.0

830.0

835.0

840.0

845.0

850.0

855.0

860.0

865.0

870.0

875.0

880.0

885.0

890.0

895.0

900.0

905.0

910.0

915.0

920.0

925.0

930.0

935.0

940.0

945.0

950.0

955.0

960.0

965.0

970.0

975.0

980.0

985.0

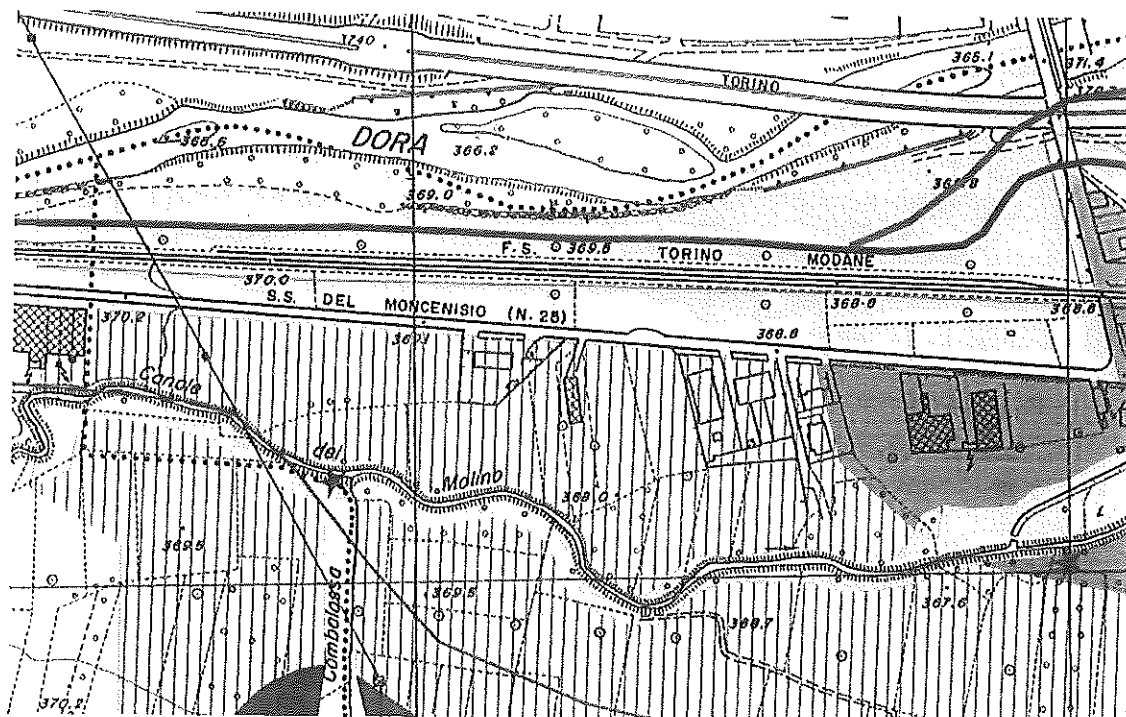
990.0

995.0

1000.0

14

TAV. 3 – CARTA DI SINTESI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGIA



Elaborando i dati raccolti nelle indagini idro-geologiche, la *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica* colloca la zona oggetto di riconoscimento nella **classe di pericolosità IIa2**, mentre la S.S. n.25 sulla quale si affacciano i lotti di terreno è classificata come **zona IIIa..**

Nella classe IIa2 rientrano i terreni con un grado di pericolosità moderato, in quanto simili alla classe IIa1 di moderata pericolosità geomorfologia.

