



Comune di Candiolo

Regione Piemonte – Città Metropolitana di Torino

Variante parziale n. 6

ex Lr 56/1977 e s.m.i. - art 17, comma 5

al

Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con DGR 89-30562 del 25.7.1989 e modificato con:

Variante n. 1 ex art.17, Lur 56/77, approvata con DGR n. 66-1523 del 12.11.1990;

Variante strutturale n. 2 ex art.17, comma 4, Lur 56/77, approvata con DGR n. 5-3971 del 24.9.2001

Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 1, approvata con DCC n. 29 del 21.5.2002

Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 2, approvata con DCC n. 64 del 21.10.2002

Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 3, approvata con DCC n. 29 del 26.5.2006

Variante ex artt. 17 e 40, Lur 56/77, approvata con DGR n. 10-9528 del 2.9.2008

Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 4, approvata con DCC n. 57 del 28.9.2010

Variante ex art.17, comma 7, Lur 56/77 n. 5, approvata con DCC n. 31 del 31.7.2013.

Variante strutturale n. 3 ex art.17, comma 4, Lur 56/77, approvata con DCC n 1 del 12.2.2014

PROGETTO DEFINITIVO

Delibera del C.C. n.del2015

Delibera del C.C. n. 28 del 28 luglio 2015 di adozione del Progetto preliminare

Delibera del C.C. n.del 2015 di approvazione delle Controdeduzioni

Novembre 2015

Progettista della Variante

Prof. Arch. Carlo Alberto Barbieri

Verifica di assoggettabilità alla VAS

Arch. Carolina Giaimo

Organo Tecnico VAS

Geom. Ernesto Santarsiero

Responsabile del procedimento VAS

Geom. Ernesto Santarsiero

Responsabile del procedimento urbanistico

Geom. Fabrizio Baracco

Sindaco

Sig. Stefano Boccoardo

Assessore all'Urbanistica

Sig. Stefano Boccoardo

Segretario comunale

Dott.ssa Caterina Ravinale

Relazione Illustrativa

INDICE

1: Motivazione ed oggetto della Variante parziale n. 6

2. Adeguamento del PRGC alla Programmazione commerciale della Regione Piemonte

3. Il contenuto urbanistico e normativo della Variante

4. Il carattere non strutturale della Variante 6

5. La Verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS)

6. Le Osservazioni al Progetto preliminare, Il Parere della Città Metropolitana di Torino, le Controdeduzioni e il Progetto definitivo

7. Gli Elaborati del Progetto definitivo della Variante parziale 6

ALLEGATO - Modifiche apportate dalla Variante parziale n. 6 alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle Tabelle di zona del PRG vigente

1: Motivazione ed oggetto della Variante parziale n. 6

La Variante parziale n. 6 ha quale motivazione ed oggetto la necessità di rispondere all'obbligo legislativo regionale di settore che, correttamente, prevede il coordinamento di intenti e disciplina tra pianificazione urbanistica e programmazione commerciale, laddove la seconda si integra nella prima per gli effetti che, complessivamente, si esprimono sul territorio.

Il Comune di Candiolo ha proceduto all'adeguamento dei Criteri urbanistico commerciali previsti dall'art. 8 del d.lgs. 114/98 e dagli art. 3 e 4 l.r. n. 28/99 s.m.i. alla D.C.R. 563-13414/99, con particolare riferimento al disposto della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012.

Tali Criteri costituiscono l'atto di programmazione commerciale comunale.

Sulla base degli indirizzi assunti dal Comune con l'approvazione dei Criteri Urbanistico Commerciali qui in parola (Delibera del CC. n. del). la presente Variante 6 provvede, ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 56/1977 s.m.i., all'adeguamento del PRGC

Il Comune di Candiolo aveva già dato attuazione a queste disposizioni dotandosi dei Criteri di programmazione commerciale con la Delibera del CC n. 34 del 27/11/2012 (senza tuttavia la possibilità di tener conto della DCR 191-43016 assunta dal Consiglio regionale nella medesima data).

I Criteri di programmazione commerciale sono stati nuovamente definiti (e il Comune adegua ad essi il proprio PRG con la presente Variante parziale 6):

- a) per recepire le modifiche e integrazioni introdotte con la DCR 191-43016 del 27/11/2012;
- b) per ottemperare alla sentenza del TAR regionale (seconda sezione) n. 01072/2013 REG.PROV.COLL depositata in Segreteria il 10/10/2013 che ha evidenziato una carenza di motivazioni nella scelta di non riconoscere localizzazioni urbano periferiche non addensate di tipologia L2 nei Criteri approvati da Candiolo con la DCC n. 34 del 27/11/2012.

2. Adeguamento del PRGC alla Programmazione commerciale della Regione Piemonte

La Variante n.6 tiene conto delle analisi e delle scelte operate con i nuovi **Criteri urbanistico commerciali** (previsti dall'art. 8 del d.lgs. 114/98 e dagli art. 3 e 4 l.r. n. 28/99 s.m.i. e dalla D.C.R. 563-13414/99, con particolare riferimento al disposto della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012), **approvati dal Comune di Candiolo con la Delibera del CC. n. 3 del 30 marzo 2015.**

In particolare, la Variante recepisce e integra nel vigente PRG di Candiolo il CAPITOLO QUINTO dei Criteri (contenente le "Indicazioni operative e normative per lo sviluppo urbano del commercio ai sensi del d.lgs. 114/98 e della l.r. 28/99").

3. Il contenuto urbanistico e normativo della Variante

Il vigente PRGC del Comune di Candiolo, risalente al 1989 (DGR 89-30562 del 25.7.1989) ma da allora, oggetto di 9 Varianti (di cui 5 parziali ex comma 7 art 17 Lur 56/77 ante Lr 3/2013), non individua aree ad esclusiva e specifica destinazione di "commercio al dettaglio" ma prevede la destinazione d'uso commerciale nelle Zone residenziali "B" (Zone residenziali consolidate di completamento e di riqualificazione urbana) e "T" (Zone residenziali di nuovo impianto e di trasformazione) come destinazione ammessa di servizio ai residenti.

Inoltre il PRG, nelle "Zone produttive" PRG contraddistinte con la lettera "I" (art 21 delle NTA) prevede le destinazioni industriale ed artigianale, nonché la compresenza della destinazione terziaria ed anche la destinazione d'uso commerciale laddove richiamate nelle Tabelle di Zona delle Zone "I".

Mentre nelle Zone residenziali di tipologia "B" e "T" è espressamente indicato il rispetto della legge regionale 28/1999 sul commercio al dettaglio (il riferimento è alla tipologia degli "esercizi di vicinato", ai sensi della normativa regionale per le caratteristiche del Comune di Candiolo), nulla viene specificamente detto al riguardo per le Zone produttive "I".

Infatti, nelle Zone contraddistinte dalla lettera "I" le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 21 delle NTA del PRGC vigente che così recita: *"Le zone produttive sono prevalentemente destinate per l'attività produttiva, artigianale e terziaria. Nelle zone I è consentita altresì l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, commercio all'ingrosso, strutture commerciali (rivolte alle imprese e alle famiglie con accessibilità principalmente veicolare), depositi, silos, rimesse, uffici e esposizioni connesse all'attività di produzione industriale, ristorazione, pubblici esercizi, nonché le edificazioni di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.*

Da quanto sopra riportato, si evince che nel vigente PRG di Candiolo non sono mai state individuate specifiche "zone di sviluppo commerciale" ai sensi dell'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.; nè avrebbe potuto farlo, dal momento che soltanto il 27/11/2012 con la D.C.C. n. 34, il Comune ha provveduto all'adozione dei Criteri urbanistico commerciali locali che, peraltro, non prevedevano il riconoscimento di Localizzazioni L2 e dunque la Variante urbanistica di adeguamento ad essi non avrebbe dovuto individuarne.

