



PROVINCIA DI TORINO

Settore Pianificazione Territoriale - Ambiente - Edilizia

VARIANTE N.8, PARZIALE, AL PRGC

(ex art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Collegno, Luglio 2007

**Il Dirigente di Settore
(Arch. Lorenzo DE CRISTOFARO)**

**Il Segretario Generale
(Dott. Angelo TOMARCHIO)**

**Il Sindaco
(Silvana ACCOSSATO)**

**Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla
Progettazione e redazione della Variante n. 8:**

Coordinatore e Responsabile del Procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro
Responsabili Tecnici: Geom. Roberto Barozzi, Arch. Chiara Michelacci
Supporto Giuridico Amministrativo: Francesco Scarciglia
Collaboratore Tecnico e disegnatore: Geom. Luca Pia

Contributi tecnici specialisitici in materia di disciplina commerciale: AREA s.n.c. – Via Varallo 28/A – 10153 Torino –
Referenti Arch. Franco Prizzon, Arch. Sabrina Pelassa

SOMMARIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1 Descrizione della variante
- 1a Premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti
- 1b Contenuti e motivazioni generali
- 1c Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali
- 1d Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000

- 2 Elenco puntuale delle modifiche
- 2a Norme tecniche di attuazione
- 2b Elaborati cartografici

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

- 1 Modifiche alle norme tecniche di attuazione – *Norme generali*
- 2 Modifiche cartografiche

pagina non scritta

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

pagina non scritta

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1a – premessa – dati P.R.G.C. vigente e Varianti precedenti

Il Comune di Collegno:

- è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R.P. n. 10-9436 del 26.05.2003;
- con deliberazione del C.C. n. 92 del 18.09.2003 e successiva n. 93 del 18.09.2003 ha apportato alcune correzioni alle Norme Tecniche di Attuazione ed ha preso atto delle modifiche apportate “ex officio” dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 10-9436 del 26.05.2003, mediante la procedura dell’art. 17, comma 8, della L.r. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 7 del 25/02/2004 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n.1 al P.R.G.C., relativo a modifiche della viabilità, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i ;
- con deliberazione del C.C. n. 45 del 21/04/2004 ha approvato la variante urbanistica inerente lo spostamento dell’area camper in corso Pastrengo ai sensi dell’art.17 commi 8 e 9 della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione del C.C. n. 47 del 23/03/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 2 al P.R.G.C., relativo alla modifiche delle norme tecniche di attuazione, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i .
- con deliberazione del C.C. n. 136 del 27/10/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 3 al P.R.G.C., relativo all’individuazione di impianto tecnologico in ambito normativo “Il Parco Agronaturale della Dora” connesso alla rifunzionalizzazione della centrale idroelettrica “Salto 3”, mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i .
- con deliberazione del C.C. n. 158 del 15/12/2005 ha approvato il progetto definitivo di variante parziale n. 4 al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.
- con deliberazioni C.C. rispettivamente n. 5 del 19/01/2006 e n. 24 del 28/02/2006, ha assunto la Variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive per l’insediamento di una Grande Struttura di Vendita in zona “Cascina Canonica”;
- con deliberazione C.C. n. 90 del 31/07/2006 ha adottato il progetto preliminare del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “Area ELBI” con contestuale variante n. 6, strutturale al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 40, comma 6, della L.r. 56/77 e s.m.i.;
- con deliberazione C.C. n. 111 del 09/11/2006 ha approvato il progetto definitivo di variante n. 5, parziale, al P.R.G.C., mediante la procedura dell’art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i.;

- con deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 ha preso atto del verbale della conferenza di servizi del 12/09/2006 ed ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., connessa al procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive – Società SAIT Abrasivi – per la ridefinizione del comparto di intervento facente parte dell'area di riordino e completamento infrastrutturale del P.I.P.;
- con deliberazione C.C. n° 127 del 20/12/2006 ha approvato il progetto definitivo di variante n° 7, parziale, relativa al recepimento del progetto provinciale per la nuova viabilità di collegamento "v.le Certosa - Ponte sulla Dora - tangenziale" e riassetto del comparto della grande struttura di vendita in zona Cascina Canonica;
- con deliberazione C.C. n° 44 del 26/04/2007 ha adottato il progetto preliminare di variante n° 8, parziale, relativa a “Indirizzi generali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa ai sensi del D.Lgs. 114/1998 - Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 29, comma 3, dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i.”.