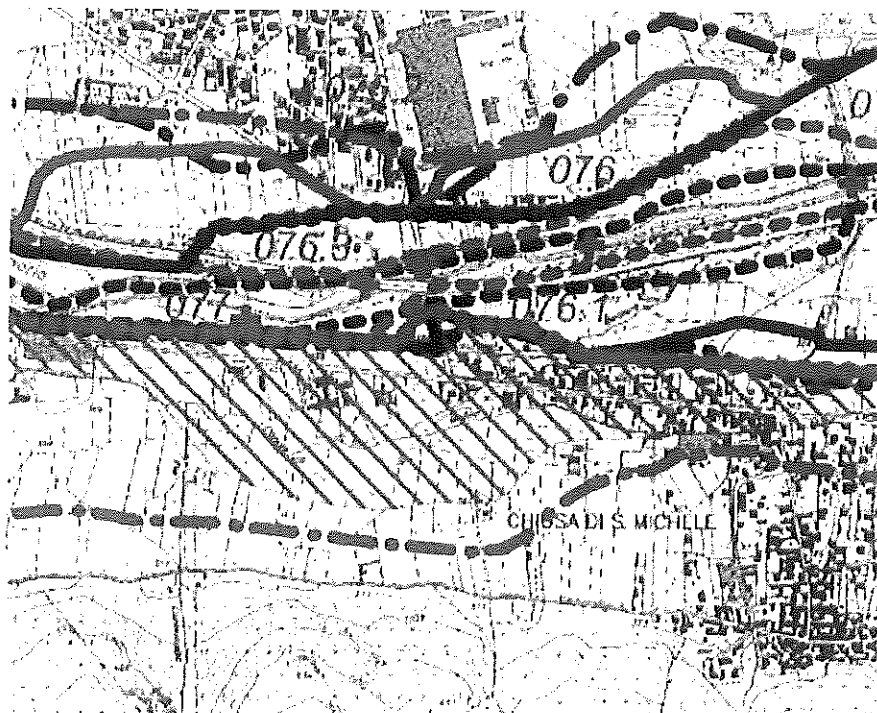
Tuttavia nelle zone di classe IIa si riscontra un inefficace sistema di smaltimento delle acque ruscellanti in occasione di ingenti precipitazioni atmosferiche per cui **sono consentite nuove edificazioni con particolare attenzione in fase di urbanizzazione, al dimensionamento e alla predisposizione di efficaci sistemi di smaltimento delle acque**

Nella classe **IIIa** sono invece contemplate le zone potenzialmente alluvionabili da acque di esondazione ad energia medio elevata.

Proprio al fine di definire adeguatamente il territorio interessato dalle dinamiche di allagamento proprie del fiume Dora Riparia, **l'autorità di bacino del fiume Po ha adottato, con delibera 12/2006**, un progetto di variante del piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

In tale ambito sono state ridisegnate le fasce fluviali e quindi le aree inondabili presenti nei territori di fascia "C"; di seguito si inserisce la cartografia relativa al tratto di territorio oggetto dell'insediamento.

TAV. 4 – TAVOLA DI DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI



La relazione tecnica individua quindi una criticità nel territorio lungo la S.S. 25, in corrispondenza di aree edificate e residenziali lungo la sponda destra.

Per mitigare le possibili esondazioni sono state previste delle opere attive di riduzione dei livelli quali l'adeguamento di due ponti nel comune di Chiusa S. Michele e la realizzazione di una nuova linea arginale in sponda destra, dimensionata per il contenimento della piena con tempo di ritorno di 200 anni.

Tutto ciò premesso, come indicato all'art. 3, par. 2, della delibera 12/2006, **fino alla realizzazione delle opere, i comuni non possono rilasciare permessi a costruire o atti equivalenti ad attività di trasformazione del territorio, in assenza di una previa documentata valutazione della compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto evidenziate nel Progetto di piano, effettuate dal richiedente, sulla base di idonea documentazione tecnica.**

