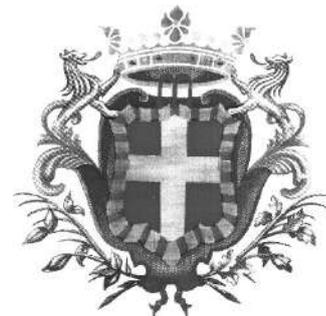


# COMUNE DI MONCALIERI

Settore Gestione e Sviluppo del Territorio  
Servizio Urbanistica



VARIANTE PARZIALE N.77 – EX ART.17 COMMA 5. L.r.56/77  
AL VIGENTE PIANO REGOLATORE APPROVATO CON D.G.R.  
N.33-204 DEL 12.06.00

ADEGUAMENTO DEL VIGENTE P.R.G.C. ALLA NORMATIVA  
COMMERCIALE

Progetto Preliminare adottato con D.C.C.  
Progetto Definitivo approvato con D.C.C.

## PROGETTO

Arch. Raffaella Gambino  
Via Borgofranco 25/15, Torino

## RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente del Settore Gestione e Sviluppo del  
Territorio - Arch. Nicola PALLA

## A1- Relazione illustrativa

marzo 2018

**REL.ILL.**

## INDICE

0.PREMESSA.....	2
1 MOTIVAZIONI E CONTENUTI.....	3
1.1 Adegumento alla normativa commerciale .....	3
1.2 Assetto della rete commerciale .....	4
1.2.1 <i>Quadro dell'assetto commerciale</i> .....	4
1.2.2 <i>Addensamenti e localizzazioni : stato di fatto e modifiche operate dai Criteri</i> .....	6
1.3 Elaborati della variante .....	22
2. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE .....	23
2.1 Verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.5 L.R.56/77 .....	23
2.2 Verifiche di congruità rispetto all'art.12 c.5bis) L.R.56/77.....	23
2.3 Coerenza con la pianificazione e legislazione sovraordinata .....	24
3 TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE RELATIVE ALL'APPLICAZIONE DEL DLGS 152/2006 .....	24
3.1 Verifica di assoggettabilità alla VAS .....	24
3.2. Compatibilità della variante con l'art. 20 della l.r. 14.12.1998 n. 40 .....	25
3.3. Verifica di compatibilità acustica .....	25
3.4 Compatibilità della variante con le disposizioni concernenti le industrie a rischio di incidente rilevante .....	25
4. SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E SOVRAORDINATA: COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE.....	26
4.1. Situazione urbanistica comunale .....	26
4.2. Pianificazione sovraordinata - verifiche di compatibilità' .....	28
4.2.1 <i>PTR- Piano territoriale regionale</i> .....	28
4.2.2 <i>PPR - Piano paesistico regionale</i> .....	31
4.2.3 <i>PTCP - Piano Territoriale Provinciale di Torino/2</i> .....	35
5. LE MODIFICHE DELLA VARIANTE .....	38
5.1 Modifiche cartografiche.....	38
5.2 modifiche normative.....	41
6. BILANCIO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA E DEI SERVIZI .....	46
6.1 Capacità insediativa.....	46
6.2 Servizi art.21 e art.22 LR56/77 .....	46

## ALLEGATI

Pareri della Provincia di Torino settore urbanistica per Progetti unitari di coordinamento "A5" di cui alla D.D. 65-36713 del 19/6/2008 ed al protocollo 886719/09

## 0.PREMESSA

Il comune di Moncalieri è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, successivamente modificato con oltre 65 varianti.

Il PRG è adeguato alla L.R.28/99 relativa alla disciplina commerciale dal 2004, ma richiede un aggiornamento in ragione delle modificazioni normative settoriali intercorse.

In relazione all'iter della Variante strutturale di PRGC n.70, al momento in corso, si è reso infatti necessario l'adeguamento ai più recenti '*Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale*' approvati dal comune nel 2012 sulla base della disciplina regionale vigente.

Il comune ha quindi intrapreso la procedura della Variante urbanistica sottesa all'adeguamento del vigente PRGC ai citati Criteri, come variante di tipo *parziale* ex art. 17 comma 5 della L.R. N. 56/77 e s.m.i., da formare ed approvare con la procedura di cui all'art. 17 stesso, che sarà sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

## 1 MOTIVAZIONI E CONTENUTI

### 1.1 Adeguamento alla normativa commerciale

IL PRG vigente è adeguato ai 'Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' redatti ai sensi della D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, i quali sono rimasti in vigore fino al 2012, anno in cui il comune ha aggiornato la propria normativa commerciale in base alla più recente DCR n.191-43016 del 25.09.2012.

L'adeguamento urbanistico citato, attualmente vigente, è avvenuto con la Variante urbanistica n. 3 ex art. 17 comma 7 della L.U.R approvata con D.C.C. n. 66 del 29.06.2004. Esso risponde già in modo organico e coerente ai disposti della normativa commerciale, tenendo presente che le recenti modifiche del settore non ne hanno stravolto i presupposti di fondo e la logica normativa.

I nuovi 'Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale', attualmente in vigore, sono stati adottati in prima battuta con la D.C.C n.47 del 20/4/2012, allineata alla DCR n.59-10831 del 2006, ed in seguito sono stati adeguati alla citata DCR n.191-43016 nel frattempo emanata dalla Regione (25/9/2012). Con tale procedimento sono stati recepiti i disposti del nuovo quadro normativo nazionale (L.214/2011, L. 27/2012), le indicazioni regionali e quelle delle associazioni di categoria arrivando a ridefinire con i nuovi criteri, sia l'apparato normativo per le aree di insediamento commerciale che l'estensione territoriale delle stesse.

I citati Criteri sono quindi operanti a prescindere dall'adeguamento del PRG.

In particolare si sottolineano le modifiche principali introdotte a livello territoriale che riguardano:

- l'ampliamento dell'addensamento A1 detto 'Centrale',
- l'eliminazione dell'addensamento A4 'Tagliaferro',
- la modifica da A4 ad A3 degli addensamenti 'Pastrengo' e 'Genova'
- la conferma, seppure con alcune modifiche sia in riduzione che in ampliamento, degli addensamenti A3 detti, 'Roma' e 'Sestriere',
- la conferma dell'addensamento, A5 'Sanda Vadò' di c.so Savona
- la trasformazione da L3 a L2 della localizzazione 'Sanda Vadò',

Resta invece confermato l'addensamento A4 'Santa Maria'.

A livello normativo le modifiche più rilevanti riguardano:

- la modifica delle tabelle di compatibilità per gli addensamenti A1 e A3,
- la possibilità di riconoscere nuove localizzazioni L1 in sede di istanza di autorizzazione amministrativa.

L'obbligo di adeguamento del PRG era vigente fin dal 2012, tuttavia solo ora in sede di iter della Variante strutturale di PRG n.70 è diventata improrogabile la necessità di attivare la procedura dovendo rispondere alle richieste espresse in sede di 1° Conferenza di pianificazione della Variante Strutturale (Proposta tecnica Progetto Preliminare), sia dalla Regione Piemonte che dalla Città Metropolitana.

Si tratta quindi di un adeguamento formale ad uno strumento, la regolamentazione commerciale, di fatto pienamente operativa dal 2012.

La presente Variante prevede quindi, come uniche modifiche parziali nel quadro consolidato e inalterato del PRG vigente:

- la revisione della normativa legata alla disciplina del commercio contenuta all'art 26 delle NTA ed alcuni modestissimi perfezionamenti (art 2 e art 7 delle NTA) di raccordo in sintonia con i Criteri. Tale revisione avviene in ordine ad una maggiore semplificazione che lasci alla normativa commerciale tutte le prerogative ad essa proprie, evitando di creare doppioni nelle NTA di PRG, e soprattutto svincolando ove possibile la normativa di PRG da quella commerciale per limitare sul lungo periodo continue ed onerose varianti dello strumento urbanistico;
- la modifica indispensabile degli elaborati della serie 'E' del PRG titolati 'Riconoscimento addensamenti e localizzazioni' – n° 2 tavole dalla E1, E23 alla scala 1:5000, come previsto dalla LUR.

## 1.2 Assetto della rete commerciale

### 1.2.1 Quadro dell'assetto commerciale

I 'Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' (di seguito Criteri) del 2012 ed i relativi studi di approfondimento sono stati redatti dal Settore del Commercio comunale.

Gli indirizzi seguiti dal Comune di Moncalieri con il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale sono volti alla modernizzazione del sistema distributivo, al mantenimento di una presenza diffusa del servizio di prossimità e alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi.

La programmazione commerciale di Moncalieri è stata solo parzialmente modificata rispetto a quanto precedentemente approvato, in funzione di due punti fondamentali:

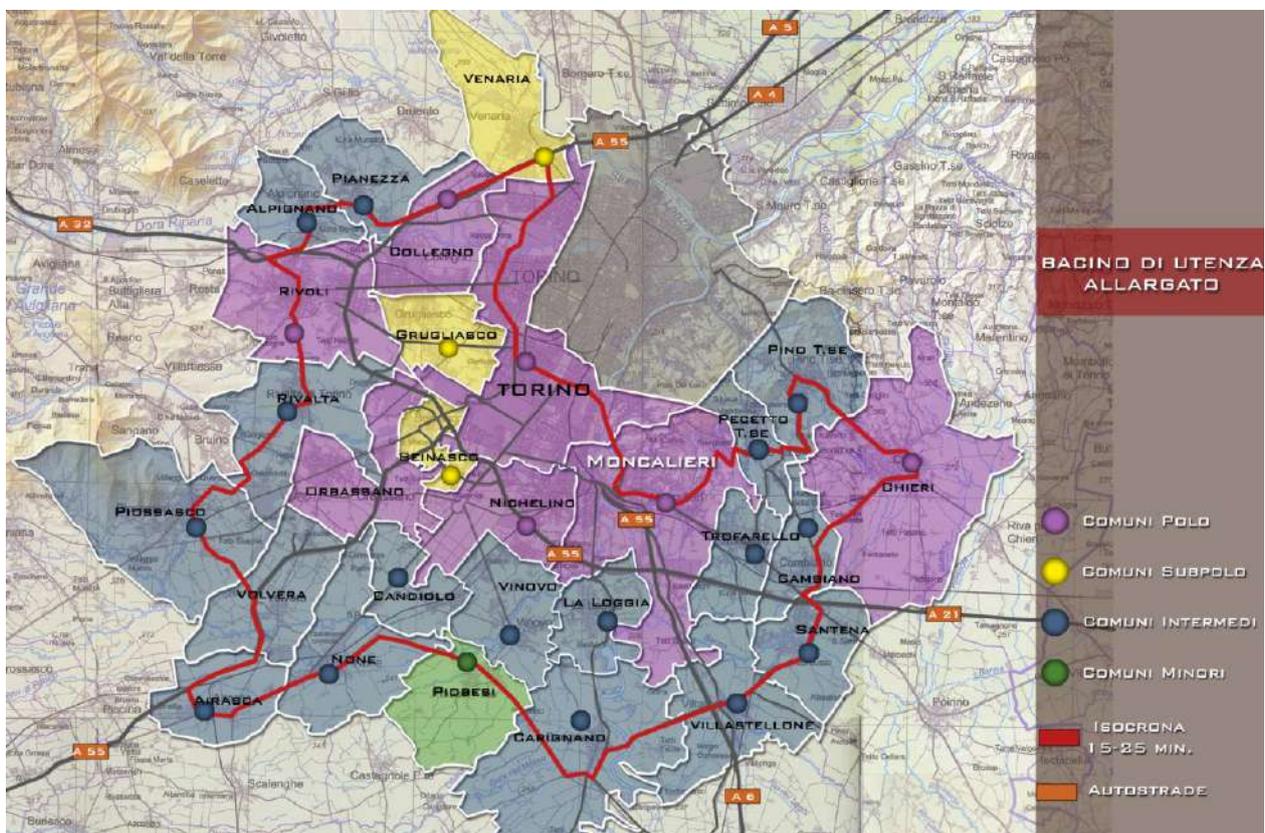
- il recepimento della pianificazione del precedente decennio (a partire dalla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999);
- le trasformazioni del tessuto urbano limitrofo al Centro storico.

Gli approfondimenti condotti in fase redazionale dei nuovi Criteri hanno ricostruito un quadro economico del settore commercio dal quale emerge il livello di competitività del comune di Moncalieri rispetto all'Area di programmazione ed ai comuni del bacino di utenza sia allargato che ristretto. Il comune è infatti 'comune polo' dell'Area metropolitana di Torino, e si colloca in una posizione di rilievo rispetto alle realtà minori (comuni "intermedi e minori") ponendosi in competizione con i comuni di pari livello gerarchico .

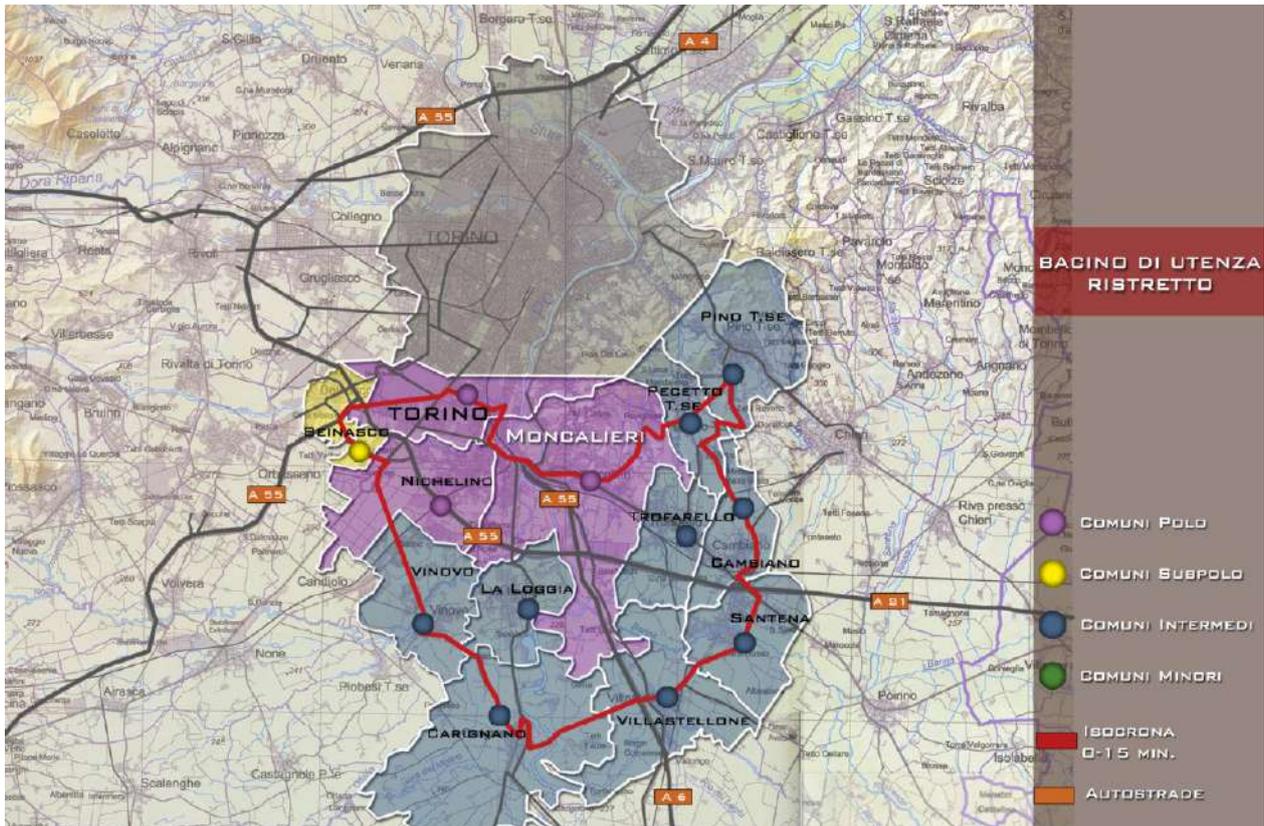
I reali competitori del comune di Moncalieri sono, per entrambi i bacini di utenza, i comuni polo aventi la stessa importanza commerciale, ovvero per il bacino 'ristretto', la cui popolazione è complessivamente pari circa 230.000 residenti sono : Beinasco, Nichelino e Torino, mentre per il bacino 'allargato', la cui popolazione è invece di circa 530.000 residenti, sono: Chieri, Collegno, Orbassano, Rivoli.

	popolazione
Bacino di utenza ristretto	227'927
Bacino di utenza allargato	528'829
Comune di Moncalieri	57'788
TOTALE	814'544

Le immagini che seguono inquadrano territorialmente Moncalieri nei due diversi bacini di utenza.



Estratto relazione Criteri 2012 – il bacino di utenza allargato 'area metropolitana'



Estratto relazione Criteri 2012 – il bacino di utenza ristretto 'area metropolitana'

La classificazione dell'allegato 2 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. di Moncalieri come 'polo della rete primaria' dell'Area di programmazione di Torino, lo delinea come centro attrattore di aree di programmazione commerciale, nel quale si è sviluppata una maggiore concentrazione di servizi commerciali, para-commerciali, artigianali e pubblici.

Le valutazioni operate in sede di studio<sup>1</sup> hanno quindi verificato i trend degli esercizi di vicinato e delle medie/grandi strutture, nonché le modifiche del *peso proporzionale dell'offerta commerciale*<sup>2</sup> nel decennio 2001-2010 in rapporto alle dinamiche demografiche, ma soprattutto in relazione ai comuni dell'ambito di programmazione dell'area metropolitana e dei comuni di pari livello gerarchico:

Dall'analisi operate è emerso che la struttura commerciale del comune, definita dalla precedente fase di programmazione commerciale, è convalidata dal raffronto dei dati del periodo 2001-2010, infatti:

- gli esercizi di vicinato sono in crescita e competitivi rispetto al bacino di utenza;
- la presenza di medie strutture di vendita risulta complessivamente soddisfacente;
- le grandi strutture di vendita hanno avuto un notevole incremento determinando l'aumento della capacità attrattiva del comune su area vasta. La loro forte espansione sta raccogliendo l'evasione commerciale altrimenti generata verso gli altri comuni.

La programmazione commerciale del comune si è quindi posta alcuni obiettivi :

- *consolidare* il settore delle grandi strutture e di *orientare* l'espansione delle medie;
- accelerare la crescita degli esercizi di vicinato, soprattutto negli addensamenti, cercando di aumentarne l'attrattività. In particolare gli addensamenti meritevoli di potenziamento e riqualificazione, anche in considerazione, rispettivamente, della caratteristica di Comune "tipo turistico", inserito nel Circuito della "Residenze Sabaude", o della localizzazione geografica, a confine coi Comuni di Nichelino e Torino, sono l'A1 legato al Centro storico e l'A3 degli assi di via Sestriere e corso Roma, rispetto ai quali potranno essere attivati Programmi di Qualificazione urbana supportati anche da finanziamenti regionali.

<sup>1</sup> Dati derivati da 'Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' –allegato B di cui alla D.C.C.169/2012

<sup>2</sup> Il peso proporzionale viene calcolato rapportando gli esercizi di vicinato dei comuni nei diversi anni considerati (2001, 2004, 2006, 2010) con quelli dell'area di programmazione

In quest'ottica è quindi stata rivista la previgente articolazione di addensamenti e localizzazioni, la cui identificazione consente di tratteggiare l'organizzazione del commercio a più scale territoriali individuando i suoi punti di forza e di debolezza.

Gli ambiti territoriali individuati possono permettere all'amministrazione di mettere a punto le politiche di trasformazione per il miglioramento della produttività del sistema commerciale e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori, sulla base delle seguenti specifiche:

- gli addensamenti commerciali rappresentano a vari livelli *l'aggregazione di esercizi commerciali in rapporto al tessuto urbano e socio economico, configurandosi come porzioni di territorio percepite dal consumatore come un ambiente unitario e fruibile a scala pedonale, dove la vendita di beni di consumo e di servizio, ubicate l'una in prossimità dell'altra, risulta maggiormente integrata rispetto alle altre parti del territorio*.
- le localizzazioni commerciali rappresentano singole *'zone di insediamento commerciale, non addensate urbane o urbano-periferiche, esistenti o potenziali, percorse da assi viari di primo livello, candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana*.

Le norme sul commercio permettono l'insediamento di strutture commerciali che vadano oltre l'esercizio di vicinato (oltre i 250 mq) solo all'interno di localizzazioni e addensamenti, da cui si pone l'esigenza di riconoscerli, consentendo la contemporanea definizione delle condizioni di insediabilità delle attività commerciali. I criteri generali di cui il comune si è dotato definiscono quindi le regole a cui gli operatori economici dovranno riferirsi per verificare la coerenza delle scelte tipologico – localizzative che intendono operare. Lo strumento permette inoltre di definire in ragione degli approfondimenti le aree di carenza commerciale e riduzione della tensione concorrenziale offrendo gli strumenti operativi per il superamento.

L'attuale struttura commerciale di Moncalieri presenta un impianto costruito su gerarchie dettate dalla prevalenza dell'asse storico del centro cittadino. Emerge dalle tavole allegate ai Criteri, gli esercizi commerciali si addensano prevalentemente in via San Martino nel Centro storico, in via Sestriere, corso Roma verso il confine con Torino, in strada Genova verso il confine orientale. L'offerta del comune di Moncalieri si è modificata sensibilmente con la realizzazione delle grandi strutture di vendita, presenti nell'addensamento A5 e nella localizzazione commerciale L2 (ex L3) in località Sanda Vadò.

### **1.2.2. Addensamenti e localizzazioni : stato di fatto e modifiche operate dai Criteri**

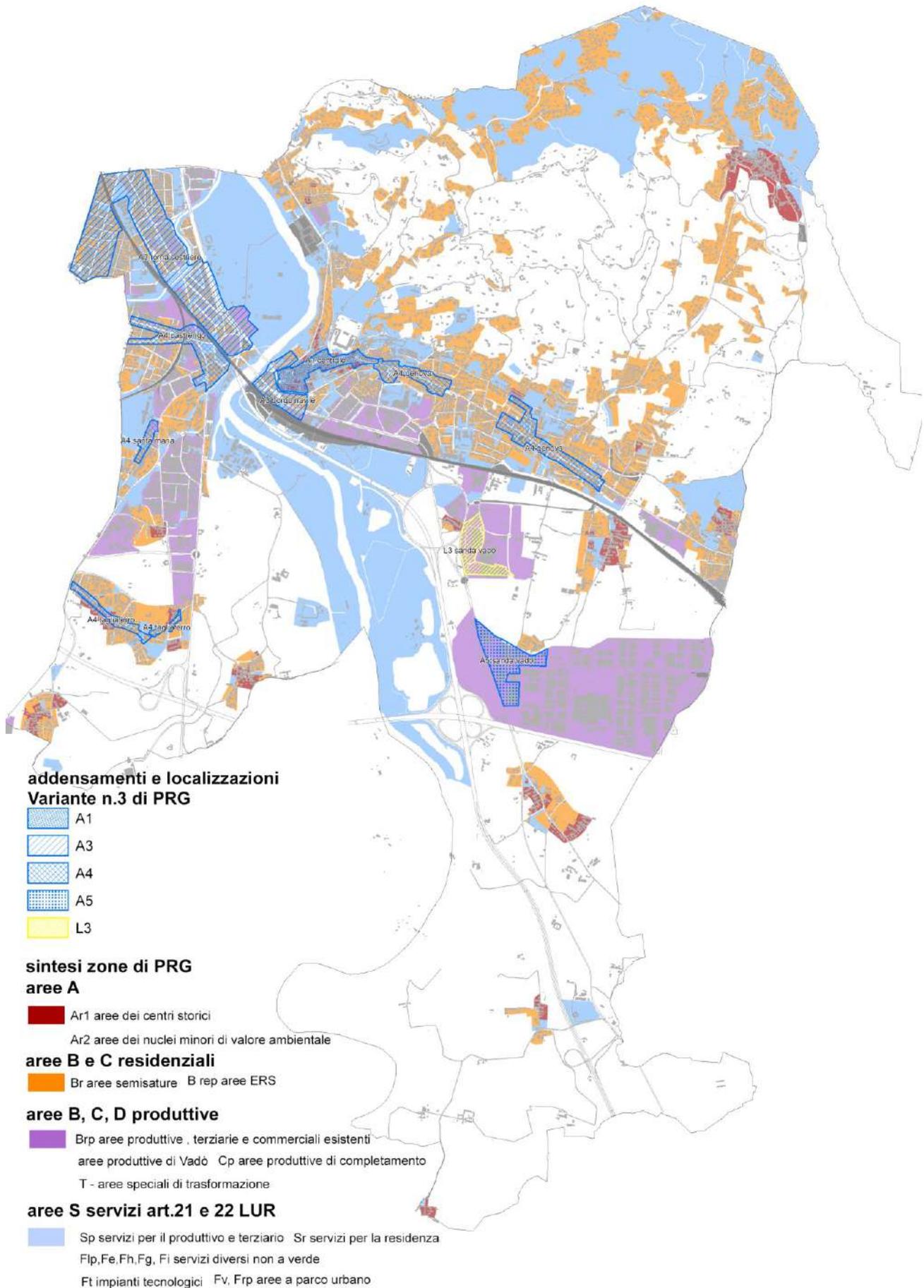
Il comune aveva riconosciuto, nel rispetto della delibera degli Indirizzi e Criteri fissati dalla Regione Piemonte n. 563-13414 del 29.10.1999 (D.C.C. 55 dell'11/06/2001 e D.C.C. 24 del 25/03/2002), i seguenti addensamenti e localizzazioni:

- Addensamento A1: Centro storico;
- Addensamenti A3: Borgo Navile, corso Roma-via Sestriere;
- Addensamenti A4: Borgo Mercato-via Pastrengo, S. Maria, strada Genova-p.zza Failla, strada Genova-Testona, Tagliaferro;
- Addensamento A5: Sanda Vadò;
- Localizzazione L3: Sanda.

