

# Indice

## Indice delle norme generali

Art. 1	<u>Obiettivi del piano</u>	pag.	III
Art.2	<u>A chi si rivolge il Piano</u>		III
Art. 3	<u>Elementi costitutivi del Piano Regolatore</u>		III
Art.4	<u>La norma come bando di concorso</u>		VI
Art. 5	<u>La costruzione di un piano per progetti</u>		VI
Art. 6	<u>Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano</u>		VII
Art. 7	<u>Destinazioni d'uso</u>		IX
Art. 8	<u>Ambiti normativi</u>		XI
Art .9	<u>Parametri urbanistici per il dimensionamento degli interventi</u>		XV
Art. 10	<u>Tipi di intervento</u>		XIX
Art. 10.1	<u>Interventi una tantum</u>		XX
Art. 10.2	<u>Mutamento di destinazione d'uso</u>		XXI
Art. 11	<u>Modalità di intervento</u>		XXI
Art. 12	<u>Dimensionamento e cessione delle aree a servizi</u>		XXII
Art. 13	<u>Fasce di rispetto</u>		XXIII
Art.13.1	<u>Fasce di rispetto stradale</u>		XXIII
Art.13.2	<u>Fasce di rispetto linea ferroviaria</u>		XXIV
Art.13.3	<u>Fasce di rispetto aereoportuali</u>		XXIV
Art.13.4	<u>Fascia di rispetto dei corsi d'acqua</u>		XXIV
Art.13.5	<u>Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile</u>		XXV
Art.13.6	<u>Fasce di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica</u>		XXVI
Art.13.7	<u>Fasce di rispetto cimiteriale</u>		XXVI
Art.13.8	<u>Fasce di protezione antinquinamento</u>		XXVI
Art.13.9	<u>Fasce di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque</u>		XXVII
Art.13.10	<u>Fasce di rispetto della Linea Metropolitana</u>		XXVII
Art. 14	<u>Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione</u>		XXVII
Art. 14.1	<u>Limitazione delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno</u>		XXVII
Art. 14.2	<u>Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante</u>		XXVIII
Art. 14.3	<u>Disposizioni concernenti la qualità ambientale e le procedure di valutazione</u>		XXVIII
Art. 14.4	<u>Impianti di radiotelefonìa mobile</u>		XXVIII
Art. 14.5	<u>Norme Geologico Tecniche</u>		XXVIII
Art. 14.5.1	<u>- Classe I - Aree idonee all'utilizzo urbanistico</u>		XXVIII
Art. 14.5.2	<u>- Classe II - Aree idonee ad un utilizzo urbanistico condizionato</u>		XXIX
Art. 14.5.3	<u>- Classe III - Aree non idonee all'utilizzo urbanistico</u>		XXX
Art. 14.5.4	<u>- Prescrizioni a carattere generale</u>		XXX
Art. 15	<u>Edifici e aree vincolate</u>		XXXVI
Art. 16	<u>Ritrovamenti e scoperte archeologiche</u>		XXXVI
Art. 17	<u>Edilizia residenziale pubblica</u>		XXXVI
Art. 18	<u>Rapporto con il regolamento edilizio</u>		XXXVII

Art.19	<u>Delimitazione del centro abitato</u>	pag.XXXVII
Art. 20	<u>Nuova viabilità</u>	XXXVII
Art. 21	<u>Progettazione strategica</u>	XXXVII
Art. 21.a	<u>Piano Particolareggiato – progetti di fattibilità</u>	XXXVII
Art. 21.b	<u>Concorso di progettazione</u>	XXXVIII
Art. 21.c	<u>Permesso di costruire convenzionato e/o S.U.E.</u>	XXIX
Art. 22	<u>Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Comunale</u>	XXXIX
Art. 23	<u>Disposizioni finali</u>	XXXIX
Art. 24	<u>Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano</u>	XXXIX

### **Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa**

#### Parte I – Indicazioni generali

Art. 25	<u>Oggetto e finalità</u>	XL
Art. 26	<u>Obiettivi</u>	XL
Art. 27	<u>Definizioni</u>	XLI
Art. 28	<u>Tipologie di esercizi commerciali al dettaglio</u>	XLII
Art. 29	<u>Definizione di Centro Commerciale</u>	XLII
Art. 30	<u>Definizione di offerta commerciale</u>	XLIV
Art. 31	<u>Classificazione delle tipologie di strutture distributive</u>	XLIV
Art. 32	<u>Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio</u>	XLV
Art. 33	<u>Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale</u>	XLV

#### Parte II – Zone di insediamento commerciale e compatibilità tipologico-funzionali

Art. 34	<u>Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali</u>	XLVI
Art. 35	<u>Riconoscimento delle localizzazioni commerciali</u>	XLVII
Art. 36	<u>Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali</u>	XLIX
Art. 37	<u>Insediamento degli esercizi commerciali</u>	LIII
Art. 38	<u>Compatibilità tipologico - funzionale dello sviluppo urbano del commercio</u>	LIII
Art. 39	<u>Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.</u>	LV

#### Parte III – Compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio

Art. 40	<u>Adeguamento del PRG e carattere della presente variante al PRG</u>	LVII
Art. 41	<u>Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta</u>	LVII
Art. 42	<u>Salvaguardia dei beni culturali e ambientali</u>	LVIII
Art. 43	<u>Regolamentazione delle aree di sosta</u>	LIX
Art. 44	<u>Verifiche dell'impatto sulla viabilità</u>	LIX
Art. 45	<u>Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali</u>	LX
Art. 46	<u>Priorità nel rilascio delle autorizzazioni commerciali</u>	LX
Art. 47	<u>Efficacia e validità delle autorizzazioni</u>	LX
Art. 48	<u>Revoca delle autorizzazioni</u>	LXI

<b>Varianti urbanistiche introdotte attraverso le procedure di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008</b>	<b>LXII</b>
---	-------------

## Indice delle schede normative

### 1. Il centro allargato

La Certosa Reale	pag	5
Il centro storico	pag	15
I quartieri - Oltredora	pag	37
I quartieri - Borgonuovo	pag	51
I quartieri - Terracorta – Leumann	pag	61
I quartieri - Borgata Paradiso	pag	75
I quartieri - Santa Maria, Regina Margherita	pag	87
I quartieri - Savonera	pag	101

### 2. Dove la città incontra il fiume

Il territorio agricolo	pag	113
Il parco agronaturale della Dora	pag	125

### 3. I bordi della città

I bordi della città e le aree di via De Amicis	pag	141
Il Campo volo	pag	159
I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg	pag	165
Fonti iconografiche	pag	169

#### Art. 1 Obiettivi del piano

L'obiettivo del piano è il governo del territorio comunale di Collegno da realizzarsi in maniera coordinata con i comuni contermini e in relazione agli indirizzi della pianificazione a scala sovracomunale.

Il governo del territorio si attua a partire dal riconoscimento e dalla valorizzazione delle risorse territoriali, economiche e sociali della città al fine di promuovere un coerente sviluppo urbano.

A tal fine il piano definisce gli interventi sul territorio e le modalità per la loro attuazione.

La comunicazione, condivisione ed effettiva praticabilità delle scelte sono momenti fondamentali del progetto sul territorio.

#### Art.2 A chi si rivolge il Piano

I soggetti destinatari del piano sono tutti i cittadini di Collegno e, quindi, non solo chi deve intervenire sulla città (i professionisti, gli operatori economici, gli imprenditori) o chi deve governare la città (le forze politiche, l'Amministrazione pubblica, gli Enti) ma anche e soprattutto chi abita la città.

#### Art. 3 Elementi costitutivi del Piano Regolatore

Sono elementi costitutivi del piano:

##### I documenti

**1-** Relazione illustrativa (Elementi fisici, Il quadro attuale, Le risorse, Il Progetto )

La relazione esplicita le scelte di piano inserendole nel contesto definito dalle risorse ambientali, economiche, storico-culturali e sociali esistenti e attivabili ed illustra gli indirizzi di piano all'interno del contesto legislativo attuale. Fa parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione ma non ha carattere prescrittivo

**2-** Relazione geologica illustrativa

**2.1-** Relazione geologica illustrativa - allegati

**3-** Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione forniscono le chiavi di lettura e di interpretazione delle differenti parti della città, definendo gli interventi, i soggetti attuatori (pubblici, privati, società di trasformazione...), gli strumenti di attuazione e di finanziamento già attivati o attivabili, i tempi di attuazione (priorità di intervento) e le ragioni delle scelte di piano.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono costituite dalle presenti Norme Generali e da Schede normative.

Le Schede normative descrivono e normano i differenti luoghi di progetto così come già individuati in delibera programmatica. Esse prescrivono le quantità e le modalità di intervento e utilizzano il modello di "Norma come bando" definito al successivo articolo 4 – La norma come bando di concorso -.

##### Gli elaborati grafici

<b>1-</b> La città metropolitana	scala 1:25.000
<b>2.1-</b> Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1:5.000
<b>2.2-</b> Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1:5.000
<b>3.1-</b> Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1:5.000
<b>3.2-</b> Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1:5.000

<b>4.1-</b> Tavola servizi esistenti	scala 1:5.000
<b>4.2-</b> Tavola servizi esistenti	scala 1:5.000
<b>5.1-</b> Tavola servizi di progetto	scala 1:5.000
<b>5.2-</b> Tavola servizi di progetto	scala 1:5.000
<b>6.1.1-</b> La città sotterranea –rete gas	scala 1:5000
<b>6.1.2-</b> La città sotterranea –rete gas	scala 1:5000
<b>6.2.1-</b> La città sotterranea –rete energia elettrica	scala 1:5000
<b>6.2.2-</b> La città sotterranea –rete energia elettrica	scala 1:5000
<b>6.3.1-</b> La città sotterranea –rete acqua e idranti	scala 1:5000
<b>6.3.2-</b> La città sotterranea –rete acqua e idranti	scala 1:5000
<b>6.4.1-</b> La città sotterranea –rete fognatura	scala 1:5000
<b>6.4.2-</b> La città sotterranea –rete fognatura	scala 1:5000
<b>7.1-</b> Tavola di inquadramento normativo	scala 1:5.000
<b>7.2-</b> Tavola di inquadramento normativo	scala 1:5.000
<b>8.1-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.2-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.3-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.4-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.5-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.6-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.7-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.8-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.9-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.10-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.11-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.12-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.13-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.14-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.15-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.16-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.17-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.18-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.19-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.20-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.21-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.22-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.23-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>8.24-</b> Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
<b>9-</b> Tavola di inquadramento normativo del centro storico	scala 1:2.000
<b>10.1-</b> Tavola di inquadramento normativo del centro storico	scala 1:1.000

<b>10.2-</b> Tavola di inquadramento normativo del centro storico	scala 1:1.000
<b>10.3-</b> Tavola di inquadramento normativo del centro storico	scala 1:1.000
<b>11.1-</b> Corografia di insieme e quadro di riferimento	scala 1: 10.000
<b>11.2-</b> Carta geologico - tecnica	scala 1: 10.000
<b>11.3-</b> Carta geomorfologica	scala 1: 10.000
<b>11.4-</b> Carta reticolato idrografico superficiale, delle opere di difesa idraulica e delle fasce fluviali	scala 1: 10.000
<b>11.5-</b> Carta idrologica e delle fasce di rispetto delle risorse idropotabili	scala 1: 10.000
<b>11.6-</b> Carta dell'acclività e delle aree con problematiche ambientali	scala 1: 10.000
<b>11.7.1-</b> Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1: 5.000
<b>11.7.2-</b> Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1: 5.000
<b>13</b> - Tavola di Inquadramento normativo	scala 1: 6.000
<b>13.1</b> - Tavola della viabilità	scala 1: 6.000
<b>14.1</b> - Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC	scala 1: 6000

Fa inoltre parte integrante della cartografia di piano, senza valore prescrittivo ma tuttavia con valore di necessario riferimento per la progettazione degli interventi in merito all'assetto territoriale e alle scelte insediative e tipologiche la tavola:

<b>12</b> - Il grande boulevard urbano: progetto possibile	scala 1:2.000
--	---------------

Sono inoltre allegati i seguenti documenti con valore cogente:

- Nuovo piano regolatore delibera programmatica Città di Collegno
- Piano degli insediamenti produttivi.
- Piano d'area del Parco regionale La Mandria (II Variante) Regione Piemonte

E i seguenti documenti con valore non cogente, ma di necessario riferimento alla progettazione:

- Caratterizzazione agro-pedologica e definizione delle potenzialità dei suoli del territorio di Collegno. Prof. Ermanno Zanini. Università Degli Studi Di Torino Dipartimento Di Valorizzazione E Protezione Delle Risorse Agro Forestali Chimica Agraria - Cattedra Di Pedologia.
- "Linee guida per il recupero e la valorizzazione del setificio Caccia e dell'ansa della Dora" Contratto di ricerca " La cascina del Molino (setificio Caccia) e il villaggio Leumann: un progetto di percorso ambientale e di museo della cultura materiale nella Città di Collegno" dal Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Progettazione architettonica.
- Programma di recupero urbano di Oltredora
- Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla regione
- Analisi delle linee di soglia dei costi differenziali

- Servizi esistenti. Tabella allegata alle tavole 4.1 e 4.2
- Servizi in progetto. Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
- L'insediamento di distributori carburanti. Relazione illustrativa. Arch. Bruno Bianco, arch. Domenico Bagliani

#### Art.4 La norma come bando di concorso

Le schede normative utilizzando il modello della norma come bando di concorso prescrivono gli interventi possibili nell'ambito di progetto.

La norma come bando di concorso è un insieme di informazioni, criteri e prescrizioni progettuali corredati da rappresentazioni grafiche che sintetizzano i caratteri attuali e previsti per i singoli ambiti di intervento della città.

La norma restituisce il percorso di avvicinamento ai luoghi, definendo i presupposti e gli obiettivi per le diverse ipotesi di trasformazione.

Tra i presupposti, in una ipotesi di costruzione contestuale del progetto, si leggono le scelte e i progetti a scala più allargata e le condizioni indotte sull'area. Questi presupposti, (definiti al successivo articolo 7 come - I motori della trasformazione), interessano direttamente il luogo svolgendo potenzialmente un ruolo di risorsa e di incentivo all'attuarsi della trasformazione prevista nell'ambito.

In caso di mutate condizioni del contesto che portino ad una modifica dei presupposti (progetti alla scala più allargata), sarà necessario ricostruire il percorso di avvicinamento ai luoghi. Se le mutate condizioni inducono all'interno dell'ambito di progetto modificazioni con carattere di variante, come definito all'art. 17 della Legge regionale 56/77 e s.m.i , la modalità con cui ridefinire la norma, in variante alla presente, sarà la ricostruzione del percorso, che dovrà introdurre l'elemento di modificazione all'interno di un processo nuovamente coerente (riformulazione di presupposti , degli obiettivi e delle relazioni fra i luoghi).

La norma come bando di concorso definisce inoltre lo strumento attuativo da adottare, se concessione semplice o convenzionata. La norma definisce inoltre gli ambiti pubblici dove il concorso di progettazione è obbligatorio, e gli ambiti, sia pubblici sia privati, dove l'intervento è sottoposto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo Progetto di fattibilità, da redigersi attraverso concorso di progettazione. come definito al successivo art. 21 Progettazione strategica

#### Art. 5 La costruzione di un piano per progetti

Nella Delibera Programmatica sono stati individuati i temi principali che attraversano la città: - Il centro allargato, Dove la città incontra il fiume, I bordi della città.

Questi temi ricomprendono diversi luoghi e diversi progetti che vengono specificati e sviluppati all'interno delle schede normative. Di alcuni temi su luoghi specifici, sono già stati avviati i progetti e sono diventati strumenti attuativi in variante al piano regolatore del 1993 o anticipazione del nuovo piano (il "far facendo").

I temi principali definiscono gruppi di progetti a ognuno dei quali corrisponde una scheda normativa.

Gli obiettivi del progetto, formulati nella scheda normativa, riportano al tema principale e definiscono i rimandi e le connessioni con gli altri luoghi correlati allo stesso tema.

I gruppi principali sono essenzialmente costituiti da - i quartieri - luoghi geografici di progetto, attorno a cui riannodare l'identità fisica e l'autonomia funzionale, dei singoli riconosciuti spazi della città.

I progetti descritti nelle schede normative si intrecciano e si sovrappongono tra loro, dando rappresentazione della complessità urbana.

1. Il centro allargato

**La Certosa Reale**

**Il centro storico**

Dove la città incontra il fiume

**I quartieri- Oltredora**

Dove la città incontra il fiume

**I quartieri- Borgonuovo**

Dove la città incontra il fiume

**I quartieri- Terracorta - Leumann**

Il boulevard urbano

I bordi della città

**I quartieri- Borgata Paradiso**

Il boulevard urbano

I bordi della città

**I quartieri- Santa Maria, Regina Margherita**

Il boulevard urbano

I bordi della città

**I quartieri- Savonera**

I bordi della città

2. Dove la città incontra il fiume

**Il territorio agricolo**

I bordi della città

**Il parco agronaturale della Dora**

I bordi della città

3. I bordi della città

**I bordi della città e le aree di via De Amicis**

L'industria in città

**Il Campo volo**

Dove la città incontra il fiume

**I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg**

Dove la città incontra il fiume

Art. 6 Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano

Le schede, costruite sul modello dei bandi di concorso, si articolano in paragrafi.