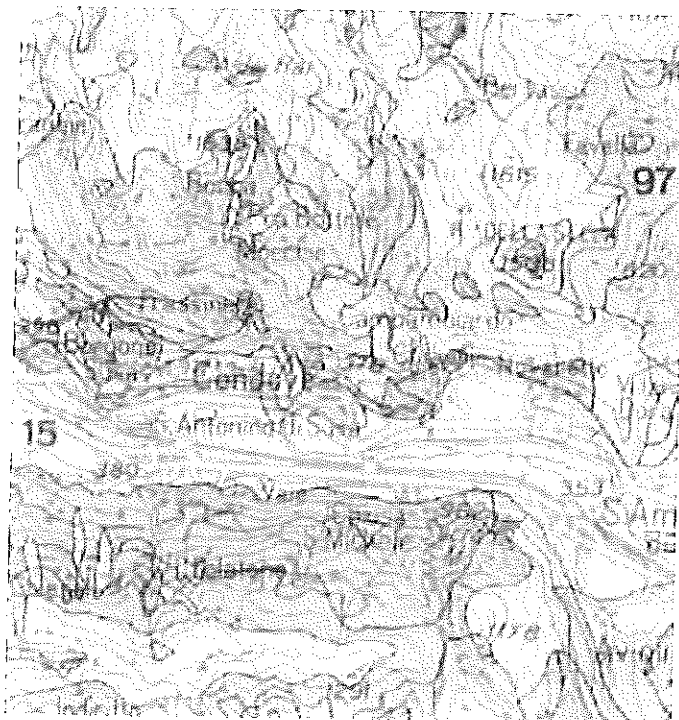
Tutela del sistema ambientale

Suolo

Il terreno su cui insiste l'addensamento A.5. è parte di un sistema di suoli agricoli classificati dal piano territoriale regionale come terreni di **classe I** a buona produttività.

E' comunque una zona già da tempo attribuita a destinazioni d'uso diverse da quella agricola , per cui non si vedrebbe pregiudicato il complesso dei coltivi comunali continuando ad attribuire al terziario come destinazione d'uso prevista nel settore individuato.

PTR- I SISTEMI TERRITORIALI E IL SISTEMA DEI SUOLI AGRICOLI



Vegetazione

Attualmente la maggior parte dell'area è urbanizzata per cui non esiste vegetazione tranne per la predisposizione delle aree a verde previste dagli standard imposti dalla normativa di area, mentre per le parti interstiziali si trovano terreni destinati per lo più a prato.

Atmosfera

Nel quadro di un ambiente extraurbano affacciato alla grande viabilità provinciale e regionale, attualmente non si valuta che ci sarà una variazione considerevole dei livelli di inquinamento atmosferico causato dal traffico veicolare privato, sia dell'utenza che delle merci, nel caso di rilascio di nuove autorizzazioni.