Successivamente, con D.C.C. del Commissario Straordinario n. 104 dell'11/11/2009 sono stati confermati, in via transitoria, i criteri commerciali già approvati con D.C.C. 55 integrandoli con i criteri per i due addensamenti commerciali extraurbani A5 di Corso Savona e Sanda Vadò.

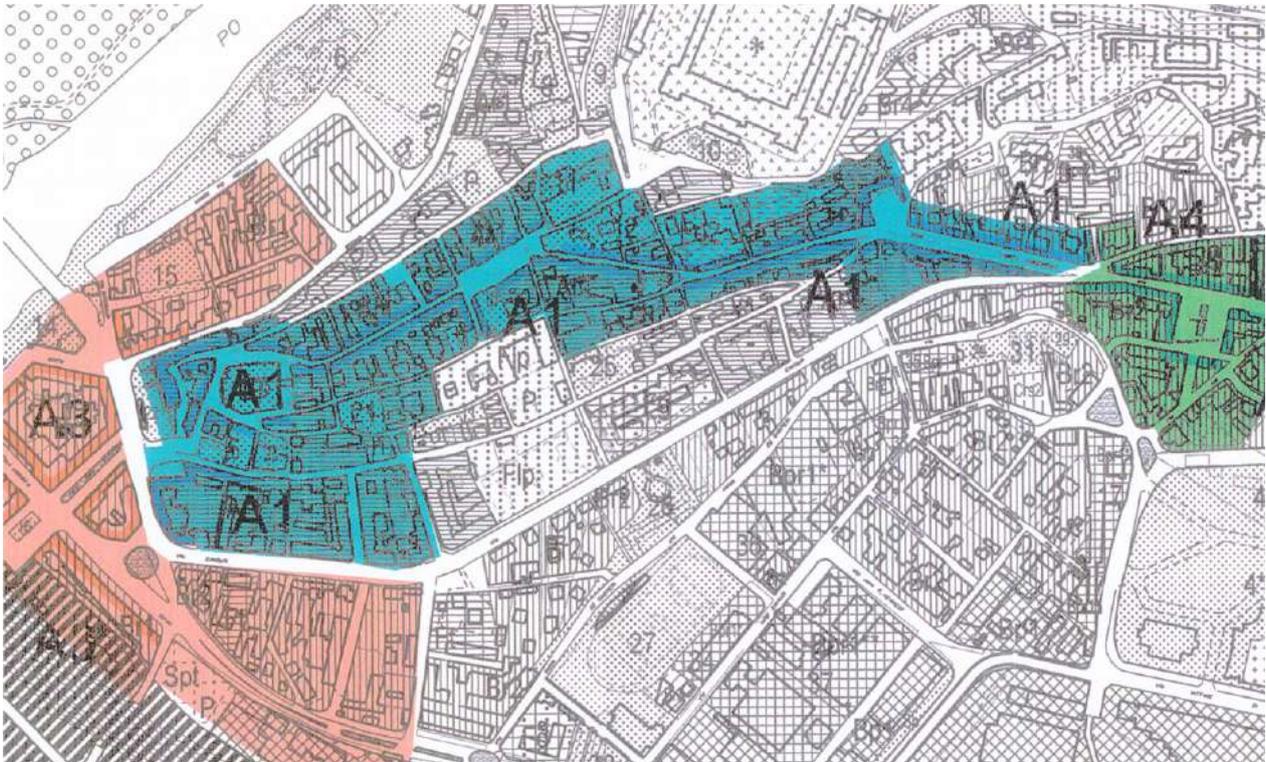
I citati riconoscimenti sono rappresentati nella corografia della pagina seguente.

Alle pagine seguenti viene descritta la situazione delle identificazioni attuali di PRG e dei Criteri/2012 per singolo addensamento e localizzazione.



Identificazione addensamenti e localizzazioni relative alla Variante n.3 del vigente PRG

Addensamento A1: denominato inizialmente Centro storico è rappresentato dalla porzione di territorio incluso nel perimetro appartenente alla zona centrale. Le strade interessate sono: via S. Martino, via Santa Croce, via Alfieri, piazza Caduti per la Libertà, piazza Vittorio Emanuele II.

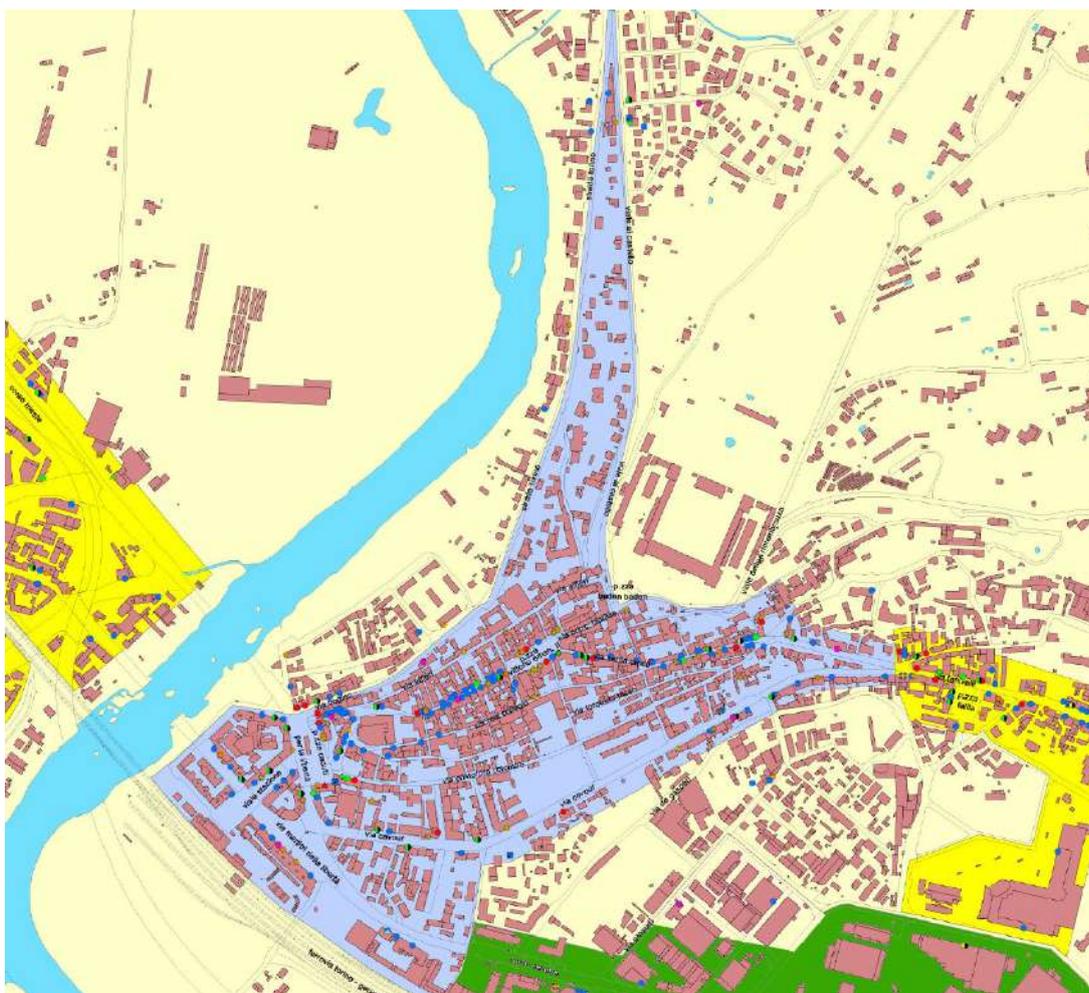


*perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (tav E1-1:5000) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414/99.*

In rapporto alla perimetrazione rappresentata nell'immagine che precede, la situazione proposta dalla nuova perimetrazione dell'addensamento A1, rinominato come 'centrale' è diversa rispetto ad altri comuni, ove il riconoscimento dell'addensamento A1 coincide con il centro storico, come avviene nell'attuale perimetrazione (vedi immagine precedente); la nuova perimetrazione non viene fatta più coincidere con il limite urbanistico del centro storico, ma abbraccia anche l'area, racchiusa tra la ferrovia e il Po, denominata Borgo Navile (ex A3). Il nuovo confine dell'addensamento deriva da un approfondimento conoscitivo del territorio e della rete commerciale, che ha permesso di considerare completa l'offerta commerciale inserendo anche gli esercizi di Borgo Navile (dall'omonima antica frazione che si estende ad Ovest del Centro storico lungo il fiume Po e a Sud fino alla ferrovia) e soprattutto l'area mercatale del Centro storico. Inoltre è stato ritenuto opportuno allargare l'A1 fino alle porte della città (Viale Porta Piacentina, Viale del Castello e Viale Stazione) al fine di completare l'offerta commerciale anche da un punto di vista turistico. Tale opzione è stata valutata per permettere un ottimale governo dello sviluppo economico e territoriale del settore commerciale e turistico nel suo insieme, potendo in questo modo applicare orari "turistici" nel centro storico, privilegiandone la qualificazione e permettendo il rafforzamento dei centri commerciali naturali.

In quest'ottica l'A1 comprende anche aree ed ambiti attualmente quasi sprovvisti di attività ed esercizi commerciali o paracommerciali (tipicamente l'area di Viale del Castello e, con alcune discontinuità, l'area lungo Strada Torino), che tuttavia risultano omogenee dal punto di vista della riconoscibilità territoriale e comunale, che costituiscono punti di accesso privilegiati al centro storico, caratterizzate da una percezione unica ed unitaria sia funzionale che percettiva e paesistica del centro antico, sede di monumenti ed attività di promozione turistica e quindi di riqualificazione e potenziamento turistico e commerciale.

Quindi l'addensamento A1 assume dimensioni considerevoli comprendendo all'interno del suo perimetro tratti di importanti assi viari: via San Martino, via Vittorio Alfieri, via Real Collegio, piazza Vittorio Emanuele, via Santa Croce, piazza Caduti della Libertà, via Cavour, viale Stazione, via Martiri della Libertà, viale del Castello.



*perimetrazione dell'addensamento, così come allegata ai criteri di cui alla D.C.C.169/2012. L'immagine permette anche di percepire la distribuzione dei singoli esercizi commerciali individuati puntualmente*

L'addensamento A1 presenta un'offerta elevata di esercizi specializzati (vedi tabelle di sintesi a fine capitolo). E' presente, infatti, un numero cospicuo di attività di vicinato non alimentare (circa 157) con circa 10.000 mq di superficie di vendita e quattro medie strutture per un totale di circa 1.800 mq di vendita. La struttura commerciale è adeguata, ed è caratterizzata prevalentemente da esercizi commerciali di vicinato non alimentari specializzati e di notevole qualità.

Addensamenti commerciali urbani forti A3: L'Amministrazione comunale riconosce tre addensamenti A3 sul territorio di Moncalieri, cioè: Roma-Sestriere, Genova, Pastrengo.

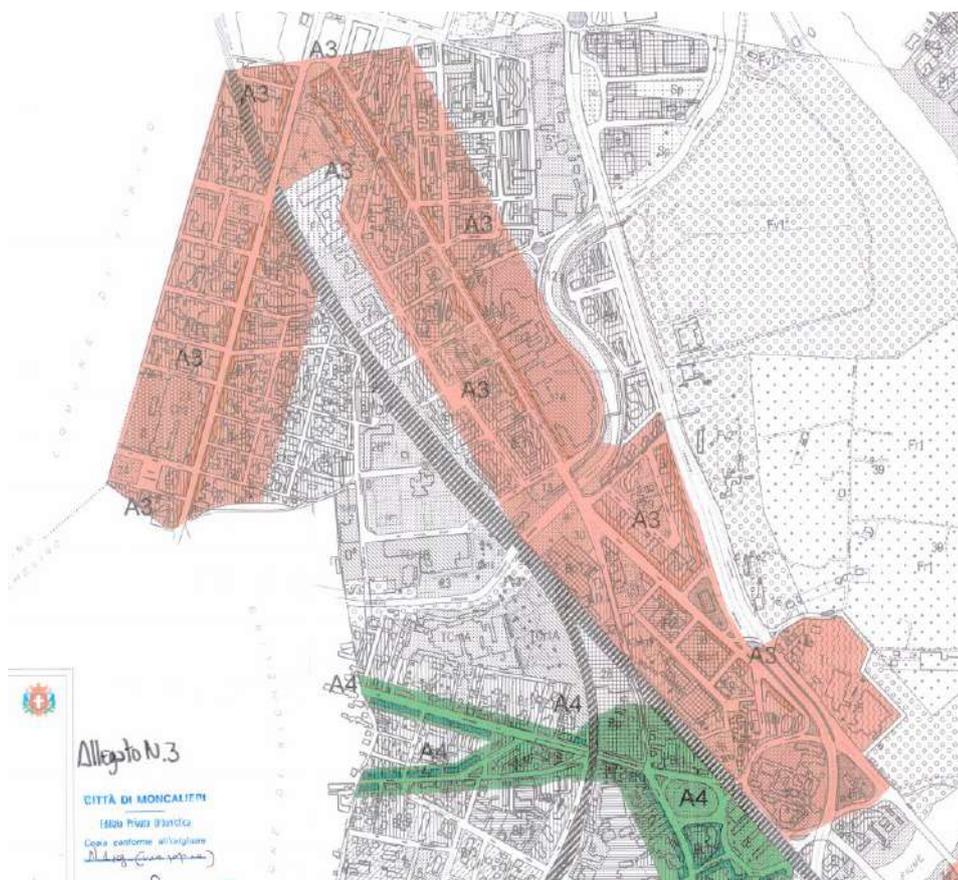
Per tutti gli addensamenti urbani forti A.3 riconosciuti, l'Amministrazione ha ritenuto con i nuovi 'Criteri' di non prevedere un'estensione territoriale massima fino a mt. 300 oltre l'ultimo esercizio insediato (parametro E.3 del prospetto 1 dell'art. 13 della DCR 59-10831/06), per favorire una concentrazione delle attività commerciali lungo gli assi stradali principali (Via Genova, Via Roma - Sestriere, Via Pastrengo) e di evitare quindi un'eccessiva "dispersione".

#### **A3 Roma –Sestriere**

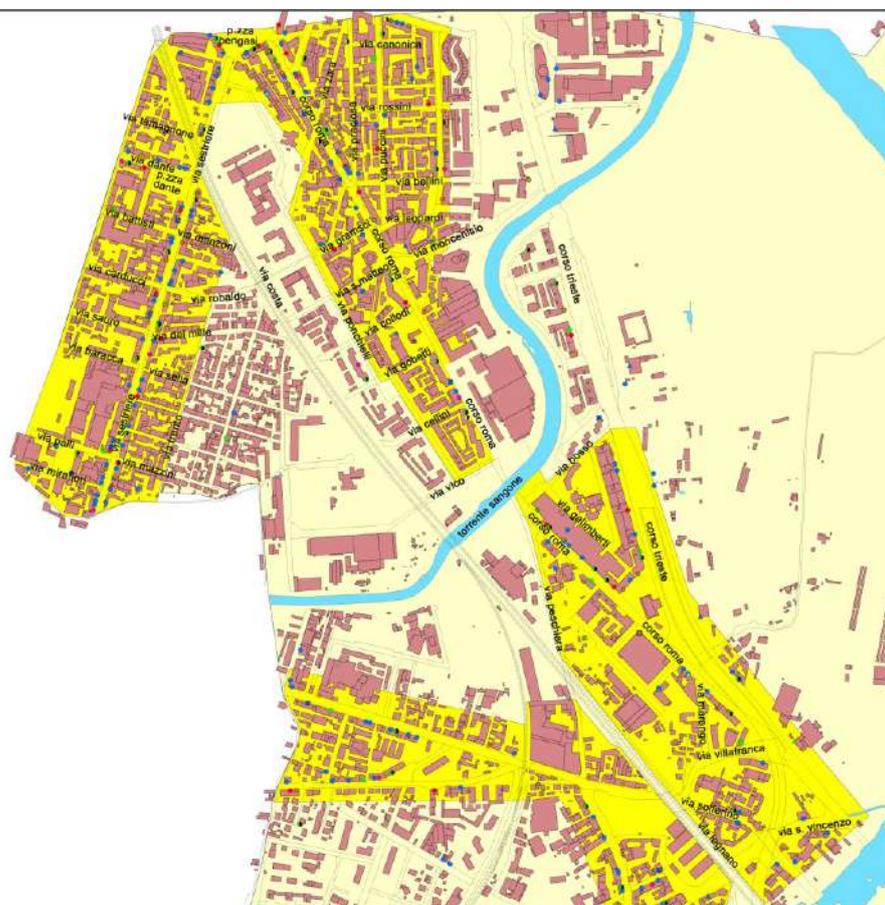
La situazione risulta quindi cambiata rispetto a quella della Variante 3 che vedeva l'addensamento Roma –Sestriere ampio ed unico, mentre i nuovi Criteri separano le due parti di via Roma e di via Sestriere.

Il territorio interessato ad Ovest del Centro storico di Moncalieri, lungo la ferrovia fino al confine comunale con Torino (piazza Bengasi). Questo addensamento presenta una rete commerciale molto sviluppata, visibile soprattutto su corso Roma e via Sestriere i due più importanti assi viari di collegamento tra il centro cittadino e la zona occidentale. L'addensamento vede la presenza di due forti realtà mercatali (in piazza Brennero e in piazza Vico) che accrescono l'attrattività commerciale dell'addensamento.

Dall'analisi, emerge che esso oltre a rappresentare un polo commerciale di rilievo, offre una grande dinamicità dovuta alla eterogenea presenza dei attività commerciali e alla presenza dei due mercati.



perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (tav E1-1:5000) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414/99.



perimetrazione dell'addensamento, così come allegata ai criteri di cui alla D.C.C.169/2012

Questa parte di territorio è commercialmente *continua* nei fronti e *omogenea* nelle funzioni presenti lungo gli assi. Il numero totale di esercizi dell'addensamento è infatti alto, sono presenti 227 esercizi di vicinato tra alimentari, extralimentari e misti, con una superficie totale di circa 15.000 mq; 13 medie o grandi strutture di vendita con una superficie di circa 18.700 mq.

### A3 Genova

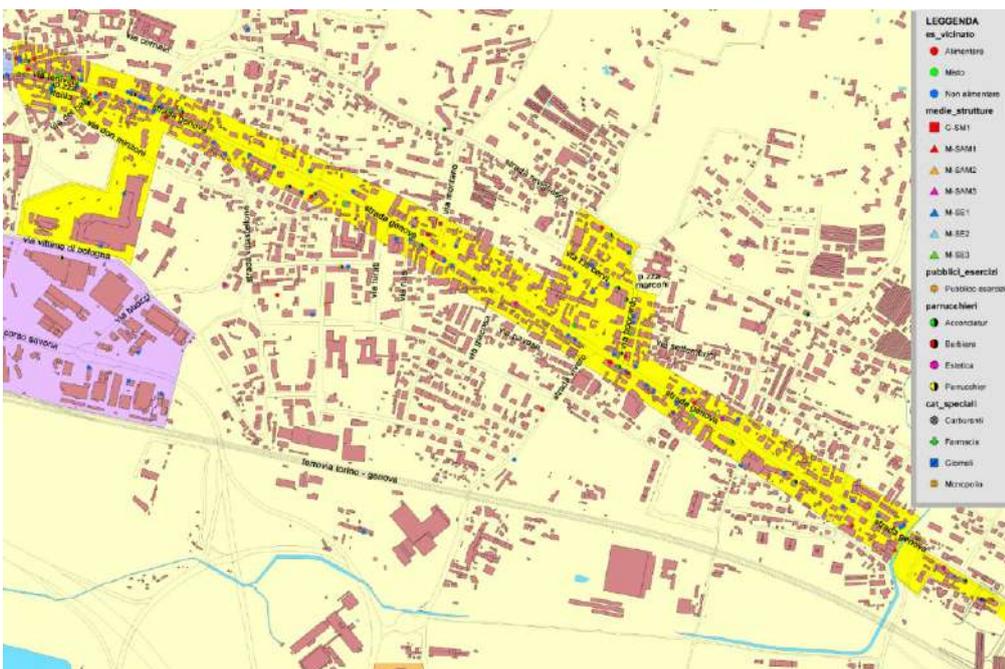
L'addensamento deriva dai precedenti due addensamenti A4 di Genova-piazza Failla e Genova –Testona, che racchiudevano prevalentemente gli esercizi commerciali presenti su un tratto di *strada Genova*, e la maggior parte degli esercizi commerciali di Testona, frazione di Moncalieri. Gli assi interessati sono: *strada Genova*, *via Boccardo*, *strada Revigliasco*.

Ai sensi della D.C.R. 59-10831/2006 l'addensamento viene trasformato in A3 (addensamento commerciale urbano forte) ampliandolo notevolmente lungo strada Genova e includendo anche l'altro addensamento A4 strada Genova - Testona.

La continuità commerciale è presente sul fronte strada in quasi tutta la sua lunghezza, a volte con fronti poco omogenei e frastagliati; costituendo un asse di notevole importanza per il collegamento Moncalieri – Trofarello, vista anche la presenza di due mercati (Borgo Aje e di Testona) che costituiscono un elemento di grande dinamicità per l'addensamento. Sono presenti 137 esercizi di vicinato con superficie complessiva di circa 8.200 mq, 7 medie strutture ed 1 grande struttura per un totale anch'esse di circa 9.000 mq di vendita.



perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (tav E1-1:5000) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414/99.