In altri termini, la destinazione di commercio al dettaglio, nelle previsioni e disciplina urbanistica del vigente PRGC, è ivi considerata come servizio complementare di prossimità per residenti di Candiolo e come funzione economica e di servizio ammessa o accessoria, correlata alle zone di insediamento industriale-artigianale.

E' sulla base di questi presupposti che nella D.C.C. n.34 del 27.11.2012 di approvazione dei Criteri comunali per l'insediamento degli esercizi commerciali veniva motivato, sia pur forse in modo non sufficientemente specifico e circostanziato, la mancata individuazione di localizzazioni L2.

Contro la DCC 34/2012 è stato impugnato un ricorso al TAR che ha originato una sentenza del TAR Regionale (Seconda Sezione n. 01072/2013 REG.PROV.COLL depositata in segreteria il 10/10/2013) che sulla Zona "I2-3" del vigente PRG, ammette commercio al dettaglio ed anche in virtù del PEC presentato dal ricorrente ed approvato dal Comune di Candiolo con D.C.C. n. 36 del 24 maggio 2011, prefigurerebbe un possibile sviluppo anche commerciale dell'area stessa. Da ciò è derivato, per carenza di motivazioni secondo il TAR, l'annullamento della D.C.C. n. 34/2012 nella parte in cui i Criteri commerciali comunali avevano qualificano la Zona "I2-3" come priva delle caratteristiche necessarie per una classificazione come L 2.

Il Comune di Candiolo ha peraltro fatto ricorso al Consiglio di Stato avverso la suddetta Sentenza e, seppure in attesa del pronunciamento definitivo, ha provveduto a rivedere i propri Criteri di programmazione commerciale ai sensi della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i., con la **. Delibera del CC. n. 3 del 30 marzo 2015.**

L'Amministrazione Comunale ha quindi svolto, nell'ambito dei nuovi Criteri, una specifica valutazione ex ante di cui all'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. per una verifica della sussistenza di eventuali condizioni ostative previste dalle normative di livello superiore in ordine al riconoscimento della sopra citata Zona "I2-3" come Localizzazione L.2.

La conformità dell'area ai requisiti previsti dai Criteri regionali per l'individuazione di una "Localizzazione commerciale semiperiferica" di tipologia L.2. in un "comune intermedio" come Candiolo, è risultata confermata dall'esame della seguente Tabella:

	Parametro	Riduzioni o deroghe	Comune intermedio della rete secondaria	L.2. Area "I2-3" di Candiolo
Ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.2	Possibile deroga non superiore al 40%	Metri 1.000	Metri 1.000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	X.2	Possibile riduzione non superiore al 20%	1.500 residenti	>=1.500 residenti
Distanza stradale massima della perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.2	J.2	Possibile deroga non superiore al 40%	Metri 500	Metri 0
Dimensione minima della localizzazione	H.2	Possibile riduzione non superiore al 20%	Min. 15.000 mq	15.333 mq
Distanza minima da altro addensamento urbano A1, A2	W.2	Possibile riduzione non superiore al 20% Possibile deroga solo dopo aver dimostrato che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori.	Metri 1.000 Riduzione 20% Metri 800	Metri 930

Pertanto, in conformità dei nuovi Criteri commerciali comunali, che hanno individuato tale Zona "I2-3" del PRG quale Localizzazione urbano periferica di tipologia L2 (nel rispetto del disposto di cui all'art. 14, comma 4, lettera b) dei Criteri urbanistico commerciali della Regione Piemonte¹), la presente **Variante parziale n. 6** recepisce i contenuti dei Criteri in parola ed in particolare la localizzazione L2; conseguentemente apporta le opportune modifiche-integrazioni al PRGC vigente e disciplina **ad uso commerciale (ed artigianale compatibile)** il comparto I 2-3 della Zona I 2 del PRGC.

¹ Si evidenzia che, in conformità con quanto previsto nel sopra richiamato art. 14 dei criteri di indirizzo della Regione:

- in data 16 dicembre 2014 il Comune di Candiolo ha provveduto ad effettuare la concertazione con i Comuni limitrofi, conclusa con esito favorevole;
- in data 22 gennaio 2015, in sede di conferenza di servizi, presso la Città Metropolitana, si è provveduto ad una verifica delle problematiche inerenti le competenze di tale Ente, senza che emergessero contrasti con quanto previsto nel vigente PTC 2, nonché in ordine alle esigenze di verifica e di salvaguardia degli accessi veicolari e merci dalla S.P. n. 140, fuori dal perimetro del centro abitato, e dei flussi di traffico sulla medesima arteria, tramite apposita corsia di accesso, elementi tutti da meglio approfondirsi nell'ambito delle procedure del successivo PUC;
- in data 5 febbraio 2015, la Città Metropolitana ha dato atto dell'intervenuta procedura del "silenzio assenso" quale parere favorevole in ordine alla istanza avanzata dal comune di Candiolo in relazione al riconoscimento dell'area "I 2-3" come localizzazione L2.
- in data 4 marzo 2015 presso il Comune di Candiolo, si è svolta la Consultazione delle Organizzazioni ai sensi della normativa regionale.

Più in dettaglio ciò consiste:

- a) Nella specifica **integrazione dell'art 21** "Zone Produttive (I)", delle NTA del PRG vigente.
- b) Nella **modifica della Tabella di Zona n. 65** del PRG vigente (relativa alla Zona I 2), **con specifico riferimento** al Comparto I2-3, ove, a parità di Superficie territoriale: **viene ridotto il Rapporto di copertura territoriale** (dal 33% al 22%, in considerazione del riconoscimento della Localizzazione L2 e dunque della destinazione commerciale prevista con la Variante, rispetto alla destinazione d'uso industriale e artigianale del PRG vigente) ed inserito un Indice di densità territoriale di pari entità (0,22mq slp/mq St) e conseguentemente viene ridotta l'edificabilità prevista dal PRG vigente per il comparto I2-3 della Zona I 2; viene inoltre integrata e disciplinata la Tabella di Zona n. 65 al fine di rendere operabili gli interventi propri di una localizzazione L2, secondo i parametri urbanistici e la adeguata dotazione di standard di cui all'art 21 della Lur 56/1977 e smi.
- c). Nella modifica e **integrazione anche degli articoli 7, 14 e 25 delle NTA** del PRG vigente.
- d). Nella predisposizione di una **nuova Tavola del PRG** (Tavola 3bis in scala 1:5.000) riportante l'Assetto urbanistico vigente, integrato con gli Addensamenti A1 ed A4 e la Localizzazione L2.

Per quanto riguarda le altre Zone "I" individuate nel vigente PRGC di Candiolo, il Comune sia nell'ambito dei nuovi Criteri commerciali, sia con la presente Variante parziale 6, di adeguamento e recepimento urbanistico degli stessi, non ha ritenuto di procedere all'individuazione di ulteriori L2 per le seguenti motivazioni:

a) perché le altre zone "I" rientrano in una delle seguenti fattispecie:

- non sono ubicate in posizione semiperiferica rispetto al centro abitato, bensì del tutto esterne al tessuto urbano comunale;
- laddove sono zone "I" ubicate in prossimità del centro abitato, sono sottoposte del vigente PRGC a specifiche prescrizioni d'uso che attribuiscono loro, in via prioritaria, altre destinazioni quali infrastrutture ferroviarie e attrezzature e fabbricati per la logistica e l'intermodalità del trasporto merci;
- anche se situate in prossimità del centro abitato, non sono servite direttamente da assi viari atti a sostenere i flussi viabilistici generati da insediamenti commerciali tipici di una localizzazione commerciale L2;
- presentano una dimensione territoriale inferiore a quella minima prevista dai criteri di indirizzo della Regione;

b) per tutte le considerazioni espresse dai nuovi Criteri urbanistico commerciali di Candiolo in merito all'ubicazione del Comune, all'articolazione e alla completezza dell'offerta commerciale presente nel suo bacino di riferimento e al relativo trend dell'offerta nell'ultimo decennio.