1. *L'ambito* descrive il contesto

2. *Gli obiettivi* definiscono gli obiettivi generali di piano

3. *I motori della trasformazione* indicano quali scelte e progetti a scala più allargata interessano direttamente il luogo svolgendo potenzialmente un ruolo di risorsa e di incentivo all'attuarsi della trasformazione



4. *Il progetto* introduce l'ipotesi di trasformazione definendo gli obiettivi specifici per l'ambito
5. *Le relazioni* indicano connessioni fisico e visive, allineamenti, rapporti tra gli edifici, tra questi e lo spazio aperto del lotto, della strada o di uno spazio pubblico, modalità di occupazione del suolo, spazi significativi esplicitando i modi in cui l'intervento si colloca nel contesto.

*Le Relazioni* traducono gli obiettivi di piano in indirizzi specifici di intervento .

Esse, inoltre, individuano le aree pubbliche per le quali è necessario indire un concorso di progettazione e le Aree strategiche per le quali è necessario intervenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo Progetto di fattibilità, da redigersi attraverso concorso di progettazione. secondo le procedure definite al successivo Articolo 21.

6. *Ambiti normativi*: gli ambiti normativi descrivono qualitativamente i luoghi della città. In ogni scheda normativa, sono specificati gli ambiti normativi presenti nel luogo di progetto a cui fa riferimento la singola scheda e per ogni ambito sono specificati i parametri da rispettare per poter intervenire: quantità, ribaltamenti, altezze, indici, destinazioni principali (così come definiti agli articoli 8 e 9).

Essi sono:

- case basse
- case e lavoro
- palazzine
- case su strada
- case alte
- case alte su strada
- le case e le corti del centro storico
- case del villaggio Leumann
- le catenelle
- gli aggetti
- le aree di ricucitura
- strumenti urbanistici esecutivi
- l'infrastruttura si fa architettura
- i luoghi del lavoro
- i luoghi della modificazione del tessuto urbano
- i luoghi dell'agricoltura
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- parco della Mandria
- la ferrovia

Al fine di evidenziarne i contenuti, le indicazioni riportate all'interno delle schede normative all'articolo **6.1 Modalità di intervento – Parametri**, sono contraddistinte da diversa colorazione. Detta sezione colorata corrisponde allo stralcio di scheda normativa utile ai fini del rilascio del certificato urbanistico.

Le schede così formulate sono accompagnate da immagini e rappresentazioni grafiche che hanno la funzione di spiegare il testo scritto:

- 1- foto aeree dell'area in cui sono evidenziati i rapporti con l'intorno;
- 2- foto di vie, edifici, spazi aperti che in quanto familiari sono facilmente riconoscibili;
- 3- disegni e immagini di riferimenti possibili (architetture, edifici, spazi aperti, particolari di soluzioni costruttive o di risoluzioni formali) appartenenti anche ad altri luoghi o ad altri contesti

Le schede normative possono essere accompagnate da due ulteriori strumenti:

*Il progetto possibile:*

Il progetto possibile rappresenta uno stadio avanzato di elaborazione delle scelte progettuali raggiunto a seguito di un percorso di confronto con le occasioni derivanti da congiunture ed esigenze. Questo modo di procedere coniuga la volontà di rapportarsi al contesto, garantendo un controllo delle ipotesi di trasformazione, e la necessità di verificare l'attuabilità dell'intervento; esso descrive solo uno dei possibili modi in cui potrebbe prendere forma il progetto.

Il progetto possibile e le immagini a corredo del testo non hanno valore prescrittivo, ma rappresentano elementi cui fare necessario riferimento in quanto aggiungono informazioni utili all'interpretazione delle norme e alla redazione dei diversi progetti.

*Le schede di progetto con i contenuti di piano particolareggiato:*

All'interno delle schede normative, per particolari aree del territorio comunale da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. (*aree di modificazione*, facenti parte dell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*), sono costituite *schede di progetto* che devono avere i contenuti progettuali assimilabili a quelli del piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i.; l'attuazione degli interventi potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., ove le schede di progetto precisino i contenuti di piano particolareggiato, e comunque tramite S.U.E. oppure Piano Particolareggiato, qualora prevalesse l'interesse pubblico e fosse necessario utilizzare la procedure espropriative.

**Art. 7 Destinazioni d'uso**

Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria.

*Le case:*

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa.

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

luoghi del lavoro con limitazione a: strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo; sono inoltre ammessi i laboratori artigianali che ospitino attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" per le aree di tipo misto.

*I luoghi del lavoro:*

Il piano per introdurre un margine di flessibilità, indica con questa destinazione le categorie produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T).

I luoghi del lavoro si riferiscono pertanto a: produzione industriale, produzione artigianale, artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi, oltre che alle attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso, alle attività ricettive, ai pubblici esercizi, all'esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, della direzionalità, delle attività congressistiche ed espositive, della cultura e del tempo libero, e attrezzature di interesse collettivo.

All'interno di tale destinazione è consentito lo stoccaggio di rifiuti, anche speciali, provenienti dall'attività lavorativa svolta, secondo quanto disposto dalla parte quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 ad oggetto "Norme in materia ambientale".

Sono compatibili con questa destinazione: le case afferenti all'attività produttiva (abitazione del custode, del direttore, del proprietario etc.) pertinenti all'attività, per una quantità pari al 15% della s.l.p con un massimo ammesso di 300 mq di unità immobiliare; le attrezzature di interesse collettivo.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste alla sezione "Norme per le zone di insediamento commerciale in sede fissa".

La superficie di vendita è definita al successivo art. 9.

*I luoghi di modificazione del tessuto urbano:*

questo ambito normativo si riferisce ad aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto, con destinazioni d'uso ammesse miste fra produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) e residenziale (R).

Si tratta di aree che hanno perso la loro connotazione originaria, scarsamente caratterizzate e talvolta interessate da fenomeni di degrado urbano ed architettonico, con brani di tessuto urbano in parte ineditati, e che necessitano pertanto di interventi di riqualificazione, riassetto e completamento.

All'interno di tale ambito normativo sono individuate *aree di modificazione*, opportunamente perimetrate, disciplinate da *schede di progetto* che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato, come già descritto in precedenza.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste dal Piano di Adeguamento Commerciale e dalla normativa regionale in vigore.

*Agricoltura:*

questa destinazione si riferisce all'attività agricola, zootecnica e forestale; si riferisce quindi a campi coltivati, colture florovivaistiche, colture orticole, boschi, pascoli, fabbricati annessi alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico e case afferenti all'attività.

Sono compatibili con questa destinazione: strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio.

*Servizi:*

attrezzature di interesse collettivo a carattere socioassistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero, edifici per l'istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati.

*Le strade:*

individua quei luoghi del territorio ove siano presenti o previste infrastrutture viabilistiche.

Qualora le viabilità in progetto insistano su aree dotate di indice fondiario o territoriale, è ammessa la fruizione della capacità edificatoria generata sul sedime dell'infrastruttura sulla base dell'azzoneamento previsto nelle tavole di inquadramento normativo. Per l'applicazione dei restanti parametri urbanistico-edilizi il riferimento utile è la superficie fondiaria al netto dell'arretramento.

Nell'ambito dei criteri di flessibilità, già disciplinati dal PRGC in relazione a limitate modifiche dei tracciati viabilistici che siano comprese all'interno delle relative fasce di rispetto, sono ammesse lievi variazioni dei tracciati individuati, nel rispetto dei fili edilizi e degli allineamenti esistenti e comunque in subordine ad eventuali progetti di viabilità già definiti.

*Gli impianti tecnologici:*

edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluitamento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

Tra questi:

*I distributori di carburante*

I distributori di carburante, così come classificati all'art. 4 L.R. 23.04.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione", fatte salve le prescrizioni riportate nelle singole schede normative e fatto salvo il D.L.G.S. 11.02.98, n.32, "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti..." – nonché la D.G.R. 31.01.2000, n. 48/29266, essi sono localizzabili all'interno dei seguenti ambiti normativi:

- **servizi** con esclusione dell' Area della Certosa
- **i luoghi del lavoro**
- **i luoghi dell'agricoltura** limitatamente alla fascia di rispetto lungo la statale 24

E' previsto il numero massimo di impianti definito dalla D.G.R. 24.5.99, n. 37/27427, vale inoltre la seguente classificazione di cui all'art. 4 della L.R. 23.04.1999, n. 8: stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco.

Art. 8 Ambiti normativi

Gli ambiti normativi, così come riportati nelle Tavole di Inquadramento normativo, sono:

- **case basse** individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. Destinazione principale le case.
- **case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. Destinazione principale le case.
- **palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. Destinazione principale le case.
- **case su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. Destinazione principale le case.
- **case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di sette piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale le case.
- **case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a sette, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte prevalentemente continuo. Destinazione principale le case.
- **le case e le corti del centro storico** individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. Destinazione d'uso principale le case.
- **case del villaggio Leumann** individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann, che risale alla fine del secolo scorso ed è vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. Destinazione principale le case.
- **I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Sono ammessi anche interventi di modificazione del tessuto esistente volti a costruire strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività - commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del

conduttore dell'attività. E' ammessa la commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccola attrezzatura da giardinaggio).

luoghi del lavoro in area impropria: gli edifici già esistenti o condonati, alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora. Per tali luoghi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1.

- **le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. Esse possono essere destinate a case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e servizi o solo a servizi, come meglio evidenziato nelle specifiche schede normative.
- **gli oggetti** individua i luoghi legati a corso Francia dove la volontà di modificare il rapporto delle case con il corso diventa occasione insieme per realizzare momenti di arricchimento dello spazio urbano con l'inserimento di piccole architetture, con carattere di *dehors*. Destinazione d'uso: luoghi del lavoro con limitazione a spazi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, spazi legati alle attività della cultura, del tempo libero, della ricettività, del credito e delle assicurazioni e attrezzature di interesse collettivo.
- **strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche.
- **l'infrastruttura si fa architettura** individua i luoghi dove le reti infrastrutturali - viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Si tratta di ambiti dove è possibile realizzare, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale, piccole architetture al servizio della città.
- **i luoghi del lavoro** individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

Per quanto riguarda il commercio al dettaglio, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive di vendita è delineata dalla sezione "Norme per le zone di insediamento commerciale al dettaglio in sede fissa".

In questo ambito sono presenti:

luoghi dell'agricoltura in area impropria: ove sono presenti cascine per le quali il piano prevede una differente destinazione d'uso. Per tali luoghi sono ammessi, ove non altrimenti specificato, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

E' ammessa la loro rilocalizzazione nell'ambito normativo **i luoghi dell'agricoltura**, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i, con la realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine): gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. I luoghi dell'agricoltura in area impropria sono unicamente la Cascina Gay e la Cascina Tabacchera

- **i luoghi di modificazione del tessuto urbano** individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto

denominati *aree di modificazione*, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 lett. e, g della L.R. 56/77 e s.m.i.

- **le catenelle** individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato. Le catenelle sono individuate come luoghi idonei per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.
- **i servizi** individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale 25 mq ad abitante e a scala sovracomunale 17,50 mq ad abitante. In relazione al modificato indice abitativo da 33,3 mq ad abitante a 38,3 mq ad abitante, la quantità di servizi da individuarsi a scala comunale diventa pari a 29 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio inferiore o uguale a 1mq/mq, mentre è pari a 46 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio superiore a 1 mq/mq. Tale differenza risponde ad un meccanismo di perequazione delle aree.

Tra gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi della città si definiscono:

- giardini attrezzati - gli spazi urbani con alberi e piante ornamentali, attrezzature per il gioco dei bambini e spazi per la sosta e lo svago;
- prato alberato - gli spazi urbani trattati a prato in cui siano messi a dimora alberi la cui specie arborea è specificata nelle tavole normative;
- parco attrezzato - lo spazio urbano con alberi di diverse specie arboree con attrezzature ginniche, spazi dedicati alla sosta ed allo svago, chioschi e gazebi, percorsi attrezzati e viali;
- parco dello sport - lo spazio urbano in cui abbiano sede diverse discipline sportive, attrezzato con percorsi ginnici e viali, chioschi e gazebi, attrezzature per la sosta e lo svago;
- parco urbano - lo spazio compreso nel parco agronaturale della Dora più prossimo all'area urbanizzata attrezzato quale luogo di svago, in cui è necessario prevedere un progetto di rinaturalizzazione delle sponde.
- Verde pubblico in edificabile - aree verdi in cui non è ammessa alcuna alterazione della permeabilità del terreno;
- Parcheggi - le aree di sosta di mezzi meccanici di cui almeno il 50 % della superficie complessiva prevista nell'elenco annuale delle opere pubbliche, inserite nel programma triennale delle opere pubbliche, saranno da realizzarsi senza alterazioni della permeabilità del terreno ovvero utilizzando materiali quali pietra, legno o altro materiale comunque posato su sabbia o materiale drenante. I parcheggi

pubblici prossimi a giardini attrezzati e a prati alberati e parchi attrezzati dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali drenanti che permettano la completa permeabilità del terreno.

Per quanto riguarda le aree a servizi a vincolo decaduto sulle quali viene reiterato il vincolo preordinato all'esproprio, tra le aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici, una quota pari a mq 510.946, riguarda aree già destinate a servizi dal PRGC approvato con D.G.R. n. 125 – 24063 del 5/4/1993 e sulle quali pertanto viene reiterato il vincolo. La reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, in base a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20/5/'99 e dalle recenti sentenze del Consiglio di Stato, comporta l'obbligo di indennizzare le proprietà interessate, nelle forme e in base ai criteri che saranno definiti con specifici provvedimenti legislativi.

Fa parte dell'ambito normativo dei servizi ma è descritta specificatamente in apposita scheda normativa:

- **la Certosa Reale e il parco Dalla Chiesa**
- **gli impianti tecnologici** individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti ove previsto nella specifica scheda normativa. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali. Tra questi: *I distributori carburante*
- **parco della Mandria** individua quei luoghi del territorio collegnese compresi nel parco regionale La Mandria, sottoposti a norme specifiche relative al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria.
- **la ferrovia** individua quei luoghi del territorio interessati dalla infrastruttura e ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti funzionali all'esercizio ferroviario. Sono ammessi interventi necessari al mantenimento e all'adeguamento dell'esercizio ferroviario, ivi compresi quelli destinati all'utenza. Gli interventi sono oggetto di autorizzazione o di concessione semplice.

#### Art. 9 Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi

In ogni singola scheda, per ogni ambito normativo, sono specificati i parametri, di cui al presente articolo, da rispettare per poter intervenire. I parametri si considerano applicabili fatti salvi i vincoli esistenti.

##### Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria (Sf) si misura in metri quadri, definisce la superficie di terreno con esclusione delle aree destinate a viabilità e a servizi per la città, siano esse pubbliche o private.

##### Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale (St) si misura in metri quadri, definisce la superficie complessiva di un terreno e include tutte le aree da destinarsi a viabilità e a servizi per la città, siano esse pubbliche o private. Sono escluse dal calcolo della superficie territoriale la viabilità e le aree a servizi esistenti.

##### Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta (Sc) è espressa in mq e indica la porzione di superficie fondiaria (Sf) occupata dall'ingombro dell'edificio; per ingombro si intende la proiezione a terra del perimetro dell'edificio comprensivo di tutti gli elementi con sporto superiore a due metri (cornicioni, balconi, terrazzi, pensiline) e delle eventuali costruzioni annessi (tettoie, vani tecnici, autorimesse fuoriterra, strutture di copertura anche a carattere stagionale)



### Rapporto di copertura ( $R_c = S_c/S_f$ )

Il rapporto di copertura ( $R_c$ ) esprime il rapporto tra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) e stabilisce la massima superficie coperta realizzabile sul lotto, ovvero definisce la minima superficie libera non edificabile. Per ottenere la superficie coperta realizzabile su un lotto è sufficiente moltiplicare la superficie fondiaria per il rapporto di copertura definito dal piano per le specifiche aree normative ossia  $S_c = S_f \times R_c$

### Superficie lorda di pavimento (Slp)

La superficie lorda di pavimento (Slp) è espressa in mq e indica la somma delle superfici di tutti i piani includendo l'ingombro delle strutture verticali e i piani pilotis.

**Per le case** sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di : vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, serre, sottotetti non abitabili, gli spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani fino ad un massimo di 8mq per le case, le autorimesse interrate e fuoriterra, cantine ed i vani tecnici.

Per vani tecnici si intendono gli spazi destinati a impianti termici, idrici, di sollevamento, ascensori e montacarichi, di ventilazione, elettrici ed antincendio.

Nei sottotetti abitabili, non viene conteggiata come superficie lorda di pavimento (Slp) la porzione di edificio in cui l'altezza tra pavimento e intradosso dell'ultimo solaio sia inferiore a metri 1,60 per gli spazi ad uso abitazione e a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, ovvero pari all'altezza minima delle pareti consentita ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 6 agosto 1998, n.21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti".

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del presente piano, che presentino il piano pilotis, anche in caso di saturazione degli indici, è comunque possibile la chiusura dello spazio pilotis, volta a realizzare nuovi ambienti. Nel caso in cui questi ultimi siano destinati a funzioni escluse dal computo della superficie lorda di pavimento, detto intervento non sarà oneroso; qualora invece, previa delibera di assemblea condominiale, si decida di insediare al piano terra spazi residenziali e attività compatibili con la residenza, saranno dovuti gli oneri afferenti la specifica destinazione.

**Per i luoghi del lavoro** sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di: vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, gli spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi assimilabili, qualora non sia riconoscibile come attività che produca reddito fino ad un massimo di 16 mq per i luoghi del lavoro, i vani tecnici e i parcheggi pertinenziali. Per i luoghi del lavoro sono considerati inclusi nella Slp i magazzini interrati, così come le autorimesse interrate e fuori terra con funzione non di parcheggio pertinenziale e non assoggettate a uso pubblico.