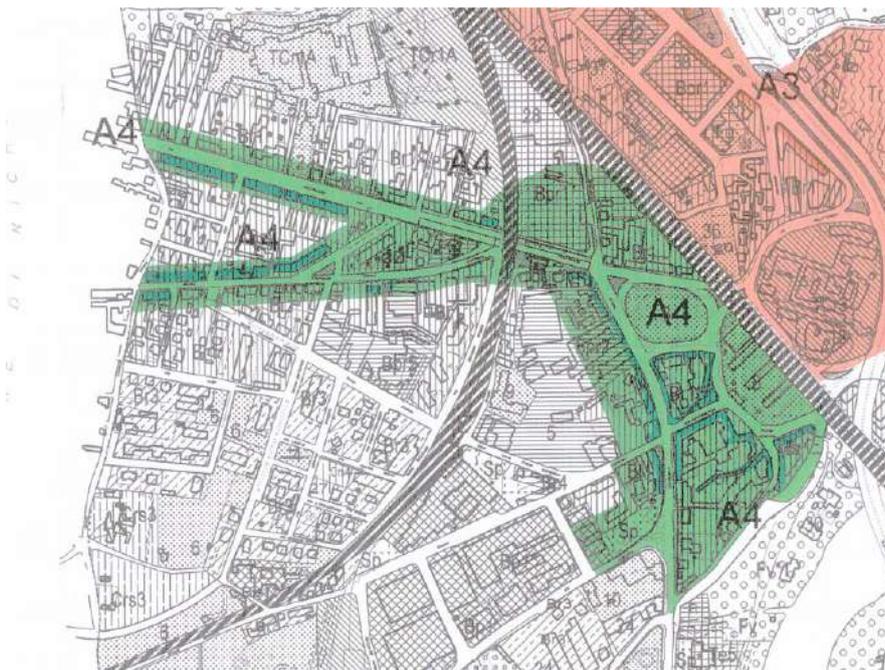
perimetrazione dell'addensamento, così come allegata ai criteri di cui alla D.C.C.169/2012

### A3 Pastrengo

l'addensamento deriva dal precedente Aa Borgo Mercato - via Pastrengo che si estendeva ad Ovest della ferrovia lungo *via Pastrengo* e *strada Stupinigi* fino al confine comunale, e prendeva il suo nome da quello che fu il principale luogo del commercio di Moncalieri: Borgo Mercato, dove si svolgeva il mercato del bestiame. L'addensamento passa da "A4-Addensamento commerciale urbano minore" a "A3-Addensamento commerciale urbano forte". Ne viene inoltre variata la perimetrazione includendo soltanto le aree i cui vi è l'effettiva presenza di esercizi commerciali.

Il perimetro comprende al suo interno l'area di Borgo Mercato, in grado di ospitare mercati ed eventi e quindi potenzialmente un forte attrattore per la città.

Esso presenta un'offerta commerciale discreta: gli esercizi di vicinato sono presenti in numero di 62 tra alimentari extralimentari e misti, con una superficie totale di circa 3.960 mq; sono presenti due medie strutture di vendita. Si ha una netta prevalenza del segmento non alimentare (75%) ed una discreta presenza di medie strutture (14%).



perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (tav E1-1:5000) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414/99.



perimetrazione dell'addensamento, così come allegata ai criteri di cui alla D.C.C.169/2012

#### Addensamenti commerciali urbani minori A4

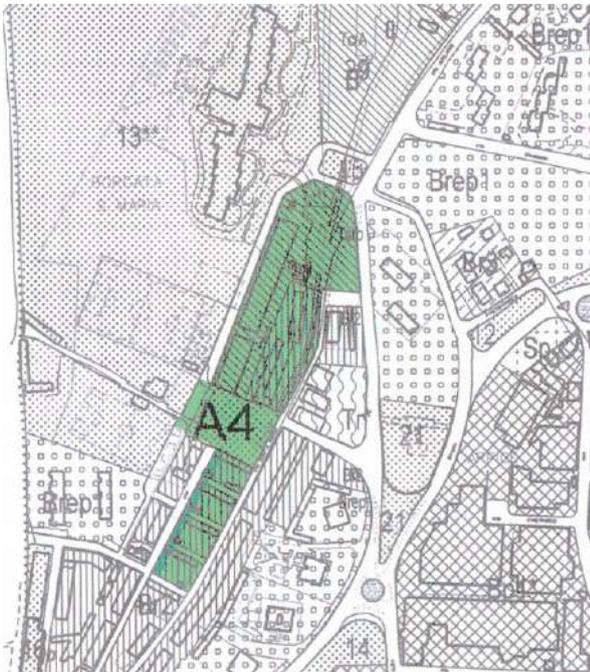
Come già in precedenza detto, nell'adeguamento alla nuova D.C.R. si prevede il riconoscimento di due addensamenti A4 ovvero Santa Maria e Savona di cui uno solo derivante dai precedenti (Tagliaferro, Santa Maria, Pastrengo, Genova) dell'adeguamento alla D.C.R. 563-13414.

#### *A4: Santa Maria*

Si tratta della conferma dell'Addensamento A4 S.Maria sito in zona frazione di Santa Maria sul lato occidentale del comune, in un'area oggetto di diversi interventi di riqualificazione territoriale tra i quali quelli previsti dal Piano Particolareggiato S.Maria approvato con DCC n.78/2008.

Dal 1998 l'Amministrazione comunale ha realizzato opere ed infrastrutture (parco lineare attrezzato con orti urbani, centro polifunzionale, quattro edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata per un totale di 120 alloggi, potenziamento della rete fognaria, sistemazione a verde di area collinare) finanziati nell'ambito dei programmi regionali PRU, Contratti di Quartiere II e Programma Casa – I biennio, volti alla riqualificazione edilizia, sociale ed ambientale della borgata Santa Maria, coerenti con le finalità della normativa in materia commerciale finalizzate ad individuare un addensamento commerciale e a contrastare la possibile desertificazione delle attività commerciali in un ambito urbano periferico a prevalente destinazione residenziale di tipo economico-popolare.

L'addensamento pur non rispettando tutti i parametri identificativi si avvale della deroga prevista dall'art.13, c.3, lett.d) della DCR n.59-10831/06 ritenendo importante lasciare la possibilità di insediamento nell'area di attività commerciali di medie dimensioni allo scopo di favorire una reale "attrattività commerciale" e sopperire ad una reale carenza dei servizi di prima necessità.



*perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (tav E1-1:5000) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414/99*



*perimetrazione dell'addensamento, così come allegata ai criteri di cui alla D.C.C.169/2012*

#### *A4: corso Savona*

Si tratta di un nuovo addensamento, lungo corso Savona, in quella porzione di territorio che costeggia la ferrovia e che risulta arteriale rispetto all'agglomerato urbano, ove l'edificato si presenta discontinuo senza fronti omogenei, per lo più a destinazione terziaria.

In prima battuta il comune l'aveva riconosciuto in sede di revisione dei criteri come A5, ma a seguito delle osservazioni regionali, intercorse in sede di procedimento, si è rilevato il mancato rispetto della definizione di addensamento A5 in quanto l'area risulta comunque parte integrante del centro abitato, e si è deciso quindi di riconoscere l'addensamento come A4. L'addensamento non vede la presenza di esercizi di vicinato alimentari e misti, mentre sono presenti quattro medie strutture di vendita.



perimetrazione dell'addensamento, così come allegata ai criteri di cui alla D.C.C.169/2012

#### A4: Tagliaferro

L'addensamento viene stralciato (includeva le borgate *Tagliaferro* e *Tetti Piatti*) a fronte di una inconsistente rete commerciale.



perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (tav E1-1:5000) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414/99

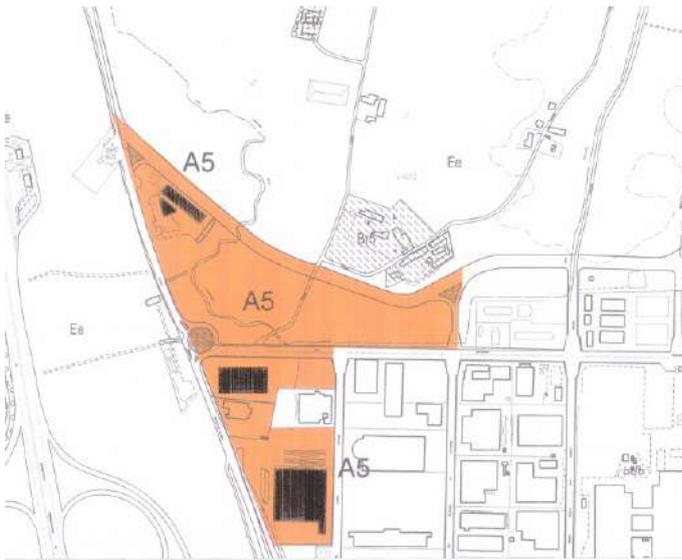
### Addensamenti commerciali Extraurbani A5

L'Amministrazione comunale ha deciso di confermare l'addensamento A5 riconosciuto ai sensi della D.C.R. 563-13414 in località Sanda Vadò ampliandolo leggermente.

Relativamente all'addensamento A5 con D.C.C. 145 dell'11/10/2008 sono stati approvati i P.U.C. (Progetti Unitari di Coordinamento) afferenti le esigenze infrastrutturali degli addensamenti commerciali extraurbani A5 ex art. 13 comma 3, lett. e) della D.C.R. 563-13414/1999 sia per Corso Savona, poi declassato (vedi prima), che per Sanda Vadò, a seguito dell'acquisizione del preventivo parere obbligatorio (favorevole) rilasciato dalla allora Provincia di Torino (parere di cui alla DD 65-36713/2008 e seguente conferma in silenzio assenso con protocollo 53862 del 10/11/2009 che vengono allegati alla presente relazione).

#### **A5: Sanda Vadò**

L'addensamento, già riconosciuto nella D.C.R. 563-13414, è situato in località Sanda Vadò tra *corso Savona*, *via Postiglione* e *via Grandi* a sud della localizzazione L2 Sanda Vadò ed ha ricompreso un edificio dismesso. In esso si è insediato il Centro commerciale '45° parallelo' ammesso nell'addensamento..



*perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (tav E1-1:5000) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414/99*



*perimetrazione dell'addensamento, così come allegata ai criteri di cui alla D.C.C.169/2012*

### Localizzazioni commerciali urbane periferiche L2

Le L2 rappresentano le aree commerciali ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente, e sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello essendo candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Esse rappresentano un 'modello di rete', grazie al quale si stabilisce una gerarchia commerciale tra i comuni; essendo precedute da una valutazione 'ex ante' degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali del comune. E' inoltre previsto che le nuove localizzazioni e quelle esistenti soggette a modifiche debbano essere oggetto di un Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) approvato dal comune.

Il comune ha identificato l'unica L2 attuale come modifica della previgente L3 (Localizzazioni commerciali extraurbane non addensate) ora non più ammesse.

#### **L2: Sanda Vadò**

La L2 deriva da un processo che ha visto le vecchie localizzazioni L3 presenti sul territorio piemontese congelate allo stato attuale e se passibili di qualsiasi modifica, anche in relazione alla riduzione del perimetro, declassate a localizzazioni L2, con l'obbligo di rispettarne i parametri.

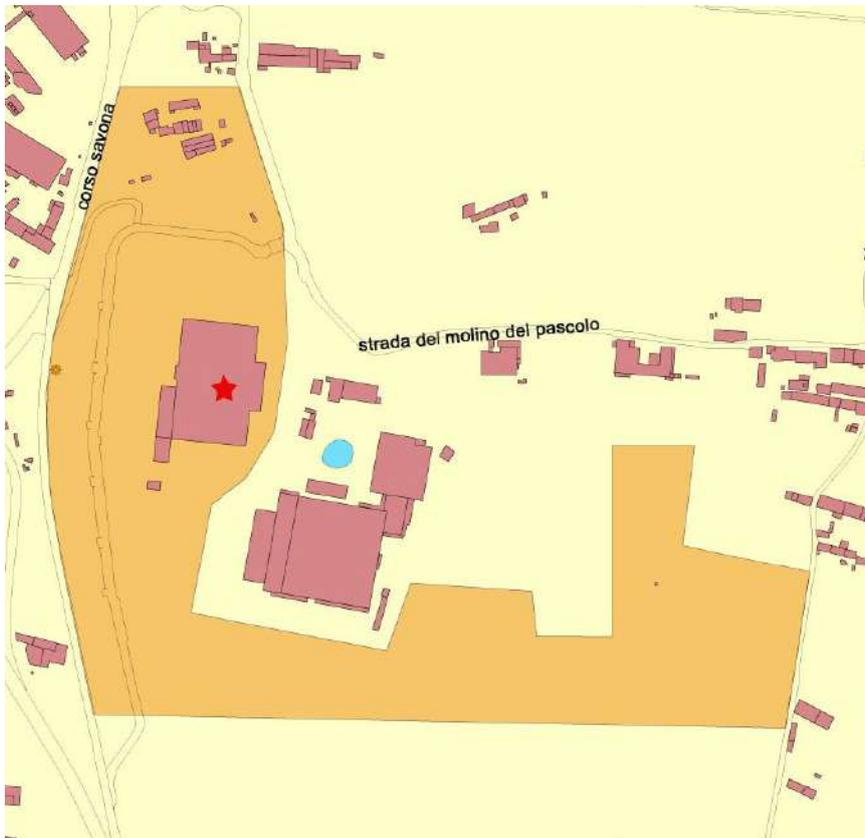
Essa è quindi l'unica L2, all'interno della quale è stato autorizzato una grande centro commerciale (G-CC2) e che quindi ad oggi è da considerare satura.

Il perimetro della medesima L2 nelle tavole è rappresentato solo a titolo documentale e l'effettiva perimetrazione è quella risultante dai progetti di autoriconoscimento per il rilascio delle autorizzazioni di vendita e come tale verrà riportato in sede di Variante di PRG. Per l'autorizzazione di qualsiasi ulteriore intervento (modifica della tipologia di merceologie autorizzate) all'interno della localizzazione L2 è

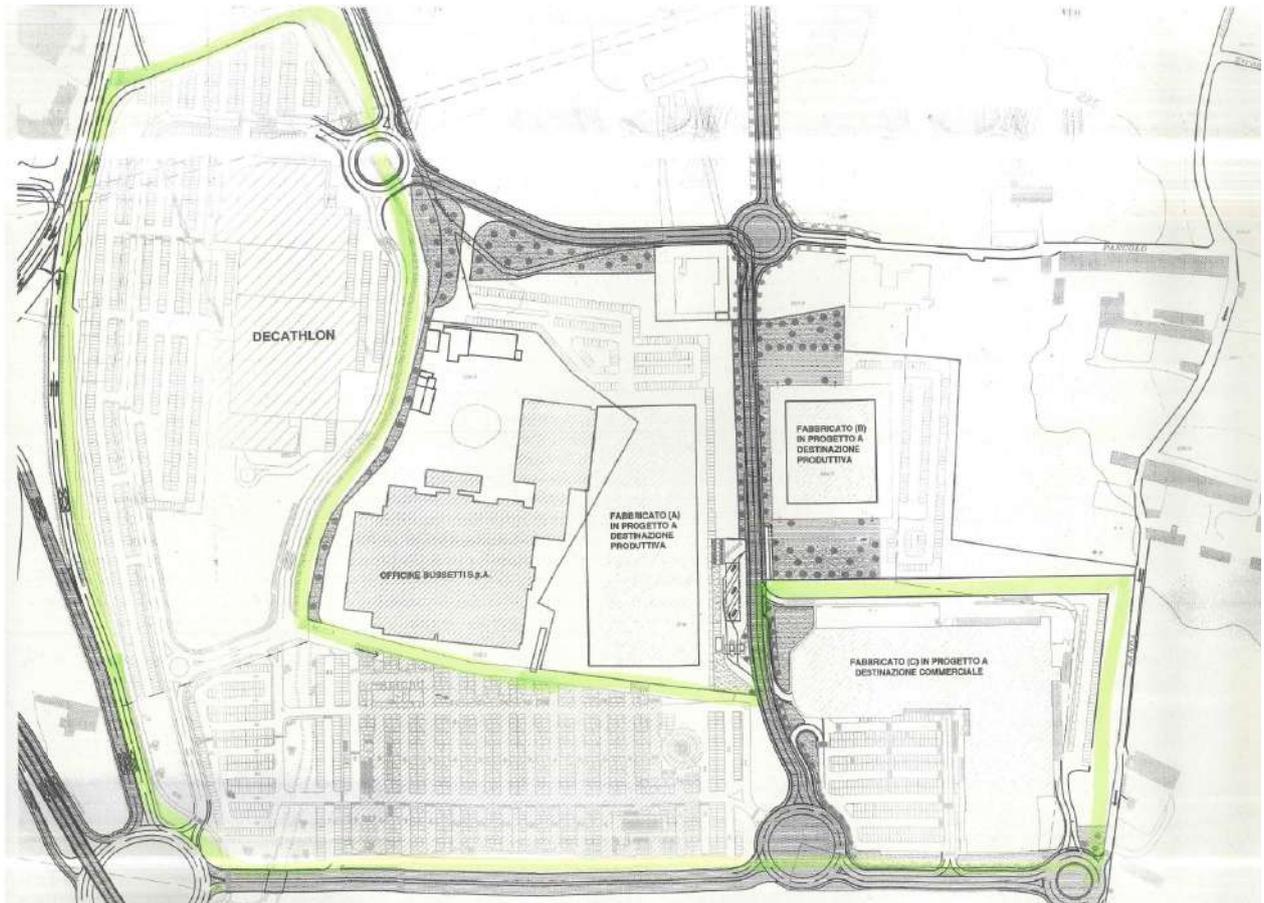
necessaria la stesura di un Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) approvato dal comune e relativo a tutta l'area.



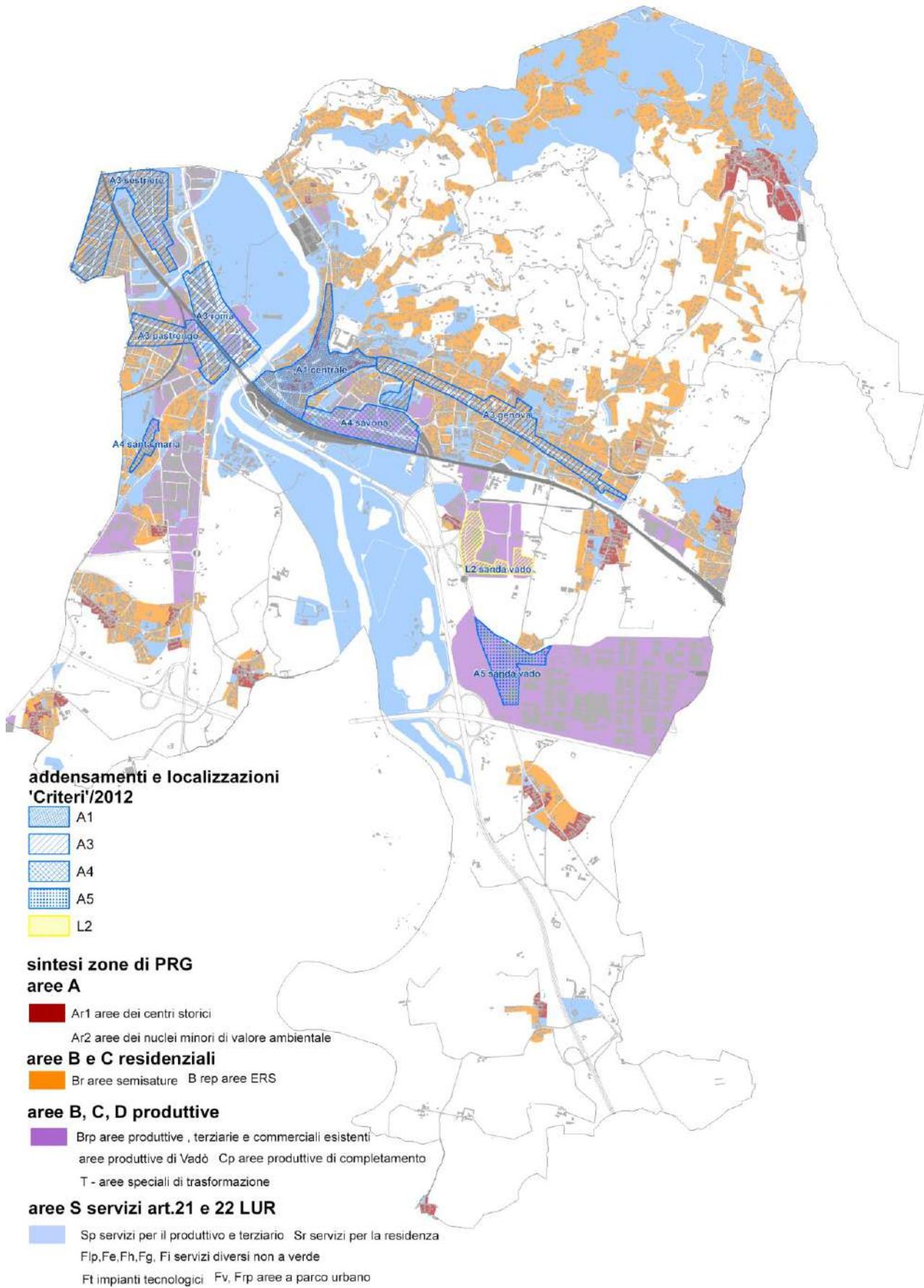
*perimetrazione dell'addensamento, così come riportata nel Piano Regolatore Generale (tav E1-1:5000) in base ai criteri contenuti negli artt. 13 e 14 della D.C.R. 563-13414/99*



*perimetrazione dell'addensamento, così come allegata ai criteri di cui alla D.C.C.169/2012*



perimetrazione localizzazione L2 come da Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) approvato dal comune



Identificazione addensamenti e localizzazioni relative ai 'Criteri 2012'



Le tabelle che seguono riassumono in sintesi di dati relativi agli esercizi commerciali presenti articolati per tipologie e per addensamenti, localizzazioni e territorio esterno.

tabella di sintesi degli esercizi commerciali al 2011 (dati derivati dai Criteri)

NUMERO ESERCIZI	addensamenti , localizzazioni e territorio esterno									
	centrale	sestriere roma	genova	pastrengo	santa maria	savona	sanda vado'	sanda vado'	aree esterne	
TIPOLOGIE	A1	A3	A3	A3	A4	A4	A5	L2		
ES-Alimentari(* 1)	19	40	20	8	2				25	
ES-Non alimentari	157	173	109	56	8	26			126	
ES-Misti	12	14	8	3					11	
<b>TOTALE ESERCIZI DI VICINATO</b>	<b>188</b>	<b>227</b>	<b>137</b>	<b>67</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162</b>	
M-SE1	1	4	1	2		1			7	
M-SE2	2	2	2							
M-SE3		1	2			2			3	
M-SE4									1	
M-SAM1	1	1	1						1	
M-SAM2		1	1						1	
M-SAM3										
M-SAM4		2				1				
G-SM1		2	1							
G-CC2/ G-CC1							31	4		
<b>TOTALE MEDIE E GRANDI STRUTTURE</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>192</b>	<b>240</b>	<b>145</b>	<b>69</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>175</b>	<b>896</b>

(\*1)

ES= esercizi di vicinato

M-SE1, M-SE2, M-SE3, M-SE4= medie strutture di vendita offerta non alimentare per classi di superficie dai 251 ai 1800 mq

M-SAM1, M-SAM2, M-SAM3, M-SAM4= medie strutture di vendita offerta alimentare /mista per classi di superficie dai 251 ai 2500 mq

G-SM1= grandi strutture di vendita offerta mista dai 2500 ai 4500 mq

G-CC2/ G-CC1= centri commerciali-grandi strutture di vendita dai 4500 ai 6000 mq e fino ai 12000 mq

tabella di sintesi delle superfici degli esercizi commerciali al 2011 (dati derivati dai Criteri)

SUP. DI VENDITA (mq.)	addensamenti , localizzazioni e territorio esterno									
	centrale	sestriere roma	genova	pastrengo	santa maria	savona	sanda vado	sanda vado	aree esterne	
TIPOLOGIE	A1	A3	A3	A3	A4	A4	A5	L2		
Alimentari(* 1)	756	1.436	859	325	104				1.295,00	
Non alimentari	10.009	12.386	6.926	3.950	554	2.921			9.869,50	
Misti	547	1.004	445	359					673	
<b>TOTALE ESERCIZI DI VICINATO</b>	<b>11.312</b>	<b>14.826</b>	<b>8.230</b>	<b>4.634</b>	<b>658</b>	<b>2.921</b>			<b>11.838</b>	
M-SE1	277	1.494	275	608		340			2.210	
M-SE2	1.212	1.284	1.363							
M-SE3	318	1.486	2.622			3.198			3.972	
M-SE4									2.500	
M-SAM1		385	390							
M-SAM2		768	674						534	
M-SAM3									959	

M-SAM4		4.920				2.497				
G-SM1		8.407	3.650							
G-CC2/ G-CC1							17247	32511		
<b>TOTALE MEDIE E GRANDI STRUTTURE</b>	1807	18744	8974	608	0	6035	17247	32511	10175	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>13.119</b>	<b>33.570</b>	<b>17.204</b>	<b>5.242</b>	<b>658</b>	<b>8.956</b>	<b>17.247</b>	<b>32.511</b>	<b>22.013</b>	<b>150.520</b>

#### Modifiche operate dai nuovi Criteri

La tabella che segue riassume sinteticamente la situazione della Variante n.3 di PRG e quella definita dai Criteri del 2012 evidenziando le modifiche intercorse:

addensamenti e localizzazioni Var n.3 PRG-tipologia	denominazioni	modifica introdotta dai Criteri 2012
Add storico rilevante A.1	<i>Centro storico</i>	confermato con ampliamento
Add. Urbano forti A.3	<i>Roma/Sestriere</i>	confermato
Add. Urbano forti A.3	<i>Genova</i>	trasformato in A3 con modifiche
Add. Urbano forti A.3	<i>Pastrengo</i>	trasformato in A3 con modifiche
Add. Urbano minore A.4	<i>Santa Maria</i>	confermato
Add. Urbano minore A.5	<i>C. so Savona</i>	trasformato in A4
Add. Extraurbano A.5	<i>Sanda Vadò</i>	confermato con lievi modifiche
Local. Urbano-periferiche L.3	<i>Sanda Vadò</i>	trasformato in L2 con lievi modifiche
Local. Urbane non addensate L.1		ammesso autoriconoscimento ex art. 14, c. 3 DCR 59-10831/06

Si tratta quindi di modifiche tutte volte a riconoscere situazioni di fatto esistenti e che non hanno portato all'introduzione di nuove localizzazioni L2, e che sono di fatto in vigore dal 2012.

