

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del



CITTA' DI
COLLEGNO



PROVINCIA DI TORINO

Settore Urbanistica e Ambiente

MODIFICHE AL P.R.G.C.

relative ad adeguamenti della localizzazione di aree destinate a viabilità e servizi nell'ambito dell'area di modificazione *1.Fermi-Elbi* e del Comparto di intervento n. 3 del luogo di progetto "I bordi della città e le aree di via De Amicis"

relative al recepimento delle perimetrazioni delle zone per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa come definite nei Criteri comunali ex art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/1998, approvati con deliberazione C.C. n. 22 del 6 marzo 2014

(ex art. 17, comma 12, L.r. 56/77 e s.m.i.)

Collegno, luglio 2014

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

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

**Il Sindaco
(Francesco CASCIANO)**

**Dipendenti del Settore che hanno partecipato alla
progettazione e redazione della Variante:**

Coordinatore e Responsabile del procedimento: Arch. Lorenzo De Cristofaro

Responsabile tecnico: Arch. Roberto Pennella
Istruttore tecnico e disegnatore: Geom. Luca Pia

Supporto amministrativo: Sig. Francesco Scarciglia
Supporto tecnico-operativo: Dott. Andrea Zerbin

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 rispetto dei requisiti di cui all'art. 17, comma 12, della L.r. 56/77 e s.m.i.

2. Elenco puntuale delle modifiche

- 2a Relazione Illustrativa
- 2b Norme Tecniche di Attuazione
- 2c Servizi di Progetto - Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
- 2d Elaborati cartografici

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

1. Modifiche alla Relazione Illustrativa

2. Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice
- Norme generali
- Scheda normativa - *I bordi della città e le aree di via De Amicis*

3. Modifiche all'elaborato "Servizi di Progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2"

4. 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 *luogo di progetto* “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 del 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. 111 del 09/11/2006 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 5, parziale, al P.R.G.C., mediante la procedura ex art. 17, comma 7, della L.r. 56/77;
- con deliberazione C.C. n. 112 del 09/11/2006 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 12/09/2006 e ha approvato la variante al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 5 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 al riassetto del comparto della Grande Struttura di vendita in zona Cascina Canonica;

- con deliberazione del C.C. n. 74 del 21/06/2007 ha approvato il Documento Programmatico finalizzato alla formazione ed approvazione della Variante strutturale n. 9 al P.R.G.C. vigente (dal titolo "*Documento Programmatico, finalizzato alla successiva redazione di una Variante Strutturale al P.R.G.C. relativa all'ampliamento dell'area industriale di questo Comune, sita tra la tangenziale nord e la ex S.S. 24 – ex art. 31 ter, comma 2 L.R. 56/77 e s.m.i.*");
- con deliberazione del C.C. n. 88 del 24/07/2007 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 8, parziale, riguardante "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.".
- con deliberazione del C.C. n. 89 del 24/07/2007 ha adottato il Progetto definitivo 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. I documenti in oggetto sono stati approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n 57 – 8117 in data 28.1.2008. con modifiche "ex officio" ai sensi dell'art.15, comma 11, della Legge regionale 56/77;
- con deliberazione del C.C. n. 94 del 24/07/2008 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 10 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'attuazione del comparto B del Piano Particolareggiato "Area Centrale;
- con deliberazione del C.C. n. 131 del 30/10/2008 ha approvato la variante ex art. 17, comma 8, L.r. 56/77, relativa all'area del nuovo ecocentro, e ha preso atto delle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte al Piano Particolareggiato "Area ELBI" e contestuale Variante n. 6;
- con deliberazione C.C. n. 62 del 21/04/2009 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 11 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'attuazione del P.E.C.L.I. "Cascina Canonica" ed alla modifica del comparto 1;
- con deliberazione C.C. n. 64 del 21/04/2009 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 23/01/2009 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 finalizzato alla rilocalizzazione insediamento produttivo della Soc. Prima Industrie. S.p.a.;
- con deliberazione C.C. n. 83 del 27/05/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante parziale n. 12 al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77, relativa alla previsione di un Centro polifunzionale per l'autismo e di un Centro ippoterapico rispettivamente in via Venaria e in via Della Piombia.
- con deliberazione C.C. n. 129 del 15/07/2010 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 13, parziale, normativa, al P.R.G.C., mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa al contenimento delle altezze e al controllo degli interventi edilizi nel tessuto consolidato e precisazioni riferite all'area a servizi presso l'ex ricovero provinciale di Savonera e ai "luoghi del lavoro";
- con deliberazione C.C. n. 150 del 30/09/2010 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 11/05/2010 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 finalizzato al riassetto funzionale del lotto n. 2 del P.I.P.;

- con deliberazione C.C. n. 47 del 03/03/2011 ha approvato il Progetto definitivo di Variante n. 14, parziale, al P.R.G.C. mediante la procedura dell'art. 17, comma 7, della L.r. 56/77 e s.m.i., relativa all'adeguamento delle fasce di rispetto stradali alle categorie del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- con deliberazione C.C. n. 48 del 03/03/2011 ha preso atto del verbale della Conferenza di Servizi del 21/12/2010 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 finalizzato alla rilocalizzazione della ditta Sistemi S.p.a.;
- con deliberazione C.C. n. 138 del 14/07/2011 ha approvato la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Area Elbi" ex art. 40 della L.r. 56/77 e s.m.i. e contestualmente le connesse modifiche al P.R.G.C. ex art. 17, comma 8, della L.r. 56/77;
- con deliberazione C.C. 17 del 26/01/2012 ha recepito negli elaborati del P.R.G.C. varianti connesse a Progetti o approfondimenti già approvati ed efficaci.

pagina non scritta

Adeguamento viabilità e servizi presso il nodo di interscambio “Fermi”

La prima delle modifiche al P.R.G.C. di cui al presente fascicolo riguarda un limitato adeguamento della viabilità e dei servizi in corrispondenza del nodo di scambio intermodale presso la stazione “Fermi” della linea metropolitana.

Allo stato vigente, la previsione di una viabilità veicolare separa trasversalmente l’area a servizi destinata a parcheggio del *luogo dello scambio e della comunicazione* dall’attuale parcheggio di interscambio “Fermi”. La realizzazione dell’infrastruttura, seppure di modesta entità, impedirebbe di fatto la possibilità di ampliare il parcheggio di interscambio verso ovest e di coinvolgere l’area a servizi limitrofa nella realizzazione di un sistema continuo.

La riorganizzazione della viabilità, con eliminazione della previsione di cui sopra e la realizzazione di un nuovo sbocco in direzione del prolungamento di via Richard, oltre a razionalizzare la rete stradale, sgravando via De Amicis di un’ulteriore intersezione, permette di potenziare l’offerta di parcheggio a servizio dell’interscambio in un sistema più funzionale per la sua continuità e più idoneo a eventuali ulteriori sviluppi, come potrebbe essere la realizzazione di una struttura di parcheggio multipiano.

Va inoltre evidenziata l’esigenza di razionalizzare il sistema di attestamento dei mezzi di trasporto pubblico sul nodo di interscambio. Attualmente i capilinea del trasporto pubblico sono dislocati tutti su via De Amicis, una viabilità sofferente di crescenti criticità di traffico. Le presenti modifiche al P.R.G.C, pertanto, introdurranno nel medesimo strumento urbanistico la previsione di uno spazio dedicato all’attestamento del trasporto pubblico nell’ambito del servizio *il luogo dello scambio e della comunicazione*. Quest’ultimo sarà altresì sgravato dall’obbligo di concorso di progettazione, permettendo in tal modo di riallineare, per evidenti affinità, le modalità attuative del medesimo alle stesse del parcheggio di interscambio esistente, già inquadrato come opera di urbanizzazione nell’ambito del Piano Particolareggiato “Area Elbi”. L’area a servizi del *luogo dello scambio e della comunicazione* risulta infatti già oggi inclusa nel perimetro del Comparto di intervento n. 3 e ne costituisce opera di urbanizzazione integrante.

In base alle disposizioni della L.r. 56/77, come modificata dalla L.r. n. 3/2013, le modifiche apportate non costituiscono Variante al P.R.G.C, rientrando nelle casistiche dell’art. 17, comma 12, meglio evidenziate nel successivo paragrafo 1c).

Si interviene, infatti, con una modesta ridefinizione dell’assetto viabilistico previsto a ovest dell’attuale parcheggio di interscambio e con il conseguente adeguamento delle aree a servizi limitrofe. Le stesse vengono adeguate in termini di dimensioni, con parziale compensazione delle superfici relative, senza variarne la destinazione originaria a parcheggio pubblico. La tabella seguente illustra le aree a servizi coinvolte e le modifiche effettuate sulle medesime. A tal proposito, si evidenzia un incremento finale di 190 mq di aree per servizi.

SERVIZI IN PROGETTO				
	Codice area	Descrizione	Superficie (mq)	Differenza superficie (mq)
PRGC VIGENTE	9.12	luogo dello scambio e della comunicazione: parcheggio	5.308	- 252
VARIANTE			5.056	
PRGC VIGENTE	9.23	PP – Area di modificazione <i>1.Fermi Elbi</i> : parcheggio di interscambio	13.055	+ 442
VARIANTE			13.497	
TOTALE DIFFERENZA RISPETTO AL P.R.G.C. VIGENTE				+ 190

L'approvazione delle modifiche introdotte comporterà, successivamente, anche l'adeguamento del vigente Piano Particolareggiato "Area Elbi".

Recepimento nel P.R.G.C. delle zone per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa modificate con deliberazione C.C. n. 22 del 6 marzo 2014

In questa sede si opera anche il recepimento nel P.R.G.C. delle perimetrazioni delle zone di insediamento commerciale ridefinite in occasione della riapprovazione dei Criteri comunali per il commercio in adeguamento alla nuova DCR 191-43016 del 20 novembre 2012.

Il recepimento avviene a norma dell'art. 29, comma 3, punto b) della stessa DCR e si traduce sostanzialmente nella parziale modifica del perimetro di alcune delle zone commerciali sullo specifico elaborato di Piano Regolatore Generale (Tav. 14.1), senza apportare nessuna modifica alla disciplina urbanistica delle aree e a quanto già assentito con l'approvazione dei Criteri comunali per la regolamentazione del commercio al dettaglio in sede fissa, ex art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/98.

Oltre a quanto sopra, e in linea con le più recenti interpretazioni in materia, viene demandato ai Criteri comunali per il commercio - peraltro operanti a prescindere dal recepimento delle modifiche nel P.R.G.C - ogni aspetto riguardante definizioni e adempimenti normativi di natura settoriale commerciale, lasciando alle norme di Piano Regolatore la disciplina dei soli aspetti urbanistici. Conseguentemente, all'interno delle Norme Tecniche attuative di P.R.G.C. non sarà più riportata la specifica sezione "Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" e saranno modificati tutti i riferimenti relativi.

Trattandosi di fatto di un semplice aggiornamento di elaborati cartografici e normativi in recepimento di previsioni relative a varianti approvate, benché in riferimento a un Piano di natura settoriale, si ritiene che il caso specifico non costituisca Variante al P.R.G.C, in quanto riconducibile alla fattispecie di cui al punto h) dell'art. 17, comma 12, L.r. 56/77.

Si evidenzia, infine, che le suddette modifiche allo strumento urbanistico, non costituendo Variante allo stesso, non rientrano nelle fattispecie soggette al processo valutativo di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) come disciplinato dalla L.r. 56/77, modificata dalla L.r. 3/2013 e dalla L.r. 17/2013, e dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931.

Per quanto riguarda, invece, gli adempimenti connessi al D.lgs.17.8.1999, n. 334 (attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose), si segnala che la Città di Collegno non rientra, attualmente, nelle fattispecie individuate dalla D.G.R. 22 febbraio 2010, n. 20-13359, Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale, in merito all'obbligo di redigere l'Elaborato tecnico sul Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.), sia per l'assenza di stabilimenti "Seveso" in ambito comunale, sia per l'assenza, sul proprio territorio, di ricadute relative a stabilimenti di tali caratteristiche ubicati nei Comuni contermini.

Con il presente documento è stato altresì corretto un errore materiale in riferimento ad aspetti grafici. E' stato infatti rilevato un errore sul posizionamento di un tratto della fascia di rispetto lato nord della SSP n. 24 *Torino-Pianezza*, dovuto con ogni probabilità a un errato automatismo di raccordo delle linee in sede di preparazione della Variante urbanistica relativa alla riorganizzazione delle fasce di rispetto stradali sul territorio (Variante n. 14). Il limite della fascia di rispetto è stato quindi riposizionato a mt 30 dal confine stradale della viabilità esistente. Si coglie anche l'occasione per aggiornare la Tav. n. 8.8, inquadramento normativo in scala 1:2000, con tutte le Varianti precedentemente approvate sull'area.

1c –Verifica rispetto dei requisiti di cui all’art. 17, comma 12, della L.r. 56/77 e s.m.i.

Le modifiche di cui al presente fascicolo non costituiscono Variante al P.R.G.C. in quanto rientrano nelle casistiche contemplate all’art. 17, comma 12, della L.r. n. 56/77 e s.m.i.

Nel caso specifico, si ha l’applicazione delle seguenti fattispecie del comma 12:

- punto a) correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti tra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
- punto b) adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture;
- punto g) destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il P.R.G.C. vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;
- punto h) aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate.

In riferimento al punto g), si precisa che la modifica è assunta sulla base della proposta di attuazione dei Comparti 2 e 3 agli Atti dell’Amministrazione Comunale e contenente lo sviluppo a livello di Progetto preliminare della viabilità in argomento.

2. ELENCO PUNTUALE DELLE MODIFICHE

2a) Relazione illustrativa

Adeguamento della superficie dei servizi afferenti al luogo di progetto “I bordi della Città e le aree di via De Amicis”, e conseguentemente dei totali relativi all’intero territorio comunale, all’interno del paragrafo 4.6.b - *Calcolo della dotazione a servizi in previsione*.

2b) Norme Tecniche di Attuazione

Indice

Eliminazione della sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” dalle Norme Tecniche attuative di P.R.G.C. e inserimento di un articolo (art. 25) di rimando ai Criteri commerciali comunali di cui all’art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/1998.

Norme generali

Art. 7 - Destinazioni d’uso

Eliminazione del riferimento alla sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” e rimando ai Criteri commerciali comunali.

Art. 8 - Ambiti normativi

Eliminazione del riferimento alla sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” e rimando ai Criteri commerciali comunali.

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

Eliminazione del riferimento alla sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” e rimando ai Criteri commerciali comunali in ordine a ulteriori specificazioni sulla valutazione della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) negli esercizi commerciali e alla definizione di Superficie di vendita (Sv) e di Superficie di vendita annessa ad attività produttiva (Svp).

Art. 12 - Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

Eliminazione del riferimento alla sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” e rimando ai Criteri commerciali comunali.

Schede normative

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

Punto 5 - Le Relazioni:

Relazioni per Via De Amicis

Nell’ambito del servizio *il luogo dello scambio e della comunicazione*, inserimento delle previsioni di ampliamento del parcheggio di interscambio “Fermi” e di realizzazione di uno spazio dedicato a stazione di attestamento dei mezzi del trasporto pubblico.

Eliminazione dell'obbligo di concorso di progettazione sul servizio medesimo e aggiornamento del capoverso inerente all'area di modificazione "1.Fermi-Elbi".

Punto 6 - Ambiti normativi:

Adeguamento della superficie del servizio *parcheggio di interscambio* nell'ambito dell'area di modificazione "1.Fermi-Elbi" e del servizio *i luoghi dello scambio e della comunicazione*.

Punto 6.1 – Modalità di intervento

Adeguamento della superficie del servizio *i luoghi dello scambio e della comunicazione* all'interno della tabella relativa ai Comparti di modificazione del tessuto urbano.

2c) Servizi di Progetto - Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2

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

Adeguamento della superficie del servizio *parcheggio di interscambio* nell'ambito dell'area di modificazione "1.Fermi-Elbi" (codice 9.23) e della superficie del servizio *i luoghi dello scambio e della comunicazione - parcheggio* (codice 9.12).