Per vani tecnici si intendono gli spazi destinati a impianti termici, idrici, di sollevamento, ascensori e montacarichi, di ventilazione, elettrici e antincendio, con esclusione degli impianti legati all'oggetto del produrre e della produzione.

Per gli esercizi commerciali al dettaglio, la S.L.P. è valutata, oltre che sulla base di quanto specificato per i luoghi del lavoro, anche in base alle ulteriori precisazioni di cui alla sezione "Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

**Per i distributori di carburante** , la Slp e la distanza minima tra due impianti sono così valutate:

- Stazioni di servizio: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 1.000 mq, massimo 10 %  $S_f$  – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 %  $S_f$  – distanza

minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, SIp minimo 1.500 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;

- Stazioni di rifornimento: negli ambiti normativi *i servizi*, SIp minimo 800 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, SIp minimo 1.000 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, SIp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;

- Chioschi: negli ambiti normativi *i servizi*, SIp minimo 400 mq, massimo 20 mq – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, SIp minimo 500 mq, massimo 20 mq – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, SIp minimo 700 mq, massimo 20 mq – distanza minima 600 ml;

Inoltre: - nel caso di impianti con attività commerciali le superfici minime devono essere raddoppiate; - la superficie massima da destinare ad attività complementari all'impianto è pari al 10% della superficie complessiva.

#### Superficie di vendita (Sv)

Per la definizione di Superficie di vendita si fa riferimento alla sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”.

#### Superficie di vendita annessa ad attività produttiva (Svp)

Per la definizione di Superficie di vendita annessa ad attività produttiva si fa riferimento alla sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”.

#### Indice di edificabilità territoriale (It = SIp/St)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It), espresso in mq/mq, è il rapporto tra la superficie lorda di pavimento delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale

#### Indice di edificabilità fondiaria (If = SIp/Sf)

L'indice di edificabilità fondiaria (If) esprime la massima superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto (Sf). Per ottenere la superficie lorda di pavimento realizzabile su ogni lotto fondiario è sufficiente moltiplicare la superficie fondiaria per l'indice di edificabilità fondiaria definito dal piano per i singoli ambiti normativi ossia  $SIp = Sf \times If$

#### Altezza massima degli edifici (H)

L'altezza massima degli edifici (H) misura la distanza dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio piano; specificatamente l'altezza massima degli edifici deve essere misurata dal piano del marciapiede o dal piano di campagna sistemato, all'intradosso dell'ultimo solaio piano oppure all'intradosso del cornicione qualora questo risulti di altezza superiore.

Per piano di campagna si intende, in caso di lotto libero insistente su terreno non urbanizzato la quota naturale del terreno mentre in caso di terreno urbanizzato, il marciapiede o, in assenza di esso, il piano strada.

Di seguito si procede ad indicare l'altezza massima degli edifici per ciascun ambito normativo, fatte salve diverse e specifiche indicazioni riportate nelle singole schede normative:

**case basse:** 10 m

**case e lavoro:** 10 m

**palazzine:** 13 m

**case su strada:** 13 m

**case alte :** 22 m

**case alte su strada :** 22 m

**gli aggetti :** 6 m

**i luoghi del lavoro :** 13 m

## **i luoghi dell'agricoltura**

**vivai e serre: 7 m**

**capannoni rurali : 7 m**

Per tutti gli altri ambiti normativi l'altezza massima degli edifici è riportata all'interno delle singole schede normative. Le altezze massime indicate vengono applicate fatti salvi gli strumenti urbanistici esecutivi già adottati e/o approvati alla data di adozione della Variante n. 13.

Nel caso di sottotetto abitabile, concorrerà alla determinazione dell'altezza massima dell'edificio anche l'altezza media del sottotetto calcolata dall'intradosso dell'ultimo piano sottostante fino all'intradosso del solaio di copertura, anche non piano, del sottotetto stesso.

Nel caso di piano arretrato, così come definito al secondo comma del paragrafo "Numero di Piani", concorrerà alla determinazione dell'altezza massima dell'edificio anche l'altezza media del piano arretrato calcolata dall'intradosso dell'ultimo solaio piano sottostante fino all'intradosso del solaio di copertura del piano arretrato medesimo, anche non piano.

In tali casi, e precisamente sottotetti abitabili e/o piani arretrati, il limite massimo di altezza previsto nelle singole schede normative, che dovrà comunque essere sempre rispettato con riferimento all'intradosso dell'ultimo solaio piano o del cornicione se più alto, si intende convenzionalmente incrementato dell'altezza media dei locali ricavati all'interno della sagoma limite definita al secondo comma del paragrafo "Numero di Piani".

### Numero di piani

Indica il numero di piani fuori terra compreso il piano terra ed esclusi il piano sottotetto e l'eventuale piano arretrato.

La realizzazione del piano sottotetto abitabile e del piano arretrato è ammessa oltre il numero di piani consentiti dalle singole schede normative, nel rispetto dei parametri dei relativi ambiti normativi e purché detti volumi rientrino all'interno della sagoma limite determinata dall'inclinata 1 verticale / 2 orizzontale (pendenza max 50%) riportata dai punti distanti in orizzontale mt 1.50 dalla linea di intersezione delle facciate con la linea d'estradosso dell'ultimo solaio piano.

I locali abitabili così ricavati devono essere realizzati nel rispetto delle leggi statali, regionali e dei regolamenti comunali. In tal caso il numero di piani è da intendersi, convenzionalmente, incrementato di uno.

Nei sottotetti di tipo abitabile potranno essere aperti abbaini, finestre rase, terrazzini.

La copertura a tetto piano è sempre ammessa.

La realizzazione del piano sottotetto non abitabile è ammessa con unica e specifica destinazione di volume tecnico.

Tale locale deve essere accessibile esclusivamente con botola d'ispezione dotata di scala retrattile localizzata in spazi di uso comune.

E' consentita l'apertura di un solo lucernaio delle dimensioni massime di mt. 0,80 x 0,80 al fine di consentire l'accesso alla copertura per ogni ordine di manutenzione.

In tale vano tecnico non sono ammesse tramezzature, finestrate nonch  finiture e predisposizioni di qualsiasi tipo finalizzate alla successiva trasformazione ad uso abitativo del vano in argomento quale impianto elettrico, idrico, termico. E' fatta comunque eccezione per quelle legate al funzionamento degli impianti tecnici presenti (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento).

L'altezza del colmo del tetto, calcolata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano consentito dalle singole schede normative all'intradosso del colmo stesso, non pu  essere superiore a mt. 2,20.

Nel caso di travi ribassate, la predetta altezza va comunque misurata sopra trave e non sottotrave.

L'imposta delle falde del tetto, calcolata sui fronti dell'edificio dal piano di calpestio del piano sottotetto all'estradosso della linea di falda del tetto, non deve essere superiore a mt 0,50.

In ogni caso, la realizzazione del sottotetto (abitabile e non) o del eventuale piano arretrato deve essere contenuta all'interno della sagoma limite cos  come definita al secondo comma del presente paragrafo.

Gli abbaini e i cornicioni dei piani arretrati con copertura piana sono ammessi anche oltre la sagoma limite medesima, purch  risultino dimensionalmente limitati in base alle rispettive finalit  di tipo igienico e/o funzionale. Per quanto riguarda gli abbaini, tale limite,   riconducibile al raggiungimento della superficie aeroilluminante stabilita dalla legge.

### Distanza

La distanza tra gli edifici con fronti finestrati (Def), tra gli edifici con fronti non finestrati (De), tra questi e i confini dei lotti (Dc), la distanza dal ciglio stradale (Ds). In presenza di fasce di rispetto indotte dalla presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie la distanza tra i fabbricati e l'infrastruttura si misura in metri a partire dai muri perimetrali esterni degli edifici.

Si intendono fronti non finestrati quelli ciechi o quelli in cui siano presenti luci e viste.

Gli ambiti normativi **case su strada** e **case alte su strada** prevedono l'obbligo dell'allineamento a filo strada; esso è altresì obbligatorio laddove indicato sulle Tavole di inquadramento normativo.

La possibilità di costruzione a confine, previo accordo fra i proprietari, è sempre ammessa fatta esclusione per gli ambiti normativi **case basse, palazzine, case alte** e per **i luoghi del lavoro** confinanti con zone a destinazione *Le case*.

### **Bassi fabbricati**

Per tutti gli ambiti normativi è ammessa la possibilità di realizzare bassi fabbricati a confine, previo accordo fra i proprietari e con altezza non superiore ai m 2.6.

### Superficie permeabile

Si considera superficie permeabile quella che è in grado di assorbire le acque meteoriche, nelle singole schede normative è definita la percentuale di superficie fondiaria da preservare come permeabile.

### Filo strada

L'allineamento degli edifici lungo il marciapiede o dove esso non sia previsto (strade a percorrenza carrabile limitata) lungo il ciglio stradale.

### Sagoma

Si intende per sagoma lo spazio definito dai muri perimetrali e dalla copertura.

## Art. 10 Tipi di intervento

Fatte salve le specifiche prescrizioni indicate nelle schede normative, gli interventi ammessi, subordinati a procedura tecnico amministrativa da sottoporsi all'Amministrazione Comunale, sono: 1- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente; 2- la modificazione del tessuto edilizio esistente; 3- la modificazione del tessuto urbano; Interventi una tantum (art.10.1); Mutamento di destinazione d'uso (art. 10.2)

### 1- **La conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente:**

**Manutenzione ordinaria** è intervento sostanzialmente rivolto a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture, senza alterare i caratteri originari dell'edificio, né aggiungere nuovi elementi.

**Manutenzione straordinaria** è intervento sostanzialmente rivolto a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando opere che non comportino modificazione della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale dell'edificio e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso. Nel caso di edifici destinati ai luoghi del lavoro, la manutenzione straordinaria comprende le opere necessarie a garantire il rispetto delle normative sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni.

**Restauro e risanamento conservativo** riguarda interventi principalmente rivolti alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento e recupero igienico funzionale compatibile con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

**Recupero ambientale** riguarda interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione degli spazi aperti dei quali s'intende operare il recupero dei caratteri tipologici e storico- ambientali (strade, muri di recinzione, giardini e loro assetto storico).

**Ristrutturazione con prescrizioni particolari** riguarda immobili vincolati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Gli interventi, volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici, devono avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, formali, strutturali e artistici del manufatto originario e attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali non invasivi. E' comunque ammessa la demolizione di elementi o superfetazioni non congrue con l'organismo originario; il recupero di tali superfici lorde non è mai ammesso.

**Ristrutturazione edilizia** è intervento volto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso opere di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendo la sagoma dei fabbricati, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio. E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con aumenti di superficie lorda di pavimento e con il riutilizzo di edifici secondari esistenti alla data di adozione del piano destinati ad usi diversi, quali spazi coperti a carattere permanente fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone gli elementi costitutivi originari.

**Ricostruzione** questo intervento comprende la ricostruzione di edifici con la stessa superficie lorda di pavimento, la stessa sagoma, la medesima altezza dell'edificio preesistente su aree rese libere a seguito di crollo, derivato da calamità naturali, eventi bellici, incendi, da documentare con perizia giurata a firma di tecnico abilitato, così come da demolizione imposta da ordinanza sindacale, a seguito di verificata labilità dell'edificio. Questa norma vale solo laddove sia unicamente prevista la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente.

## 2- **La modificazione del tessuto edilizio esistente:**

**Demolizione** è intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un edificio.

**Nuova edificazione** questo intervento comprende sia la costruzione di nuovi edifici su aree libere da eseguirsi fuori terra o interrati, sia opere volte ad aumentare la superficie lorda di pavimento di edifici esistenti, modificandone la sagoma, l'altezza, la superficie lorda di pavimento.

## 3- **La modificazione del tessuto urbano:**

**Ristrutturazione urbanistica** interventi che sostituiscono il tessuto esistente, modificando il disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

**Nuovo impianto** interventi che utilizzano aree inedificate specificando il disegno degli isolati o delle strade

### Art. 10.1 Interventi Una Tantum

Fatti salvi i vincoli esistenti e quanto prescritto dalle singole schede normative, sono ammessi interventi di ampliamento una tantum solo in caso di saturazione degli indici e una sola volta rispetto alla vita dell'immobile, nei seguenti casi:

case uni e bi familiari sull'intero territorio: 20% slp con un minimo, comunque consentito, di 20 mq ed un massimo di 30 mq

case e cascine nei luoghi dell'agricoltura: 20% slp con un minimo, comunque consentito, di 20 mq ed un massimo di 30 mq

i luoghi del lavoro in area impropria nei luoghi dell'agricoltura: 20 % della slp con un massimo di 150 mq

i luoghi del lavoro in ambito case e lavoro: 20 % della slp con un minimo comunque consentito di 30 mq e un massimo di 75 mq

i luoghi del lavoro in area propria: 20 % della slp e comunque con un massimo di 150 mq

centro storico: massimo 10 mq

In particolare, si specifica che in caso di presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie, gli ampliamenti una tantum sono ammessi sul lato opposto dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare, ai sensi dell'articolo 27 della l.r.56/77, comma 12.

Ai sensi del medesimo articolo, comma 5, nella fascia di rispetto imposta dalla presenza del cimitero sono ammessi unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume: non sono pertanto ammessi interventi una tantum.

#### Art. 10.2 Mutamento di destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti destinazioni d'uso:

- a) le case;
- b) i luoghi del lavoro che ricomprendono le seguenti categorie: (P) produttivo industriale e artigianale; (T) commerciale; turistico ricettive, direzionale;
- c) i luoghi dell'agricoltura;

Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle categorie ricomprese all'interno della destinazione d'uso i luoghi del lavoro, da P a T e all'interno della categoria T, il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie (commerciale; turistico ricettivo, direzionale).

#### Art. 11 Modalità di intervento

Le specifiche modalità di intervento, se non indicate nelle presenti norme generali, sono esplicitate all'interno delle schede normative; esse sono: concessione semplice, concessione convenzionata o strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

La concessione è convenzionata allorché vi sia dismissione di area a servizi o qualora l'intervento presenti un elevato grado di complessità, così come disciplinato all'articolo 49, comma 5 della L.R. 56/77.

Oltre ai casi puntuali, eventualmente individuati nelle singole schede normative, per tutti gli interventi che comportino "ricomposizione" o "scomposizione" fondiaria - con riferimento all'assetto dei lotti esistente alla data di adozione della Variante n. 13 - e per tutti gli interventi su lotti aventi anche solo un lato prospiciente sul corso Francia - ad esclusione dei rami trasversali catalogati toponomasticamente come suoi interni - e sulle vie Gioberti, Lombroso, Antonelli e Torino, per i tratti prospicienti il cavalcaferrovia, è obbligatoria la redazione di un *Progetto Unitario* che definisca le soluzioni architettoniche adottate complessivamente per il/i lotti coinvolti e il rapporto con il contesto edilizio della trasformazione proposta nei casi di *modifica del tessuto edilizio esistente e modifica del tessuto urbano* con destinazione principale *le case*.

Il Progetto Unitario, sottoscritto da tutti i proprietari coinvolti, deve essere presentato unitamente alla richiesta del primo (o unico) permesso di costruire, completo di tutti gli elaborati richiesti, ed è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

Ad approvazione avvenuta, le soluzioni compositive e tipologiche adottate assumono carattere vincolante per i singoli permessi di costruire.

Il Progetto Unitario è costituito almeno dalla seguente documentazione:

- relazione descrittiva indicante i principi insediativi e compositivi caratterizzanti la proposta progettuale nel suo insieme (parti costruite e spazi liberi) e il rapporto con il tessuto edilizio circostante;
- tavole grafiche contenenti:
  - prospetti di tutti i fronti degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, con fotoinserimento nel contesto edilizio esistente;

- sezione-tipo per ogni fabbricato in scala non inferiore a 1:200;
- rappresentazione tridimensionale del progetto inserito nel contesto (rendering);
- particolari costruttivi in una scala idonea a descrivere le scelte tipologiche e tecnologiche adottate, con puntuale indicazione dei materiali e dei colori scelti;
- dimostrazione del rispetto dei parametri dell'ambito normativo di riferimento, con particolare riguardo all'articolazione e al trattamento delle aree libere.

### **Interventi della Pubblica Amministrazione su aree pubbliche**

Per le aree a servizi di proprietà comunale, l'attività di progettazione dovrà essere effettuata o da parte degli Uffici Tecnici o prevedendo il ricorso a concorso di progettazione così come definito dalla direttiva 92/50/CEE in materia di appalti pubblici di servizi, D.Lgs 17. 03.95, n. 157 e s.m.i., 93/38CEE e dalla Legge Quadro in materia di opere pubbliche 109/94 s.m.i.

Laddove siano previsti interventi su spazi pubblici di rilevante interesse per la città è previsto il ricorso a concorso di progettazione al fine di permettere un più allargato confronto per la definizione di obiettivi, priorità e risultati. Gli ambiti sottoposti a **concorso di progettazione** sono individuati nelle singole schede normative.

### **Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi**

In relazione alle dimensioni degli interventi consentiti nei diversi ambiti normativi, così come specificato nelle singole schede normative, il piano dimensiona le aree a servizi di interesse comunale nel rispetto della quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Tali aree sono individuate nella tavola di inquadramento normativo e in alcuni casi specifici, così come riportato nelle singole schede normative, tali aree dovranno essere reperite all'interno dell'ambito di intervento.