La tavola della pagina 19 precedente rappresenta le due diverse situazioni e permette, nel confronto, la lettura agevole delle modifiche.

#### Tabella di compatibilità

Parte integrante della revisione dei criteri è data dalla rettifica della **tabella di compatibilità commerciale** che prende in considerazione gli addensamenti e le localizzazioni riconosciuti nell'adeguamento commerciale ai sensi della D.C.R 59-10831. Ai sensi del 3° comma dell'art.14 della DCR 563-13414 e s.m.i. è consentito l'autoriconoscimento per le localizzazioni di tipologia L1 e per i relativi parametri di compatibilità si rinvia all'art.17 della DCR 563-13414 e s.m.i..

Il comune si è attenuto alla tabella regionale evitando discostamenti nelle localizzazioni ed in quasi tutti gli addensamenti ad eccezione dell'A4 Savona.

La modifica introdotta tiene conto per l'addensamento A4 Savona di parametri massimi di compatibilità previsti dall'art.17 della DCR 563-13414 e s.m.i. come previsti per le medie strutture all'interno degli A5, in considerazione delle peculiari caratteristiche dell'area, le quali avevano addirittura portato a riconoscerla come A5 sebbene ancora parte del centro abitato. L'addensamento A4 Savona ricade infatti in una porzione di territorio che costeggia la ferrovia e che risulta arteriale rispetto all'agglomerato urbano, ove l'edificato si presenta discontinuo senza fronti omogenei, per lo più a destinazione terziaria e con molte strutture un tempo a destinazione industriale/artigianale che ben si prestano ad essere utilizzate per medie strutture di vendita o per esercizi con ampi spazi espositivi come mobilifici e concessionarie auto (che peraltro già caratterizzano l'insediamento). La scarsa presenza di immobili a destinazione residenziale e lo spartitraffico centrale, unitamente alla vicinanza dell'imbocco per la tangenziale, che caratterizza ancor più la viabilità in quel tratto di corso Savona come strada ad alta percorrenza, fanno sì che difficilmente l'addensamento venga prescelto per l'insediamento di attività commerciali di servizio all'abitato con dimensioni entro i 900 mq..

TIPI DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ)	A1	A3			A4		A5	L2
		CENTRALE	ROMA/ SESTRIERE	PASTRENGO	GENOVA	S. MARIA	SAVONA	SANDA VADÒ	SANDA VADÒ*
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
MSAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
MSAM3	901-1.800	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI <sub>1</sub>
MSAM4	1.801-2.500	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI <sub>1</sub>
MSE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MSE3	901-1.800	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
MSE4	1.801-2.500	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI
MCC	251-2.500	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI
GSM1	2.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
GSM2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSM4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE1	2.501-3.500	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI
GSE2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GSE4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC1	fino a 6.000	NO	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI
GCC2	6.001-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI <sub>2</sub>
GCC3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GCC4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

1 – solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella  
2 – solo fino a mq.8.000  
\* esistente ai sensi della DCR 59-1083

### 1.3 Elaborati della variante

La Variante di PRG avrà i seguenti elaborati:

- A1-Relazione illustrativa di cui al presente elaborato
- D1- Norme tecniche di attuazione (limitatamente agli articoli nn. 2, 7 e 26 modificati con la presente variante urbanistica)
- Tavole di Piano : serie E 'Riconoscimento addensamenti e localizzazioni' – n° 2 tavole da E1, E2 – scala 1:5000
- A2 - Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS

Tutti gli altri elaborati di Piano non hanno subito modifiche e quindi restano invariati e mantengono validità.

## 2. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

### 2.1 Verifiche di congruità rispetto all'art.17 c.5 L.R.56/77

La presente Variante urbanistica rientra nei casi di applicazione dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. come modificata dalle recenti LR3-7/13 e 3/15.

In base ai contenuti previsti di cui al precedente capitolo 1.1, si valuta che essi possano ricadere tutti nella casistica di cui al citato c.5) art.17 della LR 56/77 Infatti in base ai disposti di legge, la Variante:

- a) non modifica l'impianto strutturale del vigente PRGC, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione. Si precisa inoltre che le modifiche non intervengono su temi che siano stati oggetto di modifiche 'ex-officio' da parte della Regione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale : la presente variante urbanistica non riguarda la localizzazione o la rilocalizzazione di infrastrutture e servizi di particolare rilievo comunale e/o sovracomunale e non influisce e/o impatta sulla funzionalità delle medesime ;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge ; la presente Variante non interessa l'assetto delle aree a servizi;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 per più di 0,5 mq/ab, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge ; la presente Variante non interessa l'assetto delle aree a servizi;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente : la presente variante urbanistica non agisce sulla capacità insediativa del PRG ;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento : la presente Variante non interessa i parametri citati;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente : la presente variante non modifica il quadro del dissesto legato alla dinamica fluviale approvato con la variante urbanistica n. 15 di adeguamento al P.A.I. del vigente PRGC e non modifica la classificazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di Sintesi) prevista dalla medesima variante ;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti. La modifica non interessa l'assetto dei vincoli del PRG vigente.

La presente Variante viene quindi redatta ai sensi dell'art.17 comma 5) della L.R.56/77 ed è quindi considerata una "Variante parziale".

### 2.2 Verifiche di congruità rispetto all'art.12 c.5bis) L.R.56/77

Si verifica inoltre il rispetto alle condizioni localizzative in relazione all'art 12 c.5bis) L.R.56/77 e s.m.i.. La recente modifica della L.R.56/77 prevede che eventuali nuove previsioni insediative (art 17 c.6), oggetto di variante parziale, debbano interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati (perimetrazione del centro abitato deve avvenire ai sensi dell'art 12 c.5 bis e del successivo art. 81), comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Il PRG di Moncalieri è sprovvisto della perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art 12bis della LUR.

La Variante tuttavia non prevede la classificazione di nuove aree, che modifichino l'assetto dell'insediamento attuale e previsto : quindi risulta di fatto coerente.

### 2.3 Coerenza con la pianificazione e legislazione sovraordinata

La Variante inoltre non presenta conflitti con la pianificazione sovraordinata, come dettagliato nel successivo capitolo 4 in relazione a:

- Piano Territoriale regionale approvato con DGR n.388 del 19/6/1997, Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53-11975 del 4.8.2009;
- Variante al Piano Territoriale di coordinamento Provinciale- PTC2 della Provincia approvato con DCR n. 121-29759 del 21.07.2011.

La Variante inoltre non incide sul “Quadro dei dissesti” e sulle limitazioni imposte in base alla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” concordate ed approvate dagli Uffici regionali durante l’iter formativo della Variante generale del PRG vigente.

La Variante non comporta problematiche di tipo acustico in relazione alla vigente Classificazione acustica del Comune, come meglio dettagliato nella ‘Verifica di compatibilità acustica’ in allegato alla Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS che accompagna la Variante.

## 3 TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE RELATIVE ALL’APPLICAZIONE DEL DLGS 152/2006

### 3.1 Verifica di assoggettabilità alla VAS

In relazione al Dlgs152/2006 - *Norme in materia ambientale* che prevede la redazione della Valutazione ambientale strategica ‘VAS’, si specifica che, ai sensi della recente modifica alla LR56/77 di cui alla LR17/13, non sono più previste cause di esclusione dal processo di VAS, quindi la presente Variante è sottoposta alla ‘Verifica di assoggettabilità’.

L’amministrazione di Moncalieri opera quindi la fase di “verifica preliminare”, fase iniziale di verifica per la procedibilità della VAS, di cui all’art.7 c.4) e c.5) del Dlgs152/2006. L’autorità competente - in questo caso il Comune- deve procedere alla consultazione ai sensi del comma 6:

*6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al comma 2 devono essere consultate le altre autorità che, per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma oggetto d'esame.*

Tale procedimento, viene condotto in base al modello ‘contestuale’ previsto dalla recente D.G.R. 25-2967 del 29/2/2016, in ragione dei tempi e dei contenuti della Variante stessa, e prende quindi le mosse dalla Relazione tecnica, redatta in base ai criteri di cui all’Allegato I - “Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all’art.12” del D.Lgs. n.152/06, come modificato dal Dlgs n. 4/08.

Si è tenuto conto anche dei criteri di riferimento espressi dalla L.R.40/98 in relazione sia al concetto di ‘sostanzialità’ delle modifiche introdotte dallo strumento urbanistico (di cui al punto 3-‘ambito di applicazione’ Circ.PGR 13 gennaio 2003, n. 1/PET), al fine circostanziare al meglio le modifiche che la presente Variante intende introdurre.

Si è seguita quindi la linea impostata dal citato Allegato I ampliando e dettagliando le specifiche ai fini di permettere un’adeguata comprensione degli obiettivi e delle azioni previste dalla Variante.

Essendo il comune il soggetto che approverà la Variante, l’autorità competente per la VAS, sarà quindi l’Amministrazione comunale. Il comune si avvarrà quindi del proprio Organo tecnico comunale .

Il procedimento, avrà quindi inizio con l’adozione del Progetto preliminare della Variante accompagnato dalla ‘Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS’, che verrà trasmesso agli enti con competenze ambientali, e valutato nei tempi previsti nell’ambito della fase di emissione dei pareri da parte della Città metropolitana. Gli enti che verranno interpellati sono:

- ARPA Piemonte –dipartimento territoriale Piemonte Nord-Ovest-struttura semplice –attività di produzione
- Città metropolitana di Torino – area di sviluppo sostenibile e pianificazione ambientale -Servizio tutela e valutazioni ambientali
- ASL-TO Dipartimento di prevenzione S.C. Sede distrettuale di Nichelino.

### **3.2. Compatibilità della variante con l'art. 20 della l.r. 14.12.1998 n. 40**

Il concetto di 'sostanzialità' cui fa riferimento la legge regionale 40 tuttora vigente, si rapporta anche alla tipologia delle varianti del PRG.se infatti si debbono considerare sostanziali le varianti generali (art.17 c.3) non lo stesso vale per le varianti strutturali comma 4 , in quanto non sempre , ed è questo il presente caso presuppongono conseguenze indotte e ciò deve essere valutato in funzione del dimensionamento delle variazioni previste rispetto alle quantità minime o massime che ne sostanziano la "strutturalità".

In questo specifico caso proprio in ragione delle modifiche che vengono introdotte e del rigoroso mantenimento di tutte le scelte localizzative e strategiche del PRG vigente sii ritiene che tale requisito di sostanzialità non sussista

Pertanto, per quanto sopra la presente variante urbanistica non ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 20 della L.R. n. 40/98 in quanto non costituisce variante sostanziale al vigente PRGC (cfr art. 20 comma 3 della L.R. n. 40/98).

### **3.3. Verifica di compatibilità acustica**

La presente variante non modificando alcuna previsione localizzativa risulta compatibile con la Zonizzazione Acustica comunale approvata con D.C.C. n. 143 del 21.12.06 e non richiede quindi in tal senso nessuna specifica Relazione di compatibilità acustica.

### **3.4 Compatibilità della variante con le disposizioni concernenti le industrie a rischio di incidente rilevante**

Le attività a rischio di incidente rilevante sono state definite e vengono gestite tramite le disposizioni del D.Lgs n. 334/1999 e s.m.i. e dalle *Linee guida relative all'applicazione del DM 9.05.2001 in materia di pianificazione territoriale in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante*.

La Provincia di Torino ha adottato, con DCP n. 198-332467/2007, la Variante al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 "*Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante*", di seguito denominata Variante "Seveso" al PTC, approvata con DGR n. 23-4501 del 12 ottobre 2010. Il territorio di Moncalieri a confine con il Comune di Trofarello ricade nell'area di esclusione ( 200 m di raggio dallo stabilimento) e di osservazione ( 500 m di raggio dallo stabilimento) dello stabilimento Albesiano Vernici.

Secondo quanto predisposto dalla Nota esplicativa della Giunta provinciale di Torino n. 391 – 19606/2012 del 17 maggio 2012, "*Attuazione del PTC 2 – Nota esplicativa n. 2 relativa all'art. 7 delle N.D.A. in applicazione dell'art. 20 delle N.D.A. della Variante Seveso al PTC*", art. 2 comma b), sono tenuti ad adeguarsi alla variante Seveso anche i Comuni contermini ai Comuni sede di stabilimento Seveso, sul cui territorio ricadano le aree di Esclusione e/o di Osservazione come definite sulla base degli artt. 7, 8 e 9 delle N.d.A. della "Seveso".

L'Amministrazione comunale, considerata la delicata situazione ambientale delle aree di pianura su cui insistono gli attuali poli industriali e volendo garantire la sicurezza e compatibilità di nuovi insediamenti ed espansioni produttive all'interno del Polo di Sviluppo Industriale, ha deciso di procedere con l'elaborazione del RIR, tenendo ovviamente in conto tutte le indicazioni emergenti dall'Elaborato Tecnico RIR del Comune di Trofarello

Il documento R.I.R. è stato adottato con D.G.C. n. 182 del 30.05.2013, nella forma di una presa d'atto, al fine di una condivisione dell' impianto generale del lavoro e delle scelte compiute.

Il suddetto documento R.I.R. è stato esaminato e condiviso dalla Provincia di Torino – Servizio Tutela Ambientale e dalla Regione Piemonte – Settore Grandi Rischi a seguito di n. 3 tavoli tecnici di confronto funzionale alla corretta redazione dell'elaborato RIR e preliminarmente allo svolgimento delle procedure urbanistiche (26.03.2013; 11.04.2013 e 17.12.2013).

La Variante urbanistica n.69 di recepimento del RIR è stata adottata con DCC n.129 del 30/10/2015, ai sensi del combinato disposto dell'art.5c.1) e dell'art 17 c.4) della LUR, in forma di Proposta tecnica del Progetto Preliminare . La 1° seduta della 1° Conferenza di Copianificazione si è tenuta il 18/2/2016 e la seconda seduta conclusiva si è tenuta il 7/4/2016.

#### **4. SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E SOVRAORDINATA: COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE**

##### **4.1. Situazione urbanistica comunale**

Il Comune di Moncalieri è provvisto di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, successivamente modificato con oltre 65 varianti, di tipo parziale (LR56/77 art 17 c.5) o modificazioni (LR56/77 art 17 c.8) con alcune eccezioni (visualizzate in grigio) afferenti a varianti strutturali. Il PRG in vigore ha recepito inoltre la Variante strutturale per l'area industriale di Vadò che era stata approvata con D.G.R. n. 41-11201 del 18.09.1996.

-Variante urbanistica n. 1 ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 38 del 03.04.2001;

-Variante urbanistica n. 2 ex art. 17 comma 7 della L.U.R approvata con D.C.C. n. 74 del 13.07.2001;

-Variante urbanistica n. 3 ex art. 17 comma 7 della L.U.R approvata con D.C.C. n. 66 del 29.06.2004;

-Variante urbanistica n. 4 ex art. 17 comma della L L.U.R. approvata con D.C.C. n. 78 del 26.07.2004;

-Varianti urbanistiche nn. 5-6-7-8-9 ex art. 17 comma 8 della L.U.R approvate rispettivamente con D.C.C. n. 25 del 25.03.02, n. 26 del 25.03.02, n. 27 del 25.03.02, n. 28 del 25.03.02 e n. 43 dell'8.04.02;

-Variante urbanistica n. 10 ex art. 17 comma 7 della L.U.R approvata con D.C.C. n. 45 del 22.05.03;

-Variante urbanistica n. 11 ex art. 17 comma 7 della L.U.R. approvata con D.C.C. n. 76 del 22.07.2004;

-Varianti urbanistiche nn. 12-13-14 ex art. 17 comma 8 della L.U.R. rispettivamente con D.C.C. n. 46 del 22.05.03, n. 64 del 30.06.03 e n. 75 del 17.07.03;

-Variante urbanistica n. 15 e relativa variante in itinere ex art. 17 comma 4 della LUR approvata con D.G.R. n. 18-5208 del 5.02.2007;

-Varianti urbanistiche nn. 16-17-18 ex art. 17 comma 8 della L.U.R. rispettivamente con D.C.C. n. 109 del 01.12.03, n. 110 del 01.12.03 e n. 4 del 30.01.2004;;

-Variante urbanistica n. 19 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 126 del 30.11.2006;

-Variante urbanistica n. 20 ex art. 17 comma 7 della L.U.R. approvata con D.C.C. n. 23 del 04.03.2005;

-Variante urbanistica n. 21 ex art. 17 comma 7 della L.U.R approvata con D.C.C. n. 24 del 04.03.2005;

-Variante urbanistica n. 22 ex art. 17 comma 8 della L.U.R approvata con D.C.C. n. 35 del 15.04.2005 ;

-Variante urbanistica n. 23 ex art. 17 comma 8 della L.U.R. approvata con D.C.C. n. 44 del 20.05.2005;

-Variante urbanistica n. 24 ex art. 17 comma 8 della L.U.R approvata con D.C.C. n. 104 del 28.10.2005;

-Variante urbanistica n. 25 ex art. 17 comma 8 della L.U.R. approvata con D.C.C. n. 59 del 17.06.2005;

-Variante urbanistica n. 26 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 38 del 05.04.2007;

-Variante urbanistica n. 27 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 42 del 05.05.2006;

-Variante urbanistica n. 28 ex art. 17 comma 8 della L.U.R approvata con D.C.C. n. 42 del 05.05.2006;

-Variante urbanistica n. 29 ex art. 17 comma 8 della L.U.R. approvata con D.C.C. n. 89 del 21.07.2006;

-Variante urbanistica n. 31 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 39 del 05.04.2007;

-Variante urbanistica n. 32 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 40 del 05.04.2007;

-Variante urbanistica n. 34 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 21 del 02.03.2007;

-Variante urbanistica n. 35 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 22 del 02.03.2007;

-Variante urbanistica n. 36 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 97 del 28.09.2007;

-Variante urbanistica n. 37 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 98 del 28.09.2007;

-Variante urbanistica n. 38 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 111 del 30.10.2007.

-Variante urbanistica n. 39 ex art. 17 comma 8 LUR e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 29 del 29.02.2008;

-Variante urbanistica n. 40 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 30 del 30.03.2012;

-Variante urbanistica n. 41 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 142 del 22.12.2007;

-Variante urbanistica n. 42 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 107 del 30.06.2008;

-Variante urbanistica n. 43 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 21 del 24/02/2012;

-Variante urbanistica n. 44 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 79 del 29.05.2008;

-Variante urbanistica n. 45 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 78 del 29.05.2008;

-Variante urbanistica n. 46 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 160 del 30.10.2008;

-Variante urbanistica n. 47 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 128 del 25.09.2008;

-Variante urbanistica n. 48 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 153 del 30.10.2008;

-Variante urbanistica n. 49 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 82 del 5.08.2009;

-Variante urbanistica n. 50 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 2 del 19.01.2010;

-Variante urbanistica n. 51 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 107 del 17.11.2009;

-Variante urbanistica n. 52 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 106 del 13.11.2009;

-Variante urbanistica ex art. 5 comma 2 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. approvata con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 116 del 22.12.2009;

-Variante urbanistica n. 53 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 91 del 10.07.2010;

-Variante urbanistica n. 54 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 122 del 16/10/2010;

-Variante urbanistica n. 55 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 123 del 16/10/2010;

-Variante urbanistica n. 56 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 15 del 04/02/2011;

-Variante urbanistica n. 57 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 100 del 22.07.2011;

-Variante urbanistica n. 58 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 99 del 22/07/2011;

-Variante urbanistica n. 59 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 95 del 29/06/2012;

-Variante urbanistica n. 60 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 122 del 27/09/2012;

- Variante urbanistica n. 61 ex art. 17 comma 8 L.U.R. approvata con D.C.C. n. 21 del 08/02/2013;

-Variante urbanistica n. 62 ex art. 17 comma 7 L.U.R. adottata con D.C.C. n. 22 del 08/02/2013;

-Variante urbanistica n. 63 ex art. 17 comma 7 L.U.R. approvata con D.C.C. N. 78 del 13/06/2013;

-Variante urbanistica n. 64 ex art. 17 comma 12 lett. A) e C) L.U.R. approvata con D.C.C. n. 57 del 03/05/2013;

-Variante SUAP approvata con D.C.C. n. 130 del 30/10/2015

-Variante urbanistica n.70 ex art 17 comma 4 adottata come Progetto Preliminare con D.C.C. n.47 del 27/04/2017 (in itinere).

Delle varianti citate solo la Variante n.15 (in grigio in elenco) relativa all'adeguamento al PAI e la redigenda Variante per la Collina (attualmente in formazione) sono di tipo strutturale, mentre tutte le restanti varianti sono di tipo parziale o sono modifiche ex art 17 vecchio comma 8). In nessun caso hanno inciso sulla Capacità insediativa teorica del PRG in vigore. Le citate Varianti sono visualizzate in sintesi nella tavola che segue.