1b – Contenuti e motivazioni generali

Il Comune di Collegno è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.P. n° 10 - 9436 del 26.05.2003 (pubblicato sul B.U.R. n° 23 del 05.06.2003), e successive varianti.

Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, recante la "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15 marzo 1997, n.59" ha stabilito i principi e le norme generali sull'esercizio delle attività commerciali disponendo che le Regioni provvedano ad armonizzare e ad adeguare la propria normativa di riferimento ai suddetti principi.

La Regione Piemonte, in attuazione del precitato D.Lgs. 114 del 1998, con legge 12 novembre 1999, n.28, ha definito le norme di indirizzo generale per l'insediamento delle attività commerciali e i criteri di programmazione urbanistica, al fine della promozione della competitività del sistema commerciale piemontese e della razionalizzazione della rete commerciale, anche in relazione alla tutela dei consumatori, del contenimento dei prezzi e dell'efficienza della distribuzione.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, della citata L.R. 28 del 1999 i Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi agli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e ai criteri di programmazione urbanistica disciplinati all'art. 3 della stessa legge.

Con deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414, recante *Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica in attuazione del D.Lgs. 114 del 1998*, sono stati approvati in fase di prima applicazione detti indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione dell'art. 6 del citato D.Lgs. 114 del 1998.

Successivamente, la Regione Piemonte ha emanato la deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831, recante "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114), come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale n. 347-42514 del 23 dicembre 2003".

In base al combinato disposto degli artt. 29, comma 3, e 31 della Deliberazione Regionale sopra citata, i Comuni sono tenuti, entro centottanta giorni dalla sua entrata in vigore, ad approvare, secondo il seguente ordine:

- I criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D. Lgs. 114/1998 ed all'art. 4, comma 1, della Legge Regionale sul commercio;
- L'adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all'art. 6, comma 5, del D. Lgs. 114/1998 in variante al P.R.G.C.;
- Il Regolamento di Polizia Locale e annonaria ai sensi dell'art 6, comma 5, del D. Lgs. 114/1998;
- Le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 8, comma 4, del D. Lgs. 114/1998 e dell'art. 4 della Legge Regionale sul commercio;

Il Comune di Collegno, in ottemperanza al primo punto dell'elenco di cui sopra, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28.03.2007 ha approvato il documento recante "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".

Ciò fatto, in ottemperanza al secondo punto dell'elenco citato, si è altresì provveduto al recepimento dei Criteri di cui sopra negli elaborati di P.R.G.C., ed in particolare:

- adeguamento della tavola 14.1 “Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel P.R.G.C.”, in cui vanno inserite le nuove zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni);
- inserimento, all'interno della sezione Norme Generali delle N.T.A. di P.R.G.C., di un capitolo recante *Norme di attuazione relative ai “Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale”*.

In seguito agli adempimenti citati, è pervenuto un parere della Regione Piemonte – Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali, in data 26.04.2007, prot. 4328/17.1, relativo ai “*Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale*”.

Dal parziale accoglimento di tale parere si è pervenuti alla modifica dei *Criteri* citati, secondo le modalità descritte nel documento di controdeduzioni redatto dal professionista incaricato, Arch. Franco PRIZZON. In sostanza, relativamente alle localizzazioni L1, riconoscendo la validità del principio che sottende l'osservazione regionale (omogeneità nel trattamento delle potenzialità di sviluppo e concorrenza), si è provveduto ad uniformare i criteri di compatibilità.

Inoltre, si condivide il rilievo secondo il quale la compatibilità delle localizzazioni L2 deve essere applicabile anche per la L2 “Certosa” che, seppur ritenuta dal Comune “esaurita”, può essere oggetto di presentazione di istanze di eventuali ampliamenti, variazioni di superficie e di settore merceologico, nonché di eventuali nuove autorizzazioni in luogo di quelle rilasciate. Si riconosce dunque l'opportunità che la localizzazione in questione, pur considerandosi ormai esaurita, debba comunque avere, non in forma sottintesa ma esplicita in tabella, regole che ne gestiscano eventuali modifiche future.

