

PREMESSA

Il P.R.G.C. vigente a Piscina è stato redatto nel 1986 ed è successivamente stato oggetto di quattro varianti specifiche limitate a chiarire l'interpretazione di alcuni articoli della normativa ed a risolvere problemi legati agli spazi pubblici e ad alcune attività produttive.

Di fatto le varianti sono articolate sul primitivo impianto del P.G.R.C. ed orientate a risolvere una serie di problemi puntuali. Si pone ora pertanto il problema di una revisione generale del Piano stesso che, volta a individuare il ruolo urbano del Comune di Piscina, ne riveda lo schema planimetrico e normativo.

Il Piano individua:

- GLI OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE

- I CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE,

determinati in riferimento agli obiettivi programmatici espressi dagli altri livelli di pianificazione ed ai piani ed ai programmi già operanti e precisamente:

- il Piano Regionale di Sviluppo;
- il Primo Schema del Piano Territoriale ed il Piano Socio-economico del Comprensorio;
- il P.R.G.C. vigente ed in piena efficacia.

Il P.R.G.C. individua le scelte fondamentali di impostazione per la piena e sociale utilizzazione delle risorse disponibili, volte alla tutela e salvaguardia dei beni culturali e ambientali, alle ipotesi di incremento demografico e occupazionale, al soddisfacimento di attrezzature e servizi per l'organizzazione generale del territorio.

A - IL QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE

L'analisi della situazione urbanistica del Comune di Piscina deve necessariamente essere preceduta dall'individuazione del quadro di riferimento territoriale in cui tale problematica è inserita.

E' inoltre necessario tenere conto del quadro legislativo, istituzionale e programmatico individuato dalla Regione affinché l'operazione di pianificazione comunale assuma validità nel più ampio contesto del territorio.

Il concetto programmatico individuato dalla vigente legislazione, ormai universalmente acquisito, comporta una visione più ampia che supera necessariamente quella dell'ambito locale, innescando processi di pianificazione che coinvolgono livelli di rapporti sovracomunali.

In tale senso sono presi in considerazione:

- i problemi che si riferiscono alle scelte sui settori produttivi con particolare attenzione ai settori dell'artigianato, dell'agricoltura e del commercio;
- i problemi che si riferiscono al fabbisogno residenziale;
- i problemi sull'organizzazione e la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture di particolare importanza e sugli impianti tecnologici di carattere locale e generale;
- i problemi riferiti alla salvaguardia del territorio.

L'unità locale dei Servizi a cui fare riferimento è la N. 17 che fa capo come polo primario al Comune di Pinerolo

Con riferimento alla strutturazione del territorio individuata dalla Regione Piemonte l'Amministrazione Comunale si fa carico di recepire, parallelamente al processo di revisione del P.R.G.C. e successivamente ad esso, tutte le iniziative volte a garantire un effettivo coordinamento comunale e intercomunale, sia per quanto riguarda la pianificazione urbanistica che la gestione delle infrastrutture e dei servizi a livello comunale e sovracomunale.

LA SITUAZIONE NORMATIVA COMUNALE

- PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvazione: con deliberazione G.R. n° 26/27728 in data 06/09/1993

Entrata in vigore: in data 06/10/1993

- P.R.G.C. 1° VARIANTE (Nuova localizzazione impianti sportivi, immobili turistico -ricettivi ecc.)

Approvazione: con deliberazione G.R. n° 35/19588 in data 02/06/1997

Entrata in vigore: in data 25/06/1997

- P.R.G.C. Variante Parziale ai sensi art. 17 L.R. 56/77 e s.m. e i. (Variante Parziale Zona Artigianale)

Approvazione: con deliberazione Giunta Provinciale n° 15, atto prot. n° 21-55190/1999 in data 31/03/1999

Approvazione definitiva: con deliberazione C.C. n° 24 in data 27/04/1999

Entrata in vigore: in data 20/05/1999

- P.R.G.C. Variante ai sensi art. 17 L.R. 56/77 e s.m. e i. (Variante art. 17 lettere A e B – Rettifica viabilità del concentrico)

Approvazione: con deliberazione C.C. n° 74 in data 19/12/2000

Entrata in vigore: 02/01/2001

- P.R.G.C. Variante ai sensi art. 17 L.R. 56/77 e s.m. e i. (Variante art. 17 lettere B – Rettifica zona Impianti Sportivi)
Approvazione: con deliberazione C.C. n° 9 in data 23/03/2001
Entrata in vigore: 23/04/2001
- REGOLAMENTO IGIENICO EDILIZIO
Approvazione: con deliberazione C.C. n° 11 del 23/03/2001.
- P.R.G.C. Variante ai sensi art. 17 L.R. 56/77 e s.m. e i. (Variante art. 17 settimo comma – relativa alla zona Z(ART2) ora D(ZAE2))
Approvazione: con deliberazione C.C. n° 41 in data 30/11/2005.

B - I SETTORI DI TRASFORMAZIONE ED I FABBISOGNI EMERGENTI

Il Comune di Piscina è situato in un'area pianeggiante, sulla Strada Statale da Pinerolo a Torino in un area posta tra il Torrente Rio Torto e la S.S. n° 23 del Colle del Sestriere.

Esso copre una superficie territoriale di 1.025 ettari, pianeggiante e da una popolazione di 3.108 abitanti circa corrispondente ad una densità su tutto il territorio comunale di 3,032 abitanti per ettaro.

L'economia locale è caratterizzata da una vivace attività nei settori primario, secondario e terziario che sono in stretta relazione fra di loro e correlati alla struttura economica e produttiva dell'area Pinerolese.

IL SETTORE PRIMARIO O AGRICOLO

Il settore agricolo nel Comune, svolge un ruolo decisamente di primo piano nell'economia locale come compare anche nello schema del P.T.C. che inquadra Piscina tra le aree specializzate del settore.

La superficie agricola utilizzata assomma a più del 70% del territorio ed oltre il 50% delle aziende ha una superficie media compresa fra i due ed i dieci ettari.

Vi è una buona infrastrutturazione viaria al servizio delle aziende con un notevole patrimonio edilizio agricolo, avente precise connotazioni tipologiche.

Il settore agricolo nel suo complesso costituisce un consistente patrimonio comunale che deve essere tutelato ed incentivato al fine di utilizzarne pienamente le potenzialità produttive.

IL SETTORE SECONDARIO O INDUSTRIALE - ARTIGIANALE

Il settore produttivo artigianale ed industriale presenta sul territorio una certa vivacità pur non rappresentando il settore trainante dell'economia locale. Il relativo patrimonio economico deve essere necessariamente salvaguardato e incentivato.

L'attività industriale è rappresentata da alcune localizzazioni in atto di buona dimensione economica ed occupazionale dislocate prevalentemente nella prima cintura rispetto al centro abitato e per lo più lungo la direttrice per Cumiana. Si tratta di insediamenti sorti nel recente passato in presenza di strumenti urbanistici, con il riutilizzo di strutture già adibite a fornace per laterizi.

L'indagine condotta sulle attività in esercizio ha evidenziato le necessità di alcune aziende sia in termini di adeguamenti produttivi che in termini di espansione. Ne consegue l'esigenza di ampliamento e l'individuazione, attraverso la revisione dello strumento urbanistico, di nuove aree atte a soddisfare tale fabbisogno e di una normativa adeguata a regolamentare gli interventi in modo organico e nel pieno soddisfacimento degli standards di legge.

Delle attività artigianali-industriali individuate sul territorio la maggior parte sono comprese nell'artigianato di produzione che presenta una radicata e notevole diffusione specie nei settori meccanico fortemente legati alle problematiche dei rispettivi settori industriali.

Le problematiche riscontrate sono in prevalenza di ampliamento delle strutture esistenti o di reperimento di nuove aree in cui rilocalizzare le unità produttive.

Il Piano Regolatore vigente riconosce ed individua sul territorio la quasi totalità delle attività produttive esistenti ripartite secondo una classificazione a scopo normativo.