La Variante strutturale per la 'Valorizzazione della collina moncalierese' è attualmente in corso di redazione. La Variante, in ragione delle modificate procedure regionali, sta riavviandosi dopo una fase di studi già messi a punto a partire dal 2012; la presente Relazione Illustrativa ha potuto quindi, per alcuni aspetti, tenere conto dei primi approfondimenti operati in fase di studio dalla citata variante della Collina.

Il comune è inoltre dotato di :

- Regolamento Edilizio vigente dalla del 24/4/2014 con Allegato energetico approvato con D.C.C.n.34 del 6/4/2016
- Zonizzazione acustica approvata in data 4/12/2006 con DCC n.143

## 4.2. Pianificazione sovraordinata - verifiche di compatibilità

Ai fini della verifica di compatibilità con la pianificazione sovraordinata sono stati analizzati i seguenti strumenti:

- Piano Territoriale regionale approvato con DGR n.388 del 19/6/1997 e Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53-11975 del 4.8.2009;
- Variante al Piano Territoriale di coordinamento Provinciale- PTC2 della Provincia approvato con DCR n. 121-29759 del 21.07.2011.

### 4.2.1 PTR- Piano territoriale regionale

La Giunta regionale con deliberazione n. 122-29783 del 21 luglio 2011 ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR)..

Si tratta in generale di uno strumento prevalentemente di tipo strategico, rispetto al quale la coerenza della presente Variante, che non modifica le strategie del PRG vigente, non comporta delle ricadute in questa sede

Si tratta inoltre di uno strumento posteriore alle previsioni vigenti di PRG (2000). Esso è stato redatto in totale coerenza metodologica e normativa con il PPR, avendo per oggetto:

- la predisposizione di un Quadro di riferimento strutturale riportante le analisi relative ai caratteri socioeconomici, alle potenzialità e alle criticità dei diversi territori della Regione (costituito dal capitolo 4 della relazione, dalle tavole della conoscenza e dal sistema di indicatori contenuto nel Rapporto Ambientale);
- la definizione degli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico del territorio regionale anche con riferimento all'individuazione dei principali poli di sviluppo;
- la definizione di indirizzi per la pianificazione/programmazione territoriale di province, comunità montane e comuni. al fine di garantirne, nel rispetto e nella valorizzazione delle autonomie locali, la complessiva rispondenza alle politiche di governo del territorio regionale.

Il PTR ed il PPR sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione. Il rapporto tra essi è definito dalla normativa vigente, in particolare dal D.lgs 42/2004 e successive modifiche, nonché dalla recente giurisprudenza, anche costituzionale.

Si tratta, come anticipato, di uno strumento prevalentemente di tipo strategico, rispetto al quale la coerenza della presente Variante viene verificata in relazione a quelle che sono ritenute le strategie che rilevano nel caso specifico ed in particolare, come sotto evidenziato :

- strategia 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio (finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale – storico – culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate).
- strategia 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica (finalizzata a promuovere l'eco-sostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.)
- strategia 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica (finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione europea).
- strategia 4: ricerca, innovazione e transizione produttiva (volta ad individuare le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione)
- strategia 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali (volta a cogliere le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale)

Il territorio regionale è stato analizzato secondo una logica *scalare che partendo* dal livello dei sistemi locali passa alle province ed ai quadranti (il territorio regionale è stato suddiviso in 4 quadranti: nord-est, sud-est, quadrante metropolitano e sud-ovest), fino alle reti che a livello regionale e sovra regionale connettono i sistemi territoriali regionali tra loro e con quelli sovra regionali. A livello provinciale vengono identificati gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), di dimensione intermedia tra quella comunale e quella provinciale che sono costituiti da insiemi di Comuni gravitanti su un centro urbano principale e rappresentano ambiti ottimali per la pianificazione strutturale locale, per costruire processi di

copianificazione e strategie di sviluppo condivise. A questa scala vengono evidenziate le relazioni di prossimità tra fatti, azioni e progetti che coesistono ed interagiscono negli stessi luoghi .

L'area di Moncalieri ricade nell'AIT n.9 di Torino, ambito complesso che naturalmente mette in gioco un sistema articolato di strategie, di cui solo una parte (a seguire evidenziate in grigio) vede direttamente coinvolto Moncalieri, ma si deve rilevare che in nessun caso le scelte dalla presente Variante possono interagire con le linee programmatiche del PTR:

#### Valorizzazione del territorio -Policentrismo metropolitano

Rafforzamento dalla redistribuzione delle principali funzioni di livello metropolitano in modo da formare una rete di nuove polarità ed estesa agli spazi periferici della città e ai Comuni delle cinture. Nel breve medio periodo si prevede che questa nuova rete di polarità metropolitane possa riguardare: le sedi universitarie, gli ospedali (nuova città della salute) e i distretti tecnologici connessi con le attività di ricerca e di trasferimento tecnologico; alcuni uffici direzionali pubblici e privati; il sistema museale e delle residenze sabaude; la logistica; gli spazi espositivi.

Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA nell'area metropolitana torinese.

Insediamiento di attività qualificate in spazi industriali dismessi (Mirafiori e altri).

Questa nuova struttura multipolare si basa su un ridisegno della mobilità, che richiede interventi infrastrutturali strettamente integrati con le trasformazioni urbanistiche. Tra i principali:

- il passante ferroviario con le nuove stazioni (P. Susa, Dora, ecc) di interconnessione delle reti sovralocali (TAV, treni a lunga percorrenza, aeroporto) con il sistema ferroviario regionale e metropolitano;
- l'estensione di quest'ultimo con attestamenti periferici a Ivrea, Rivarolo, Germagnano, Susa, Pinerolo, Carmagnola, Alpignano, Moncalieri e Chieri e rete periurbana di movicentri; nuova linea 2 della metropolitana torinese ed estensione della linea 1;
- l'asse plurimodale di Corso Marche e la connessione TAV/TAC alla piattaforma logistica di Orbassano;
- l'ampliamento della tangenziale ovest, la realizzazione della tangenziale est e della gronda esterna ovest;
- asse di scorrimento veloce N-S lungo il Po.

Il nuovo assetto policentrico richiede inoltre la promozione e il sostegno da parte della Regione e della Provincia di una cooperazione e co-pianificazione intercomunale, che assicuri un efficace e condiviso governo dell'intero territorio metropolitano e delle reti di servizi corrispondenti.

#### Patrimonio naturale ed architettonico, qualità ambientale, coesione, sicurezza:

- tutela, gestione e fruizione allargata dei beni pubblici, in particolare di quanto costituisce il patrimonio naturale e paesaggistico (Colline di Torino e di Rivoli, parchi periurbani, fasce fluviali, corridoi ecologici, progetto Torino città delle acque), quello storico-architettonico (centro storico di Torino, Venaria Reale e altre residenze sabaude, ecc), museale e culturale (distretto culturale centrale e rete museale esterna).
- Promozione della qualità architettonica e urbanistica dei nuovi interventi insediativi.
- Riqualificazione ambientale e riassetto dalla frangia di transizione urbano rurale (progetto Corona Verde, parco della collina, quadrante nord, eventuale parco agricolo nel quadrante sud: interventi coordinati con gli AIT confinanti);
- misure a difesa dei suoli agricoli e a sostegno dell'agricoltura e della zootecnia periurbana;
- regolazione delle attività estrattive in terreni alluvionali e ripristino ambientale delle cave esaurite.
- Programmi di edilizia pubblica (alloggi in locazione);
- rigenerazione urbana,
- strutture di accoglienza e integrazione degli immigrati;
- accesso ai servizi collettivi e ai beni pubblici da parte delle fasce deboli (bambini, anziani, fasce a basso reddito); eliminazione delle aree di segregazione sociale e degli spazi marginali degradati; sicurezza degli spazi pubblici. Promozione di una rete di servizi di formazione permanente per l'integrazione occupazionale e la riallocazione dei lavoratori meno qualificati.
- Risparmio ed efficienza energetica (edifici, riscaldamento e climatizzazione, trasporti, teleriscaldamento, cogenerazione, campo fotovoltaico).
- Riduzione dell'inquinamento atmosferico,
- messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali, specie nei tratti urbani;
- gestione e controllo della qualità ambientale delle acque superficiali e sotterranee;
- bonifica dei siti contaminati e recupero delle aree dismesse;
- predisposizione di strutture efficienti per la gestione dei rifiuti solidi urbani.

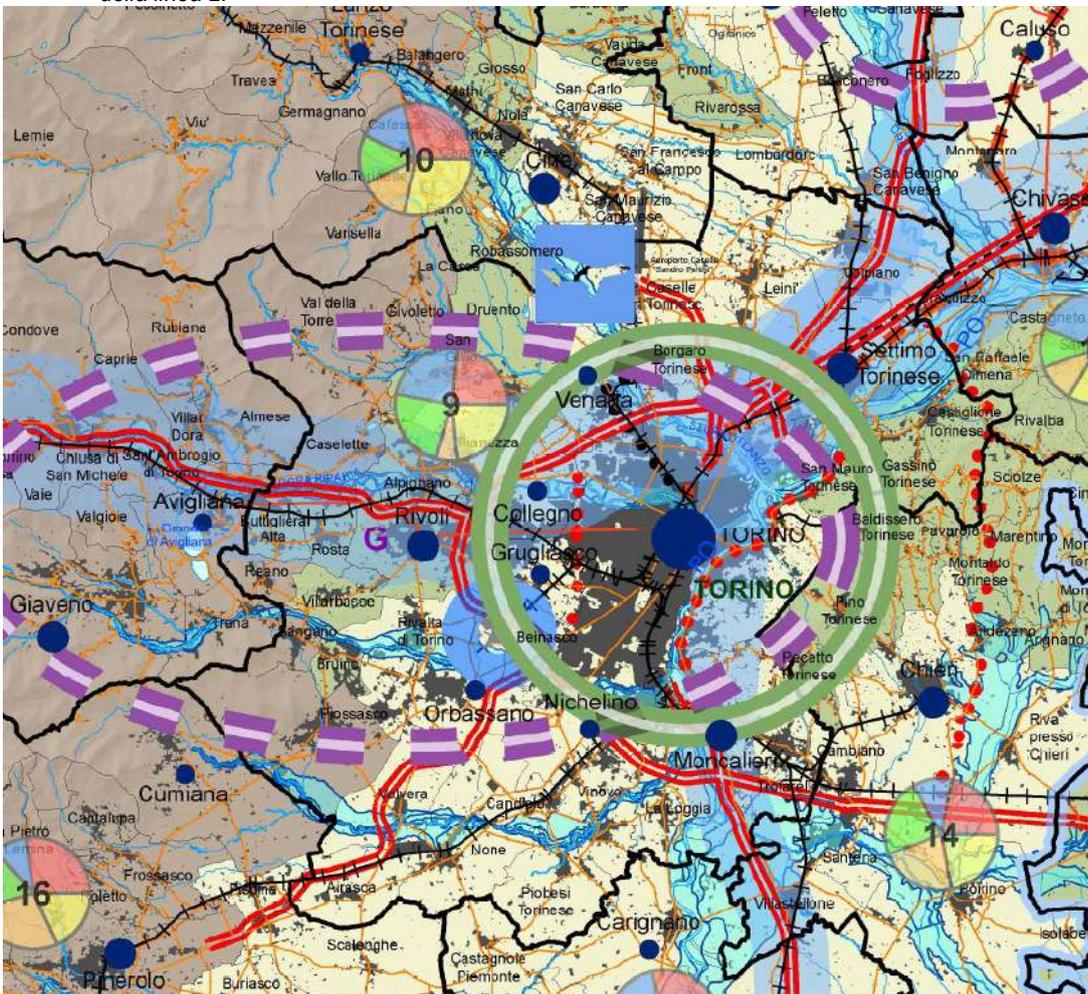
#### Risorse e produzioni primarie

- Produzioni cerealicole e foraggiere integrate nel sistema di produzione zootecnica locale e produzioni orticole.
- Ricerca, tecnologia, produzioni industriali
- Costruzione di una rete permanente di relazioni tra università, centri di ricerca, PST, ospedali, imprese innovative, istituti finanziari, fondazioni bancarie e istituzioni pubbliche.
- Piano di (ri)localizzazione delle sedi dell'Università di Torino, del Politecnico, dei grandi ospedali e di altri istituti di formazione superiore e ricerca; localizzazione in spazi ad essi adiacenti di laboratori di ricerca applicata, PST, servizi di trasferimento tecnologico e incubatori di imprese innovative.
- Sviluppo di programmi di cooperazione e scambi in campo di ricerca e formazione con università e istituti superiori delle regioni vicine, in particolare con Piemonte Orientale, Milano, Pavia, Genova, Nizza, Grenoble, Savoia, Lione, Ginevra, Losanna, Lugano.

- *Realizzazione di condizioni insediative e di contesto (infrastrutturali, relazionali, culturali, ricreative ecc) favorevoli all'attrazione di nuove imprese e allo sviluppo di cluster innovativi a partire da nuclei già esistenti (automotive, robotica, disegno industriale, aerospazio, ICT-elettronica-informatica, biotecnologie e biomeccanica, nanotecnologie, ambiente ed energie alternative, restauro e gestione dei beni culturali, multimedia, editoria, finanza, public utilities). A tal scopo: istituzione di distretti tecnologici e di APEA in posizioni di buona accessibilità metropolitana e internazionale, di qualità ambientale elevata, di facile accesso a servizi specializzati e alle attività complementari localizzate nello spazio metropolitano.*

#### Trasporti e logistica

- *Promuovere Torino come nodo trasportistico di livello internazionale (porta del Corridoio 5).*
- *Potenziamento delle connessioni regionali e transregionali: aeroporto di Caselle (incremento delle connessioni per passeggeri e merci nel network nazionale e internazionale), TAV con Lione e Milano, potenziamento dei collegamenti ferroviari con Ivrea-Aosta, Biella, Cuneo.*
- *Integrazione dello scalo ferroviario di Orbassano, SITO e CAAT in una piattaforma logistica metropolitana.*
- *Realizzazione della Tangenziale Est di Torino e del Corridoio plurimodale di Corso Marche.*
- *Sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitan (SFM) di Torino ed del Sistema Autostradale Tangenziale Torinese (SATT).*
- *Miglioramento funzionale delle linee regionali del Canavese e della linea Torino- Ceres.*
- *Implementazione della Metropolitana Automatica di Torino.*
- *Sviluppo della Rete Metropolitana Automatica di Torino attraverso il completamento della linea 1 e la realizzazione della linea 2.*



Estratto Tavola Progetto del PTR

#### Turismo

L'AIT è chiamato a svolgere una duplice veste:

- (a) di attrattore di flussi turistici (valorizzando la mobilità per affari, fiere e congressi e le sue dotazioni paesaggistico- ambientali, storico-architettoniche, museali, commerciali, gastronomiche, sportive e ricreative, devozionali, formative),
- (b) di punto di coordinamento, di appoggio e di interconnessione di circuiti turistici più ampi che interessano soprattutto l'arco alpino e pedemontano occidentale e l'area collinare del Monferrato-Astigiano-Roero-Langhe. A entrambe queste funzioni si connettono le attività fieristiche, congressuali e le manifestazioni culturali (festival, spettacoli, concerti ecc), che devono trovare spazi fisici e localizzazioni adeguate al loro sviluppo. Lo stesso per quanto riguarda le attrezzature ricettive e il sistema dell'accoglienza turistica in generale (informazione, assistenza, servizi specializzati).

Elemento di particolare rilievo nel dibattito recentissimo sullo sviluppo urbano e che il PTR demanda alla pianificazione locale, riguarda il rispetto dell'art. 31 **'Contenimento del consumo di suolo' comma 10) delle NTA del PTR**, in relazione al quale, in assenza della definizione delle soglie definite dalla pianificazione provinciale, le previsioni di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non potrà superare il 3% della superficie urbanizzata esistente. Il riferimento dell'art. 31 è volto quindi al nuovo consumo di suolo che in sede di una variante di piano può essere pianificato e che ecceda la superficie urbanizzata esistente (intendendo quindi per superficie urbanizzata l'insieme della superficie edificata e della relativa superficie di pertinenza intesa come l'insieme delle aree intercluse tra gli edifici in cui ricadono strade, marciapiedi, cortili e porzioni di aree verdi e giardini<sup>3</sup>).

La presente Variante non modifica in alcun modo le previsioni relative alle aree già identificate dallo strumento vigente limitandosi all'adeguamento normativo dei parametri commerciali raccordati: si ritiene quindi che la Variante non sia suscettibile dell'applicazione del disposto dell'art.31 e che quindi risulti compatibile.

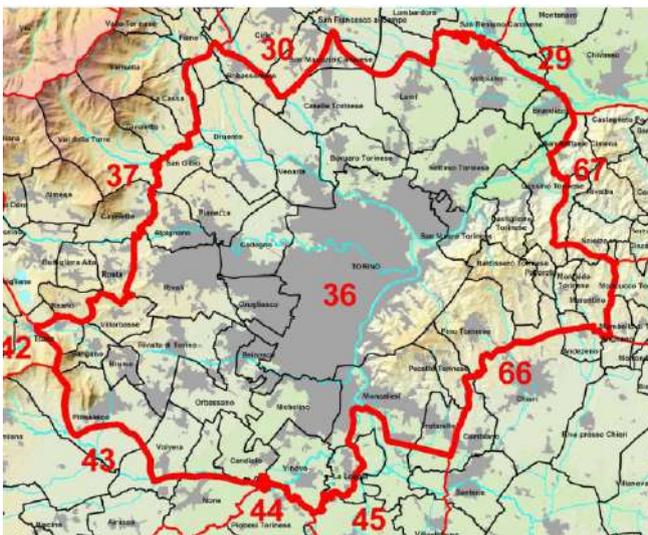
#### 4.2.2 PPR - Piano paesistico regionale

La Regione Piemonte ha approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04), entrato in vigore con la fine dell'anno 2017.

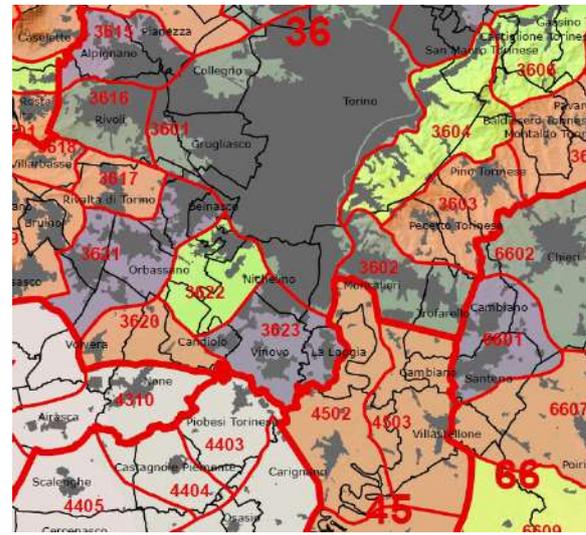
Il PPR rappresenta 'lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale'. L'obiettivo centrale è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, obiettivo che viene condiviso con il PTR. In questo quadro il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in "ambiti di paesaggio" e ne deriva un'articolazione normativa che si organizza per

- le regole per ambiti di paesaggio,
- le regole per beni e componenti,
- le regole per le reti.

Dal punto di vista degli ambiti Moncalieri ricade in parte nell'ambito 36 definito come 'Torinese' e nell'ambito 45 definito come 'Po e Carmagnolese' comprendendo le seguenti unità di paesaggio: e più in specifico le aree di variante ricadono nell'unità di paesaggio n. 3602 Moncalieri, Trofarello (tipo V Urbano, rilevante alterato), 4503 Villastellone (tipo VII Naturale/rurale a media rilevanza e integrità), 4502 Po tra Carignano e Moncalieri (tipo VII Naturale/rurale a media rilevanza e integrità).



Estratto da Schede Ambiti



estratto tavola P3

Le norme del PPR, come già quelle del PTR, si articolano in norme :per indirizzi, per direttive e per prescrizioni ovvero le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite.

Le prescrizioni di cui sopra sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 143, comma 9, del Codice, esclusivamente per gli immobili e le aree tutelati ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto a partire dall'adozione del PPR non sono ammessi interventi in contrasto.

<sup>3</sup> Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte –Regione Piemonte, luglio 2015

Si rilevano sul territorio comunale i seguenti beni paesistici di cui alla tavola P2.4:

- A093- bene art 136 c.1 lett.c) e d) Dlgs 42/04 – ex L1497/1939 -strada panoramica collinare Superga –colle della Maddalena DM23/8/1966
- A112 – bene art 136 c.1 lett.c) e d) Dlgs 42/04 – ex L1497/1939 -area di versante a valle del Castello di Moncalieri DM 26/12/1947
- B060- bene di cui all'art 136 c.1 lett c) e d) del Dlgs42/04- zona della Collina di Torino
- Aree protette - Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po
- Fasce fluviali art 142 c.1 let.c) Dlgs42704 del: Fiume Po, Rio Pallera, Rio Sauglio, Torrente Banna, Rio Tepice e del Vallo, Rio Stellone, Torrente Chisola, Torrente Sangone, Canale del Molino del Pascolo della Ficca

Segue una sintetica ricostruzione del quadro delineato dal PPR relativo alla struttura paesistica del comune disaggregato nelle diverse componenti che ne definiscono la struttura.

Si rilevano quindi le seguenti componenti paesistiche di cui alla tavola P.4.14:

-aree ed elementi di specifico interesse naturalistico (art 17) area Umida lungo la fascia del Po

-aree di elevato interesse agronomico (art 20)-aree agricole di classe di capacità d'uso dei suoli I e II ,

-viabilità storica e ferrovie (art 22), assi stradali Torino-Carignano, Alessandria, -Villanova D'Asti, Nizza, assi ferroviari Torino-Genova-Milano, Torino Pinerolo e Torino-Savona.

-Centri e nuclei storici (art 24 ) :

- centro storico di Il rango -Moncalieri
- Reperti e complessi isolati medioevali - S. Maria di Testona
- Rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna- residenza sabauda Castello di Moncalieri- Sito Unesco
- Rifondazioni o trasformazioni urbanistiche del XIX e XX sec- sviluppi al piede della collina con edifici rilevanti Real Collegio

-Patrimonio rurale storico (art 25)

- Inseediamento rurale disperso : castelli agricoli –La Rotta
- Presenza di nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna e aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei esito di riorganizzazioni di età contemporanea : pianura agricola comunale

-Relazioni visive tra insediamento e contesto (art 31):

- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle , leggibili nell'insieme o in sequenza- collina di Moncalieri
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate- emergenza del Castello sul centro storico

-Elementi caratterizzanti di rilevanza paesistica (art 30):

- belvedere – castello di Moncalieri
- elementi rilevanti: castello di Moncalieri, Piazza e nuclei storici, S. Maria di Testona
- Fulcri del costruito: castello di Moncalieri
- Percorsi panoramici: tratto della Panoramica Superga –Colle Maddalena, SP126 tratto lungo Revigliasco

-aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art 32):

- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità con la presenza di radi insediamenti tradizionali e di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche- colline di Pino e Pecetto
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali - Fascia rurale intorno al Chisola e rii minori

-componenti morfologico-insediative (art 34): varchi tra edificato –tratto di campagna tra Vadò e Villastellone

-aree caratterizzate da elementi critici e da detrazioni visive (art 41):

- impattante presenza di barriere lineari: autostrada A6, barriere date dalla tangenziale , ferrovia e autostrada e aree residuali
- sistemi arteriali lungo strada : in Moncalieri e tra Moncalieri e Trofarello
- segni di attività impattanti aggressive o dismesse moncalieri
- perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa: diffusione urbanizzativa sulla collina tra Moncalieri e Trofarello

-Luoghi ed elementi identitari(Art. 33.)