A fronte delle considerazioni sopra esposte ne consegue pertanto che, in generale, per nessuna delle aree identificate in PRG con la lettera "I" sussistono condizioni rispetto ad un riconoscimento quali localizzazioni urbano periferiche L2, dal momento che tutte presentano o problemi di accessibilità e/o distanza dal centro abitato (I2, I3 e I4), o di dimensioni troppo contenute (I5 ed I7) o, infine, perché destinate ad altri usi (I1 e I6)².

² La Zona I1 è destinata prioritariamente all'ampliamento dell'attività logistica e di trasporto intermodale esistente ed alla sistemazione del vicolo Sant'Agnese;

la Zona I2, ad eccezione del comparto "I2-3", è attuata ed occupata da edifici a destinazione prevalentemente artigianale;

la Zona I3, del tutto esterna al sistema urbano, è interessata prioritariamente dalla razionalizzazione e l'ampliamento della Strada antica di Volvera con realizzazione di viabilità complanare alla SR23 e SP

La presente Variante n. 6, oltre che nelle Zone residenziali (artt.14, 18, 19 delle NTA del PRG), ammette anche per le Zone urbanistiche non residenziali (le Zone produttive di cui all'art. 21 delle NTA del PRG) non comprese all'interno di "zone di sviluppo commerciale" riconosciute dai nuovi Criteri urbanistico commerciali di Candiolo (Addensamenti A1 e A4 e Localizzazione L2) o riconoscibili in sede di istanza autorizzatoria (localizzazioni L1), laddove è ammessa la destinazione terziaria, la funzione commerciale nel limite degli esercizi di vicinato, esplicitandolo nelle NTA del vigente PRG (superficie di vendita fino a mq. 150, ai sensi della normativa regionale per le caratteristiche di Candiolo, "Comune intermedio della rete secondaria").

Più in particolare i Criteri in parola hanno individuato e riconosciuto (e pertanto la presente Variante 6 analogamente li integra negli elaborati del PRGC):

a) come **Addensamento Commerciale storico rilevante A1**, l'ambito urbano intorno al tratto centrale di via Torino e prevalentemente riconosciuto nel PRGC vigente come "Centro Storico" (art. 11 delle NTA del PRG) ed alcune zone limitrofe, come evidenziato nella Tavola 3bis del PRGC "Assetto urbanistico del PRGC vigente integrato con gli Addensamenti e Localizzazioni commerciali", in scala 1:5.000, costituente l'Elaborato cartografico della presente Variante 6;

b) come **Addensamento Commerciale urbano minore A4**, l'ambito commerciale lungo Via Torino (numeri civici pari compresi tra n. 40 e il n. 46 e dispari compresi tra il n. 11/A e il n.21), come evidenziato nella Tavola 3bis del PRGC "Assetto urbanistico del PRGC vigente integrato con gli Addensamenti e Localizzazioni commerciali", in scala 1:5.000, costituente l'Elaborato cartografico della presente Variante 6.

Inoltre i Criteri urbanistico commerciali di Candiolo hanno ritenuto riconoscibili, in sede di istanza autorizzatoria, le **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1**³. Ciò nel

140 ed anche (I 3-b) alla rilocalizzazione di un attività produttiva precedentemente ubicata nell'area I1-a, che con la Variante parziale n. 3 al PRGC è diventata a destinazione residenziale ed è stata attuata; la Zona I4, del tutto esterna al sistema urbano, presenta, come del resto la zona I3, problemi di accessibilità (in particolare per la Zona I4 è prescritto un adeguamento della viabilità con realizzazione di un controviale lungo la SR23 da realizzarsi con uno studio viabilistico particolareggiato in accordo tra il Comune di Candiolo, la Città metropolitana e la Regione).

Le Zone I5 e I7 hanno una dimensione territoriale troppo contenuta (meno di 15000 mq di superficie territoriale) per poter ospitare una localizzazione L2.

La Zona I6, del tutto esterna al sistema urbano, è destinata a industria-artigianato, nonché a mattatoio e trasformazione e commercializzazione di prodotti alimentari.

³ Tali ambiti sono candidati ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro di un processo di riqualificazione urbana e sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata è inclusa in un addensamento. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 oltre a rispondere alla definizione sopra riportata devono rispondere ai seguenti parametri:

-siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 500 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 800 residenti; non sussistono limiti all'utilizzo del numero degli stessi residenti per il riconoscimento di più localizzazioni L1; -tale nucleo residenziale venga individuato

senso che il Comune si riserva la facoltà di riconoscere, in sede di esame delle istanze di cui all'art. 15 della D.C.R. 563-13414/99 s.m.i. della Regione Piemonte, eventuali localizzazioni L1, purché le aree e/o edifici interessati, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso, previste nel vigente PRGC, siano interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis della D.C.R. sopracitata e siano lambite o percorse da assi viari di livello urbano.

Infine La Variante 6 prevede altresì:

- una marginale modifica-e precisazione all' Allegato A delle NTA del PRG vigente- Sezioni stradali minime, limitatamente alla sola Via San PIO V, volta a superare perduranti dubbi interpretativi;
- l'elevamento al 50% del rapporto di copertura fondiario (oggi prescritto al 30%) dalla Tabella di zona della Zona AC8 del PRG vigente; ciò in quanto si tratta d una Zona ove è localizzata un'esistente attività (Casa dell'accoglienza " La Madonnina " onlus di Via San Pio V), assimilata ai servizi di cui all'art 22 della Lur 56/1977 e smi, con parametri di densità fondiaria e territoriale sufficienti alla disciplina urbanistico edilizia della Zona AC8, mentre è stato constatato che interventi necessari che comportano un aumento di copertura, anche se marginali (tettoie di protezione delle rampe di accesso dei disabili) risulterebbero impedito dal rispetto del rapporto di copertura fondiario che la Tabella di zona aveva fatto coincidere , nel 2002, con lo stato di fatto dei fabbricati esistenti (30%). Sono inoltre state apportate marginali precisazioni quantitative relative allo stato di fatto e ricondotte le modalità attuative al permesso di costruire convenzionato (in luogo del PEC).

4. Il carattere non strutturale della Variante 6

Gli obiettivi e i contenuti delle modifiche apportate al PRG vigente con la Variante 6 sono, con tutta evidenza, tali da non costituire variazione strutturale del PRG, in conformità di quanto disposto dalla Lur 56/57 e smi al 4° e 5° comma dell'art.17; ciò in quanto:

- a) non modificano e non riguardano l'impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non modificano la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) d) non riducono od aumentano per più di 0,5 mq/ab, la quantità globale delle aree per servizi ex articolo 21 e 22 della Lur, e previsti per Candiolo dal PRG vigente oltre tali minimi (33,3 mq/ab);
- e) non incrementano in alcun modo la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente
- f) non incrementano in alcun modo le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali e turistico-ricettive **(la Variante 6, infatti, ne prevede una riduzione);**

entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500; -la localizzazione abbia una dimensione massima di mq. 30.000.

E' possibile la deroga ai parametri di cui sopra nell'ambito di un accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti del PRGC vigente.