2d) Elaborati grafici

Tav. n. 2.2	
Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1:5.000
Tav. n. 3.2	
Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1:5.000
Tav. n. 4.2	
Tavola dei servizi esistenti	scala 1:5.000
Tav. n. 5.2	
Tavola dei servizi in progetto	scala 1:5.000
Tav. n. 6.1.2	
La città sotterranea –rete gas	scala 1:5.000
Tav. n. 6.2.2	
La città sotterranea –rete energia elettrica	scala 1:5.000
Tav. n. 6.3.2	
La città sotterranea –rete acquedotto	scala 1:5.000
Tav. n. 6.4.2	
La città sotterranea –rete fognaria	scala 1:5.000
Tav. n. 7.2	
Tavola di inquadramento normativo	scala 1:5.000
Tavv. n. 8.8 - 8.11 - 8.22	
Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
Tav. n. 11.7.2	
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica	scala 1:5.000
Tav. n. 13	
Tavola di inquadramento normativo	scala 1:6.000
Tav. n. 13.1	
Tavola della viabilità	scala 1:6.000
Tav. n. 14.1	
Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC	Scala 1:6.000

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

Ridefinizione delle previsioni di viabilità in corrispondenza del servizio *il luogo dello scambio e della comunicazione* e sul margine ovest dell'area di modificazione urbana "1.Fermi-Elbi". Adeguamento della superficie del servizio suddetto e del servizio denominato *parcheggio di interscambio* nell'ambito dell'area di modificazione citata.

- *Il Piano degli Insediamenti Produttivi*

- *Il territorio agricolo*

- *Il Parco agronaturale della Dora*

Rettifica di errore materiale attraverso il riposizionamento a mt 30 dal confine stradale esistente di un tratto della fascia di rispetto lato nord della SSP n. 24 *Torino-Pianezza*.

Si opera inoltre, su tutto il territorio, il recepimento delle perimetrazioni delle zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa come ridefinite dai Criteri comunali ex art. 8, comma 3, D.Lgs. 114/98, approvati con deliberazione C.C. n. 22 del 6 marzo 2014.

pagina non scritta

MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C.

pagina non scritta

1 – Modifiche alla Relazione Illustrativa
(sono ~~barrate~~ le elisioni ed evidenziate le aggiunte)

...OMISSIS...

4.6 Calcolo del fabbisogno di aree a servizi nel comune di Collegno

Sulla previsione di una città di 59.283 abitanti viene calcolata la dotazione a servizi per la città prevista in ragione del 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 pertanto 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 1mq/mq. Tale differenza risponde al meccanismo di perequazione delle aree, già specificato al punto 4.3.c Le case e la dismissione diversificata a servizi, che risponde all'esigenza di attuare politiche eque a fronte di possibilità di rendita differenziate.

Inoltre il piano deve soddisfare il fabbisogno pregresso. Al fine della valutazione si è quindi preventivamente verificata l'effettiva quantità di servizi ora presenti sulla città .

4.6.a :Calcolo della dotazione a servizi esistente al 1998

Aree a servizi articolo 21

	Istruzione di base 5 mq/ab	mq/a b	Attrezz. Interesse comune 5 mq/ab	mq/ab	Spazi pubblici a parco, sport, etc. 12,5mq/ab	mq/a b	Parcheggi pubblici 2,5 mq/ab	mq/ab	TOT. 25 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico Oltredora Borgonuovo Ab. 1998 = 11.507	42.698	3,7	56.516	4,9	566.417	49,2	37.798	3,3	703.429	61,1
Leumann Terracorta Ab. 1998 = 8.089	14.361	1,8	8.215	1,02	31.328	3,9	7.168	0,9	61.072	7,6
Santa maria Ab. 1998 = 9.004	17.722	1,97	11.736	1,3	42.966	4,8	27.851	3,1	100.275	11,1
Regina Margherita Ab. 1998 = 6.822	19.260	2,8	10.291	1,5	58.414	8,6	20.694	3	108.659	15,9
Paradiso Ab.1998 = 10.606	24.805	2,3	34.676	3,3	57.944	5,46	62.642	5,9	180.067	16,98
Savonera Ab. 1998 = 1761	4.711	2,68	20.939	11,9	37.094	21,06	6.504	3,7	69.248	39,3
Totale Ab.47.798	123.557	2,58	142.373	2,97	794.163	16,61	162.657	3,4	1.222.750	25,6

* nel quartiere di Concentrico, Borgonuovo e Oltredora il computo dei metri quadrati relativo agli spazi pubblici a parco e sport comprende i 280.958 mq del Parco Dalla Chiesa; data la valenza a scala cittadina del parco, si è ritenuto opportuno effettuare la verifica della dotazione a servizi a meno dell'estensione del parco. Il valore in tal caso subisce un decremento passando da 49,2 mq/ab a 25 mq/ab e di conseguenza la dotazione complessiva a servizi decresce da 61,1 mq/ab a 36 mq/ab.

Aree a servizi articolo 22**

	Istruzione superiore 1,5 mq/ab	Attrezz. interesse 1 mq/ab	Parchi urbani 15 mq/ab	TOT. 17,5 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico Oltredora Borgonuovo		115.690	43.010	158.700	
Leumann Terracorta					
Santa Maria					
Regina					
Paradiso			9.183	9.183	
Savonera			107.497	107.497	
Totale Ab.47.798		115.690	159.690	275.380	5,71

** Nel calcolo della effettiva dotazione a servizi a scala sovracomunale sono state considerate solo le aree di proprietà comunale anche per ciò che riguarda il Parco della Dora. La differenza tra il valore così ottenuto, pari a 5,71 mq/ab, e il valore previsto dal vigente piano regolatore, pari a 68 mq/ab, è quindi da imputarsi al fatto che tale strumento, inserendo nel calcolo la superficie agricola del parco, pari a 3.132.062 mq, innalzava considerevolmente la effettiva dotazione, presumendo una poco probabile acquisizione pubblica dei fondi agricoli.

Inoltre nel calcolo dei servizi esistenti non sono state conteggiate né le aree a servizi previste e individuate dal Piano per le aree di insediamento produttivo - adottato in variante al piano vigente e ora in fase di approvazione - né le aree a servizi relative al progetto per I bordi della città e le aree di via De Amicis, il cui progetto preliminare è stato adottato in Consiglio Comunale. In questi due luoghi di progetto i servizi soddisfano già la nuova previsione per i luoghi del lavoro.

Anche la superficie complessiva di aree a servizi su cui insistono impianti tecnologici, pari a 336.660, non è stata inclusa nel calcolo.

4.6.b: Calcolo della dotazione a servizi in previsione

Il piano deve soddisfare una dotazione a servizi per una città di 59.837 abitanti; esso deve inoltre garantire la dotazione a servizi relativa al fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti produttivi previsti e dalla possibile terziarizzazione degli impianti industriali esistenti.

Il piano raccoglie le tradizionali destinazioni d'uso terziarie, commerciali e produttive sotto l'unica dicitura *i luoghi del lavoro*, assimilandole sia dal punto di vista normativo sia in relazione alla dotazione di aree a servizi. Pertanto, al fine di garantire la necessaria dotazione a servizi per tale destinazione allargata, viene utilizzato lo standard più elevato, quello cioè prescritto per le aree commerciali, ossia in ragione del 100 % della superficie lorda di pavimento per le aree di

nuovo impianto e dell'80 % della superficie lorda di pavimento per le aree a destinazione produttiva esistenti che intendano terziarizzarsi.

Scheda riepilogativa degli interventi

aree normative	Sup. fondiaria mq	Sup. fondiaria occupata mq	SLP esistente mq	Indice Mq/mq	SLP prevista mq	% servizi	Sup. a servizi da reperire mq
luoghi del lavoro							
<i>riordino</i>							
via De Amicis	336.935,00	343.296,00	164.823,00	1,20	404.322,00	0,80	330.246,00
Via Rosa Luxemburg	137.319,00	137.319,00	68.441,55	0,80	109.855,00	0,80	87.884,00
Ex ricovero Savonera	41.000,00	41.000,00	18.000,00	0,50	20.500,00	0,80	16.400,00
Terracorta - Leumann	34.476,00	34.476,00	24.600,00		24.600,00	0,80	19.680,00
Santa Maria Regina Margherita	48.205,00	48.205,00	29.887,10	1,20	57.846,00	0,80	46.276,80
L'ansa della Dora	11.309,00	11.309,00	9.047,00		11.309,00	0,80	9.047,00
Savonera	54.933,00	9.982,00	11987,00	1,20	65.920,00	0,80	52.735,00
Cascina Gay	28.690,00	2.532,00	2728,00	0,4	11.476,00	0,80	9.180,80
Cascina Gay- A. d. P.	39.903,00	15.462,00	15462,00				16.404,00
Totale parziale	732.770,00	643.581,00	344.975,65		705.828,00		587.853,60
Variante 10*	30.212,00	30.212,00	3.551,00	0,48	14.607,00		9.721,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	120.899,00	79.879,00	54.404,00		81.716,00		6.192,00
Totale parziale	883.881,00	753.672,00	402.930,65		802.151,00		603.766,60
<i>nuovo impianto</i>							
via De Amicis	129.202,00			0,80	103.361,20	1,00	91.245,20
Area di ricucitura Mandelli	9.375,00			0,80	7.500,00	1,00	7.500,00
Area Cascina Canonica	55.857,00				33.000,00		110.920,00
Piano degli insediamenti produttivi, statale 24*	284.457,00				171.068,00		105.540,00
Totale parziale	491.028,00				314.929,20		315.205,20
<u>P.P. area di modificazione</u> <u>1.Fermi-Elbi</u>	14.265,00		38.789,00		20.881,00	1,00	20.881,00
P.C.C. area di modificazione 2. Prima Industrie	35.476,80				26.607,60	0,63	16.874,50
P.C.C. area di modificazione 3.Sistemi	12.137,00				9.554		23.659
Totale generale	1.436.787,80	753.672,00	441.719,65		1.174.122,80		980.386,30

*Il piano degli Insediamenti produttivi lungo la statale 24 (del. C.c. n.60, 22 aprile 1998) costituisce Variante al Piano Regolatore del 1993, ed è assunto dal nuovo piano con le norme previste dalla variante stessa. In esso i luoghi del lavoro conservano la distinzione tra P produttivo e T terziario.

La dismissione a servizi per l'ambito di riordino è valutata in ragione del 10 % della superficie fondiaria per la destinazione produttiva e dell'80 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria, mentre per l'ambito di nuovo impianto essa è valutata in ragione del 20 % della superficie territoriale per la destinazione produttiva e del 100 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria.

Anche la variante 10, che coinvolge l'area della stazionetta lungo la statale 24 a il quartiere di Oltredora (del .C.C. n. 80, 30 giugno 1998), essendo stata elaborata contestualmente al presente progetto preliminare, è assunta nel nuovo piano con le proprie norme specifiche. In questo ambito, i luoghi del lavoro conservano la distinzione tra P produttivo e T terziario e la dismissione a servizi è valutata in ragione dell'80 % della superficie coperta di ampliamento per l'ambito di riordino a destinazione produttiva (superficie coperta di ampliamento = 1,5 della superficie coperta esistente), e del 100 % della superficie lorda di pavimento per la destinazione terziaria ammessa).

Pertanto i servizi necessari sono:

	<u>Servizi art.21</u>	<u>Servizi art. 22*</u>
Abitanti (n. 59.837)	1.735.273 mq 29 mq/ab	1.196.740 mq 20 mq/ab
Luoghi del lavoro esistenti (slp prevista mq 853.061)	637.706,60 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal nuovo P.R.G.C. (slp prevista mq 153.142)	218.946,00 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.P. – area di modificazione 1.Fermi-Elbi (slp prevista mq 20.881)	20.881 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.C. C. – area di modificazione 2. Prima Industrie (slp prevista mq 26.607,60)	16.874,50 mq	
Luoghi del lavoro previsti dal P.C.C. – area di modificazione 3.Sistemi (slp prevista mq 9.554)	23.659 mq	
Piano degli Insediamenti produttivi	105.540 mq	
Totale servizi art. 21	2.758.880,10 mq	1.196.740 mq
Totale servizi da reperire art. 21 e 22		3.955.620,10 mq

Il freno posto dal presente piano a ipotesi di ulteriore consumo di territorio porta a sancire il definitivo abbandono di possibilità edificatorie per il Campo volo; la grande estensione pianeggiante che disegna i confini amministrativi con la città di Torino, viene quindi tutelata quale risorsa ambientale da salvaguardare e trasformata in verde pubblico di interesse sovracomunale (art. 22). Non concorre invece a coprire il fabbisogno di servizi a scala sovracomunale il parco agronaturale della Dora, per il quale il piano sottolinea la dimensione agricola. Il parco descrive pertanto un ambito di particolare interesse ambientale dove l'obiettivo prioritario di tutelare l'attività agricola porta a preservare l'odierna tessitura dei campi e l'attuale assetto proprietario escludendo ipotesi di acquisizione pubblica dei fondi. Solo alcuni luoghi interni al parco, che in virtù del luogo che svolgono rispetto alla città si caratterizzano per un tipo di fruizione più pubblica, vengono identificati come servizi a scala comunale.

Essi affiancano all'area della Cascina Didattica contigua all'ex ricovero di Savonera lungo la strada statale 24, agli orti urbani e a una serie di luoghi di servizio al parco, già di proprietà comunale l'ansa della Dora con il setificio del Molino - dove le sponde del fiume tra il centro storico, il quartiere Oltredora e il quartiere Borgonuovo, accoglieranno una dimensione più urbana del parco, riletto qui quale occasione di connessione tra parti di città ora separate.

Calcolo della dotazione a servizi prevista ed individuata dal piano

Aree a servizi articolo 21

	abitanti previsti	istruzio ne di base	mq/ab	attr. Int. comun e	mq/ab	spazi pubblici	mq/ab	parcheggi pubblici	mq/ab	tot. Servizi	tot. mq/ab		
centro storico	2.158			19.123	8,86	84.410	39,11	45.892	21,27	149.425	69,24		
certosa				5.511		303.203		5.873		314.587			
oltredora	5.482		19.455	3,55	15.500	2,83	120.311	21,94	20.884	3,81	176.150	32,14	
borgonuovo	5.422		23.247	4,29	5.446	1,00	239.240	44,12	14.071	2,60	282.004	52,01	
leumann terracorta	10.548		15.955	1,51	12.493	1,18	32.195	3,05	3.759	0,36	64.402	6,11	
case alte su strada di corso Francia		600						1.800	3,00		1.800		
santa maria regina margh.	22.740		43.891	1,93	24.479	1,08	142.895	6,28	70.298	3,09	281.563	12,38	
case alte su strada di corso Francia		433						1.299	3,00		1.299		
de amicis	1.797			80.441	44,76	106.065	59,02	85.713 85.903	47,70 47,80	272.249 272.409	151,49 151,59		
rosa luxemburg						8.108		17.770		25.878			
paradiso	9.209		29.101	3,16	14.125	1,53	182.096	19,77	54.052	5,87	279.374	30,34	
case alte su strada di corso Francia		466						1.398	3,00		1.398		
savonera	1.959		5.196	2,65	11.089	5,50	130.340	66,69	2.839	1,45	149.464	76,46	
terr. Agricolo				18.077		82.770,50		45.024		145.871,5			
parco agronaturale				101.152		299.428		3.002		403.582			
campo volo						133.083				133.083			
pip				14.942		76.757		35.687		127.386			
recupero sottotetti	522												
totale	59.837		136.845	2,31	322.378	5,38	1.940.902	32,43	404.864	6,77	2.804.989 2.805.179	4,497	46,88
totale con dismissione a parcheggi	59.837										2.809.486 2.809.676		46,95

Tutte le aree a servizi qui sopra riportate sono individuate e nominate nelle tavole 5.1 e 5.2 Tavola dei servizi di progetto tranne le aree a servizi da destinare a parcheggio dei quartieri di Terracorta – Leumann, S. Maria Regina Margherita, Paradiso derivanti da intervento di modificazione del tessuto edilizio per le case alte su strada di corso Francia.

Per tali interventi infatti è previsto l'obbligo della dismissione di 3 mq (dei 46 complessivi da dismettere per abitante) obbligatoriamente su lotto o nell'isolato di pertinenza . Tali aree dovranno necessariamente essere adibite a parcheggio pubblico. Altresì, non è individuata, per quanto verificata, la quota di servizi a parcheggi che i luoghi del lavoro devono dismettere in caso di intervento di modificazione del tessuto edilizio, coerentemente alle prescrizioni del comma 3 dell'art.21 della Legge regionale 5.12.1977, n. 56 "Tutela e uso del suolo", e s.m.i., ammettendone il reperimento all'interno di apposite strutture multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro coperture o nel sottosuolo.

Nel rispetto di quanto prescritto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo

1997, n. 59) e dalla legge regionale recante il titolo “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”, si precisa quanto segue:

- il rispetto dello standard minimo per parcheggi pubblici degli esercizi di vicinato riferito alla superficie lorda di pavimento previsto dall’articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, il fabbisogno si considera già soddisfatto.
- il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico per le medie e le grandi strutture di vendita, determinato nella misura del 50 del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, in applicazione dell’articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, in applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6 dell’art. 25 della DCR 563 - C.R.13414 DEL 29 OTTOBRE 1999, deve essere soddisfatto attraverso il reperimento delle relative quantità in prossimità dell’esercizio commerciale. Tali superfici devono essere comprese all’interno dell’isolato e realizzate in interrato, in superficie o all’interno di apposite strutture multipiano.