IL SETTORE TERZIARIO O COMMERCIALE

Il settore terziario ha una certa vitalità e connesso con il settore artigianale per alcune attività quali la riparazione di autoveicoli e macchine agricole.

Esso si articola principalmente su attrezzature di vendita al servizio della residenza o di zona ed è pertanto rappresentato da realtà di piccole dimensioni e

diffuse nel tessuto edilizio abitativo. E' tuttavia presente una realtà di vendita su scala urbana ed extraurbana di maggiori dimensioni inserita all'interno dell'area urbana.

A volte non è ben definita la linea di demarcazione fra attività artigianale ed attività di commercializzazione del prodotto, in quanto le ditte interessate esplicano entrambe le attività.

Questo settore, parallelamente al secondario, manifesta l'esigenza di una decisa tutela del patrimonio economico ed occupazionale che rappresenta. Necessita altresì di una razionalizzazione della rete distributiva che, seppure vitale, soffre della sua genesi spontanea e di una generale inadeguatezza degli spazi connessi. Emerge pertanto l'esigenza di una strumentalizzazione urbanistica adeguata al fine di garantire le possibilità di adeguamento e di sviluppo delle attrezzature in relazione anche alle mutate leggi sanitarie. Lo sviluppo di attrezzature di vendita a scala urbana o extraurbana andrà altresì visto in relazione alle esigenze dei piccoli esercizi commerciali quale realtà economica da difendere e salvaguardare.

Il P.R.G.C. vigente pone le attrezzature commerciali di maggiori dimensioni sia esistenti che di nuovo impianto fra quelle produttive in generale. Dovrà essere cura del nuovo Piano Regolatore un riordino delle aree commerciali esistenti e l'individuazione di zone con specifiche caratteristiche a vocazioni commerciale e turistica nel rispetto della nuova normativa. Lo sviluppo di attrezzature di vendita a scala urbana o extraurbana andrà altresì visto in relazione alle esigenze dei piccoli esercizi commerciali quale realtà economica da difendere e salvaguardare.

LA RESIDENZA

La residenza è localizzata in un nucleo principale, costituito dal concentrico ed in nove frazioni e borgate:

- Crotti, Bella, Gastaldi, Calveti, Baudi, Bruera, Martini, Gabellieri e Casevecchie.

Il concentrico è costituito da un nucleo di antica formazione organizzato su una matrice urbana storica secondo tipologie in parte di origine agricola e da una fascia esterna recente costituitasi nel recente passato per agglomerazione spontanea di libera iniziativa attraverso l'istituto del P.E.C. (PIANI EDILIZI CONVENZIONATI) e in parte completata e riordinata dal P.R.G.C. vigente.

Le condizioni di degrado, di instabilità e di inadeguatezza igienica e funzionale di alcuni fabbricati di origine storica sono indicativi di un certo fabbisogno pregresso per il recupero e la riutilizzazione funzionale del patrimonio edilizio esistente. Il nuovo Piano Regolatore dovrà migliorare l'attuale normativa vigente che pure improntata ad incentivare gli interventi di recupero nel Centro Storico, deve essere adeguata a tutelare le preesistenze di

valore architettonico e a garantire migliori condizioni di vivibilità nel vecchio nucleo.

La situazione di spontanea agglomerazione della fascia esterna impone di continuare sulla linea già intrapresa dal vigente P.R.G.C. di razionalizzazione urbana del tessuto esistente e di un organico completamento dello stesso con particolare riguardo alla rete infrastrutturale e dei servizi di zona.

La recente riqualificazione del Centro Storico ottenuta attraverso interventi di iniziativa privata di ristrutturazione sui fabbricati e di arredo urbano a cura dell'Amministrazione Comunale impone di riflesso una maggiore sensibilità verso l'aspetto architettonico dei fabbricati del centro abitato più periferico specie lungo le vie di accesso principali al Centro Storico.

L'indagine statistica e demografica ricavata dai dati del censimento consente di verificare in sede preliminare la reale disponibilità di vani in rapporto anche alla loro adeguatezza igienica, statica e funzionale; da essa si sono rilevati i seguenti dati relativi all'incremento della popolazione dal 1984 ad oggi:

ANNO	NATI	MORTI	IMMIGRATI	EMIGRATI	POPOLAZIONE AL 31/12
1984					2.746
1985					2.758
1986					2.765
1987					2.815
1988					2.835
1989					2.824
1990					2.889
1991					2.886
1992					2.972
1993					2.956
1994					2.967
1995					3.007
1996					3.055
1997					3.076
1998					3.077
1999					3.096
2000					3.108

I SERVIZI PUBBLICI E LE ATTREZZATURE COLLETTIVE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- ACQUEDOTTO E METANODOTTO

La rete dell'acquedotto copre l'intero territorio comunale.

Il centro abitato è attualmente coperto anche dalla rete di fornitura del metano.

Entrambi i servizi sono gestiti dalla A.C.E.A. di Pinerolo.

- FOGNATURE

La rete fognante, mista, per quanto riguarda la zona del concentrico può ritenersi completa, anche se denuncia in alcuni tratti condizioni di sovraccarico. La depurazione delle acque fa capo a un impianto di depurazione ubicato a NORD-EST dell'abitato. In alcune frazioni esiste la rete fognante collegata alla fognatura principale.

Nelle rimanenti lo smaltimento dei liquami avviene in pozzi a tenuta o fosse "IMHOFF".

- ILLUMINAZIONE PUBBLICA E RETE TELEFONICA

Il capoluogo è coperto da un'efficace impianto di illuminazione pubblica e da una completa rete telefonica. Anche le frazioni sono dotate di punti di illuminazione ubicati nelle zone più densamente abitate.

E' previsto il completamento dell'illuminazione pubblica in alcune zone del concentrico e delle frazioni.

- VIABILITA'

Il capoluogo è attraversato dalla Strada Provinciale che realizza un collegamento diretto con la ex S.S. n° 23 del Colle del Sestriere.

Come risulta dagli elaborati di Piano è in corso di realizzazione l'autostrada collegante Torino con Pinerolo.

Lo svincolo di Piscina faciliterà le possibilità di comunicazioni con il capoluogo.

La viabilità all'interno del centro urbano è sufficiente a recepire l'aumento di popolazione previsto, senza necessità di prevedere nuovi percorsi.

La viabilità all'esterno del centro urbano è sufficiente a sopperire le esigenze delle zone interessate.

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- ISTRUZIONE

La scuola materna, la scuola elementare e la scuola media sono ubicate nel concentrico in una medesima area e soddisfano le esigenze della popolazione scolare sia del capoluogo che delle frazioni.

- PARCHEGGI

Il concentrico è sufficientemente dotato di aree destinate al parcheggio. Le vie centrali, in condizioni normali, assorbono abbastanza bene il movimento tranne che nei giorni festivi e di mercato. Sono già state realizzate alcune previsioni del piano vigente nelle aree SP in cui furono previste zone a parcheggio.

- ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Gli impianti sportivi saranno ubicati su un'area a ponente del centro urbano a confine con la frazione Calveti. Saranno a disposizione della popolazione campi da tennis, un campo polivalente, alcuni campi da bocce ed un campo regolamentare di calcio.

Il municipio è ubicato nel centro urbano ed ha uffici ristrutturati, funzionali all'attività dell'Amministrazione.

In edifici staccati vi è una biblioteca ristrutturata, il centro servizi sociali ed il centro anziani con sale di ritrovo per il tempo libero.

- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

- 1) Edifici religiosi: sul territorio è presente il centro parrocchiale sita nel capoluogo. Le attrezzature di cui è dotato soddisfano le esigenze della comunità.

INDAGINE SULLE RETI INFRASTRUTTURALI E SUGLI IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI

L'indagine sulle reti infrastrutturali e sugli immobili destinati a servizi e le relative relazioni cartografiche hanno come scopo l'individuazione e l'illustrazione delle reti di urbanizzazione primaria comunale, quali la fognatura l'acquedotto, la rete stradale e la rete di illuminazione pubblica e degli immobili destinati a servizi pubblici con le loro caratteristiche principali.

