



ALLEGATO B: Elenco dei torrenti e corsi d'acqua pubblici iscritti negli elenchi del T.U. delle leggi sulle acque e impianti elettrici approvati con R.D. 14/12/33 n 1775.

Rii iscritti nell'elenco acque pubbliche

RIO VAYORS (30)

RIO CASTELVECCHIO (31)

RIO DEL VALLO (29)

RIO TEPICE (29)

RIO MORTO PELLEGRINO (32)

RIO AMBUSCHETTO O VERGNANO (35)

RIO RAVETTA (35)

RIO ASINARO (35)

RIO SANTENA O GROSSO (34)

RIO MOANO (34)

(Il numero a fianco corrisponde all'elenco acque pubbliche).

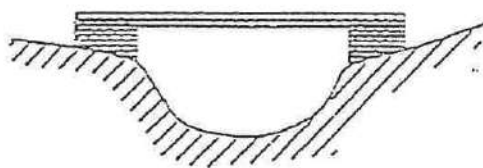
Rii non iscritti nell'elenco ma considerati acque pubbliche in quanto catastalmente individuati con due linee continue.

RIO CESOLE

RIO PASANO

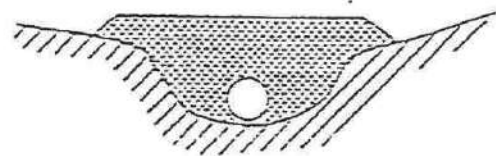
Realizzazione di opere di attraversamento sui rii

Tipologie consigliate e sconsigliate



sezione alveo a rive piene

Tipologia suggerita, ponte la cui luce idraulica non restringa la sezione d'alveo a rive piene.



sezione alveo a rive piene

Tipologie da evitare, rilevato in terra che ingloba un manufatto tubolare (o d'altra sezione).

Fig. 1.

Città di CHIERI

Provincia di TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36 – 19211 del 19.05.1997

D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato D

SCHEDE ANALITICHE E DI PROGETTO RELATIVE ALLE AREE

Bpr

STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.2.370
DATI CATASTALI: F.48 N.106		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.1.592	MC.5.540
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. 128	MC. 384
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.1.400	MC.4.900
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 64	MC. 256
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/3	M. 10
SUPERFICIE COPERTA		MQ.1.464
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.5.540
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0,67	MC/MQ.2,34
ABITANTI ESISTENTI		N.9
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.2.370
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ.1.108
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.2.052	MC.5.540
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.1.368	MC.3.695
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 410	MC.1845
N. PFT MAX/H.MAX	N.3	M.10
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 684
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.0,87	MC/MQ.2,34
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1,85	MC/MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1,85	MC/MQ.5
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.46
STANDARD TOTALE		MQ./AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ./AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ./AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ.1.150
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 100
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIORGANIZZARE LA VIABILITA' A FONDO CIECO - ELIMINARE AFFACCI MUTI - INTEGRARE L'INTERVENTO CON IL PEC ADIACENTE METTENDO IN COMUNE AREE A SERVIZI		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA L'EDIFICAZIONE IN LINEA, IN PROSECUZIONE DELLA PALAZZINA ESISTENTE IN FREGIO A V.BISCARETTI		



AREA BPR	STRADA ANDEZENO	"CARTOTECNICA"	(Bpr*1)
STATO DI FATTO			
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA			MQ. 7.360
DATI CATASTALI:F.23 N.273			
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.4.166		MC.15.275
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. -----		MC.-----
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.4.166		MC.15.275
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. -----		MC. -----
N° PFT MAX/H.MAX	N.2		M.8
SUPERFICIA COPERTA			MQ. 3.950
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)			MC.13.825
DENSITA' TERRITORIALE/FONDIARIA	MQ./MQ.0,57		MC./MQ.1,25
ABITANTI ESISTENTI			N. -----
PROGETTO			
SUPERFICIE TERRITORIALE			MQ. -----
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.			MQ. -----
VOLUMETRIA EQ. MAX	SLP MQ.1.900		MC. 6.000
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ.-----		MC.-----
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.-----		MC.-----
DI CUI TERZIARIA (LIMITATAMENTE AGLI USI U4 – U7, U11, U12, U13, U14, U16, U27 + AGENZIE E SPORTELLI BANCARI) MAX	SLP MQ. 1.900		MC. EQ. 6.000
N° PFT MAX/H.MAX			M.10
SUPERFICIA COPERTA MAX			MQ.3.700
DENSITA' TERRITORIALE	MQ./MQ.-----		MC./MQ.-----
DENSITA' FONDIARIA	MQ./MQ.-----		MC./MQ.-----
ABITANTI			N.73
STANDARD TOTALE			Vedi prescrizioni in calce
DI CUI NON MONETIZZABILE			MQ.-----
DI CUI MONETIZZABILE			MQ.-----
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE :			
A PUBBLICI SERVIZI			Vedi prescrizioni in calce
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA			Vedi prescrizioni in calce

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- riqualificare un tassello urbano in fregio a un importante strada di accesso e di attraversamento della città riconvertendo un'area industriale già trasferita nella zona D1;
- riconnettere trasversalmente l'area con l'accesso al parco del San Silvestro;
- dotazione di servizi pubblici, con particolare riguardo a parcheggi e spazi di socialità e aggregazione, per il soddisfacimento dei fabbisogni emergenti e pregressi;

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO:

L'intervento, attuabile anche per lotti, è assoggettato a PEC e deve prevedere:

- a) la prioritaria verifica dei valori di contaminazione riferiti alla destinazione d'uso finale secondo il riferimento della Tabella n.1 dell'allegato 5 al Titolo V parte IV del D.Lgs.152/2006, e la conseguente eventuale necessità di bonifica ambientale del sito;
- b) un dettagliato piano di demolizione delle strutture esistenti, concernente anche la verifica dell'eventuale presenza di amianto e la definizione della frazione di materiale recuperabile e di quella da avviare in discarica;
- c) un dettagliato piano di gestione delle terre e rocce da scavo (ai sensi del comma 2. articolo 186 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.) che definisca le volumetrie da risistemare in loco (con la relativa collocazione) e quelle da destinare esternamente all'ambito di intervento;
- d) la verifica, nell'ambito degli studi geologici di corredo, del livello di soggiacenza della falda e l'eventuale predisposizione di misure specifiche per limitare potenziali interferenze con la stessa;
- e) uno studio del traffico volto a definire gli effetti del traffico indotto dalle destinazioni in progetto e di pianificare gli eventuali interventi necessari;
- f) il reperimento e la realizzazione di spazi per servizi collocati, al piano terra o al primo piano, destinati alle esigenze di quartiere (associazioni, attività sociali e servizi medici-sanitari), per una superficie complessiva di circa 300 mq;
- g) la necessaria dotazione di parcheggi pubblici (pari al 100% della SLP) e privati;
- h) il mantenimento e la valorizzazione delle alberature esistenti su via Andezeno;
- i) la realizzazione della viabilità di collegamento prevista da P.R.G.C. da via Andezeno a strada Baldissero, con la possibilità di variarne eventualmente il tracciato, fermo restando l'obbligo di:
 - adeguare il sistema di regolazione/rallentamento in corrispondenza dell'immissione su strada Andezeno;
 - garantire un percorso pedonale e ciclabile, nonché la percorribilità a doppio senso di marcia;
 - conservare la connessione con via Piero Gobetti;
- j) la risoluzione del tema dell'intersezione tra via Ambuschetti e via Andezeno e altresì la eventuale riconfigurazione del nodo di via Andezeno/strada Baldissero/via Amendola/corso B.Buozi*corso G.Matteotti, in accordo con le previsioni del PGTU.

STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		mq 18.823
DATI CATASTALI: Fg.21 n°221p-690p-689-867-866-647-1193		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP mq 4.215	mc 17.377
DI CUI RESIDENZIALE	SLP mq 68	mc 204
DI CUI PRODUTTIVA	SLP mq 4.147	mc 17.173
DI CUI TERZIARIA	SLP mq ---	mc ---
N° PFT MAX. /H MAX.	N°1/2	m 7
SUPERFICIE COPERTA		mq 3.960
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		mc 13.860
DENSITÀ TERRITORIALE/FONDIARIA	mq/mq 0,20	mc/mq 0,92
ABITANTI ESISTENTI		N°4
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		mq 18.823
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		mq 6.000
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX.	SLP mq 6.360	mc 17.173
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP mq 4.452	mc 12.021
DI CUI PRODUTTIVA	SLP mq ---	mc ---
DI CUI TERZIARIA/COMMERCIALE MAX. (NEI LIMITI DELLE COMPATIBILITÀ INSEDIATIVE DEFINITE DAI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE)	SLP mq 1.908	mc 5.152
N° PFT MAX. /H MAX.	N°3 + attico (vedi prescrizioni in calce)	---
SUPERFICIE COPERTA MAX.		mq 3.000
DENSITÀ TERRITORIALE	mq/mq 0,34	mc/mq 0,91
DENSITÀ FONDIARIA	mq/mq 1,1	mc/mq 3,00
DENSITÀ FONDIARIA MAX.	mq/mq 1,1	mc/mq 3,00
ABITANTI INSEDIABILI MAX.		N° 143
STANDARD TOTALE		mq/ab. 25-mq/mq 0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		mq/ab. 25-mq/mq 0,8
DI CUI MONETIZZABILE		mq/ab. ---
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A PUBBLICI SERVIZI (MINIMA)		mq 3.575
AREE DA DISMETTERE A VIABILITÀ PUBBLICA		mq 5.000

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- riqualificare l'ambiente urbano collinare riconvertendo un'area industriale già trasferita nella zona D1;
- realizzare un intervento integrato con gli adiacenti tessuti a prevalente bassa densità;

PRESCRIZIONI:

- l'intervento sarà realizzato previo ricorso a PEC (non sottoposto a VAS) e deve prevedere:
 - a) la prioritaria verifica dei valori di contaminazione riferiti alla destinazione d'uso finale secondo il riferimento della Tabella n.1 dell'allegato 5 al Titolo V parte IV del D.Lgs. 152/2001, e la conseguente eventuale necessità di bonifica ambientale del sito;
 - b) un dettagliato piano di demolizione delle strutture esistenti, concernente anche la verifica dell'eventuale presenza di amianto e la definizione della frazione di materiale recuperabile e di quella da avviare in discarica;
 - c) un dettagliato piano di gestione delle terre e rocce da scavo (ai sensi del comma 2, articolo 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) che definisca le volumetrie da risistemare in loco (con la relativa collocazione) e quelle da destinare esternamente all'ambito di intervento;
 - d) la verifica, nell'ambito degli studi geologici di corredo, del livello di soggiacenza della falda e l'eventuale predisposizione di misure specifiche per limitare potenziali interferenze con la stessa;
 - e) la prosecuzione di via Morano fino a via Tetti Borra, per dare attuazione alle previsioni del P.G.T.U.
 - f) una viabilità pedonale di accesso all'area a verde pubblico localizzata a nord dell'intervento;
 - g) il collegamento con i percorsi ciclopedonali individuati dal PGTU.
- l'impianto urbano è definito dagli schemi planivolumetrici allegati alla presente scheda, rispetto ai quali, in sede attuativa, sono comunque possibili eventuali scostamenti, purché ne venga dimostrata la validità sotto il profilo della qualità architettonica e delle prestazioni funzionali; qualora tali scostamenti dovessero alterare complessivamente il progetto urbanistico previsto dalla presente scheda, deve essere approvato un nuovo schema planivolumetrico con deliberazione del Consiglio Comunale;
- su tutti gli edifici in progetto è ammessa la realizzazione di un 4° piano attico che deve avere superficie utile non superiore al 60% di quella del piano immediatamente sottostante ed essere prevalentemente arretrato rispetto al filo di fabbrica dello stesso;
- le coperture dei fabbricati devono essere prevalentemente piane; eventuali falde inclinate al di sopra dei piani attici non potranno comunque coprire ulteriori volumi chiusi, pur se non agibili e non potranno in ogni caso eccedere l'altezza di m 4,00 rispetto alla quota di pavimento del piano attico sottostante;
- la quota altimetrica di calpestio del primo piano fuori terra degli edifici non deve superare quella del versante collinare virtuale intersecato dai muri perimetrali, salvo che il piano di campagna esistente sia già a quota più elevata;
- il versante collinare virtuale è la superficie generata dalle rette parallele alla linea di confine ovest dell'area Bpr2 e congiungenti la linea di confine nord della stessa con la mezzeria di Corso Torino – Corso Buozzi.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE:

- In relazione alla presenza della macchia di vegetazione boscata che insiste sulla porzione nord dell'ambito, l'attuazione dell'intervento è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- La fase di progettazione esecutiva degli edifici deve essere orientata all'impiego di fonti energetiche alternative (pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica) e a soluzioni tecnologiche che consentano il contenimento del prelievo idrico (reti duali, recupero e reimpiego delle acque meteoriche, etc.); facendo riferimento al protocollo ITACA sintetico si fissa come obiettivo minimo il conseguimento di un punteggio pari a 1,5.
- Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso (ex L.R. 31/00), devono essere utilizzati corpi illuminanti a limitato irraggiamento verso la volta celeste e, per i punti soggetti a illuminazione diretta, materiali a bassa riflettanza, anche in riferimento a quanto stabilito dal PRIC.
- In sede di SUE devono essere preventivamente valutati il clima acustico dell'insediamento e il contenimento degli eventuali impatti da esso derivanti, al fine di definire le necessarie misure di mitigazione.
- Il progetto esecutivo deve essere corredato da specifici elaborati di dettaglio concernenti la disposizione delle isole ecologiche, della viabilità (veicolare e ciclo-pedonale) e dei posti auto, il contestuale utilizzo della vegetazione quale elemento di mascheratura e/o raccordo con la vegetazione circostante, e

l'eventuale introduzione di elementi di arredo urbano. Le aree di parcheggio e la viabilità (veicolare e pedonale) interni all'ambito devono essere realizzati limitando allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione del suolo, privilegiando soluzioni come il prato armato o le pavimentazioni su letto di sabbia. L'utilizzo di manti bituminosi è ammesso esclusivamente per la carreggiata stradale, per gli spazi sovrastanti le aree di parcheggio interrate o in relazione a specifiche esigenze di pulizia e controllo delle acque; al fine di contenere gli impatti climatici, evitando la formazione di "isole urbane di calore", le superfici bituminose devono essere realizzate utilizzando bitumi "albi" o inerti di colore chiaro. In ogni caso le superfici permeabili devono costituire almeno il 40% dell'intero ambito; sono equiparate alle superfici permeabili tutte quelle che disperdono nel suolo le acque meteoriche (non di prima pioggia), o le raccolgono in cisterne di 1mc per ogni 50 mq di superficie non permeabile, al fine di alimentare la rete idrica per usi non potabili. Le acque meteoriche di dilavamento della piattaforma stradale e dei parcheggi sono recapitate nella rete fognaria bianca.

- Il progetto esecutivo deve essere corredato da un "piano del verde" che specifichi essenze e associazioni vegetali da utilizzare (con i relativi sesti e distanze di impianto), eventuali modulazioni morfologiche (da realizzarsi esclusivamente con tecniche di bio-ingegneria) e le modalità di gestione selvicolturale. Le aree verdi devono essere realizzate in piena terra, avere una estensione pari almeno al 40% delle superfici libere da edifici, e ospitare esclusivamente specie arbustive e arboree di origine autoctona. In particolare deve essere mantenuta, anche tramite operazioni di piantumazione compensativa e previa specifica relazione agronomica-forestale redatta da tecnico competente, una cortina alberata il più possibile continua lungo il confine settentrionale dell'ambito, con funzioni di mascheratura dell'edificato e di raccordo con le emergenze vegetali della contigua area a servizi.

MONITORAGGIO:

- Il percorso di attuazione dell'ambito e la successiva fase di esercizio, devono essere oggetto di verifica in riferimento agli indicatori definiti dal piano di monitoraggio elaborato in sede di VAS (cfr. Elaborato "Rapporto Ambientale").