Si è pertanto provveduto ad integrare la tabella di compatibilità complessiva, attribuendo alla localizzazione L2 “Certosa” le norme previste dalla DCR per le localizzazioni L2 (così come è per le altre localizzazioni L2).

Conseguentemente, le modifiche descritte (riconducibili in sintesi all'aggiornamento della tabella di compatibilità dello sviluppo) devono essere recepite nel presente progetto definitivo di Variante al P.R.G.C., come peraltro suggerito dall'osservazione al progetto preliminare – presentata nei termini di legge (01.06.2007 / 15.06.2007) – redatta nell'ambito del Settore Pianificazione Territoriale-Ambiente-Edilità di questo Comune.

Inoltre, nel periodo di osservazioni al progetto preliminare di Variante urbanistica, sono pervenute altre due osservazioni:

- Prot. 30926 del 15.06.2007 a firma di Vito Andriano, legale rappresentante della Ditta FACET 1946 S.p.A.
- Prot. 30932 del 15.06.2007 a firma dell'ing. Roberto Leumann, presidente della ditta N. LEUMANN S.p.A.

Le osservazioni di cui sopra riguardavano entrambe la localizzazione L1 “Leumann”, ridotta dai nuovi *Criteri* approvati, della quale chiedevano il ripristino allo stato precedente.

Nella seconda osservazione in elenco, veniva inoltre fatto rilevare che, nella tabella di compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo del commercio, erano state introdotte modifiche rispetto alle indicazioni dettate dalla normativa regionale in materia di commercio, e che in particolare venivano interdette le tipologie M-SAM1 e M-CC. Date le premesse citate, si richiedeva di riconsiderare tali scelte, reinserendo tali tipologie commerciali fra quelle ammissibili.

Tali osservazioni sono state ritenute non accoglibili, in quanto la risagomatura della L1 "Leumann" operata dai nuovi *Criteri* approvati è dovuta al limite, imposto dalla nuova normativa commerciale regionale, di 25.000 mq per le localizzazioni L1. A partire dalla motivazione suesposta, si è ritenuto opportuno mantenere il "naturale" appoggio sull'asse di corso Francia e ridefinire il perimetro – per criterio di equità di trattamento – in maniera omogenea rispetto alle proprietà complessivamente ricadenti nell'area in esame.

In particolare, in assenza di proposte specifiche e circostanziate di carattere commerciale, l'Amministrazione al momento non ha elementi per modificare la perimetrazione della L1 "Leumann" già assunta.

In merito all'esclusione delle tipologie M-SAM1 e M-CC da quelle ammissibili nella tabella di compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo del commercio, si è precisato che tale scostamento dagli indirizzi regionali, ammesso dalla normativa vigente in materia di commercio, è stato frutto di una scelta, operata dall'Amministrazione comunale in seno alla programmazione del commercio sul proprio territorio, ribadita sede di controdeduzioni.

Pertanto la localizzazione di cui sopra in sede di progetto definitivo non risulta modificata rispetto al preliminare (per maggiori dettagli circa le osservazioni e le relative controdeduzioni, cfr. il documento allegato).

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 31.07.2006 è stato adottato il progetto preliminare del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Elbi" e contestuale Variante n. 6, strutturale, al P.R.G.C. mediante la procedura dell'art. 40, comma 6, della L.r. 56/77 e s.m.i., all'interno del quale è stata prevista - anche se non formalmente inserita - la localizzazione L2 "Fermi" connessa al previsto assetto commerciale dell'area.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28.03.2007 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Elbi" e contestuale Variante n. 6, strutturale, al P.R.G.C., ed attualmente è in corso la redazione del progetto definitivo. In tale progetto definitivo, anche a seguito dell'avvenuta approvazione dei criteri di cui alla citata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28.03.2007, potrà essere formalmente riportata la localizzazione L2 "Fermi".

In sede di adeguamento del P.R.G.C. oggetto della presente Variante urbanistica, nelle more di approvazione della Variante n. 6, la predetta L2 "Fermi" viene necessariamente inserita sulla base del Piano vigente, evidentemente non ancora aggiornato con le previsioni del Piano Particolareggiato "Area Elbi", precisando che tale localizzazione risulta comunque compatibile con le attuali destinazioni di P.R.G.C. (*luoghi del lavoro*), che ammettono il commercio al dettaglio.