5. Esiti della Verifica di assoggettabilità a VAS

La procedura di Verifica di assoggettabilità a Vas (ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006 e smi) della Variante parziale n. 6 redatta ai sensi dell'art. 17, comma 5 della lur 56/1966 e smi al Prg vigente di Candiolo ha seguito le seguenti fasi

- in data 28.4.2015, al prot. comunale n.4371 del 30.04.2015 è stata consegnata all'OTC VAS la versione definitiva del *Documento tecnico di Verifica di assoggettabilità a Vas*, redatta dall'Arch. Carolina Giaimo, incaricata dal Comune di Candiolo
- la documentazione tecnica di Verifica è stata sottoposta al Consiglio comunale contestualmente all'adozione del Progetto preliminare della Variante parziale n. 6 (DCC n. 28 del 28/7/2015), dando così formale avvio alla procedura di Verifica di assoggettabilità a Vas
- contestualmente, la Delibera di adozione e gli elaborati costituenti il Progetto Preliminare, comprensivi della Verifica di assoggettabilità alla VAS, sono stati depositati e posti in libera visione al pubblico per 15 giorni consecutivi. Per i successivi 15 giorni consecutivi, chiunque ha potuto presentare osservazioni, nel pubblico e generale interesse
- Contestualmente, si è proceduto a pubblicare apposito *Avviso* di avvio del procedimento di Verifica di assoggettabilità a Vas della Variante parziale n. 6 al Prg vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5 della Lr 56/1977 mediante pubblicazione su: Albo pretorio comunale (per 30 giorni) e sito web comunale
- l'Autorità procedente e competente in materia ambientale per tramite del suo organo Tecnico Comunale VAS, ha inviato ai Soggetti competenti in materia ambientale la Relazione di Verifica con nota prot. n. 484 del 25/08/2015
- delle n. 3 Osservazioni pervenute al Progetto Preliminare di Variante parziale, nessuna faceva riferimento alla Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS
- i Contributi e le osservazioni pervenute dai Soggetti con competenza ambientale sono di seguito così riassunti:
SMAT Spa, nota prot n. 52053 del 16/09/2015: la SMAT richiama le caratteristiche attuali della rete di acquedotto e fognatura, riferita alle diverse destinazioni d'uso; in particolare evidenzia alcune criticità nella rete di fognatura bianca che in zona non ha ulteriore capacità ricettiva ed invita a seguire per le future fasi progettuali quanto comunicato al Comune di Candiolo in data 25/05/2010 prot. n. 31297 e, più recentemente, in data 01/07/2015, prot. 38704
Arpa Piemonte, prot. n. 77485 del 24/09/2015: richiamati i contenuti della Variante parziale n. 6 di adeguamento della pianificazione urbanistica alla programmazione commerciale comunale, in conformità ai requisiti previsti dai *Criteri regionali sul commercio* così come modificati con DCR 20-11-2012, n. 191-43016, Arpa sottolinea la necessità di considerare, ai fini della valutazione degli impatti, anche le condizioni dello "stato di fatto" e non soltanto quelle dello "stato di diritto". Ciò in considerazione del fatto che non essendo l'area oggetto di Variante ancora urbanizzata ma utilizzata a fini agricoli, con l'attuazione delle previsioni di Prg si avrà un impatto negativo sulla componente suolo che richiede di essere valutato in considerazione delle edificazioni previste e adeguatamente compensato.

Città metropolitana di Torino - Servizio Tutela e Valutazioni ambientali, prot. n. 134928/LB8 del 28/09/2015: richiamati i contenuti della Variante parziale n. 6 di recepimento dei Criteri Urbanistico Commerciali definiti con DCC n. 3 del 30/03/2015 con particolare riferimento alla localizzazione di una L2 nell'area I 2-3, il Servizio Tutela e Valutazioni ambientali ritiene che poiché la L2 ricade su un'area attualmente agricola e non ancora urbanizzata, ai sensi degli artt. 13 e 15 delle NdA del Ptc2 gli impatti di tale intervento dovranno essere adeguatamente compensati per la sostenibilità della Variante e pertanto si richiede di prevedere idonei interventi di compensazione ecologica in fase attuativa, da inserire nella

Pertanto, l'**Organo Tecnico Comunale VAS di Candiolo**, tenuto inoltre conto del fatto che la Città Metropolitana di Torino, con Decreto del Sindaco metropolitano n. 379-28292/2015 del 9 ottobre 2015, ha dichiarato la compatibilità della Variante parziale n. 6 al PTC2 senza formulare osservazioni, **ha espresso Parere Definitivo di non assoggettamento alla VAS, condizionato all'inserimento nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante delle seguenti Prescrizioni normative:**

- P_ La definizione della disciplina, in sede di Convenzione del SUE, delle compensazioni ecologiche idonee, rispetto ai contenuti progettuali dello strumento attuativo (PEC), atte a migliorare ed incrementare la rete ecologica locale, in coerenza con il progetto di rete ecologica provinciale e le relative Linee guida. Tali compensazioni sono da individuare prioritariamente nell'area S 1-3, che è parte del Comparto I 2-3, sia nella sua area interna ma soprattutto in quella esterna al perimetro della L2.
- P_ Lo studio approfondito, in sede di Convenzione del SUE, per la razionalizzazione della viabilità e l'organizzazione dei flussi di traffico.
- P_ Nel caso di realizzazione di nuovi tratti di fognatura e o acquedotto all'interno del SUE, l'obbligo di acquisire preventivamente il parere tecnico e di compatibilità con il Piano d'Ambito reso da parte del Gestore con stipula nella Convenzione dell'obbligo di dismissione al soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.
- P_ La progettazione, in sede di SUE, di idonee soluzioni per lo smaltimento delle acque meteoriche, alternative alla rete di fognatura bianca esistente in zona che, alla data odierna, risulta non avere ulteriore capacità ricettiva.
- P_ La definizione, in sede di Convenzione del SUE, della realizzazione di quinte verdi antirumore e fonoassorbenti di fronte al nuovo insediamento commerciale verso le residenze esistenti, a protezione dell'inquinamento acustico ed atmosferico generato dalla viabilità, impiegando vegetazione autoctona di provenienza locale.
- P_ La definizione, in sede di Convenzione del SUE, della localizzazione più idonea, nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, degli spazi necessari a mettere in atto un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio, estendendolo, oltre che agli spazi privati, anche alle aree destinate agli spazi di uso pubblico ed in particolare alla sosta veicolare ed alle aree ricreative (per la differenziazione di carta, plastica, vetro-lattine, generico).
- P_ La definizione, in sede di Convenzione del SUE, delle modalità per la realizzazione di aree per la sosta, che massimizzino la permeabilità dei suoli con sistemi massimamente drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.) e tramite alberature.

- P_ La definizione, in sede di Convenzione del SUE, dell'ottimizzazione delle tecnologie di smaltimento dei rifiuti ed il mascheramento delle zone per la raccolta dei rifiuti con cortine verdi e altre soluzioni progettuali idonee.
- P_ Il riesame, in sede di Convenzione del SUE, della rigorosa applicazione dei disposti di cui agli studi inerenti la *Verifica di compatibilità acustica tra il Piano di classificazione acustica ed il Prg vigente*.
- P_ La progettazione unitaria, in sede di Convenzione del SUE, della segnaletica interna all'area di intervento.
- P_- L'adozione, in sede di Convenzione del SUE, di criteri di progettazione architettonica legati al rispetto del paesaggio nelle sue varie forme (storico, naturale, costruito, etc.).

Il Progetto definitivo della Variante parziale n. 6 si attiene e coordina alle suddette prescrizioni (vedi anche il successivo capitolo 6 della presente Relazione illustrativa).

6. Le Osservazioni al Progetto preliminare, Il Parere della Città Metropolitana di Torino, le Controdeduzioni e il Progetto definitivo

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 28/07/2015 il Comune ha adottato il Progetto Preliminare della Variante parziale n. 6 al Piano Regolatore Comunale Generale vigente.

