



# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## **VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. N.12** (art.17 c. 7 Lur 56/77)

### **Progetto Preliminare ELABORATO n. 3**

#### **P1 – Norme di Attuazione – variante**

**Il Progettista:**  
Arch. Giovanni Previgliano

**Il Sindaco:**  
Alberto Valmaggia

#### **ITER DI APPROVAZIONE:**

Delibera di Adozione di Consiglio Comunale n. 30 del 20.03.2012  
Pubblicazione dal 12.04.2012 al 12.05.2012

Delibera di Approvazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Il Responsabile del Procedimento:**  
Geom. Claudio Luciano

**Il Dirigente:**  
Arch. Giovanni Previgliano

NOTA:

in **grassetto** sono riportate le modifiche introdotte.

in ~~barrate~~ sono riportate le parti soppresse.

## Capo I NORME SPECIALI

### Art.85

#### Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.06

- 85.01 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 85.02 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:
- ▶ Addensamenti commerciali:
    - A1 centro storico;
    - A3 corso Nizza;
    - A3 Madonna dell'Olmo
    - A4 corso Gramsci;
    - A4 corso Francia
    - A4 San Rocco Castagnaretta;
    - A4 Borgo San Giuseppe;
    - A4 Madonna dell'Olmo - via Valle Po;
    - A4 Madonna dell'Olmo - via Torino / via Bra;
    - A4 Confreria;
    - A5 cascina Colombaro (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 110 del 23.11.2010);
    - A5 via Savona (vedi P.U.C. - D.C.C. n. 109 del 23.11.2010).
  
  - ▶ Localizzazioni commerciali:
    - L1 corso De Gasperi;
    - L1 San Rocco Castagnaretta;
    - L1 via Cavallo;
    - **L1 corso Francia;**
    - L2 Tetto Garetto;
    - L2 Madonna dell'Olmo;
    - **L2 San Rocco Castagnaretta.**
- 85.03 Tutti gli addensamenti, le localizzazioni L1 corso De Gasperi e L1 via Cavallo e tutte le localizzazioni L2 sono riconosciute individuandole con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. La localizzazione L1 San Rocco Castagnaretta, utilizzando una delle possibili modalità di riconoscimento previste dal comma 2 dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali", è individuata mediante l'indicazione dei criteri da applicare per il riconoscimento. Tali criteri sono:
- la localizzazione L1 deve ricadere all'interno dell'area di proprietà comunale compresa nell'area urbanistica API.1.1 e cartograficamente individuata; per quest'area di proprietà comunale sono verificati i parametri previsti dagli "Indirizzi regionali" in merito al numero dei residenti ed all'ambito di riferimento. Questi parametri dovranno essere soddisfatti in sede di individuazione definitiva del perimetro della L1;
  - la superficie territoriale della localizzazione non deve superare i 25.000 m<sup>2</sup>.;
  - la localizzazione deve essere territorialmente unitaria e quindi non deve articolarsi in lotti non contigui.
- L'individuazione del perimetro della L1 San Rocco Castagnaretta dovrà avvenire in sede dello strumento urbanistico esecutivo richiesto dal PRG.
- Per quest'ultimo ambito di riconoscimento L1 di S. Rocco Castagneretta, la destinazione d'uso commercio al dettaglio è consentita per una superficie massima di mq. 25.000 (parametro M.1

art. 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831)

- 85.04 L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva e preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.  
Visto il quanto deliberato con la D.C.C. n. 40 del 21.3.2007, in tutte le porzioni di centro urbano e/o centro abitato come definite all'art. 11 comma 8bis della D.C.R. innanzi citata, non comprese in addensamenti e localizzazioni riconosciuti, la destinazione d'uso commerciale può essere consentita limitatamente agli esercizi di vicinato.
- 85.05 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".  
Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.  
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 85.06 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 85.07 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:
- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
  - nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
  - nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.
- Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.
- 85.07 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG e per tali variazioni è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi e del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831.  
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento mentre il calcolo del fabbisogno di cui all'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 59-10831 va riferito all'intera struttura distributiva, in quanto soggetto a nuova autorizzazione commerciale. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
- 85.08 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 85.09 successivo.
- 85.09 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:
- a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
  - b. negli addensamenti A3 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per

servizi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite;

- c. nelle zone di PRG diverse dalle precedenti esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.

Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

Nei casi di cui alle lettere b. e c. precedenti è applicabile l'articolo 20.02 relativamente alla possibilità di asservire i parcheggi anche esternamente al lotto di intervento purché entro una distanza massima di 300 m..

- 85.10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:

- alle specifiche norme del PRG e del Regolamento edilizio;
- al regolamento sull'arredo urbano e colore;
- ai disposti del Programma di qualificazione urbana (P.Q.U.).

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

- 85.11 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".

- 85.12 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

- 85.13 L'attivazione di nuove attività all'interno degli Addensamenti A5 Via Savona e Cascina Colombaro sono subordinate al rispetto delle previsioni in merito alla viabilità - ambiente e rumore contenute nei P.U.C. approvati con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 109 e n.110 del 23.11.2010 e dei rispettivi pareri della Provincia in data 26.10.2010, approvati con Determinazione Dirigenziale n. 7071 e n. 7072 del 27.10.2010.