PLANIMETRIA SCALA 1:1.000



VISTA PROSPETTICA



AREA BPR	CORSO MATTEOTTI	“EIDOS e FASANO”	(Bpr* 2)
<u>STATO DI FATTO</u>			
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA			mq 5.054
DATI CATASTALI: Fg.32 n°161-230-268-280			
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP mq 3.140		mc 8.826
DI CUI RESIDENZIALE	SLP mq ---		mc ---
DI CUI PRODUTTIVA	SLP mq 3.140		mc 8.826
DI CUI TERZIARIA	SLP mq ---		mc ---
N° PFT MAX. /H MAX.	N° 2		m 8
SUPERFICIE COPERTA			mq 1.723
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)			mc 6.030,5
DENSITÀ TERRITORIALE/FONDIARIA	mq/mq 0,62		mc/mq 1,75
ABITANTI ESISTENTI			N°---
<u>PROGETTO</u>			
SUPERFICIE TERRITORIALE			mq 5.054
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.			mq 3.000
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX.	SLP mq 3.269		mc 8.826
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP mq 2.288		mc 6.178
DI CUI PRODUTTIVA	SLP mq ---		mc ---
DI CUI TERZIARIA/COMMERCIALE MAX. (NEI LIMITI DELLE COMPATIBILITÀ INSEDIATIVE DEFINITE DAI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE)	SLP mq 981		mc 2.649
N° PFT MAX. /H MAX.	Vedi prescrizioni in calce		
SUPERFICIE COPERTA MAX.			mq 2.500
DENSITÀ TERRITORIALE	mq/mq 0,65		mc/mq 1,75
DENSITÀ FONDIARIA	mq/mq 1,30		mc/mq 3,50
DENSITÀ FONDIARIA MAX.	mq/mq 1,30		mc/mq 3,50
ABITANTI INSEDIABILI MAX.			N° 74
STANDARD TOTALE	Vedi prescrizioni in calce		
DI CUI NON MONETIZZABILE			mq ---
DI CUI MONETIZZABILE			mq ---
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A PUBBLICI SERVIZI	Vedi prescrizioni in calce		
AREE DA DISMETTERE A VIABILITÀ PUBBLICA	Vedi prescrizioni in calce		

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

- riqualificare un tassello urbano in fregio a un'importante strada di accesso e di attraversamento della città riconvertendo un'area industriale già prevalentemente trasferita nella zona D1;
- dotazione di spazi pubblici, con particolare riguardo ai parcheggi, per il soddisfacimento dei fabbisogni emergenti e pregressi;

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO:

- l'intervento sarà realizzato previo ricorso a PEC (non sottoposto a VAS) e deve prevedere:
 - a) la prioritaria verifica dei valori di contaminazione riferiti alla destinazione d'uso finale secondo il riferimento della Tabella n.1 dell'allegato 5 al Titolo V parte IV del D.Lgs. 152/2001, e la conseguente eventuale necessità di bonifica ambientale del sito;
 - b) un dettagliato piano di demolizione delle strutture esistenti, concernente anche la verifica dell'eventuale presenza di amianto e la definizione della frazione di materiale recuperabile e di quella da avviare in discarica;
 - c) un dettagliato piano di gestione delle terre e rocce da scavo (ai sensi del comma 2, articolo 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) che definisca le volumetrie da risistemare in loco (con la relativa collocazione) e quelle da destinare esternamente all'ambito di intervento;
 - d) la verifica, nell'ambito degli studi geologici di corredo, del livello di soggiacenza della falda e l'eventuale predisposizione di misure specifiche per limitare potenziali interferenze con la stessa.
- l'impianto urbano è definito dagli schemi planivolumetrici allegati alla presente scheda, rispetto ai quali, in sede attuativa, sono comunque possibili eventuali scostamenti, purché ne venga dimostrata la validità sotto il profilo della qualità architettonica e delle prestazioni funzionali; qualora tali scostamenti dovessero alterare complessivamente il progetto urbanistico previsto dalla presente scheda, deve essere approvato un nuovo schema planivolumetrico con deliberazione del Consiglio Comunale; con deliberazione del Consiglio Comunale e sulla base di una proposta progettuale estesa a tutto l'ambito è altresì possibile articolare l'attuazione dell'ambito in due comparti corrispondenti alle due proprietà.
- le altezze degli edifici in progetto sono da definire in sede progettuale, con riferimento agli schemi planivolumetrici di cui sopra che prevedono un numero di piani fuori terra compreso tra 3 e 5; rispetto alla configurazione proposta in allegato alla presente scheda, e fatta salva la possibilità di complessiva ridefinizione con deliberazione consiliare, è comunque ammessa la riduzione di un piano fuori terra o l'aggiunta di un piano attico, intendendosi come tale un ultimo piano di superficie utile non superiore al 60% di quella del piano immediatamente sottostante e prevalentemente arretrato rispetto al filo di fabbrica dello stesso;
- deve essere previsto il collegamento con i percorsi ciclopedonali individuati dal PGTU;
- devono essere realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione e ceduti al Comune:
 - h) uno spazio pubblico in fregio a Corso Matteotti, di superficie minima pari a 1.850 mq, adibito a piazza e parcheggio,
 - i) un parcheggio interrato sottostante l'area di intervento, dimensionato in ragione di 1 posto auto ogni 20 mq di SLP terziaria/commerciale, e comunque non inferiore a 25 posti auto.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE:

- La fase di progettazione esecutiva degli edifici deve essere orientata all'impiego di fonti energetiche alternative (pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica) e a soluzioni tecnologiche che consentano il contenimento del prelievo idrico (reti duali, recupero e reimpiego delle acque meteoriche, etc.); facendo riferimento al protocollo ITACA sintetico si fissa come obiettivo minimo il conseguimento di un punteggio pari a 1,5.
- Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso (ex L.R. 31/00), devono essere utilizzati corpi illuminanti a limitato irraggiamento verso la volta celeste e, per i punti soggetti a illuminazione diretta, materiali a bassa riflettanza, anche in riferimento a quanto stabilito dal PRIC.
- In sede di SUE devono essere preventivamente valutati il clima acustico dell'insediamento e il contenimento degli eventuali impatti da esso derivanti, al fine di definire le necessarie misure di mitigazione.
- Il progetto esecutivo deve essere corredato da specifici elaborati di dettaglio concernenti la disposizione delle isole ecologiche, della viabilità (veicolare e ciclo-pedonale) e dei posti auto, il contestuale utilizzo della vegetazione quale elemento di mascheratura e/o raccordo con la vegetazione circostante e l'eventuale introduzione di elementi di arredi urbano. Tali spazi devono essere realizzati limitando allo

stretto indispensabile l'impermeabilizzazione del suolo, privilegiando soluzioni come il prato armato o le pavimentazioni su letto di sabbia. L'utilizzo di manti bituminosi è ammesso esclusivamente per la carreggiata stradale e per gli spazi sovrastanti le aree di parcheggio interrato o in relazione a specifiche esigenze di pulizia e controllo delle acque; al fine di contenere gli impatti climatici, evitando la formazione di "isole urbane di calore", le superfici bituminose devono essere realizzate utilizzando bitumi "albi" o inerti di colore chiaro. In ogni caso le superfici permeabili devono costituire almeno il 40% dell'intero ambito; sono equiparate alle superfici permeabili tutte quelle che disperdono nel suolo le acque meteoriche (non di prima pioggia), o le raccolgono in cisterne di 1mc per ogni 50 mq di superficie non permeabile, al fine di alimentare la rete idrica per usi non potabili. Le acque meteoriche di dilavamento della piattaforma stradale e dei parcheggi sono recapitate nella rete fognaria bianca.

- Stante la vicinanza dell'ambito di intervento alle fasce perfluviali dei rii Ravetta e Ambuschetto, in sede di PEC deve essere verificata l'esistenza di elementi di interferenza con l'integrità eco-sistemica di tali segmenti della rete idrica minore, al fine di stabilire l'eventuale necessità di predisporre misure di tipo compensativo; nel caso, tali interventi dovranno essere indirizzati al miglioramento della continuità ecologica e della fruibilità delle fasce in oggetto.
- Il progetto esecutivo deve essere corredato da un "piano del verde" che specifichi essenze e associazioni vegetali da utilizzare (con i relativi sesti e distanze di impianto), eventuali modulazioni morfologiche (da realizzarsi esclusivamente con tecniche di bio-ingegneria) e le modalità di gestione selvicolturale. Le aree verdi devono essere realizzate in piena terra, avere una estensione pari almeno al 25% delle superfici libere da edifici (entro e fuori terra) e ospitare esclusivamente specie arbustive e arboree di origine autoctona.

MONITORAGGIO AMBIENTALE:

- Il percorso di attuazione dell'ambito e la successiva fase di esercizio, devono essere oggetto di verifica in riferimento agli indicatori definiti dal piano di monitoraggio elaborato in sede di VAS (cfr. Elaborato "Rapporto Ambientale").

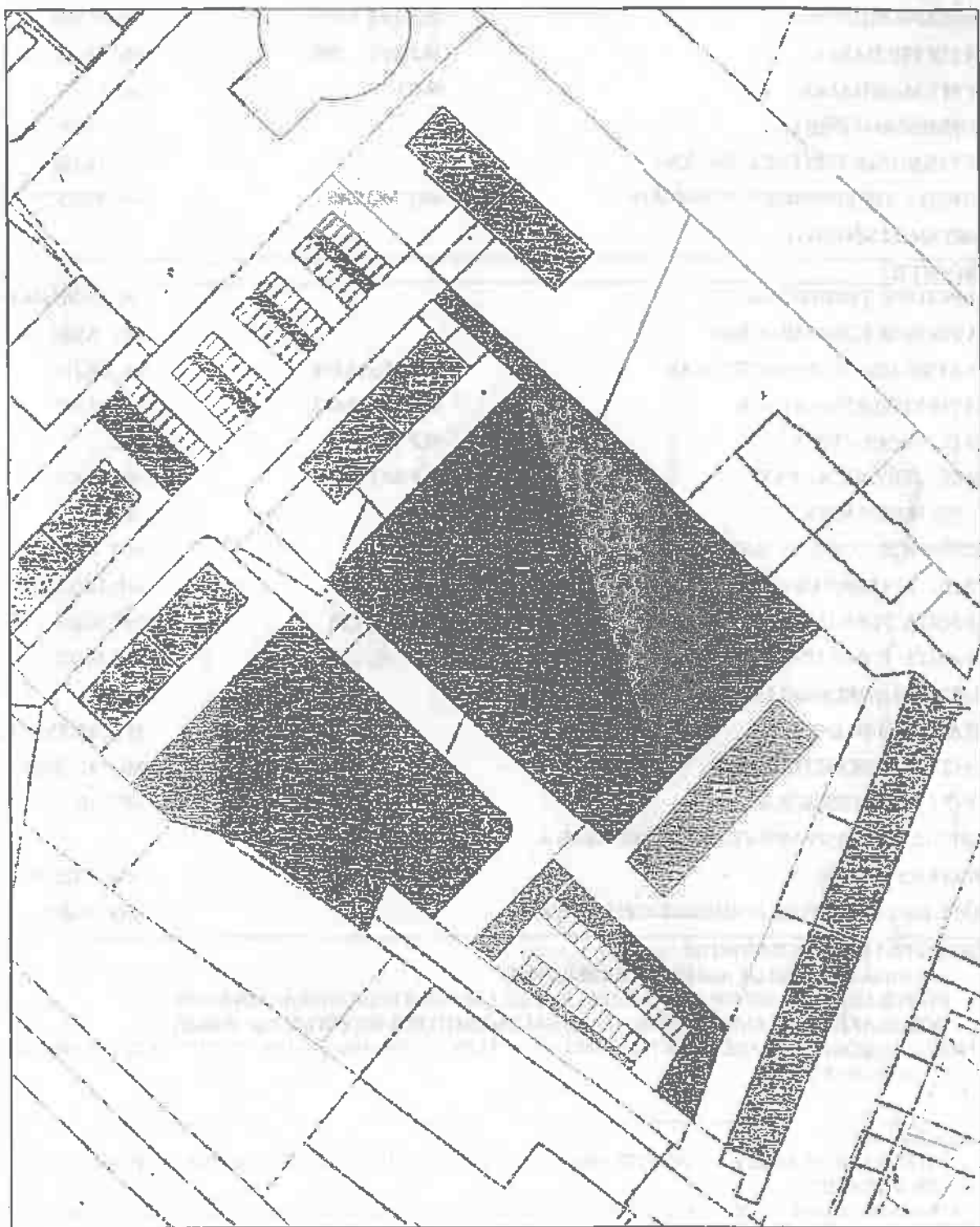
PLANIMETRIA A SCALA 1:1.000



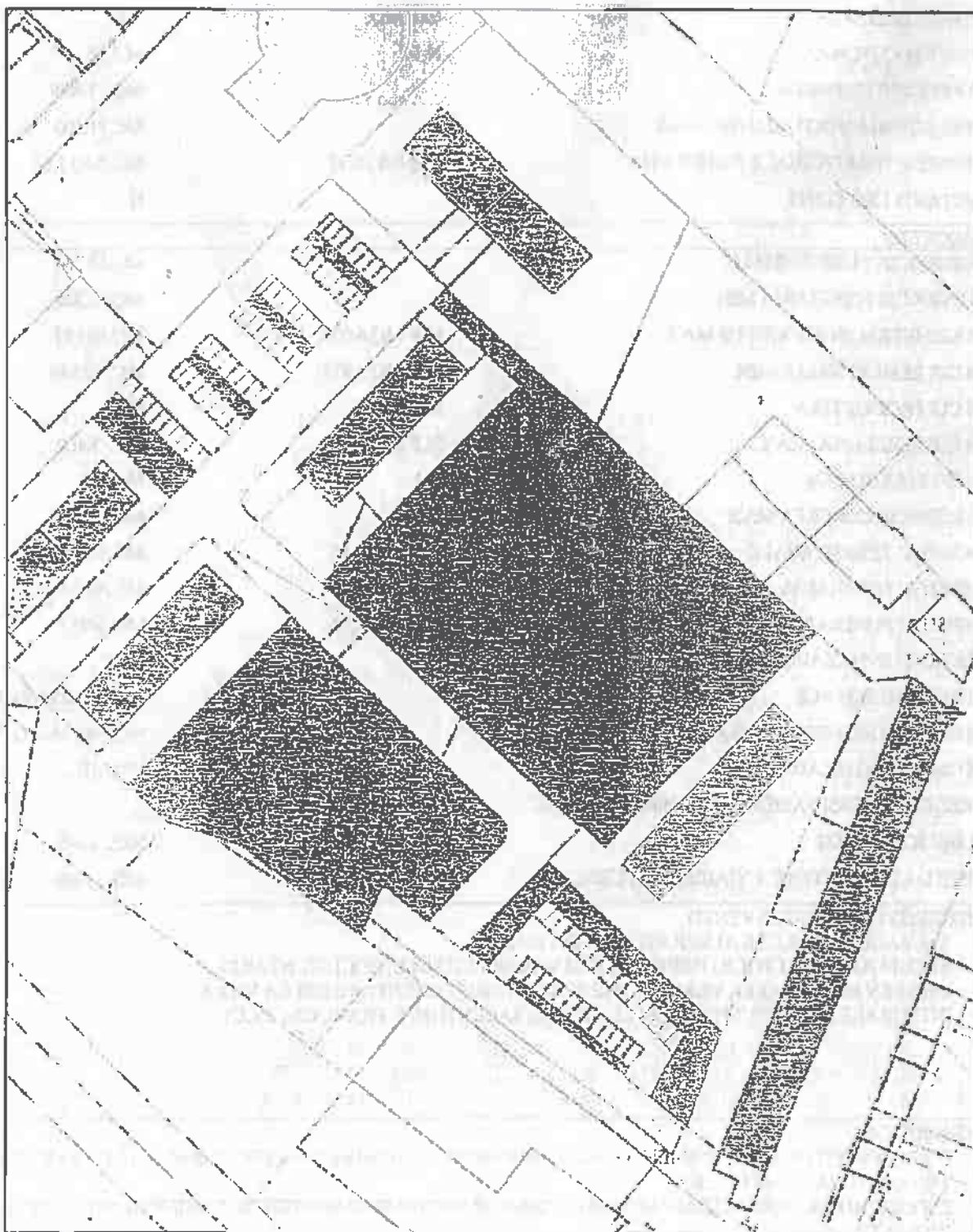
VISTA PROSPETTICA



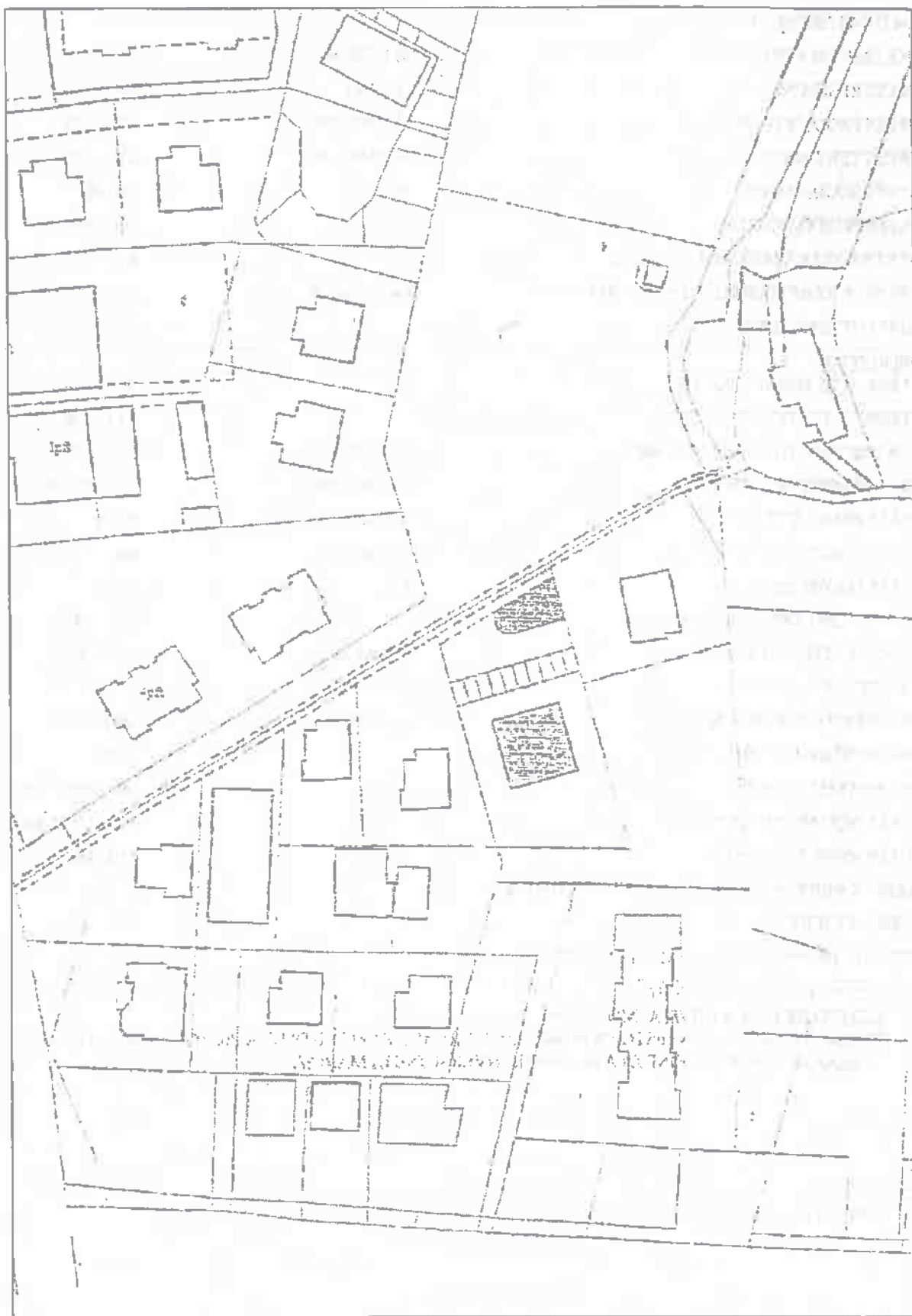
STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.17.767
DATI CATASTALI:F.21 N.67,68,69,251,385,386,388,683,684, 685,687,726,730,740		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ. 9.135	MC.34.210
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. 190	MC. 570
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ. 8.365	MC.31.030
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 580	MC. 2.619
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/3	M.12
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 7.485
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.34.210
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0,45	MC/MQ.1,93
ABITANTI ESISTENTI		N.4
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.17.767 (16.470)*
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ. 6.900
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.12.670	MC.34.210
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ. 8.447	MC.22.807
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 2.534	MC.11.403
N. PFT MAX/H.MAX	N.5	M.16,50
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 2.534
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.0,71	MC/MQ.1,93
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1,85	MC/MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1,85	MC/MQ.5
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.285
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A PUBBLICI SERVIZI		MQ. 7.125 (8.422)*
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 2.000
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- SALVAGUARDARE LE ALBERATURE ESISTENTI - INTEGRARE CON NUOVE AREE VERDI LE AREE A SERVIZI ESISTENTI AL MARGINE - INTEGRARE L'INTERVENTO CON LE AREE ADIACENTI (BPR INTERTEX, CRI E CCT)		
*NOTA: I VALORI TRA PARENTESI TENGONO CONTO DELLE DISMISSIONI GIA' EFFETTUATE PRECEDENTEMENTE PARI A MQ.1.297		
PRESCRIZIONI		
- INTEGRARE LE AREE A SERVIZI PREVISTE CON QUELLE ESISTENTI E CON QUELLE PREVISTE NELL'AREA BPR INTERTEX - REALIZZARE LA VIABILITA' INTERNA DI SERVIZIO IN CONNESSIONE CON QUELLA PREVISTA NELL'AREA BPR INTERTEX		