La delibera di adozione e gli elaborati costituenti il Progetto Preliminare, comprensivi della Verifica di assoggettabilità alla VAS, sono stati depositati e posti in libera visione al pubblico per 15 giorni consecutivi. Per i successivi 15 giorni consecutivi, chiunque ha potuto presentare osservazioni, nel pubblico e generale interesse; contemporaneamente il Comune, ai sensi dell'art. 17 della Lur 56/1977 e smi, ha trasmesso alla Città Metropolitana tali atti per la formulazione del suo parere di compatibilità al PTC2 entro 45 giorni.

Complessivamente sono pervenute **3 Osservazioni**, tutte entro i termini temporali.

Il Comune ha puntualmente controdedotto alle 3 Osservazioni con le motivazioni addotte nella Relazione di Controdeduzione ed ha apportato, ove accolte, le relative modifiche, degli Articoli delle NTA e delle Tabelle di Zona del Progetto preliminare (non è stata apportata alcuna modifica alla Tav. 3bis del PRGC, "Assetto urbanistico del PRGC vigente, integrato con gli Addensamenti e Localizzazioni Commerciali", scala 1:5.000, del Progetto preliminare della Variante 6).

La Relazione di Controdeduzione, nella parte finale, contiene gli stralci degli Articoli normativi e le Tabelle di zona che hanno subito modifiche a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni; le modifiche sono opportunamente segnalate, inserendo in grassetto di colore **rosso** le integrazioni ed evidenziando le parti stralciate in "**barrate**".

Inoltre, in coerenza con quanto evidenziato dai pareri sulla Verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante 6 di: **SMAT** (del 16/09/2015), **ARPA** (del 24.09.2015) e di **Città metropolitana Servizio Sviluppo sostenibile e Pianificazione ambientale** (del 28.09.2015), in sede di redazione del Progetto Definitivo della Variante parziale n. 6 sono state inserite nelle NTA della Variante alcune Prescrizioni normative contenute nel **Parere Definitivo di non assoggettamento alla VAS**, finalizzate alla mitigazione e compensazione dei pur modesti effetti rilevati.

Nella **Tabella di zona n. 65** sono state inserite alla lettera C) le prescrizioni di cui al suddetto Parere Definitivo di non assoggettamento alla VAS.

Infine, la Città Metropolitana di Torino, con **Decreto del Sindaco metropolitano n. 379-28292/2015** del 9 ottobre 2015, ha dichiarato la **compatibilità della Variante 6 al PTC2** senza formulare osservazioni.

Il **Progetto Definitivo** della Variante parziale 6 è l'esito del recepimento delle Controdeduzioni e, mediante le integrazioni della Tabella di Zona n 65 della Variante 6, del **Parere Definitivo di non assoggettamento alla VAS** espresso, mediante specifica Determina dall'Organo Tecnico del Comune di Candiolo.

7. Gli Elaborati del Progetto definitivo della Variante 6

Costituiscono Elaborati del Progetto definitivo:

- **La Relazione Illustrativa**
- **Le Norme Tecniche di Attuazione - *Stralcio degli articoli e delle Tabelle di Zona del PRG vigente modificati dalla Variante parziale n. 6***
- **La Tavola urbanistica:**
Tav. 3bis del PRGC, Assetto urbanistico del PRGC vigente, integrato con gli Addensamenti e Localizzazioni Commerciali; scala 1:5.000

ALLEGATO

Modifiche apportate dalla Variante parziale n. 6 alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle Tabelle di Zona del PRG vigente

NOTA ALLA LETTURA

Nelle NTA e nelle Tabelle di Zona le modifiche introdotte dalla Variante n. 6 sono evidenziate utilizzando i seguenti caratteri e colori:

- ~~Cambria barrate~~:
di colore **rosso scuro**, per le parole e/o frasi eliminate dalla Variante n. 6 con il **Progetto preliminare**.
- **Cambria bold**:
di colore **blu**, per le parole e/o frasi inserite dalla Variante n. 6 con il **Progetto preliminare**.
- **Cambria bold**:
di colore **rosso**, e ~~"barrate"~~ per le parole inserite o eliminate nel **Progetto definitivo**, a seguito delle **Controdeduzioni** alle Osservazioni o per il recepimento del **Parere Definitivo di non assoggettamento alla VAS**.

Gli Articoli delle NTA modificati sono: gli artt. **7, 14, 21, 25**.

In particolare è stato inserito nell'**art. 25, il nuovo comma 8, relativo alla disciplina del commercio**.

Le Tabelle di zona modificate sono:
la **Tab. 65 della Zona I 2**

Altre modifiche:

- è stata modificata e numerata la **Tab. della Zona AC8**
- **l'Allegato A delle NTA del PRG vigente-Sezioni stradali minime**, è stato modificato limitatamente alla Via San PIO V di cui alla **Sez stradale n. 45** (l'Allegato A modificato è riportato nell'Elaborato del Progetto preliminare della Variante parziale 6: **Norme Tecniche di Attuazione-Stralcio degli articoli e delle Tabelle di Zona del PRG vigente modificati dalla Variante parziale 6**)

Comune di CANDIOLO - Tabella di zona n.65 (*6)

Zona I 2

A) Stato di fatto

Sup. territoriale mq	Sup.coperta esistente Mq.	Rapp. di cop. Territoriale	Destinazione d'uso
71.000	20.450	29%	Industriale, artigianale

B) Prescrizioni di PRGC

Destinazione d'uso: **Industriale, artigianale e terziaria** ~~produttiva~~,
ex art. 21 delle N.d.A.

Tipi d'intervento: d), e), f), g), h), i) di cui all'art. 8 delle N.d.A.

Modalità attuative: SUE per interventi di nuovo impianto (lettera g ex art. 8 delle N.d.A.)
~~CE~~ **Pdc** onvenzionato ex art. 49 della LUR 56/77 per gli interventi di cui alle lettere d, e, f, h dell'art. 8 delle N.d.A.

	Rapp.Cop.Terr.	Rapp.Cop.Fond.	H max
SUE	33%	66%	11
CE	-	50%	11

Standard: Per il Comparto di nuovo impianto **I 2-3 a destinazione d'uso commerciale e artigianale compatibile, lo standard dovrà essere quello ex art 21, comma 2 della lur 56/77, nonché dell'art. 25 del PRG di Candiolo**). Per la destinazione terziaria lo standard **dovrà essere quello ex art 21, comma 1, n. 3 della lur 56/77**. Per la **destinazione produttiva e artigianale: 10%** della sup. fondiaria nei Comparti **I 2-1 e I 2-2**

C) Prescrizioni particolari di Zona e per il Comparto I 2-3

- La zona **I 2** è organizzata **dal vigente PRGC** ~~dalla presente Variante n. 2~~ in 3 Comparti o Unità minime d'intervento. Il Comparto I 2-1 è già stato interamente realizzato ai sensi del **PPE** relativo alla Zona I 2 (approvato con del G.R. 15/04/86 n° 69-4646 ed ormai scaduto). Il Comparto I 2-2 è destinato alla conferma ed ampliamento, fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50% del comparto stesso, dell'insediamento produttivo esistente secondo le sue esigenze **organizzativo-funzionali** e produttive.

