

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI ROLETTO  
Città Metropolitana di Torino



PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO ADDENSAMENTO A5

ELABORATO

Norme di Attuazione del P.U.C.

**B**

Elaborato **DEFINITIVO** modificato per recepire gli esiti della conferenza di concertazione con Città Metropolitana di Torino

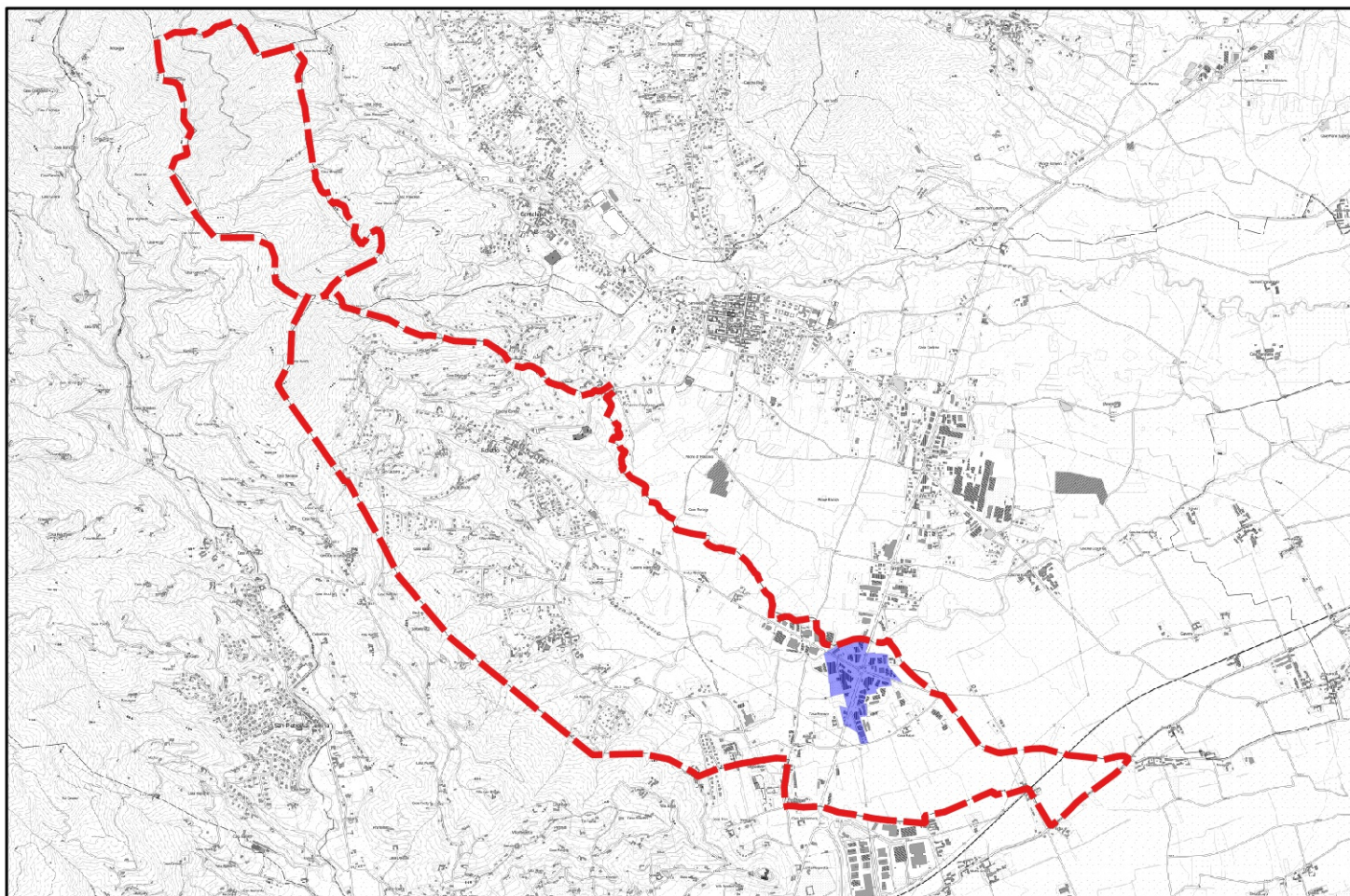
Aggiornamento: Agosto 2023

Tecnico incaricato:  
arch. Giorgio Cucco

Il Sindaco:  
Sig.ra Cristiana Storello

Responsabile UTC:  
Arch. Alessandro  
Scanavino

Il Segretario  
Comunale:



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.C**

### **Sommario**

<b>PREMESSA</b> .....	2
<b>PRINCIPI GENERALI</b> .....	2
a) - Principio della proporzionalità d'attuazione.....	2
b) - Principio della compatibilità delle destinazioni d'uso.....	2
<b>Articolo 1 - Aree interessate dalle previsioni del P.U.C.</b> .....	2
<b>Articolo 2 – Norme specifiche per area D4</b> .....	3
<b>Articolo 3 – Norme specifiche per area D5</b> .....	3
<b>Articolo 4 – Norme specifiche per area D6</b> .....	3
<b>Articolo 5 – Norme specifiche per area D7</b> .....	4
<b>Articolo 6 – Norme specifiche per area D8</b> .....	4
<b>Articolo 7 – Norme specifiche per area D9</b> .....	5
<b>Articolo 8 – Norme specifiche per area D10</b> .....	5
<b>Articolo 9 – Norme specifiche per area D12</b> .....	6
<b>Articolo 10 – Norme specifiche per area D13</b> .....	6
<b>Articolo 11 –Modalità di attivazione della destinazione d'uso commercio al dettaglio anche per medie e grandi strutture</b> .....	6
<b>Articolo 12 – Priorità e Tempi per la realizzazione del Progetto Unitario di Coordinamento</b> .....	6
<b>Articolo 13 – Opere Infrastrutturali</b> .....	7
<b>Articolo 14 –Viabilità obbligatorie e vincolanti</b> .....	7
<b>Articolo 15 –Spazi per parcheggi, verde e percorsi. Opere indicative</b> .....	8
<b>Articolo 16 –Trasferimenti di capacità edificatoria a destinazione commerciale</b> .....	8
<b>Articolo 17 – Mitigazioni e compensazioni ambientali</b> .....	8
<b>Articolo 18 – Raccomandazione di carattere generale per gli interventi edilizi</b> .....	8
<b>Articolo 19 – Norme finali</b> .....	10

## PREMESSA

Per il riconoscimento degli addensamenti extraurbani (A5) è stato assegnato il compito al comune, per riconoscere l'intero addensamento, di approvare un apposito "unitario progetto di coordinamento" che deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da rispettare, poi, quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte.

## PRINCIPI GENERALI

I principi di seguito elencati sono concetti identitari e di raccordo tra la programmazione commerciale e la pianificazione urbanistica secondo gli strumenti stabiliti dalla LR 56/1977 e s.m.i:

### **a) - Principio della proporzionalità d'attuazione**

è ammessa l'attuazione per parti, sub-ambiti o anche per singoli immobili delle previsioni infrastrutturali del P.U.C., con l'obiettivo nel lungo periodo di raggiungere lo sviluppo complessivo del progetto approvato dall'Amministrazione. Tale principio ha lo scopo di rendere possibile l'attuazione da parte degli interessati, permettendo anche la diluizione nel tempo dei costi d'intervento. Il principio ha lo scopo di adattare la normativa di programmazione commerciale regionale alla realtà locale comunale con criteri di sostenibilità economico-finanziaria.

### **b) - Principio della compatibilità delle destinazioni d'uso**

è sempre ammesso il mantenimento della destinazione d'uso definita nel PRGC di Roletto ante approvazione del P.U.C. e conseguente modifica di adeguamento ai criteri commerciali, con la qual è stata resa possibile la destinazione d'uso "commercio al dettaglio anche per medie e grandi strutture" attivabile, per parti, sub-ambiti, e singoli immobili e condizionata alla compartimentazione fisica degli spazi di esercizio dell'attività commerciale.