1

luoghi di progetto	abitanti previsti	tot. Servizi ***	tot. lmq/ab
centro storico	2.158	149.564	69,31
certosa		314.587	
oltredora	5.482	176.150	31,90
borgonuovo	5.422	282.004	52,01
leumann terracorta	10.548	64.402	6,11
santa maria regina margh.	22.740	281.563	12,38
de amicis	1.797	272.219 272.409	151,49 151,59
rosa luxemburg		25.878	
paradiso	9.209	279.374	30,34
savonera	1.959	149.464	76,46
terr. Agricolo		145.871,5	
parco agronaturale		403.582	
campo volo		133.083	
pip		127.386	
recupero sottotetti	522		
totale	59.837	2.804.989 2.805.179	46,88

2

Case alte su strada di corso francia	Sus a parcheggi da reperirsi su lotto**
Leumann terracorta	1800
santa maria regina margh.	1299
<i>Paradiso</i>	1398
totale	4.497

3

Luoghi del lavoro*	Sus a servizi luoghi del lavoro*
centro storico	9.047
oltredora	9.721
Leumann terracorta	19.680
	46.277
de amicis	473.531
rosa luxemburg	87.884
savonera	69.135
terr. Agricolo	153.379,50
pip	111.732
totale	980.387

Riepilogo

	Totale servizi	Tot mq/ab (sus/59.837)
Totale aree a servizi per case	1.824.602 1.824.792	30,49
totale aree a parcheggi su lotto**	4.497	
Totale parziale aree a servizi per case	1.829.099 1.829.289	30,57
Totale aree a servizi luoghi del lavoro	980.387	
Totali generali	2.809.486 2.809.676	46,95

* Questa tabella riporta la quantità di aree a servizi per i luoghi del lavoro nel caso limite di complessiva trasformazione di tutte le aree, negli ambiti soggetti a riordino, con una modificazione della destinazione d'uso da Produttivo a Terziario (cfr. Scheda riepilogativa degli interventi - pag 50); i mq di SUS non sono individuati nello specifico luogo di progetto ma sono soddisfatti a livello territoriale eccezion fatta per il PIP e per I bordi della città e le aree di via De Amicis dove la dismissione a servizi è puntualmente individuata.

** aree a parcheggi non individuate in cartografia in quanto derivate da eventuali trasformazioni del tessuto urbano

*** i mq qui riportati sono quelli realmente individuati dal piano negli specifici luoghi di progetto e disegnati in cartografia.

Calcolo aree a servizi art. 22

Abitanti previsti 59.837	Istruzione superiore 1,5 mq/ab	Attrezz. interesse 1 mq/ab	Parchi urbani 15 mq/ab	TOT. 17,5 mq/ab	Totale mq/ab
Centro storico					
Certosa		120.291		120.291	
Oltredora					
Borgonuovo					
Leumann Terracorta					
Santa Maria Regina Margherita					
De Amicis		174.987		174.987	
Rosa Luxemburg					
Paradiso		43.836		43.836	
Savonera					
Territorio agricolo					
Parco agronaturale			18.815	18.815	
Campo Volo			1.192.914	1.192.914	
PIP					
Totale		339.114	1.211.729	1.550.843	25,92

La superficie degli impianti tecnologici è di mq. **462.317**.

... *OMISSIS* ...

1 – Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

(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>	XV
Art. 10	<u>Tipi di intervento</u>	XIX
Art. 10.1	<u>Interventi una tantum</u>	XX
Art. 10.2	<u>Mutamento di destinazione d’uso</u>	XXI
Art. 11	<u>Modalità di intervento</u>	XXI
Art. 12	<u>Dimensionamento e cessione delle aree a servizi</u>	XXII
Art. 13	<u>Fasce di rispetto</u>	XXIII
Art.13.1	<u>Fasce di rispetto stradale</u>	XXIII
Art.13.2	<u>Fasce di rispetto linea ferroviaria</u>	XXIV
Art.13.3	<u>Fasce di rispetto aeroportuali</u>	XXIV
Art.13.4	<u>Fascia di rispetto dei corsi d’acqua</u>	XXIV
Art.13.5	<u>Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile</u>	XXV
Art.13.6	<u>Fasce di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica</u>	XXVI
Art.13.7	<u>Fasce di rispetto cimiteriale</u>	XXVI
Art.13.8	<u>Fasce di protezione antinquinamento</u>	XXVI
Art.13.9	<u>Fasce di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque</u>	XXVII
Art.13.10	<u>Fasce di rispetto della Linea Metropolitana</u>	XXVII
Art. 14	<u>Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione</u>	XXVII
Art. 14.1	<u>Limitazione delle emissioni nell’aria, nell’acqua e nel terreno</u>	XXVII
Art. 14.2	<u>Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante</u>	XXVIII
Art. 14.3	<u>Disposizioni concernenti la qualità ambientale e le procedure di valutazione</u>	XXVIII
Art. 14.4	<u>Impianti di radiotelefonìa mobile</u>	XXVIII
Art. 14.5	<u>Norme Geologico Tecniche</u>	XXVIII
Art. 14.5.1	<u>- Classe I - Aree idonee all’utilizzo urbanistico</u>	XXVIII
Art. 14.5.2	<u>- Classe II - Aree idonee ad un utilizzo urbanistico condizionato</u>	XXIX
Art. 14.5.3	<u>- Classe III - Aree non idonee all’utilizzo urbanistico</u>	XXX
Art. 14.5.4	<u>- Prescrizioni a carattere generale</u>	XXX
Art. 15	<u>Edifici e aree vincolate</u>	XXXVI
Art. 16	<u>Ritrovamenti e scoperte archeologiche</u>	XXXVI
Art. 17	<u>Edilizia residenziale pubblica</u>	XXXVI
Art. 18	<u>Rapporto con il regolamento edilizio</u>	XXXVII

Art.19	<u>Delimitazione del centro abitato</u>	pag. XXXVII
Art. 20	<u>Nuova viabilità</u>	XXXVII
Art. 21	<u>Progettazione strategica</u>	XXXVII
Art. 21.a	<u>Piano Particolareggiato – progetti di fattibilità</u>	XXXVII
Art. 21.b	<u>Concorso di progettazione</u>	XXXVIII
Art. 21.c	<u>Permesso di costruire convenzionato e/o S.U.E.</u>	XXXIX
Art. 22	<u>Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Comunale</u>	XXXIX
Art. 23	<u>Disposizioni finali</u>	XXXIX
Art. 24	<u>Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano</u>	XXXIX
Art. 25	<u>Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa</u>	XXXIX

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

Parte I – Indicazioni generali

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

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

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

–Parte III – Compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio

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

Art. 47 Efficacia e validità delle autorizzazioni ~~LX~~

Art. 48 Revoca delle autorizzazioni ~~LXI~~

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

~~LXII~~ **XL**

... *OMISSIS*...

Norme generali

... *OMISSIS*...

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 ospitano attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del

livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore” per le aree di tipo misto.

I luoghi del lavoro:

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

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

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

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

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste alla sezione “~~Norme per le zone di insediamento commerciale in sede fissa~~”, nei vigenti Criteri comunali per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all’art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

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

I luoghi di modificazione del tessuto urbano:

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

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

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

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

Agricoltura:

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

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

Servizi:

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

Le strade:

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

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

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

Gli impianti tecnologici:

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

Tra questi:

I distributori di carburante

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

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

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

Art. 8 Ambiti normativi

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

- **case basse** individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. Destinazione principale le case.
- **case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. Destinazione principale le case.
- **palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. Destinazione principale le case.
- **case su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di quattro piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. Destinazione principale le case.
- **case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di sette piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale le case.
- **case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a sette, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte prevalentemente continuo. Destinazione principale le case.

- **le case e le corti del centro storico** individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. Destinazione d'uso principale le case.
- **case del villaggio Leumann** individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann, che risale alla fine del secolo scorso ed è vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. Destinazione principale le case.
- **I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

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

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

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività - commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività. E' ammessa la commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccola attrezzatura da giardinaggio).

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

- **le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. Esse possono essere destinate a case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e servizi o solo a servizi, come meglio evidenziato nelle specifiche schede normative.
- **gli 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 sezione "Norme per le zone di insediamento commerciale al dettaglio in sede fissa"~~ dai vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

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 *in tantum*, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

E' ammessa la loro rilocalizzazione nell'ambito normativo **i luoghi dell'agricoltura**, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i., con la realizzazione di

nuovi edifici rurali (case e cascine): gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. I luoghi dell'agricoltura in area impropria sono unicamente la Cascina Gay e la Cascina Tabacchera

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

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati *aree di modificazione*, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 lett. e, g della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie fondiaria (Sf)

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

Superficie territoriale (St)

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

Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta (Sc) è espressa in mq e indica la porzione di superficie fondiaria (Sf) occupata dall'ingombro dell'edificio; per ingombro si intende la proiezione a terra del perimetro dell'edificio comprensivo di tutti gli elementi con sporto superiore a due metri (cornicioni, balconi, terrazzi, pensiline) e delle eventuali costruzioni 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 interrate e fuori terra con funzione non di parcheggio pertinenziale e non assoggettate a uso pubblico.

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

Per gli esercizi commerciali al dettaglio, la S.L.P. è valutata, oltre che sulla base di quanto specificato per i luoghi del lavoro, anche in base alle ulteriori precisazioni ~~di cui~~ alla sezione "Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa", presenti nei vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

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)

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”~~. ai vigenti Criteri comunali per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all’art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

Superficie di vendita annessa ad attività produttiva (Svp)

Per la definizione di Superficie di vendita annessa ad attività produttiva si fa riferimento ~~alla sezione “Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”~~. ai vigenti Criteri comunali per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all’art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.

Indice di edificabilità territoriale (It = Slp/St)

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

Indice di edificabilità fondiaria (If = Slp/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 $Slp = Sf \times If$

Altezza massima degli edifici (H)

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

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

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

case basse: 10 m

case e lavoro: 10 m

palazzine: 13 m

case su strada: 13 m

case alte : 22 m

case alte su strada : 22 m

gli oggetti : 6 m

i luoghi del lavoro : 13 m

i luoghi dell’agricoltura

vivai e serre: 7 m

capannoni rurali : 7 m

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

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

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

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

Numero di piani

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

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

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

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

La copertura a tetto piano è sempre ammessa.

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

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

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

In tale vano tecnico non sono ammesse tramezzature, finestre 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

Art. 10.1 Interventi Una Tantum

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

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

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

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

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

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

centro storico: massimo 10 mq

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

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

Art. 10.2 Mutamento di destinazione d'uso

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

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

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

Art. 11 Modalità di intervento

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

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

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

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

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

Il Progetto Unitario è costituito almeno dalla seguente documentazione:

- relazione descrittiva indicante i principi insediativi e compositivi caratterizzanti la proposta progettuale nel suo insieme (parti costruite e spazi liberi) e il rapporto con il tessuto edilizio circostante;
- tavole grafiche contenenti:
 - prospetti di tutti i fronti degli edifici, in scala non inferiore a 1:200, con fotoinserimento nel contesto edilizio esistente;
 - sezione-tipo per ogni fabbricato in scala non inferiore a 1:200;
 - rappresentazione tridimensionale del progetto inserito nel contesto (rendering);
 - particolari costruttivi in una scala idonea a descrivere le scelte tipologiche e tecnologiche adottate, con puntuale indicazione dei materiali e dei colori scelti;
 - dimostrazione del rispetto dei parametri dell'ambito normativo di riferimento, con particolare riguardo all'articolazione e al trattamento delle aree libere.

Interventi della Pubblica Amministrazione su aree pubbliche

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

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

Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

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

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.

Nelle *aree di modificazione* di P.R.G.C. ricomprese negli ambiti normativi *I luoghi della modificazione del tessuto urbano*, sottoposte a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., e disciplinate dalle *schede di progetto* aventi – per alcuni casi – *il contenuto di piani particolareggiati* ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i., la dismissione di aree a servizio della residenza è pari a 29 mq/ab.

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

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

Per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi per il commercio al dettaglio in sede fissa (nuove autorizzazioni commerciali, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali), fatta salva l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 1° comma punto 3

della Legge regionale 56/77 e s.m.i., in conformità all'art. 21 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita, dovrà essere verificata anche la dotazione di ~~del~~ fabbisogno totale di posti a parcheggio ~~di cui all'art. 41 delle presenti norme~~ indicato nei vigenti Criteri comunali per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98.. Nel caso di esercizi esistenti o di nuove autorizzazioni commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq attivabili in locali già esistenti ed aventi destinazione d'uso commerciale che non comportino incremento di superficie lorda di pavimento o di superficie di vendita e che non realizzino modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto) il fabbisogno di parcheggi si considera soddisfatto. Per gli esercizi di vicinato ubicati in tutti gli ambiti normativi con destinazione principale *Le case* è consentita:

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

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

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

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

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

... *OMISSIS*...

Art. 25 Norme per le zone di insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa

Per le modalità di insediamento sul territorio del commercio al dettaglio in sede fissa, con i relativi obblighi e adempimenti normativi, si rimanda integralmente ai Criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98, approvati con deliberazione C.C. n. 22 del 6 marzo 2014 e s.m.i.

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

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

~~PARTE I INDICAZIONI GENERALI~~

~~Art. 25 — Oggetto e finalità~~

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

~~2. La Delibera del C.R. 563/13414 del 29/10/1999 integrata e modificata dalla D.C.R. 347/42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. 59/10831 del 24/03/2006 costituiscono il riferimento da assumere per la corretta applicazione della presente normativa.~~

~~Art. 26 — Obiettivi~~

~~1. In conformità e nel rispetto sia dell'articolo 1 del D.Lgs.114/98, sia dell'articolo 1 della L.R.28/99 e degli articoli 1 e 2 degli Indirizzi e dei criteri regionali di programmazione urbanistica degli insediamenti del commercio al dettaglio, si perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:~~

- a) ~~incentivare la modernizzazione del sistema distributivo di Collegno generando le condizioni per il miglioramento della produttività e della qualità del servizio al consumatore;~~
- b) ~~favorire il mantenimento di una presenza diffusa del servizio commerciale in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione;~~
- c) ~~fornire gli indirizzi di interesse pubblico per l'adeguamento della pianificazione urbanistica alle esigenze del settore commerciale esposte ai punti che precedono.~~

2. ~~Operativamente questi obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, volte a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.~~

3. ~~Queste norme si suddividono in 3 parti:~~

I. ~~Indicazioni generali.~~

II. ~~Zone di insediamento commerciale, compatibilità tipologico-funzionali e compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio.~~

III. ~~Interventi urbanistici di sostegno e disposizioni finali.~~

Art. 27 – Definizioni

1. ~~Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda direttamente al consumatore finale in esercizi ubicati su aree private, alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.Lgs.114/98.~~

2. ~~Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo fisicamente delimitato da pareti continue, separato da un altro adibito a superficie di vendita in cui si esercita attività di commercio al dettaglio.~~

3. ~~Per *centro commerciale* si intende una pluralità di esercizi commerciali in sede fissa, costituita da almeno due esercizi, organizzati come meglio specificato al successivo articolo 5.~~

4. ~~La *superficie di vendita* di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita si determina per ciascuno esercizio commerciale~~

~~calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.~~

- ~~5. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs.114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs.114/98 o ai sensi della L.426/71, unitamente alle eventuali comunicazioni o autorizzazioni per successive variazioni (D.G.R. 1° marzo 2000 n° 42-29532).~~
- ~~6. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 10.~~
- ~~7. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale di *locali con libero accesso al pubblico (spaccio aziendale)*, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda; essa non può superare i 250 mq, ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R.56/77 e s.m.i..~~
- ~~8. Ai sensi dell'articolo 16 comma 3 del D.Lgs.114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi 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;~~
- ~~e). 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 satura.

— 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
Numero 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. 370
Dimensione minima e massima della localizzazione	H2	Min. mq 20.000 Max mq 90.000	mq 45.600 circa
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2	W2	mt. 2.000	mt. 1.700 circa
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 e da altra localizzazione L3 preesistente	D2	mt. 3.000	mt. 3.800 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)	Parametro	Parametro orientativo	Parametro effettivo
XXIV Maggio 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	<i>mt. 470</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.3	N. 40	<i>52 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.3	mt. 300	<i>mt. 120</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.3	mq. 1000	<i>mq. 2.957 circa</i>

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

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

Tutti i parametri risultano pienamente soddisfatti.