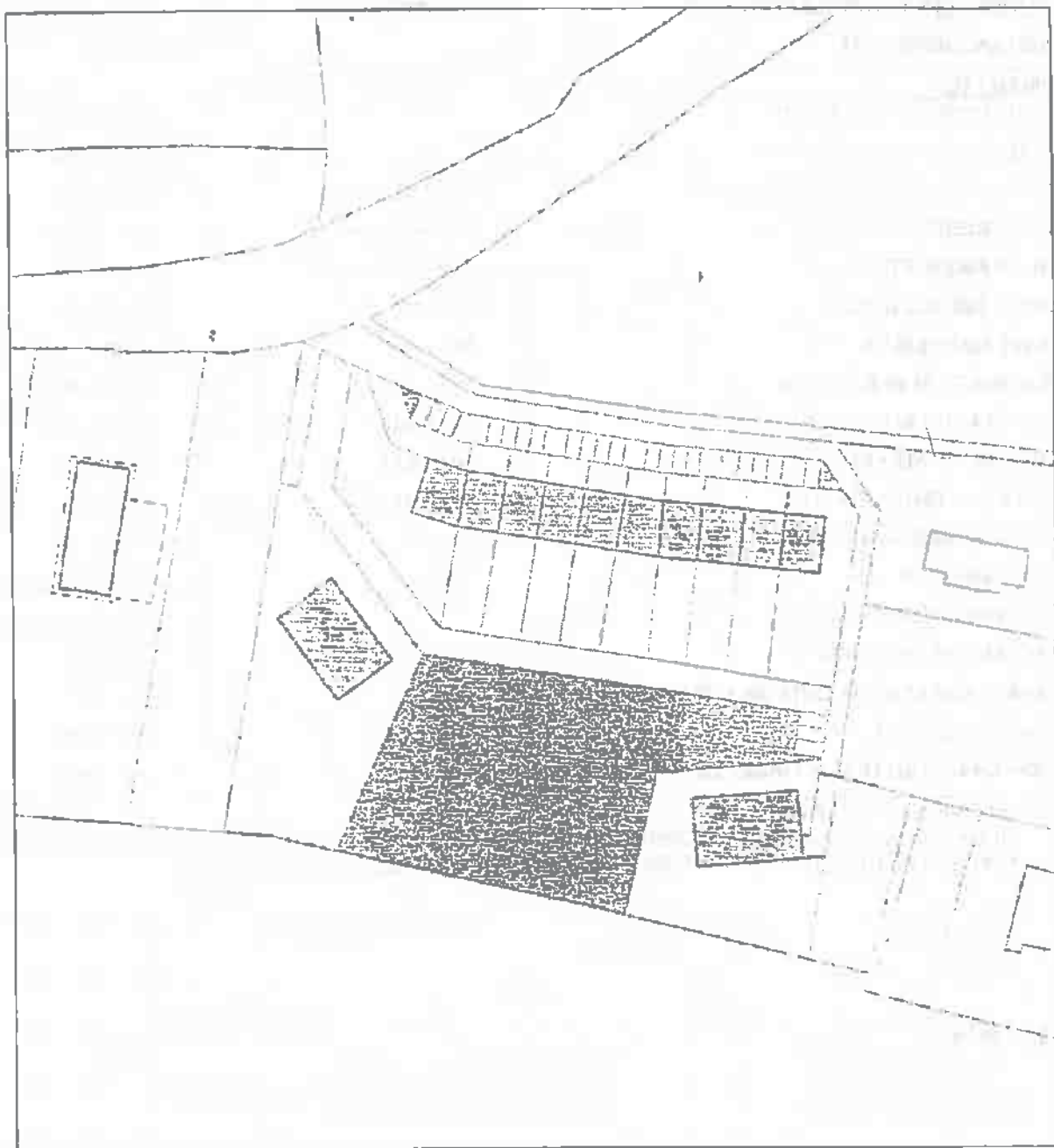
STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.10.764
DATI CATASTALI: F.21 N.63,65, 376,378,379,381,383		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.2.900	MC.11.100
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ.	MC.
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.2.900	MC.11.100
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ.	MC.
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/2	M.7,50
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 1.600
VOLUMETRIA VIRTUALE (Se x 3,50)		MC.11.100
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0,27	MC/MQ.1,03
ABITANTI ESISTENTI		N.
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.10.764
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ. 3.300
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.6.000	MC.16.140
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.3.978	MC. 10.740
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ.1.200	MC. 5.400
N. PFT MAX/H.MAX	N.4	M.13,50
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 2.000
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.0,55	MC/MQ.1,5
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1,85	MC/MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1,85	MC/MQ.5
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.135
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ. 3.375
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 700
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- SALVAGUARDARE LE ALBERATURE ESISTENTI - RECUPERARE L'EDIFICIO PRINCIPALE DI VALORE STORICO-DOCUMENTARIO - PRESERVARE UN'AREA VERDE COME SPAZIO COMPLEMENTARE DELLA VILLA - INTEGRARE L'INTERVENTO CON LE AREE ADIACENTI (BPR FIDIVI, CR1 E CCT		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTO IL MANTENIMENTO DELL'EDIFICIO SU V.FASANO DA SOTTOPORRE AD INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DI UN SOLO NUOVO CORPO DI FABBRICA ORIENTATO COSI' COME INDICATO		



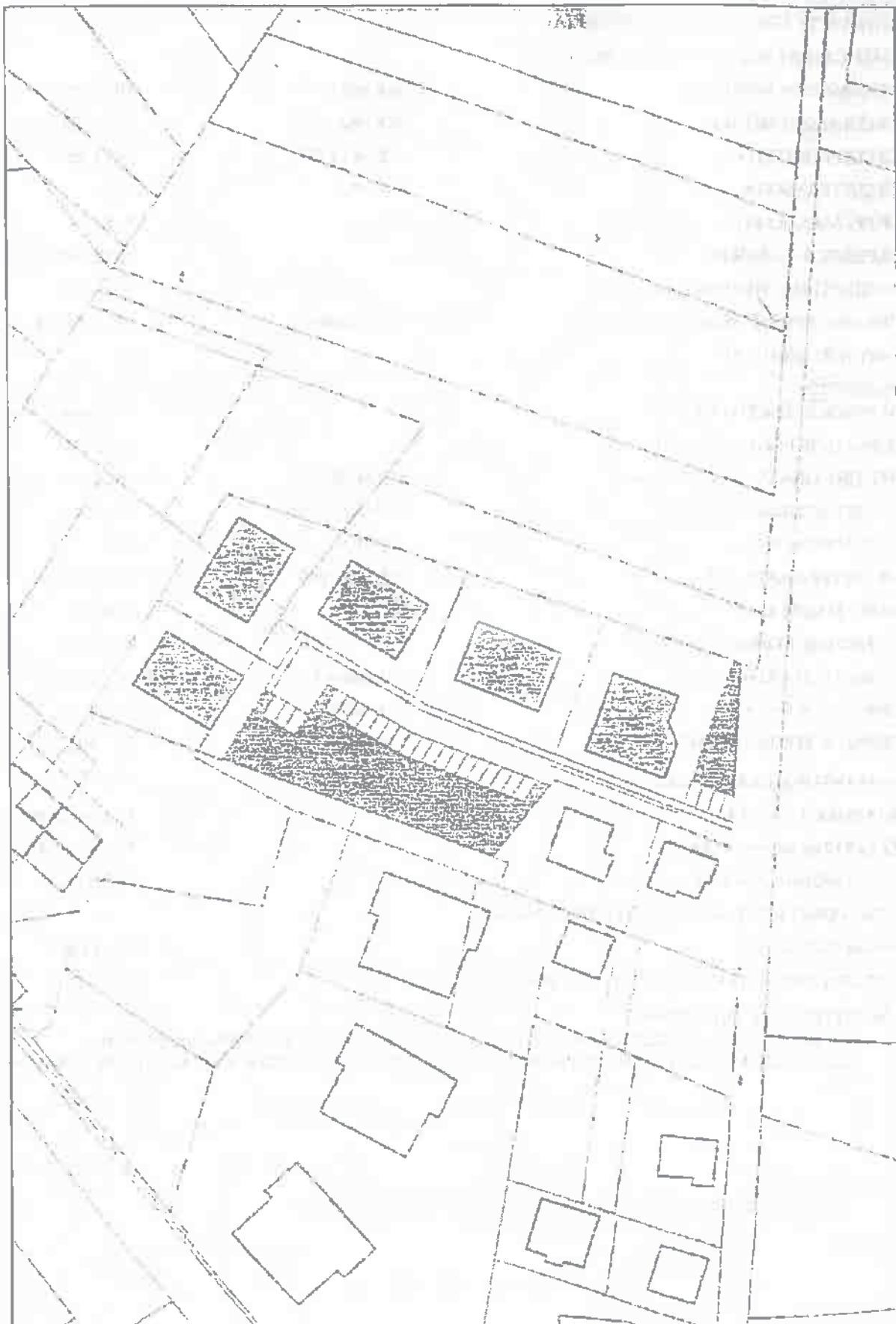
STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.1.414
DATI CATASTALI: F.32 N.49		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.446	MC.1.561
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ.	MC.
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.430	MC.1.505
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 16	MC. 56
N° PFT MAX/H.MAX	N.1	M.3,50
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 446
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.1.561
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0,30	MC/MQ.1,10
ABITANTI ESISTENTI		N.
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.1.414
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ. 750
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.785	MC.2.121
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.524	MC.1.414,50
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ.157	MC. 706,50
N. PFT MAX/H.MAX	N.3	M.10
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 380
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.0,5	MC/MQ.1,5
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1	MC/MQ.3
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1	MC/MQ.3
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.18
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ. 450
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 60
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- ELIMINARE UNA ATTIVITA' MOLESTA - RIQUALIFICARE IL CONTESTO URBANO CON LA REALIZZAZIONE DI UNA PICCOLA AREA A PARCHEGGIO ALBERATO CON FUNZIONE DI AREA PER L'INVERSIONE DI MARCIA		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA		



STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ. 9.012
DATI CATASTALI: F.24 N.166,167		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ. 916	MC. 3.638
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. 108	MC. 810
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ. 700	MC. 2.450
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 108	MC. 378
N° PFT MAX/H.MAX	N.1	M.3,50
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 916
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC. 3.206
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0,10	MC/MQ.0,36
ABITANTI ESISTENTI		N.1
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 9.012
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ. 2.250
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.2.500	MC. 6.750
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.1.666	MC. 4.500
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 500	MC. 2.250
N. PFT MAX/H.MAX	N.3	M.10
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 1.250
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.0,25	MC/MQ.0,75
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1	MC/MQ.3
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1	MC/MQ.3
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N. 56
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ. 1.400
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 800
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE L'AMBIENTE ELIMINANDO STRUTTURE EDILIZIE DI NOTEVOLE IMPATTO VISIVO		
- REALIZZARE UN INTERVENTO INTEGRATO COL TESSUTO EDILIZIO ADIACENTE		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA		
- E' PRESCRITTO IL RECAPITO DELLE ACQUE REFLUE IN UN IDONEO IMPIANTO DI DEPURAZIONE CONSORTILE		



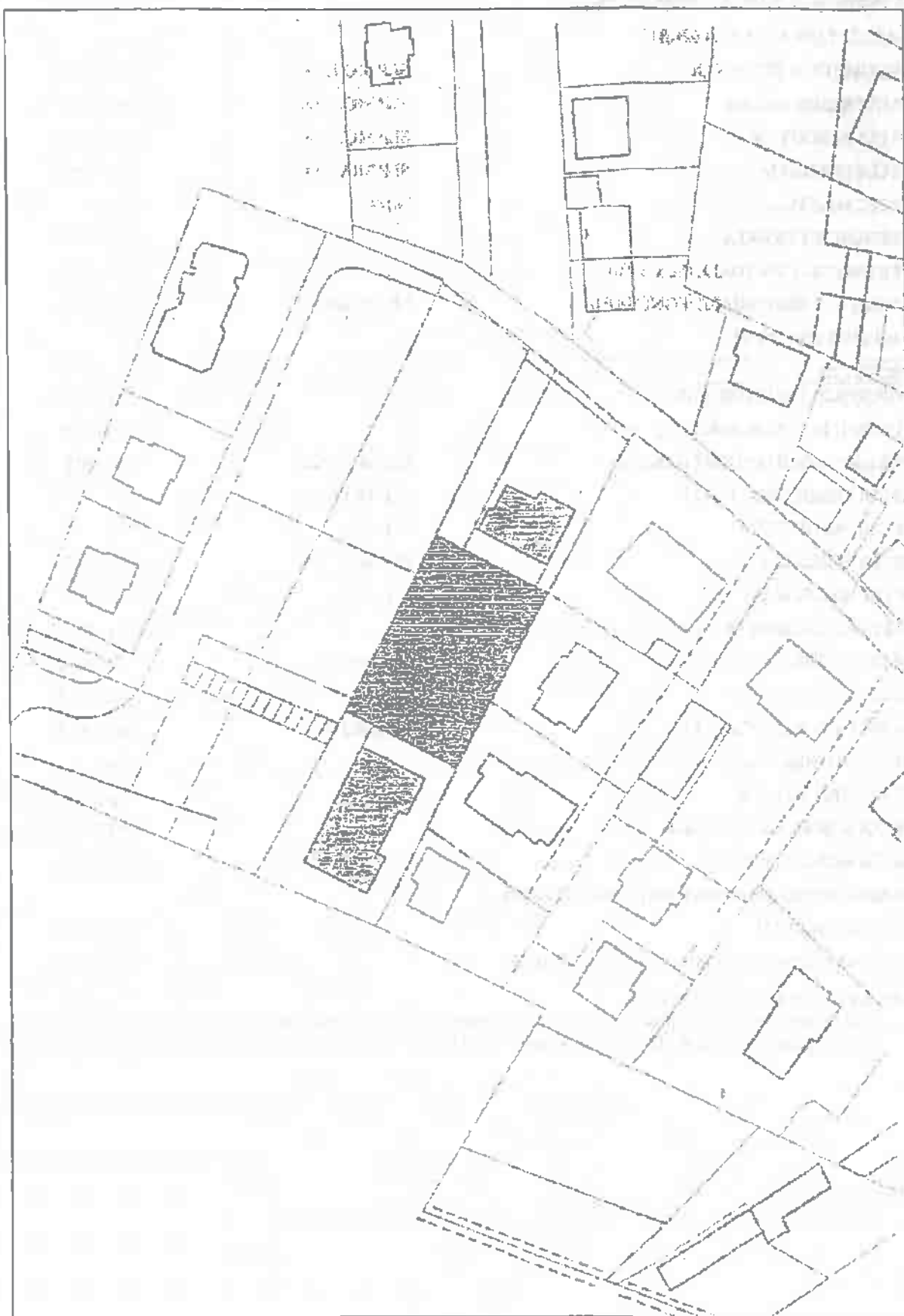
STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.5.956
DATI CATASTALI: F.22 N.149,287,290		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.2.900	MC.8.555
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. 250	MC. 750
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.2.650	MC.7.805
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ.	MC.
N° PFT MAX/H.MAX	N.1	M.4,5
SUPERFICIE COPERTA		MQ.2.900
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.8.555
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0497	MC./MQ.1,44
ABITANTI ESISTENTI		N.
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.5.956
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ.2.978
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.3.309	MC.8.934
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.2.209	MC.5.964
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 660	MC.2.970
N. PFT MAX/H.MAX	N.3	M.10,50
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ.1.500
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.0,5	MC./MQ.1,5
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1	MC./MQ.3
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1	MC./MQ.3
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.74
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ.1.850
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 120
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE L'AMBIENTE URBANO RECUPERANDO UN'AREA INDUSTRIALE DISMESSA		
- REALIZZARE UN INTERVENTO INTEGRATO CON IL TESSUTO EDILIZIO A BASSA DENSITA' ADIACENTE		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA		