Passando a descrivere nel dettaglio i contenuti della presente variante, si è scelto di inserire, al fondo della sezione Norme Generali delle N.T.A. di P.R.G.C., un capitolo apposito recante *Norme di Attuazione dei Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale*. I contenuti di tale capitolo sono quelli della documentazione approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28/03/2007 relativa a *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*

Ciò per consentire una migliore leggibilità della norma, senza dover frammentare le prescrizioni di carattere commerciale negli articoli delle N.T.A.. Questi ultimi sono pertanto stati snelliti, limitandosi ad un generale riferimento alle Norme (di nuovo inserimento) per le zone di insediamento commerciale.

Con l'occasione, si è proceduto a revisionare (dal semplice adeguamento allo stralcio completo) una serie di disposizioni in materia commerciale, "annegate" nelle N.T.A. del P.R.G.C., che entrano in concorrenza con la normativa di settore, a cui pare invece opportuno far riferimento diretto.

Per quanto riguarda gli elaborati grafici, innanzi tutto va precisato che, a differenza della prassi normalmente adottata per il progetto preliminare delle varianti parziali (inserimento di stralci delle tavole modificate), in questa sede si è scelto di allegare le tavole intere, in quanto i contenuti dell'adeguamento commerciale si estendono all'intero territorio comunale.

Nello specifico, l'unica tavola modificata è la 14.1 – "Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel P.R.G.C. - scala 1: 6.000", sulla quale vengono riportati gli addensamenti e le localizzazioni individuati dal nuovo adeguamento commerciale, approvato con la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28/03/2007.

La tavola 14.2 – "Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale" su carta tecnica comunale, formalmente già esclusa dalla lista degli elaborati ufficiali di P.R.G.C., si considera a tutti gli effetti sostituita dalla tavola riassuntiva in scala 1:10.000, allegata all'adeguamento commerciale di cui sopra.

1c – Verifica del rispetto dei requisiti delle varianti parziali

La variante in oggetto si configura di carattere parziale, in quanto:

- 1) individua previsioni tecniche e normative di rilevanza esclusivamente comunale;
- 2) non è in contrasto con la pianificazione sovracomunale;
- 3) non presenta i caratteri di cui ai comma 4 e 6 dell'art. 17 della legge regionale 56/77.
Non vengono inoltre modificati i servizi ex art. 21 afferenti alla residenza, pertanto non si procede alla verifica analitica.

1d – Valutazione di compatibilità acustica ex art. 5 L.R. 52/2000

Per quanto attiene l'aspetto legato alle disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico, si evidenzia che lo stesso è regolamentato dalle legge quadro 26 ottobre 1995 n. 447 e dalla successiva legge regionale 20 ottobre 2000 n. 52.

Il comune di Collegno, in applicazione delle predette disposizioni, con Deliberazione del C. C. n. 75 del 26/05/2005 ha adottato la Classificazione acustica definitiva del territorio.

In ogni caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della citata legge regionale n. 52, risulta che ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica.

In particolare, le modifiche contenute nella presente variante non modificano l'assetto della zonizzazione acustica, in quanto non si determinano variazioni delle tipologie insediative ammesse, bensì ci si limita ad individuare addensamenti e localizzazioni commerciali insediabili nel territorio comunale.

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Norme tecniche di attuazione – Norme generali

Indice

Inserimento della sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa

Art. 7 – Destinazioni d’uso

Modifica dei riferimenti normativi per la disciplina commerciale a livello regionale e comunale;
Riferimento alla sezione (posta al fondo delle Norme Generali) recante *Norme di Attuazione dei Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale*.

Art. 8 – Ambiti normativi

Modifica dei riferimenti normativi per la disciplina commerciale a livello regionale e comunale;
Riferimento alla sezione (posta al fondo delle Norme Generali) recante *Norme di Attuazione dei Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale*.

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

Modifica dei riferimenti normativi per la disciplina commerciale a livello regionale e comunale;
Rimando, per definizione di Superficie di vendita (Sv) e Superficie di vendita annessa ad attività produttiva (Svp), all’apposita sezione recante *Norme di Attuazione dei Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale*.

Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

Modifica dei riferimenti normativi per la disciplina commerciale a livello regionale e comunale;
Revisione della definizione di fabbisogno di parcheggi per il commercio al dettaglio in sede fissa;
Stralcio della tabella relativa agli standard a parcheggio e rimando alla sezione (posta al fondo delle Norme Generali) recante *Norme di Attuazione dei Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale*.

2b) Elaborati cartografici

Modifica dei seguenti elaborati cartografici:

Tav. n. 14.1

Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC.

Scala 1:6.000

pagina non scritta

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

pagina non scritta

1 – Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

1 – Modifiche alle Norme Generali

(sono ~~barrate~~ le elisioni ed evidenziate le aggiunte)

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>		XIV
Art. 10	<u>Tipi di intervento</u>		XVII
Art. 10.1	<u>Interventi una tantum</u>		XVIII
Art. 10.2	<u>Mutamento di destinazione d’uso</u>		XIX
Art. 11	<u>Modalità di intervento</u>		XIX
Art. 12	<u>Dimensionamento e cessione delle aree a servizi</u>		XX
Art. 13	<u>Fasce di rispetto</u>		XXII
Art.13.1	<u>Fasce di rispetto stradale</u>		XXII
Art.13.2	<u>Fasce di rispetto linea ferroviaria</u>		XXII
Art.13.3	<u>Fasce di rispetto aereoportuali</u>		XXIII
Art.13.4	<u>Fascia di rispetto dei corsi d’acqua</u>		XXIII
Art.13.5	<u>Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile</u>		XXIV
Art.13.6	<u>Fasce di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica</u>		XXIV
Art.13.7	<u>Fasce di rispetto cimiteriale</u>		XXIV
Art.13.8	<u>Fasce di protezione antinquinamento</u>		XXIV
Art.13.9	<u>Fasce di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque</u>		XXV
Art.13.10	<u>Fasce di rispetto della Linea Metropolitana</u>		XXV
Art. 14	<u>Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione</u>		XXV
Art. 14.1	<u>Limitazione delle emissioni nell’aria, nell’acqua e nel terreno</u>		XXV
Art. 14.2	<u>Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante</u>		XXVI
Art. 14.3	<u>Disposizioni concernenti la qualità ambientale e le procedure di valutazione</u>		XXVI
Art. 14.4	<u>Impianti di radiotelefonìa mobile</u>		XXVI

Art. 14.5	<u>Norme Geologico Tecniche</u>		XXVI
Art. 14.5.1	<u>- Classe I - Aree idonee all'utilizzo urbanistico</u>		XXVI
Art. 14.5.2	<u>- Classe II - Aree idonee ad un utilizzo urbanistico condizionato</u>		XXVII
Art. 14.5.3	<u>- Classe III - Aree non idonee all'utilizzo urbanistico</u>		XXVIII
Art. 14.5.4	<u>- Prescrizioni a carattere generale</u>		XXVIII
Art. 15	<u>Edifici e aree vincolate</u>		XXXIV
Art. 16	<u>Ritrovamenti e scoperte archeologiche</u>		XXXIV
Art.17	<u>Edilizia residenziale pubblica</u>		XXXIV
Art. 18	<u>Rapporto con il regolamento edilizio</u>		XXXV
Art.19	<u>Delimitazione del centro abitato</u>	pag.	XXXV
Art. 20	<u>Nuova viabilità</u>		XXXV
Art. 21	<u>Progettazione strategica</u>		XXXV
Art. 21.a	<u>Piano Particolareggiato – progetti di fattibilità</u>		XXXV
Art. 21.b	<u>Concorso di progettazione</u>		XXXVI
Art. 22	<u>Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Comunale</u>		XXXVI
Art. 23	<u>Disposizioni finali</u>		XXXVII
Art. 24	<u>Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano</u>		XXXVII

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

Parte I – Indicazioni generali

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

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

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

Parte III – Compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio

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

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. 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.

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 dal Piano del Commercio: alla sezione "Norme per le zone di insediamento commerciale in sede fissa".