L'indagine è funzionale alla formazione del nuovo Piano Regolatore Generale in quanto occorre disporre, in tale ambito, di una adeguata conoscenza con le reti infrastrutturali e dei servizi pubblici esistenti.

La redazione è articolata in una serie cartografica relativa alle opere di urbanizzazione Primaria e le tabelle relative ai servizi di urbanizzazione secondaria comprese le aree dismesse in coincidenza degli interventi di piani convenzionati esecutivi privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La rappresentazione cartografica relativa alle principali reti infrastrutturali, redatta in scala 1:5000 ed è composta da numero due tavole (Tav. 6 e Tav. 7) con le seguenti tematiche:

- rete idrica relativa all'acquedotto comunale
- rete fognante relativa alla fognatura mista
- rete viaria relativa ai tracciati stradali pubblici
- rete di illuminazione pubblica relativa alla rete stradale
- rete del metanodotto

Sono stati classificati secondo la ripartizione prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i.:

- attrezzature scolastiche (scuola materna, elementare, media);
- attrezzature di interesse comune (religiose, sanitarie, culturali, assistenziali);
- verde ed attrezzature sportive;
- parcheggi pubblici.

C - OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Gli obiettivi generali ed i criteri di impostazione del Piano Regolatore Generale Comunale sono fissati in stretta relazione ai fabbisogni emergenti dall'analisi del territorio comunale ed in riferimento ai superiori livelli di pianificazione, in particolare al Primo Schema del Piano territoriale ed al Piano Agricolo Zonale preliminare con specifico riferimento ai dati emersi dal "CENSIMENTO GENERALE DELL'AGRICOLTURA" e dal "CENSIMENTO GENERALE DELLA POPOLAZIONE".

IL PATRIMONIO E LE ATTIVITA' AGRICOLE

Piscina rientra nell'area di pianura del Pinerolese con un'agricoltura ad elevati redditi e notevole uniformità di colture praticate, con buona disponibilità irrigua ed alta fertilità.

Pertanto si propongono i seguenti obiettivi e criteri:

OBIETTIVI

- a) - sensibile incremento in termini di quantità e di qualità della produzione agricola
- b) - mantenimento ed incentivazione di un adeguato livello di occupazione
- c) - conseguimento di redditi comparabili ai livelli CEE.

CRITERI

- a) - superamento della residua frammentazione delle aziende attraverso l'incentivazione del settore (infrastrutturazione)
- b) - promozione di aziende che garantiscono un più elevato equilibrio tra produzione e manodopera
- c) - incentivazione del ruolo degli enti istituzionalmente competenti allo sviluppo agricolo (Consorzio Irriguo - ecc.)
- d) - tutela del patrimonio agricolo e dell'ambiente ecologico con esclusione dell'urbanizzazione di zone di particolare pregio
- e) - recupero del patrimonio edilizio, in particolare nei nuclei frazionali, con l'incentivazione degli interventi di adeguamento e di riuso.

IL PATRIMONIO E LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

In ogni caso il settore dell'artigianato di produzione per le sue caratteristiche interne, è stato uno dei più vivaci e anche negli ultimi anni ha retto abbastanza bene alle alterne vicende congiunturali. Ne consegue che esso deve essere collocato sempre più in un'ottica generale, valorizzandone quindi il ruolo nello sviluppo dell'area.

OBIETTIVI

- a) - mantenimento e riqualificazione dei livelli occupazionali
- b) - rafforzamento e diversificazione del tessuto produttivo
- c) - coinvolgimento delle forze economiche, imprenditoriali e sindacali
- d) - accorpamento delle attività frammentate

CRITERI

- a) - tutela del patrimonio produttivo esistente mediante l'individuazione ed il riconoscimento della sua funzione sul territorio comunale
- b) - previsione di aree produttive di ridotta dimensione per le esigenze della struttura economica strettamente locale
- c) - possibilità di controllati ampliamenti delle attrezzature industriali esistenti da configurarsi come completamenti dei cicli produttivi e aziendali in atto
- d) - rilocalizzazione di strutture e impianti anche in funzione dell'accorpamento dei servizi.

IL PATRIMONIO E LE ATTIVITA' COMMERCIALI E TURISTICHE

OBIETTIVI

- a) - incremento di produttività del sistema e nuove economie di agglomerazione
- b) - promozione e sviluppo delle imprese a gestione mista produttiva e commerciale
- c) - promozione di processi di rilocalizzazione di attività collocate nel centro urbano in posizioni che non consentono un adeguato sviluppo.
- d) creazione di un polo turistico

CRITERI

- a) - tutela delle attrezzature commerciali di zona al servizio della residenza
- b) - tutela ed incentivazione e sviluppo delle attrezzature commerciali o turistiche di carattere urbano ed extraurbano mediante l'individuazione ed il riconoscimento della funzione sul territorio

- c) - previsione di un'area adeguata per la razionalizzazione della rete di distribuzione, la rilocalizzazione coordinata e lo sviluppo.

RESIDENZA

OBIETTIVI

- a) - incentivazione del patrimonio edilizio in funzione della domanda inespressa di vani in locazione
- b) - inversione del fenomeno di degrado fisico e funzionale del patrimonio edilizio
- c) - inserimento della residenza quale componente organica del sistema urbano (infrastrutturazione e servizi)
- d) - perseguimento dell'equilibrio ottimale fra usi edilizi e consumo del territorio.

CRITERI

- a) - recupero e ristrutturazione delle abitazioni non occupate e/o degradate
- b) - risanamento, ristrutturazione e recupero funzionale del patrimonio edilizio degradato particolarmente nei nuclei di antica formazione e casine
- c) - edificazione di nuove abitazioni per il ricambio ed il fabbisogno addizionale entro il tetto massimo di incremento proporzionale al fabbisogno, mediante gli interventi di completamento e razionalizzazione delle parti di territorio già urbanizzate, compresi i nuclei frazionali
- d) - controllo dell'attuazione degli interventi attraverso la formazione degli strumenti esecutivi previsti dalla legge negli ambiti che saranno cartograficamente e normativamente individuati dal P.R.G.C.

I SERVIZI PUBBLICI E LE ATTREZZATURE COLLETTIVE

Compito primario del P.R.G.C. è l'individuazione e l'organizzazione delle aree necessarie per dotare il Comune dei servizi e delle attrezzature

collettive che tendano a consentire la piena e sociale utilizzazione delle risorse del territorio.

Le aree destinate a servizi, da reperire ai sensi del D.M. 2/4/1968 N°1444 e della L.R. 56/77 - 50/80 nell'ambito delle singole zone territoriali omogenee, intese come dotazione minima inderogabile devono corrispondere ai seguenti standards:

- 7,00 mq/ab per l'istruzione
- 3,00 mq/ab per attrezzature
- 12,50 mq/ab a parco, per il gioco, lo sport
- 2,50 mq/ab per parcheggi pubblici

Tali valori, detratti quelli relativi ai servizi già esistenti, dovranno essere riferiti alla popolazione insediata e insediabile a titolo di residenza stabile, mentre per la popolazione non residente occorrerà prevedere analoghe dotazioni con esclusione delle aree per l'istruzione e di quelle per attrezzature di interesse comune.

OBIETTIVI

- a) - piena e sociale utilizzazione delle risorse del territorio
- b) - diffusione del modello di vita urbano integrato

CRITERI

- a) - adeguamento dimensionale delle aree e dei servizi
- b) - distribuzione organica delle attrezzature sul territorio comunale in funzione dell'utenza ed eventualmente in relazione ai raggi di influenza.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria il Piano Regolatore si pone i seguenti obiettivi:

- a) - completa dotazione di tutte le aree insediate ed insediabili
- b) - adeguamento delle infrastrutture obsolete o inadeguate

LA VIABILITA'

In particolare per il sistema viario non pare necessaria la previsione di nuove strade di collegamento, bensì la razionalizzazione della rete esistente, già prevista nel precedente Piano Regolatore Generale con la previsione di una

specifica normativa che regolamenti i distacchi degli edifici, quale presupposto fondamentale per un assetto urbano organico e funzionale.