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

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

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

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

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

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

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

Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 3.202</i>
---	-----	---------	------------------

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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	<i>mt. 300 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>23 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 20 circa</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.355</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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	<i>mt. 500 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>23 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 10</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.054</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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	<i>mt. 325 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>10 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 10</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 551</i>

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

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	<i>mt. 420 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>19 es. vicinato/ 1 media struttura</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 30 circa</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.288</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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	<i>mt. 310 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>25 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 90 circa</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.426</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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	<i>mt. 410 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q.4	N. 20	<i>14 es. vicinato/ 1 media struttura</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E.4	mt. 100	<i>mt. 80</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F.4	mq. 500	<i>mq. 1.947</i>

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

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	<i>mt. 570 circa</i>

Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q-4	N. 20	<i>14 es. vicinato/ 2 medie strutture</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E-4	mt. 100	<i>mt. 25</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F-4	mq. 500	<i>mq. 1.528</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

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	<i>mt. 660 circa</i>
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q-4	N. 20	<i>20 es. vicinato</i>
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio	E-4	mt. 100	<i>mt. 10 circa</i>
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F-4	mq. 500	<i>mq. 1.043</i>

Tutti i parametri risultano soddisfatti.

Art. 37 – Insediamiento 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	GOSTA	GRAMSGI	LEUMANN	PARADISO FRANGIA	PARADISO MONTELLO	PARADISO NORD	REPUBBLIC A	SANTA MARIA	TOGLIATH	LEUMANN	PASTRENGO	FERMI	STAZIONE S.S.24*	GERTOSA*	
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
MSAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	
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	NO	SI	SI	
MSAM4	1.801-2.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	
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	SI	NO	SI	SI	SI	SI	
MSE3	901-1.800	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	
MSE4	1.801-2.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	
MCC	251-2.500	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	
GSM1	2.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	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	NO	SI ₂	SI ₂	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	NO	SI ₂	SI ₂	SI	SI	
GCC2	6.001-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI ₃	SI ₃	
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 art. 46;~~
- ~~• la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per quanto riguarda il rispetto degli standard e degli altri aspetti urbanistici regolati dal presente provvedimento;~~
- ~~• le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.~~

~~11. Le concessioni o autorizzazioni edilizie eventualmente necessarie per la realizzazione o modificazione dell'unità immobiliare entro cui l'esercizio commerciale è ubicato, sono rilasciate nei tempi previsti dalla L.R.56/77 s.m.i. e del presente provvedimento.~~

~~12. Per la programmazione della rete distributiva di cui all'articolo 6 del D.Lgs.114/98 e articolo 3 L.R.28/99, è fatto obbligo di dare comunicazione preventiva all'Amministrazione comunale della chiusura degli esercizi commerciali.~~

PARTE III

COMPATIBILITÀ URBANISTICHE DELLO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO

~~Art. 40 – Adeguamento del PRG e carattere della presente variante al PRG~~

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

~~Art. 41 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta~~

~~1. Ferma restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, punto 3), L.R.56/77 dovrà verificarsi, altresì, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio, la dotazione del fabbisogno come definito dalla legge regionale sul commercio, secondo i criteri di seguito esplicitati.~~

~~2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella. Il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio è determinato moltiplicando il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio per il numero di posti parcheggio calcolati secondo i parametri della tabella. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:~~

~~a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;~~

~~b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.~~

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

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

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

N' è uguale a $0,12 \times S^1$, dove S^1 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 reperiti 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.~~

... OMISSIS...

Schede normative

...*OMISSIS*...

I bordi della città e le aree di via De Amicis

...*OMISSIS*...

5. Le Relazioni

Relazioni per i luoghi del lavoro

La destinazione d'uso i luoghi del lavoro, che raggruppa le tradizionali categorie terziario, produttivo e commerciale, propone un diverso modo di concepire gli spazi destinati alla produzione, alla commercializzazione, alla ideazione e trasmissione delle informazioni, così come un diverso modo di rileggere le relazioni tra questi luoghi e la vita della città.

Obiettivo del piano è la promozione di una maggiore attenzione progettuale per questi luoghi, volta a recuperare la capacità di rappresentazione e il significato di visibilità urbana dei manufatti destinati al lavoro.

In questo senso, diventa prioritario il rapporto degli edifici con la strada, con lo spazio pubblico e con gli altri stabilimenti.

L'attenzione all'uso di materiali diversificati, l'adozione di tecniche costruttive adeguate, il ricorso ad una architettura più attenta alle compatibilità ambientali, la composizione di facciata, la definizione della superficie esterna come *pelle* sono tutti elementi che concorrono a definire i luoghi del lavoro come luoghi urbani di progetto.

Relazioni per le case

Relazioni per gli edifici residenziali esistenti (alla data di adozione della variante n. 13) ricadenti nell'ambito normativo case basse

Al fine di tutelare il tessuto residenziale consolidato e tradizionale della città, per gli edifici a carattere residenziale (per impianto e tipologia) esistenti alla data di adozione della variante n. 13 al PRGC, ricadenti nell'ambito normativo *case basse*, è ammesso l'intervento di sopraelevazione di 1 piano (intero o arretrato/sottotetto abitabile) rispetto alla condizione esistente alla medesima data, mantenendo la sagoma planimetrica esistente.

Per motivate ragioni di tipo strutturale, funzionale o igienico, connesse alla sopraelevazione soprarichiamata, sono ammessi ampliamenti massimi del 20% della sagoma planimetrica esistente, salvaguardando l'impianto edilizio, i caratteri, le tipologie e gli eventuali elementi di pregio.

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione della medesima sagoma planivolumetrica - integrata dell'incremento connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento del 20% sopradescritto - nel rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie preesistenti, esclusivamente nei casi e con le modalità di seguito indicate:

- a) documentata e certificata impossibilità per motivi strutturali, funzionali o igienici a realizzare la sopraelevazione, e/o anche per l'esigenza di ricavare box al piano interrato non altrimenti collocabili. In questo caso dovrà rispettarsi la localizzazione planimetrica preesistente;
- b) documentata e certificata impossibilità per ragioni attinenti al rispetto di distanze regolamentari (distacchi, arretramenti, fasce, etc...) di realizzare almeno il 60% dell'incremento, connesso alla sopraelevazione e all'ampliamento della sagoma, teoricamente ammesso in base alla presente Relazione. Per tale fattispecie, l'edificio potrà

essere ricostruito, mantenendo il medesimo orientamento, in altra zona del lotto fondiario di riferimento. Analoga facoltà è concessa anche nel caso in cui, in applicazione della fattispecie di cui al punto a) suddetto, non fosse più possibile ricostruire l'edificio con dimensioni planivolumetriche almeno pari a quelle preesistenti comprensive del 60% dell'incremento come sopra definito.

Nel caso di capacità edificatoria residua del lotto fondiario in argomento (come configurato catastalmente alla data di adozione della variante n. 13) - a seguito degli interventi suddetti o anche mantenendo l'edificio esistente nelle condizioni originarie, e ricorrendo le condizioni dimensionali e geometriche- è ammesso l'utilizzo di detta capacità residua, previo frazionamento del lotto fondiario originario e redazione di un Progetto Unitario, da approvarsi secondo le modalità indicate nelle norme generali. I lotti derivanti dal frazionamento dovranno verificare singolarmente tutti i parametri edilizi dell'ambito normativo di riferimento ad eccezione dell'indice di edificabilità che dovrà essere verificato a livello del lotto fondiario originario.

Tutti gli interventi sopradescritti sono ammessi nel rispetto dei vincoli esistenti, dei parametri edilizi definiti nelle schede per i relativi ambiti normativi e di ogni eventuale ulteriore prescrizione prevista dal Piano Regolatore.

Sono esclusi dall'applicazione della presente Relazione gli edifici e le aree incluse in Piani Esecutivi adottati o approvati alla data di adozione della variante n. 13.

case basse

Le nuove case si collocano in prossimità del Campo volo, tra spazi verdi alberati. Esse, circondate da giardini e cortili, daranno luogo a parti di città poco dense; su strada il limite tra spazio pubblico e spazio privato dovrà essere realizzato da siepi e elementi verdi eventualmente supportati da recinzioni a giorno.

case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada

Solo lungo le strade e le piazze ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio dell'ambito normativo case basse, potrà essere raggiunta un'altezza di quattro piani invece di tre; le case dovranno segnare con il disegno dei fronti i fili urbani; dovranno altresì essere previsti ampi marciapiedi a definizione del rapporto con la strada.

Relazioni per Via De Amicis

Il progetto di modificazione dell'ambito gravita lungo la via De Amicis che, grazie alla modificazione della sezione, si trasforma in viale alberato attrezzato con pista ciclabile: la via, grazie alle diverse attività inserite lungo il percorso e alle molteplici funzioni già esistenti, assumerà un carattere più propriamente urbano.

Obiettivo dell'ipotesi di trasformazione è sia la limitazione del traffico e dell'impatto acustico dello stesso, sia la volontà di estendere a tutta la via il carattere di centralità che nasce intorno alla piazza del nodo di interscambio della metropolitana.

Il nuovo filare di alberi, posto asimmetricamente su un solo lato della via, permetterà inoltre di filtrare il rapporto con gli stabilimenti preesistenti.

~~L'area immediatamente a ovest dell'attuale parcheggio di interscambio della metropolitana è individuata come luogo dello scambio e della comunicazione. Intorno al nodo di interscambio si definisce una piazza pubblica con servizi di particolare rilievo - luogo dello scambio e della comunicazione.~~

~~Si tratta dell'ambito immediatamente a ovest del parcheggio di interscambio della metropolitana, i cui confini sono definiti da via Richard e via De Amicis. Nell'ambito della stessa, con finalità di potenziamento e razionalizzazione del nodo di scambio intermodale, dovranno essere pensati spazi a parcheggio in continuità con l'adiacente parcheggio "Fermi" della metropolitana, oltre a uno spazio da dedicare a stazione di attestamento dei mezzi del trasporto pubblico.~~

~~L'ambito è oggetto di concorso di progettazione.~~

La sistemazione della nuova piazza di interscambio dovrà rispettare i fili strada previsti lungo le vie; in tal senso potranno essere previsti filari di alberi o altri elementi che consentano di sottolineare il filo strada (pensiline, pannelli o schermi verticali per la pubblicità).

Il parcheggio della metropolitana ~~insistente su un'area di 16.171 mq, le aree subito a nord un'area adiacente di circa 14.630 mq, e quelle ad est, ove insiste un'area produttiva delimitata dalle vie Fermi e De Amicis, si configurano come un'area di modificazione oggetto di schede di progetto che possono avere i contenuti di piano particolareggiato o, in alternativa, strumento urbanistico esecutivo che prevede il passaggio dall'attuale destinazione d'uso produttiva a quella terziaria-commerciale e residenziale, nonché la creazione di un ampio spazio pubblico trasversale (spazi verdi, piazza polifunzionale, area attrezzata) gravitante proprio attorno al nodo di interscambio della metropolitana, al fine di riqualificare e dare nuova centralità al comparto. L'attuazione delle previsioni progettuali potrà avvenire direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (nel caso in cui la specifica scheda di piano definisca i contenuti del Piano Particolareggiato), oppure tramite S.U.E.~~

Relazioni per l'area di ricucitura Mandelli

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Sulla scorta di quanto individuato dal progetto possibile, l'intervento dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'ambito, riorganizzato in funzione dell'apertura della nuova via e della trasformazione della adiacente area delle acciaierie Mandelli.

I nuovi edifici dovranno essere destinati a edilizia residenziale pubblica e luoghi del lavoro; il piano individua l'ambito come sede idonea per la localizzazione di attività di tipo terziario e/o ricettivo.

L'intervento dovrà prevedere un'organizzazione planimetrica distribuita in una serie di edifici, al fine di evitare costruzioni troppo massicce e di contribuire ad un'adeguata articolazione dello spazio urbano.

I manufatti potranno avere altezze diverse, mai superiori ai 5 piani fuori terra pari a 16 metri.

La superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione residenziale è di mq 5.000, mentre quella destinata a luoghi del lavoro è pari a 7.500 mq.

I nuovi edifici dovranno definire i fronti strada lungo via De Amicis e corso Pastrengo e realizzare una piazza pavimentata in grado di ridefinire l'ingresso al parco Dalla Chiesa e di porsi in relazione all'area di trasformazione delle ex acciaierie Mandelli.

Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o, su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso concorso di progettazione.

Nel caso in cui le proprietà dei luoghi del lavoro esistenti non intendessero intervenire, il progetto complessivo di trasformazione, così come previsto dall'art. 21.a delle Norme generali, dovrà tenere conto dello stato di fatto, assumendolo come elemento di progetto.

Per tali edifici saranno ammessi esclusivamente interventi di conservazione del tessuto edilizio e destinazioni compatibili alla destinazione d'uso residenziale.

Via Fermi

La rilocalizzazione dell'impresa ELBI consente di rivedere la sistemazione del lotto, relativamente all'area di trasformazione Fermi-Elbi, tramite scheda di progetto e contestuale P.P. adottato con D.C. n. 89 del 24.07.2007, che prevede la conversione della destinazione d'uso dal produttivo al terziario-commerciale e residenziale. L'area sarà pertanto interessata da edifici residenziali frammisti ad esercizi commerciali di vicinato, nonché da un centro commerciale che fungerà da catalizzatore per i servizi di interesse collettivo. Da questo sistema urbano si dipartiranno le aree per servizi, dislocate attorno al parcheggio di interscambio della

metropolitana – linea 1 – con l'intento di creare una vasta piastra attrezzata di pubblica fruizione che doni al comparto una nuova centralità urbana.

Via Richard

La strada, che collegherà via Antonelli con la nuova via Tampellini, attraverserà tessuti urbani differenti.

Su di essa infatti, nei pressi del corso Francia, verso la città, si affacciano edifici dedicati ai luoghi del lavoro, mentre verso via Tampellini, superata la piazza dello scambio e della comunicazione, il progetto prevede case disposte nel verde in relazione alla vicinanza con la grande area verde del Campo Volo.

Superata via De Amicis, gli edifici pubblici previsti a definizione della piazza, dovranno, lungo la via, recuperare un rapporto meno monumentale, più domestico, in relazione alla prossimità con la zona residenziale.

Progettazione strategica (art. 21 delle Norme Generali)

Piano particolareggiato - progetto di fattibilità

Una piazza- *la piazza delle case* - segna l'incrocio tra via Richard e via Tommaseo e si costruisce attraverso case su strada.

Data la prossimità con il Campo Volo, intorno alla piazza si dovrà produrre una progressiva rarefazione dell'edificato e un progressivo incremento della messa a dimora di alberi a basso e alto fusto; qui il parco si insinua estendendosi verso la città costruita e la via Richard diventa pedonale.

Così come previsto dall'art. 21.a delle Norme Generali, l'ambito è sottoposto a preventiva redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o su richiesta dei privati, a preventivo progetto di fattibilità da redigersi attraverso *concorso di progettazione*.

Via Tommaseo

Il progetto prevede che la via divenga il collegamento tra il verde e lo sport del corso Antony, il verde del Campo volo che si insinua tra le case – *il parco entra in città* - e ancora i luoghi del lavoro esistenti e previsti.

Al fine di garantire una maggiore compatibilità con la presenza residenziale, i luoghi del lavoro di nuovo impianto, derivanti dalla modificazione del tessuto urbano, dovranno essere caratterizzati dal prevalere della funzione terziaria e della attività di servizio rispetto a quella specificatamente manifatturiera. In particolare la funzione terziaria dovrà localizzarsi verso l'ambito residenziale.

La via dovrà essere segnata da elementi vegetali laddove attraversa il parco o dove le case si arretrano rispetto al filo strada, altrimenti dovrà essere segnata dalle facciate delle aziende poste sul fronte strada e dalle facciate delle case su strada previste sulla piazza che conclude la via.

Sul lato opposto, la via Tommaseo si attesta in corrispondenza dello stabilimento Sandretto.

Il progetto per l'area a servizi – *il parco entra in città* - dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.

Corso Fratelli Cervi

La traccia incompiuta di corso Fratelli Cervi viene proseguita a connettersi con la nuova via Tampellini e la strada statale 24 attraverso l'itinerario nel parco.

La nuova viabilità corre tangente all'area a servizi destinata ad attività ricreative ed allo svago compresa tra il Campo volo e il parco Dalla Chiesa, al Deposito della Metropolitana e all'area verde del Campo Volo.

La definizione architettonica degli edifici che segnano il corso dovrà segnalare il progressivo ingresso in città.

Corso Pastrengo

Corso Pastrengo è l'asse che corre tra l'ambito di trasformazione di via De Amicis e il parco Dalla Chiesa; esso assume pertanto un importante ruolo di rapporto fra le due aree.