- **Nel** Comparto I 2-3, di 22.100 mq di Sup. territoriale (comprendente **la Localizzazione L2 per 15.500 mq** e l'area a servizi S 1-3 **di 6.600 mq**), **è riconosciuta la Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2 ai sensi dei Criteri commerciali del Comune di Candiolo; il Comparto I 2-3 è di nuovo impianto ed a destinazione commerciale ed artigianale con essa compatibile**, da attuarsi mediante SUE, secondo il

Rapporto di copertura territoriale del 22% ~~33%~~ (pari a 4.862 mq di superficie coperta) e l'Indice di densità territoriale (It) di 0,22 mq di slp/mq di st (pari a 4.862 mq di slp da ripartirsi, di norma al 50%, per la destinazione commerciale di cui alla localizzazione L2 e per la destinazione d'uso di artigianato al servizio delle funzioni urbane e compatibile con la destinazione commerciale stessa); ~~esse~~ il Comparto I 2-3 è volto sia alla Localizzazione commerciale L2, per 15.500 mq della Superficie territoriale complessiva (22.100 mq), sia al completamento della dotazione infrastrutturale e degli spazi pubblici così come configurata ~~nella Tav. 3 in scala 1:1500 della Variante n. 2 del PRG vigente~~ nelle Tavole in scala 1: 5.000 e 1: 2000 del PRG vigente informatizzato (mediante l'area S1-3 di 6.600 mq pari al 29,66% della Superficie territoriale del comparto I 2-3). inoltre, 1/3 della superficie copribile del Comparto I 2-3, è prioritariamente destinato alla localizzazione e rilocalizzazione di attività artigianali esistenti in Candiolo all'entrata in vigore della presente Variante 2 (tale priorità ha validità di un anno dall'approvazione del SUE nell'ambito di una specifica convenzione da stipularsi con il Comune di Candiolo a corredo del SUE).

- Nella Zona devono trovare applicazione le specifiche prescrizioni geologico-tecniche della Relazione geologico e geotecnica del PRGC vigente. ~~costituente elaborato della Variante 2 di cui all'art. 1 delle Nda.~~

- Nel comparto I 2-3 trovano applicazione le seguenti prescrizioni del Parere Definitivo di non assoggettamento alla VAS, finalizzate alla mitigazione e compensazione dei pur modesti effetti rilevati, in sede di progettazione e di Convenzione del SUE, (che conseguentemente non sarà da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla VAS): ~~le specifiche indicazioni del Cap 5 della Verifica di assoggettabilità alla VAS e della Variante parziale n. 6.~~

- La definizione della disciplina, delle compensazioni ecologiche idonee, rispetto ai contenuti progettuali dello strumento attuativo (PEC), atte a migliorare ed incrementare la rete ecologica locale, in coerenza con il progetto di rete ecologica provinciale e le relative Linee guida. Tali compensazioni sono da individuare prioritariamente nell'area S 1-3, che è parte del Comparto I 2-3, sia nella sua aree interna ma soprattutto in quella esterna al perimetro della L2.

- Lo studio approfondito per la razionalizzazione della viabilità e l'organizzazione dei flussi di traffico.

- Nel caso di realizzazione di nuovi tratti di fognatura e o acquedotto all'interno del SUE, l'obbligo di acquisire preventivamente il parere tecnico e di compatibilità con il Piano d'Ambito reso da parte del Gestore con stipula nella Convenzione dell'obbligo di dismissione al soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione

- La definizione della realizzazione di quinte verdi antirumore e fonoassorbenti di fronte al nuovo insediamento commerciale verso le residenze esistenti, a protezione dell'inquinamento acustico ed atmosferico generato dalla viabilità, impiegando vegetazione autoctona di provenienza locale.

- La definizione della localizzazione più idonea, nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, degli spazi necessari a mettere in atto un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti, secondo le indicazioni del Gestore del Servizio, estendendolo, oltre che agli spazi privati, anche alle aree destinate agli spazi di uso pubblico ed in particolare alla sosta veicolare ed alle aree ricreative (per la differenziazione di carta, plastica, vetro-lattine, generico).

- La definizione, delle modalità per la realizzazione di aree per la sosta, che massimizzino la permeabilità dei suoli con sistemi massimamente drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.) e tramite alberature.

- La definizione, dell'ottimizzazione delle tecnologie di smaltimento dei rifiuti ed il mascheramento delle zone per la raccolta dei rifiuti con cortine verdi e altre soluzioni progettuali idonee.

- Il riesame, della rigorosa applicazione dei disposti di cui agli studi inerenti la *Verifica di compatibilità acustica tra il Piano di classificazione acustica ed il Prg vigente.*

- La progettazione unitaria, della segnaletica interna all'area di intervento.

- L'adozione di criteri di progettazione architettonica legati al rispetto del paesaggio nelle sue varie forme (storico, naturale, costruito, etc.).

- La progettazione di idonee soluzioni per lo smaltimento delle acque meteoriche, alternative alla rete di fognatura bianca esistente in zona che, alla data odierna, risulta non avere ulteriore capacità ricettiva.

(*6) Tabella di zona oggetto della Variante parziale 6

Comune di CANDIOLO - Tabella di zona n 59bis (*6)

Zona AC8

A) Stato di fatto

Superficie Territoriale ~~4.158~~ **4.904** mq, parzialmente **destinati anche** a servizi attrezzature collettive e viabilità (**744 mq**), come previsto dal ~~la Tav 3V della Var. 2 al~~ PRGC

Volumetria esistente.....6.700 mc

B) Prescrizioni di PRGC

Destinazioni d'uso Edificio di interesse ricettivo (**Casa di accoglienza "la Madonnina" Onlus**), così come definito ai sensi della normativa nazionale e regionale di settore, **attività** assimilata a servizio di interesse generale ex art 22 della Lur 56/1977 e smi, art 26, 1° c delle NTA del PRGC

Tipo di intervento ~~nuovo impianto (lettera g) dell'art 8 delle NTA della Var 2 al~~ **Interventi di cui alle lettere A, B, C, D, F; di cui all' articolo 26 8 delle NdA del PRGC**

Modalità attuative

	Densità territoriale	Densità fondiaria	Rapp di cop fond	H max
SUE	0,5 mc/mq		30%	11 mt

~~Concessione edilizia~~

~~Convenzionata~~

Permesso di costruire

convenzionato

(ex art 49 commi 5,6,7 Lur 56/1977 e smi)

1,71 mc/mq

2,4 mc/mq=

~~30%~~ **50%**

11 mt

Edificabilità max

2.781 mq di slp (**pari a 8.344 mc, di cui 1.664 non ancora realizzati**) per una ricettività media di 62 ospiti (45mq/ospite)

C) Prescrizioni particolari del PRGC

Il permesso di costruire convenzionato dovrà ~~Lo SUE o la C.E. Convenzionata, dovranno~~ contenere le previsioni di viabilità urbana **previste dal PRGC vigente** ~~nella Tav 3V in scala 1:1.500 della Var 2 al PRGC~~

Nella Zona AC8 devono trovare applicazione le specifiche prescrizioni della Relazione geologica costituente elaborato ~~della Variante 2~~ **del PRGC vigente**

(*6) Tabella di zona oggetto della Variante parziale 6

Art.7 - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti in base alla prescrizione degli articoli **e delle Tabelle di Zona** delle presenti norme.

Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione o presentare denuncia di inizio attività per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale con esclusioni previste al 1° c. dell'art.48 L.R. 56/77.

2. Per la destinazione d'uso commerciale e la relativa disciplina, si rimanda, per le parti che rivestono contenuto urbanistico, al Capitolo Quinto dei Criteri Commerciali di Candiolo (DCC n..... del....), contenente le "Indicazioni operative e normative per lo sviluppo urbano del commercio ai sensi del d.lgs. 114/98 e della l.r. 28/99" (Art. 1 Finalità del provvedimento, Art. 2 Recepimento Indirizzi e Criteri urbanistico Commerciali della Regione Piemonte, Art. 3 Obiettivi del provvedimento, Art. 4 Definizione di superficie di vendita, Art. 5 Classificazione degli esercizi commerciali, Art. 6 Definizione di Centro Commerciale, Art. 7 Definizione di Offerta Commerciale, Art. 8 Classificazione delle medie e grandi strutture di vendita, Art. 9 Sviluppo della rete distributiva, Art. 10 Riconoscimento degli Addensamenti Commerciali, Art. 11 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1, Art. 12 Riconoscimento di Localizzazioni Commerciali urbano periferiche non addensate L2, Art. 13 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali, Art. 14 Compatibilità territoriale dello sviluppo, Art. 15 Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese, Art. 16 Valutazione di impatto commerciale, Art. 17 Individuazione dei beni culturali e ambientali, Art. 18 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali, Art. 19 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente, Art. 20 Contestualità delle autorizzazioni commerciali ed edilizie, Art. 21 Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita).