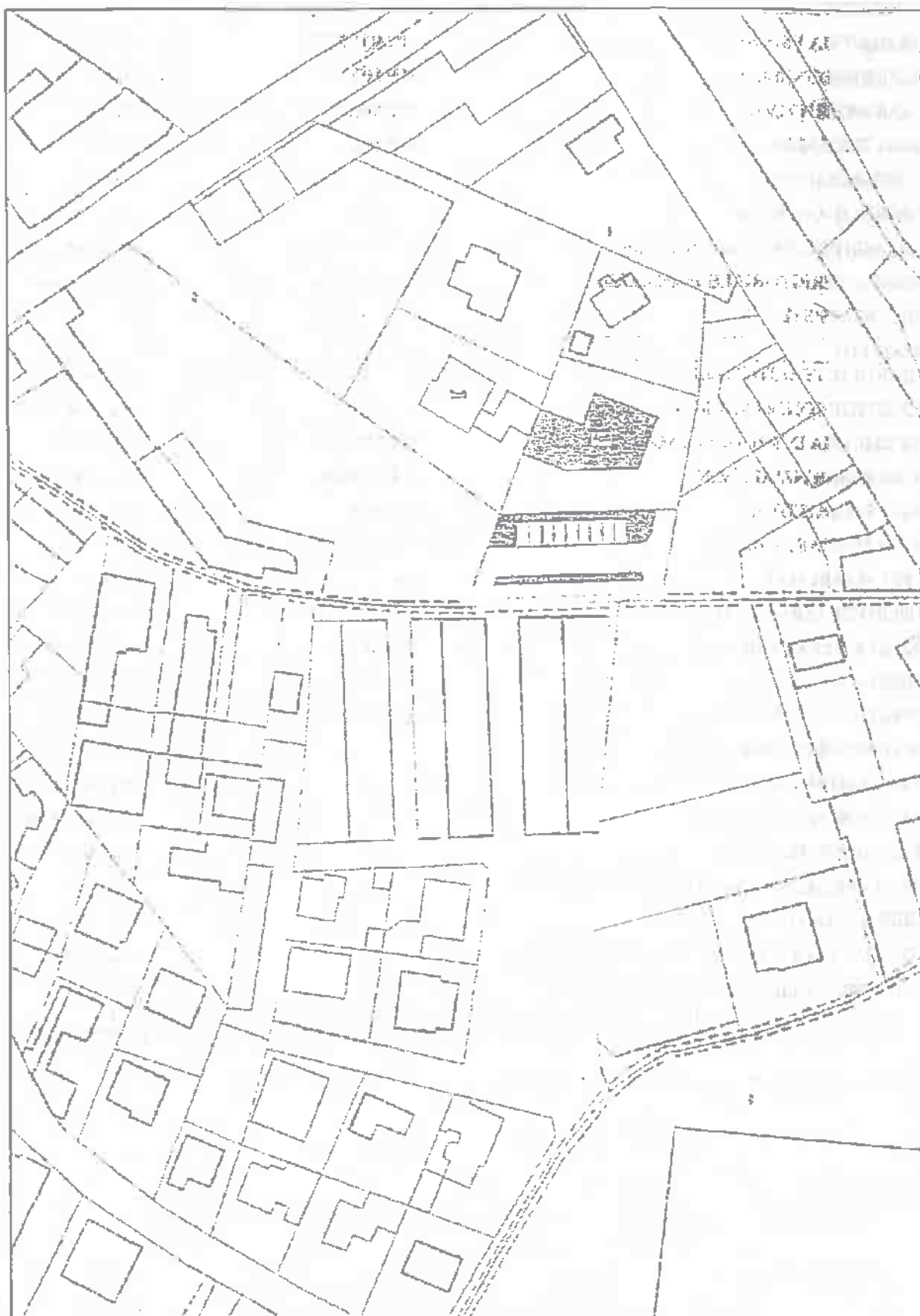
AREA DI TRASFORMAZIONE N. 8**"TABASSO"**

SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE		MQ. 27.293
PROGETTO TIPO DI INTERVENTO		RISTRUTT. URBAN.
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 27.293
SUPERFICIE CATASTALE		MQ.
DENSITÀ TERRITORIALE		come esistente
SLP RECUPERABILE		MQ 30.240
di cui residenziale max.	M.C. 14.000	MQ. 5.000
di cui terziario / servizi min. in progetto		MQ. 18.000
di cui servizi esistenti da mantenere		MQ 7.240
AREE PARCHEGGI RICAVALI IN STRUTTURE NEL SOTTOSUOLO		MQ. 6.250
N° MAX PFT		come da studio unitario d'ambito
H. MAX		come da studio unitario d'ambito
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI		N. 116
MODALITÀ DI INTERVENTO		diretta di iniziativa pubblica-secondo studio unitario d'ambito
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA		U1; U2; U3; U4; U7; U8; U10; U11; U13;U14; U16; U21; U22; U23; U24; U25; U28
OBIETTIVI DELL'INTERVENTO (O)		
(O) RIQUALIFICARE E RECUPERARE IL COMPLESSO INDUSTRIALE DISMESSO PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E PER ATTREZZATURE PRIVATE NEL SETTORE TERZIARIO PRODUTTIVO E PER RESIDENZA SECONDO LE - PREVISIONI DI STUDIO UNITARIO D'AMBITO DA SOTTOPORRE A PARERE PREVENTIVO DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA, IL QUALE COMPRENDA ANCHE GLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO E FACENTI PARTE DEL COMPENDIO "TABASSO" (N.C.E.U. F. 35 MAPP. 14 PARTE, 15, 287). PER QUESTI ULTIMI IL MASSIMO GRADO DI INTERVENTO AMMISSIBILE È QUELLO INDICATO DALLA TAV. C5 DEL P.R.G.C.. SUCCESSIVAMENTE ALL'APPROVAZIONE DELLO STUDIO UNITARIO D'AMBITO, SARANNO SOTTOPOSTI AL PARERE DELL'ENTE DI TUTELA GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE RIGUARDANTI LE SINGOLE PORZIONI VINCOLATE DEL COMPLESSO.		

STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.3.290
DATI CATASTALI: F.47 N.626,817		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.1.100	MC.3.950
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. 200	MC. 600
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ. 700	MC.2.450
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 200	MC. 900
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/2	M.7,50
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 900
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.3.950
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0,34	MC./MQ.1,21
ABITANTI ESISTENTI		N.
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.3.290
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ.1.635
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.1.816	MC.4.935
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.1.211	MC.3.270
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 363	MC.1.642
N. PFT MAX/H.MAX	N.3	M.10
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 800
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.0,5	MC./MQ.1,5
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1	MC./MQ.3
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1	MC./MQ.3
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.41
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ./MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.25-MQ./MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ.1.025
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 60
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE L'AMBIENTE URBANO ELIMINANDO UNA ATTIVITA' INCOMPATIBILE CON LA RESIDENZA - REALIZZARE UN INTERVENTO INTEGRATO CON IL CONTESTO, PREVEDENDO AREE A SERVIZI IDONEE		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA		



STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.1.689
DATI CATASTALI: F.47 N.84		
VOLUMETRIA ESISTENTE	LP MQ.774,75	MC.5.073
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ.	MC.
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.774,75	MC.5.073
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ.	MC.
N° PFT MAX/H.MAX	N.1	M.8
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 774
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.2.505
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0,46	MC./MQ.1,48
ABITANTI ESISTENTI		N.
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.1.689
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ. 940
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.938	MC.2.533
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.626	MC.1.691
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ187	MC. 841
N. PFT MAX/H.MAX	N.4	M.12
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 470
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.0,5	MC/MQ.1,5
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1,85	MC./MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1,85	MC./MQ.5
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.21
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ. 575
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 170
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE L'AMBIENTE URBANO, ELIMINANDO STRUTTURE EDILIZIE FATISCENTI		
- REALIZZARE UN INTERVENTO INTEGRATO CON IL CONTESTO, MIGLIORANDONE L'ACCESSIBILITA'		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA		



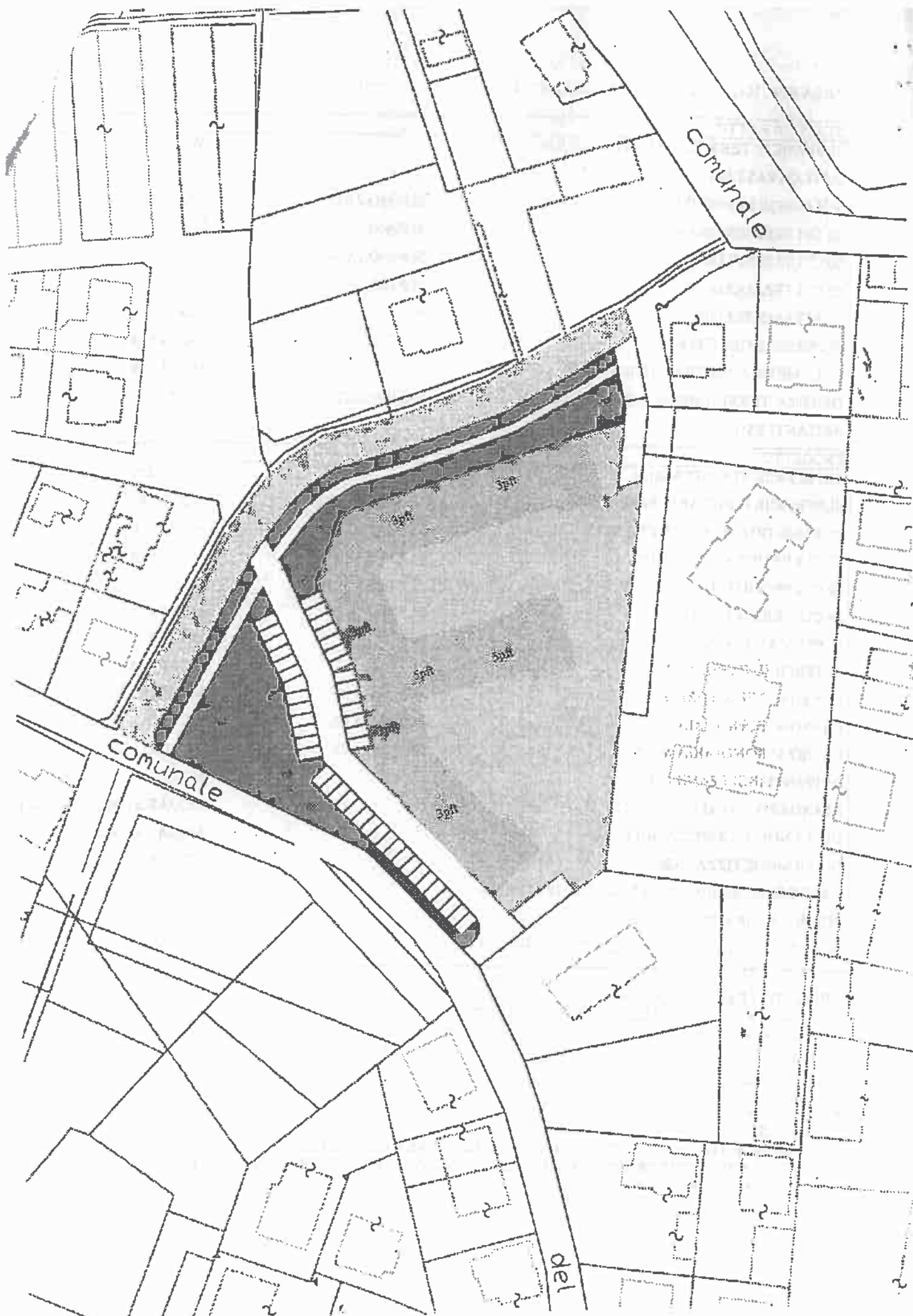
STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ. 4.211
DATI CATASTALI: F.47 N.332,362		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.4.600	MC.16.850
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ.	MC.
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.4.530	MC.16.640
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 70	MC. 210
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/2	M.7,50
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 3.100
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.16.850
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.1,10	MC/MQ.4,00
ABITANTI ESISTENTI		N.
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 4.211
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ. 2.400
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.4.444	MC.12.000
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.2.964	MC. 8.004
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 888	MC. 3.996
N. PFT MAX/H.MAX	N.5	M.16,50
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 900
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.1,05	MC/MQ.3,5
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1,85	MC/MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1,85	MC/MQ.5
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.100
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.15-MQ/MQ.0,4
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.10-MQ/MQ.0,4
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ. 1.250+250*
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 560
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE L'AREA, DIMINUENDO IL RAPPORTO DI COPERTURA ED ELIMINANDO UN'ATTIVITA' INCOMPATIBILE CON LA RESIDENZA		
- GARANTIRE UNA CERTA QUOTA DI AREE A VERDE E PARCHEGGI, AD INTEGRAZIONE DEL VIALE ESISTENTE		
NOTA: *AREE DA RICAVALARE IN SOTTOSUOLO O SU AREE FONDIARIE DA VINCOLARE ALL'USO PUBBLICO		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA E LA DISMISSIONE DELLE AREE VIARIE INDICATE		
- CON LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE (MQ.1.000) SARANNO ACQUISITE AREE DI PARI VALORE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO EX-TABASSO		



STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ. 2.622
DATI CATASTALI: F.47 N.101,334		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.2.820	MC.10.815
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ.	MC.
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.2.500	MC. 9.375
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 320	MC. 1.440
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/2	M.7,50
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 1.570
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC. 10.815
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ./MQ.1,08	MC./MQ.4,12
ABITANTI ESISTENTI		N/
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 2.622 (2.122)*
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ. 1.462
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.2.740	MC. 7.400
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.1.827	MC. 4.934
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 548	MC. 2.466
N. PFT MAX/H.MAX	N.3	M.10
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 920
DENSITA' TERRITORIALE	MQ./MQ.1,28	MC./MQ.3,5
DENSITA' FONDIARIA	MQ./MQ.1,85	MC./MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ./MQ.1,85	MC./MQ.5
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.62
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.15-MQ/MQ.0,4
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.10-MQ/MQ.0,4
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A PUBBLICI SERVIZI		MQ. 620+310°
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 40 (540)*
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE IL CONTESTO URBANO, DIMINUENDO IL RAPPORTO DI COPERTURA ED ELIMINANDO UN'ATTIVITA' INCOMPATIBILE CON LA RESIDENZA		
- MIGLIORARE LA VIABILITA', PREVEDENDO LA CONTINUITA' DELLA VIA ZALLI		
*NOTA: I VALORI TRA PARENTESI TENGONO CONTO DELLE DISMISSIONI GIA EFFETTUATE PRECEDENTEMENTE PARI A MQ.500		
° AREE DA RICAVALARE IN SOTTOSUOLO O SU AREE FONDIARIE DA VINCOLARE ALL'USO PUBBLICO		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA		
- CON LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE (MQ.620) SARANNO ACQUISITE AREE DI PARI VALORE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO EX-TABASSO		



STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ. 9.800
DATI CATASTALI:		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.7.980	MC.36.800
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ.	MC.
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ. 7.980	MC.
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ.	MC.
N° PFT MAX/H.MAX	N. 2	M. 8
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 4.333
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC. 27.930
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.0,82	MC./MQ.3,75
ABITANTI ESISTENTI		N./
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 9.800
SUPERFICIE FONDIARIA		MQ. 5.586
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.10.000	MC.27.930
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.7.011	MC. 18.930
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 2.000	MC. 9.000
N. PFT MAX/H.MAX	N.5	M.16,50
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 3.150
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.1,00	MC./MQ. 2,79
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1,85	MC./MQ. 5,00
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ. 1,85	MC./MQ. 5,00
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.233
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ./MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.15-MQ./MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.10,00
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ. 3.495
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 600
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- SALVAGUARDARE LE ALBERATURE ESISTENTI		
- INTEGRARE CON NUOVE AREE VERDI LE AREE A SERVIZI ESISTENTI AL MARGINE		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA		
- CON LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE (MQ. 2.330) SARANNO ACQUISITE AREE DI PARI VALORE		
- L'INTERVENTO E' SUBORDINATO ALLA PRESENTAZIONE DEL PEC RELATIVO AL NUOVO INSEDIAMENTO NELL'AREA PRODUTTIVA DI		