- i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco: I. Residenze Sabaude Castello di Moncalieri
- le zone gravate da usi civici;

Risultano significative ai fini della complessiva lettura paesistica operata dallo strumento le indicazioni relative alle morfologie insediative che vedono emergere alcuni aspetti peculiari:

- una notevole presenza nella parte della piana di insule specialistiche legate alle attività commerciali ed estrattive.
- la morfologia della vasta area industriale di Vadò (insediamento specialistico organizzato art 37), che viene riconosciuta come tipologia insediativa strutturata e non isolata, rispetto alla quale vengono invece estrapolate le aree commerciali.

- le estese e frammentate aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale della collina caratterizzate da insediamenti a bassa densità.

Ciò premesso occorre quindi contestualizzare le situazione del PPR rispetto alla presente Variante: gli adeguamenti di cui all'art 46 del PPR sono previsti in sede di Variante generale (revisione) del PRG. La presente Variante di tipo 'parziale' deve quindi operare esclusivamente una verifica di compatibilità e coerenza rispetto alle aree ed alle norme interessate.

*rispetto all'Art 3- Ruolo del PPR e rapporti con i piani e programmi territoriali.*

Ricade in questa casistica il Piano del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, approvato con DCR 982-4328 del marzo 1995 e modificato con DCR 243-17401 del maggio 2002. La prescrizione prevede nelle more di adeguamento del PRG al PPR che vengano rispettati i disposti degli strumenti citati. Il PRG di Moncalieri recepisce già nel proprio quadro normativo (art 28-13-2) tali prescrizioni, che non vengono dalla presente Variante modificate, risultando quindi compatibile.

*rispetto all'Art 14 sistema idrografico ricadono in questa casistica:*

- Le zone fluviali "allargate" che comprendono interamente le aree del sistema di classificazione delle fasce individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico – PAI – (A, B e C) vigente, le aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, aree tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice, di cui all'elenco precedente (Fiume Po, Rio Pallera, Rio Sauglio, Torrente Banna, Rio Tepice e del Vallo, Rio Stellone, Torrente Chisola, Torrente Sangone, Canale del Molino del Pascolo della Ficca).
- le zone fluviali "interne" che sono individuate sulla base delle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c., del Codice, di cui all'elenco precedente e delle fasce A e B del PAI; in assenza delle fasce del PAI, la zona fluviale interna coincide con le aree del codice (in tale caso la zona fluviale allargata è presente solo in situazioni di particolare rilevanza paesaggistica ed è rappresentata sulla base degli elementi delle aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua e di eventuali elementi derivanti da trasformazioni antropiche).

Le prescrizioni in salvaguardia relative quindi solo alle zone fluviali "interne" e ferme restando le prescrizioni del PAI, o di altre indicazioni sovraordinate prevedono:

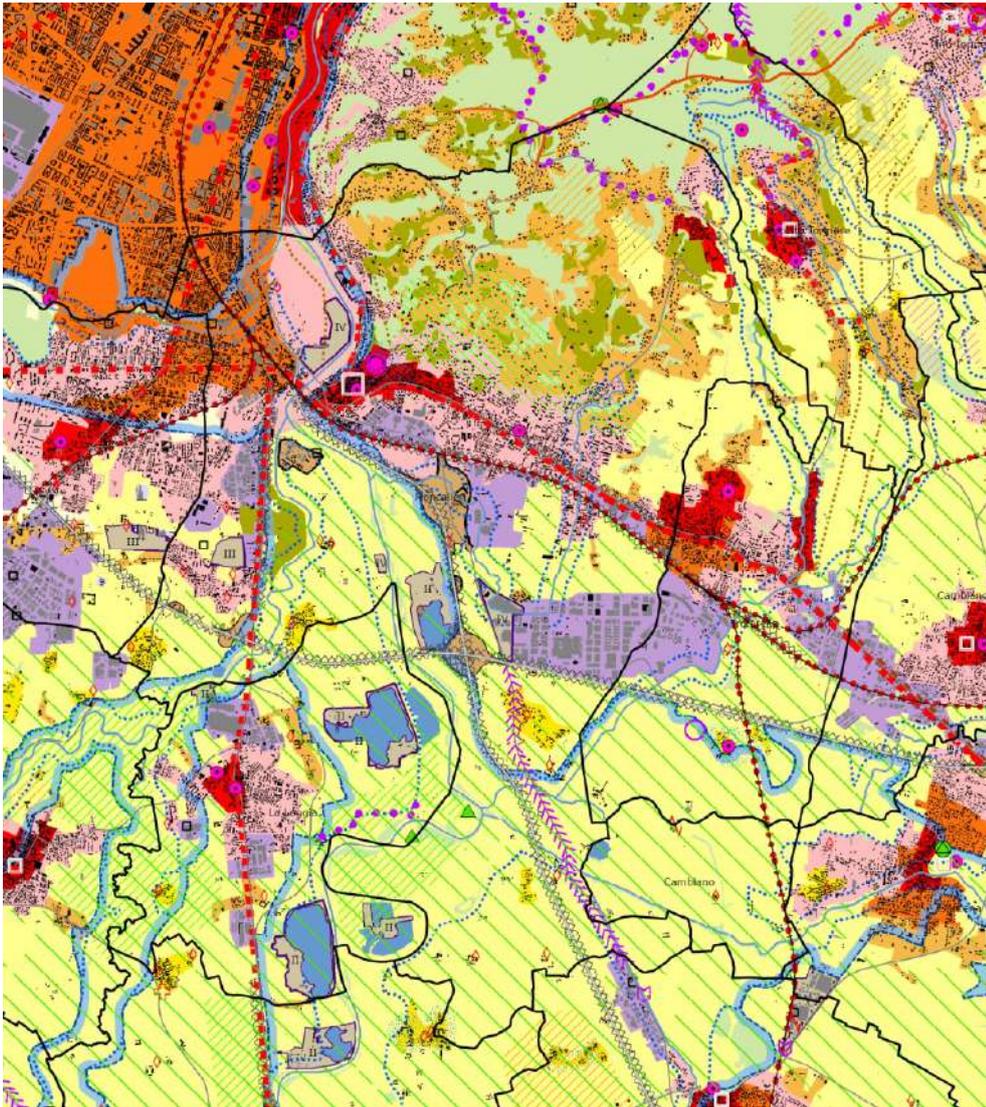
*a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;(punto b omissso perché non pertinente)*

Le modifiche normative della presente Variante non riguardano i temi sopradescritti risultando quindi compatibili.

*rispetto all'Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi si rileva che:*

Il PRG individua le aree boscate nelle tavole illustrative del PRG facendo rimando per le foreste e i boschi di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice, all'art 34 c.11 delle NTA in termini di verifica da operarsi a livello di catasto e di stato di fatto.

Le prescrizioni del PPR riguardano invece al momento i boschi identificati come habitat d'interesse comunitario, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000. Il comune di Moncalieri è interessato esclusivamente da un'area di Natura 2000 (SIC-ZPS Lanca di Santa Marta IT1110017) ricadente nel Sistema delle aree protette della fascia fluviale di Po tratto torinese, rispetto alle quali il PRG fa rimando alle norme dello specifico strumento di gestione (art 28-13-2 delle NTA). Tali norme non vengono modificate dalla presente Variante risultando quindi essa compatibile.



Estratto da Tavola P.4.14 Componenti paesaggistiche scala 1:50.000

*rispetto all'Art 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità*

Nel comune ricade parte dell'area protetta regionale del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po, approvato con DCR 982-4328 del marzo 1995 e modificato con DCR 243-17401 del maggio 2002. Si fa quindi rimando a quanto detto per l'art 3 precedente.

*rispetto all'Art. 33. Luoghi ed elementi identitari*

Nel comune ricadono due diverse tipologie di luoghi:

- il sito Unesco del Castello di Moncalieri-I –residenze sabaude (del quale non vengono precisate le core e buffer zone)
- le zone gravate da usi civici (anch'esse non localizzate)

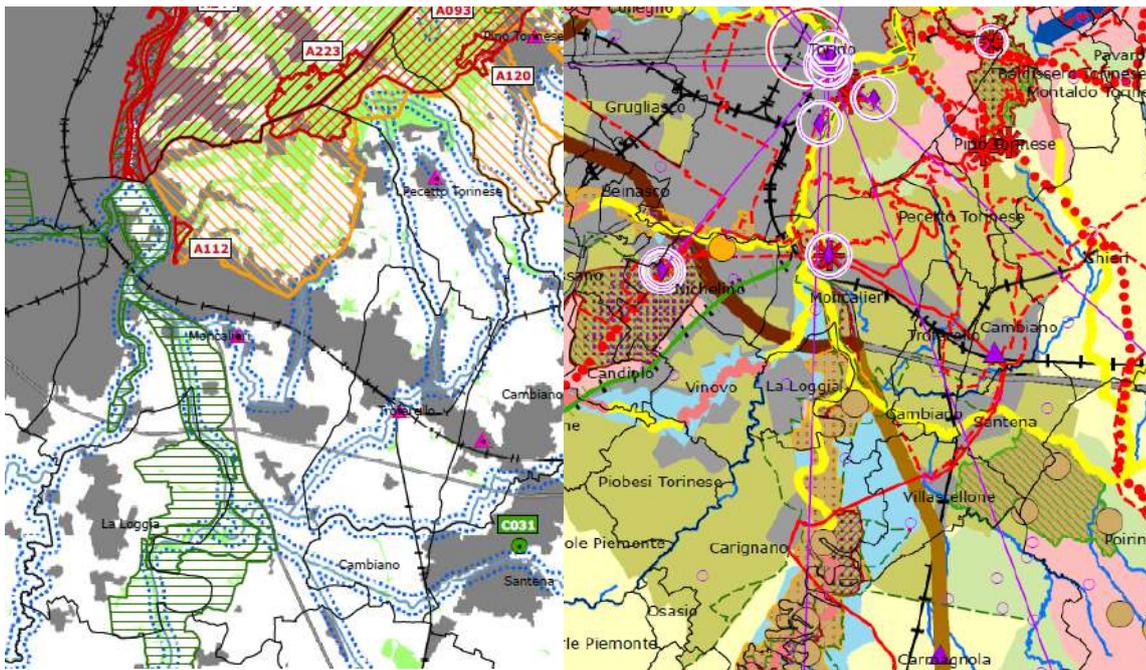
Per quanto riguarda il castello esso ricade in area Ar3.1 del PRG ed è soggetto ai vincoli di legge, rispetto a tali norme la Variante non produce modifiche, risultando compatibile.

Per quanto riguarda gli usi civici presenti ma non identificati il PPR demanda alla fase di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, la verifica della sussistenza dell'interesse paesaggistico e l'eventuale procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato. Non sono temi oggetto della presente Variante : si può quindi ritenere la variante compatibile.

*rispetto all'Art. 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali*

Come si è detto le insule sono presenti sul territorio comunale e sono rappresentate dall'area commerciale in testa al comprensorio di Vadò, al sito estrattivo del Molinello, il golf delle Vallere, l'impianto per motocross lungo il Po. La norma del PPR impone come prescrizioni in fase di salvaguardia che la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, sia coerente con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

Anche in questo caso non ci sono contrasti con la presente Variante



Estratto Tavola P2.4 Beni paesaggistici 1:100.000

Estratto tav.P5 Rete di connessione paesaggistica 1:250.000

Per quanto riguarda le indicazioni del PPR rispetto alla 'Rete di connessione paesaggistica' di cui alla Tavola P5 si tratta di indirizzi e direttive, non attualmente in salvaguardia, volte alla Formazione della rete stessa, anche tenendo conto del progetto della rete di valorizzazione Ambientale - RVA, mediante misure di tutela e di intervento delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000 e del territorio nel suo complesso che afferiscono ad una revisione completa dello strumento e non già ad una Variante specifica quale la presente.

Complessivamente si può quindi ritenere che la Variante parziale sia compatibile rispetto alle indicazioni del PPR.

#### **4.2.3 PTCP - Piano Territoriale Provinciale di Torino/2**

Il Piano Territoriale di Coordinamento – PTC, strumento urbanistico di livello provinciale, adottato nel 1999 è stato approvato in via definitiva dalla Regione, ai sensi dell'art. 7 L.R. 56/77 con D.C.R. n. 291-26243 in data 1/08/2003. Il PRG vigente di Moncalieri, la cui approvazione è avvenuta con D.G.R. N. 33-204 DEL 12/06/2000, non è quindi adeguato al PTC approvato nel 2003. Di recente la Provincia ha revisionato il PTC con la variante PTC/2 approvata in via definitiva dalla Regione nel luglio 2011 con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 121 – 29759.

La presente Variante non mette comunque in crisi i presupposti di fondo condivisi con la Provincia in sede di Variante Generale approvata nel 2000.

Per quanto riguarda invece il PTC/2 viene operata a seguire la verifica di compatibilità ai sensi di legge (art. 10 comma 4- PTC2).

La presente Variante risulta compatibile con le prescrizioni che esigono attuazione, le direttive ed gli indirizzi delle NTA del PTC2.

Per quanto riguarda le prescrizioni immediatamente vincolanti che riguardano solo alcuni articoli del PTC2, le norme in oggetto non presentano in generale dirette relazioni con la Variante, fatte salve le precisazioni di cui ai punti seguenti.

*Per quanto riguarda gli articoli del Capo I Regole per limitare il consumo di suolo libero di cui a:*

- Art. 15 Consumo di suolo non urbanizzato. Contenimento della crescita incrementale del suolo non urbanizzato, Art. 16 Definizione delle aree, Art. 17 Azioni di tutela delle aree
- Le specifiche normative sono rivolte necessariamente alla revisione generale della strumentazione urbanistica, dovendo procedere all'individuazione delle zone dense, libere e di

transizione ed alle conseguenti indicazioni normative. La Variante opera esclusivamente all'interno di aree già urbanizzate o destinate all'urbanizzazione senza introdurre alcuna modifica, risultando quindi compatibile. Si aggiunge che il Comune ha già provveduto alla definizione delle aree dense, di transizione e libere in sede di Conferenza di servizi nel giugno 2015.

*Per quanto riguarda gli articoli del Capo II Sistema residenziale di cui a:*

- Art. 18 Offerte residenziali in ambiti sovracomunali. Edilizia sociale, Art. 20 Centri storici, Art. 21 Fabbisogno residenziale, art. 22 Gli ambiti di diffusione urbana ed art. 23 Fabbisogno di edilizia sociale.

Gli articoli non sono pertinenti alla Variante in oggetto, che non introduce modifiche.

*Per quanto riguarda gli articoli del capo III - sistema economico di cui:*

- Art. 24 Settore produttivo artigianale e industriale, si precisa che le aree produttive di Moncalieri ricadono in ambiti di I livello (Ambiti strategici caratterizzate da una elevata vocazione manifatturiera, che rappresentano i poli su cui investire per riqualificare e consolidare il sistema manifatturiero provinciale, volti conservazione, potenziamento, infrastrutturazione, concentrazione delle attività Produttive). Non modificandosi l'assetto delle aree produttive si ritiene che la Variante risulti compatibile alle prescrizioni ed agli indirizzi ivi contenuti.
- Art. 25 Nuove aree produttive  
L'articolo non è pertinente alla Variante in oggetto, che non introduce modifiche.
- Art. 26 Settore agroforestale, art. 27 Aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola, Art. 28 Colture specializzate ed irrigue, art. 29 Promozione della sostenibilità degli insediamenti zootecnici. (Indirizzi)  
I tre articoli non sono pertinenti alla Variante in oggetto, che non introduce modifiche.
- Art. 30 Settore energetico. L'articolo non è pertinente alla Variante in oggetto, che non introduce modifiche..
- Art. 31 Beni culturali  
La Variante non modifica alcuna delle individuazioni in vigore rispetto ai beni culturali.
- Art. 32 Settore turistico  
L'articolo non è pertinente alla Variante in oggetto, che non introduce modifiche.

- Art. 33 Settore del commercio

La Variante procede all'aggiornamento delle normative adeguando le normative di raccordo con gli "indirizzi e criteri regionali di urbanistica commerciale" già attualmente vigenti, come indicato al comma 2) dell'art.33 del PTC2

Per quanto riguarda il comma 3) il PRG adegua la propria normativa ai 'Criteri' in vigore confermando la normativa specifica di cui all'art 26 delle NTA relativamente all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita.

Per quanto riguarda il comma 4) la Variante parziale non introduce modifiche in contrasto con quanto definito dall'articolo del PTC2:

- per quanto riguarda le lettere a), b), c) il PRG è infatti già allineato con le indicazioni del PTC2,
- per quanto riguarda la lettera d) vengono confermate le scelte dei Criteri rispetto ad alcune realtà più deboli (frazione Santa Maria) peraltro già in vigore,
- per quanto riguarda il punto e) pur in assenza di una rete ecologica definita, non vengono interessate aree libere nuove in sede di Variante non venendo modificata la zonizzazione.

Per quanto riguarda il comma 5) gli esercizi di vicinato inseriti nel contesto residenziale rispettano i parametri del PTC2.

*Per quanto riguarda gli articoli del capo IV - sistema del verde e delle aree libere di cui:*

- Art. 34 Aree periurbane e aree verdi urbane, Art. 35 Rete ecologica provinciale, Art. 36 Aree naturali protette, aree di conservazione della biodiversità (Rete Natura 2000)  
Gli articoli non sono pertinenti alla Variante in oggetto.

*Per quanto riguarda gli articoli del sistema dei collegamenti materiali e immateriali – Titolo IV di cui:*

- Art. 37 Obiettivi e azioni, Art. 38 Ricezione negli strumenti urbanistici generali, Art. 39 Corridoi riservati ad infrastrutture, Art. 40 Area speciale di C.so Marche, Art. 41 Requisiti ambientali e funzionali e Linee guida relative alle infrastrutture stradali, Art. 42 Piste ciclabili.

Gli articoli non sono pertinenti alla Variante in oggetto, che non introduce modifiche.

*Per quanto riguarda gli articoli del Titolo V pressioni ambientali e difesa suolo di cui:*

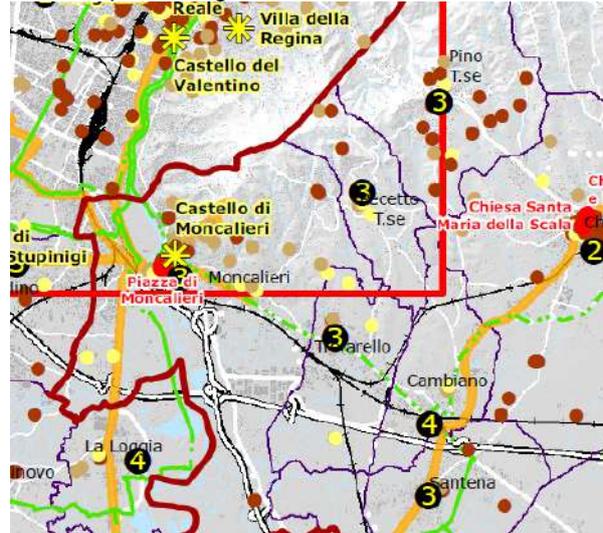
- Art. 44 Aria e atmosfera, elettromagnetismo ed inquinamento luminoso, Art. 45 Risorse idriche, Art. 46 Aree di pertinenza dei corpi idrici, Art. 47 Fasce perfluviali e corridoi di connessione ecologica (corridors), Art. 48 Centrali idroelettriche, Art. 49 Rifiuti, attività estrattive, impianti ed infrastrutture. Gli articoli non sono pertinenti alla Variante in oggetto, che non affronta i diversi temi né modifica l'assetto normativo ad essi in parte relativo di cui al PRG in vigore.
- Art. 50 Difesa del suolo. Il PRG è adeguato al PAI e la Variante non interviene sulla normativa specifica condivisa con i relativi settori provinciali e regionali in fase di adeguamento.

Complessivamente quindi la Variante non opera alcuna modifica alle indicazioni già condivise con la Provincia in sede di Variante generale ed è coerente con le indicazioni previste dalla variante PTC2 risultando quindi compatibile.

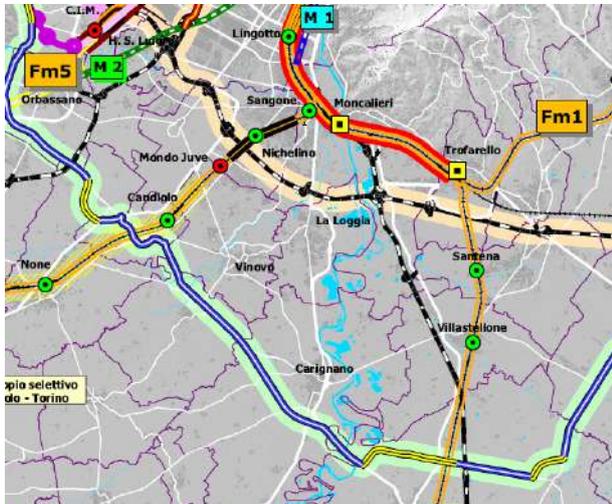
Seguono gli stralci delle tavole del PTC2 di interesse ai fini di quanto argomentato.



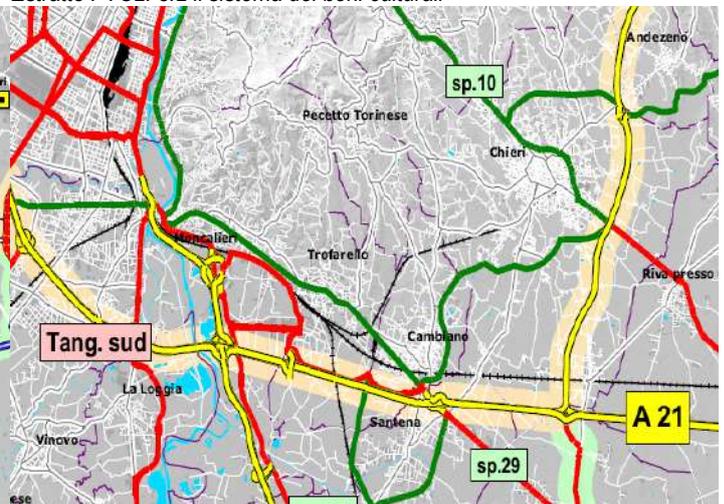
Estratto PTC2: 3.1 sistema del verde e delle aree libere



Estratto PTC2: 3.2 il sistema dei beni culturali



Estratto PTC2: 4.1 schema strutturale delle infrastrutture per la mobilità



Estratto PTC2: 4.2 carta delle gerarchie delle viabilità e sistema delle adduzioni all'area torinese

## 5. LE MODIFICHE DELLA VARIANTE

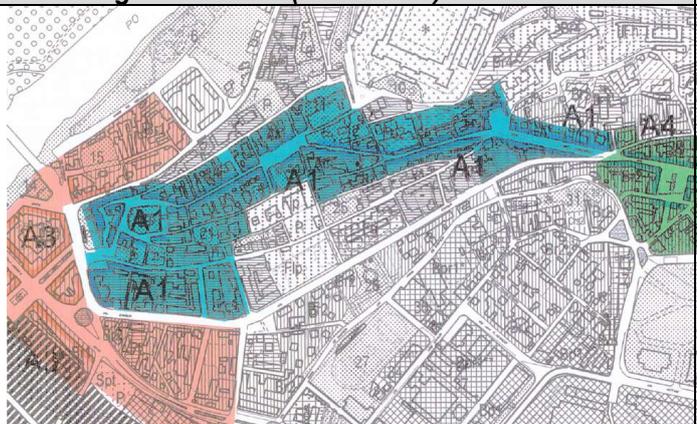
Trattandosi di adeguamento ai 'Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' del 2012, la Variante prevede necessariamente modifiche sia normative, che cartografiche, limitandosi esclusivamente al tema in oggetto.