Al fine di individuare meccanismi di perequazione reale sul territorio e di promuovere la qualità urbana, negli ambiti, con destinazione *Le case*, in cui il parametro relativo all'indice fondiario sia inferiore a 1 mq/mq è prevista la cessione o monetizzazione di una superficie destinata a servizi pari a 29 mq ad abitante insediabile, mentre ove tale parametro superi 1 mq/mq è prevista la cessione o monetizzazione, di una superficie destinata a servizi pari a 46 mq ad abitante insediabile. Per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) dovranno essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico. Negli altri casi tale quota dovrà essere prioritariamente reperita nell'ambito di quartiere, anche attraverso parcheggi pluripiano da realizzarsi su aree con destinazione a servizi. Per gli interventi che generano superficie a servizi inferiore o uguale a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), è sempre ammessa la monetizzazione della stessa in luogo della cessione. Per gli interventi che generano superficie a servizi superiore a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), l'ambito in cui verranno cedute le aree è individuato in via prioritaria all'interno dell'isolato, in subordine, all'interno del quartiere ed in fine all'interno dei quartieri contermini, qualora vi siano ancora aree disponibili tra i servizi puntualmente individuati dal piano. Ove tali aree non siano più disponibili è ammessa la loro monetizzazione in luogo della cessione.

La superficie a servizi da dismettere o da monetizzare per i luoghi del lavoro è determinata in relazione al tipo di intervento. Nel caso di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e nel caso di modificazione del tessuto edilizio esistente la dismissione deriva dal tipo di categoria esistente Produttivo (P) o Terziario (T). Per i luoghi del lavoro della categoria P è pari al 10% della superficie fondiaria, per i luoghi del lavoro della categoria T all'80% della superficie lorda di pavimento.

Nelle *aree di modificazione* di P.R.G.C. ricomprese negli ambiti normativi *I luoghi della modificazione del tessuto urbano*, sottoposte a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e

s.m.i., e disciplinate dalle *schede di progetto* aventi – per alcuni casi – *il contenuto di piani particolareggiati* ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., la dismissione di aree a servizio della residenza è pari a 29 mq/ab.

Al di fuori della residenza, la dismissione deriva dal tipo di categoria esistente Produttivo (P) o Terziario (T): per il produttivo (categoria P) è pari al 20% della superficie fondiaria, per il terziario – direzionale – commerciale (categoria T) è pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

Le *schede di progetto* di volta in volta elencano le quantità di cui sopra, nonché forniscono un'indicazione qualitativa circa il loro posizionamento cartografico.

Per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi per il commercio al dettaglio in sede fissa (nuove autorizzazioni commerciali, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali), fatta salva l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 1° comma punto 3 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., in conformità all'art. 21 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita, dovrà essere verificata anche la dotazione di fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui all'art. 41 delle presenti norme. Nel caso di esercizi esistenti o di nuove autorizzazioni commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq attivabili in locali già esistenti ed aventi destinazione d'uso commerciale che non comportino incremento di superficie lorda di pavimento o di superficie di vendita e che non realizzino modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto) il fabbisogno di parcheggi si considera soddisfatto. Per gli esercizi di vicinato ubicati in tutti gli ambiti normativi con destinazione principale *Le case* è consentita:

- negli edifici esistenti, senza ampliamento, la monetizzazione del 50% della quota a parcheggi prevista dall'art. 21 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., la restante quota si considera soddisfatta;
- nei nuovi interventi e/o ampliamenti, la monetizzazione del 50% della quota a servizi prevista dall'art. 21 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., mentre la restante quota, destinata a parcheggio, deve essere garantita in loco.

Nel caso di impianti di distribuzione carburanti con attività commerciali la superficie minima di parcheggio è pari a 0,5 mq/mq con un minimo assoluto di mq 300.

#### Cessione di aree a servizi in caso di mutamento di destinazione d'uso:

La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento anche in assenza di incremento della stessa.

Per la modificazione del tessuto urbano nei luoghi di progetto I bordi della città e le aree di via De Amicis e Il Piano degli insediamenti Produttivi, la superficie da dismettere o monetizzare è puntualmente regolata dalla specifiche norme.

### Art. 13 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate. Su dette aree potranno unicamente essere realizzate le cabine di trasformazione elettrica, così come i volumi tecnici funzionali all'esercizio delle attività di erogazione di servizi infrastrutturali – luce, acqua, gas, telefonia fissa.

Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, sono esclusi tutti gli altri interventi.

#### Art.13.1 Fascia di rispetto stradale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti.



E' possibile mettere a dimora elementi arborei purché questo non comprometta la visibilità, mantenere o porre colture agricole, realizzare parcheggi pubblici.

E' inoltre possibile la realizzazione di chioschi, edicole ed impianti per il deposito e la distribuzione di carburante oltre che di vani interrati purché sia stipulata un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario (con l'esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se si dovesse rendere necessario realizzare ampliamenti tali da compromettere l'esistenza di tali manufatti.

Nel rispetto del nuovo Codice della strada "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" D.P.R. dicembre 1992, n.495 e s.m.i. vengono definite le fasce di rispetto stradale entro le quali non è possibile alcuna edificazione:

dalla tangenziale 60 metri fuori dal centro abitato e 40 metri all'interno;

dalle strade extraurbane principali (viale Certosa Lotto II) 40 metri;

dalle strade extraurbane secondarie (S.P. 176) 30 metri;

dalle strade urbane di scorrimento (viale Certosa) 20 metri;

dalle strade locali fuori dal perimetro del centro abitato 20 metri;

dalle strade vicinali, campestri, interpoderali 5 metri dall'asse stradale.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 26, commi 3 e 5, del Regolamento C.d.S..

Nella tavola di inquadramento normativo, ove non siano espressi allineamenti differenti, è ammessa l'edificazione su filo strada.

Limitate modifiche del tracciato viabilistico delle strade in progetto, che siano comprese all'interno delle fasce di rispetto stradali, non comportano variante di piano regolatore.

#### Art.13.2 Fascia di rispetto linea ferroviaria

La linea ferroviaria in sede propria può essere separata dalle proprietà laterali e dalle strade con siepi, muri o recinzione stabile come ritenuto necessario ai fini della sicurezza.

I fabbricati e le opere esistenti lungo la linea ferroviaria devono essere mantenuti in condizioni tali da non compromettere la sicurezza dell'esercizio, su tali edifici sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, con esclusione di interventi volti alla ristrutturazione edilizia come previsto ai sensi dell'art. 60 della legge 29 luglio 80 n. 385 e D.M. 3 agosto 1991.

In relazione alla possibilità di quadruplicamento della linea ferroviaria la fascia di rispetto ha una profondità di 30 metri misurati a partire dal filo della rotaia più esterna, salvo eventuali deroghe come previsto dal D.P.R. 11.7.1980. n. 753

#### Art.13.3 Fascia di rispetto aeroportuali.

In tali fasce è ammessa la realizzazione di edifici a diretto servizio dell'attività aeroportuale, con assoluta esclusione delle case. Sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 714-715-716-717 del Codice della navigazione aerea così come modificati ed integrati dalla legge 4.2.1963 n. 58, e s.m.i., nonché delle norme internazionali I.C.A.O.

#### Art.13.4 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Lungo le sponde del fiume, dei torrenti e dei canali non è ammessa la realizzazione né di edifici, né di opere in profondità, per una distanza di 50 metri dal fiume Dora Riparia e 12,5 metri dai canali indicati in cartografia alla Tav. 11.4 - Tavola del reticolato idrografico superficiale, delle opere di difesa idraulica e fasce fluviali del Magistrato del Po-, ai sensi dell'art. 29, comma 2, della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. (Fatti salvi il R.D. n. 523 del 25/7/1904 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni di legge alle

opere idrauliche delle diverse categorie” e la circ. del Presidente della Giunta Regionale 8 ottobre 1998, n. 14 LAP/PET, Determinazione delle distanze dei fabbricati e manufatti dai corsi d’acqua, ai sensi dell’art. 96 , lett. F) del T.U, R.D. n. 523/1904”), come meglio evidenziato all’articolo 9.2 della Relazione geologica allegata; in questa fascia sono unicamente consentite attrezzature sportive connesse ai corsi d’acqua. Ai sensi dell’articolo 29 della legge 56/77, le suddette norme non si applicano in zona classificata A o B ai sensi del D.M. 1444/68 “Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici”, così come evidenziato all’articolo 9.2 della Relazione geologica.

Ai sensi dell’art. 11 della Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i., Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici, non si applica il vincolo disposto ex lege sulle categorie di beni indicati al comma 5 dell’art. 82, D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e s.m.i., così come modificato dalla legge n. 431 dell’8 agosto 1985 e s.m.i. (D.lgs. 29 ottobre 1999, numero 490, Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali), nei seguenti luoghi di progetto: Centro storico, Borgonuovo, Oltredora e Rosa Luxemburg, in quanto centri residenziali, ovvero aree a destinazione residenziale o produttiva a capacità insediativa esaurita o residua

Sono inoltre individuate come inedificabili alcune fasce della sponda fluviale individuate in cartografia alla Tav 2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale – ai sensi dell’art. 13 comma 7 lettera a) della legge 5 dicembre 1977, n. 56 “Tutela ed uso del suolo” e s.m.i. per salvaguardare il loro pregio naturalistico.

Per la restante parte di rogge e bealere minori valgono le norme dettate dal Codice Civile, con una fascia pari a 3 metri dall’argine.

Con riferimento alla legge 8 agosto 1985, n. 431 “Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27 giugno 1985, n. 321, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazione dell’art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616” sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, i fiumi i torrenti, ed i corsi d’acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. In tale fascia gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla osta della Regione.

Sono ammesse coperture dei canali solo per attraversamenti stradali e per il tratto strettamente necessario alla realizzazione dell’opera.

#### Art.13.5 Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile.

In prossimità di sorgenti e pozzi e punti di presa vige l’assoluta tutela nel raggio di 10 metri misurata dal centro del pozzo, mentre la zona di salvaguardia è pari a 200 metri di raggio dal centro del pozzo.

In questa fascia sono vietate le seguenti attività e destinazioni: dispersione o immersione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami a anche se depurati, accumulo di concimi organici, dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, aree cimiteriali, spandimento di pesticidi, aperture di cave e pozzi, discariche di qualsiasi tipo anche se controllate, stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose o radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli, impianti di trattamento rifiuti, pascolo e stazzo bestiame, inserimento e mantenimento di pozzi pendenti.

All’interno della zona di salvaguardia sono possibili interventi di modificazione del tessuto edilizio, solo ove siano già presenti e funzionanti condotte fognarie, non sono ammesse destinazioni d’uso che determinino

diversi carichi d'inquinamento da quelli originari. I nuovi allacciamenti fognari dovranno essere con tubazioni a tenuta.

#### Art.13.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica

La normativa cui fare riferimento in tema di elettrodotti ( campo di applicazione, definizioni, misure, limiti di esposizione e criteri di applicazioni, distanze di rispetto, autorizzazioni, risanamenti, commissione scientifica) è costituita dai DPCM 23.4.1992 e s.m.i. "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetica...." e del DPCM 28.09.1995 e s.m.i. Nel raggio pari a 18 metri dal cavo di tensione di 220 kw e 10 metri dal cavo di tensione di 132 kw non sono ammesse edificazioni. Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kw, 220 kw e 380 kw, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quella sopra indicate. La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

E' possibile interrare o deviare i cavi delle linee di alta tensione, con conseguente ridefinizione dei vincoli di inedificabilità pari 2,5 metri dalla condotta.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti in tali fasce è possibile intervenire con le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio.

#### Art.13.7 Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende l'area intorno al cimitero, definita con Decreto Sindacale n° 93 del 23.04.02, il cui vincolo di inedificabilità è dettato da esigenze di natura igienico- sanitaria, di tutela del decoro e della riservatezza del luogo.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con il carattere di decoro e riservatezza del luogo. Non sono ammessi interventi di ampliamento Una Tantum. Sono inoltre realizzabili le autorimesse interrate pertinenziali, purché non interferiscano con le caratteristiche del luogo. E' inoltre obbligatoria la stipulazione di un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario, (con l'esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se dovessero intervenire esigenze di ampliamento del cimitero e tali costruzioni si trovassero, conseguentemente, in una situazione di eccessiva vicinanza al cimitero.

#### Art.13.8 Fascia di protezione antinquinamento

E' prevista, ai sensi dell'art.26 della L.R. 56/77 e s.m.i., una fascia di inedificabilità pari a 15 metri tra i lotti destinati ai luoghi del lavoro e dai lotti destinati a case per interventi che comportano la modificazione del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto urbano. Tali fasce dovranno essere alberate con siepi o specie arboree ad alto fusto di tipo latifoglie sempreverdi, privilegiando quelle a rapido accrescimento, ad ampio sviluppo fogliario, tipiche della zona, evitando specie rustiche e/o infestanti. Dovranno essere messi a dimora esemplari di almeno m. 2,00 di altezza e dovranno essere garantite sia la sostituzione delle piante deperite sia periodiche cure colturali.

Art.13.9 Fascia di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque

E' prevista una fascia di rispetto a partire dal perimetro dell'area destinata all'attrezzatura specifica, pari a metri 100, in tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazione e le sistemazioni a verde, i parcheggi ad uso delle attrezzature.

La fascia di rispetto della discarica di 2<sup>a</sup> categoria C , "Barricalla" è definita come da Decreto Ministeriale di approvazione dello studio di Valutazione di Impatto Ambientale. Dovranno inoltre essere recepite le disposizioni dettate dalla DGR 24-28286 del 4/10/1999.

Art.13.10 Fascia di rispetto della Linea Metropolitana

E' prevista una fascia di rispetto per la Linea della Metropolitana pari a metri 15 dall'asse del tracciato previsto, come meglio individuata nella tavola 3 "Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto" e così come meglio indicato nel progetto esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 20 giugno 1996 . Tale fascia è inedificabile, sono unicamente ammessi la messa a dimora di alberi, la sistemazione a verde ed i parcheggi.

Art. 14 Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione.

Art. 14.1 Limitazioni delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno

Al fine di pervenire ad una migliore qualità ambientale e prevenire le emissioni nell'aria, ivi compreso l'inquinamento acustico, nell'acqua e nel suolo, attraverso un approccio integrato della riduzione dell'inquinamento, si dispone che (Direttiva approccio integrato 24 settembre 1996/61CE, sulla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento):

- tutti i luoghi del lavoro, nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto urbano, presentano, insieme alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, una relazione che dimostri che sono state previste misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso;
- i luoghi del lavoro esistenti alla data di approvazione del presente progetto, nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto edilizio o la conservazione dello stesso, ossia a partire dagli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, debbono presentare insieme alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, una relazione che dimostri che per l'intero insediamento e non solo per la parte oggetto dell'intervento, sono state adottate e/o previste misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso.

In particolare, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, la normativa di riferimento è il D.P.R. 24.05.88 n. 203 "Norme in materia della qualità dell'aria" e s.m.i.. Sia per i luoghi del lavoro di nuovo impianto sia per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di adozione del presente strumento, che intendano attuare interventi di modificazione del tessuto edilizio o di conservazione dello stesso, al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione e concessione, si richiedono gli estremi delle domande redatte ai sensi dell'articolo 15 del DPR 203/88 già presentato alla Regione Piemonte.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico la normativa di riferimento è la Legge 26.10. 1995 n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico e s.m.i. e in particolare quanto disposto dall'articolo 8. Gli interventi

dovranno inoltre adeguarsi a quanto previsto dal progetto di classificazione acustica dell'area metropolitana torinese in fase di redazione, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

#### Art. 14.2 Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Per quanto riguarda i requisiti minimi di sicurezza delle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente, la normativa di riferimento è il D.M. 9.5.2001 applicativo del Dlgs. 334/99 relativo ai “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”. Ai sensi della legge (art. 4 del Dlgs. 334/99) il gestore di stabilimento a rischio di incidente è tenuto a notificare agli appositi uffici –individuati dalla legge medesima- le notizie relative alle sostanze, all'attività e all'ambiente circostante in modo da chiarire l'eventualità di incidente rilevante e le possibili conseguenze; è inoltre tenuto, su richiesta delle autorità competenti per la pianificazione territoriale ed urbanistica, a trasmettere le informazioni stabilite al punto 7.1 dell'allegato al D.M. 9.5.2001.

#### Art. 14.3 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione

Al fine di garantire l'applicazione di valutazione preventiva e integrata degli interventi in relazione agli effetti diretti e indiretti sull'uomo e sull'ambiente vale quanto disposto dalla Legge Regionale 40/98 in materia di valutazione di impatto ambientale “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”. Così come sancito all'art. 10 (Fase di verifica) gli elementi di verifica per la pronuncia dell'autorità competente sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione sono quelli individuati all'allegato E della legge stessa e attengono alle caratteristiche e alla localizzazione dell'opera e alle caratteristiche dell'impatto potenziale dovuto alla realizzazione e all'esercizio della medesima.

#### Art. 14.4 Impianti di radiotelefonía mobile

Ai fini di normare l'installazione di impianti per radiofonia mobile, in coerenza con il principio di tutela della salute pubblica il Comune di Collegno ha approvato con DCC 26.03.2002 n.34 “Nuovo regolamento recante disposizioni per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di cui alla L.22.02.01, n.36 e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici. Approvazione”. Tale regolamento, cui si rimanda integralmente, fornisce prescrizioni specifiche per gli impianti esistenti e di eventuale nuova installazione.