Con l'abbattimento del muro dell'ex ospedale psichiatrico il corso ed il parco hanno perso la loro originaria definizione e la fascia compresa tra il ciglio stradale e l'antico muro si pone oggi come ambito da riqualificare e valorizzare.

Particolare rilievo riveste l'ampia area a servizi, prevista nell'ambito sottostante il deposito della metropolitana, preposta a ospitare un *parcheeggio pubblico, l'ecocentro comunale, area sosta camper e servizi connessi*.

Quest'area a servizi, si pone come elemento di relazione tra il parco Dalla Chiesa e il Campo volo, tra la città consolidata e l'area di trasformazione dei bordi della città.

Il progetto per l'area dovrà essere definito attraverso *concorso di progettazione*.

6. Ambiti normativi

i luoghi del lavoro descrive quei luoghi dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o commercio.

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto, sono distinti in due categorie, mentre per i nuovi impianti non è prevista alcuna distinzione.

La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e delle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.

Nell'ambito normativo i luoghi del lavoro potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art. 14 delle norme generali e di modificazione del tessuto urbano laddove individuato sulla tavola normativa. La trasformazione tra luogo del lavoro P e luogo del lavoro T è sempre ammessa previo reperimento o monetizzazione delle aree a servizi, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Sono ammessi in ambito normativo -i servizi- lungo la nuova via Tampellini impianti di distribuzione di carburanti, così come classificati all'art. 4 della L.R. 23.4.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" e nel rispetto del D.L. 11.02.98, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti...". Le aree destinate a tali funzioni dovranno prevedere corsie di accelerazione e decelerazione per l'ingresso e l'uscita. Sono inoltre ammessi all'interno dell'ambito i luoghi del lavoro impianti per la distribuzione di carburanti ad uso privato ed esclusivo delle imprese.

case basse descrive i luoghi della città in cui sono prevalenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente e di modificazione del tessuto urbano. Le case potranno avere numero massimo di tre piani. Le case basse per le quali è previsto l'allineamento su strada, ove sulle tavole di piano sia specificatamente indicato *l'allineamento su strada delle case*, fatto salvo il medesimo indice edificatorio, potranno avere un numero massimo di cinque piani. Destinazione principale: le case.

case alte descrive 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. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. 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; esse sono disposte lungo il filo stradale e segnano un fronte tendenzialmente continuo. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale: le case.

le aree di ricucitura descrive alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. In questo ambito normativo potranno essere realizzate interventi di modificazione del tessuto urbano realizzando case e servizi.

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

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di modificazione, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 commi 2, 3, 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della stessa L.R. 56/77. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E.. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13, lett. e, g, della L.R. 56/77.

strumento urbanistico esecutivo individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche, allegate; in questo ambito sono inoltre ricomprese le proposte di Piano Esecutivo Convenzionato già presentate alla data di adozione del presente strumento, congruenti con Progetti di fattibilità già approvati dal Consiglio Comunale.

i servizi descrive 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 alle previsioni del progetto.

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto urbano:

Al fine di introdurre un parametro perequativo tra le diverse destinazioni definite dal piano, la dismissione a servizi sarà così garantita: Luoghi del lavoro: dismissione in ragione del 48% della superficie territoriale; Case alte, case alte su strada e case basse: dismissione in ragione del 76% della superficie territoriale. La superficie da dismettere a servizi verifica quanto previsto dall'art. 21 della legge 56/77. *Nel caso di modificazione del tessuto urbano, il mutamento di destinazione d'uso da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T senza incrementi di slp, non conduce a ulteriori cessioni o monetizzazioni di aree a servizi. In caso di incrementi di slp vale quanto previsto all'art. 6.1 Modalità di intervento.*

Servizi derivanti dalla modificazione del tessuto edilizio esistente:

la superficie a servizi da dismettere o da monetizzare è pari alla quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. ossia 29 mq ad abitante per le case, il 10% della superficie fondiaria per i luoghi del lavoro della categoria P; l'80% della superficie lorda di pavimento per i luoghi del lavoro della categoria T. 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. Su una superficie territoriale di mq. 1.188.842, la superficie complessiva destinata a servizi all'interno de I bordi della città le Aree di via De Amicis è pari a mq 427.083. Il progetto individua e nomina le aree a servizi: *giardino attrezzato,*

mq 882; giardino attrezzato, mq 2.608; verde pubblico, mq 4.690; parcheggio via Manzoni, mq 8.212; giardino attrezzato via Manzoni, via Tommaseo, mq 5.302; parcheggio via Tommaseo, mq 1.803; l'area Mandelli destinata a Parco della storia industriale con superficie pari a 39.303 mq, parcheggio alberato, area sosta camper e servizi connessi, con superficie pari a mq. 24.829 + mq 21.467; ecocentro comunale mq 5.678, il luogo dello scambio e della comunicazione con superficie pari a mq ~~5.308~~ 5.056, la piazza delle case pari a mq 2.129; verde pubblico 6.408; prato alberato, mq 4.208, il parco entra in città con superficie pari a mq 46.416; fascia antinquinamento, mq 3.247; l'area del deposito della metropolitana mq. 174.987; area di possibile espansione metropolitana, mq 12.994; fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi, mq 8.283; verde attrezzato e parcheggio mq.1.382 + mq 3.615; orto botanico, mq 5.525; parcheggio alberato, mq 3.322; la piazza dell'area di ricucitura con superficie pari a mq. 2.700; il percorso attrezzato a servizi lungo via De Amicis pari a mq 8647; parcheggi regolamentati su strada, mq 5.000; nel P.P. - area di modificazione 1. Fermi-Elbi: parcheggio di interscambio, mq ~~13.055~~ 13.497; piazza Fermi-Elbi, mq 11.299; parcheggio alberato, mq 12.788; parcheggio interrato, mq 6.399; verde pubblico inedificabile, mq 5.384.

Per la realizzazione degli interventi pubblici devono essere rispettate le procedure previste dalla legge quadro in materia di lavori pubblici, n.109/94 e s.m.i., mentre per gli ambiti individuati nella tavola di Inquadramento normativo, gli interventi sono soggetti a concorso di progettazione obbligatoria.

gli impianti tecnologici descrive 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 refluo di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, è ammessa la modificazione del tessuto edilizio nel rispetto delle distanze minime tra gli edifici: $D_e=5$ m e delle distanze minime dai confini: $D_c= 5$ m.

6.1 Modalità di intervento

...OMISSIS...

La modificazione del tessuto urbano tabella relativa ai comparti

Comparto n° 1	mq.
<u>superficie del comparto</u>	<u>74.679</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	65.368
superficie da dismettere obbligatoria- mente all'interno del comparto	9.311
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	51.029
totale	125.708
 Comparto n° 2	
<u>superficie del comparto</u>	<u>33.407</u>
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	29.884
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'interno del comparto	3.523
superficie da dismettere obbligatoria-mente all'esterno del comparto	24.062
totale	57.469

Comparto n° 3

<u>superficie del comparto</u>	80.586
superficie fondiaria delle case	30.777
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	30.469
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	19.340
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	106.245
totale	186.831

Comparto n° 4

	mq.
<u>superficie del comparto</u>	38.616
superficie fondiaria delle case	10.000
superficie territoriale area di modificazione 3. <i>Sistemi</i>	12.137
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto (di cui mq 2.400 all'interno dell'area di modificazione 3. <i>Sistemi</i>)	18.879
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	26.391
totale	67.407

Comparto n° 5

	mq.
<u>superficie del comparto</u>	10569
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	5496
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto	5073
superficie da dismettere obbligatoriamente all'esterno del comparto	0
totale	10569
tabella relativa ai servizi	

i servizi

	mq.
parcheggio pubblico, area sosta camper e servizi connessi	47.566
luogo dello scambio e della comunicazione	5.308 5.056
il parco entra in città	46.097
il deposito della metropolitana	89.302
altri servizi a verde e parcheggi	25.049
totale	213.322

... *OMISSIS* ...

pagina non scritta

3 – Modifiche ai Servizi di progetto – Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
(sono ~~barrate~~ le elisioni ed evidenziate le aggiunte)

la tabella è nelle pagine seguenti

		I bordi della città e le aree di via De Amicis				
9.1		Giardino attrezzato	c	882		
9.2		Giardino attrezzato	c	2.608		
9.3		Giardino attrezzato	c	4.690		
9.4		Parcheggio	d	8.212		
9.5		Giardino attrezzato	c	5.302		
9.6		Parcheggio	d	1.803		
9.7		Pozzo acquedotto				427
9.8		Parco attrezzato	c	46.416		
9.9		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	3.247		
9.10		Prato alberato con tigli e frassini	c	4.208		
9.10b		Verde pubblico inedificabile	c	6.408		
9.11		Piazza delle case	c	2.129		
9.12		Luogo dello scambio e della comunicazione				
		parcheggio	d	5.308 5.056		
9.14		Parcheggio alberato	d	1.382		
9.15		Orto botanico	c	5.525		
9.15a		Prato alberato e parcheggio	d	3.615		
9.16		Parco della storia industriale	b	39.303		
9.17		Parcheggio alberato	d	24.829		
9.18		Area sosta camper e servizi connessi	b	21.467		
9.19		Deposito metropolitana	f		174.987	
9.20		Area di ricucitura				
		piazza	c	2.700		

9.21		Parcheeggio alberato	d	3.322		
9.21b		Telecom				4.546
9.22		Area di possibile espansione deposito metropolitana	b	9.144		
9.23		<i>PP - Area di modificazione 1.Fermi-Elbi</i>				
		parcheeggio di interscambio	d	13.055 13.497		
		piazza Fermi - Elbi	c	11.299		
		parcheeggio alberato	d	12.788		
		parcheeggio interrato	d	6.399		
		verde pubblico inedificabile	c	5.384		
9.24		Ecocentro comunale	b	5.678		
9.25		<i>PCC - Area di modificazione 3.Sistemi</i>				
		verde pubblico (interno all'area di modificazione)	c	1.833		
		Fascia antinquinamento alberata con latifoglie sempreverdi	c	8.283		
		Parcheeggi regolamentati lungo strada	d	5.000		
art.21	a istruzione di base					
	b attrez interesse comune			80.441		
	c parco gioco,sport			106.065		
	d parcheggi			85.713 85.903		
art.22	interesse comune				174.987	
				272.219 272.409		
					174.987	

...OMISSIS...

		TOTALI COMPLESSIVI					
art.21	<i>a istruzione di base</i>		136.845				
	<i>b attrez interesse comune</i>		322.378				
	<i>c parco gioco,sport</i>		1.940.902				
	<i>d parcheggio</i>		404.864 405.054				
			2.804.989 2.805.179				
art.22	<i>f sociosanitarieospedaliere</i>			7.212			
	<i>g parchi</i>			1.211.729			
	<i>h interesse comune</i>			329.952			
	<i>i istruzione superiore</i>			1.950			
				1.550.843			
	<i>impianti tecnologici</i>				462.317		

4 – Modifiche cartografiche

Di seguito si allegano gli stralci del P.R.G.C. vigente ed in modifica degli elaborati cartografici interessati, con relativa legenda. Si allegano, altresì, due elaborati illustrativi della correzione dell'errore materiale individuato sulla fascia di rispetto della SSP n. 24.

Per quanto riguarda il recepimento nello strumento urbanistico delle zone di insediamento commerciale modificate con deliberazione C.C. n. 22 del 6 marzo 2014, si evita di riportare gli estratti della cartografia, in quanto si tratta di modifiche diffuse sul territorio e non puntuali. Pertanto, si fa diretto riferimento all'elaborato complessivo integrato (Tav. n. 14.1).

pagina non scritta

estratto LEGENDA



case alte



case alte su strada



case basse



case su strada



case e lavoro



la ferrovia



i luoghi del lavoro



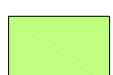
i luoghi del lavoro con modificazione del tessuto urbano



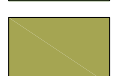
i luoghi dell'agricoltura



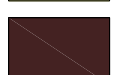
strumento urbanistico esecutivo



i servizi



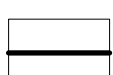
gli impianti tecnologici



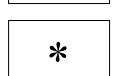
le case e le corti del centro storico



i luoghi della modificazione del tessuto urbano
(denominazione area di modificazione)



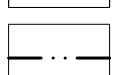
luoghi di progetto



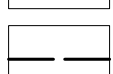
piano particolareggiato - progetto di fattibilità



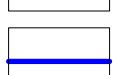
concorso di progettazione obbligatorio



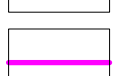
comparto di intervento



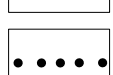
ambito di reperimento delle aree da dismettere