### 5.1 Modifiche cartografiche

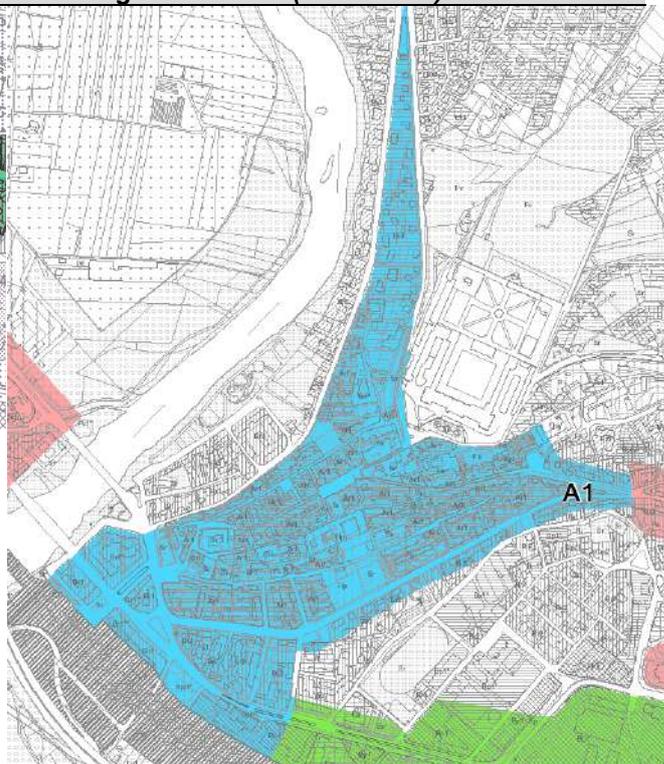
La presente variante urbanistica interessa quindi solo le tavole della serie E 'Riconoscimento addensamenti e localizzazioni' numeri E1 e E2 in scala 1:5000

Nelle tavole di cui seguono delle riproduzioni fuori scala, vengono riportate le nuove perimetrazioni degli addensamenti commerciali derivanti dai citati 'Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' di cui alla D.C.C.169/2012, come illustrato al capitolo 1.

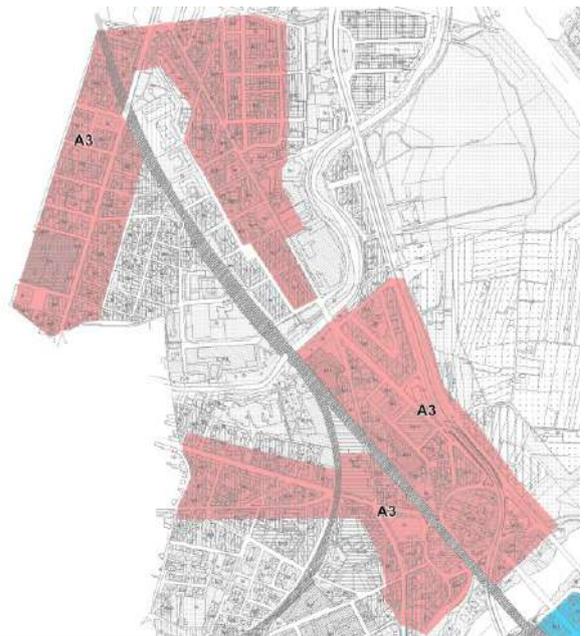
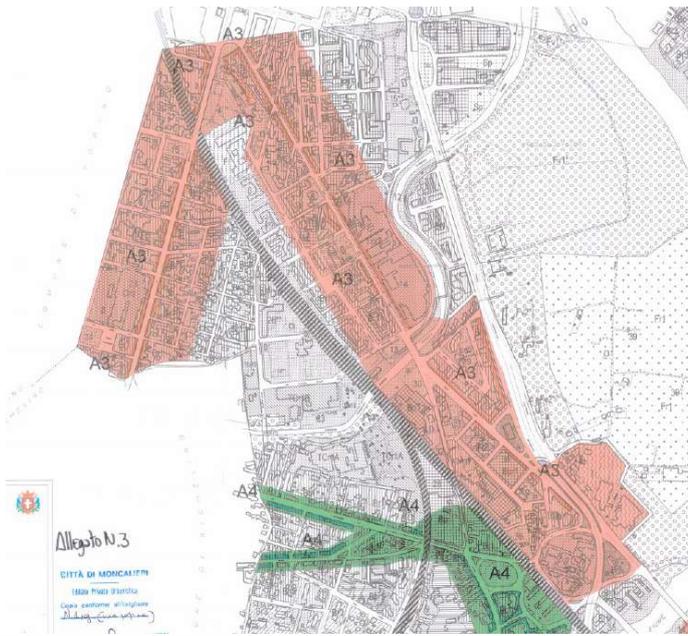
**stralci tavole E1,E2, E3 vigenti  
scala originale 1:5000 (fuori scala)**



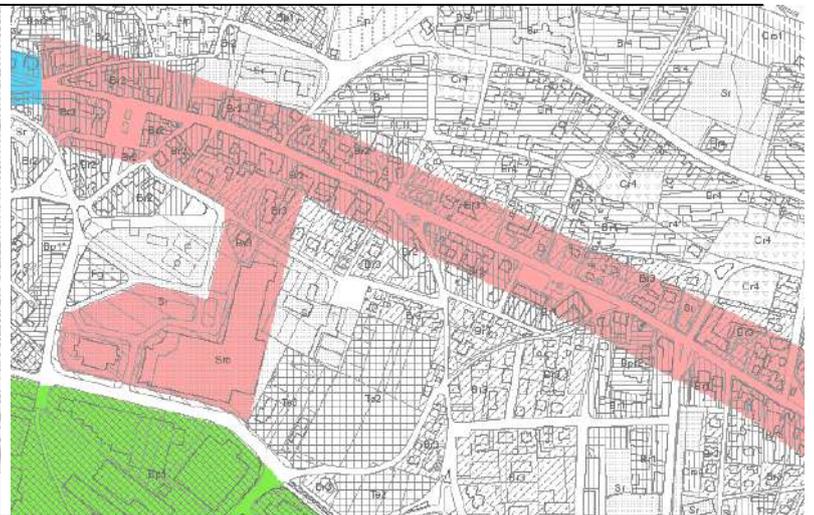
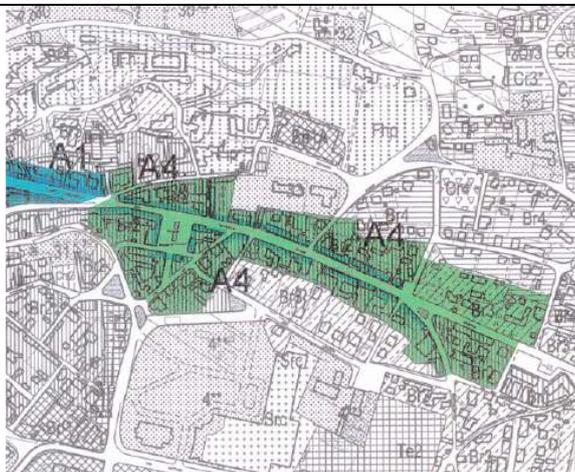
**stralci tavole E1,E2 variante  
scala originale 1:5000 (fuori scala)**



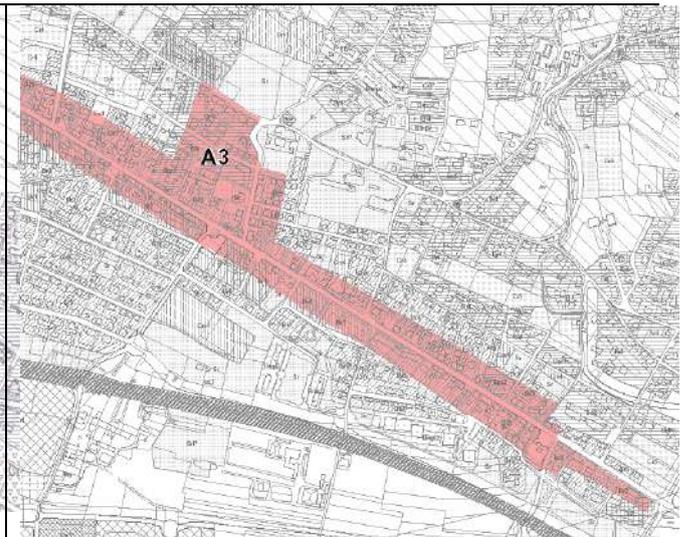
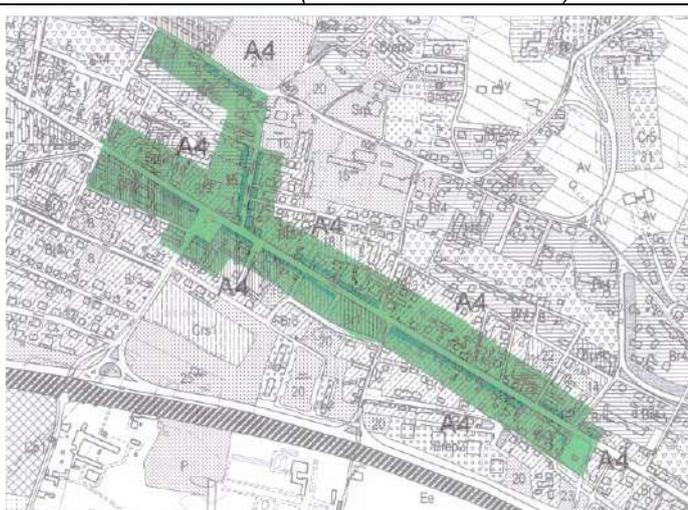
*addensamento A1 centrale*



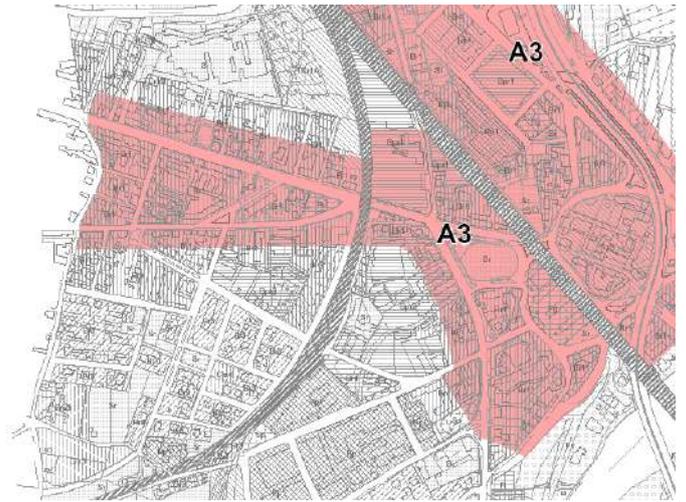
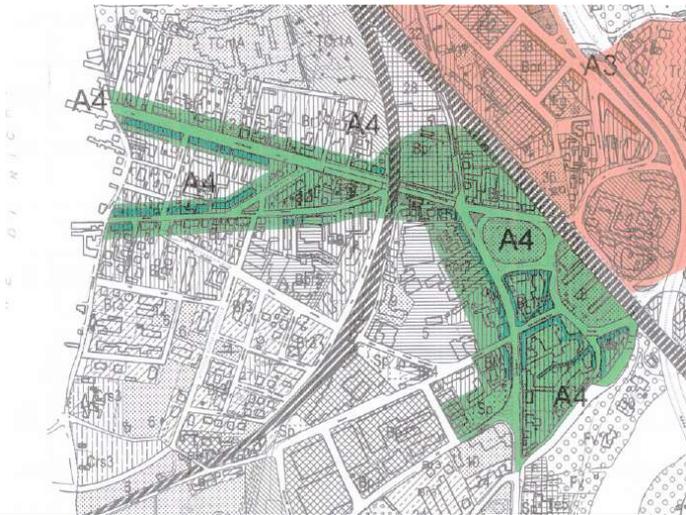
**addensamento A3 Roma -Sestriere**



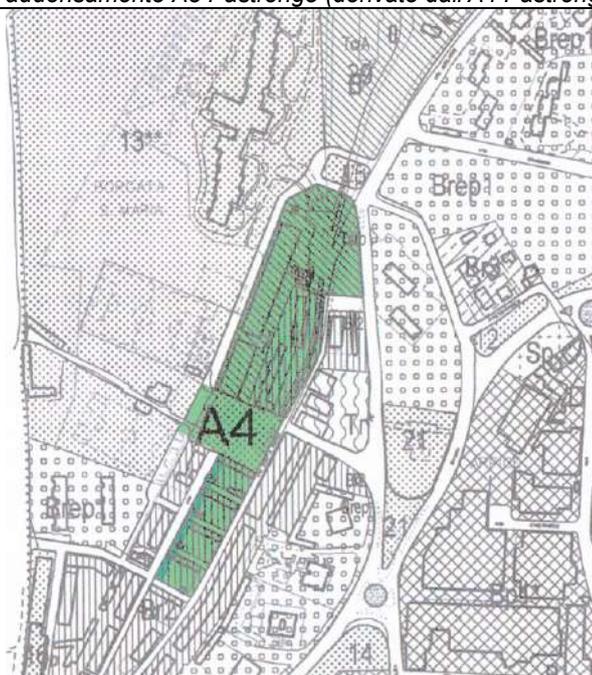
**addensamento A3 Genova (derivato dall'A4 Genova)**



**addensamento A3 Genova(derivato dall'A4 Genova)**

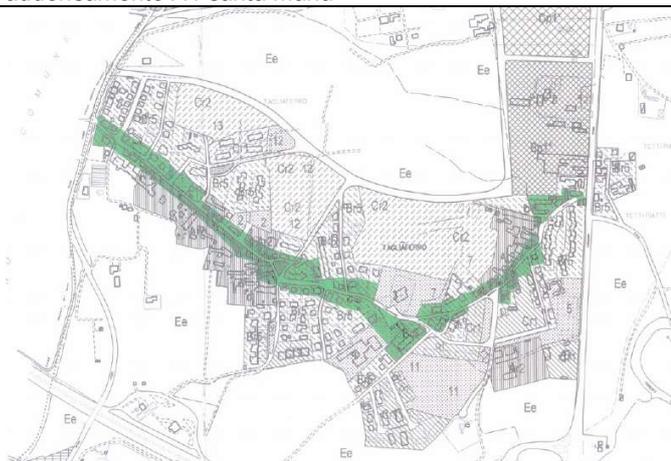


*addensamento A3 Pastrengo (derivato dall'A4 Pastrengo)*



*addensamento A4 santa maria*

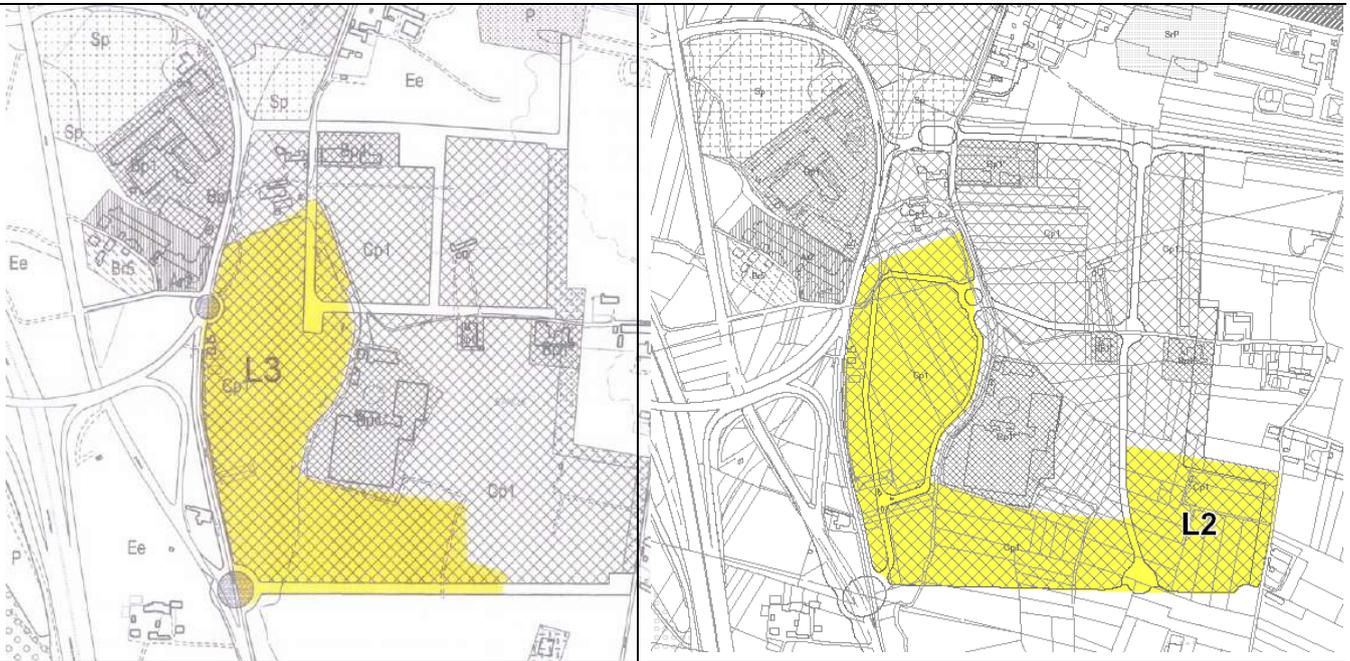
*stralciato in sede di Variante ai Criteri*



*addensamento A4 tagliaferro*



**addensamento A5 Sanda Vadò**



**L3 Sanda Vadò (derivato dalla localizzazione L2 Sanda Vadò)**

**5.2 modifiche normative**

Le modifiche normative della presente Variante attengono ai soli articoli interessati dall'adeguamento e dalle ricadute dei 'Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' (vengono visualizzate in **grassetto** le parti aggiunte ed in ~~barrate~~ quelle stralciate).

Gli articoli in oggetto sono quindi i seguenti:

L'articolo "2 *Elaborati del P R G C*" ai fini dell'adeguamento degli elaborati al comma 1.

1 La presente variante è formata dai seguenti elaborati:

.....

**E** Riconoscimento addensamenti e localizzazioni – n° 3 2 tavole da E1 a E2 3 – scala 1:5000

L'articolo "7 Standard urbanistici e connessioni funzionali" per il raccordo con le dotazioni di standard ai commi 13 e 15.

.....

13. Le aree per attrezzature di tipo pubblico al servizio degli insediamenti terziari e commerciali (articolo 21 comma 3 della L.U.R.) sono previste in misura pari dell'80% della superficie lorda di pavimento nelle aree di completamento ed in misura pari al 100% della superficie lorda di pavimento per i nuovi insediamenti; tali aree per almeno la metà, dovranno essere destinate a parcheggi che potranno essere in parte ricavati a più piani sopra e sotto il suolo; la rimanente parte di area dovrà essere sistemata a verde con alberi di alto fusto.

Per nuove concessioni inerenti a cambi di destinazione d'uso riferite al terziario e commerciale, compreso i pubblici esercizi e le attrezzature di tipo privato (palestre, centri di estetica, ecc.), con superficie lorda di calpestio superiore a 250 mq dovranno essere riservate aree per parcheggi anche privati di uso pubblico pari a 0,8 mq/mq di superficie lorda di calpestio.

Tali aree potranno anche essere ricavate su aree contigue o adiacenti l'esercizio; in tal caso e per interventi su aree compromesse non saranno ammesse monetizzazioni, ma esclusivamente, soluzioni localizzative in zone esterne logisticamente compatibili.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le prescrizioni della L.R. 28/99 e della D.C.R. **191-43016 del 20.11.2012** ~~29.10.99 n.563-13414~~, nonché ~~delle relative modifiche~~ dell'articolo 21 della L.U.R.

14 Si precisa che ove nelle aree di intervento siano indicate le parole cessioni o dismissioni di aree per servizi queste sono da intendersi sempre come dismissione gratuita mediante atto pubblico trascritto a favore del Comune.

**15 L'amministrazione comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare ai sensi e nei termini di cui all'art. 21 c.4bis della L.U.R. l'intera quota delle aree a standard ex art.21 della L.U.R. e pertanto ivi compresa la dotazione minima prescritta al precedente c.5, fermo restando la necessità di reperire in sito le superfici minime imposte dalla D.C.R. n.191-46016 del 20.11.2012 e s.m.i., dalla D.G.R. n.85-13268 del 08.02.2010 e s.m.i. e/o altre discipline di settore.**

L'articolo "26 -Usi urbani, destinazioni, caratteristiche "per il raccordo delle destinazioni e della disciplina ad esse collegata .

art 26 Usi urbani, destinazioni, caratteristiche

.....

### Commercio ( C )

- Attività commerciali al dettaglio ( C1 )

Le attività commerciali al dettaglio, si articolano in:

- a) esercizi di vicinato avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.
- b) medie strutture di vendita avente superficie compresa tra i 251 e 2500 mq.
- c) grandi strutture di vendita avente superficie superiore ai 2500 mq.

Per le definizioni **generali, degli esercizi e dell'offerta commerciale**, le classificazioni delle tipologie di strutture distributive, le procedure specifiche, le classificazioni e l'individuazione degli ambiti di insediamento commerciale, **per la compatibilità tipologico-funzionale** e per gli altri aspetti specifici **che ne derivano**, si rimanda alle Norme di attuazione ~~per l'insediamento del commercio al dettaglio~~ ~~allegate alla delibera del Consiglio Comunale adottata congiuntamente alla presente variante n° 3, avente ad oggetto:~~ **di cui ai " Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private della Città di Moncalieri"**. Tali norme costituiscono i riferimenti normativi dei disposti contenuti nella presente classe di destinazione d'uso, (C1).

Gli ambiti di insediamento commerciale sono individuati cartograficamente negli elaborati di P.R.G.C. contrassegnati con la lettera E, Riconoscimento addensamenti - n° 3 tavole da E1 a E3 - scala 1:5000. **Le tavole individuano gli addensamenti A1, A3, A4, A5, e le localizzazioni L2.**

Le localizzazioni commerciali **L1** non sono state individuate cartograficamente in conformità a quanto disposto dalla **normativa regionale in vigore art. 22, 2° comma della D.C.R. n. 347/42514 del 23.12.2003**. Il riconoscimento delle localizzazioni L1- urbane, ~~L2 urbane periferiche, L3 extraurbane,~~ potrà essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio di autorizzazione ai sensi ~~dell'art. 19 delle norme di attuazione contenute nei dei~~ "Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' del commercio al dettaglio su aree private della Città di Moncalieri" e dagli artt. 6 e seguenti **della normativa regionale in vigore D.C.R. n° 43/29533.**

Ai fini del riconoscimento delle localizzazioni commerciali, oltre al rispetto delle norme e previsioni urbanistiche del P.R.G.C. vigente, dovranno essere verificati i parametri individuati ~~nei prospetti 1-2-3 dell'articolo 10 delle~~ **nelle** norme di attuazione per l'insediamento del commercio al dettaglio sopra richiamate.

Solo per ogni singola area normativa di cui al successivo art. 28, dove è prevista la presente classe di destinazione d'uso, (C1), e ricadente all'interno di un addensamento commerciale urbano, o di una localizzazione commerciale riconosciuta ai sensi del precedente punto, sono ammesse tipologie di strutture distributive **come individuate** dalla ~~compatibili con la~~ **tabella di compatibilità tipologico-funzionale** di cui all'art. 14 delle norme di attuazione per l'insediamento del commercio al dettaglio sopra richiamate.

Per ogni singola area normativa di cui al successivo art. 28 dove è prevista la presente classe di destinazione d'uso, (C1), e non ricadente all'interno di un addensamento commerciale urbano, o di una localizzazione commerciale riconosciuta, sono ammessi solo gli esercizi di vicinato.