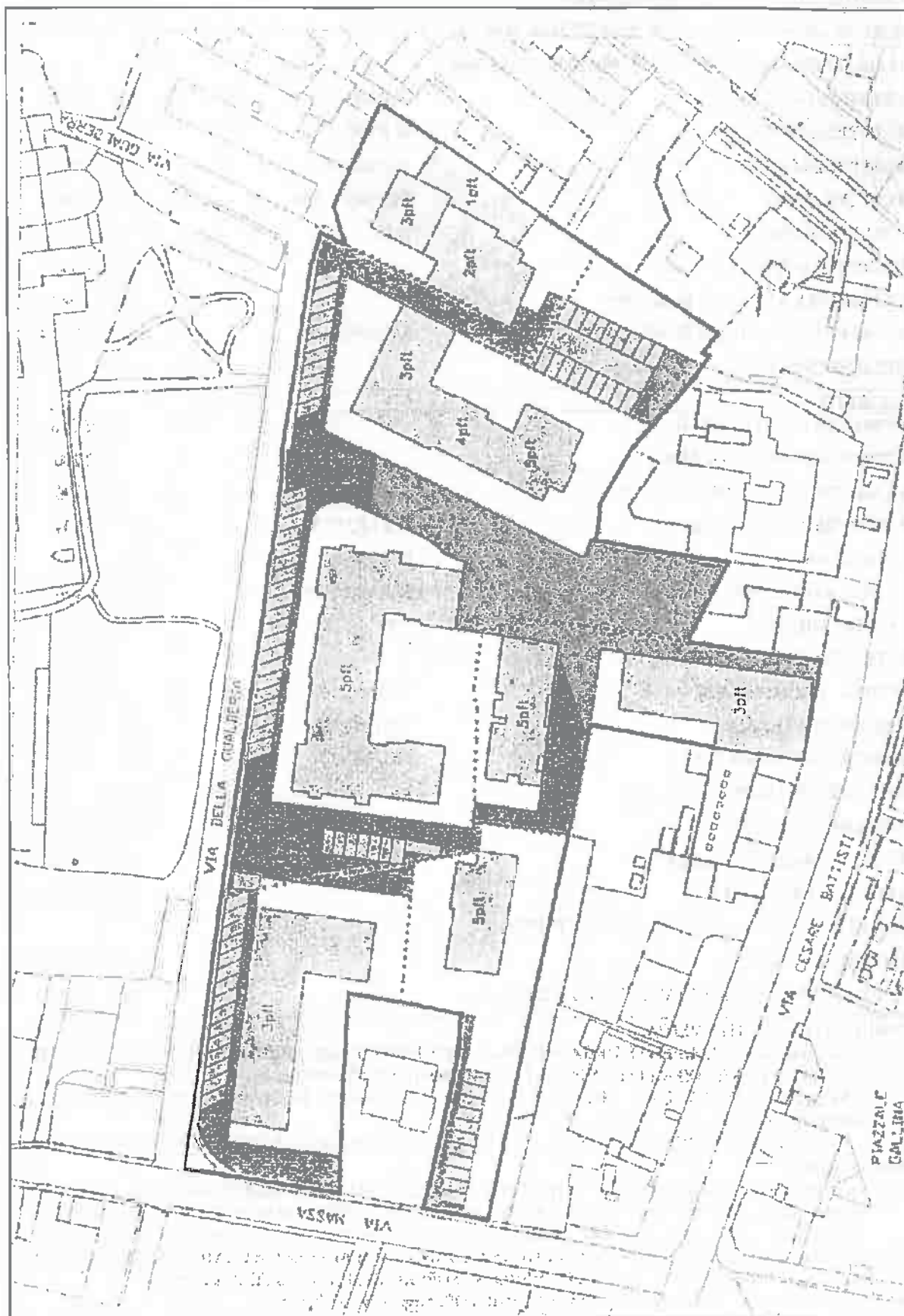
STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ. 3.203
DATI CATASTALI:F.47 N.126, 128, 560		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.2.965	MC.10.377,5
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. 150	MC. 450
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.2.515	MC. 9.027
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 300	MC. 900
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/2/3	M.10
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 2.065
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.10.377
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ./MQ.0,93	MC./MQ.3,24
ABITANTI ESISTENTI		N./
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 3.203
SUPERFICIE FONDIARIA		MQ. 2.040
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.3.777	MC.10.200
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.2.520	MC. 6.803
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC. 1.000
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 755	MC. 3.397
N. PFT MAX/H.MAX	N.5	M.16,50
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 1.000
DENSITA' TERRITORIALE	MQ./MQ.1,18	MC./MQ.3,18
DENSITA' FONDIARIA	MQ./MQ.1,85	MC./MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ./MQ.	MC./MQ.
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.85
STANDARD TOTALE		MQ./AB.25-MQ./MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ./AB.15-MQ./MQ.0,4
DI CUI MONETIZZABILE		MQ./AB.10-MQ./MQ.0,4
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A		
PUBBLICI SERVIZI		MQ. 850+425*
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ.
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE L'AREA, DIMINUENDO IL RAPPORTO DI COPERTURA ED ELIMINANDO UN'ATTIVITA' INCOMPATIBILE CON LA RESIDENZA - GARANTIRE UNA CERTA QUOTA DI AREE A VERDE E PARCHEGGI SU V.MARTIRI DELLA LIBERTA' - RECUPERARE L'EDIFICIO SUL VIALE, DI VALORE DOCUMENTARIO		
*NOTA: AREE DA RICAVALARE IN SOTTOSUOLO O SU AREE FONDIARIE DA VINCOLARE ALL'USO PUBBLICO		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTO IL MANTENIMENTO DELL'EDIFICIO SU V.DIAZ - CON LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE (MQ.850) SARANNO ACQUISITE AREE DI PARI VALORE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO EX-TABASSO		



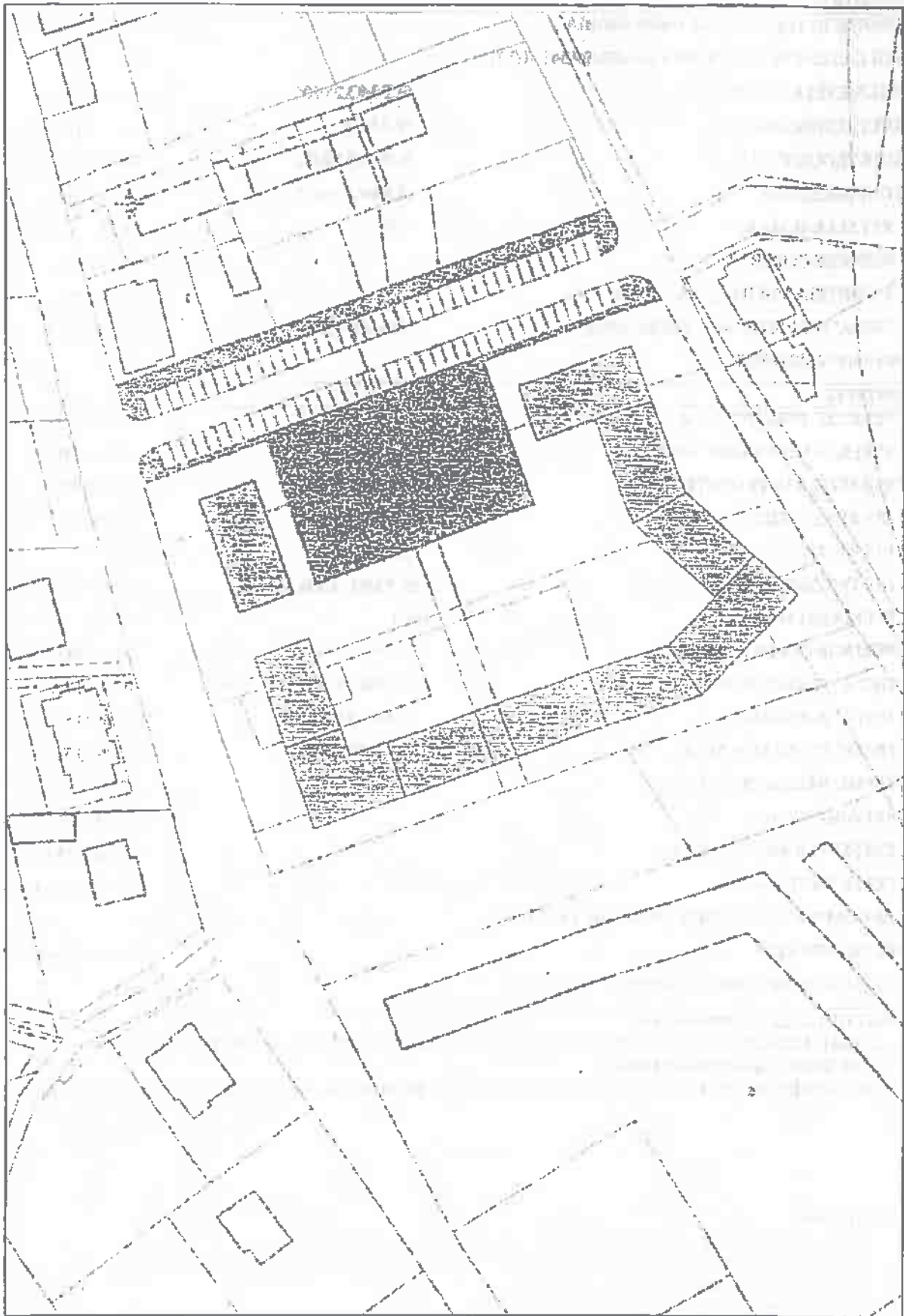
STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.4.800(7.124)*
DATI CATASTALI:F.53 N.73p,308,315,501,502,503		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.2.144	MC.7.745
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. 510	MC.1.700
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.1.634	MC.6.045
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ.	MC.
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/3	M.10
SUPERFICIA COPERTA		MQ.1.154
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.7.745
DENSITA' TERRITORIALE/FONDIARIA	MQ./MQ.0,45	MC./MQ.1,61 (1,09)
ABITANTI ESISTENTI		N./
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.4.800 (7.124)*
SUPERFICIE FONDIARIA		MQ.2.600
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.2.868	MC.7.745
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.1.913	MC.5.167
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 573	MC.2.578
N° PFT MAX/H.MAX	N.3	M.10
SUPERFICIA COPERTA MAX		MQ.1.300
DENSITA' TERRITORIALE	MQ./MQ.0,60 (0,30)	MC./MQ.1,61 (1,09)
DENSITA' FONDIARIA	MQ./MQ.1,1	MC./MQ. 3
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ./MQ.1,1	MC./MQ. 3
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.65
STANDARD TOTALE		MQ./AB.25-MQ./MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ./AB.25-MQ./MQ.0,8
DI CUI MONETIZZABILE		MQ./AB.
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A:		
PUBBLICI SERVIZI		MQ. 1.625
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 550
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO • RIQUALIFICARE IL FRONTE EDIFICATO VERSO LE STRADE PUBBLICHE, PROVVEDENDO AL LORO AMPLIAMENTO; • RAZIONALIZZARE LA VIABILITA' MINORE; *NOTA:I VALORI TRA PARENTESI TENGONO CONTO DELL'INTERA AREA DI PRORPIETA', NON COMPLETAMENTE INSERITA NELL'AREA BPR		
PRESCRIZIONI • E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI DELL'AREA A SERVIZI INDICATA; • L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO POTRA' AVVENIRE ANCHE IN SUB-ABITI AUTONOMAMENTE ATTUABILI IN MOMENTI DIVERSI, PREVIA CESSIONE DELL'INTERA AREA PER SERVI INDICATA NELLO SCHEMA PLANIMETRICO DELLA PRESENTE SCHEDA.		



STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.15.535
DATI CATASTALI: F.43 N.9-12,18,20,21,23,24,41,44,49,102, 115,116,119,120,133,135,140-145,150		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.15.194	MC.52.562
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ.	MC.
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.14.814	MC.51.156
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 380	MC. 1.406
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/3	M.11
SUPERFICIE COPERTA		MQ. 7.600
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.52.562
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.1	MC./MQ.3,4
ABITANTI ESISTENTI		N.
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.15.280
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ.10.200
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.18.888	MC.51.000
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.12.594	MC.34.004
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 3.777	MC.16.996
N. PFT MAX/H.MAX	N.5	M.16,50
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 5.100
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.1,13	MC./MQ.3,4
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1,7	MC./MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1,7	MC./MQ.5
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.425
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.15-MQ/MQ.0,4
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.10-MQ/MQ.0,4
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A PUBBLICI SERVIZI		MQ. 4.250+2.125*
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ. 253.
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE L'AMBIENTE URBANO CON IL RECUPERO DI AREE INDUSTRIALI NON COMPATIBILI - SALVAGUARDARE EDIFICI INDUSTRIALI DI VALORE DOCUMENTARIO - PREVEDERE UN INTERVENTO CHE SALVAGUARDI L'INTEGRITA' AMBIENTALE DEL COMPLESSO DI S.DOMENICO		
*NOTA: AREE DA RICAVALARE IN SOTTOSUOLO O SU AREE FONDIARIE DA VINCOLARE ALL'USO PUBBLICO		
PRESCRIZIONI		
- LA CUBATURA MASSIMA INDICATA E' CONSEGUIBILE SOLO PREVIO ACCORDO TRA I PROPRIETARI DELLE DIVERSE UNITA' DI INTERVENTO. IN CASO CONTRARIO LA CUBATURA DELLE SINGOLE UNITA' DI INTERVENTO SARA' PARI A QUELLA PREESISTENTE, COMPUTATA CON UN MAX DI M.3,50 DI ALTEZZA NEL CASO CHE LE ALTEZZE DEI SINGOLI PIANI ECCEDANO TALE ALTEZZA E COMUNQUE NEL LIMITE DI UNA DENSITA' FONDIARIA DI MQ/MQ.5, OVVERO, SE SUPERIORE, PARI A QUELLA DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DI UNA DENSITA' TERRITORIALE DI MC/MQ.1,50 - E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA - CON LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE (MQ.4.250) SARANNO ACQUISITE AREE DI PARI VALORE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO EX-TABASSO		



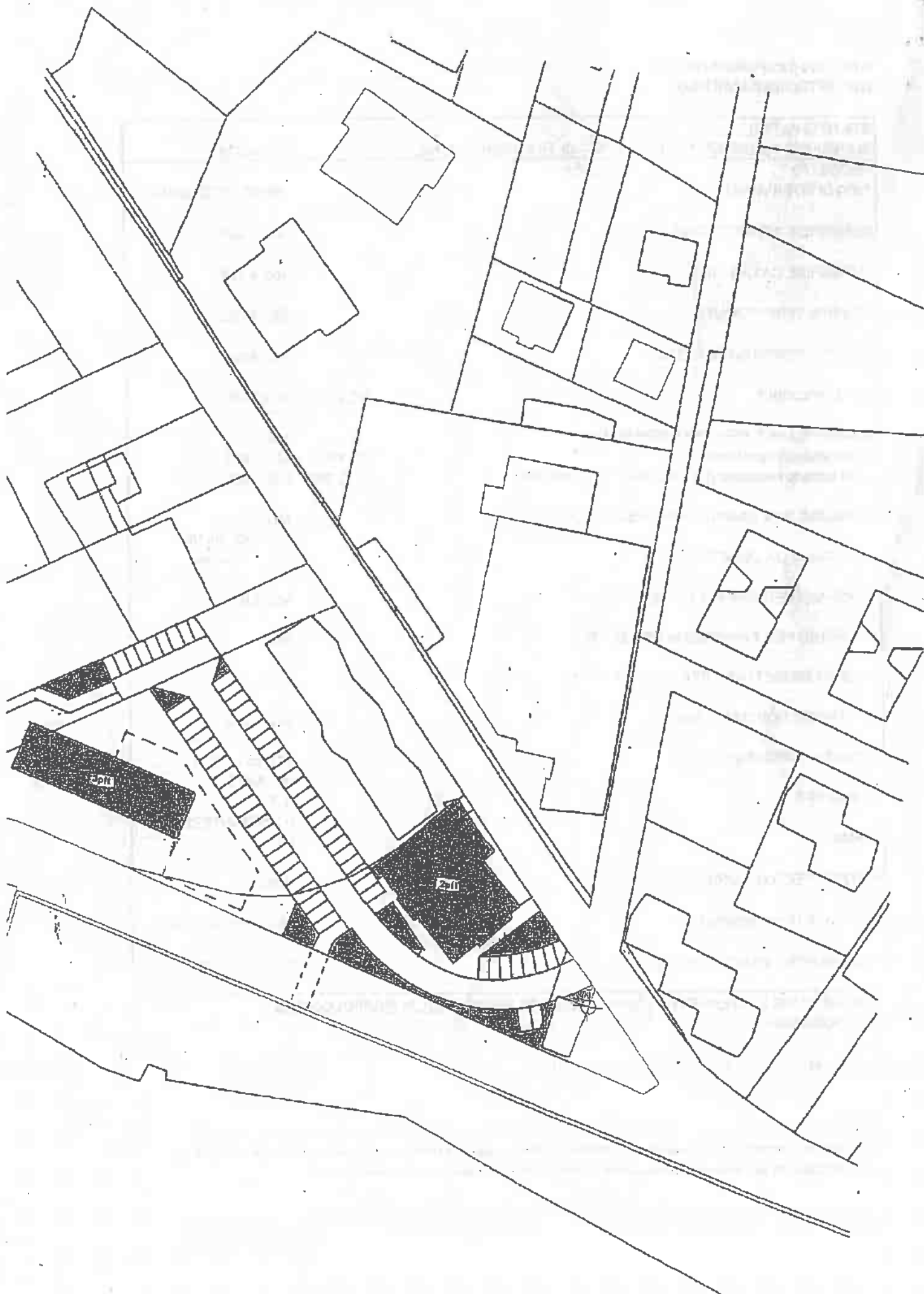
STATO DI FATTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA		MQ.12.898
DATI CATASTALI: F.54 N.303-310,407,499,561,709,710		
VOLUMETRIA ESISTENTE	SLP MQ.25.100	MC.88.000
DI CUI RESIDENZIALE	SLP MQ. 142	MC. 426
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.20.882	MC.75.346
DI CUI TERZIARIA	SLP MQ. 4.076	MC.12.228
N° PFT MAX/H.MAX	N.1/3	M.12
SUPERFICIE COPERTA		MQ.12.203
VOLUMETRIA VIRTUALE (Sc x 3,50)		MC.88.000
DENSITA' TERRITORIALE /FONDIARIA	MQ/MQ.1,95	MC/MQ.6,8
ABITANTI ESISTENTI		N.3
PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.12.898
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.		MQ. 9.000
VOLUMETRIA IN PROGETTO MAX	SLP MQ.16.666	MC.45.000
DI CUI RESIDENZIALE MIN.	SLP MQ.11.111	MC.30.002
DI CUI PRODUTTIVA	SLP MQ.	MC.
DI CUI TERZIARIA MAX	SLP MQ. 3.333	MC.14.998
N. PFT MAX/H.MAX	N.5	M.16,50
SUPERFICIE COPERTA MAX		MQ. 4.500
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ.1,16	MC/MQ.3,5
DENSITA' FONDIARIA	MQ/MQ.1,7	MC/MQ.5
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ/MQ.1,7	MC/MQ.5
ABITANTI INSEDIABILI MAX		N.375
STANDARD TOTALE		MQ/AB.25-MQ/MQ.0,8
DI CUI NON MONETIZZABILE		MQ/AB.15-MQ/MQ.0,4
DI CUI MONETIZZABILE		MQ/AB.10-MQ/MQ.0,4
AREE COMPLESSIVAMENTE DA DISMETTERE A PUBBLICI SERVIZI		MQ. 3.750+1.875
AREE DA DISMETTERE A VIABILITA' PUBBLICA		MQ.
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO		
- RIQUALIFICARE IL CONTESTO URBANO, ELIMINANDO UN'ATTIVITA' DI FORTE IMPATTO		
- RIDEFINIRE I MARGINI URBANI		
*NOTA: AREE DA RICAVALARE IN SOTTOSUOLO O SU AREE FONDIARIE DA VINCOLARE ALL'USO PUBBLICO		
PRESCRIZIONI		
- E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELL'AREA A SERVIZI INDICATA		
- E' PRESCRITTA L'INDIVIDUAZIONE DI UN PERCORSO PEDONALE PUBBLICO DI ACCESSO ALL'AREA A SERVIZI DA V.MARTIRI DI V.FANI		
- CON LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE (MQ.3.750) SARANNO ACQUISITE AREE DI PARI VALORE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO EX-TABASSO		