~~Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, l'offerta commerciale in base all'art.7 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. 29/10/1999 n.563 13414 è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale; essa è articolata come segue: offerta alimentare (settore merceologico alimentare), offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare), offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).~~

Vale inoltre la seguente classificazione:

~~Esercizi di vicinato: Esercizi commerciali aventi superfici di vendita fino a 250 mq~~

~~Medie strutture di vendita: Esercizi commerciali aventi superficie di vendita da 251 mq fino a 2500.~~

~~Grandi strutture di vendita: Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq~~

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

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.

Gli impianti tecnologici:

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. 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 cinque 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 cinque 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 otto 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 otto, 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 aggetti** 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 ~~deliberazione consiliare~~ "Adeguamento P.R.G.C. ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998, Legge regionale n. 28/1999, Delibera Regione Piemonte n. 563-13414 del 29.10.1999, agli indirizzi generali ed ai criteri

~~di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.~~²²
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 smi, 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.

- **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 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 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 annesse (tettoie, vani tecnici, autorimesse fuoriterra, strutture di copertura anche a carattere stagionale)

Rapporto di copertura (Rc = Sc/Sf)

Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) 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 $Sc = Sf \times Rc$

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 interrato 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 interrato 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.

~~Quale elemento di riferimento, per gli esercizi commerciali al dettaglio la Slp è così valutata:~~

- ~~-Esercizi di vicinato : Slp mediamente uguale alla Sv maggiorata del 20%~~
- ~~-Medie strutture di vendita: Slp mediamente uguale alla Sv maggiorata del 30%~~
- ~~-Grandi strutture di vendita: Slp mediamente uguale alla Sv maggiorata del 50%~~

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 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 1.500 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;
- Stazioni di rifornimento: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 800 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.000 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;
- Chioschi: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 400 mq, massimo 20 mq – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 500 mq, massimo 20 mq – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp 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)

~~La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle casse, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita e quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, , nonché la superficie espositiva. La superficie~~

~~di vendita e quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici, ai servizi ed all'esposizione concorrono a costituire la superficie lorda di pavimento.~~

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)

~~In conformità a quanto disposto dal comma 5, art.5 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. 29/10/1999 n.563/13414, la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile, nel quale avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e cioè non superiore a mq.250 di superficie di vendita ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..~~

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 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 $S_{Ip} = S_f \times If$

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 a specificare l'altezza massima degli edifici per ciascun ambito normativo:

case basse: 10 m

case e lavoro: 10 m

palazzine: 16 m

case su strada: 16 m

case alte : 25 m

case alte su strada : 25 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.

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, finestrature nonché 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 può 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 così 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, purché risultino dimensionalmente limitati in base alle rispettive finalità di tipo igienico e/o funzionale. Per quanto riguarda gli abbaini, tale limite, è 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

OMISSIS

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.

Alfine 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.

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. 25 della D.C.R. 29/10/99 n. 563-13414.~~ **all'art. 41 delle presenti norme.** Nel caso di esercizi esistenti o di nuove autorizzazioni commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq ~~se alimentari e a 900 mq se extralimentari~~ 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 il commercio **gli esercizi** di vicinato ubicate 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.

Per quanto riguarda le zone di insediamento commerciale come riconosciute nell'adeguamento alla L.R. 28/99 con Deliberazione del C.C. n. 148 del 8.11.2000, si riporta qui di seguito la tabella relativa agli standard a parcheggio:

A3 XXIV MAGGIO							
	Tipologie	DISMISSIONE SERVIZI ART. 21 SLP	PARCH. PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICATI ART.21 VERIFICATO	PARCHEGGI PUBBLICATI ART.21 MONETIZ	PARCHEGGI PUBBLICATI DGR	PARCH. PRIVATO L. 122/90 (nuova costruz./ampliam)
VIC	<150	80% SLP	50%	100%	0%	0%	SI
VIC	151-250	80% SLP	50%	50%	50%	0%	SI
MS	251-400	80%	50%			0%	SI
MS	400-2500	100%	70%			SI	SI
GS	>2500	100%	70%			SI+20%	SI

A4 (Togliatti; Repubblica; Parad. Nord; S. Maria; Pard. Francia; Parad. Montello; Costa; Leumann; Gramsci)							
	Tipologie	DISMISSIONE SERVIZI ART. 21	PARCH. PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICATI ART.21 VERIFICATO	PARCHEGGI PUBBLICATI ART.21 MONETIZ	PARCHEGGI PUBBLICATI DGR	PARCH. PRIVATO L. 122/89
VIC	<150	80% SLP	50%	100%	0%	0%	SI
VIC	151-250	80% SLP	50%	50%	50%	0%	SI
MS	251-	80%	50%	0%	0%	0%	SI