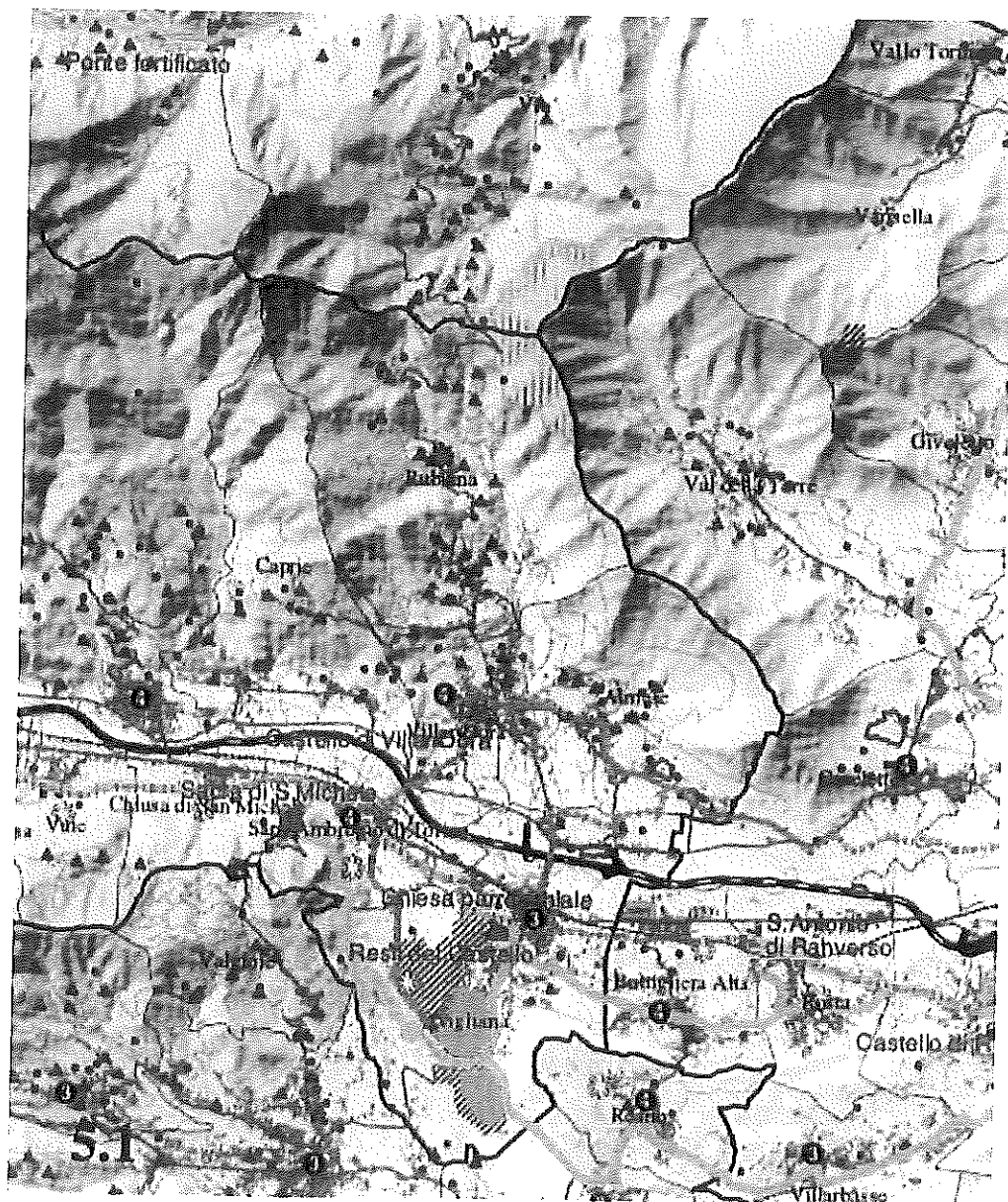
Si ribadisce la opportunità, contestualmente alle valutazioni ex ante al rilascio degli atti di autorizzazione, di far monitorare le variazioni indotte, al fine di evitare effetti negativi all'area nel suo complesso.

Elementi di interesse ambientale, storico documentale e architettonico

Per la porzione di territorio considerata non sono stati rilevati oggetti che rientrano in queste categorie. L'area attualmente non è interessata da costruzioni neanche di tipo rurale, essendo una zona pianeggiante, asse retto di insediamenti residenziali, commerciali e produttivi.

La Provincia di Torino, nel suo Piano Territoriale non identifica funzioni turistiche o offerta di beni culturali nella zona in esame, come si evince dalla cartografia seguente, allegata al PTC.

PTC- VOCAZIONI E FUNZIONI TURISTICHE (TAV. 5)



Interventi di urbanizzazione

L'area, nella quale sono già presenti numerosi edifici sede di attività terziarie, è già attualmente debitamente infrastrutturata.

Si riconferma che, nella redazione dei SUE per le aree edificabili o trasformabili appartenenti all'addensamento extra urbano di tipo A.5 oggetto di riconoscimento, l'amministrazione comunale provvederà alla definizione degli interventi di infrastrutturazione pertinenti ad acque bianche e scarichi fognari, reti elettriche, gas e telefono, integrando gli impianti esistenti e potenziando il comparto delle reti.