**Sono compresi nella destinazione d'uso commercio (C1), ai sensi dell'art 24 della DCR n.191-43016/2012, i pubblici esercizi (LP1), l'artigianato di servizio alle attività urbane (P5) e le attività terziarie al servizio della persona (T1). Nelle zone normative di cui al successivo art. 28 in cui sono previste le destinazioni d'uso pubblici esercizi (LP1) e/o artigianato di servizio (P5) e/o attività terziarie al servizio della persona (T1), le suddette destinazioni non comprendono la destinazione d'uso commercio (C1).**

**La quantificazione degli standard urbanistici di cui all'art.21 della L.U.R. afferenti le destinazioni d'uso pubblici esercizi (LP1), artigianato di servizio alle attività urbane (P5) e attività terziarie al servizio della persona (T1) avviene con le modalità previste per la destinazione d'uso commercio (C1).**

~~Al solo scopo di conferire maggiore completezza~~ Si puntualizza che anche per **tutti** gli interventi relativi agli insediamenti commerciali con uso di commercio al dettaglio C1, i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi **ed i condizionamenti e vincoli** sono quelli della zona normativa di appartenenza **e/o dell'area territoriale** e corrispondono ai parametri dell'area normativa principale, (vedi successivo Art. 28).

**Si precisa inoltre** ~~con la precisazione~~ che relativamente al dimensionamento delle aree a servizi dovranno essere rispettate in ogni caso le prescrizioni della L.R. 28/99 e s.m.i. e della **normativa regionale di dettaglio D.C.R. n. 347/42514 del 23.12.2003** nonché dell'~~e relative modifiche apportate all'~~art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., **di cui al precedente art 7.**

Il rilascio del permesso di costruire per la media e grande distribuzione commerciale è subordinato, **nel rispetto dei disposti e delle condizioni di cui ai citati 'Criteri'**, alla verifica delle seguenti **ulteriori** condizioni minime di ammissibilità **fissate dal PRG:**

- La presenza di adeguate infrastrutture di mobilità, con un sistema di viabilità gerarchizzato, tale da diluire l'impatto sulla rete stradale di livello sovracomunale;
- La congruenza ambientale rispetto ad eventuali preesistenze storico culturali, paesaggistiche ed ambientali;
- La compatibilità con le caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti di approvvigionamento idrico ed energetico, con quelli di smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi e smaltimento dei rifiuti solidi.

- Attività commerciali all'ingrosso C 2

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi di confezionamento e produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio.

- Esercizi commerciali (C3)

La presente classe di destinazione d'uso C3 comprende le agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, gli sportelli per i servizi bancari e postali, **agenzie per lavoro**.

.....

### Terziario ( T )

- Piccoli uffici e studi professionali, attività terziarie al servizio della persona. T 1

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. **Per attività terziarie al servizio della persona si intendono attività quali: i servizi ricreativi per l'infanzia (ovvero tutte le strutture dove sono prevalenti attività ludiche e ricreative quali ludoteche, miniclub, babysparking, micronidi, nidi aziendali, nidi di caseggiato, centro gioco educativo, etc.), i servizi legati alla cura psico-fisica della persona (ovvero centri fitness, centri benessere, SPA, centro massaggi, etc.), i servizi estetici e di bellezza (ovvero le attività strettamente collegate alla cura estetica: parrucchiere, estetista, operatore di piercing e tatuaggi, fitoterapista ed erborista, centri odontoiatrici, etc).**

Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi, organismi edilizi caratterizzati per un alto frazionamento delle singole attività.

Sono compresi in tali usi i locali di servizio e di supporto, gli archivi e i locali per campionari e spazi tecnici.

- Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico T 2

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentino un elevato concorso di pubblico o elevato numero di addetti.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, mense; locali accessori, di archivio, ecc.

- Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico T 3

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico si intendono gli usi di cui al precedente articolo, quando meno della metà delle attività insediate siano caratterizzate da un rapporto continuativo con il pubblico.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, mense, locali accessori, di archivio, ecc.

- Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato T 4

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale e il marketing, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi alle imprese. **Nel terziario avanzato si intendono altresì compresi i servizi per l'informatica e la telematica, le agenzie di pubblicità, le società di studio e consulenza di organizzazione, le società di progettazione per l'industria ed artigianato, le società di certificazione, le società per lo studio ed il design di modelli e di prototipi industriali, i call-center, etc.**

### Produttivo ( P )

.....

- - Artigianato di servizio P 5

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, ma l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane. ( ad es. idraulici, elettricisti, parrucchieri, meccanici, lavanderie, piccole riparazioni, ecc.)

- Magazzini e depositi P 6

Tali usi comprendono: magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce e funzioni doganali, depositi carburante, materiali edili, ecc.

Tali usi a cui possono accompagnarsi presenze limitate di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono finalizzati prioritariamente alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Quando sia previsto il commercio all'ingrosso dovranno essere individuate le superfici di vendita e per le stesse dovranno essere previsti spazi a parcheggio pubblico o da assoggettare ad uso pubblico pari a 1 mq ogni mq di superficie destinata alla vendita. La superficie destinata al commercio e all'ingrosso non potrà comunque superare il 20% della **SUL SLP**.

E' ammessa la presenza di un alloggio per la proprietà o la direzione e di un alloggio per il custode.

### **Servizi ( S )**

- **Parcheggi attrezzati d'uso pubblico o privato S 1**

I parcheggi attrezzati di uso pubblico o privato comprendono garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori come rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. I parcheggi di uso pubblico o privato comprendono anche le superfici libere all'aperto opportunamente attrezzate.

E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici fino ad una quota massima del 20% della superficie utile **netta** destinata alle **attività di autorimessaggio**.

Rientrano nel conteggio della superficie utile, calcolata agli effetti del capoverso precedente, esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra e le altre attività complementari con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

.....

## 6. BILANCIO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA E DEI SERVIZI

### 6.1 Capacità insediativa

La struttura organizzativa del PRG/2000 negli anni è rimasta sostanzialmente identica seppure sia stata localmente perfezionata da specifiche Varianti parziali. Per ogni distretto il PRG/2000 ha individuato le aree omogenee consolidate e le aree di trasformazione nonché il tipo ed il livello delle opere di urbanizzazione e le connessioni con gli altri distretti e con i nuclei di servizi ubicati anche esternamente al distretto stesso, ai quali gli insediamenti esistenti e previsti devono essere funzionalmente collegati.

Trattandosi di una Variante parziale che non interessa in alcun modo le previsioni territoriali del PRG, né le scelte di fondo e di dettaglio operate dallo strumento in essere, il bilancio della capacità insediativa teorica del PRG vigente viene riportato rispetto alla situazione attualmente in vigore.

Si ripropone quindi la sintesi degli interventi di tipo residenziale:

- A : aree di trasformazione da servizi a aree di tipo Crs Ab. teorici 1024
- B : aree di trasformazione da Bpr ad aree di tipo Bpr1 e Bpr2 Ab. teorici 1861
- C : aree di espansione delle borgate Cr2 e aree di trasformazione da Bpr o Ee in aree tipo Br3-Cr4- Cr5 e aree Brep1 (PEEP S. Maria) Ab. teorici 3796 (\*1)
- D : aree di trasformazione da servizi, miste industriali, FFSS in aree di tipo Tcr o Tr o Te Ab. teorici 2581

<b>Totale Ab. teorici previsti PRG vigente</b>	<b>9262</b>
<b>Maggiorazione volumetrica in abitanti equivalenti</b>	<b>278</b>
<b>Totale Ab. teorici previsti</b>	<b>9540</b>

(\*1) Il numero viene variato in funzione della rettifica di un errore materiale nella trascrizione dalla tabella B che era stato riportato come 3732 al posto di 3796

- E : abitanti previsti in aree agricole circa +15% rispetto agli abitanti esistenti nelle aree agricole Ab. 600(\*2)
- F : i completamenti, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni ammessi nelle aree consolidate non sono considerati nel calcolo della Capacità insediativa in quanto almeno in parte sopperiranno ai fabbisogni abitativi pregressi individuati dettagliatamente dal PRG vigente.

**Totale** **10140**

(\*2) Il valore degli sviluppi in area agricola non viene incrementato in ragione delle tipologie di intervento previste come da capitolo 6.1.

### 6.2 Servizi art.21 e art.22 LR56/77

I servizi individuati ai sensi dell'art 21 della LR56/77 dal PRG non vengono modificati dalla Variante in termini previsionali. Il bilancio degli standard art.21 LR56/77 viene tuttavia aggiornato rispetto alle numerose varianti parziali intercorse, che seppure abbiano rispettato i disposti dell'art 17 c.5, hanno comunque introdotto alcune lievi modifiche che vengono in tabella di sintesi riassunte nel quadro sinottico dei distretti.

I servizi in oggetto sono individuati nelle tavole dalle sigle Sr (afferenti insediamenti residenziali), Sp(afferenti insediamenti produttivi, commerciali, terziari e ricettivi) e Srp (afferenti gli insediamenti residenziali di tipo privato).Essi sono così articolati in base ai distretti urbanistici.

*Tabella : Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali art 21*

<i>distretti</i>	<i>Servizi esistenti</i>	<i>Servizi previsti aggiornati</i>	<i>Servizi previsti PRG vigente</i>	<i>Totale aggiornato</i>	<i>Totale PRG vigente</i>
DR1	174510	172802	174793	347312	349303
DR2	187390	183872	193310	371262	380700
DR2BIS	31058	48427	48427	79485	79485
DE2BIS					

DR3 +DI4					
DC3	229822	147354	148623	377176	378445
DR4					
DC4					
DAV3	228566	201329	200310	429895	428876
DAV4					
DAV6					
DR4BIS+DI6+DC4BIS	9614	36699	36699	46313	46313
DR4TER					
DE4	16120	9513	11313	25633	27433
DR5					
DE5+ NOMADI	3781	19629	19629	23410	23410
DR5BIS	0	9876	9876	9876	9876
DR6					
DC6	22130	31879	31879	54009	54009
	902991	861380	874859	1764371	1777850
Diminuzione complessiva apportata dalla variante n. 2 DCC n.74					
		-2102		-2102	
	<b>902991</b>	<b>859278</b>	<b>874859</b>	<b>1762269</b>	<b>1777850</b>
Aliquota servizi in area agricola					
		-46960		-46960	-46960
	<b>902991</b>	<b>812318</b>	<b>874859</b>	<b>1715309</b>	<b>1730890</b>

I servizi individuati ai sensi dell'art 22 della LR56/77 dal PRG non vengono anch'essi modificati dalla Variante e analogamente ai precedenti vengono aggiornati in funzione delle varianti intercorse.

Il bilancio degli standard art.22 LR 56/77 viene aggiornato rispetto alle varianti parziali intercorse, che hanno introdotto alcune lievi modifiche che vengono in tabella di sintesi riassunte (i servizi art 22 vengono trattati senza riferimenti ai distretti in analogia con il PRG vigente).

**Tabella Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale -art 22**

	<i>Servizi esistenti PRG vigente</i>	<i>Servizi previsti aggiornati</i>	<i>Servizi previsti PRG vigente</i>	<b>Totale aggiornato</b>	<i>Mq/ab</i>
Aree per l'istruzione superiore	73600	53213	56150	126813	1,84
Aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere	27400	47592	37600	74992	1,09
Aree per parchi urbani e comprensoriali	384400	4410947	4409600	4795347	69,4
Aree per impianti o attrezzature speciali	528400	0	0	528400	7,65
	1013800	4511752	4503350	<b>5525552</b>	80,0

## **ALLEGATI**

Pareri della Provincia di Torino settore urbanistica per Progetti unitari di coordinamento "A5" di cui alla D.D. 65-36713 del 19/6/2008 ed al protocollo 886719/09

20/06/2008 10:24  
20-GIU.'08 (VEN) 10:37

+390118613160  
PROV. TORINO SER. URBANISTICA

FAX:+390118613160

P. 001



SERVIZIO URBANISTICA

www.provincia.torino.it

Protocollo  
x AAPP

PROVINCIA DI TORINO  
PROTOCOLLO GENERALE  
N° 432068/2008

Torino, 20 GIU. 2008



Al Signor Sindaco del Comune di  
**MONCALIERI**

Alla Regione Piemonte  
Direzione Commercio e Artigianato

LORO SEDI

Oggetto: **Trasmissione parere della Provincia per Progetti Unitari di Coordinamento "A5"**  
(prat. n. 003/2008/PUC-A5)

Si trasmette, in allegato, copia della determinazione congiunta del dirigente del Servizio scrivente e del dirigente del Servizio Programmazione Viabilità n. 65-36713/2008 del 19/06/2008 ad oggetto "COMUNE DI MONCALIERI - D.C.R. N. 59-10831 DEL 24/03/2006, ART. 13 - PROGETTI UNITARI DI COORDINAMENTO "A5" - PARERE DELLA PROVINCIA".

Distinti saluti.

Il Dirigente  
(arch. Gianfranco FIORA)

CORSO GIOVANNI LANZA, N. 75 - 10131 TORINO - TEL. 011-861.3166 - FAX 011-861.3160

E-MAIL: gianfranco.fiora@provincia.torino.it



**DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA**

numero	N. protocollo	data
65	36713	2008
	Progressivo	anno

19/06/08

Oggetto: **COMUNE DI MONCALIERI - D.C.R. N. 59-10831 DEL 24/03/2006, ART. 13  
- PROGETTI UNITARI DI COORDINAMENTO "A5"- PARERE DELLA PROVINCIA**

Area 0850	Ob. Gest. PEG 236	<input type="checkbox"/> CODICE ATTO 9
Servizio URBANISTICA	UP HD3, IA4	<input type="checkbox"/> Allegati
Funzionario/i proponente/i	<b>IL DIRIGENTE</b>	<input type="checkbox"/> Determinazione di competenza Dirigenti
Dirigente/i	Dott. Ing. Dario MASERA (dott. arch. Gianfranco FIORA)	

Timbro e firma: Servizio competente	Inseguimento data 19/06/08 Firma [Firma]	Firma data 19/06/08 Firma [Firma]	Espone data 19/06/08 Firma [Firma]	Invia data 19/06/08 Firma [Firma]
Servizio Ragioneria	Ricevimento data Firma	Espone data Firma	Invia data Firma	Invia data Firma
Servizio competente (emanazione ed esecuzione)	Ricevimento data 19/06/08 Firma [Firma]	Data di emanazione data 19/06/08 Firma [Firma]	<input type="checkbox"/> Mandato <input type="checkbox"/> Reversibile	Invia data Firma
Servizio Finanze	Ricevimento data Firma	Invia data Firma	<input type="checkbox"/> Approvato <input type="checkbox"/> Rinvio <input type="checkbox"/> Reame preventivo Ragioneria	Invia data Firma
Servizio Archiviazione	Sigla del Direttore d'Area e del Dirigente Servizio Ammin. e Controllo (art. 20, c. 2 lett. i) Reg. Uffici e Servizi)	Viso di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria del Dirigente responsabile della Ragioneria (art. 151, comma 4, T.U. n. 267 del 2000)	Anno Esercizio _____ Mandato N. _____ Reversibile N. _____	Invia data Firma

**Provincia di Torino  
Determinazione congiunta  
dei Dirigenti dei Servizi:  
Urbanistica  
Programmazione Viabilità**

Prot. n. 65 / 36713 / 2008

OGGETTO: COMUNE DI MONCALIERI - D.C.R. N. 59-10831 DEL 24/03/2006, ART. 13 - PROGETTI UNITARI DI COORDINAMENTO "A5" - PARERE DELLA PROVINCIA.

**I Dirigenti dei Servizi:  
Urbanistica  
Programmazione Viabilità**

vista l'istanza presentata dal Comune di Moncalieri in data 05/06/2008, trasmessa alla Provincia per la sua valutazione rispetto all'art. 13, lett. e) dell'Allegato "A" alla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, finalizzata all'acquisizione del parere di competenza della Provincia su due proposte di Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.);

rilevato che, nello specifico, l'istanza del Comune propone l'inserimento di due *Addensamenti Commerciali Extraurbani "A5"*, posti rispettivamente:

- *Addensamento "A5 Savona"*, lungo Corso Savona (nel tratto di competenza comunale della S.S.P. 393) tra la linea ferroviaria, Via Vittime di Bologna e Via Buoizzi;
- *Addensamento "A5 Sanda Vadò"*, sulla S.S.P. 393 (Corso Savona, nel tratto di competenza provinciale) e che si estende verso Strada Sanda, Via Postiglione e Via Grandi;

In dettaglio, gli *Addensamenti* sopra richiamati, evidenziano quanto segue:

- *Addensamento "A5 Savona"*, insiste su aree destinate dal P.R.G.C. vigente come "Bp1" (a preminente destinazione produttiva esistente confermata), "Bpr1" (aree di trasformazione da industriale ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettivo-residenziale), "Fg" (aree per attrezzature generali di interesse pubblico) e "Sr" (aree di attrezzature pubbliche a servizio della residenza); l'individuazione dell'*addensamento* è motivata dall'ubicazione delle attività esistenti e del possibile riutilizzo di strutture produttive in fase di dismissione; la quantità di superficie lorda di pavimento occupata dagli edifici esistenti suscettibili di trasformazione in medie o grandi strutture di vendita risulta pari a circa mq 43.535, la conseguente superficie destinata a servizi pubblici mq 43.535 con una dotazione di spazi a parcheggio pubblico pari a mq 21.768 (corrispondenti a circa 837 posti auto); la funzionalità del sistema viario è garantita dalla viabilità esistente e l'accesso alle singole strutture di vendita in entrata e in uscita è previsto unicamente tramite svolte a destra, le svolte a sinistra non sono consentite;
- *Addensamento "A5 Sanda Vadò"*, costituisce ampliamento dell'*Addensamento "A5"* già individuato in applicazione della normativa regionale previgente; insiste su aree destinate dal P.R.G.C. vigente come "Di8" ex "Di10", Distretto industriale loc. Vadò (per mq 9.500, a destinazione produttiva, terziaria e commerciale all'ingrosso) e su aree agricole "Ee" (mq 80.000); sono previste due grandi strutture di vendita extra-alimentari, con superficie pari a 3.500 mq (G-SE1); gli interventi sulla viabilità che garantiscono un

soddisfacente livello di esercizio e di accessibilità sono già stati individuati nell'ambito dell'articolazione attuativa della "Localizzazione L2 - Sanda Vadò" e recepiti nel P.R.G.C. vigente;

**considerato** che l'art. 26, comma 2 bis) della deliberazione del Consiglio Regionale n. 59 - 10831 del 24/03/2006 prevede, per gli addensamenti A5 oggetto di Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.), una *concertazione*, da effettuarsi a cura del Comune interessato, con la Provincia e con i Comuni limitrofi;

**dato atto** che, in data 29/05/2008, il Comune di Moncalieri ha provveduto ad effettuare la *concertazione* con i Comuni confinanti, conclusa con esito positivo;

**dato atto** altresì che il Comune, in data 19/06/2008, con apposita riunione con i Servizi Urbanistica e Programmazione Viabilità della Provincia, ha provveduto a consegnare l'esito della *concertazione* con i Comuni, concludendo la procedura prevista dall'art. 26, comma 2 bis, della deliberazione sopra richiamata;

**visti:**

- gli artt. 19 e 20 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- la deliberazione della Giunta Provinciale n. 514124/2006 del 29/12/2006, ad oggetto "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa - D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 - Pareri della Provincia - Approvazione indirizzi;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 291-26243 del 1 agosto 2003;

**atteso** che la competenza all'adozione del presente provvedimento spetta al Dirigente ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, dell'art. 35, comma 2 dello Statuto Provinciale, dell'art. 5 del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e dei servizi ed in forza della sopra richiamata deliberazione della G.P. n. 514124/2006;

**visti** gli artt. 41 e 44 dello Statuto; .

## DETERMINANO

**1. di esprimere**, (ai sensi dell'art. 13 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006), **parere favorevole** in merito alle proposte formulate dal Comune di Moncalieri, propedeutiche alla redazione di due Progetti Unitari di Coordinamento (P.U.C.), relativi a due *Addensamenti Commerciali Extraurbani "A5"* e posti rispettivamente:

- *Addensamento "A5 Savona"*, lungo Corso Savona (nel tratto di competenza comunale della S.S.P. 393) tra la linea ferroviaria, Via Vittime di Bologna e Via Buoizzi;
- *Addensamento "A5 Sanda Vadò"*, sulla S.S.P. 393 (Corso Savona, nel tratto di competenza provinciale) e che si estende verso Strada Sanda, Via Postiglione e Via Grandi,

con le seguenti osservazioni:

- a) Addensamento "AS Savona": pur rammentando che la Provincia non ha competenze sul tratto di viabilità interessato dall'Addensamento (Corso Savona), si consiglia all'Amministrazione Comunale, in termini collaborativi ed in ragione dei flussi di traffico che interessano il tratto considerato, di prevedere adeguati interventi di riqualificazione e di messa in sicurezza, finalizzati ad una corretta gestione del traffico pedonale e veicolare di ingresso/uscita dai lotti commerciali e per una migliore fruizione degli stessi. A tal fine, le risorse derivanti dagli oneri concessori potranno essere destinati prioritariamente agli interventi sul Corso Savona, nonché al miglioramento della viabilità comunale anche esterna all'Addensamento;
- b) Addensamento "AS Sanda Vadò": prendendo atto che le soluzioni di viabilità previste non presentano oggettivi elementi di criticità, si sottolinea comunque che non potranno essere realizzati nuovi accessi diretti sulla S.S.P. n. 393 (Corso Savona). Inoltre, la viabilità di uscita dall'Addensamento a N della Via Postiglione in corso di realizzazione, dovrà essere gestita con un unico senso di marcia in direzione della S.S.P. 393; le risorse derivanti dagli oneri concessori potranno essere destinati prioritariamente per la realizzazione della viabilità in progetto, nonché al miglioramento della viabilità comunale anche esterna all'Addensamento;
- c) le osservazioni sopra richiamate dovranno essere recepite nel Progetto Unitario di Coordinamento;
2. **di trasmettere** al Comune di Moncalieri ed alla Regione Piemonte - Direzione Commercio ed Artigianato - la presente determinazione per i successivi provvedimenti di competenza;

Torino, 19/06/08

IL DIRIGENTE  
Dott. arch. DARIO MASERA

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA  
dott. arch. Gianfranco FIORA

0/11/2009 10:41  
NOV. '09 (MAR) 10:55

+390118613160  
PROV. TORINO SER. URBANISTICA

FAX: +390118613160

P. 001

CITTA' DI MONCALIERI  
UFF. PROTOCOLLO  
10 NOV. 2009  
N° 53862  
Cat. \_\_\_\_\_ Class. \_\_\_\_\_ Sotticlas. \_\_\_\_\_

Area Territorio, Trasporti e Protezione Civile  
Servizio Urbanistica



www.provincia.torino.it

PROTOCOLLO GENERALE  
N° 886-19/09  
Class. 08.04  
Sutt. Militante - 1A4 -

TORINO: 10/11/2009

AAPP

Alla Città di Moncalieri  
Area Risorse e Sviluppo Economico  
Settore Sviluppo Locale  
Via Principessa Clotilde 12  
10024 Moncalieri (TO)

alla c.a. Dr.ssa Giuliana Pezzana

Oggetto: PUC Addensamento A5 "Sanda Vadò" - Richiesta parere del 12/03/2009 prot. 13106 -  
(prot. PUC-A5 n. 005/2009) - Silenzio assenso.

In relazione all'istanza in oggetto, pervenuta a questo Servizio in data 13 marzo 2009  
(prot. n. 0221073/2009) si comunica che, in merito a tale richiesta di parere, si è formato il silenzio  
assenso in data 12 maggio 2009, confermando i contenuti già formulati con Determinazione  
Dirigenziale n. 65-36713/2008 del 19/06/2008.

Distinti saluti.

Il Dirigente  
Arch. Gianfranco Fiora