	400						
MS	400-2500	80%	50%	0%	0%	SI	SI
GS	assenti						

L1 (Leumann 1; Gramsci1; Gramsci2; De Amicis; Leopardi 1)							
	Tipologie	DISMISSIONE SERVIZI ART. 21	PARCH. PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICATI ART.21 VERIFICATO	PARCHEGGI PUBBLICATI ART.21 MONETIZZATI	PARCH. PUBBLICATI DCR	PARCH. PRIVATO L.122/89
VIG	< 150	100%	50%	100%	0%	0%	SI
VIG	151-250	100%	50%	50%	0%	0%	SI
MS	251-400	100%	50%	0%	0%	0%	SI
MS	400-2500	100%	50%	0%	0%	SI	SI
GS	assenti						

L3 (PIP)							
	Tipologie	DISMISSIONE SERVIZI ART. 21	PARCH. PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICATI ART.21 VERIFICATO	PARCHEGGI PUBBLICATI ART.21 MONETIZZATI	PARCH. PUBBLICATI DCR	PARCH. PRIVATO L.122/89
VIG	< 150	100%	50%	0%	0%	0%	SI
VIG	151-250	100%	50%	0%	0%	0%	SI
MS	251-400	100%	50%	0%	0%	0%	SI
MS	400-2500	100%	70%	0%	0%	SI	SI
GS	> 2500	100%	70%			SI	

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 dalle specifiche norme.

OMISSIS

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 (mobilitici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari), 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 è 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'artt. 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:

COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE		
PRIMARIA		
Localizzazione L1	Parametri	Parametri orientativi
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:

COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE		
PRIMARIA		
Localizzazione L2	Parametri	Parametri orientativi
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 vigenza 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:

COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA (L2 – FERMI)			
Localizzazione L2	Parametri	Parametri orientativi	Parametri effettivi scelti
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y2	mt. 1.000	mt. 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y2	X2	3.500 residenti	3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y2	J2	mt. 1.500	mt. 400
Dimensione minima e massima della localizzazione	H2	Min. mq 20.000 Max mq 90.000	mq 40.000 circa
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2	W2	mt. 2.000	mt. 1.600 circa
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 e da altra localizzazione L3 preesistente	D2	mt. 3.000	mt. 3.700 circa

7. Ai sensi delle Ulteriori disposizioni della D.C.R. 59-10831/06 le localizzazioni commerciali riconosciute in vigore 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:

COLLEGNO: COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA DI TORINO			
Addensamento urbano forte (A3) XXIV Maggio	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
Mercato in area pedonale durante lo svolgimento del servizio. Numero minimo di banchi	N.3	N. 75	N.212
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P.3	mt. 500	mt. 470
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.3	N. 40	52 es. vicinato

Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.3	mt. 300	mt. 120
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.3	mq. 1000	mq. 2.957 circa

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.

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

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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

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

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

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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

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

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

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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

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 FRANZIA	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	NO	NO	NO	NO	NO
MSAM2	401-900	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
MSAM3	901-1.800	NO	SI	SI	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	SI1	SI1	SI1
MSE1	251-400	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
MSE3	901-1.800	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	SI	SI	SI
GSM1	2.501-4.500	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
GSM3	7.501-12.000	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
GSE1	2.501-3.500	NO	SI	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
GSE3	4.501-6.000	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
GCC1	fino a 6.000	NO	SI	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	SI3	SI3	SI3
GCC3	12.001-18.000	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

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 articolo 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).

CATEGORIA	CATEGORIA	CATEGORIA

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

N¹ è uguale a 0,12xS¹, dove S¹ è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel Centro Commerciale.

3. 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.
4. 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.
5. 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

1. 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 satura (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.

2 – Modifiche cartografiche

Di seguito si allega la tavola n. 14.1 – Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel P.R.G.C. – scala 1:6.000, relativa esclusivamente allo stato di variante in progetto in quanto non vi sono modifiche rispetto al progetto preliminare.

pagina non scritta