L'adeguamento del sistema viario comunale, oltreché costituire l'indispensabile supporto per le urbanizzazioni, dovrà altresì svolgere una funzione di incentivazione e promozione delle attività agrocolturali, dedicando una particolare attenzione allo sviluppo della viabilità interpoderale.

D - LA STRUTTURA URBANA DEL PIANO

Il Piano fondamentalmente individua, riconosce e razionalizza le funzioni in atto sul territorio e si compone nel seguente schema ricercandosi un ruolo nel quadro territoriale:

AREE RESIDENZIALI

A(ZCS) Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale
B(ZCUAF) Nucleo urbano consolidato di antica formazione
B(ZCUR) Nucleo urbano di nuova formazione
E(ZCUAF) Nuclei frazionali
C(RE) Aree di nuova espansione residenziale

AREE PRODUTTIVE

D(ZAE) Aree produttive confermate
D(ZAN) Aree produttive di nuovo impianto

AREE AGRICOLE E(ZA) e E(ZA1)

AREE INEDIFICABILI

SERVIZI ED ATTREZZATURE

SP Spazi pubblici

Tali aree sono individuate cartograficamente in funzione sia del riconoscimento della loro destinazione, sia del fabbisogno emerso nei singoli settori in seguito alla verifica generale di congruità con caratteri funzionali e dimensionali del piano.

La loro destinazione e modalità di intervento è riassunta nelle richiamate tabelle, nonché normata dalle Norme Tecniche di Attuazione.

IL DIMENSIONAMENTO

Il fabbisogno residenziale è stato valutato sia sulla base degli elementi quantitativi del problema quali la formazione di nuovi nuclei famigliari, il degrado ed il ricambio, che in considerazione degli aspetti qualitativi quali il miglioramento dello standard residenziale e l'adeguamento igienico e funzionale delle parti storiche in particolare.

La verifica del dimensionamento del Piano è svolta in modo analitico ed è estesa a tutti gli ambiti residenziali.

Il Comune di Piscina ha attualmente 3.108 abitanti che risultano così ripartiti:

AREA A(ZCS)	“Nucleo storico”	138 ab.
AREA B(ZCUAF) e B(ZCUR)	“Nucleo urbano” a capacità insediativa quasi esaurita	2.009 ab.
AREA E(ZCUAF), E(ZA) e E(ZA1)	“Agricola e frazioni”	961 ab.

Attraverso l'analisi specifica delle varie zone residenziali si sono confermati i seguenti valori:

1) Zona A(ZCS)	
- mc. esistenti	14.292
- abitanti insediati	138
- capacità insediativa residenziale calcolata (volume esistente/abitanti)	103,57
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	104 mc/ab
2) Zona B(ZCUAF)	
- mc. esistenti	64.585,00
- abitanti insediati	565
- capacità insediativa residenziale calcolata (volume esistente/abitanti)	114,31
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	114 mc/ab
3) Zona E(ZCUAF)	
- mc. esistenti	72.280,00
- abitanti insediati	628
- capacità insediativa residenziale calcolata (volume esistente/abitanti)	115,10
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	115 mc/ab

4) Zona B(ZCUR)

- mc. esistenti	161.800,00
- abitanti insediati	1444,00
- capacità insediativa residenziale calcolata (volume esistente/abitanti)	112,05
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	112 mc/ab

La struttura del nuovo piano regolatore prevede le seguenti possibilità di insediamento:

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

A) Stato attuale 3.108 ab.

B) Progetto di Piano

AREE A(ZCS)	--- ab.
AREE B(ZCUAF)	46 13 ab.
AREE B(ZCUR)	328 364 ab.
AREE C(RE)	704 ab.
AREE E(ZCUAF)	--- ab.

C) TOTALE ~~1.048~~ **1.081** ab.

D) INCREMENTO ~~1.048~~ **1.081**/3.108 = ~~33,72~~ **34,78**%

L'incremento di capacità insediativa di ~~1.048~~ **1.081** abitanti, corrisponde al valore percentuale del ~~33,72~~ **34,78**%

I SERVIZI

Le aree SP destinate a servizi pubblici e che quindi concorrono al soddisfacimento degli standards minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77, sono state localizzate (tenendo conto di quelle già esistenti) in posizioni organiche alla struttura viaria ed insediativa del Piano.

La superficie minima ai sensi di legge ammonta a:

$$\del{4.156} \mathbf{4.189} \text{ ab.} \times 25 \text{ mq./ab.} = \del{103.900} \mathbf{104.725} \text{ mq.}$$

Come risulta dalle tabelle allegate al Piano le aree individuate cartograficamente al servizio della residenza assommano a mq. 130.571,20 corrispondenti a 31,42 **31,17** mq./ab.. Pertanto lo standard minimo è soddisfatto.

Le aree SP destinate a verde e parcheggio, relativi al soddisfacimento degli standards minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 per attività produttive e turistiche sono state reperite all'interno di ogni area normativa.

Il fabbisogno minimo di aree a servizio delle attività produttive e turistico-ricettive previste nel progetto di Piano ammonta a mq. 42.572,16

Come risulta dalle tabelle allegate al Piano, le aree individuate cartograficamente a servizio delle attività produttive e turistiche assommano a mq 55.858,75. Pertanto lo standard minimo è soddisfatto.

LE AREE PRODUTTIVE

Il P.R.G.C. in progetto, sostanzialmente conferma ed amplia le zone produttive già individuate dallo strumento urbanistico vigente in quanto aree già dotate di infrastrutture ed urbanizzazione primaria adeguata. Tali aree sono contraddistinte con la sigla D(ZAN), seguita dalla numerazione progressiva riferita ai sub-ambiti.

E' individuata e riportata in cartografia con il simbolo D(ZAE1), D(ZAE2) ecc., le aree produttive confermate ove sono consentiti ampliamenti indispensabili per soddisfare le esigenze tecnologiche dell'attività, nel limite del 50% della superficie netta del lotto.

Il P.R.G.C. ha preso atto ed individuato gli insediamenti produttivi localizzati in zona impropria ma "tollerati" segnalandoli sulla cartografia con il simbolo D(pc), perimetrandone l'area di pertinenza con precise indicazioni riferite alle possibilità di ampliamento.

E - AREE DI VINCOLO TERRITORIALE

Sull'area del territorio comunale insistono i seguenti vincoli:

- paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 490/1999.
- geologico di cui alla Circolare 7/LAP
- fasce di rispetto art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- sismico di cui al D.M. del 14.01.2008 in particolare il punto 3.2.2. delle Norme Tecniche

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE (L.R. 40/98)

1. Introduzione

Per un'attenta analisi sugli impatti ambientali si fa innanzitutto riferimento agli obiettivi definiti a livello regionale e provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, redatto ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e della L.R. n. 56/77 ed adottato dal Consiglio Provinciale con D.C.P. n° 47517 del 08.07.02).

Il Comune di Piscina risulta così identificato:

1. sistema dell'assetto naturale e agricolo forestale
 - il Comune di Piscina presenta destinazione agricola di primaria importanza
2. sistema relazionale infrastrutturale
 - il sistema di Piscina è caratterizzato dal sistema viario Pedemontano che raccoglie e distribuisce i flussi provenienti dalle Valli alpine (Valli Chisone-Germanasca, Susa e Sangone) collegando altresì il Torinese al Cuneese; il principale nodo viario è costituito dall'autostrada Torino-Pinerolo e dall'arteria S.R. 23 del Colle del Sestriere;
3. sistema economico insediativo
 - dei tre settori, quello agricolo costituisce il più consistente patrimonio economico. Il settore secondario o industriale-artigianale presenta una certa vivacità pur non rappresentando il settore trainante dell'economia locale. Il settore commerciale si articola principalmente su attrezzature di vendita al servizio della residenza ed è rappresentato da realtà di piccole dimensioni

2. Descrizione del territorio

Il Comune di Piscina comprende un territorio in gran parte pianeggiante caratterizzato dalla presenza del Rio Torto.