#### Art. 14.5 Norme geologico tecniche

##### Art. 14.5.1 – Classe I – Aree idonee all'utilizzo urbanistico.

BASSA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, TALE DA NON IMPORRE LIMITAZIONI ALLE SCELTE URBANISTICHE (NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL D.M. 11/3/1988).

Questi settori di territorio sono idonei all'utilizzazione urbanistica nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti; in particolare, con riferimento al D.M. 11/3/88, si ricorda che:

1. la relazione geologica è prescritta per i manufatti di materiali sciolti, per le gallerie, per la verifica della stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo, per le opere su grandi aree (nuovi insediamenti urbani civili od industriali, reti fognarie, strade, ...), per discariche e colmate, per la terebrazione di pozzi ed in generale per il consolidamento dei terreni;
2. la relazione geotecnica, oltre che per tutti gli interventi sopra descritti, è necessaria per tutte le opere di fondazione e di sostegno.

Si ricorda, inoltre, che gli studi geotecnici e geologici sono parte integrante degli atti progettuali e, pertanto, dovranno essere presentati all'atto della richiesta della concessione edilizia ed essere esaminate dalla commissione igienico – edilizia) in considerazione del fatto che rappresentano un dato essenziale sulla fattibilità dell'opera (parere del Consiglio Superiore LL.PP. n. 61/83).

Art. 14.5.2 – Classe II – Aree idonee ad un utilizzo urbanistico condizionato.

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA CHE IMPONE L'ADOZIONE ED IL RISPETTO DI ACCORGIMENTI TECNICI REALIZZATI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO NELL'INTORNO SIGNIFICATIVO CIRCOSTANTE IL SINGOLO LOTTO EDIFICATORIO.

- A) PORZIONI DI TERRITORIO SENZA SEGNI DI INSTABILITA' PER LE QUALI, A CAUSA DELLA LORO ACCLIVITA' O DELLA VICINANZA A SCARPATE NATURALI OD ARTIFICIALI, OCCORRE ATTUARE MODESTI ACCORGIMENTI TECNICI AL FINE DI PRESERVARE LA STABILITA' DEL SINGOLO LOTTO E DELLA ZONA CIRCOSTANTE (ZONE DI SCARPATA).

La moderata pericolosità geomorfologia di queste aree impone l'adozione, nel rispetto del D.M. 11/3/1988, di ulteriori precauzioni per evitare o minimizzare i danni legati ad eventuale instabilità locale o generale dei versanti. In particolare occorrerà:

1. verificare dettagliatamente l'assetto geologico-tecnico e geomorfologico del lotto edificatorio e del suo intorno significativo;
  2. predisporre una adeguata campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche del sottosuolo, con particolare attenzione allo spessore ed alla tipologia dei terreni di copertura;
  3. qualora si prevedano scavi o rientri di entità non trascurabile o si intervenga nei pressi di scarpate naturali od artificiali, compiere adeguate verifiche di stabilità con parametri topografici e geotecnica da prove e misure realizzate in sito.
- B) POSSIBILITA' DI ALLAGAMENTO IN SEGUITO AD EVENTI DI PIENA PARTICOLARMENTE INTENSI CON FLUSSI DI ACQUE A BASSA ENERGIA.

La moderata pericolosità geomorfologia di queste aree impone l'adozione, nel rispetto del D.M. 11/3/1988, di ulteriori precauzioni per evitare o minimizzare i danni legati a flussi idrici superficiali a bassa energia. In particolare, occorrerà:

1. verificare l'assetto topografico della zona per individuare eventuali anomalie del microrilievo e direttrici preferenziali dei flussi d'acqua;
2. realizzare gli interventi in posizione rilevata rispetto all'area esondabile e comunque predisporre adeguati sistemi per l'evacuazione delle acque;
3. evitare la realizzazione di vani interrati, siano essi garages o cantine, fatte salve le infrastrutture di rete, quali quelle elencate all'art. 31 della LR 56/77;
4. impostare gli impianti tecnologici ad un livello rialzato rispetto il piano di campagna di almeno 50 cm.

N.B. – QUANDO LE DUE CLASSI VENGONO A COINCIDERE I VINCOLI IMPOSTI DALLE DUE SOTTOCLASSI SI SOMMANO.

Art. 14.5.3 – Classe III – Aree non idonee all'utilizzo urbanistico.

PORZIONI DI TERRITORIO NELLE QUALI GLI ELEMENTI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA SONO TALI DA IMPEDIRNE L'UTILIZZO

Si tratta di aree dissestate, potenzialmente dissestabili o aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

• A) PORZIONI DI TERRITORIO INEDIFICATE ED IDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI

Sono ammesse solo le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali o ai depuratori), come già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

• B) PORZIONI DI TERRITORIO EDIFICATE NELLE QUALI GLI ELEMENTI SONO TALI DA IMPORRE INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE. IN ASSENZA DEI QUALI SONO CONSENTITE SOLO TRASFORMAZIONI CHE NON AUMENTANO IL CARICO ANTROPICO.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali o ai depuratori), vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

In particolare per l'area compresa nell'ansa della Dora all'estremo ovest del territorio comunale, a sud dell'ex Setificio Caccia, in considerazione della pericolosità verificata e fino alla sua eventuale riduzione, sono ammissibili gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico, nonché quelli finalizzati all'adeguamento igienico funzionale.

Art. 14.5.4 – Prescrizioni a carattere generale

*Corsi d'acqua minori*

Lungo le sponde dei canali (individuati sul Piano Regolatore) è vietata ogni forma di edificazione per una fascia di profondità di 12,5 m per lato, calcolata dal piede esterno dell'argine. In tali fasce di rispetto sono consentite attrezzature sportive connesse ai corsi d'acqua mentre esse non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione. Per la restante parte delle rogge e delle bealere minori è prevista una fascia di metri 5 dal limite di proprietà, così come meglio specificato al seguente punto c del paragrafo "Problematiche idrauliche".

Inoltre, in base alle recenti norme in materia, si mettono in evidenza i seguenti principi, che sono stati recepiti diventando parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano.

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle "risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riparti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Inoltre, per evitare un sovraccarico delle bealere dovuto alle acque bianche, raccolte dalle aree impermeabilizzate durante le precipitazioni ed ivi condotte, si consiglia l'utilizzo (per le aree in cui è tecnicamente possibile) di coperture semipermeabili (pavimentazioni in autobloccanti, in selciato o addirittura semplicemente inghiaiate).

In alternativa, qualora non sia possibile o per le acque raccolte dai pluviali, si può ricorrere all'utilizzo di letti perdenti per l'immissione delle acque piovane direttamente in sottosuolo: questa soluzione è particolarmente raccomandata vista la generale notevole soggiacenza della falda freatica e la permeabilità medio-alta dei terreni del livello fondamentale della pianura di Collegno, che riduce drasticamente le dimensioni delle superfici disperdenti.

#### *Aree interessate da coltri loessiche*

Si tratta di una coltre di natura sabbioso-limosa con spessori che localmente possono raggiungere anche i 4 metri.

Generalmente il Loess risulta difficile da riconoscere sia per la presenza del suolo agrario sia per il facile mescolamento con i terreni sottostanti.

Dal punto di vista geotecnico il loess presenta delle caratteristiche mediocri con valori di portanza generalmente inferiori a 1 kg/cm<sup>2</sup> che non consentono, là dove lo spessore supera i 3 o 4 metri, la posa di fondazioni dirette normali.

Gli spessori maggiori si rinvengono all'estremità occidentale del territorio comunale in corrispondenza della strada per Alpignano e della tangenziale. Lo spessore va rastremandosi verso C.so Kennedy e Piazza Che Guevara dove gli scavi riescono a raggiungere in genere il substrato sottostante.

In relazione si indica la presenza di tali depositi che, così come evidenziato dal geologo professionista, sono di difficile quantificazione sia arealmente che come spessori; tale difficoltà sta nella estrema variabilità di questi depositi e nel fatto che l'area è ormai largamente urbanizzata. In ogni caso gli spessori e le caratteristiche di questi terreni portano a compiere le seguenti riflessioni:

- nel caso di realizzazioni di edifici di ridotto impatto sulle fondazioni (case basse o piccoli capannoni) si dovrà verificare che i carichi modesti che questi terreni possono sopportare sono comunque in grado di assicurare la stabilità dei nuovi edifici con modesti sovradimensionamenti della larghezza delle fondazioni;
- nel caso di edifici più importanti, si presuppone che anche le indagini geognostiche siano adeguate al progetto; in questi casi si consiglia l'uso di fondazioni poste al di sotto della eventuale copertura loessica, andando ad interessare strati di terreno più profondi con capacità portanti decisamente adeguate ai carichi in gioco.

In relazione, comunque, si prescrive che si dovranno eseguire delle indagini geognostiche adeguate all'intervento (come da D.M. 11/3/88), atte a determinare la potenza, la portanza, i cedimenti differenziati e la resistenza al taglio del terreno di fondazione.

Si rileva la possibile presenza di ambiti interessati da depositi loessici anche in settori compresi nella Classe I ai sensi della Circ. 7LAP, di spessore talora superiore a 3 o 4 metri. Si prescrive quindi che tale evenienza sia specificata nel certificato urbanistico in quanto non consente la posa in opera di fondazioni dirette normali.



### *Zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile*

In merito alle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili, si fa riferimento al D.P.R. 236/88, che impone l'adozione di una zona di salvaguardia centrata in corrispondenza del pozzo ed estesa con un raggio di 200 m., adottando per tale definizione un criterio puramente geometrico.

L'opera di captazione vera e propria è salvaguardata da una zona di protezione assoluta di 10 m. di raggio entro i quali è vietato qualsiasi intervento. Nell'ambito della zona di salvaguardia sono, invece, vietate:

- dispersioni di fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazze o strade;
- aree cimiteriali
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

E' inoltre vietato l'inserimento di fognature e pozzi perdenti mentre per quelli esistenti si adottano ove possibile le misure per il loro allontanamento.

### *Zona di rispetto per le scarpate*

E' prevista una fascia di rispetto di almeno 15 m. ai piedi e dall'orlo superiore delle scarpate di potenza maggiore a 3 m, come individuate nella tavola 11.3. In tale fascia sarà da evitarsi l'edificazione di nuove unità abitative mentre gli edifici esistenti potranno essere oggetto di modesti incrementi di "carico antropico."

### *Problematiche idrauliche*

Con riferimento alle problematiche più specificatamente idrauliche si stabilisce inoltre quanto segue:

- a. Per ogni nuova edificazione e/o ampliamento in prossimità di canali e bealere indicati sulla tavola 11.4 del PRG, nelle aree a tergo delle fasce poste in classe III, dovrà essere effettuata la verifica se sussistono o meno criticità idrauliche (sezioni insufficienti al deflusso) tali o da impedire dette edificazioni e/o ampliamenti o da imporre interventi/misure di salvaguardia per consentirle; le verifiche idrauliche dovranno essere effettuate considerando, in termini di portata smaltibile, la somma del contributo dovuto alla portata derivabile (da concessione) e del contributo dovuto al bacino idrografico afferente;
- b. Analogamente, per le previsioni urbanistiche qualora interessanti aree localizzate in prossimità dei citati canali (canali e bealere indicati sulla tavola 11.4 del PRG), dovrà essere effettuata prima del rilascio dei provvedimenti concessori o della stipula di convenzioni, la verifica di compatibilità idraulica delle aree medesime;

- c. Per la restante parte delle rogge e delle bealere minori, (indicate in tal modo al capitolo 9.2 - Corsi d'acqua, della Relazione geologica illustrativa) l'ampiezza della fascia di rispetto prevista in 3 m dovrà essere ampliata a 5 m in accordo con l'art. 14, comma 7, delle NTA del PAI;
- d. La fascia di rispetto prevista lungo detti corsi d'acqua è da intendere come fascia di inedificabilità assoluta.
- e. Gli edifici eventualmente già presenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui al precedente punto dovranno essere considerati quali ambiti di Classe IIIb4 di cui alla Circ. 7/LAP/96.
- f. Le fasce devono interessare anche i tratti intubati dei corsi d'acqua.

*Norme specifiche in applicazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico*

Nell'ansa della Dora all'estremo ovest del territorio comunale, a sud dell'ex Setificio Caccia, si ritiene individuata la fascia C, a ricomprendere le aree indicate nello stralcio planimetrico n. 1 di seguito riportato, in applicazione dell'art. 27, c. 3 delle Norme di Attuazione del PAI, in conformità agli ambiti individuati in classe IIIb nella "Carta della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione del territorio".

Poiché per tale ambito il PAI non prevede limiti di progetto tra la fascia C e la fascia B, le opere di messa in sicurezza ritenute necessarie potranno essere attuate solo se compatibili con tale previsione. Non sono quindi ammissibili arginature o interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.

Inoltre, per detta area, in considerazione della pericolosità verificata e fino alla sua eventuale riduzione, sono ammissibili gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico, nonchè quelli finalizzati all'adeguamento igienico funzionale.

Per l'area compresa in classe IIIb in cui si trova il CIDIU si ritiene ampliata la fascia C secondo lo stralcio planimetrico n. 2 sotto riprodotto, in applicazione dell'art. 27, c. 3 delle Norme di Attuazione del PAI, in conformità agli ambiti individuati in classe IIIb nella "Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione del territorio".

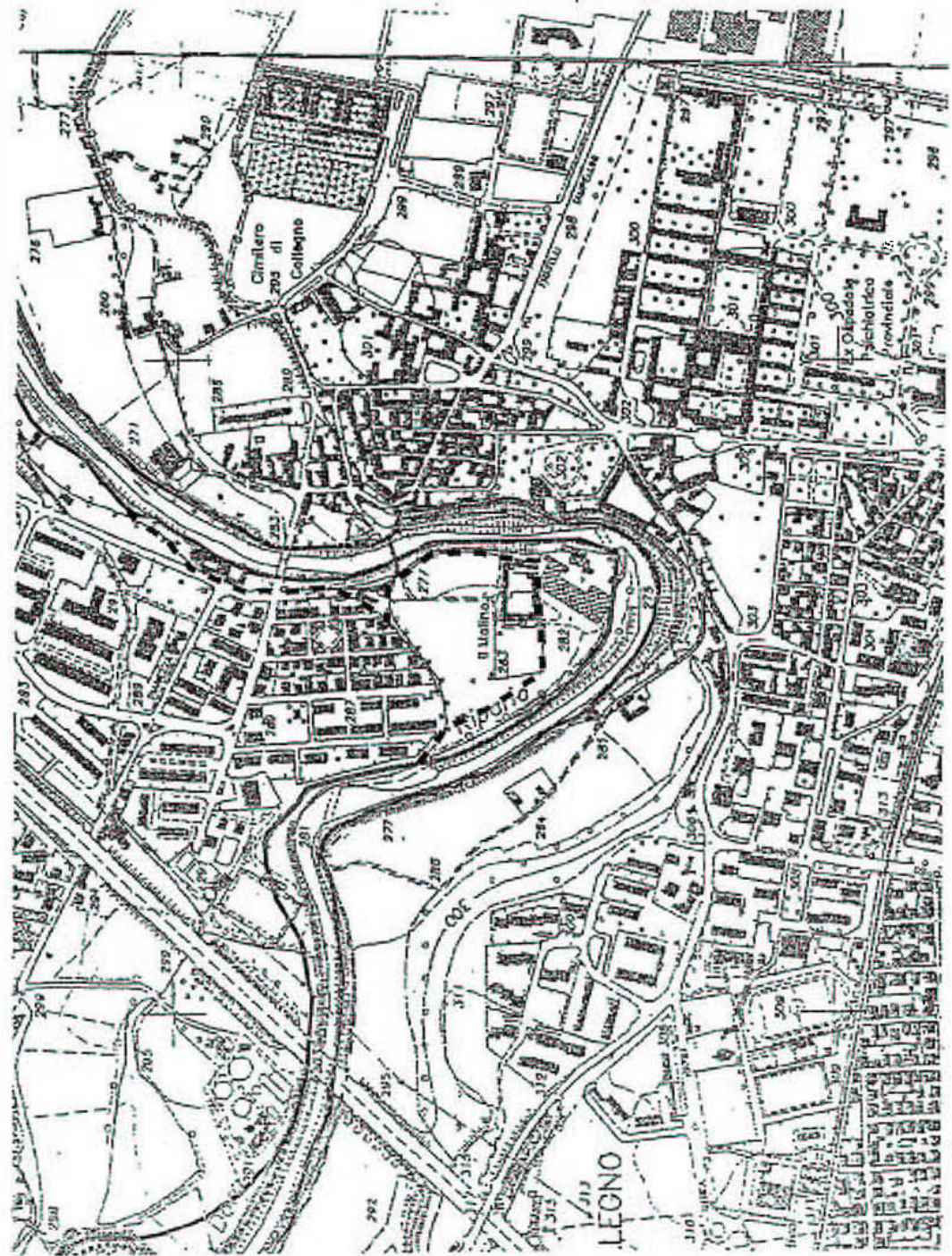
Anche in considerazione del contenuto dell'articolo 11 della deliberazione dell'Autorità di bacino n. 18/01 di adozione del PAI, in tale ambito dovranno essere applicate le norme della fascia B o più restrittive fino alla valutazione del rischio residuo successivamente all'avvenuta realizzazione delle opere previste.

In corrispondenza del Campo sportivo del Quartiere Borgo Dora, secondo le indicazioni del PSFF, la fascia B è ampliata fino ricomprendere la fascia di rispetto della Bealera Putea.