Impatto acustico

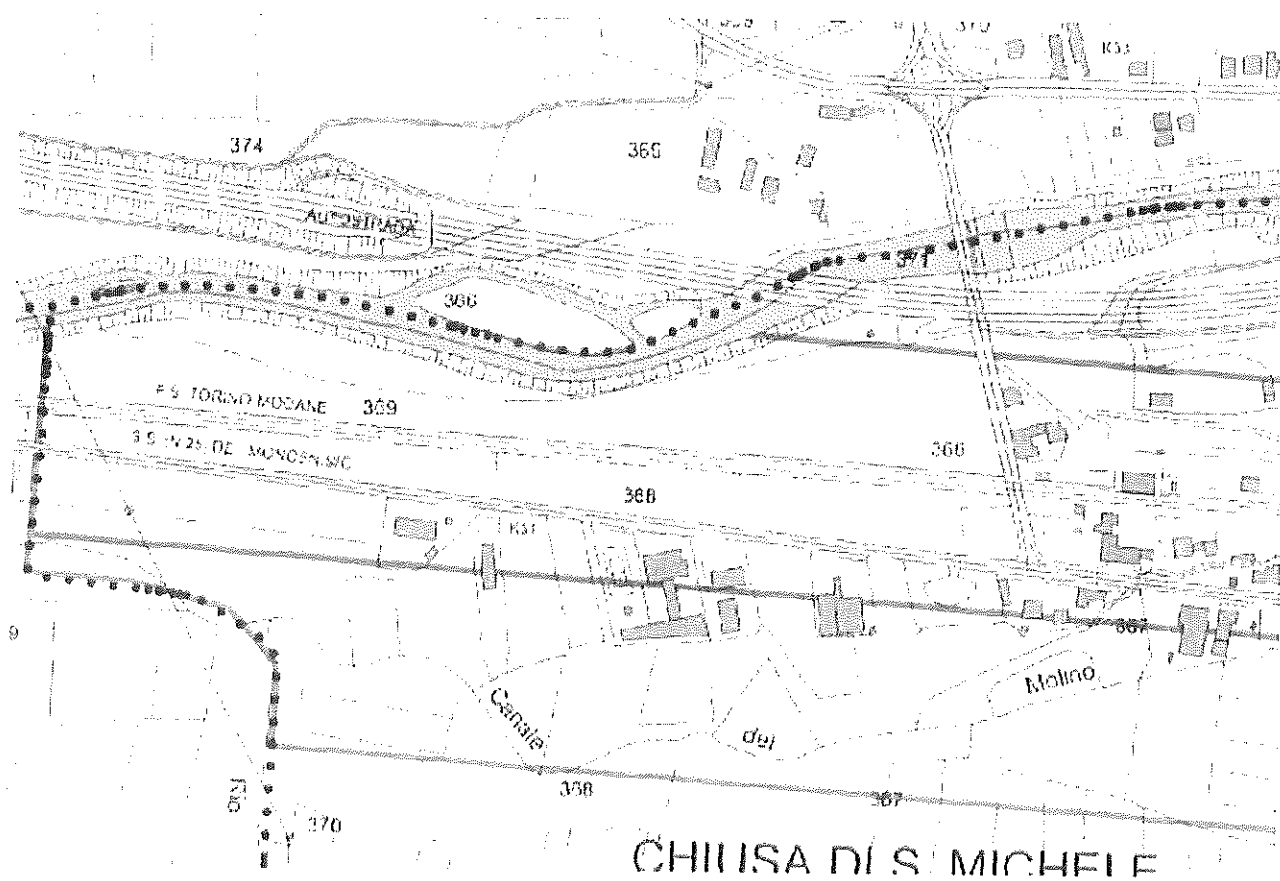
Il comune di Chiusa di San Michele ha fatto realizzare lo studio per il Piano di Classificazione acustica, che verrà allegato al nuovo PRGC che verrà predisposto ed approvato.

Tale studio, realizzato dal Politecnico di Torino, classifica la zona dell'addensamento A.5 come zona di **classe III**, compresa nella fascia A e B di pertinenza, rispettivamente di 250 e 150 mt. complessivi per lato, ai lati della ferrovia Torino-Modane, così come previsto dal DPR 459/98 e dalla successiva LR 52/2000.

In tale classe rientrano le aree di tipo misto, per cui la normativa stabilisce le limitazioni riportate di seguito.