allineamento stradale



allineamento su strada delle case



percorso attrezzato a servizi

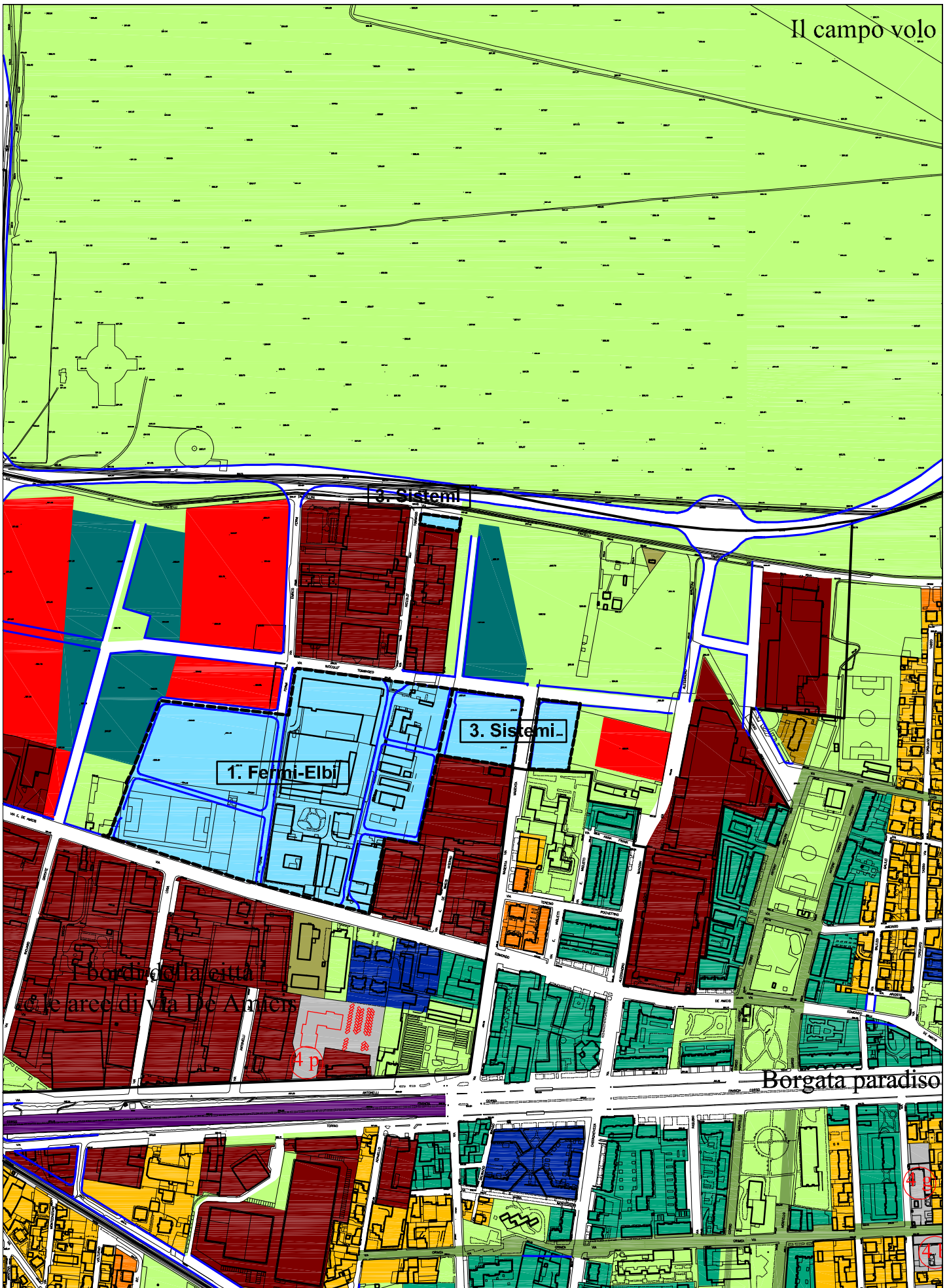


fascia di protezione antinquinamento



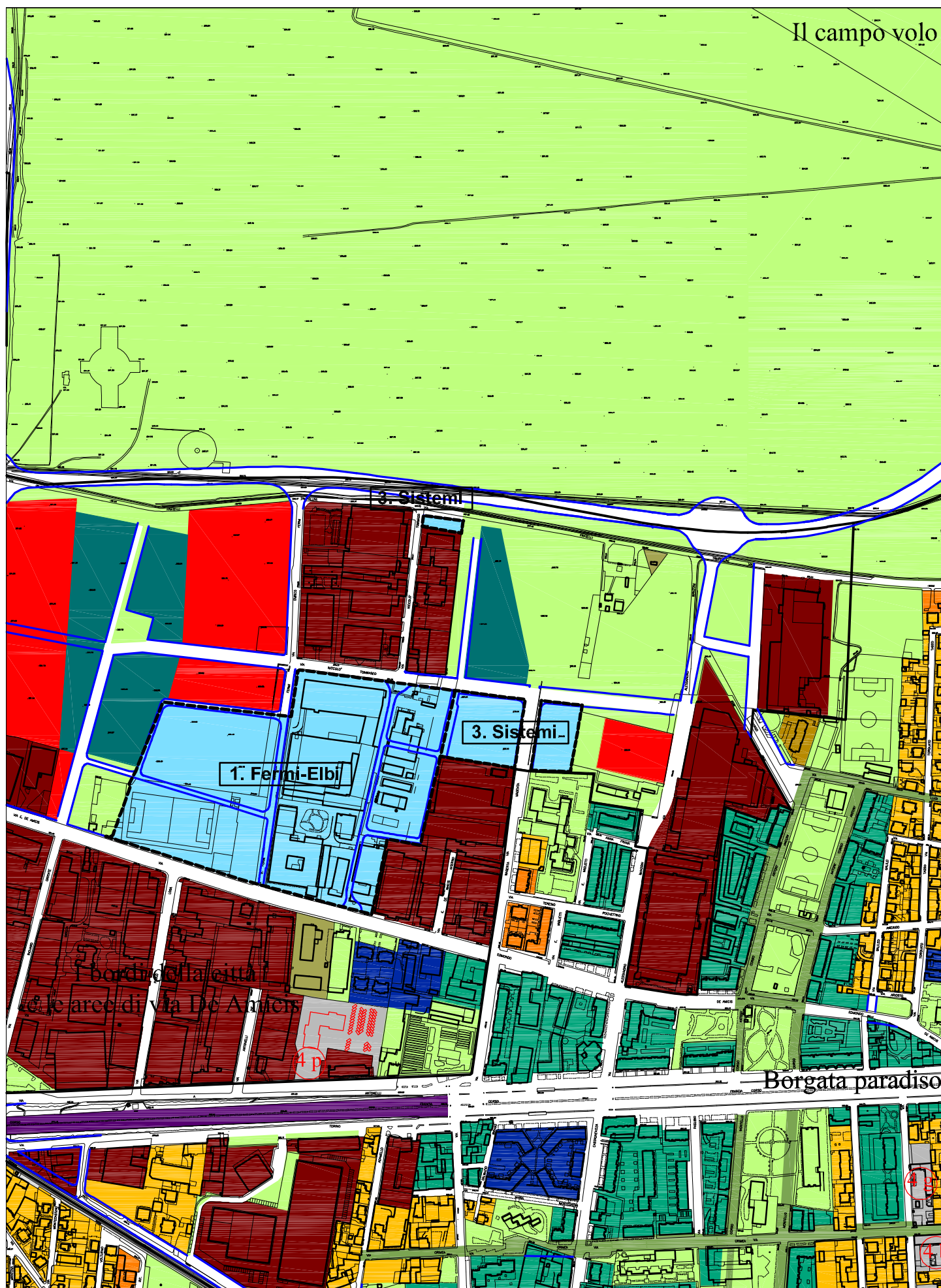
fascia di rispetto

Il campo volo

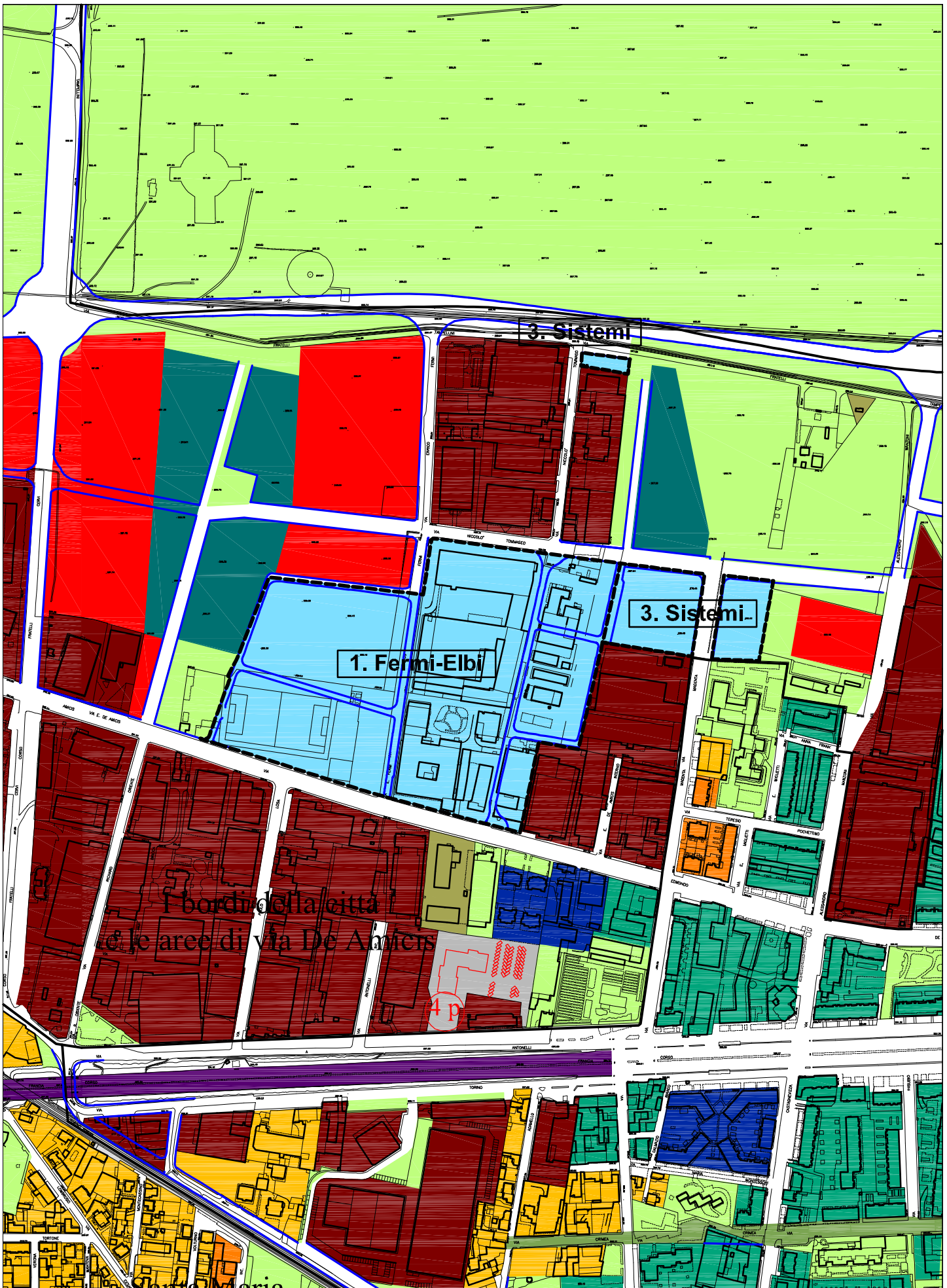


P.R.G.C. VIGENTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavola n. 13 scala 1:6000

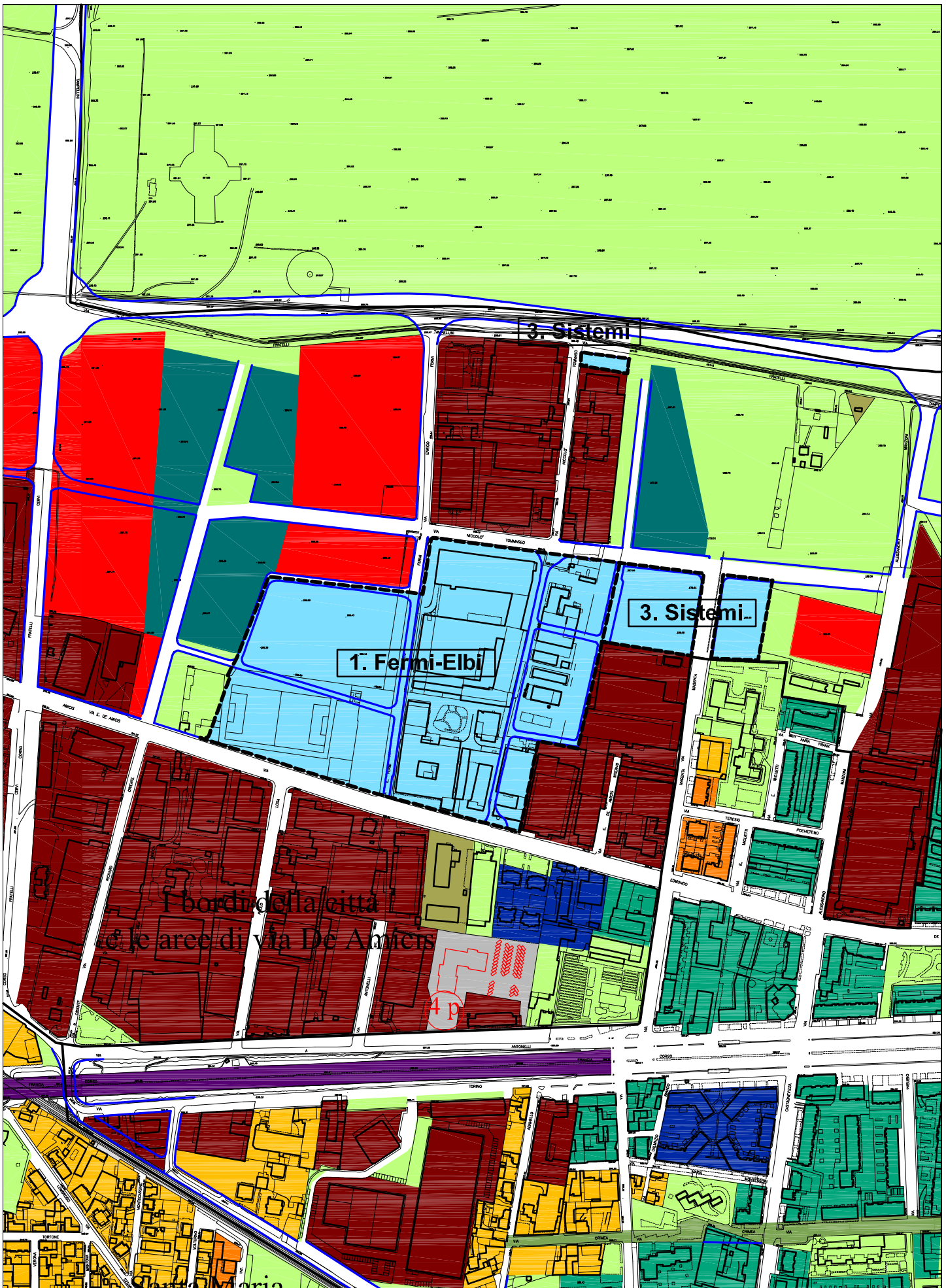
Il campo volo



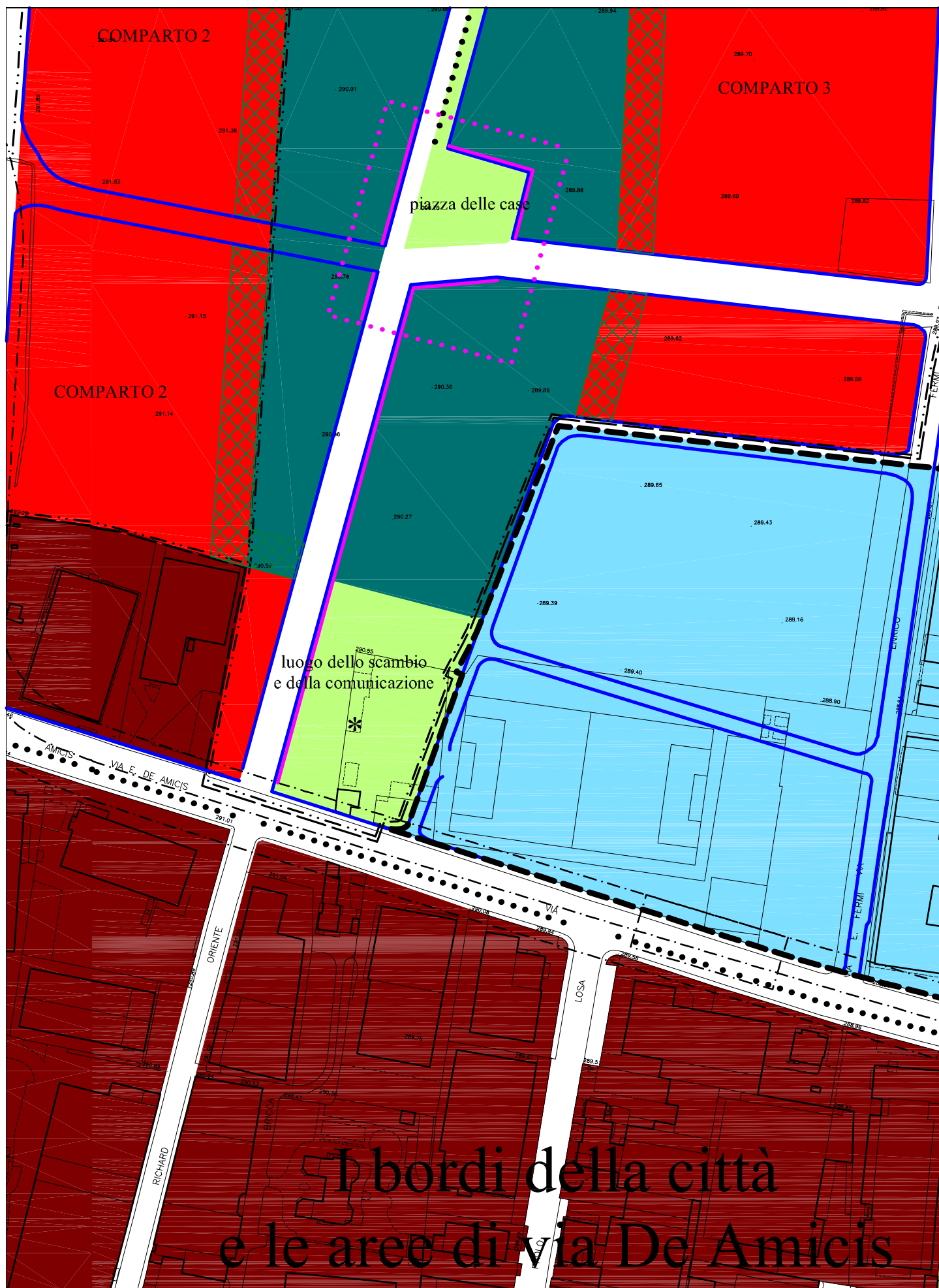
MODIFICA - Inquadramento normativo
Stralcio Tavola n. 13 scala 1:6000