Si richiama infine la necessità di applicazione del R.D. 523/1904."

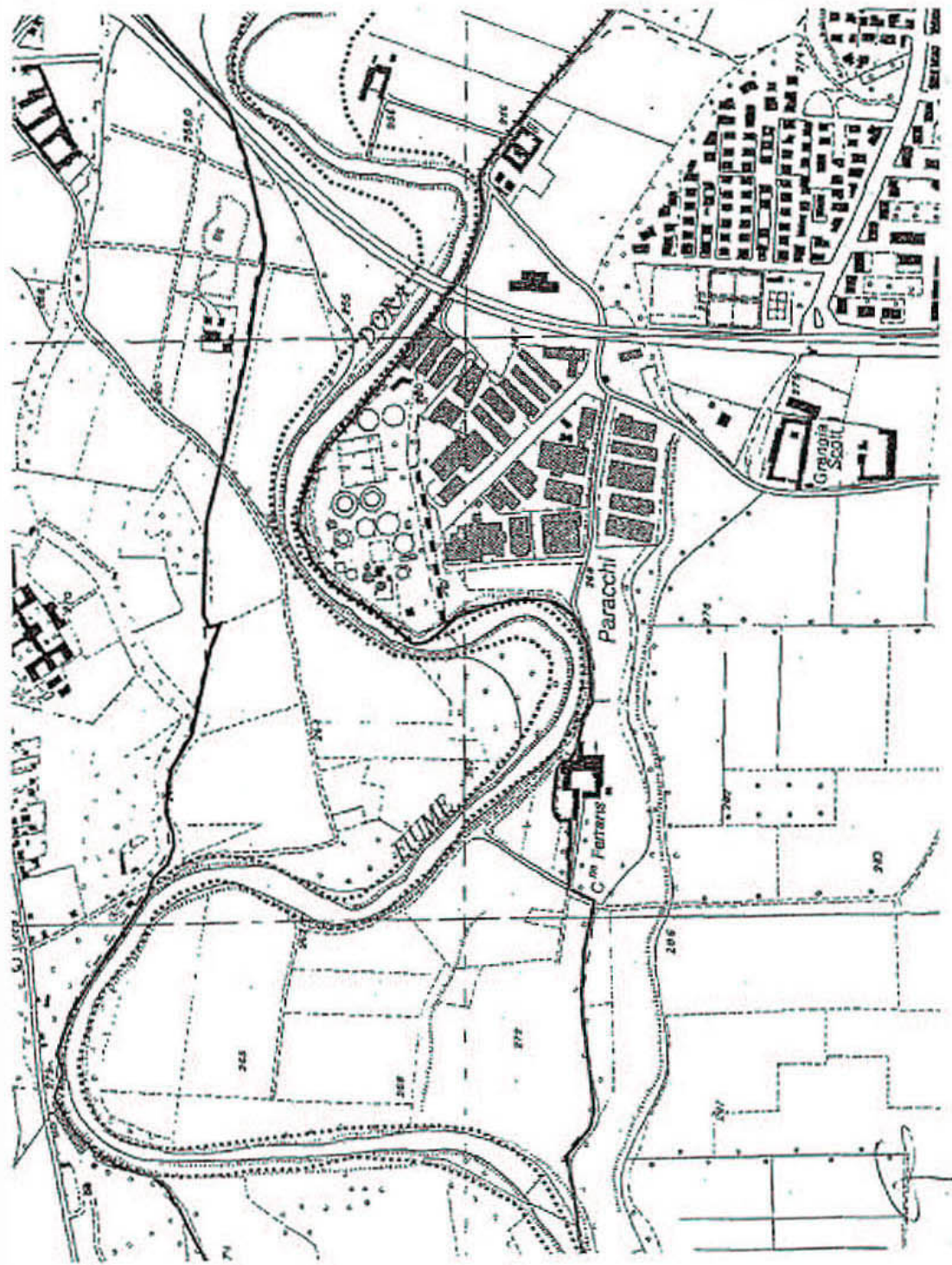
**Comune di Collegno**  
**Modifica della fascia C del PSFF - Area pressi ex Setificio Caccia**

**Allegato 1**



**Comune di Collegno  
Modifica della fascia C del PSFF - Area CIDIU**

**Allegato 2**



#### Art. 15 Edifici e aree vincolate

All'interno del territorio comunale sono individuati edifici e aree di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, Per detti edifici e detti ambiti è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni artistici e storici della Regione.

Ai sensi dell'art. 24 della Legge 56/77 e s.m.i., sono inoltre individuati aree ed edifici di carattere storico-artistico e ambientale, come meglio individuato nella tav. 2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale - e all'interno delle specifiche schede normative. L'intervento è subordinato al rilascio di concessione semplice previo parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ambientali.

Sempre alla succitata Tavola 2, sono inoltre individuate le fasce di inedificabilità della sponda fluviale- ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. e al fine della salvaguardia del loro pregio naturalistico. La tavola 2 individua altresì le aree vincolate ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, come meglio individuato nella tav. 2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale.

Gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla osta della Regione, in base alla normativa di cui all'art. 13 della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.

#### Art. 16 Ritrovamenti e scoperte archeologiche

In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici, a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.

#### Art.17 Edilizia residenziale pubblica

Ai sensi dell'art. 41 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. è obbligatoria la formazione del Piano per l'edilizia residenziale pubblica.

Tale piano dovrà essere attuato attraverso la realizzazione di interventi in edilizia residenziale pubblica da destinarsi all'affitto. Essi sono in parte individuati all'interno delle aree di ricucitura e dove previsto dalle schede normative e in parte sono da individuarsi secondo quanto di seguito definito.

Gli interventi da parte dell'Amministrazione dovranno essere realizzati rispettando le seguenti priorità temporali: nuova edificazione dell'Area centrale, comparto E (ex FIS), area di ricucitura Mandelli, recupero dell'edificio di via Oberdan, area di ricucitura di via Messina e nuova edificazione in strada Antica di Rivoli..

Per ogni intervento di nuova edificazione realizzato dall'Amministrazione, dovrà essere acquisita da parte della stessa, pari entità di alloggi non occupati o fabbricati da sottoporre ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali acquisizioni saranno da prevedere in sede di programmazione finanziaria.

E' data facoltà ai privati di proporre all'Amministrazione interventi di Edilizia Convenzionata ai sensi dell'art. 7 ed 8 della L.10/77 e ai sensi dell'art. 32 della L.457/78. La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte

del privato a locare, a soggetti individuati dal Comune, una quota pari almeno al 5% della superficie lorda di pavimento destinata a case dell'intervento richiesto.

Art. 18 Rapporto con il regolamento edilizio

In caso di difformità con quanto previsto dal Regolamento igienico-edilizio prevalgono le presenti norme.

Art. 19 Delimitazione del centro abitato

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, ai sensi dell'art.4 del D.lgs. 30 aprile 192, n. 285 "Nuovo codice della strada", la perimetrazione del centro abitato, è quella stabilita attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 20 Nuova viabilità

Gli interventi di grande viabilità, infrastrutture o impianti tecnologici di rilevanza, dovranno essere corredati da valutazione di impatto ambientale ai sensi della Legge regionale 14.12.1998 n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"

Art. 21 Progettazione strategica

Nelle singole schede normative, il piano individua quei luoghi ritenuti particolarmente significativi per la riqualificazione e valorizzazione della città e li sottopone a modalità di intervento particolari. Si tratta di ambiti sottoposti a progettazione urbanistica di dettaglio. Il piano definisce due procedure distinte: per ambiti di proprietà mista pubblica e privata il piano particolareggiato o progetto di fattibilità,; per gli ambiti di proprietà pubblica o con destinazione a servizi, il concorso di progettazione obbligatoria.

Dovranno comunque essere salvaguardati i diritti soggettivi e gli interessi legittimi, in particolare per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi. Pertanto, qualora l'attivazione delle procedure del progetto di fattibilità, alternativa al PP, non trovi concretizzazione in un arco temporale di cinque anni, l'A.C. è tenuta ad approvare il Piano Particolareggiato stesso ovvero a modificare la presente norma prevedendo un più idoneo Strumento Attuativo ai sensi delle leggi vigenti.

E' inoltre possibile, limitatamente alle *aree di modificazione*, definite come zone di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto compresi nell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i nel caso in cui le relative schede di progetto abbiano i contenuti di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2,3,4 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile attuare gli interventi previsti tramite S.U.E.

Art.21.a Piano particolareggiato – progetti di fattibilità

Le aree miste pubbliche e private da sottoporre a progettazione strategica, puntualmente individuate in cartografia, sono:

- **le aree di ricucitura** di:  
via Cesare Battisti e Mandelli;
- le aree di **modificazione del tessuto urbano** di:  
via Cefalonia, via Isonzo, via Piave;  
corso Francia angolo via De Amicis;  
piazza delle case di via Tommaseo;

- l'ambito normativo **gli aggetti**.

La modalità di attuazione prevista per queste aree è lo strumento esecutivo di iniziativa pubblica, e specificatamente il Piano Particolareggiato, ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

In dette aree, i soggetti proprietari - singoli o riuniti in consorzio - hanno facoltà di richiedere all'amministrazione l'avvio di un Progetto di fattibilità, invece del Piano Particolareggiato. La procedura per la selezione del progettista del Progetto di fattibilità è quella concorsuale che trova fondamento nella direttiva 92/50/CEE in materia di appalti di pubblici servizi e nella Legge Quadro in materia di opere pubbliche, numero 109/94 s.m.i.

I proponenti, insieme all'amministrazione pubblica e ai rappresentanti dei cittadini residenti nel quartiere, avviano un tavolo di lavoro per concordare e definire il programma del bando di concorso, inerente gli interventi sugli spazi pubblici e privati, così come le aree da dismettere.

Il bando dovrà tenere conto delle effettive volontà di intervento dei privati, prendendo in considerazione anche le istanze dei soggetti che non intendano intervenire, così da rispettare anche le reali esigenze di trasformazione, verificandone l'attuabilità economica, nel rispetto dell'interesse pubblico.

Nei casi in cui il Progetto di fattibilità non interessi la totalità degli immobili, esso deve, in ogni caso, garantire una corretta attuazione dell'intera area con riferimento sia agli insediamenti previsti, sia allo stato di fatto delle proprietà che non intendano intervenire. Per queste ultime sono ammessi interventi di **conservazione del tessuto edilizio**, anche in assenza di Progetto di fattibilità.

Nel tavolo di lavoro verrà definita la giuria aggiudicatrice del concorso che individuerà il progettista vincitore; i rappresentanti dei partecipanti al tavolo di lavoro potranno far parte della giuria, se in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente. I progetti presentati al concorso verranno esposti e il progetto vincitore sarà soggetto ad osservazioni utili a meglio definire la fattibilità dell'intervento, assumendo le osservazioni e le indicazioni di modifica in una definitiva proposta. Il progetto verrà approvato dal Consiglio Comunale ovvero dal competente organo collegiale del Comune. Sulla base del progetto approvato i singoli proprietari attiveranno le concessioni singole o convenzionate con progetti redatti dai propri professionisti, nel rispetto del Progetto di fattibilità.

Successivamente il progettista vincitore svilupperà esclusivamente il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo delle aree e opere pubbliche, con esclusione delle aree oggetto d'interventi a scomputo di oneri di urbanizzazione.

Laddove il piano particolareggiato o il progetto di fattibilità insistano su ambiti da attuarsi attraverso comparti di intervento ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., la convenzione dovrà prevedere modalità e tempi per la scelta unanime da parte dei soggetti attuatori in merito alla procedura e per la presentazione da parte degli stessi del progetto di massima relativo all'intero ambito di comparto.

#### Art.21.b Concorso di progettazione

Le aree pubbliche ritenute di particolare rilievo per la città sono sottoposte a concorso di progettazione obbligatorio. La redazione del bando di concorso e la valutazione delle diverse proposte progettuali presentate consentono l'aggiornamento progressivo degli obiettivi di piano. Il bando dovrà prevedere l'esposizione pubblica dei progetti e il recepimento di eventuali osservazioni (da parte dei cittadini e dell'Amministrazione), di cui il progettista vincitore dovrà tenere conto.

Il ricorso allo strumento procedurale del concorso trova fondamento nella direttiva 92/50/CEE in materia di appalti di pubblici servizi e nella Legge Quadro in materia di opere pubbliche, numero 109/94 s.m.i.

Art. 21.c Permesso di costruire convenzionato e/o S.U.E.

Per le *aree di modificazione* del territorio comunale, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ed inserite nell'ambito normativo *i luoghi della modificazione del tessuto urbano*, sono state costruite schede di progetto che possono avere i contenuti dei piani particolareggiati ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i.. Tali schede, inserite all'interno delle più generali schede normative di Piano Regolatore, possono infatti contenere dati sia quantitativi (superficie territoriale, indice territoriale, altezza massima, distacchi fra edifici, aree da dismettere a servizi), che qualitativi (concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso, viabilità, aree per servizi). Nel caso in cui tali schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, a L.R. 56/77 e s.m.i., la realizzazione delle opere potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato, ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.; sarà comunque ammesso il ricorso a S.U.E.

Art. 22 Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Comunale

Il piano, redatto in conformità alla Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. e alla Legge nazionale 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. si applica all'ambito del territorio comunale di Collegno e ha validità decennale.

Art. 23 Disposizioni finali

Nelle singole schede normative, all'articolo Norme transitorie, sono riportati gli strumenti urbanistici esecutivi in corso di validità. Nel caso in cui gli stessi non si attuino durante il proprio periodo di validità, all'interno delle schede di piano sono riportati l'ambito normativo e le modalità di intervento a cui adeguarsi.

Art. 24 Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano

Nel caso in cui la cartografia di piano abbia omissso di riportare la presenza di edifici esistenti, regolarmente censiti alla data di adozione del piano medesimo, detti edifici potranno sempre essere inseriti in cartografia, una volta riscontrato l'errore e verificata la liceità della costruzione. In detta circostanza, la destinazione d'uso sarà quella principale individuata dal piano e dall'ambito normativo che contraddistingue la porzione di territorio di afferenza. Analogamente qualunque difformità tra lo stato di fatto e la cartografia di piano, imputabile a errori materiali, potrà sempre essere corretta.

Dette modifiche, che non implicano variante al PRGC, sono comunque sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dei comma 8 e 9 dell'articolo 17 della legge regionale 56/77.



# **NORME PER LE ZONE DI INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

Questa normativa recepisce i 'Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' di cui alla Delibera C.C. n° 32 del 28.03.2007 'Indirizzi generali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa – Approvazione criteri di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. n.114/1998, all'art. 4, comma 1, della Legge Regionale n. 28/1999 ed all'art. 29, comma 3, della Delibera Regione Piemonte n. 59-10831 del 24.03.2006'.

## **PARTE I INDICAZIONI GENERALI**

### **Art. 25 - Oggetto e finalità**

1. L'insieme delle norme che seguono, definiscono le zone di insediamento commerciale ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R.28 del 12/11/1999, i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e per la formulazione dei pareri, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs.114/98 e le politiche di incentivo rivolte all'iniziativa privata, aventi per obiettivo la qualificazione e il potenziamento del commercio urbano, ai sensi dell'articolo 1 della L.R.28/99 e degli articoli 18 e 19 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con Delibera del C.R.n.563/13414 del 29/10/1999, integrati e modificati con Delibera del C.R.n.347/42514 del 23/12/2003 e Delibera del C.R.n.59/10831 del 24/03/2006.
2. La Delibera del C.R. 563/13414 del 29/10/1999 integrata e modificata dalla D.C.R. 347/42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. 59/10831 del 24/03/2006 costituiscono il riferimento da assumere per la corretta applicazione della presente normativa.

### **Art. 26 - Obiettivi**

1. In conformità e nel rispetto sia dell'articolo 1 del D.Lgs.114/98, sia dell'articolo 1 della L.R.28/99 e degli articoli 1 e 2 degli Indirizzi e dei criteri regionali di programmazione urbanistica degli insediamenti del commercio al dettaglio, si perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
  - a) incentivare la modernizzazione del sistema distributivo di Collegno generando le condizioni per il miglioramento della produttività e della qualità del servizio al consumatore;
  - b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa del servizio commerciale in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione;
  - c) fornire gli indirizzi di interesse pubblico per l'adeguamento della pianificazione urbanistica alle esigenze del settore commerciale esposte ai punti che precedono.

2. Operativamente questi obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, volte a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.
3. Queste norme si suddividono in 3 parti:
  - I. Indicazioni generali.
  - II. Zone di insediamento commerciale, compatibilità tipologico-funzionali e compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio.
  - III. Interventi urbanistici di sostegno e disposizioni finali.

### **Art. 27 - Definizioni**

1. Per **commercio al dettaglio in sede fissa** si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda direttamente al consumatore finale in esercizi ubicati su aree private, alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.Lgs.114/98.
2. Per **esercizio commerciale in sede fissa** si intende il luogo fisicamente delimitato da pareti continue, separato da un altro adibito a superficie di vendita in cui si esercita attività di commercio al dettaglio.
3. Per **centro commerciale** si intende una pluralità di esercizi commerciali in sede fissa, costituita da almeno due esercizi, organizzati come meglio specificato al successivo articolo 5.
4. La **superficie di vendita** di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita si determina per ciascuno esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
5. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs.114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs.114/98 o ai sensi della L.426/71, unitamente alle eventuali comunicazioni o autorizzazioni per successive variazioni (D.G.R. 1° marzo 2000 n° 42 - 29532).
6. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di

deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 10.

7. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale di *locali con libero accesso al pubblico (spaccio aziendale)*, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda; essa non può superare i 250 mq, ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R.56/77 e s.m.i..
8. Ai sensi dell'articolo 16 comma 3 del D.Lgs.114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi é soggetta ad apposita comunicazione al Comune e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (*spacci interni*), che non abbiano accesso dalla pubblica via. Ai sensi del comma 3 del citato articolo, nella comunicazione deve essere dichiarata la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs.114/98 della persona preposta alla gestione dello spaccio, il rispetto delle norme in materia di idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita.
9. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.
10. La *superficie espositiva* è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

#### **Art. 28 – Tipologie di esercizi commerciali al dettaglio**

Ai sensi dell'art.4 D.Lgs.114/98 le tipologie di esercizi commerciali al dettaglio per i comuni intermedi con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, sono le seguenti:

- a) *esercizi di vicinato*: devono avere superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b) *medie strutture di vendita*: sono gli esercizi la cui superficie di vendita è compresa tra 251 e 2.500 mq;
- c) *grandi strutture di vendita*: sono gli esercizi la cui superficie di vendita è superiore ai 2.500 mq.

#### **Art. 29 - Definizione di Centro Commerciale**

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/98 un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'art. 7 comma 2 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art. 8 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831, ricavati in due o più edifici

separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

- a). siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'art. 51 comma 1 della legge regionale n.56/77 e s.m.i;
- b). le vie o piazze pedonali o veicolari devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi della legge regionale n. 56/77 e s.m.i; garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'art.4, comma 1, del D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. n.56/77;
- c). le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
- d). la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Sono esclusi i centri commerciali di cui al comma 2 alle lettere c) e d).

3. I centri commerciali sono così classificati:

- a) **centro commerciale classico**: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio comprendente uno o più spazi pedonali dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio, integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale e dall'Amministrazione comunale;
- b) **centro commerciale sequenziale**: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio (L.R. 28/1999); nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;
- c) **centro commerciale naturale**: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'articolo 12 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831 definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico

provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

- d) **centri polifunzionali**: i centri realizzati su area pubblica ai sensi dell'art.19, comma 1 e 3 della D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006 rientrano tra gli esercizi di vicinato.

### **Art. 30 - Definizione di offerta commerciale**

1. Per **offerta commerciale** si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della presente normativa, l'offerta commerciale è articolata come segue:
  - a) **offerta alimentare** (settore merceologico alimentare);
  - b) **offerta non alimentare o extra-alimentare** (settore merceologico non alimentare);
  - c) **offerta mista** (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore **merceologico alimentare**, sia di quello non alimentare).
2. L'offerta alimentare o non alimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20%, tale completamento è soggetto a sola comunicazione.

### **Art. 31 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive**

1. Le categorie di esercizi commerciali così come definite al precedente articolo 28, in base alle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta, si articolano in **tipologie di strutture distributive**. Queste ultime, in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs.114/98 e dei criteri regionali, sono classificate come segue:

#### ◆ **Esercizi di vicinato**

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250

#### ◆ **Medie strutture di vendita**

##### ◇ **offerta alimentare e/o mista**

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq

##### ◇ **offerta non alimentare**

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq

#### ◆ **Grandi strutture di vendita**

##### ◇ **offerta commerciale mista**

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq  
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq  
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq  
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

◇ *offerta commerciale non alimentare*

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq  
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq  
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq  
G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

◆ **Centri commerciali**

◇ *Medie strutture di vendita*

M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva

◇ *Grandi strutture di vendita* (oltre i 2.500 mq)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq  
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq  
G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq  
G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

2. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 30, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni.

### **Art. 32 - Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio**

1. Ai sensi del D.Lgs.114/98, lo sviluppo urbano del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella L. 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato, con particolare riferimento alla formazione di posizioni dominanti.
2. Fatto salvo quanto sopra, per garantire il rispetto del principio della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 6, comma 1 del D.Lgs.114/98, lo sviluppo del commercio è regolato dalle relazioni di coerenza funzionale e urbanistica che scaturiscono dai principi stabiliti all'articolo 1 del D.Lgs.114/98 richiamato al precedente articolo 26.

### **Art. 33 - Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale**

1. In conformità ai criteri regionali, sul territorio comunale gli ambiti attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali si distinguono in:
  - a) *Addensamenti commerciali*: costituiti da porzioni di territorio urbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, para-commerciali ed assimilabili, ubicate a scala

pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi.

b) **Localizzazioni commerciali**: formate da zone urbane sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno di addensamenti commerciali.

2. Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali urbane per i comuni polo della rete primaria appartenenti all'Area di programmazione di Torino, di cui Collegno fa parte, con più di 10.000 ab. sono classificate dall'art. 12-13-14 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831 come segue:

**I. Addensamenti commerciali**

*A.1. Addensamenti storici rilevanti*

*A.2. Addensamenti storici secondari*

*A.3. Addensamenti commerciali urbani forti*

*A.4. Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)*

*A.5. Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)*

**II. Localizzazioni commerciali**

*L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate*

*L.2. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate.*

3. **Nel Comune di Collegno vengono individuati addensamenti di tipo A1, A3, A4, e localizzazioni di tipo L1 e L2; si precisa che NON si consente l'autoriconoscimento da parte degli operatori privati di localizzazioni di tipo L1 (Delibera di indirizzi alla formazione dei Criteri per l'adeguamento commerciale ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006).**

## PARTE II

### ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E COMPATIBILITÀ TIPOLOGICO - FUNZIONALI

#### **Art. 34 - Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali**

1. Gli addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso i seguenti criteri e parametri:
  - **A1 addensamento storico rilevante**: è costituito dall'insieme degli esercizi ubicati nell'ambito della zona urbana centrale storica così come definita dall'articolo 24 della L.R.56/77 s.m.i. anche se può non coincidere con tale perimetrazione.
  - **A3 addensamento commerciale urbano forte**: individuato dalla continuità commerciale degli esercizi esistenti.

- **A4 addensamento commerciale urbano minore:** individuato dalla continuità commerciale degli esercizi esistenti.

### **Art. 35 - Riconoscimento delle localizzazioni commerciali**

1. L'articolo 14, comma 2, della delibera del D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006, definisce i criteri per il riconoscimento delle localizzazioni L1 e L2.

**Nel Comune di Collegno si individuano 2 localizzazioni L1 (Leumann e Pastrengo) e 2 localizzazioni L2 (Stazionetta S.S. 24 e Fermi) oltre la ex L3 esistente (Certosa).**

**NON è consentito l'autoriconoscimento delle localizzazioni L1 per iniziativa di operatori privati.**

2. Le localizzazioni commerciali urbane L1 possono essere riconosciute da ciascun comune, previa adeguata e motivata valutazione della viabilità esistente e dei suoi sviluppi, nel rispetto dei criteri e parametri riportati nella tabella seguente:

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA</b>		
<b>Localizzazione L1</b>	<b>Parametri</b>	<b>Parametri orientativi</b>
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y1	mt. 500
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X1	2.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J1	mt. 700
Dimensione massima della localizzazione	M1	mq 25.000

Il parametro X1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati. I parametri Y1 e J1 possono essere modificati dai comuni di non più del 40%.

Il parametro M1 non è modificabile.

Rispetto ai parametri regionali posti per i comuni polo della rete primaria, l'Amministrazione comunale ha deciso di NON apportare delle modifiche e di accettare i parametri orientativi.

3. Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L2 avviene previa specifica valutazione 'ex ante' degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune. E' consentito quando non vi sia contrasto con il piano territoriale provinciale vigente e deve essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento approvato dal comune, successivamente al parere della provincia. I parametri riportati nella tabella seguente rappresentano gli ordini di grandezza cui fare riferimento per l'individuazione di tali aree:

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA</b>		
<b>Localizzazione L2</b>	<b>Parametri</b>	<b>Parametri orientativi</b>



Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y2	mt. 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y2	X2	3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y2	J2	mt. 1.500
Dimensione minima e massima della localizzazione	H2	Min. mq 20.000 Max mq 90.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2	W2	mt. 2.000
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 e da altra localizzazione L3 preesistente	D2	mt. 3.000

4. Nel comune di Collegno, si riconoscono le seguenti localizzazioni L2:
- **Stazionetta S.S. 24** (esistente);
  - **Fermi**;
  - **Certosa** (ex L3).
5. La localizzazione L2 denominata **Stazionetta S.S. 24** è stata riconosciuta in vigore delle precedenti normative (autoriconoscimento), è stata autorizzata una grande struttura di vendita in applicazione del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 563-13414/99 ed attualmente non è saturata. Ai sensi delle Ulteriori disposizioni della D.C.R. 59-10831/06 in tale localizzazione L2 possono essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita solo **dopo che il Comune abbia approvato il Progetto Unitario di Coordinamento** previsto dall'art. 14 della D.C.R. 29-10831/06. Fino a quel momento è sospesa la presentazione di istanze di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita.
6. La localizzazione L2 denominata **Fermi** è riconosciuta in base al dettato del precedente articolo 33 e delimitata come si vede nella tavola relativa. Il prospetto seguente restituisce gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per le localizzazioni L2 (art. 14 D.C.R. 59-10831), i parametri sono rispettati:

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA (L2 – FERMI)</b>			
<b>Localizzazione L2</b>	<b>Parametri</b>	<b>Parametri orientativi</b>	<b>Parametri effettivi scelti</b>
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y2	mt. 1.000	<b>mt. 1.000</b>
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y2	X2	3.500 residenti	<b>3.500 residenti</b>
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di	J2	mt. 1.500	<b>mt. 370</b>

cui al parametro Y2			
Dimensione minima e massima della localizzazione	H2	Min. mq 20.000 Max mq 90.000	<b>mq 45.600 circa</b>
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2	W2	mt. 2.000	<b>mt. 1.700 circa</b>
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 e da altra localizzazione L3 preesistente	D2	mt. 3.000	<b>mt. 3.800 circa</b>

7. Ai sensi delle Ulteriori disposizioni della D.C.R. 59-10831/06 le localizzazioni commerciali riconosciute in vigenza delle precedenti normative, sono automaticamente riclassificate come localizzazioni commerciali L2. Pertanto quelle sature sono congelate allo stato attuale, qualsiasi modifica dovrebbe essere fatta nel rispetto dei parametri della D.C.R. 59-10831. **La localizzazione L3 esistente denominata Certosa viene declassata ad L2 e congelata in quanto satura.**

### **Art. 36 - Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali**

1. **A1 addensamento commerciale del centro storico principale:** è riconosciuto in base al dettato del precedente articolo 34 e delimitato come si vede nella tavola relativa. Il suo perimetro coincide con quello del Centro storico.
2. **A3 addensamento commerciale urbano forte:** è riconosciuto in base al dettato del precedente articolo 34 e delimitato come si vede nella tavola relativa. Nel comune di Collegno si riconosce l'addensamento A3 denominato **XXIV Maggio** la cui tabella di compatibilità viene di seguito riportata:

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO</b>			
<b>Addensamento urbano forte (A3) XXIV Maggio</b>	<b>Parametro</b>	<u>Parametro orientativo</u>	<i>Parametro effettivo</i>
Mercato in area pedonale durante lo svolgimento del servizio. Numero minimo di banchi	N.3	N. 75	<i>N.212</i>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.3	mt. 500	<i>mt. 470</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.3	N. 40	<i>52 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.3	mt. 300	<i>mt. 120</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.3	mq. 1000	<i>mq. 2.957 circa</i>

L'ordine di grandezza dei parametri N.3, P.3, Q.3, ed F.3 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati.

E' facoltà dei comuni derogare con relazione motivata ai parametri N.3 ed F.3.

Tutti i parametri risultano pienamente soddisfatti.

3. **A4 addensamento commerciale urbano minore (o debole)**: è riconosciuto in base al dettato del precedente articolo 34 e delimitato come si vede nella tavola relativa.

Nel comune di Collegno si riconoscono 9 addensamenti A4, cioè:

- **Costa;**
- **Gramsci;**
- **Leumann;**
- **Paradiso Francia;**
- **Paradiso Montello;**
- **Paradiso Nord;**
- **Repubblica;**
- **Santa Maria;**
- **Togliatti.**

Di seguito si riportano le tabelle di compatibilità relative ad ogni addensamento

L'ordine di grandezza dei parametri P.4, Q.4, E.4, ed F.4 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quelli indicati.

E' facoltà dei comuni derogare con relazione motivata ai parametri Q.4 ed F.4.

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO (A4 - COSTA)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<u>Parametro</u>	<i>Parametro effettivo</i>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 750</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>31 es. vicinato/ 2 m. struttura</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 15</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 3.202</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO (A4 - GRAMSCI)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<u>Parametro</u>	<i>Parametro effettivo</i>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 300 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>23 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 20 circa</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.355</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO (A4 - LEUMANN)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<u>Parametro orientativo</u>	<i>Parametro effettivo</i>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 500 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>23 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 10</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.054</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO (A4-PARADISO FRANZIA)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<u>Parametro orientativo</u>	<i>Parametro effettivo</i>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 325 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>10 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 10</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 551</i>

I parametri sono soddisfatti tranne quello relativo al numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada (Q4).

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO(A4 PARADISO MONTELLO)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<u>Parametro orientativo</u>	<i>Parametro effettivo</i>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 420 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>19 es. vicinato/ 1 media struttura</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 30 circa</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.288</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO (A4 - PARADISO NORD)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<b><u>Parametro orientativo</u></b>	<b><i>Parametro effettivo</i></b>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 310 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>25 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 90 circa</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.426</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO (A4 - REPUBBLICA)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<b><u>Parametro orientativo</u></b>	<b><i>Parametro effettivo</i></b>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 410 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>14 es. vicinato/ 1 media struttura</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 80</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.947</i>

I parametri risultano soddisfatti tranne quello relativo al numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada (Q4).

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO(A4 – SANTA MARIA)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<b><u>Parametro orientativo</u></b>	<b><i>Parametro effettivo</i></b>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 570 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>14 es. vicinato/ 2 medie strutture</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 25</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.528</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

<b>COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO (A4 - TOGLIATTI)</b>			
<b>Addensamento urbano minore (A4)</b>	<b>Parametro</b>	<u>Parametro orientativo</u>	<i>Parametro effettivo</i>
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.4	mt. 250	<i>mt. 660 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>20 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 10 circa</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.043</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

### **Art. 37 - Insediamento degli esercizi commerciali**

1. Nel rispetto degli articoli contenuti nella Parte II della presente normativa, gli esercizi commerciali di media struttura potranno insediarsi negli *addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali*, purché l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento.

### **Art. 38- Compatibilità tipologico - funzionale dello sviluppo urbano del commercio**

1. Per ciascun addensamento commerciale urbano (A1, A3, A4) e per le localizzazioni L1 e L2 in ottemperanza ai criteri regionali, si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali.

L'Amministrazione comunale sulla base dei nuovi indirizzi regionali ha ritenuto opportuno recare alcune modifiche rispetto alla tabella regionale di riferimento.

La tabella, infatti, è stata modificata rispetto a quella regionale (art.17, D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006).

TIPI DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ)	A1	A3	A4									L1		L2			
		CENTRO STORICO	XXIV MAGGIO	COSTA	GRAMSCI	LEUMANN	PARADISO FRANCA	PARADISO MONTELLO	PARADISO NORD	REPUBBLICA	SANTA MARIA	TOGLIATTI	LEUMANN	PASTRENGO	FERMI	STAZION- S.S 24*	CERTOSA*	
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
MSAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
MSAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
MSAM3	901-1.800	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI1	SI1	SI1
MSAM4	1.801-2.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI1	SI1	SI1
MSE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE3	901-1.800	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI
MSE4	1.801-2.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	
MCC	251-2.500	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI
GSM1	2.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI
GSM2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE1	2.501-3.500	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI2	SI2	SI	SI	SI
GSE2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC1	fino a 6.000	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI2	SI2	SI	SI	SI
GCC2	6.001-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI3	SI3	SI3
GCC3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

1- solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

2- solo fino a mq. 3.000

3- solo fino a mq. 8.000

\* esistente ai sensi della D.C.R. 59-10831

La compatibilità funzionale di cui alla successiva tabella costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione della superficie di vendita, di trasferimento degli esercizi commerciali, di modificazione o aggiunta di settore merceologico, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 31, comma 2 e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

2. Ciascuna unità distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali compatibili con gli addensamenti, non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella tabella successiva.
3. Nelle aree a destinazione produttiva industriale ed artigianale è consentita la realizzazione di uno spaccio aziendale con superficie massima di vendita pari a 250 mq.