La zona dell'addensamento si colloca nella planimetria di seguito riportata, estratta da quelle allegate allo studio di classificazione acustica

Classe III	Tempi di riferimento	
	Diurno	Notturmo
Valori limite di emissione	55 db	45 db
Valori limite assoluti di immissione	60 db	50 db
Valori di qualità	57 db	47 db



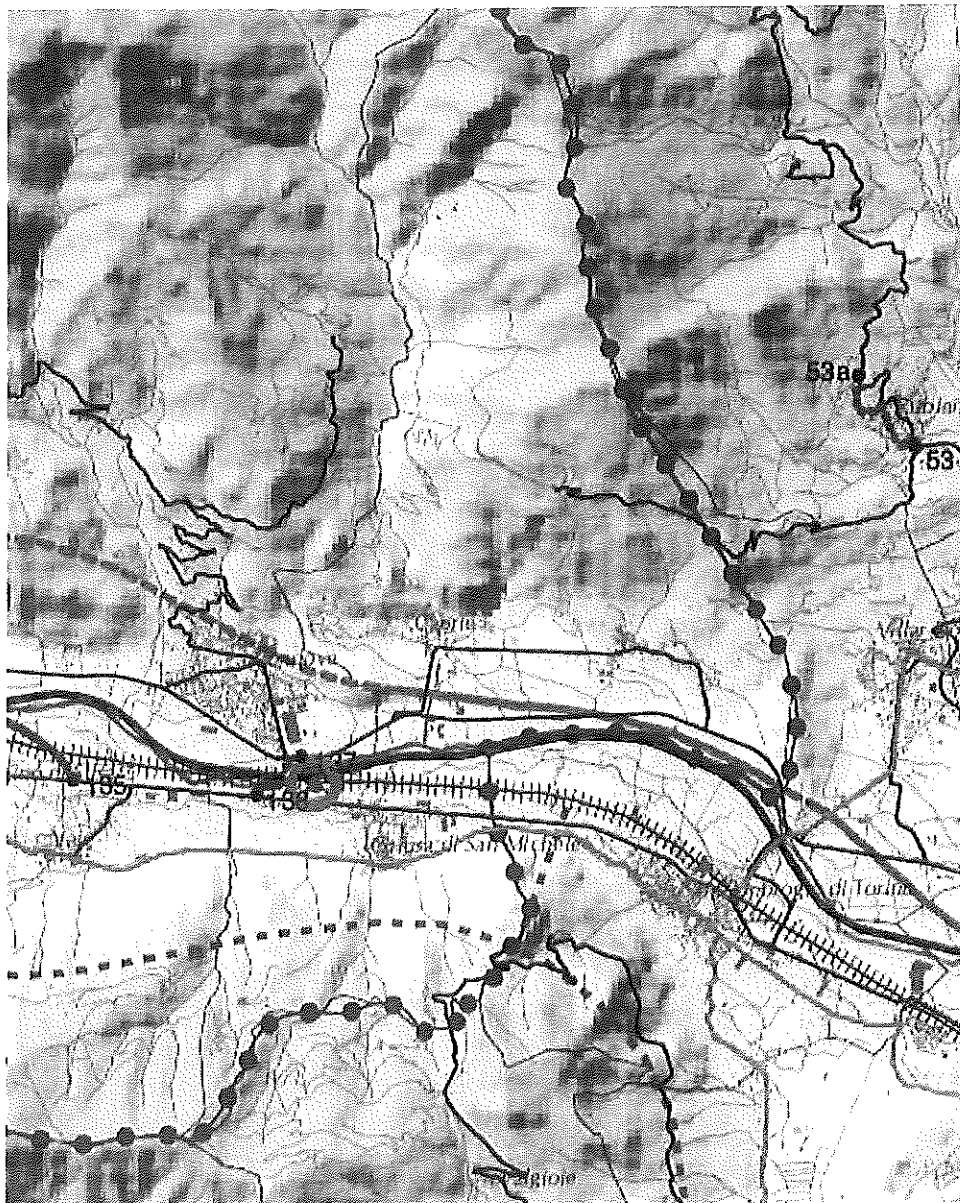
IMPATTO SULLA VIABILITÀ

Sicuramente la viabilità rappresenta uno degli elementi che può assumere un elevato livello di criticità se non si adottassero delle mitigazioni e delle soluzioni correttive adeguate.