In particolare, per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi pubblici relativi agli insediamenti commerciali, si rimanda all'art 25, comma 8 delle presenti NTA del PRG, integrato con l'art 18 dei Criteri Commerciali di Candiolo.

Art.14 - Zone residenziali (vedi anche art.18 e 19)

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza e potranno ospitare servizi (terziario ed **attività esercizi** commerciali **di vicinato** fino a ~~250~~ **150** mq di superficie di vendita) nel rispetto della normativa nazionale e regionale del commercio (D.lgs 114/98, L.r. 28/99 e **D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i**), nonché attrezzature e impianti di interesse privato (vedi il successivo art.28).

2. Gli edifici residenziali potranno essere composti da un piano a pilotis con sovrastanti piani abitabili.

3. Nello spazio del piano pilotis la cui altezza netta non potrà superare i mt.2,50 misurata da pavimento a soffitto, potranno essere ricavati locali ad uso accessorio e pertinenziali alla residenza (box, cantine, lavanderie, garage, spazi coperti per ingressi a vano scala, ecc...).

4. Tali spazi chiusi non computati nella volumetria edificabile, come da art. 9 punto l), bensì in quella fiscale, avranno la condizione del mantenimento di tale destinazione d'uso da regolarizzarsi con atto scritto notarile redatto secondo le vigenti norme.

5. Qualunque modifica di destinazione d'uso costituirà motivo valido e sufficiente perché tali spazi siano computati come volume edificato o edificabile a tutti gli effetti ivi compreso quanto stabilito all'art.15 Legge 28.01.1977 n.10 per i volumi abusivi.

6. In ogni caso dovranno essere verificate le aree a verde privato (non inferiore a mq.5/100 mc. edificabili sul lotto) e le aree a parcheggio privato (mq.1/10 mc. edificabili sul lotto).

6.Bis. Per quanto possibile l'impermeabilizzazione delle superfici di territorio dovrà essere contenuta al minimo indispensabile. In ogni caso dovranno essere verificate le aree a verde privato non minori di mq.5,00/100 mc. edificabili sul lotto di pertinenza, fatte salve diverse condizioni dello stato di fatto regolarmente licenziate.

7. Nelle zone residenziali sono ammessi i depositi o magazzini di merce, esclusi quelli per attività di cui al successivo punto 9, e attività commerciali con superficie utile netta fino a 400 mq.; tale previsione è comunque limitata agli esercizi commerciali con vendita diretta al pubblico. L'altezza di tali locali non potrà essere inferiore a mt.3,00 (utile mt.2,70), con l'eccezione di quanto stabilito al successivo punto 12 e salvo parere sanitario.

8. Per ogni zona di tipo "B" l'autorizzazione alla costruzione ed all'esercizio dell'attività commerciale dovrà essere condizionata al reperimento nella stessa zona, od in una attigua, di aree private a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari ad almeno il 50% della superficie lorda di pavimento della intera attività oltre al reperimento o monetizzazione della rimanente quota di superficie a servizi, pari al 30% della superficie lorda di pavimento dell'intera attività.

9. Nel centro abitato (vedi ultimo comma art.12/f delle N.d.A) sono escluse industrie, laboratori per l'artigianato produttivo con oltre tre addetti, mattatoi, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, allevamento polli ed altri animali, ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona, nonché attività di deposito di materiale e merci pericolose, tossiche, nocive, infiammabili e radioattive (non a scopo terapeutico).

Le attività di cui sopra e già esistenti nel centro abitato, pur se in regola con le norme igienico sanitarie e di sicurezza in vigore dovranno essere eliminate dalle zone residenziali entro cinque anni dall'adozione delle presenti Norme di P.R.G. (vedi anche pag.27).

10. Negli immobili accatastati ad uso agricolo od aventi caratteristiche di costruzioni rurali (cascine, corti etc.) e fermo restando le autorizzazioni dell'U.S.L., sono consentiti allevamenti esclusivamente per uso familiare.

11. Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno alla superficie utile dell'officina e comunque idonea all'attività da espletare. I locali devono essere dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, tali da contenere l'esito sonoro di 60-70 d.b. nonché impianti di aspirazione e filtraggio dei gas e polveri di scarico, salvo ulteriori disposizioni sanitarie.

12. E' ammessa la destinazione ad artigianato di servizio per fabbricati esistenti o realizzabili ai sensi del vigente P.R.G. nonché per artigianato produttivo fino a tre addetti purché i locali siano isolati acusticamente in modo da contenere le emissioni sonore entro 60/70 db, nonché impianti di aspirazione e filtraggio di gas e polveri di scarico salvo ulteriori disposizioni sanitarie.

13. In tutte le aree destinate a parcheggio relative alle zone residenziali, è vietato il parcheggio e la sosta di veicoli industriali (autocarri, autosnodati, autoarticolati etc.)

Appositi cartelli indicheranno tale divieto mentre le aree di parcheggio per detti automezzi dovranno essere reperite nelle zone industriali, artigianali o commerciali.

14. I locali commerciali ed artigianali esistenti nelle zone residenziali alla data del 25.7.89 che siano posti al piano terreno o rialzato dei suddetti edifici prospettanti su strade cittadine, non aventi il requisito dell'altezza interna di mt.3.00 (interna utile di mt.2.70), come prescritto dal DM. 05.07.1975 potranno essere comunque sistemati nel loro interno onde adeguarli alle caratteristiche igienico-sanitarie o diversa articolazione degli spazi interni anche in deroga ai predetti limiti di altezza regolamentare e comunque non inferiore a mt.2,50.

15. Le occupazioni temporanee di aree pubbliche sono soggette ad autorizzazioni del Comune nel rispetto del relativo Regolamento e fermo restando il rispetto dell'ambiente urbano.

16. In tutte le zone residenziali è ammesso inoltre il rilascio di autorizzazione edilizia per i casi contemplati dall'art.56 L.R. 56/77 s.m.i. nonché di "inizio attività" come disposto dalla L.n.662/93.

Art.21 - Zone Produttive (I)

1. Le zone produttive sono prevalentemente destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e terziaria.

Nel comparto I 2-3 della Zona I 2 è riconosciuta una Localizzazione commerciale urbano periferica non addensata L2, ai sensi dei Criteri Commerciali del Comune di Candiolo e del disposto di cui all'art. 14, comma 4, lettera b) dei Criteri urbanistico commerciali della Regione Piemonte (la cui disciplina urbanistica è evidenziata nella relativa Tabella di Zona).

(2. Stralciato dalla Regione Piemonte, con la DGR 5-3971 del 24.9.2001, di approvazione della Variante 2)

3. Nelle zone I è consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, commercio all'ingrosso, strutture commerciali (rivolta alle imprese ed alle famiglie, con accessibilità prevalentemente veicolare) depositi, silos, rimesse, uffici e esposizioni connessi all'attività di produzione industriale, ristorazione, pubblici esercizi, nonché le edificazioni di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Ove la destinazione terziaria è prevista nelle Tabelle di zona (Zone I 3, I 4, I 5, I 7), è ammesso il commercio al dettaglio nella tipologia degli "esercizi di vicinato" con superficie di vendita fino a mq. 150, ai sensi della normativa regionale per le caratteristiche del Comune di Candiolo (Comune intermedio della rete secondaria).

4. E' consentita l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti; tali abitazioni (massimo 150 mq di SIp) potranno essere una per ogni 3.000 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici di cui al comma precedente e costituiscono pertinenza delle attività per le quali sono costruite, da far valere con atto pubblico d'impegno.