AREA DI TRASFORMAZIONE N.
DISTRETTO URBANISTICO

"CIVERA"

STATO DI FATTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE	MQ.4.235
PROGETTO	
TIPO DI INTERVENTO	RISTRUTT.URBAN.
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.4.235
SUPERFICIE CATASTALE	MQ.4.235
DENSITA' TERRITORIALE	MQ./MQ.0,65
DENSITA' TERRITORIALE MAX	MQ./MQ.
SLP EDIFICABILE	MC.7.300 MQ.2.700
SLP EDIFICABILE PER TRASFERIMENTO	MQ.
di cui residenziale minimo	MC.4.900 MQ.1.800
di cui terziario massimo (U4 - MQ.500, U11 - MQ.300)	MC.2.200 MQ. 800
STANDARD PER SERVIZI NON MONETIZZABILE	MQ./AB.25
SUPERFICIE DA DISMETTERE	MQ./MQ. 80/100 MQ.1.025+640
STANDARD PER SERVIZI MONETIZZABILE	MQ./AB.
STANDARD PER FABBISOGNI PREGRESSI	MQ.
AREE DA DISMETTERE PER SERVIZI TOTALE	MQ.1.665
SUPERFICIE FONDIARIA MIN.	MQ.1.460
DENSITA' FONDIARIA MAX	MQ./MQ.1,5 MC./MQ.5
N° MAX PFT	N.3
H. MAX	(+2 SEMINTERRATI) MT.10
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	N.30
MODALITA' DI INTERVENTO	I.E.D. Convenzionato
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	U1,U4,U11,U7
OBBIETTIVI DELL'INTERVENTO (O)/PRESCRIZIONI (P)/INDICAZIONI MORFOLOGICHE E TIPOLOGICHE (I)	
(O) RIQUALIFICARE L'ASSE DI VALLE PASANO.	
(P) L'intervento sara' realizzato tramite SUE esteso all'intera area di proprietà Civera e ad una parte della proprietà del Comune lungo il lato nord-ovest di cui dovrà essere prevista opportuna permuta finalizzata alla realizzazione del sottopasso pedonale ciclabile per l'attraversamento della SS.10	



Città di CHIERI

Provincia di TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36 – 19211 del 19.05.1997

D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato F

**TABELLA CON GIORNATE LAVORATIVE CONVENZIONALI
AD ETTARO E A CAPO DI BESTIAME AD USO “PICCOLA
PROPRIETA’ CONTADINA”**

Regione Piemonte - Assessorato Agricoltura, Caccia e Pesca
Tabella con giornate lavorative convenzionali e a capo di bestiame
ad uso "Piccola Proprietà Contadina" (leggi nn. 604/54 e 36/77)

COLTURE	PIANURA		COLLINA		MONTAGNA	
	A	B	A	B	A	B
Grano/Orzo	5	10	6	10	8	16
Mais, soia, oleaginose, barbabietola	6	12	6	12	10	22
Prato foraggero	8	12	8	12	15	25
Riso	8	15	-	-	-	-
Orto intensivo sotto tunnel (tipo stagionale)	300	450	300	450	300	450
Orto intensivo	250	400	250	400	250	400
Orto pieno campo	100	150	100	150	100	150
Legumi secchi	40		50		60	
Frutteto	60	100	80	120	100	150
Piccoli frutti	150		200		220	
Vigneto	90	130	100	150	120	170
Nocciolo	40	50	40	50	50	60
Pascolo	1		1		2	
Menta e piante officinali	60	80	60	90	80	120
Fragola	300		350		350	
Vivaio viti-frutticolo	400		500		500	
Floricole pieno campo	300		350		400	
Vivaio arbustive ornamentali	200		250		250	
Vivaio arboree ornamentali	150		150		150	
Pioppeto e arboricoltura da legno	5		5		6	
Coltivazioni in serra (anche tunnel fissi e riscaldati) e funghi	2000	3000	2000	3000	2000	3000
Patata	40	25	50	40	80	
Castagneto da frutto	20	50	20	50	30	60
Bosco	2		3		5	
Set-aside	1		1		1	

Vacche- stabulazione libera	3	5	3	7	7	13
Vacche- stabulazione fissa	10	15	10	15	15	22
Vacche nutrici	5	10	5	10	8	15
Bovini carne/allievi	2	3	2	3	5	8
Equini	4	6	4	6	5	10
Pecore e capre da latte	4	5	4	6	6	7
Altri ovini/caprini	2		3		4	
Scrofe	3	4	3	4	5	6
Altri suini (per 10 capi)	3	15	3	20	5	35
Avicoli (per 100 capi)	3	5	3	5	3	5
Avicoli con allevamento a terra (x 100 capi)	3	10	3	10	4	10
Struzzi	3		4		5	
Cagne fattrici	4		5		5	
Cunicoli (x 100 capi)	10	15	10	15	15	25
Api stanziali per alveare	1	1,5	1	1,5	1	1,5
Api nomadi x alveare	1,5	2	1,5	2	1,5	2
Chioccioline (ad Ha)	150		150		150	
Rane e pesci (a tonnellata)	8	20	8	20	10	25

Prodotti zootecnici trasformati in azienda	+ 10% del totale delle giornate relative al bestiame					
--	--	--	--	--	--	--

Uva trasformata in azienda (ad ha)	10*	20*	10*	20*	10*	20*
------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

* da un min. di 10 g.te lavorative per i vini non soggetti a invecchiamento a un max di 20 giornate in caso di invecchiamento

"A" = aziende con elevato livello di specializzazione, di dimensioni medio-grandi, con livello medio-alto di utilizzo della meccanizzazione (anche a mezzo contoterzismo) e/o con allevamenti di tipo industriale.

"B" = aziende di dimensioni medio-piccole, con livello medio-basso di utilizzo della meccanizzazione e/o con allevamenti di tipo tradizionale.

Città di CHIERI

Provincia di TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36 – 19211 del 19.05.1997

D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato G

**NORME DI ATTUAZIONE E CRITERI PER IL RILASCIO DELLE
AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL
DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

CITTÀ DI CHIERI

**ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
AI SENSI DEL D.LGS 114/98 – DELLA L.R. 28/1999 –
NONCHE' DELLE MODIFICAZIONI INTRODOTTE DALLA D.C.R. N. 347-42514
DEL 23.12.2003 E DALLA D.C.R. N. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006 “*Modifiche ed
integrazioni all'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414
del 29 ottobre 1999*”**

**NORME DI ATTUAZIONE E CRITERI PER IL RILASCIO DELLE
AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN
SEDE FISSA**

APRILE 2008

INDICE

TITOLO I – FINALITA' DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

- Art. 1 Finalità delle norme**
- Art. 2 Obiettivi delle norme**
- Art. 3 Definizione di superficie di vendita**
- Art. 4 Classificazione degli esercizi commerciali**
- Art. 5 Definizione di Centro Commerciale**
- Art. 6 Definizione di Offerta Commerciale**
- Art. 7 Classificazione delle medie e grandi strutture di vendita**
- Art. 8 Sviluppo della rete distributiva.**

TITOLO II – INDIVIDUAZIONE E RICONOSCIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

- Art. 9 Riconoscimento degli Addensamenti Commerciali**
- Art. 10 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbane L1**
- Art. 11 Criteri per il riconoscimento di ulteriori L1**
- Art. 12 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbano periferiche L2**

TITOLO III – COMPATIBILITA' URBANISTICHE

- Art. 13 Compatibilità tipologico funzionale dello sviluppo.**
- Art. 14 Fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta:
prescrizioni generali**
- Art. 15 Standard di parcheggi e di altre aree per la sosta:
prescrizioni per gli insediamenti commerciali negli ambiti
di sviluppo commerciale**
- Art. 16 Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali**
- Art. 17 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente**
- Art. 18 Valutazione di impatto commerciale**

TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA

**Art. 19 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie
e di settore merceologico degli esercizi commerciali**

**Art. 20 – Norme procedurali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali
per le medie strutture di vendita.**

Art. 21 - Autorizzazioni commerciali per le grandi strutture di vendita.

Art. 22 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire

TITOLO V- INTERVENTI DI SOSTEGNO AL COMMERCIO

**Art. 23 Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani
e per il recupero delle piccole e medie imprese**

TITOLO I – FINALITA' DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

Art. 1 Finalità della norma.

1. Le presenti norme stabiliscono le modalità ed i criteri per l'insediamento delle attività commerciali ai sensi di quanto disposto dal d. lgs. 114/1998 e dalla l.r. n. 28/1999 e s.m.i. sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 nonché nelle successive modificazioni ed integrazioni introdotte a tale atto dalle D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006.
2. Le presenti norme costituiscono altresì attuazione del disposto di cui all'art. 29, nell'ambito delle procedure previste dalla Regione nell'ambito della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. per l'adeguamento degli strumenti urbanistici a seguito della definizione dei criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114/1998, già effettuata con D.C.C. n. 12 in data 13/03/2008.
3. L'esercizio delle attività commerciali in sede fissa, disciplinate dalle normative sopra richiamate, risulta pertanto assoggettato alle prescrizioni previste nelle presenti norme ed in quelle delle N.T.A. del P.R.G.C., nonché dai disposti contenuti negli indirizzi ed i criteri di natura urbanistico commerciale della Regione Piemonte, di cui alla D.C.R. n. 563-13414/1999 nonché alle successive modificazioni introdotte dalle D.C.R. n. 347-42514/2003 e n. 59-10831/2006, che qui si intendono integralmente recepite per quanto non espressamente puntualizzato nel presente atto.

Art. 2 Obiettivi delle norme.

1. Nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 6 del decreto legislativo n. 114/1998 e dalla l.r. n. 28/1999 s.m.i., gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica, che il comune intende assumere, perseguono i seguenti obiettivi:
 - a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
 - b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nel centro urbano, nelle frazioni e nelle altre aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
 - c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico e promuovendo la rivitalizzazione del centro urbano;
 - d) favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
 - e) coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica, nonché i procedimenti relativi al rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruzione, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi, nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta commerciale e immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

Art. 3 Definizione di superficie di vendita.

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, 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, servizi.
2. La superficie di vendita si determina per ciascun 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 dei permessi di costruzione.
3. 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.
4. Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma precedente, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui al successivo articolo 6.
5. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.
6. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e 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; ai fini del presente comma 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. 114/1998 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 successivo.
7. 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.
8. La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'articolo 19 della D.C.R. N. 563-13414/99 s.m.i., non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.
9. Non costituiscono 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.

Art. 4 Classificazione degli esercizi commerciali.

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998, nel comune di Chieri gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:
 - a) esercizi di vicinato. Sono gli esercizi la cui superficie di vendita fino a mq. 250;

- b) medie strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa mq. 251 e mq. 2.500 mq.
- c) grandi strutture di vendita. Sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 2.500.

Art. 5 Definizione di Centro Commerciale.

1. Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. 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' articolo 8, 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'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, 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'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla l.r. 56/1977;
 - c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), 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, di cui all'articolo 25, comma 2) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.
2. 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 successivo, 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 e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a permesso di costruire unitario a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del d.lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.;
 - 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 al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1, 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 unico permesso di costruire nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a permesso di costruire che è rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo 28 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.. 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'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. 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. I permessi di costruire sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

d) centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.

4. I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato. Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, secondo quanto disposto dal primo comma, nelle zone di insediamento commerciale definite localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. .

Art. 6 Definizione di Offerta Commerciale.

1. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:
 - a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
 - b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
 - c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).
2. L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione del successivo articolo 7, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.
3. Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) e g) del decreto legislativo n. 114/1998.

Art. 7 Classificazione delle medie e grandi strutture di vendita.

1. In virtù di quanto previsto nell'art. 8 della D.C.R. n. 563-13414/99 integrata dalla D.C.R. n. 547-42514/03 e dalla D.C.R. n. 59-10831/2006, nel comune di Chieri le medie e grandi strutture di vendita sono così classificate:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

□ *offerta alimentare e/o mista:*

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

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

M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800,
M-SAM4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500,

▫ *offerta extralimentare:*

M-SE1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400,
M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900,
M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800;
M-SE4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq. 2.500;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

◊ *offerta commerciale mista*

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

◊ *offerta commerciale extralimentare*

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

CENTRI COMMERCIALI

◊ *medie strutture di vendita*

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

◊ *grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra):*

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

2. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.mi..

Art. 8 Classificazione delle zone di insediamento commerciale.

1. In conformità con i 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, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi.
 - b) **Localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane:** sono singole zone di insediamento commerciale, urbane od extraurbane, non costituenti addensamento. Sono sedi potenziali di insediamenti commerciali anche a completamento ed integrazione di addensamenti

- commerciali esistenti.
2. Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali comunali del precedente comma, sono classificati come segue:
- A1 addensamento storico rilevante
 - A2 addensamento storico secondario
 - A3 addensamento commerciale urbano forte
 - A4 addensamenti commerciali urbani minori
 - A5 addensamenti commerciali extraurbani:
 - L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate
 - L2 localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate
3. In conformità con quanto disposto dall' art. 15 degli indirizzi urbanistico commerciali della regione, nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico, di esercizi commerciali, nel rispetto delle prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale locale per quanto attiene le destinazioni o compatibilità d'uso commercio al dettaglio ed ulteriori disposizioni connesse, relative agli standard di cui all'art. 21 della l.r. n. 56/1977 s.m.i. nonché alla salvaguardia del territorio, potranno avvenire:
- a) se riferite ad esercizi di vicinato: su tutto il territorio comunale,
 - b) se riferite a medie e grandi strutture di vendita: soltanto all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui al predente comma 1.

TITOLO II – INDIVIDUAZIONE E RICONOSCIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Art. 9 Riconoscimento degli Addensamenti Commerciali:

1. In applicazione del disposto dell'art. 13, comma 3, dei criteri urbanistico commerciali della regione, sul territorio del comune vengono individuati e riconosciuti i seguenti Addensamenti Commerciali:

1) Addensamento Commerciale Storico Rilevante: A1- Centro Storico.

Sulla base del disposto dell'art. 13, comma 3 lettera a) delle norme sopra richiamate, si individua come Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1 l'ambito territoriale identificato sotto la dicitura "A1 centro Storico" individuato nell'elaborato LCI allegato al P.R.G.C.

Si considerano appartenenti all' Addensamento Commerciale riconosciuto gli edifici o aree il cui fronte ed accesso prospettano sul tratto di arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso,

2) Addensamenti Commerciali Urbani Minori A4

Sulla base del disposto dell'art. 13, comma 3, lettera d) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, si individuano come Addensamenti Commerciali Urbani minori A4 i seguenti ambiti commerciali individuati nell'elaborato LCI allegato al P.R.G.C.:

- lungo Corso Torino nel tratto compreso tra i civici n. 17 e n. 45 , lato destro e sinistro, meglio identificato come "A4/Torino1";
- lungo via Andezeno nel tratto compreso tra i civici 27-69 e dal civico 40 fino a via Avolio meglio identificato come "A4/Andezeno";
- lungo la strada padana Inferiore nel tratto compreso tra i civici pari dal 16 al 40 e dispari dall'1 al 21, meglio identificato come "A4/Padana1";

Si considerano appartenenti agli Addensamenti Commerciali riconosciuti al punto 2, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C.:

- gli edifici o aree il cui fronte ed accesso principali prospettano sul tratto di arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso,
- gli edifici o aree il cui fronte ed accesso principali prospettano su di una via trasversale all'arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso, entro una distanza massima di m. 50 dalla mezzeria dell'arteria stradale o dal bordo della piazza medesimi,

3) Addensamenti Commerciali Extraurbani Arteriali A5

Sulla base del disposto dell'art. 13, comma 3, lettera e) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, si individuano come Addensamenti Commerciali Extraurbani Arteriali A5 i seguenti ambiti commerciali individuati nell'elaborato LC1 allegato al P.R.G.C.:

- lungo Corso Torino nel tratto compreso tra via mari e strada Valle Ceppi meglio identificato come "A5/Torino2";
- lungo via Cambiano nell' tratto compreso tra i civici 117 e 123, meglio identificato come "A5/Cambiano";
- lungo la strada Padana Inferiore nel tratto compreso tra i civici pari e dispari dal 110 alla Circonvallazione, meglio identificato come "A5/Padana2";

Si considerano appartenenti agli Addensamenti Commerciali riconosciuti al punto 3, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C.:

- gli edifici o aree il cui fronte ed accesso principali prospettano sul tratto di arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso,
- gli edifici o aree il cui fronte ed accesso principali prospettano su di una via trasversale all'arteria stradale o piazza facente parte dell'Addensamento stesso, entro una distanza massima di m. 70 dalla mezzeria dell'arteria stradale o dal bordo della piazza medesimi.