### **Art. 39 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali**

1. La nuova apertura di esercizi commerciali è soggetta:
  - a) **per gli esercizi di vicinato**: a comunicazione nel rispetto degli aspetti urbanistici di cui ai successivi articoli 43, 44 e fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale di cui al successivo articolo 46;
  - b) **per le medie o grandi strutture di vendita**: ad autorizzazione che è concessa nel rispetto degli articoli della presente normativa e dalle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.
2. Sarà possibile esercitare l'attività commerciale limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici.
3. Sono fatte salve le destinazioni d'uso, le superfici, la composizione ed il numero dei piani degli edifici ove è esistente un esercizio commerciale alla data di approvazione della presente normativa.
4. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale è disciplinato come segue:
  - a) **per gli esercizi di vicinato**: nell'ambito dello stesso comune è soggetto a comunicazione fatte salve le eventuali limitazioni previste al successivo articolo 47, in conformità agli aspetti urbanistici;
  - b) **per medie o grandi strutture di vendita**: nell'ambito dello stesso addensamento, è soggetto ad autorizzazione dovuta. In tutti gli altri casi è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale ubicato in un centro commerciale classico o sequenziale così come definito dal precedente articolo 29 o autorizzato ai sensi della L.426/71, al di fuori di esso non è mai consentito. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale ubicato in un centro commerciale classico o sequenziale, così come definito al precedente articolo 29 o autorizzato ai sensi della L.426/71, è soggetto ad autorizzazione dovuta nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente agli ambiti di insediamento commerciale, così come definiti nei precedenti articoli della presente normativa e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale non superi il 20% della superficie originaria



autorizzata o non rientri nel caso disciplinato dal successivo comma. Deve comunque essere verificato il fabbisogno di parcheggi di cui al successivo art. 42. In tutti gli altri casi è soggetto ad autorizzazione, che è rilasciata nel rispetto degli articoli della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

5. La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale che comporti il passaggio da una all'altra delle singole tipologie definite all'articolo 31, è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli articoli della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

Le altre variazioni della superficie di vendita, inferiori a 250 mq, e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, qualora non comportino il passaggio ad altra delle strutture definite all'articolo 31, sono soggette ad autorizzazione dovuta. Deve comunque essere verificato il fabbisogno di parcheggi di cui al successivo art. 41.

La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale che non comporti il passaggio ad altra tipologia di struttura distributiva, e non normata al precedente comma, è disciplinata come segue:

- a) **esercizi di vicinato**: sono soggette a semplice comunicazione tutte le variazioni di superficie di vendita;
- b) **medie strutture di vendita**: sono soggette ad autorizzazione dovuta nel caso di accorpamenti di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della L.426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui al successivo articolo 42.

Le autorizzazioni accorpate apportano ciascuna una superficie di vendita pari a quella che compare sull'autorizzazione. Nel caso in cui la superficie di vendita delle autorizzazioni accorpate sia inferiore a mq 250, essa è ampliabile fino a tale limite. Contestualmente, l'Amministrazione provvederà a revocare le autorizzazioni accorpate.

6. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico per:

- a) **esercizi di vicinato**: è soggetta a comunicazione fatte salve le eventuali limitazioni previste ai successivi articoli;
- b) **medie e grandi strutture di vendita**: è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle compatibilità di cui all'art. 40 della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

7. Le disposizioni relative al trasferimento di sede, alla variazione di superficie di vendita, alla modifica o aggiunta di settore merceologico, disciplinate dai precedenti commi, si applicano anche al complesso di esercizi commerciali che costituiscono un centro commerciale così come definito dal precedente articolo 29 o autorizzati ai sensi della L.426/71.

8. Le autorizzazioni per nuove aperture, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico per gli esercizi di media dimensione, sono rilasciate dal Comune nel rispetto delle norme del presente provvedimento con le procedure e nei tempi stabiliti in apposito provvedimento adottato ai sensi della legge regionale 28/99 e del D.Lgs.114/98.

9. Il Comune effettua il controllo sulle comunicazioni per quanto concerne:
- il rispetto delle prescrizioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana di cui al successivo art. 46;
  - la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per quanto riguarda il rispetto degli standard e degli altri aspetti urbanistici regolati dal presente provvedimento;
  - le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.
11. Le concessioni o autorizzazioni edilizie eventualmente necessarie per la realizzazione o modificazione dell'unità immobiliare entro cui l'esercizio commerciale è ubicato, sono rilasciate nei tempi previsti dalla L.R.56/77 s.m.i. e del presente provvedimento.
12. Per la programmazione della rete distributiva di cui all'articolo 6 del D.Lgs.114/98 e articolo 3 L.R.28/99, è fatto obbligo di dare comunicazione preventiva all'Amministrazione comunale della chiusura degli esercizi commerciali.

### **PARTE III**

## **COMPATIBILITÀ URBANISTICHE DELLO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO**

### **Art. 40 - Adeguamento del PRG e carattere della presente variante al PRG**

1. Ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006 la disciplina del settore commerciale è parte integrante della programmazione urbanistica.

### **Art. 41 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta**

1. Ferma restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, punto 3), L.R.56/77 dovrà verificarsi, altresì, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio, la dotazione del fabbisogno come definito dalla legge regionale sul commercio, secondo i criteri di seguito esplicitati.
2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella. Il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio è determinato moltiplicando il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio per il numero di posti parcheggio calcolati secondo i parametri della tabella. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
- a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
  - b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare unicamente lo standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, punto 3), L.R.56/77 (con le eccezioni e precisazioni contenute all'art. 36 delle presenti norme).

Tipi di strutture distributive	Sup. di vendita (mq) (S)	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)
<b>M-SAM 2</b>	401-900	$N = 35+0,05 (S-400)$
<b>M-SAM 3</b>	901-1.800	$N = 60+0,10(S-900)$
<b>M-SAM 4</b>	oltre 1.800	$N = 140+0,15(S-1.800)$
<b>G-SM 1</b>	FINO A 4.500	$N = 245+0,20 (S-2500)$ (**)
<b>M-SE 2-3-4</b>	401-2.500	$N = 0,045 S$
<b>G-SE 1-2-3-4</b>	DA 2501 A OLTRE 6.000	$N = 40+0,08(S-900)$
<b>M-CC</b>	251-2.500	$NCC = N+N'$ (***)
<b>G-CC 1-2</b>	FINO A 12.000	$NCC = (N+N') \times 1,5$ (***)

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle Medie e Grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N<sup>1</sup> è uguale a  $0,12 \times S^1$ , dove S<sup>1</sup> è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel Centro Commerciale.

- Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto parcheggio ogni 20 mq.
- Per le nuove aperture, gli ampliamenti e i trasferimenti di esercizi commerciali, dovrà verificarsi la dotazione del fabbisogno secondo i criteri di cui al comma 2.
- Negli addensamenti il reperimento dello standard e del fabbisogno a parcheggi è consentito entro una distanza di 200 m dall'esercizio commerciale; i parcheggi possono essere a raso e/o interrati o reperiati attraverso apposite convenzioni con l'Amministrazione comunale per la realizzazione di parcheggi su aree pubbliche.

#### **Art. 42 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali**

- Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs.114/98.

### **Art. 43 - Regolamentazione delle aree di sosta**

1. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 15 della D.C.R. 59-10831/2006 e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato.
2. Nel centro abitato, e in specifico nell'addensamento commerciale A1, l'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore di riposo notturno.

### **Art. 44 - Verifiche dell'impatto sulla viabilità**

1. Ai sensi dell'art. 26 comma 3 bis della D.C.R. 59-10831/2006, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla **valutazione di impatto sulla viabilità**, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (A5) e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2), mentre negli addensamenti commerciali A1, A2, A3, A4 e nelle localizzazioni L1 la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

Nel comune di Collegno non sono stati individuati addensamenti A5, mentre si riconosce 1 localizzazione L2 (Fermi) e vengono recepite altre 2 localizzazioni, (L3 Certosa e L2 Stazionetta S.S. 24) già autorizzate dalla Regione.

**Quindi le verifiche di impatto sulla viabilità sono previste soltanto per la ridefinizione della localizzazione L2 vicino alla statale 24 Stazionetta e per il nuovo riconoscimento della L2 Fermi.** Tale studio dovrà essere redatto secondo quanto prescritto all'art. 26 punto 3 ter, e ai commi seguenti, della D.C.R. 59-10831/2006. Per quanto riguarda, invece, la localizzazione Certosa è congelata allo stato attuale essendo saturata (riconosciuta come L3 ora declassata ad L2).

2. **Prima di qualsiasi intervento, le localizzazioni L2 sopra citate (Stazionetta S.S. 24 e Fermi) dovranno essere oggetto di un Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.)** approvato dal comune, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità e procedimenti indicato all'art. 14, comma 4, punto b), D.C.R. 59-10831/2006, contenente apposita valutazione di normativa e ai sensi dell'articolo 20 delle L.R. 40/1998 e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti. La convenzione relativa allo strumento urbanistico esecutivo non può regolamentare la presenza delle differenti tipologie di strutture distributive nei singoli edifici previsti tranne nel caso in cui ciò sia adeguatamente motivato in base a quanto previsto dalla L. 287/1990, e dagli atti assunti dai comuni in applicazione dell'art. 27, comma 3, D.C.R. 59-10831/2006 per i casi in esso previsti. L'approvazione del PUC da parte del comune è condizione pregiudizievole al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire.

#### **Art. 45 - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali**

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale ai sensi dell'articolo 18 dei criteri regionali anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni.
2. Nell'ambito di queste finalità può essere prevista la tipologia di intervento dei *Programmi di qualificazione urbana* (PQU) delle aree di addensamento commerciale.

#### **Art. 46 - Priorità nel rilascio delle autorizzazioni commerciali**

1. La nuova apertura e il trasferimento di sede delle medie strutture di vendita è disciplinato al precedente articolo 39. In caso di domande concorrenti e che si escludono a vicenda, presentate nello stesso giorno, verrà attribuita priorità a quelle domande che propongano e contribuiscano alla realizzazione degli spazi pubblici (aree di sosta e viabilità) e che comportino accorpamento o anche solo trasferimento di autorizzazioni con superficie di vendita superiore a mq 400 rilasciate ai sensi della L. 426/71, operanti nel Comune e ubicate:
  - in ambiti non riconosciuti come addensamenti e localizzazioni di tipo A1, A3, A4, L1 e L2;
  - in aree o edifici non idonei sotto il profilo dell'accessibilità, anche posti all'interno degli addensamenti precedentemente indicati. La non idoneità è dimostrata qualora le aree e gli edifici non rispettino gli standard minimi di parcheggio così come previsto dall'articolo 41 e non sia possibile alcun intervento per l'adeguamento.

#### **Art. 47 - Efficacia e validità delle autorizzazioni**

1. L'apertura al pubblico delle medie strutture di vendita, conseguente al rilascio dell'autorizzazione per attivazione, ampliamento, variazione o aggiunta di settore merceologico deve avvenire, pena la revoca del titolo, entro i termini previsti dall'articolo 22, comma 4 del D.Lgs.114/98 salvo proroga fino ad un massimo di anni due per le medie strutture di vendita per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato.
2. I termini di cui al precedente comma, vengono sospesi in pendenza di procedimento giudiziario fino alla notifica alle parti della relativa sentenza passata in giudicato. Nello stesso periodo è ugualmente sospeso il procedimento amministrativo di attivazione dell'autorizzazione.
3. Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali reparti a terzi, purché in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs.114/98 perché li gestiscano in proprio, previa la comunicazione all'Amministrazione, per la durata contrattualmente convenuta.

4. Il divieto di esercitare, congiuntamente nello stesso locale, l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio previsto dall'articolo 26, comma 2 del D.Lgs. 114/98, non opera per la vendita di:
- a. macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - b. materiale elettrico;
  - c. colori vernici e carte da parati;
  - d. ferramenta ed utensileria;
  - e. articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
  - f. articoli da riscaldamento;
  - g. strumenti scientifici e di misura;
  - h. macchine per uffici e relativi accessori, compreso il materiale informatico;
  - i. auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - j. combustibili;
  - k. materiali per l'edilizia;
  - l. legnami.

#### **Art. 48 - Revoca delle autorizzazioni**

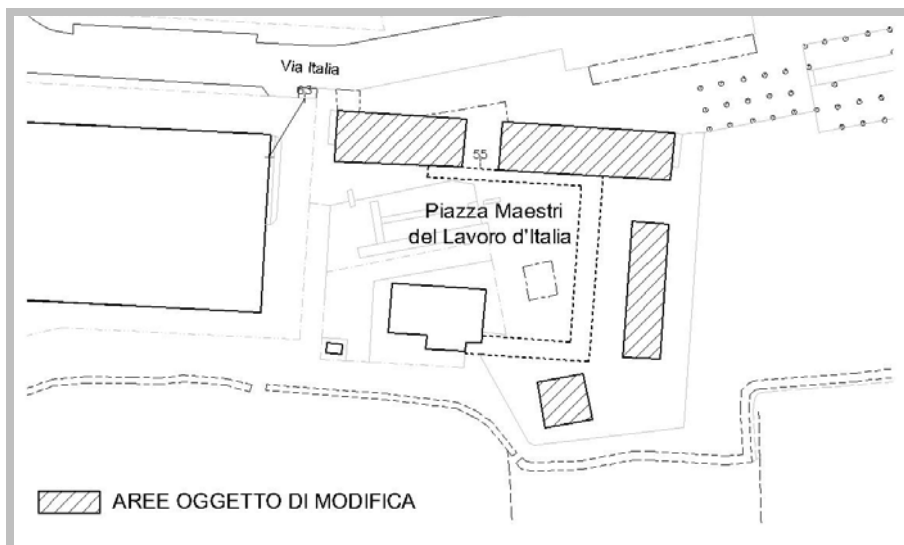
1. Le autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciale in sede fissa sono revocate qualora non siano rispettate:
  - a. le norme contenute nella presente disciplina;
  - b. le norme contenute nei regolamenti locali di polizia municipale e di igiene e sanità;
  - c. le indicazioni normative e cartografiche del PRG, fatte salve le condizioni specifiche disciplinate nei precedenti articoli;
  - d. ogni altra prescrizione pertinente le autorizzazioni contenuta in dispositivi legislativi sovraordinati.
2. La revoca dell'autorizzazione per l'esercizio delle attività commerciali, nel rispetto del contenuto dell'articolo 6 della L.R.28/99, comporta la chiusura dell'esercizio, l'annullamento della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione regionale di cui alla L.R.56/77 e s.m.i. laddove rilasciata.
3. Le indicazioni del presente articolo si applicano per tutte le tipologie di esercizi commerciali.

## VARIANTI URBANISTICHE INTRODOTTE ATTRAVERSO LE PROCEDURE DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 133/2008.

### Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2009

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 18/12/2008)

- **piazza Maestri del Lavoro n. 55 (già via Italia n. 51-53-55-61)**  
Immobili individuati in Catasto al F. 3 p. 910 subalterni 2-3-4-5

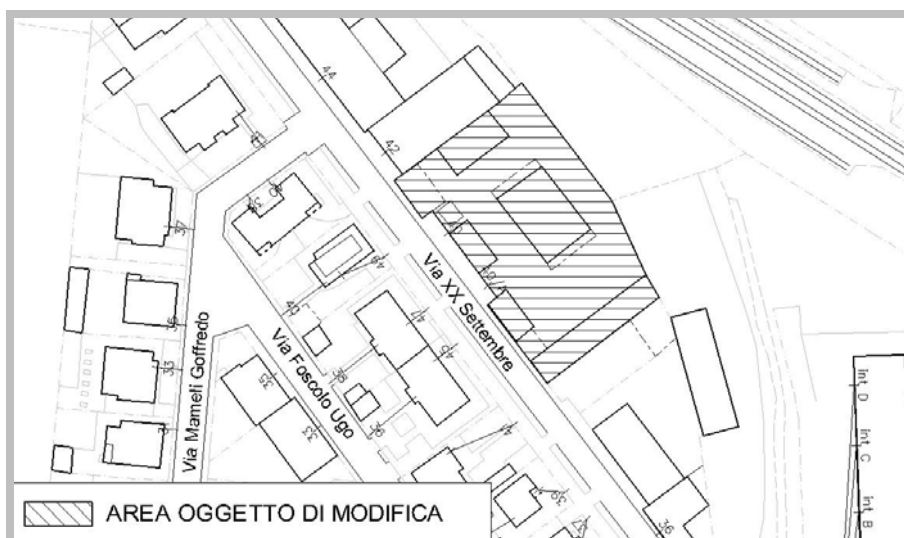


Luogo di progetto: Il Piano degli Insediamenti Produttivi

Destinazione urbanistica di P.R.G.C. precedente alla valorizzazione: "i servizi del PIP".

Destinazione urbanistica introdotta con la variante: "terziario".

- **via XX Settembre n. 40**  
Immobili individuati in Catasto al Foglio 8 p.1049 parte, p.3774 parte (già particelle 438, 439, 440, 441, 442, 448, 1049).



Luogo di progetto: Santa Maria – Regina Margherita

Ambito normativo di P.R.G.C. precedente alla valorizzazione: "i servizi".

Ambito normativo introdotto con la variante: "case e lavoro".

## Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2010

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 152 del 16/12/2009)

- **via Martiri XXX Aprile n. 75 – 77 (Villa Guaita)**

Immobili individuati in Catasto al F. 5 p. 458 subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (già p. 247 sub. 1-2, p. 56, p. 246 sub. 1-2-3, p. 198 sub. 4, p.248 sub 1-2)



Luogo di progetto: Il centro storico

Ambito normativo di P.R.G.C. precedente alla valorizzazione: “i servizi”.

Ambito normativo introdotto con la variante: “le case e e le corti del centro storico”.

- **via della Varda n. 3 – 5 – 7 – 11 – 13 – 15 – 17**

Immobili individuati in Catasto al F. 8 p. 3370 subalterni 6-7-8-9-10



Luogo di progetto: Il centro storico

Ambito normativo di P.R.G.C.: “gli impianti tecnologici”

Per quanto riguarda gli edifici destinati ad attività di servizio al cimitero viene introdotta la seguente specificazione: “negli edifici destinati ad attività di servizio al cimitero sono ammesse le attività terziario commerciali e artigianali, compatibili con il carattere ed il decoro del luogo. Tali attività saranno definite ed individuate con specifico provvedimento della Giunta Comunale”.