5. Nelle zone I sono vietati gli insediamenti di industrie e depositi pericolosi o nocivi di qualsiasi genere o natura nonché radioattivi.

6. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dalle Autorità Sanitarie competenti in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

7. Nelle zone di cui al presente articolo, gli interventi di nuovo impianto sono consentiti solo con S.U.E., di cui agli articoli : 42 - 43 - 44 della L.R. n.56/77 e s.m.i.; sono consentiti interventi di completamento di cui alla lettera F) e della lettera E) del precedente art.8 con permesso di costruire convenzionato ex art.49 - L.R. 56/77 ss.mm.ii. e nel rispetto del rapporto di copertura indicato nella relativa tabella di zona.

8. Nelle zone di cui al presente articolo dovranno essere reperite le superfici a standard prescritte dalla L.R. 56/77 art.21, 1° c. punto 2. In dette aree a standard possono essere insediate attività, edifici ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico collettivo di tipo ricreativo e sociale, servizi collettivi collegati alle attività economiche insediate, sportelli bancari, uffici, mense, alberghi con tipologia Motel o ad essa assimilabile. Le attività private sulle aree destinate al rispetto degli standard dovranno essere oggetto di convenzione con il Comune di Candiolo.

9. Per quanto concerne le distanze, e gli arretramenti e le fasce di rispetto si rimanda a quanto espressamente indicato all'art.12.

10. Sono ammessi sugli insediamenti esistenti gli interventi di cui alle lettere A, B, C, D, F, H, del precedente art.8; nel caso delle lettere F) e H) valgono le prescrizioni delle tabelle specifiche.

11. Gli S.U.E. dovranno essere estesi a tutta la zona omogenea prevista dal PRG vigente. Per interventi in ambito minore dell'intera zona, gli stessi dovranno essere individuati con Delibera di Giunta Comunale, purché la loro estensione costituisca unità minima d'intervento, congrua ai fini della realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali agli insediamenti dell'intera zona e nel rispetto delle tabelle di zona.

Art.25 - Zone per servizi pubblici (S)

1. Tali zone individuate nelle Tavole del P.R.G.C. vigente con apposita simbologia (S), sono destinate a servizi, attrezzature ed impianti pubblici e di uso pubblico di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 21 L.U.R. 56/77 e s.m.i.

1 bis. Ai sensi della legislazione vigente, a fini di edilizia residenziale sociale (ERS), è ammesso l'utilizzo delle aree per standard eccedenti i 25 mq/abitante di cui all'art. 21 della Lur

56/1977 (in considerazione che la dotazione di standard urbanistici pianificata dal PRG vigente di Candiolo è di 33 mq/abitante).

2. L'attuazione di tali zone può avvenire mediante Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche di cui all'art.47 L.U.R. n.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero mediante S.U.E. di iniziativa pubblica.

3. Le aree previste a servizi in tutte le zone per cui è prescritto lo S.U.E. o il Permesso di costruire convenzionato (100% delle SIp per la zona AC1, 33,3 mq/abitanti per le zone T, 20% della Superficie Territoriale nelle zone I di nuovo impianto o 10% della Superficie Territoriale nelle Zone I già edificate, o comunque come specificatamente evidenziato nelle singole Tabelle di Zona, potranno, in sede di S.U.E. o di Permesso di costruire convenzionato, subire modificazioni planimetriche o rilocalizzazione all'interno dell'intervento pur mantenendo le dimensioni complessive previste dal P.R.G..

3 bis. In tutte le zone di cui al precedente 3° comma, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione delle aree destinate a standard ex art. 21 Lur 56/77, esse potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità opere cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dal PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. In tali aree l'intervento potrà avvenire direttamente da parte del Comune o mediante piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 della Lur 56/77.

4. L'applicazione dell'ultimo comma dell'art.21 della L.U.R. 56/77 ss.mm.ii., è ammessa fino ad un massimo del 30% delle superfici destinate a servizi pubblici (standard) dal P.R.G.C..

5. Con riferimento alla zona a servizi S22 (Pozzo di captazione dell'acquedotto comunale) nella fascia di rispetto di mt.200 di cui al D.P.R. 236/88, è consentita l'attuazione del P.E.C. in vigore (ex zona T9 del P.R.G.C. ed ora B29 secondo la presente variante) così come l'attuazione della parte residua individuata e classificata come T9 dalla variante in parola, in conformità del parere favorevole espresso in data 17.3.1997 dalla U.S.L.8 su richiesta del Comune di Candiolo.

6. Con riferimento alla zona S17 (Villa di Montpascal), fra le modalità d'intervento di cui all'art.25 delle N.T.A., sono inseriti il P.E.C., il P.d.R. di iniziativa privata e ~~la Concessione il~~ **permesso di costruire** convenzionato per gli interventi di cui alle lettere D) ed E) dell'art.8 delle presenti N.T.A. Non sono comunque ammessi interventi edilizi volti ad inglobare in un unico fabbricato l'edificio principale, avente valore documentario e storico ai sensi dell'art.24 della L.U.R. 56/77, con la ex tettoia (palestra), ciò al fine di conservare un adeguato rapporto tra il verde e l'edificio principale, al quale viene attribuito valore ambientale.

7. Con riferimento alla zona S 20 (Chiesa Parrocchiale) fra le modalità d'intervento sono inseriti il P.E.C., il P.d.R. di libera iniziativa e la concessione convenzionata per gli interventi di cui alle lettere D) ed E) dell'Art. 8 delle N.T.A.

7 bis. Per la zona S9 è ammessa la destinazione a parcheggio attrezzato per la sosta Camper.

8. Per lo standard di parcheggi pubblici relativi agli insediamenti commerciali, si rimanda all'Art 18 del Capitolo Quinto dei Criteri Commerciali di Candiolo (DCC n..... del....), contenente le "Indicazioni operative e normative per lo sviluppo urbano del

commercio ai sensi del d.lgs. 114/98 e della l.r. 28/99”, che di seguito comunque si riporta:

“Art. 18 Fabbisogno di parcheggi e standard.

Il Piano regolatore generale e le relative Varianti stabiliscono, nel rispetto dell’articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977 s.m.i, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della l.r. 56/1977 s.m.i., fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della l.r. 56/1977, 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 3 e dei commi 4 e 6 dell' art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i; la restante quota può essere reperita in aree private. 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 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 determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3 dell' art. 25 dei della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, secondo le previsioni della specifica normativa di settore.

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	$N = 0,045xS$

<i>G-SE 1</i>	<i>DA 1501 O 2501A OLTRE 6000</i>	<i>N = 40+0,08(S-900)</i>
<i>G-SE 2</i>		
<i>G-SE 3</i>		
<i>G-SE 4</i>		
<i>M-CC</i>	<i>151-1500 251-2500</i>	<i>NCC = N+N' (***)</i>
<i>G-CC1</i>	<i>FINO A 12000</i>	<i>NCC = N+N' (***)</i>
<i>G-CC2</i>		
<i>G-CC3</i>	<i>FINO A 18000</i>	<i>NCC = (N+N')x1,5 (***)</i>
<i>G-CC4</i>	<i>OLTRE 18000</i>	

() Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.*

*(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.*

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

N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 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.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6 del presente documento, la cui dimensione sia conforme alla tabella dell'articolo 13, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), e negli addensamenti urbani minori (A.4.) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 dell' art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i

Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, commi 13, 14 e 16 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti urbani minori (A.4.) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla

costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane.

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

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 dell' art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15 dei criteri regionali, e ai fini del rilascio dei permessi o autorizzazioni edilizie, anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai commi 5,5 bis, 5 ter dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i. 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 ai commi 1 e 2 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).