La sua morfologia è pertanto regolare con un'acclività del suolo che degrada dolcemente in direzione W-E, interrotta soltanto a nord dalla scarpata, peraltro modesta, del Rio Torto.

La situazione dei terreni agricoli e le relative attuazioni sono di importanza non indifferente per il Comune di Piscina, non solo dal punto di vista economico ma anche sotto il profilo ambientale. Le caratteristiche principali sono la coltivazione a seminativo (mais, grano) e ad orto in piccola parte.

3. Classificazione del territorio e obiettivi di Piano

Il Piano suddivide il territorio in "Aree normative" a seconda delle specificità fisiche, funzionali e storiche di ciascuna zona o in base alle "vocazioni" individuate con la formulazione degli obiettivi.

Per ciascuna area vengono definite le specifiche regole di trasformazione (destinazioni d'uso, tipi di intervento, parametri edilizi ed urbanistici, modalità attuative). Questa articolazione consente di assoggettare alla stessa regola situazioni tra loro omogenee.

In senso verticale vengono riconosciuti i caratteri e le individualità degne di particolari misure di tutela (riguardino esse aree o singoli edifici), in nome delle

quali possono essere parzialmente o totalmente inibite le opportunità generalmente valide per le diverse aree normative.

La sovrapposizione tra queste due "griglie" normative consente di articolare i gradi di tutela e le regole di trasformazione in modo molto dettagliato e quindi di motivare e rendere credibili vincoli e limitazioni che possono altrimenti apparire inutilmente vessatorie.

Tale struttura consente, inoltre, di esplicitare, già nel Piano Regolatore, tutte le regole che sovrintendono alla trasformazione del territorio e degli edifici, rendendo immediatamente comprensibili i diritti ed i doveri di ciascuno rispetto all'uso del patrimonio comune costituito dal paese e dal suo territorio.

Tale principio vale per l'esistente, ma non solo. Anche le scelte e le regole che presiedono alla costruzione delle nuove case e dei nuovi servizi devono essere chiare, univoche ed il più possibile eque.

Nel territorio di Piscina si evidenziano tre peculiarità:

- la forte rilevanza del territorio agricolo,
- la caratterizzazione dell'impianto storico urbano,
- la presenza sul territorio di un centro principale con attività residenziali e di altri centri rurali minori.

Sono stati così riconosciuti due sistemi: il sistema del territorio rurale e delle cascine e il centro urbano e la rete infrastrutturale che lo connette con gli altri centri minori e con le aree di Torino e Pinerolo.

La duplice e contemporanea presenza dei due sistemi, ambiente rurale da conservare e valorizzare - struttura urbanizzata e sistema della mobilità in progressiva espansione da riqualificare e potenziare, rappresenta il tema principale e più stimolante del nuovo Piano.

Le politiche del Piano agiscono contemporaneamente su componenti strettamente interrelate che, ciascuna a suo modo, contribuiscono a denotare il carattere dei luoghi: l'ambiente e l'abitare.

Ognuna di esse origina sinergie positive, se posta in relazione con le altre; l'attività agricola, ad esempio, contribuisce in modo determinante a salvaguardare i caratteri del paesaggio.

Valorizzazione e tutela delle attività agricole, salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e sviluppo della vocazione abitativa e dei luoghi sono, quindi, obiettivi strettamente connessi.

La vitalità delle attività agricole garantisce ad esempio la quotidiana "manutenzione" del territorio, la cura delle strade rurali e il mantenimento dell'equilibrio storico tra paesaggio e agricoltura.

4. Previsioni di Piano e ricadute normative

Il Piano assume l'insieme del territorio agricolo e delle attività ad esso legate come una delle principali caratteristiche da tutelare. La dominanza dell'uso agricolo del suolo non urbanizzato e la coltivazione del territorio rurale sono elementi che contribuiscono in modo determinante a caratterizzare la natura del luogo.

Grande attenzione viene fornita al recupero del patrimonio edilizio esistente, primo presidio attivo per la difesa del territorio.

Il piano tutela e tramanda l'immagine pubblica storicamente consolidata degli edifici, mentre lascia ampio spazio agli interventi all'interno del corpo di fabbrica.

I rustici possono essere recuperati a fini abitativi e per attività turistico-ricettiva. Il Piano conferma la consistenza edilizia esistente, ammette piccoli ampliamenti per miglioramenti igienici e funzionali, riqualifica il tessuto urbanistico, con particolare attenzione al miglioramento degli spazi pubblici (piazze, vie, servizi).

Il Piano prevede quindi aree di completamento ove è possibile nuova edificazione residenziale.

Ovviamente tutti gli interventi di nuova edificazione previsti dal Piano devono contribuire al miglioramento della dotazione urbana di servizi e attrezzature, in quantità anche superiori ai minimi previsti per legge. La regola generale è semplice: il Piano assegna alle aree private comprese all'interno del perimetro dell'area di completamento un indice territoriale espresso in mc di costruzione (volume) per ogni mq di superficie territoriale. Chi realizza l'intervento sfrutta quindi una capacità edificatoria proporzionale alla quantità di suolo posseduta, con eventuale cessione di aree a servizi.

Il Piano prevede inoltre alcune aree produttive che hanno come destinazione propria la destinazione artigianale, artigianale-commerciale.

Oltre a offrire nuove opportunità di edificazione, regolare e salvaguardare i valori storico-artistici ancora presenti, tutelare l'ambiente, il Piano Regolatore deve offrire l'occasione di migliorare la propria dotazione di servizi e attrezzature.

La questione della dotazione urbana di servizi ha due aspetti diversi ma complementari. Uno riguarda il rispetto delle norme di legge, che impongono una certa quantità minima di aree a servizi per ogni abitante.

L'altro aspetto riguarda invece la qualità della dotazione di servizi e attrezzature che una comunità offre ai suoi abitanti.

Il Comune è attraversato dalla S.P.146 di Viotto e dalla S.P.196 di Piscina che pone in comunicazione il centro urbano con i Comuni limitrofi e ne condiziona le funzioni.

5. Analisi delle caratteristiche ambientali e degli impatti

I dati di riferimento sullo stato di fatto derivano, per gli aspetti geologici, idrogeologici, e di pericolosità idraulica, dalle indagini per la relazione geologico-tecnica per conto del Comune.

A tali studi si rinvia per ogni approfondimento sui diversi temi di seguito riassunti.

Assetto geomorfologico, sottosuolo e acque.

Nella relazione geologico-tecnica il territorio comunale di Piscina è suddiviso nelle seguenti classi di pericolosità, sulla base di caratteri geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici elaborati con indagini dirette sul terreno.:

Classe I: porzioni di territorio dove le condizioni geomorfologiche sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che

privati sono di norma consentiti di norma nel rispetto delle prescrizioni D.M. 11/03/88.

Classe II: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Classe III: porzioni di territorio, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale e tutela del patrimonio esistente.

La presente classe risulta suddivisa in tre sottoclassi:

Classe IIIa: porzioni di territorio inedificate, potenzialmente esondabili dal rio Torto, scarpate instabili, aree soggette a soggiacenza della falda superficiale ed aree comunque a condizioni di disequilibrio generale o locale (inedificabili).

Classe IIIb2 : Aree edificate in tempi antichi e recenti, con manufatti esistenti posizionate ad una certa distanza dal Rio Torto, ma in condizioni idrologiche a rischio di esondazione da parte del Rio stesso (tale classe viene definita edificabile con limitazioni solo a seguito di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente).