Art. 10 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1

1. In applicazione delle disposizioni contenute nel comma 4 lettera a) dell'art. 14 e nell'art. 22 comma 2 dei criteri urbanistico commerciali della regione, si riconoscono come Localizzazioni Commerciali Urbane Non Addensate i seguenti ambiti individuati nell'elaborato LC1 allegato al P.R.G.C.:

- **L1/1 Filanda**

area totalmente interclusa nel tessuto residenziale urbano, già a destinazione d'uso commerciale,

- **L1/2 Famila**

area totalmente interclusa nel tessuto residenziale urbano, , già a destinazione d'uso commerciale,

- **L1/3 Cr28-Tp**

area totalmente interclusa nel tessuto residenziale urbano, , già a destinazione d'uso commerciale.

Art. 11 Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali .

1. In applicazione delle disposizioni contenute nel comma 4 lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, nonché avvalendosi inoltre del disposto di cui all'art. 14, comma 2, lettera a) n. 3 ed all'art. 22 comma 2 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. l'Amministrazione si riserva di riconoscere eventuali ulteriori Localizzazioni Commerciali urbane L1 in sede di esame delle istanze di cui all'art. 15 della medesima D.C.R. regionale purché le aree interessate, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso, previste nei vigenti strumenti di pianificazione locale, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4., A.5., nonché siano totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato e rispettino integralmente i seguenti parametri:
 - dimensione massima della localizzazione: mq. 25.000,
 - siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 700 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 2.500 abitanti,
 - tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500.

Art. 12 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbano periferiche non addensate L2

1. In applicazione delle disposizioni contenute nel comma 4 lettera b) dell'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, sulla base delle destinazioni d'uso previste all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale e delle scelte di sviluppo commerciale individuate, si riconosce la seguente Localizzazione Commerciale urbano periferica non addensata L2 esistente:

➤ L2/Gialdo

corrispondente all'ambito territoriale individuato nell'elaborato LC1 allegato al P.R.G.C. commercialmente non addensata, ubicata ai bordi del tessuto residenziale, sulla quale già insiste un centro commerciale con circa 6000 mq di superficie di vendita e su cui è prevista l'attivazione di un ulteriore centro commerciale di circa mq. 8800 già autorizzato.

2. Su questa localizzazione risulta applicabile la disposizione di cui al comma 8 – ulteriori disposizioni della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. della regione Piemonte.

TITOLO III – COMPATIBILITA' URBANISTICHE

Art. 13 – Compatibilità tipologico funzionali dello sviluppo.

- 1 Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è delineata inderogabilmente nella successiva "Tabella delle compatibilità tipologico funzionali dello sviluppo urbano" in conformità all'art. 17 della D.C.R. 29/10/1999 n.563/13414 e s.m.i.
- 2 La compatibilità funzionale di cui alla precedente tabella costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione della superficie di vendita che comporti passaggio ad altra tipologia di struttura di vendita, di trasferimento degli esercizi commerciali, di modificazione o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire.
- 3 Ciascuna unità distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali compatibili con gli addensamenti o le localizzazioni non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella tabella di cui al comma 1.
- 4 L'insediamento degli esercizi di vicinato fatte salve le prescrizioni di cui al presente Titolo III è consentito anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, compatibilmente

con la destinazione d'uso riconosciuta dagli strumenti urbanistici generali e particolareggiati.

- 5 L'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, fatte salve le prescrizioni di cui al presente Titolo III, è consentito esclusivamente all'interno degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali di cui all'articolo 8 delle presenti norme, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dagli strumenti urbanistici generali e particolareggiati.

COMUNE POLO DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE INFERIORE A 80.000 ABITANTI						
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	401-900	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	NO	NO	SI	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti

A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)

A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate

L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:

(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

Art. 14 Fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

1. Fatta salva l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21, 1^a comma, punto 3); della L.R. 56/77 s.m.i. in conformità all'art. 21 comma 2, della L.R. 56/77 s.m.i. per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita, dovrà verificarsi inoltre, il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui all'art. 25 della D.C.R. 29/10/1999 n.563/13414 e s.m.i.
2. Lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 4 nonché delle ulteriori disposizioni di cui ai commi 5 e 7 del presente articolo; la restante quota può essere reperita in aree private.
3. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla l.r. n. 28/1999 s.m.i., da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, con una capienza superiore a 1300 posti, autorizzata ai sensi del decreto ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 novembre 1965, n. 1213, e successive modificazioni), o ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), determina un fabbisogno aggiuntivo pari ad 1 posto auto ogni dieci mq. di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.
4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500	$NCC = N + N' (***)$
	251-2500	
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N' (***)$
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle Medie e Grandi Strutture di vendita presenti nel Centro Commerciale $N' = 0.12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro.

5. 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 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.
6. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui al precedente articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle del precedente articolo 13, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1.) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio. Per le grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, ubicate all'interno di Addensamenti Extraurbani (A5) o di Localizzazioni urbano periferiche (L2) la dotazione del fabbisogno di parcheggi di cui al comma 2 del presente articolo dovrà essere incrementata del 15%.
7. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
 - a) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
8. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 19, e ai fini del rilascio dei permessi di costruzione. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977 smi, e al comma 1 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).
9. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane L1 ed urbano-periferiche L2 devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista nei commi precedenti, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti parcheggio di cui ai commi precedenti, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

Art. 15 -Standard di parcheggi e di altre aree per la sosta: prescrizioni per gli insediamenti commerciali negli ambiti di sviluppo commerciale

1. **Addensamento commerciale A1**
Nelle porzioni di territorio facenti parte dell'addensamento commerciale "A1", sono ammissibili, nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi di P.R.G.C., le seguenti tipologie di strutture distributive:
 - a) **esercizi di vicinato:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in P.R.G.C., per le diverse aree comprese nell'addensamento, in sede di permesso di costruire nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco o a denuncia di inizio attività, valgono le seguenti prescrizioni;
 - per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in forma di media o grande struttura di vendita, con

superficie di vendita sino a mq 250, e ricadenti nelle aree a traffico veicolare privato limitato, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%, può essere totalmente monetizzato.

- per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in forma di media o grande struttura di vendita, con superficie lorda di pavimento sino a mq 400 e non ricadenti nelle aree a traffico veicolare privato limitato, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%, può essere totalmente monetizzato se è dimostrata l'impossibilità di dismettere in loco le suddette superfici.

b) **medie strutture di vendita:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in altra parte delle presenti norme di attuazione per le diverse aree comprese nell'addensamento, in sede di apertura, incremento della superficie di vendita, aggiunta di settore merceologico, di trasferimento, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli esercizi da 251 a 400 mq di superficie di vendita ricadenti nelle aree a traffico veicolare privato limitato, è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. Tale quantità di aree può essere totalmente monetizzata.
- per gli esercizi da 251 a 400 mq di superficie di vendita non ricadenti nelle aree a traffico veicolare privato limitato, è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%.
- per gli esercizi da 401 a 900 mq di superficie di vendita è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. E' ammessa la monetizzazione nei casi e con i limiti indicati dalla norma di Prgc.
- Per i Centri Commerciali è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. E' ammessa la monetizzazione nei casi e con i limiti indicati dalla norma di Prgc.
- per superfici di vendita superiori a 1800 mq è richiesta la valutazione di impatto ambientale sulla viabilità di cui all'art. 17 delle presenti norme.

2. **Addensamenti commerciali A4 :** Nelle porzioni di territorio facenti parte degli addensamenti commerciali "A4", sono ammissibili, nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi di P.R.G.C., le seguenti tipologie di strutture distributive:

a) **esercizi di vicinato:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in P.R.G.C., per le diverse aree comprese nell'addensamento, in sede di permesso di costruire nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco o a denuncia di inizio attività, valgono le seguenti prescrizioni:

- per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in forma di media o grande struttura di vendita, con superficie di vendita sino a mq 250, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., è richiesto il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura

non inferiore al 50%. E' ammessa la monetizzazione nei casi e con i limiti indicati dalla norma di Prgc. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici, già ritenuti soddisfatti, dovranno essere previsti e realizzati parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.

- le superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese all'interno dell'isolato con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.

b) medie strutture di vendita: fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli di P.R.G.C. per le diverse aree comprese nell'addensamento, in sede di apertura, incremento della superficie di vendita, di trasferimento, di aggiunta di settore merceologico, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli esercizi da 251 a 400 mq di vendita è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%.
- In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- Per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'80% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. Dovrà verificarsi inoltre, il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui al precedente art. 14. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- le superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese all'interno dell'isolato con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.
- per superfici di vendita superiori a 1800 mq è richiesta la valutazione di impatto ambientale sulla viabilità di cui all'art. 17 delle presenti norme.
- E' ammessa la monetizzazione nei casi e con i limiti previsti dal Prgc

3. Addensamenti commerciali A5

Nelle porzioni di territorio facenti parte dell'addensamento commerciale "A5", sono ammissibili, nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi di P.R.G.C., le seguenti tipologie di strutture distributive:

a) esercizi di vicinato: fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in P.R.G.C., per le diverse aree comprese nell'addensamento, in sede di permesso di costruire nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco o a denuncia di inizio attività, valgono le seguenti prescrizioni:

- per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali anche facenti parte di centri commerciali naturali, con superficie di vendita sino a mq 250, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., è richiesto il reperimento di aree per servizi nella misura del 100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici, già ritenuti soddisfatti, dovranno essere previsti e realizzati parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- le superfici a parcheggio devono essere realizzate in prossimità dell'esercizio commerciale, ossia devono essere comprese all'interno dell'isolato con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.
- E' ammessa la monetizzazione nei casi e con i limiti previsti dal Prgc

b) medie strutture di vendita: fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in

altra parte delle presenti norme di attuazione per le diverse aree comprese nell'addensamento, in sede di apertura, incremento della superficie di vendita, aggiunta di settore merceologico, di trasferimento, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli esercizi da 251 a 400 mq di superficie di vendita è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. Dovrà verificarsi inoltre, il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui al precedente art. 14. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- le superfici a parcheggio devono essere all'interno del lotto con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.
- per superfici di vendita superiori a 900 mq è richiesta la valutazione di impatto ambientale sulla viabilità di cui all'art. 17 delle presenti norme.
- E' ammessa la monetizzazione nei casi e con i limiti previsti dal Prgc

c) **grandi strutture di vendita:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli di P.R.G.C., per le diverse aree comprese nell'addensamento, in sede di apertura, incremento della superficie di vendita, di trasferimento, aggiunta di settore merceologico, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività valgono le seguenti prescrizioni:

- è richiesto il reperimento di aree per servizi, ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/1997 s.m.i. nella misura del 100% della slp dell'esercizio commerciale all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 70%. Dovrà verificarsi inoltre, il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui al precedente art. 14.
- In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- le superfici a parcheggio devono essere reperite all'interno del lotto con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.
- è richiesta la valutazione di impatto ambientale sulla viabilità di cui all'art. 17 delle presenti norme.

4. Localizzazioni commerciali "L1":

Nelle aree facenti parte delle localizzazioni "L1", è ammissibile, nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi di P.R.G.C., l'insediamento di:

a) **esercizi di vicinato:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli di P.R.G.C., per le diverse aree comprese nella Localizzazione, in sede di permesso di costruire nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco o a denuncia di inizio attività, valgono le seguenti prescrizioni;

- per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali anche facenti parte di centri commerciali naturali, con superficie di vendita sino a mq 250 è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- le superfici a parcheggio devono essere reperite all'interno del lotto con parcheggi realizzati

interrati, in superficie o in strutture multipiano.

b) **medie strutture di vendita:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli di P.R.G.C. per le diverse aree normative comprese nelle localizzazioni, in sede di apertura, variazione della superficie di vendita, di trasferimento, di modifica o aggiunta di settore merceologico, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli esercizi da 251 a 400 mq è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- per gli esercizi superiori a 400 mq è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. Dovrà verificarsi inoltre, il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui al precedente art. 14. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- le superfici a parcheggio devono essere reperite all'interno del lotto con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.
- per superfici di vendita superiori a 1800 mq è richiesta la valutazione di impatto ambientale sulla viabilità di cui all'art. 17 delle presenti norme

5. Localizzazioni commerciali "L2"

Nelle aree normative facenti parte della localizzazione "L2", è ammissibile, nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi P.R.G.C., l'insediamento di:

a) **esercizi di vicinato:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in P.R.G.C., per le diverse aree normative comprese nella localizzazione, in sede di permesso di costruire nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco o a denuncia di inizio attività, valgono le seguenti prescrizioni:

- per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, con superficie di vendita sino a mq 250 è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- le superfici a parcheggio devono essere reperite all'interno del lotto con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.

b) **medie strutture di vendita:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli precisati in P.R.G.C., per le diverse aree normative comprese nell'addensamento, in sede di apertura, variazione della superficie di vendita, di trasferimento, di modifica o aggiunta di settore merceologico, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli esercizi da 251 a 400 mq è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- per gli esercizi superiori a 400 mq è richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. il reperimento di aree per servizi nella misura dell'100% della slp dell'esercizio commerciale, all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%. Dovrà verificarsi inoltre, il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui al precedente art. 14. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma

dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.

- le superfici a parcheggio devono essere reperite all'interno del lotto con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.
- per superfici di vendita superiori a 900 mq è richiesta la valutazione di impatto ambientale sulla viabilità di cui all'art. 17 delle presenti norme

c) **grandi strutture di vendita:** fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi e dei vincoli di P.R.G.C. per le diverse aree normative comprese nella localizzazione, in sede di apertura, variazione della superficie di vendita, di trasferimento, di modifica o aggiunta di settore merceologico, di rilascio di permesso di costruire, nonché delle fattispecie soggette ad autorizzazione, o comunicazione al Sindaco, o denuncia di inizio attività valgono le seguenti prescrizioni:

- è richiesto il reperimento di aree per servizi, ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art.21 della L.R. 56/1997 s.m.i. nella misura del 100% della slp dell'esercizio commerciale all'interno delle quali devono essere realizzate superfici a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 70%. Dovrà verificarsi inoltre, il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui al precedente art. 14. In caso di nuova costruzione o ampliamento in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi e autorimesse private a norma dell'art. 2 della L. 24/03/1989 n. 122.
- le superfici a parcheggio devono essere reperite all'interno del lotto con parcheggi realizzati interrati, in superficie o in strutture multipiano.
- è richiesta la valutazione di impatto ambientale sulla viabilità di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Art. 16 - 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 successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nelle aree vincolate oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate alle disposizioni contenute nelle NTA di P.R.G.C. "Edifici e aree vincolate".
3. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi. Inoltre, tali interventi dovranno essere coerenti anche con eventuali prescrizioni poste da Progetti di qualificazione urbana assunti dall'Amministrazione comunale ai sensi di quanto previsto dall'art. 18 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i. della regione Piemonte.

Art. 17 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente.

1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio soggiace altresì alle prescrizioni poste dagli artt. 26 (aree di sosta e verifiche sulla viabilità) e 27 (verifica di impatto ambientale) della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, nonché alle prescrizioni comunali al medesimo fine introdotte nell'ambito degli strumenti di pianificazione territoriale, del programma di qualificazione urbana o del regolamento di polizia urbana.

Art. 18 Valutazione di impatto commerciale.

1. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del d.lgs. 114/1998 ed in applicazione del disposto di cui agli artt. 18 - 19 e 20 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. della Regione Piemonte, l'Amministrazione Comunale si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone eventualmente gli effetti, nell'Addensamento Storico Rilevante A1.
2. La valutazione di impatto commerciale verrà fatta sulla base dei criteri stabiliti con apposita separata deliberazione consiliare, in attuazione del disposto di cui al comma 2 del soprarichiamato art. 20, sulla base delle risultanze che scaturiranno dagli ulteriori studi di merchandising e di tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali previsti nell'ambito del P.Q.U. di cui all' art. 15.
3. Fino all'adozione del provvedimento di cui al comma precedente, si intendono con il presente provvedimento espressamente prorogate e qui richiamate le disposizioni vigenti in sede locale adottate in applicazione della legge 6 febbraio 1986 n. 15 nonché le prescrizioni introdotte con la D.C.C. n. 40 del 06-giu-2003 relative all'attivazione del Programma di Qualificazione Urbana che ha interessato l'Addensamento Storico Rilevante A.1.

TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Art. 19 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico soggiacciono alle prescrizioni contenute nell'art. 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i della Regione Piemonte.
2. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite su tutto il territorio comunale per gli esercizi di vicinato e solo nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali riconosciute o riconoscibili per le medie e grandi strutture, in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo (di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977), destini a commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti del precedente art. 13 e dell'articolo 17 dei criteri urbanistico commerciali della Regione. Le autorizzazioni all'apertura, alle variazioni di superficie di vendita e di settore merceologico, al trasferimento di sede degli esercizi sono inoltre rilasciate nel rispetto dei vincoli di compatibilità urbanistica di cui ai precedenti articoli 14, 15, 16, 17, 18 e del successivo art. 22 nonché degli artt. 23, 25, 26, 27 e 28 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., nel rispetto di quanto previsto precedentemente ed inoltre, negli Addensamenti commerciali A5 e nelle localizzazioni commerciali L.2., esse sono rilasciate solo dopo che il comune abbia approvato il progetto unitario di coordinamento, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13, comma 3, lettera e) nonché dall'articolo 14, comma 4, lettera b) dei provvedimenti regionali sopra richiamati.
3. Le nuove aperture di esercizi commerciali sono consentite nel rispetto delle norme del presente provvedimento e sono soggette:
 - a) ad autorizzazione, nel caso di medie o grandi strutture di vendita, che è concessa nel rispetto delle presenti norme nonché di quelle di riferimento contenute nei criteri regionali urbanistico commerciali in attuazione della l.r. n. 28/99 e delle norme procedurali stabilite nei successivi artt. 20 e 21.