La definizione di specifici studi di impatto in relazione alla tipologia delle strutture commerciali che si intenderanno insediare, consentirà di definire in maniera precisa le caratteristiche e le modalità relative agli accessi sulle strade di scorrimento, al fine di garantire la sicurezza e una adeguata percorribilità delle stesse.

Lo strumento urbanistico esecutivo, che dovrà venire predisposto nel caso di nuove costruzioni nell'ambito territoriale dell'addensamento, avrà la possibilità di individuare le soluzioni idonee a controllare e correggere le esternalità negative, permettendone contestualmente la loro possibile realizzazione, a seguito dei permessi dei proprietari delle strade.

Attualmente Il PTC evidenzia nelle vicinanze della zona in esame un nodo d'interscambio come si evince dalla planimetria riportata di seguito (tav. B-1 allegata al PTC).



Proprio in questo nodo è stato eseguito uno studio dettagliato a cura della RFI s.p.a. per l'eliminazione del passaggio a livello sito al km. 29,041 della linea ferroviaria Torino-Modane.

Tale studio ha condotto alla stesura di un protocollo di intesa firmato il 19 settembre 2006 tra i comuni di Chiusa S. Michele, Condove, la Provincia di Torino e la RFI, che ipotizza la realizzazione di due rotonde, una delle quali interesserà la rete viaria all'interno dell'addensamento A.5.

La planimetria seguente illustra l'ipotesi progettuale approvata.



Volendo fare delle ipotesi progettuali relative alle strutture commerciali insediabili nell'addensamento A.5 in fase di riconoscimento, si può partire dalla superficie territoriale ancora non occupata da immobili che si può stimare in circa 6.500 mq, dei quali, tenendo conto degli standard da riservare a servizi e parcheggi, solo circa il 50% sarà effettivamente edificabile.

La struttura commerciale di maggior impatto viabilistico che può essere ipotizzata in tale area, compatibile ai sensi della normativa commerciale per i comuni minori negli addensamenti A.5, è una grande struttura alimentare di tipologia G-SM1 di 2.500 mq. di vendita.

Questa situazione porterebbe ad una necessità di 245 posti auto, suddivisi tra parcheggi pubblici e privati.

Questi posti auto, però, devono essere disposti su di una superficie complessiva di 6.370 mq., ottenuta come il prodotto di 26 mq. per ogni posto auto.

Si comprende subito come non sia possibile insediare strutture di questo tipo se non ipotizzando di creare strutture multipiano per il parcheggio.

In base alle superfici territoriali disponibili si può più realisticamente prevedere che i posti auto possano ammontare a 125, da cui si ottiene un numero di autoveicoli pari a 150.

Il numero è sicuramente modesto, e i flussi di traffico che interessano la strada statale n. 25 non subiranno degli impatti negativi in termini di livello di servizio.

La realizzazione della rotatoria prevista nel progetto della RFI inoltre consentirà di risolvere il problema della intersezione in svolta a sinistra per entrare nel parcheggio dei nuovi insediamenti commerciali.

Al momento attuale le attività commerciali esistenti vedono gli accessi ai loro parcheggi posizionarsi direttamente sulla statale, e potranno mantenere tale situazione fino a quando le condizioni commerciali resteranno invariate.

Nel caso in cui si vadano a realizzare delle tipologie di struttura distributive che, nel rispetto delle compatibilità consentite dalla normativa, necessitino di elevati standard a parcheggio, per non causare impatti negativi direttamente sulla statale, sarà opportuno che vengano trovate soluzioni alternative all'accesso diretto su di essa, al fine di utilizzare la rotatoria in previsione.

L'amministrazione di Chiusa S. Michele, in ossequio alla normativa regionale, stabilisce comunque che i promotori di eventuali nuove iniziative commerciali dovranno eseguire delle analisi dettagliate, in funzione sia degli attuali livelli di traffico della S.S. 25, sia soprattutto in funzione delle varianti stradali all'assetto viario che sono in fase di progetto, per trovare le opere di mitigazione necessarie per smaltire i flussi di traffico aggiuntivi.