Classe IIIb3: Aree edificate poste in fregio al Rio Torto, in condizioni direttamente legate all'esondabilità dello stesso (tali aree sono inedificabili; solo a seguito delle opere di assetto idrogeologico potrà essere consentito un modesto incremento di carico antropico. Sono escluse nuove unità abitative e completamenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di risanamento conservativo).

Il Piano rileva il depuratore comunale presente sul territorio e per tutelare la salubrità delle acque impone una fascia di inedificabilità.

Per quanto riguarda il carico inquinante delle acque reflue urbane o agricole, le indagini di rilievo mostrano:

- una soddisfacente diffusione della rete fognaria che serve il centro urbano ed alcuni nuclei abitativi oltre alla presenza del depuratore comunale che funge da recettore finale in modo da non gravare sulla qualità delle acque del torrente Rio Torto;
- nelle aree rimanenti lo smaltimento dei liquami avviene in pozzi a tenuta o Fosse Imhoff.

Mobilità e traffico

E' in fase di completamento l'autostrada Torino-Pinerolo. La nuova parte della bretella andrà dal Rio Torto verso Pinerolo, dove si inserirà nella circonvallazione della città (parte del tracciato della ex SS23) che arriva sino a San Martino, all'inizio della Val Chisone.

L'intervento, sebbene di una notevole rilevanza sul paesaggio, è stato oggetto di un approfondito studio di valutazione al fine di minimizzarne l'impatto ambientale.

Le conseguenze negative, inevitabilmente conseguenti all'insediamento dell'opera, saranno compensate dal beneficio economico-sociale correlato allo sviluppo della produzione agricola ed alla promozione dei sistemi in loco.

A tal proposito si menziona la realizzazione, esternamente al centro abitato, dello svincolo autostradale che convoglia il traffico proveniente dai paesi limitrofi (Cuniama, Frossasco, ...) verso il nuovo raccordo. Questa scelta progettuale consentirà di beneficiare dello sviluppo socio-economico connesso alle nuove infrastrutture viarie senza risentire degli effetti negativi indotti dal rumore e dall'inquinamento atmosferico che inevitabilmente ne conseguirebbero.

Aria

La principale causa di inquinamento dell'aria risulta essere di norma nel centro urbano il traffico veicolare, in particolar modo per le polveri e l'ossido di carbonio.

Il centro abitato di Piscina è soggetto tuttavia a ridotti volumi di traffico con un ragguardevole effetto benefico sulla qualità dell'aria all'interno delle aree a prevalente destinazione residenziale.

Inoltre i nuovi insediamenti produttivi non indurranno un radicale incremento del traffico viario in transito e quindi non comporteranno alcun aumento significativo del carico inquinante sull'aria.

Rumore

È stato redatto per il territorio comunale di Piscina la proposta di zonizzazione acustica secondo le indicazioni della L.R. 52/00 della Regione Piemonte, che ha recepito le direttive della legge quadro in tema di inquinamento acustico (L. 447/95).

Sono state individuate, confrontando la zonizzazione in aree normative previste dal PRG vigente con le rilevazioni di rumorosità eseguite sul territorio, 4 classi con i relativi livelli massimi ammessi di rumorosità diurna e notturna:

- 1- aree di maggiore tutela (scuole, ospedali, case di cura);
- 2- aree prevalentemente residenziali;
- 3- aree miste con piccole attività commerciali;
- 4- area di intensa attività umana in cui si ammette la destinazione residenziale e l'insediamento di piccole industrie;

Come si è visto precedentemente, l'incremento di traffico veicolare indotto dalle attività produttive previste risulta essere modesto in relazione agli attuali volumi di traffico e tale da non generare un sensibile aumento dell'inquinamento acustico.

Tutela del paesaggio

Il concentrico è costituito da un nucleo di antica formazione organizzato su una matrice urbana storica secondo tipologie in parte di origine agricola. Le condizioni di degrado, di instabilità e di inadeguatezza igienica e funzionale di alcuni fabbricati di origine storica sono indicativi di un certo fabbisogno pregresso per il recupero e la riutilizzazione funzionale del patrimonio edilizio esistente. Il nuovo Piano Regolatore migliora l'attuale normativa vigente che pure improntata ad incentivare gli interventi di recupero nel centro storico, deve essere adeguata a tutelare le preesistenze di valore architettonico e paesaggistico.

Si impongono inoltre una serie di obiettivi volti a salvaguardare la tutela del patrimonio agricolo e dell'ambiente ecologico con esclusione dell'urbanizzazione di zone di particolare pregio; il recupero del patrimonio edilizio nei nuclei frazionali per incentivare interventi di adeguamento e riuso; il perseguimento dell'equilibrio ottimale fra usi edilizi e consumo del territorio.

6. Ambiente urbano e rurale, patrimonio storico e culturale.

Nel territorio di Piscina si riconoscono due sistemi: il sistema del territorio rurale e delle cascine e il centro urbano, fortemente caratterizzato dall'impianto storico e dalla rete infrastrutturale che lo connette con gli altri centri comunali limitrofi e con le "aree forti" di Torino e Pinerolo.

Il Piano riconosce i centri di edilizia consolidata e aree di completamento in adiacenza alla zona di centro abitato già edificata.

È previsto il recupero degli edifici agricoli abbandonati, sia per usi residenziali, sia per attività agrituristiche.

Il recupero dei rustici (fienili, porticati e magazzini agricoli) a fini residenziali deve sempre permettere la chiara lettura dell'impianto originario.

Dalla presente relazione risulta come ogni scelta di natura urbanistica sia stata prima attentamente vagliata sotto il profilo della compatibilità ambientale. Le scelte adottate o da adottarsi da parte dei privati rientrano in una rosa di proposte in cui il tema dell'ambiente, nelle molteplici sfaccettature (rumore, compatibilità idrogeologica, conservazione del paesaggio e dei suoi elementi caratterizzanti), ha costituito il tema cardine per la scelta delle soluzioni progettuali e delle opportunità economiche.

7. Sintesi dei contenuti.

Le politiche del Piano agiscono contemporaneamente su componenti strettamente interrelate che, ciascuna a suo modo, contribuiscono a denotare il carattere dei luoghi, l'ambiente e l'abitare.

Ognuna di esse origina sinergie positive, se posta in relazione con le altre e se vengono accuratamente tarati i pesi, i ruoli e gli equilibri esistenti tra esse; l'attività agricola, ad esempio, contribuisce in modo determinante a salvaguardare i caratteri del paesaggio.

Valorizzazione e tutela delle attività agricole, salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e sviluppo della vocazione abitativa dei luoghi sono, quindi, obiettivi strettamente connessi.

La vitalità delle attività agricole garantisce ad esempio la quotidiana "manutenzione" del territorio, la cura delle strade rurali, il mantenimento dell'equilibrio "storico" tra paesaggio e agricoltura.

Il Piano conferma la vocazione agricola del Comune di Piscina, promuovendo la tutela delle aree rurali con l'intento di mantenere l'equilibrio tra paesaggio costruito e agricoltura consolidate nel tempo.

I centri edificati attuali risentono di regole passate, di usi e di tradizioni, di prassi amministrative consolidate, e di una cultura locale.

Il Piano, individua le modalità e le caratteristiche dell'abitato, detta chiare regole a cui tutti gli interventi devono attenersi.

Il Piano riconosce, inoltre, le attività ricettive già insediate, per le quali consente ampliamenti una tantum.

Oltre a offrire nuove opportunità di edificazione, regolare e salvaguardare i valori storico-artistici ancora presenti, tutelare l'ambiente, il Piano Regolatore offre l'occasione di migliorare la propria dotazione di servizi e attrezzature.

Dalla presente descrizione risulta come ogni scelta di natura urbanistica sia stata prima attentamente vagliata sotto il profilo della compatibilità ambientale. Le scelte adottate o da adottarsi da parte dei privati rientrano in una rosa di proposte in cui il tema dell'ambiente, nelle molteplici sfaccettature (rumore, compatibilità idrogeologica, conservazione del paesaggio e dei suoi elementi caratterizzanti), ha costituito il tema cardine per la scelta delle soluzioni progettuali e delle opportunità economiche.