- b) a comunicazione, nel caso di esercizi di vicinato, previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25 e 26 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte e fatte salve le prescrizioni particolari eventualmente previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana
4. Il trasferimento di sede è consentito solo nell'ambito del comune, purché avvenga negli Addensamenti e nelle Localizzazioni commerciali riconosciute o riconoscibili ai sensi dei precedenti art. 9, 10, 11 e 12, nel rispetto dell'articolo 16 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. nonché delle ulteriori prescrizioni previste nei successivi artt. 14, 16, 17, 18, 19 e 20 e delle compatibilità definite agli articoli 17, 24, 25, 26, 27 del medesimo provvedimento regionale,
5. Il trasferimento di sede è disciplinato come segue:
- a) per gli esercizi di vicinato: nell'ambito del comune, è soggetto a comunicazione, fatte salve le eventuali prescrizioni contenute in programmi di qualificazione urbana, previa verifica della conformità degli aspetti urbanistici,
- b) per le medie e grandi strutture di vendita autorizzate ai sensi della l. n. 426/1971: nell'ambito del medesimo addensamento commerciale e della medesima localizzazione urbana, è soggetto ad autorizzazione dovuta, previa verifica della conformità degli aspetti urbanistici. In tutti gli altri casi, compresi i trasferimenti in addensamenti uguali tra loro, è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle disposizioni valevoli per le nuove aperture.
6. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale fuori da un centro commerciale, classico o sequenziale, così come definito al precedente articolo 5, o autorizzato ai sensi della legge n. 426/1971, non è mai consentito.
7. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in un centro commerciale classico, sequenziale o autorizzato ai sensi della l. 426/1971, è soggetto ad autorizzazione dovuta, previa verifica di conformità con quanto previsto dai precedenti artt. 14 e 15, nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente agli Addensamenti o alle Localizzazioni Commerciali riconosciute o riconoscibili nel comune e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale, anche a seguito di successivi trasferimenti, non superi il 20 per cento della superficie originaria autorizzata, o non rientri nei casi disciplinati al comma successivo. In tutti gli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione, che è rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.
8. Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita che comportano il passaggio da una all'altra delle singole tipologie di strutture distributive, così come definite all'articolo 7, sono soggette a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.
9. Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250 e comunque non superiori al 20 per cento della superficie originaria autorizzata, sono considerati fisiologici purché nell'ambito della tipologia compatibile ai sensi dell'articolo 13 e sono soggette ad autorizzazione dovuta. Negli altri casi, salvo quanto previsto al comma successivo, sono soggette a nuova autorizzazione da rilasciare nel rispetto delle presenti norme. Nel caso di centri commerciali le prescrizioni del presente comma si applicano a ciascuno degli esercizi commerciali autorizzati, fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva e di rispettare l'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio.
10. Gli accorpamenti di autorizzazioni che determinano ampliamenti o riduzioni di superficie di vendita che superano il limite di cui al comma precedente sono disciplinati come segue:
- b) sono soggetti ad autorizzazione dovuta, nel caso di medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, gli accorpamenti di cui al presente comma e gli ampliamenti e le riduzioni non disciplinati dal comma precedente che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva (nel caso dei centri commerciali occorre fare riferimento al cambio di tipologia di struttura distributiva sia del centro commerciale sia del singolo esercizio oggetto di variazione), così come definita dal precedente art. 7, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni

riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della l. 426/1971. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno di parcheggi di cui all'articolo 14;

- b) sono soggetti ad autorizzazione dovuta, nel caso di grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, gli accorpamenti di cui al presente comma e gli ampliamenti e le riduzioni non disciplinati dal comma precedente fino al 20 per cento della maggiore superficie originaria che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva, così come definita dall'articolo 7, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della l. 426/1971. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui all'articolo 14;
- c) nel caso di grandi strutture di vendita (centri commerciali) gli accorpamenti di cui alla lettera b) non devono comunque superare il 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale;
- d) tutti gli altri casi, non soggetti alle norme di cui al presente ed al penultimo precedente comma, sono soggetti a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

Gli accorpamenti, la scomposizione di autorizzazioni commerciali e la ridefinizione della composizione interna di centri commerciali, autorizzati in vigore della precedente normativa, prima dell'emanazione delle innovazioni introdotte dalla D.C.R. n. 59-10831/2006, sono soggetti ad autorizzazione dovuta alle seguenti condizioni:

- a) la superficie di vendita complessiva dei singoli settori merceologici e dell'eventuale centro commerciale non risulti incrementata;
- b) la compatibilità e l'impatto delle singole tipologie (esclusi i centri commerciali), conseguenti alla ridefinizione della composizione interna, siano conformi a quanto è stabilito nei precedenti artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e nel successivo art. 22 nonché negli articoli 17, 24, 25, 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.; sono fatte salve le dimensioni dei centri commerciali già autorizzati.

- 11. Le autorizzazioni accorpate apportano ciascuna una superficie di vendita pari a quella che compare sull'autorizzazione. Nel caso in cui la superficie dell'autorizzazione da accorpare sia inferiore ai limiti stabiliti all'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo n. 114/1998, essa è ampliabile fino al limite massimo stabilito per gli esercizi di vicinato dal predetto articolo del decreto legislativo.
- 12. In applicazione dell'articolo 3, comma 2, lettera d) della l.r. n. 28/99 s.m.i., il rilascio delle nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita previste dai commi che precedono, ubicate in tutti i tipi di addensamenti commerciali e in tutti i tipi di localizzazione commerciale, è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 e 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane nel rispetto dei principi e dei contenuti degli articoli 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., sulla base delle indicazioni attuative che la Giunta Regionale provvederà ad emanare.
- 13. Le nuove autorizzazioni e le autorizzazioni dovute normate ai commi che precedono sono rilasciate nel rigoroso rispetto della presente normativa, e, in particolare, solo in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo, di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977, destini a commercio al dettaglio.
- 14. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico, è soggetta:
 - a) a nuova autorizzazione, nel caso di medie e grandi strutture di vendita, nel rispetto delle compatibilità di cui all'articolo 13, previa verifica del computo degli standard e del fabbisogno di parcheggi di cui ai precedenti artt. 14 e 15;
 - b) a comunicazione, nel caso di esercizi di vicinato, fatte salve le eventuali prescrizioni particolari previste nell'ambito di programmi di qualificazione urbana

15. Le disposizioni relative alla variazione di superficie di vendita, alle modifiche o aggiunte di settore merceologico, si applicano anche per gli esercizi commerciali che costituiscono un centro commerciale, così come definito al precedente articolo 5 e all'articolo 4, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n. 114/1998.
16. Le autorizzazioni per nuove aperture, trasferimenti di sede, variazioni della superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico, sono rilasciate nel rispetto dei comuni che precedono e delle norme del presente provvedimento nonché delle disposizioni previste nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte.
17. Il comune si riserva di effettuare il controllo sulle comunicazioni per quanto concerne:
 - a) l'applicazione dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 114/1998;
 - b) il rispetto delle prescrizioni particolari di cui all'articolo 20 e di quelle previste nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana e dei programmi di rivitalizzazione di cui agli articoli 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.;
 - c) la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per ciò che riguarda il rispetto degli standard, e il rispetto della destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) prevista dallo strumento urbanistico vigente ed operante, generale o esecutivo, di cui all'articolo 32 della l.r. 56/1977), e degli altri aspetti urbanistici regolati nei successivi artt. 16, 17, 18 e 19 nonché negli articoli 23, 24, 25 e 26 dei sopra richiamati criteri urbanistico commerciali regionali;
 - d) le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.
18. I permessi di costruire eventualmente necessari per la realizzazione o modificazione dell'edificio entro cui l'esercizio commerciale è realizzato sono rilasciati nel rispetto della legge regionale n. 56/1977 s.m.i. e di quanto previsto nel presente provvedimento nonché nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i..

Art. 20 – Norme procedurali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.

1. L'istanza di autorizzazione deve essere presentata al comune utilizzando la modulistica di cui all'allegato C della D.G.R. n. 43-29533 del 01/03/2000. La dichiarazione del rispetto, relativamente al locale commerciale, dei regolamenti di polizia urbana, igienico sanitaria e del regolamento edilizio va verificata al momento dell'attivazione dell'esercizio.
2. Nell'istanza dovranno essere dichiarati, a pena di inammissibilità:
 - a) Il settore o i settori merceologici;
 - b) Il possesso dei requisiti professionali in caso di richiesta di autorizzazione per il settore merceologico alimentare, ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 114/1998;
 - c) L'ubicazione dell'esercizio;
 - d) La superficie di vendita dell'esercizio;
 - e) L'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art. 5, comma 2 del decreto legislativo n. 114 del 1998.
3. In caso di società, il possesso di uno dei requisiti di cui al comma 4, lettera b) è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona preposta specificatamente all'attività commerciale.
4. L'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente, a pena di nullità; la sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione ove sia apposta in presenza del dipendente addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, anche non autentica, del documento di identità del sottoscrittore.
5. All'istanza di autorizzazione deve essere allegata la documentazione comprovante la conformità

dell'intervento agli strumenti ed atti di adeguamento adottati dal Comune ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/99 e s.m.i.. Stante il disposto dell'art. 26 comma 6 e seguenti della L.R. 56/77, la domanda va altresì corredata dalla documentazione necessaria per ottenere il rilascio del permesso di costruire. Tale documentazione è quella richiesta all'art. 5 della D.G.R. 43-29533 a corredo delle istanze relative alle grandi strutture di vendita.

6. In applicazione dell'articolo 3, comma 2, lettera d) della l.r. n. 28/99 s.m.i., dovrà altresì essere prodotta specifica sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 e 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane nel rispetto dei principi e dei contenuti degli articoli 18 e 19 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., sulla base delle indicazioni attuative che la Giunta Regionale provvederà ad emanare.
7. Il responsabile del procedimento, ricevuta l'istanza:
 - Effettuata la verifica della stessa e nel caso di incompletezza o irregolarità richiede all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento;
 - Effettua la verifica della sussistenza dei requisiti essenziali e dei presupposti necessari per svolgere l'attività, nonché della sottoscrizione; qualora rilevi l'insussistenza di uno dei requisiti essenziali, dichiara l'inammissibilità della domanda e ne dispone l'archiviazione;
 - Esamina, accertandone la completezza, la documentazione allegata alla domanda e, qualora rilevi l'incompletezza o l'inderogabilità della documentazione pervenuta, richiede all'interessato la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire entro il termine di 30 giorni successivi, pena l'eventuale improcedibilità della domanda, se e in quanto gli elementi integrativi mancanti siano tali da non consentire la valutazione dell'intervento rispetto agli atti di programmazione comunale;
 - Provvede all'acquisizione dei pareri, intese o assensi necessari all'espletamento delle verifiche di compatibilità, trasmettendo a ciascuno degli uffici comunali competenti, la documentazione relativa ai vari aspetti (urbanistica, trasporti, commercio, ecc.); ai fini delle necessarie correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione commerciale per la contestualità del rilascio dei suddetti atti, nonché per il rispetto dei tempi prescritti per il rilascio delle autorizzazioni, è opportuno l'indizione di apposita conferenza dei servizi ai sensi della legge 241/90 e 127/97; in tal caso la data della conferenza è fissata nella stessa nota di acquisizione parere;
 - Provvede a tutti i necessari adempimenti istruttori, atti a verificare la conformità dell'istanza agli atti di programmazione comunale;
 - Terminata la fase istruttoria, rilascia l'autorizzazione o comunica, entro il termine tassativo di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il provvedimento di diniego.
8. Ai sensi dell'art. 26 commi 7-8-9-10 della L.R. 56/77 s.m.i. il rilascio dell'autorizzazione commerciale e delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie devono avvenire contestualmente.

Art. 21 - Autorizzazioni commerciali per le grandi strutture di vendita.

1. Sono regolamentate dall'art. 9 del D.lgs 114/98 e dalle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 43-29533 del 01/03/2000.
2. Ai sensi dell'art. 26 commi 7-8-9-10 della L.R. 56/77 s.m.i. il rilascio dell'autorizzazione commerciale e delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie devono avvenire contestualmente.

Art. 22 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruzione

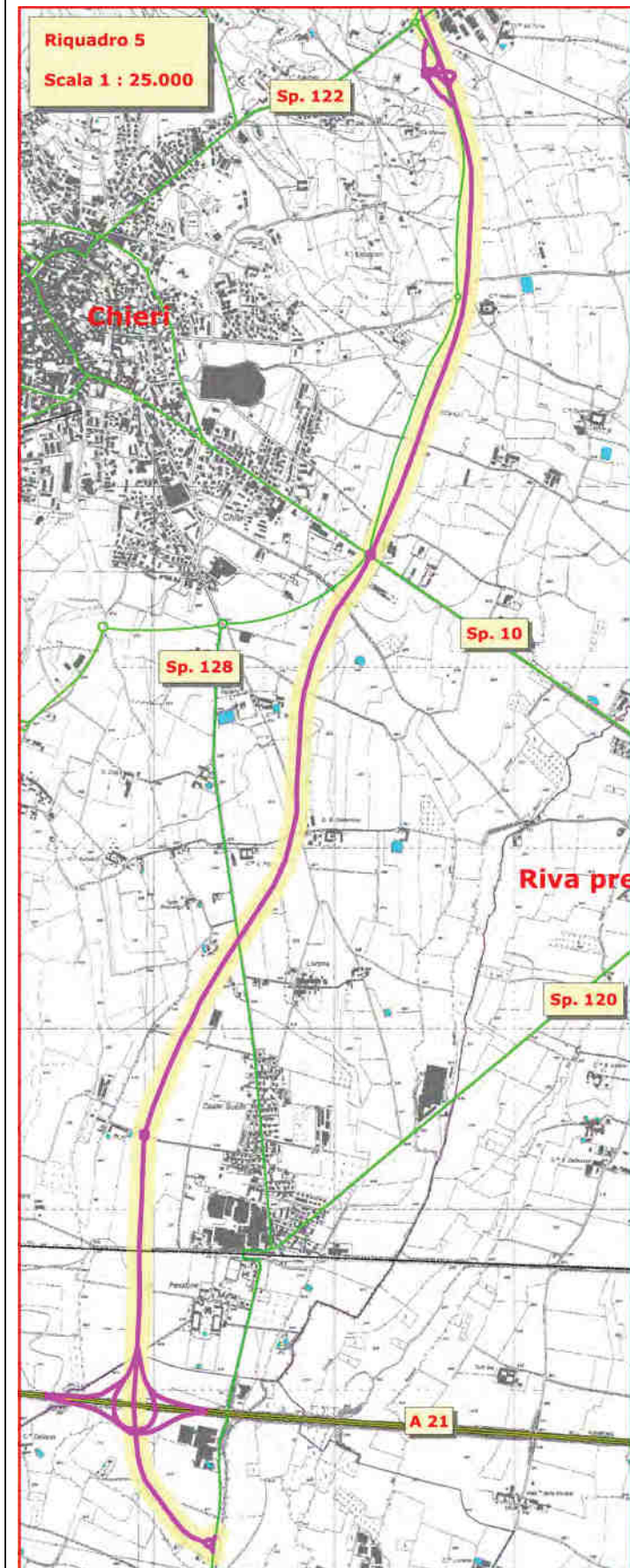
1. I permessi di costruzione relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 smi, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.
2. I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio del permesso di costruire inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.
3. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, smi. Il permesso previsto da tale articolo può essere richiesto contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciato prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n. 114/1998 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto.
4. I permessi di costruzione per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto delle presenti norme, di quelle previste nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. e dell'articolo 26 della legge regionale n. 56/1977 smi.

TITOLO V- INTERVENTI DI SOSTEGNO AL COMMERCIO

Art. 23 Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese

1. Il comune al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, si riserva di promuovere la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico - edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana, sulla base delle indicazioni e degli indirizzi contenuti nell'art. 18 della D.C.R. n. 563-13414/1999 s.m.i. della regione.
2. In questo contesto si riserva altresì di aggiornare le scelte già contenute nel P.Q.U. relativo all'Addensamento A1 approvato nel 2003 .

ALLEGATO H – Estratto Tav. 4.4.2 del PTCP - Corridoio di salvaguardia della Tangenziale est di larghezza 140 m.



Art. 39 del PTCP - Corridoi riservati ad infrastrutture

1. Il corridoio Tangenziale Est si configura come infrastruttura necessaria per la realizzazione del collegamento autostradale tra l'Autostrada A-21 Torino-Piacenza (tra Pessione di Chieri e Villanova d'Asti) e il sistema viabile costituito dalle SSP 590 e SSP 11, in corrispondenza del nuovo ponte sul Po (in corso di ultimazione, tra i Comuni di Gassino e San Raffaele Cimena); per gli studi e l'avvio della progettazione, nel giugno 2009 è stato stipulato apposito Accordo di programma tra la Regione Piemonte e la Provincia; ai fini della realizzazione, sono in corso di completamento da parte del soggetto concedente Concessioni Autostradali Piemonte - CAP SpA, gli approfondimenti tecnici sullo studio di fattibilità redatto dal Politecnico di Torino e la definizione degli aspetti finanziari, finalizzati al bando di gara per la scelta del soggetto promotore dell'opera.

2. Fatto salvo quanto disposto nell'articolo seguente, nelle aree di cui al comma 1 come individuate alla tavola 4.4.1 del PTCP di cui si riporta l'estratto, non sono consentite trasformazioni edilizie o urbanistiche diverse dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Divenuta efficace la Deliberazione CIPE di approvazione del progetto preliminare si applicano le misure previste dall'art. 165, comma 7 del Dlgs. 163/2006 s.m.i. nei corridoi individuati definitivamente nella documentazione di progetto approvata con la suddetta Deliberazione CIPE e decadono pertanto le misure di tutela di cui al presente articolo.