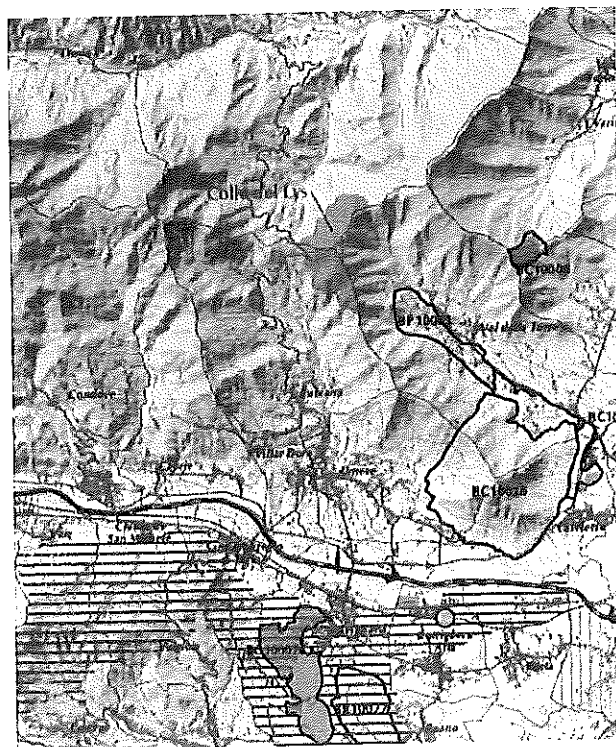
INDIRIZZI DI SVILUPPO

Sebbene la definizione delle direttive spetti agli strumenti della pianificazione locale, si accenna in questa sede all'elencazione di alcuni indirizzi che, recependo quanto indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento, possano guidare il governo di questa porzione di territorio.

L'area considerata, affacciata sull'addensamento commerciale extraurbano arteriale, è infatti individuata dalla normativa provinciale come una porzione urbanizzata segnata dalla presenza di attività e dotata di caratteristiche omogenee per quanto riguarda la morfologia di impianto e di uso.

Si riporta a questo proposito uno stralcio della tavola A.1 allegata al PTC dalla quale risulta che l'area è al di fuori di ogni ambito di tutela e valorizzazione ambientale.

PTC-Tavola A1
AMBITI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE



Questa area ha quindi tutte le caratteristiche per essere individuata dall'amministrazione comunale come un'area di completamento, essendo per essa attese iniziative che integrino gli insediamenti esistenti in porzioni intercluse tra il tessuto produttivo e/o terziario commerciale ormai consolidato.

Inoltre l'inserimento di nuove strutture commerciali potrebbe creare nuovi sbocchi occupazionali e attivare meccanismi di domanda e offerta propedeutici allo stanziamento residenziale in loco.

Come già detto sarà cura dell'amministrazione comunale definire il perimetro dell'area assoggettata e specificare le modalità di intervento, senza dimenticare il rispetto delle direttive fornite dal Piano provinciale relative alla razionalizzazione degli innesti stradali e alla mitigazione degli impatti sul paesaggio.

CONCLUSIONI

In sintesi l'analisi sinora condotta ha evidenziato che per il riconoscimento dell'addensamento A5.:

- non sono coinvolte aree o immobili assoggettate a vincolo ai sensi degli articoli 10, 136 e 142 del Codice dei beni Culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;
- non sono interessate aree di interesse ambientale, storico documentale e architettonico o di interesse archeologico;
- il territorio non ricade in alcuna delle aree di protezione e tutela ambientale indicate nel PTC
- le opere che potrebbero potenzialmente essere insediate non portano una dilatazione del fronte urbanizzato rispetto a quello tuttora esistente, ma un completamento dei vuoti rilevati su aree di tipo interstiziale.
- verranno poste in atto tutte le misure per mitigare l'impatto ambientale e viabilistico di eventuali nuovi insediamenti commerciali.