RELAZIONE RELATIVA AL SETTORE DEL COMMERCIO (L.R. 28/1999)

1.1 - Definizioni

1. *Superficie di vendita dell'esercizio commerciale, superficie espositiva* ecc. si richiama quanto indicato dall'articolo 4 del decreto legislativo n. 114/1998 nonché quanto indicato all'articolo 5 della D.C.R. n. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 26.03.2006.
2. *Esercizi commerciali per la vendita al dettaglio*: (art. 4 del decreto legislativo n. 114/1998) sono così classificati:
 - a) **esercizi di vicinato** la cui superficie di vendita non è superiore a mq 150;
 - b) **medie strutture di vendita** la cui superficie di vendita è compresa tra mq 151 e mq 1.500;
 - c) **grandi strutture di vendita** la cui superficie di vendita è superiore a mq 1.500;
 - d) **centri commerciali** (di cui all'art. 6 della D.C.R. n. 347-42514 in data 23 dicembre 2003 e s.m.i.).
3. *Offerta commerciale* è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale; al fine 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 del settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

Nelle medie e grandi strutture di vendita, l'offerta commerciale, non si considera mista, 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. 114/1998, ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

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 D.Lgs. 114/1998.

- 4. Tipologie delle strutture distributive** sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale.

Le medie e grandi strutture distributive sono classificate come segue:

a) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

- Offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: - superficie di vendita da mq 151 a mq 250;

M-SAM2: - superficie di vendita da mq 251 a mq 900;

M-SAM3: - superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500.

- Offerta extralimentare:

M-SE1: - superficie di vendita da mq 151 a mq 400;

M-SE2: - superficie di vendita da mq 401 a mq 900;

M-SE3: - superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500.

b) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

- Offerta commerciale mista:

G-SM1: - superficie di vendita da mq 1.501 a mq 4.500;

G-SM2: - superficie di vendita da mq 4.501 a mq 7.500;

G-SM3: - superficie di vendita da mq 7.501 a mq 12.000;

G-SM4: - superficie di vendita oltre mq 12.000.

- Offerta extralimentare:

G-SE1: - superficie di vendita da mq 1.501 a mq 3.500;

G-SE2: - superficie di vendita da mq 3.501 a mq 4.500;

G-SE3: - superficie di vendita da mq 4.501 a mq 6.000;

G-SE4: - superficie di vendita oltre mq 6.000.

c) CENTRI COMMERCIALI:

- medie strutture di vendita:

M-CC: - superficie di vendita da mq 151 a mq 1.500;

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

G-CC1: - superficie di vendita fino a mq 6.000;

G-CC2: - superficie di vendita da mq 6.001 a mq 12.000;

G-CC3: - superficie di vendita da mq 12.001 a mq 18.000;

G-CC3: - superficie di vendita oltre mq 18.000.

1.2 - Aree di programmazione commerciale

- a) Area di programmazione commerciale metropolitana: è l'ambito territoriale delimitato dal centro metropolitano (comune attrattore);
- b) Area di programmazione commerciale: sono gli ambiti territoriali delimitati dal comune attrattore e dai comuni con esso confinanti e, in qualche caso, da altri comuni circostanti;
- c) Sistemi distributivi di rilevanza comunale: sono gli ambiti territoriali che comprendono il complesso dell'offerta commerciale in ciascuno dei comuni che non appartengono alle aree di programmazione commerciale.

1.3 - Classificazione dei Comuni

- a) Comuni della rete primaria, sono i comuni nei quali si rilevano, contemporaneamente, una notevole completezza merceologica dell'offerta e le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive, in funzione dell'adeguamento dell'offerta alle preferenze dei consumatori. Sono classificati come segue:
 - centro metropolitano;

- - poli della rete primaria;
 - subpoli della rete primaria.
- b) Comuni della rete secondaria, sono i comuni che pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamenti residenziali. Sono classificati come segue:
- comuni turistici, non compresi tra quelli della rete primaria;
 - comuni intermedi, altri comuni con popolazione a partire da 3.000 abitanti non compresi negli elenchi precedenti;
 - comuni minori (o deboli), altri comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti.

1.4 - Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Ai sensi dell'articolo 12 della D.C.R. n. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

- a) Addensamenti commerciali, costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.
- **A.1 Addensamenti storici rilevanti.** Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti

all'articolo 24 della l.r. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni.

- **A.2 Addensamenti storici secondari.** Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1. Essi sono ambiti commerciali di antica formazione posti all'interno del tessuto residenziale, caratterizzati da un'elevata densità commerciale e di servizi.
- **A.3 Addensamenti commerciali urbani forti.** Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1 e A.2. Gli addensamenti commerciali urbani forti sono ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei poli, dei subpoli e dei comuni intermedi e turistici e caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno.
- **A.4 Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli).** Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno requisiti per essere classificati A.1, A.2 e A.3. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro metropolitano, dei comuni polo e subpolo della rete primaria, dei comuni intermedi, turistici e minori, lambiti o percorsi da assi viari di livello urbano-locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.
- **A.5 Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali).** Si riconoscono in ambiti extraurbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1, A.2, A.3 e A.4. Gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione

delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare.

b) Localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane od extraurbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito alla lettera a)

- **L.1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate.** Si riconoscono solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4, A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

- **L.2. Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate.** Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Ai sensi dell'art. 14 comma 3 della D.C.R. n. 59-10831/2006 le Localizzazioni Commerciali Urbane non addensate sono riconosciute anche in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologico e di trasferimento di esercizi commerciali. Dovranno

essere rispettati i parametri e le deroghe regionali, di cui all'art. 14 comma 4 D.C.R. n. 59-10831/2006.

ART. 2 PROGRAMMAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO RETE DISTRIBUTIVA DEL COMUNE.

Il Comune di Piscina, come previsto dagli articoli 9, 10 e 11 della Delibera del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 in data 23 dicembre 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 in data 24 marzo 2006 appartiene alla rete secondaria con la classificazione di comune intermedio nell'ambito dell'area di programmazione commerciale in cui il comune attrattore è Pinerolo.

Il Piano Regolatore Generale Comunale:

- ammette, quali attività connesse alla residenza, nelle aree destinate esclusivamente alla residenza [A(ZCS), B(ZCUAF), B(ZCUR), e C(RE.....)] le attività commercio al dettaglio e le attività commerciali all'ingrosso (limitatamente alle zone ricadenti in ambiti di insediamento commerciale (A1) **ed (L1)**);
- individua un'area commerciale con la dicitura D(Comm) quale esercizio commerciale con offerta mista e media struttura di vendita;
- conferma le aree indicate con la dicitura D(ZAE.....) a destinazione produttiva, artigianale, commercio al dettaglio e commerciale (limitatamente alle zone ricadenti in ambiti di insediamento commerciale (L1));
- individua nuove aree indicate con la dicitura D(ZAN.....) a destinazione produttiva, artigianale, commercio al dettaglio e commerciale (limitatamente alle zone ricadenti in ambiti di insediamento commerciale (L1)).

L'analisi dei dati relativi agli esercizi commerciali e la lettura delle previsioni e prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale permette l'individuazione delle sottoelencate Zone di Insediamento

Commerciale, in base ai criteri indicati agli articoli 13 e 14 della Deliberazione Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.:

- **ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1:** è l'ambito commerciale di antica formazione che gravita principalmente entro il centro abitato sviluppatosi a servizio dell'insediamento residenziale più antico. E' identificato all'interno delle aree di P.R.G.C. definite con l'indicazione A(ZCS) e B(ZCUAF) centri residenziali di antica formazione e B(ZCUR) limitatamente ad alcune aree limitrofe alla Zona Centro Urbano di Antica Formazione.