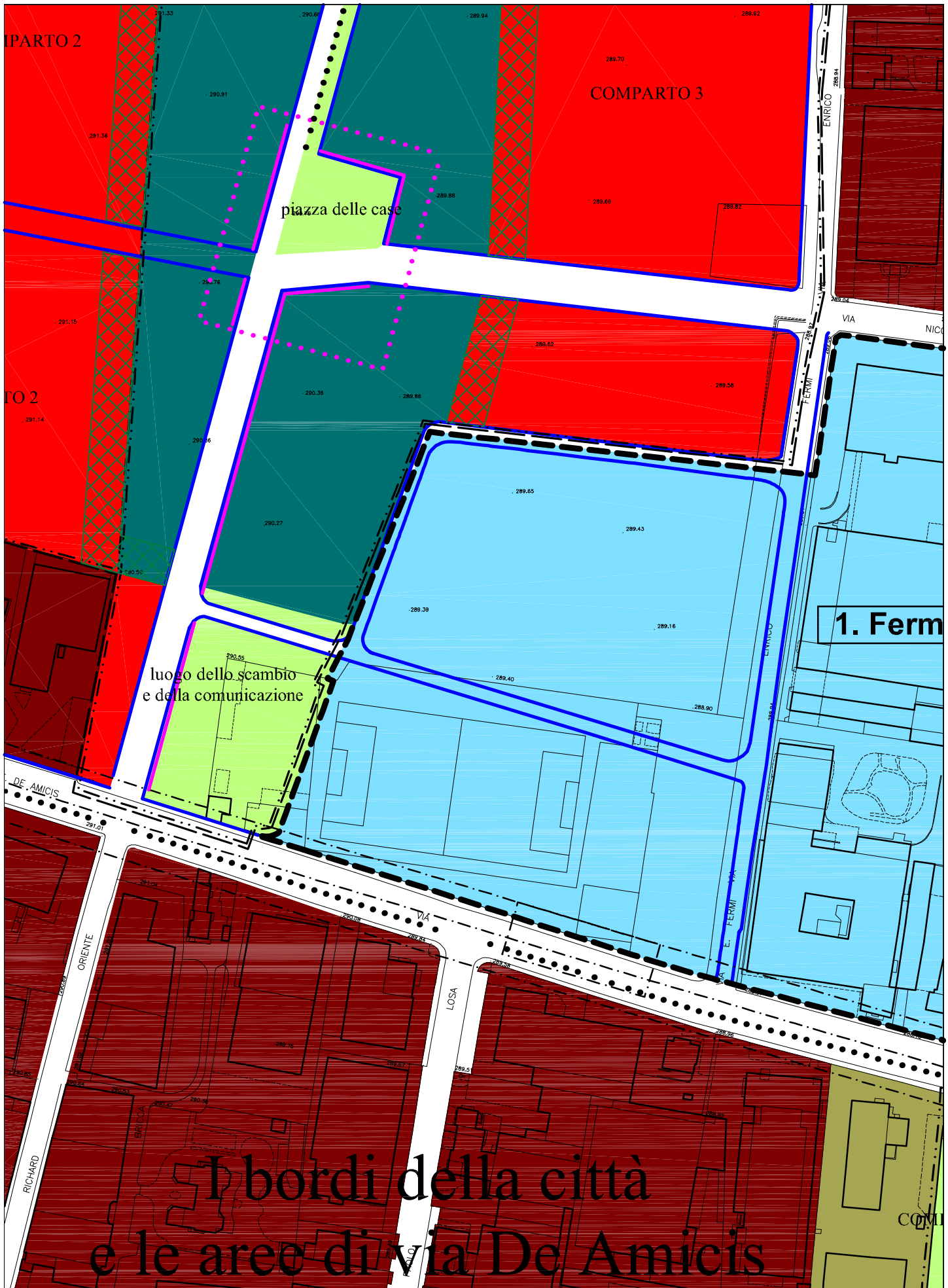
P.R.G.C. VIGENTE - Inquadramento normativo
 Stralcio Tavole n. 7.1 - 7.2 **scala 1:5000**



MODIFICA - Inquadramento normativo
 Stralcio Tavole n. 7.1 - 7.2 **scala 1:5000**

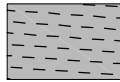


P.R.G.C. VIGENTE - Inquadramento normativo
Stralcio Tavole n. 8.21 - 8.22 **scala 1:2000**

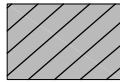


MODIFICA - *Inquadramento normativo*
Stralcio Tavole n. 8.21 - 8.22 **scala 1:2000**

LEGENDA



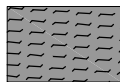
servizi a livello comunale articolo 21 legge regionale 56/77



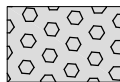
servizi d'interesse generale articolo 22 legge regionale 56/77



le aree di ricucitura



strumenti urbanistici



impianti tecnologici



P.R.G.C. VIGENTE - Servizi Esistenti scala 1:5000
 Stralcio Tavole n. 4.1 - 4.2



MODIFICA - Servizi Esistenti **scala 1:5000**
Stralcio Tavole n. 4.1 - 4.2

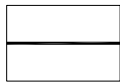


P.R.G.C. VIGENTE - Servizi in Progetto scala 1:5000
Stralcio Tavola n. 5.1 - 5.2

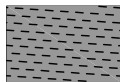


MODIFICA - Servizi in Progetto scala 1:5000
 Stralcio Tavola n. 5.1 - 5.2

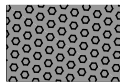
LEGENDA



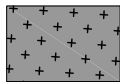
fascia di rispetto del fiume Dora



bosco planiziale



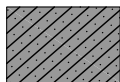
bosco ripario



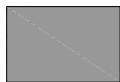
bosco misto



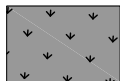
boscaglia pioniera



robiniето a sottobosco banale



robiniето a sottobosco poco alterato



fragmiteto



vegetazione nitrofila



edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.L. n° 490 del 29-10-1999



beni culturali ambientali ai sensi dell'articolo N°24
legge Regionale N°56 del 5-12-1977 "Tutela ed uso del suolo"



P.R.G.C. VIGENTE - Tutela dei beni storici e monumentali e tutela ambientale

Stralcio Tavole n. 2.1 - 2.2

scala 1:5000



MODIFICA - Tutela dei beni storici e monumentali e tutela ambientale

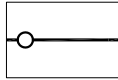
Stralcio Tavole n. 2.1 - 2.2

scala 1:5000

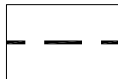
LEGENDA



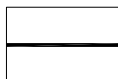
limite aeroporto



zona di rispetto aeroportuale



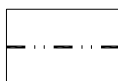
zona di rispetto cimiteriale



fascia di rispetto del fiume Dora



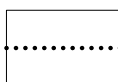
fascia di rispetto elettrodotti



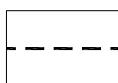
fascia di rispetto delle ferrovie



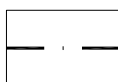
limite del parco della Dora



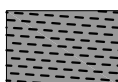
zona di rispetto dei pozzi



fascia di rispetto stradale



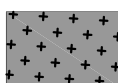
fascia di rispetto della metropolitana



bosco planiziale



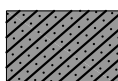
bosco ripario



bosco misto



boscaglia pioniera



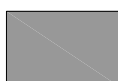
robinieto a sottobosco banale



robinieto a sottobosco poco alterato



fragmiteto



vegetazione nitrofila



P.R.G.C. VIGENTE - Vincoli idrogeologici, fasce e zone di rispetto

Stralcio Tavole n. 3.1 - 3.2

scala 1:5000



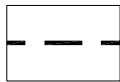
MODIFICA - Vincoli idrogeologici, fasce e zone di rispetto

Stralcio Tavole n. 3.1 - 3.2

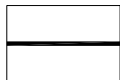
scala 1:5000

LEGENDA

RETE GAS

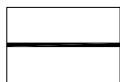


rete principale

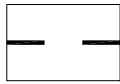


rete di distribuzione

RETE ENERGIA ELETTRICA



rete AEM a bassa tensione



rete ENEL a media tensione

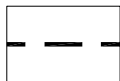


rete illuminazione pubblica

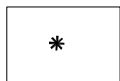


cabina secondaria di distribuzione

RETE ACQUEDOTTO



condotte acquedotto



pozzi di captazione



serbatoi seminterrati



serbatoi pensili



idranti 45



idranti 75



P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Gas
Stralcio Tavole n. 6.1.1 - 6.1.2 **scala 1:5000**



MODIFICA - La città sotterranea: Rete Gas
Stralcio Tavole n. 6.1.1 - 6.1.2 scala 1:5000



P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Energia Elettrica
Stralcio Tavole n. 6.2.1 - 6.2.2 **scala 1:5000**



MODIFICA - **La città sotterranea: Rete Energia Elettrica**
Stralcio Tavole n. 6.2.1 - 6.2.2 **scala 1:5000**

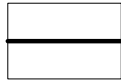


P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Acquedotto
Stralcio Tavole n. 6.3.1 - 6.3.2 **scala 1:5000**



MODIFICA - La città sotterranea: Rete Acquedotto
Stralcio Tavole n. 6.3.1 - 6.3.2 **scala 1:5000**

LEGENDA



reti della fognatura mista esistente

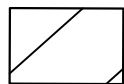


P.R.G.C. VIGENTE - La città sotterranea: Rete Fognaria
Stralcio Tavole n. 6.4.1 - 6.4.2 **scala 1:5000**



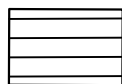
MODIFICA - La città sotterranea: Rete Fognaria
Stralcio Tavole n. 6.4.1 - 6.4.2 **scala 1:5000**

LEGENDA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

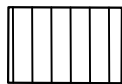


Classe 1 - Pericolosità geomorfologica tale da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata che impone l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'intorno significativo circostante il singolo lotto edificatorio (nel caso più retini si sovrappongono, anche le prescrizioni si sommano):

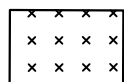


a) porzioni di territorio senza segni di instabilità per le quali, a causa di bruschi cambi di acclività, occorre attuare modesti accorgimenti tecnici al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante;



b) possibilità di allagamento in seguito ad eventi meteorici eccezionali con flussi d'acqua a bassa energia.

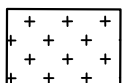
Classe 3 - Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da impedirne l'utilizzo:



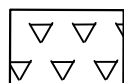
a) porzioni di territorio inedificate ed inidonee a nuovi insediamenti;



b) porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, in assenza dei quali sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico;



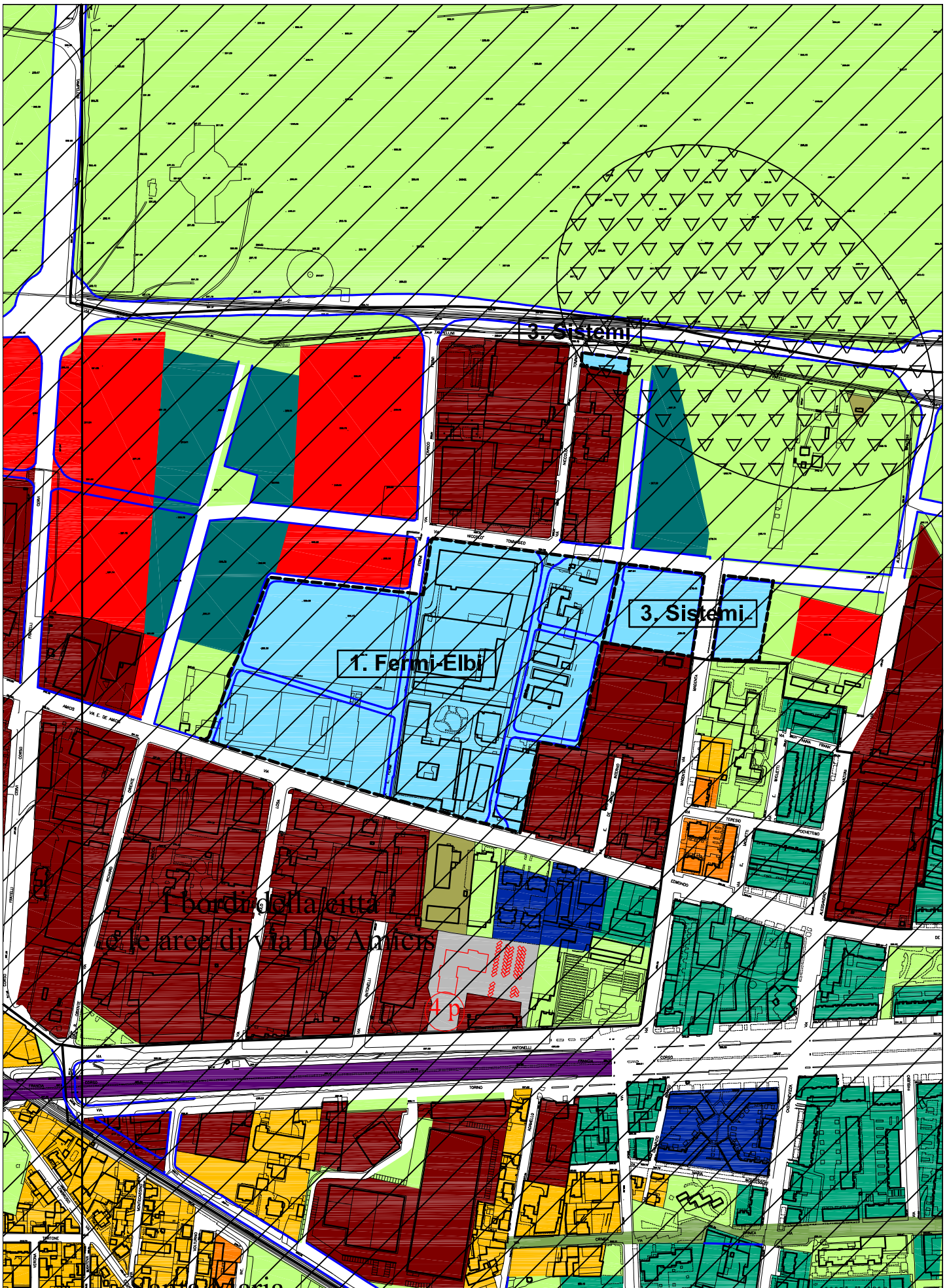
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali ai sensi della L.R. n.56 del 1977 e della Circ. 7/lap del 1996, assimilate alla classe 3a se non edificate e 3b se edificate.



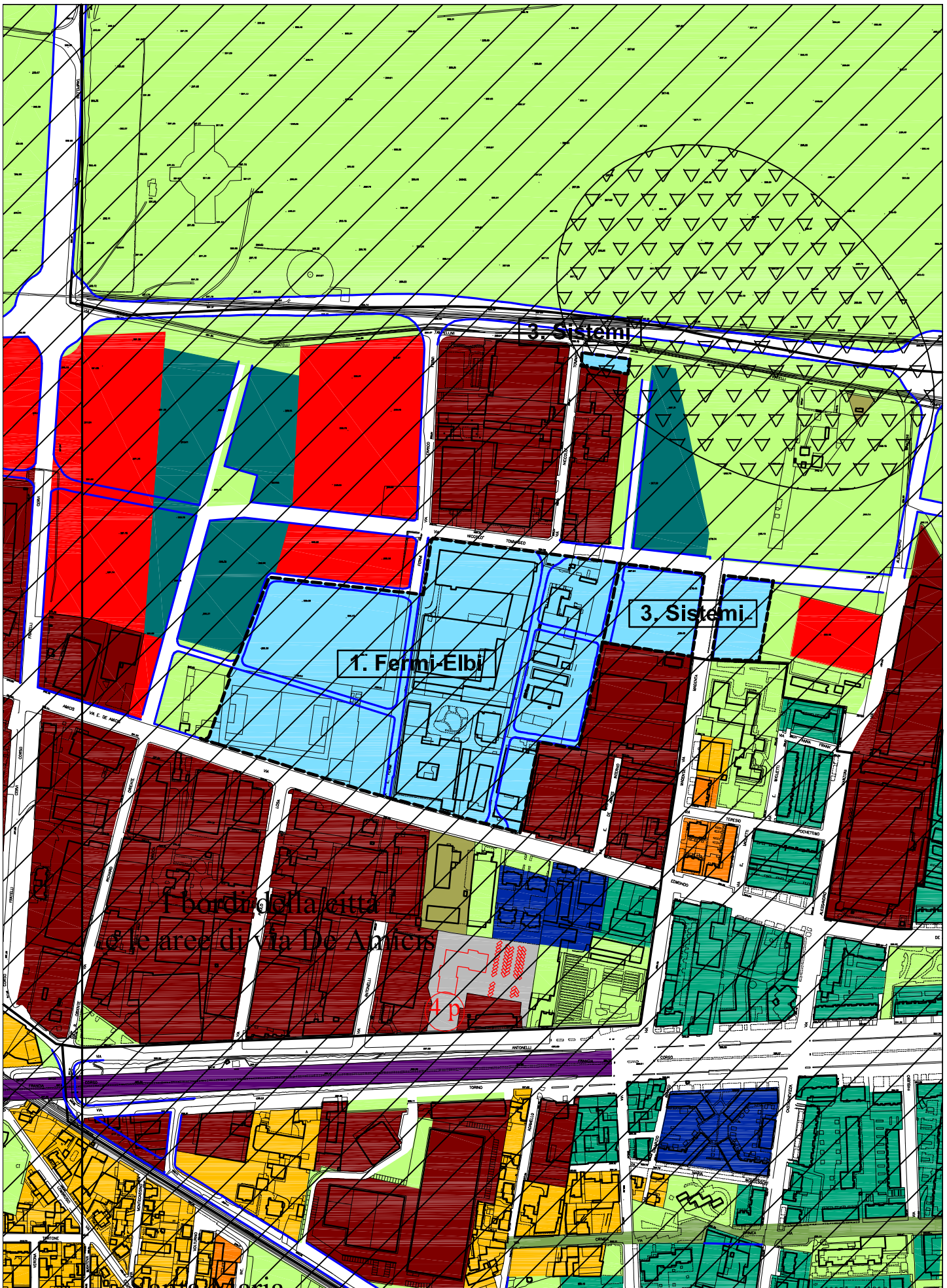
Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.