- **LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA L.1:**

E' l'area ubicata nel tessuto residenziale, preferibilmente lambita o percorsa da assi viari di livello urbano. E' candidata ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti e al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

E' identificata all'interno delle aree di P.R.G.C. definite con l'indicazione **B(ZCUR)parte**, ~~D(ZAN1)~~, D(ZAN3), D(ZAE1)**parte** e D(ZAE4), aree normative a destinazione artigianale – commerciale, poste a Sud del concentrico.

E' individuabile attraverso i seguenti criteri e parametri orientativi:

Localizzazione commerciale urbana non addensata	Parametro	Comune intermedio
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	<i>Y.1</i>	<i>mt 500</i>
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1	<i>X.1</i>	<i>1000 residenti</i>
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1	<i>J.1</i>	<i>mt 500</i>
Dimensione massima della Localizzazione	<i>M.1</i>	<i>Mq. 20.000</i>

ART. 3 PROGRAMMAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO RETE DISTRIBUTIVA DEL COMUNE.

L'insediamento di nuove attività commerciali sul territorio comunale, come individuate e classificate dalla Deliberazione Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29-10-1999 così come modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 347-42514 del 23-12-2003 e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006 è subordinato alla verifica di compatibilità territoriale di cui all'art. 17 della medesima D.C.R.

~~Di seguito viene riportata la tabella che, per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale individuate sul territorio comunale, individua la compatibilità tipologico funzionale.~~

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1	L.1
VICINATO	fino a 150 fino a 250	SI	SI
M-SAM1	151-250 251-400	SI	SI
M-SAM2	151-250 251-400	SI	SI
M-SAM3	901-1500 901-1800	NO	SI
M-SE1	151-400 251-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500 901-1800	NO	SI
M-CC	151-1500 251-2500	SI	SI
G-SM1	1501-4500 2501-4500	NO	SI (4)
G-SM2	4.501-7.500	NO	NO
G-SM3	7.501-12.000	NO	NO
G-SM4	> 12.000	NO	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	NO	NO
G-SE2	3.501-4.500	NO	NO
G-SE3	4.501-6.000	NO	NO
G-SE4	> 6.000	NO	NO
G-CC1	fino a 6.000	NO	SI (2)
G-CC2	6.001-12.000	NO	NO
G-CC3	12.001-18.000	NO	NO
G-CC4	> 18.000	NO	NO

~~A.1: Addensamenti storici rilevanti~~ ~~L.1: Localizzazioni commerciali urbane non addensate~~

Note:

~~(2) Solo fino a mq. 3.000~~ ~~(4) Solo fino a mq. 1.800~~

**ART. 4 INTERVENTI PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI
ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI E PER IL
RECUPERO DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE..**

Il Comune anche su proposta di soggetti privati e/o con il loro concorso, nel rispetto dei principi del decreto legislativo n. 114/1998 e dei contenuti di cui all'articolo 18 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalle Delibere del Consiglio Regionale n. 347-42514 del 23 dicembre 2003 e n. 59-10831 del 24 marzo 2006, promuove ed adotta specifici progetti di qualificazione urbana (P.Q.U.).

I P.Q.U. hanno lo scopo 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.

I P.Q.U. possono essere promossi su porzioni di tutto il territorio comunale, interessate dalla presenza di insediamenti commerciali, secondo gli indirizzi espressi dal Piano Regolatore Generale Comunale.

I progetti di qualificazione urbana possono prevedere interventi a carattere strutturale, che a titolo esemplificativo sono i seguenti:

- a) creazione di parcheggi pubblici o privati pluripiano o interrati;
- b) rifacimento di illuminazione pubblica;
- c) ripavimentazione di vie e piazze;
- d) pedonalizzazione e modernizzazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
- e) ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- f) realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- g) realizzazione di arredi urbani, tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
- h) recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;

- i) recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- l) recupero di piazze e spazi pubblici da destinare ad aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, alle attività commerciali nel rispetto dell'articolo 17, o a luoghi di esposizioni, mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
- m) creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto dell'articolo 17;
- n) creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
- o) ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana.

Il Comune con apposito atto deliberativo approva i suddetti progetti congiuntamente ad un programma di attuazione che deve contenere, tra l'altro, anche i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici o privati attori del progetto ed il dettagliato piano finanziario.

I progetti di qualificazione urbana possono usufruire di finanziamenti a valere su fondi pubblici all'uopo destinati; è data priorità ai progetti che prevedano valide alternative alle gravitazioni extraurbane. La Giunta regionale, a tal fine, nel rispetto dello specifico articolo di legge regionale sul commercio, adotta i criteri per il riparto dei finanziamenti e le altre priorità per il raggiungimento degli obbiettivi del decreto legislativo n. 114/1998 e della presente normativa.

La realizzazione degli interventi previsti può essere attuata con l'impiego di risorse finanziarie pubbliche e private, anche attraverso società a capitale misto da costituire a tale scopo.

**ART. 5 STANDARD E FABBISOGNO DI PARCHEGGI E ALTRE
AREE PER LA SOSTA.**

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard 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 di cui alla seguente tabella:

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	$N=60+0,10(S-900)$
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-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
M-CC	151 – 1500 251 - 2500	$NCC=N+N'$ ^(***)
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	

NOTE:

^(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 articolo 25 D.C.R. 563-13414/1999 come modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003

^(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le strutture con meno di 2.500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq a 2500 mq

^(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
N' è uguale a $0,12 \times S^I$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

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.

ART. 6 VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITÀ.

Le attività commerciali producono traffico la cui regolamentazione è essenziale per garantire la concorrenza e la produttività del sistema, per la salvaguardia dei centri urbani e per la sicurezza dei cittadini.

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq 1000 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.

I progetti e le domande di autorizzazione di cui al comma 3 bis devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere considerati:

- a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
- b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo, convenzionalmente, un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti a parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25 dell'Allegato "A"

della D.C.R. n. 59-10831/2006 ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1,2 \times C$
Più di 1.000 posti auto	$F = 0,200 + 0,65 (C - 1.000)$

- c) il traffico ordinario, assumendo il maggior valore su base oraria stimato tra le ore 17 e le ore 19 del venerdì e del sabato sia il maggior valore rilevato nell'arco di 4 settimane continuative, con esclusione dei mesi di agosto e dicembre;
- d) l'organizzazione e la portata degli accessi.

La verifica dell'impatto sulla viabilità, soprattutto nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni per grandi strutture di vendita, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, ma deve contribuire a renderla possibile. Devono quindi, essere dimostrate:

- a) la qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code di accumulo;
- b) le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il controllo e la correzione delle esternalità negative, ovvero la correzione dei costi sociali del nuovo insediamento, quali la gestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree rurali.

Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la pubblica amministrazione sono oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

Lo studio di impatto ambientale deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.

ART. 7 ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO SULLE AREE PRIVATE IN SEDE FISSA.

La trasformazione del sistema distributivo e l'equilibrato sviluppo delle tipologie di strutture distributive, si realizzano attraverso il continuo adattamento degli esercizi commerciali e della loro organizzazione spaziale alle mutevoli preferenze del consumatore. Tale adattamento si concretizza in nuove aperture di esercizi commerciali, trasferimenti della loro ubicazione, variazioni della superficie destinata alla vendita e modificazioni o aggiunte dei settori merceologici.

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite nella normativa regionale.

Le nuove aperture di esercizi commerciali sono consentite nel rispetto del Decreto Legislativo n. 114/1998 e della Legge regionale n. 28/1999 e sono soggette:

- a) ad autorizzazione, nel caso di medie o grandi strutture di vendita, che è concessa nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 26, 27 e 31 di cui alla Deliberazione Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 così come modificata dalle Delibere Consiglio Regionale n. 347-42514/2003 e n. 59-10831/2006;
- 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, e fatte salve le prescrizioni particolari di cui all'articolo 20 e di quelle previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti integrati di rivitalizzazione di cui agli articoli 18 e 19.

Per quanto non indicato nella presente relazione, si deve applicare la normativa di cui al D.Lgs. 114 del 31/03/1998, di cui alla L.R. n. 28 del 12/11/1999 e di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831/2006.