su rilievi del febbraio 1999

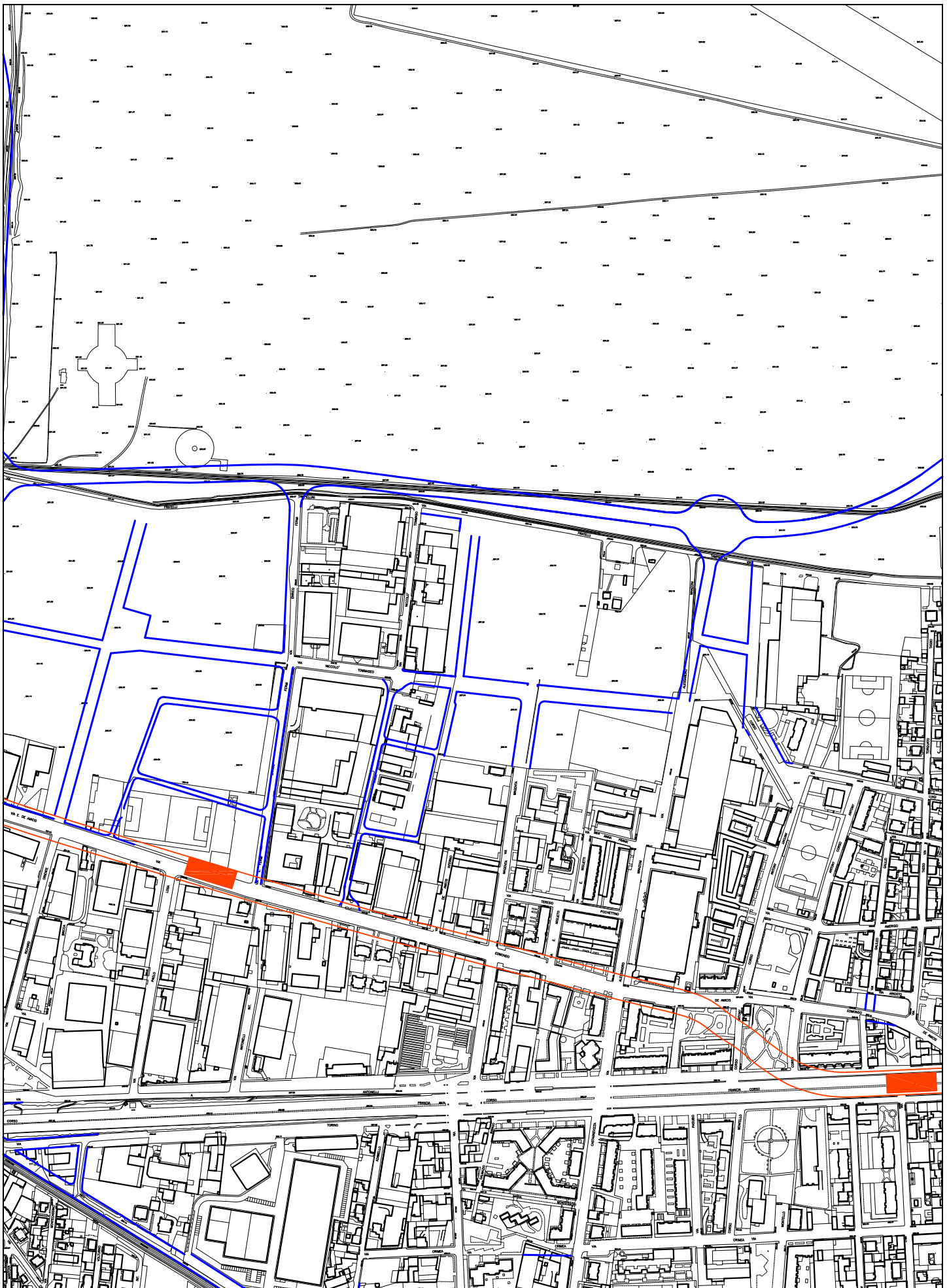
aggiornati all'aprile 2002



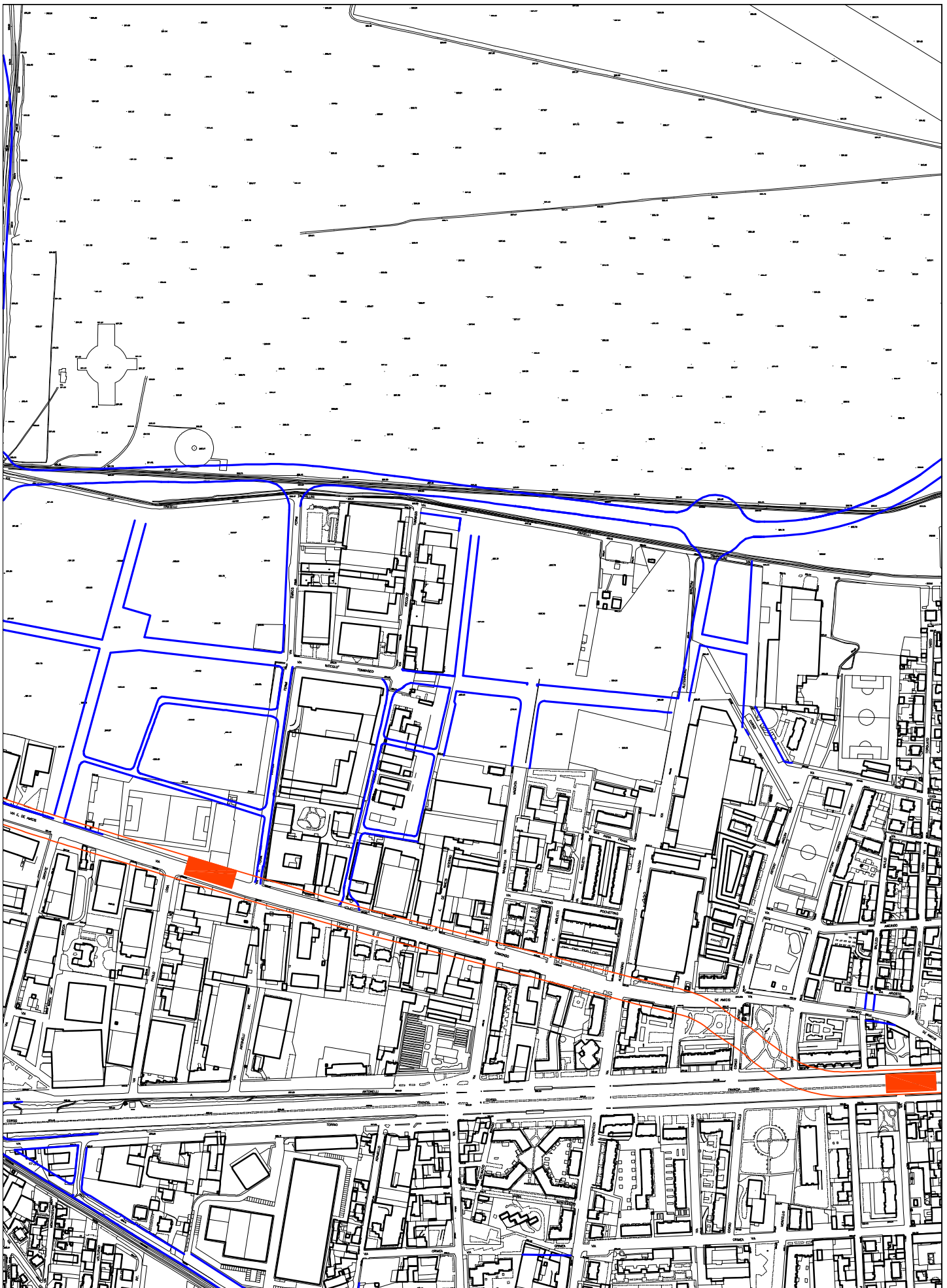
P.R.G.C. VIGENTE - Carta di sintesi pericolosità geomorfologica
Stralcio Tavole n. 11.7.1 - 11.7.2 **scala 1:5000**



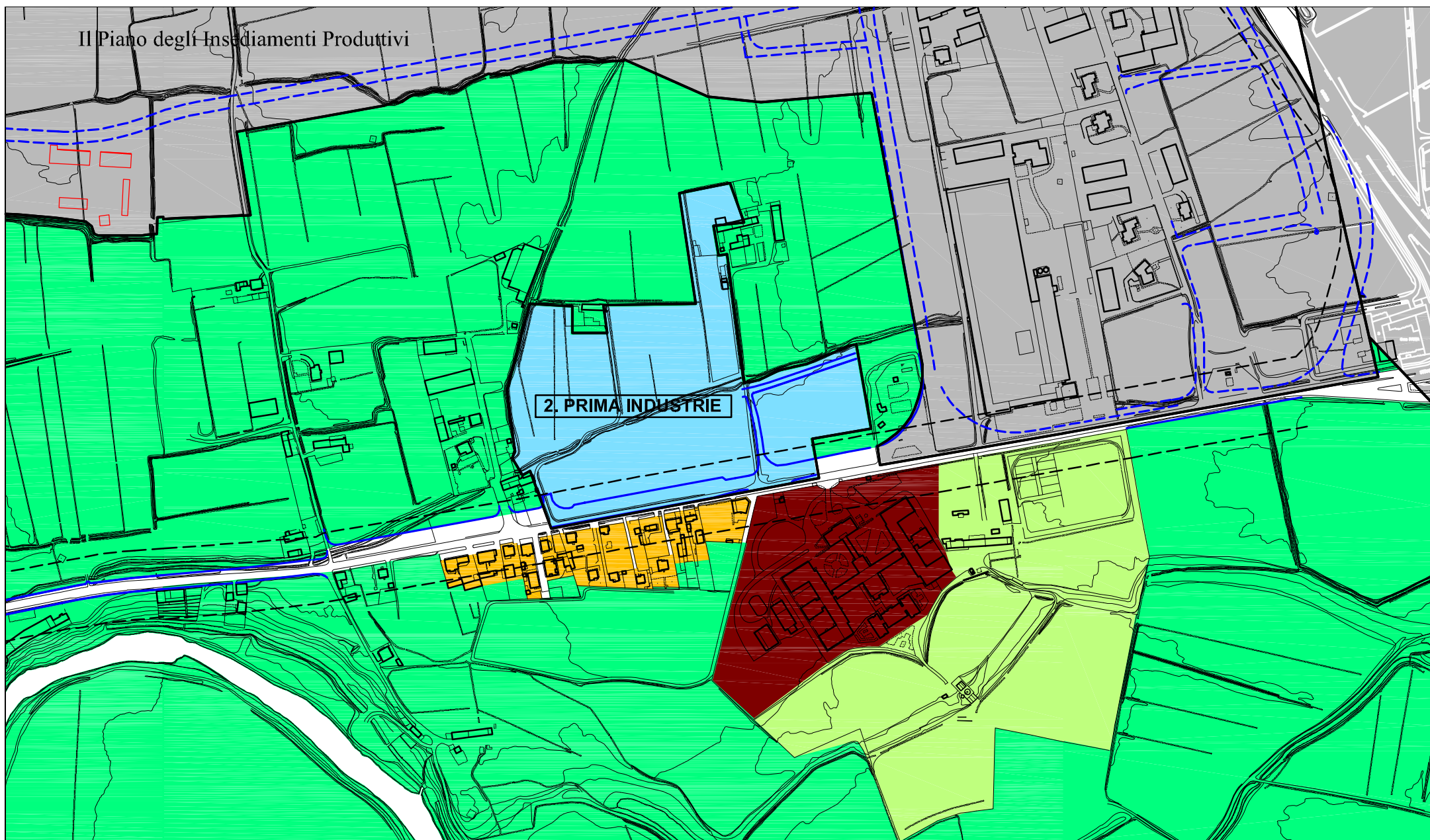
MODIFICA - Carta di sintesi pericolosità geomorfologica
Stralcio Tavole n. 11.7.1 - 11.7.2 **scala 1:5000**



P.R.G.C. VIGENTE - **Tavola della Viabilità**
Stralcio Tavola n. 13.1 **scala 1:6000**



MODIFICA - **Tavola della Viabilità**
Stralcio Tavola n. 13.1 **scala 1:6000**

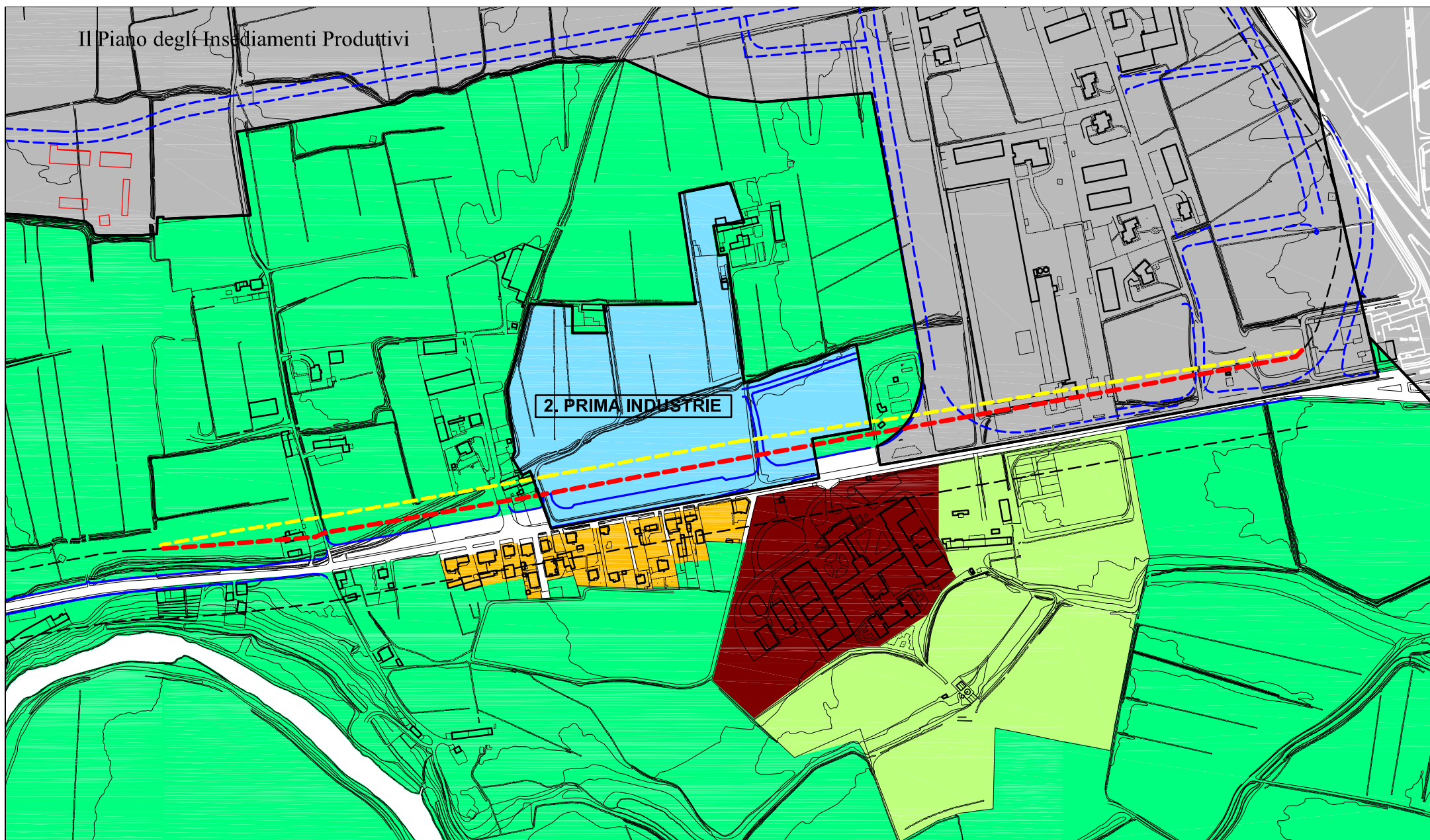


Correzione errore materiale relativo alla fascia di rispetto della SSP n. 24 *Torino-Pianezza*

Elaborato illustrativo n. 1 - scala 1:5000



Fascia corretta come da P.R.G.C. vigente prima dell'adozione della Variante n. 14



Correzione errore materiale relativo alla fascia di rispetto della SSP n. 24 *Torino-Pianezza*

Elaborato illustrativo n. 2 - scala 1:5000

 Fascia errata da correggere

 Fascia corretta