Costituiscono corollari dei principi di cui ai punti precedenti:

- a) la possibilità di mantenere, in capo alle aree, per parti, sub-ambiti, e singoli immobili le destinazioni d'uso proprie del PRGC possibili ante approvazione del P.U.C.;
- b) la destinazione "commercio al dettaglio per medie e grandi strutture" si attiva con il deposito al protocollo comunale della specifica istanza completa di strumento urbanistico esecutivo e/o Permesso di Costruire semplice o convenzionato. L'attivazione della destinazione "commercio al dettaglio per medie e grandi strutture" è ammessa anche per parti, sub-ambiti e singoli immobili, purché, per le stesse, siano state completate tutte le prescrizioni del P.U.C.
- c) la possibilità di realizzare esercizi di vicinato anche senza la preventiva completa attuazione delle previsioni del P.U.C. per lo specifico ambito o edificio, a patto che siano verificate le aree a parcheggio e realizzati gli accessi da viabilità pubblica previsti.

## **Articolo 1 - Aree interessate dalle previsioni del P.U.C.**

Sono le aree incluse nell' "Addensamento Commerciale Extra urbano A5" così come risulta indicato nell'elaborato C9 del P.R.G.C. vigente e definito dai Criteri Commerciali del Comune di Roletto, comprendono la totalità delle zone urbanistiche contrassegnate con gli acronimi D4, D5, D6, D7, D8, D10 e parte delle zone, D9, D12, D13; in esse si applicano disposizioni specifiche degli articoli che seguono.

## **Articolo 2 – Norme specifiche per area D4**

La realizzazione di una media o grande struttura di vendita nell'immobile contrassegnato con il numero 1 comporta la cessione o l'asservimento a pubblico uso delle aree indicate nella tavola n.3 e la realizzazione delle relative aree per parcheggio e verde, compresa la complanare interna e l'accesso/recesso sulla strada provinciale. Qualsiasi intervento edilizio oltre la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo implica la dismissione o l'asservimento delle aree poste all'esterno della zona recintata e comunque delle aree previste in dismissione od asservimento nei titoli edilizi, in assenza dei quali le stesse saranno computate ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.

In alternativa alla dismissione o asservimento delle aree di competenza indicate in tavola 3 è ammesso la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto con il quale il privato si impegna a cedere le suddette aree a favore del comune su semplice richiesta dello stesso.

## **Articolo 3 – Norme specifiche per area D5**

La realizzazione di una media o grande struttura di vendita negli immobili contrassegnati con:

- numeri 33, 34, 35, 36, 37 comporta la contestuale dismissione o asservimento delle aree per servizi e la realizzazione dei parcheggi, della viabilità complanare e del verde indicati nella tavola 3, compresi gli accessi sulla strada statale e provinciale indicati nella tavola n.3.

- numeri 38, 39, implica la contestuale realizzazione, cessione o asservimento a pubblico uso di aree per servizi da reperire nel lotto fondiario.

Qualsiasi intervento edilizio oltre la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo implica la dismissione o l'asservimento delle aree previste in dismissione od asservimento nei titoli edilizi, o in assenza dei quali, computate ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.

A tutte le attività della zona D5 compete in quota parte la realizzazione degli accessi dalle strade statali e provinciali così come indicati nella tavola 3.

In alternativa alla dismissione o asservimento delle aree di competenza indicate in tavola 3 è ammesso la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto con il quale il privato si impegna a cedere le suddette aree a favore del comune su semplice richiesta dello stesso.

## **Articolo 4 – Norme specifiche per area D6**

La realizzazione, la modifica delle tipologie commerciali di medie o grandi strutture di vendita negli immobili contrassegnati con:

- numeri 2 e 4, comporta, ognuno per la quota di competenza, la contestuale dismissione o asservimento delle aree per servizi e la realizzazione dei parcheggi e del verde indicati nella tavola 3, compresi gli accessi sulla strada statale e provinciale indicati nella tavola n.3.

Qualsiasi intervento edilizio oltre la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo implica la dismissione o l'asservimento delle aree previste in dismissione od asservimento nel titolo edilizio originario, in assenza del quale, computate ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.

Le aree per servizi indicate nella tavola 3 dovranno comunque essere dismesse o asservite a pubblico uso rispettivamente dal numero 2, l'area F28 e dal n.4, le aree F29 e F30, nell'ambito di qualsiasi attività edilizia del numero di competenza.

A tutte le attività compete in quota parte la realizzazione degli accessi dalle strade statali e provinciali così come indicati nella tavola 3.

In alternativa alla dismissione o asservimento delle aree di competenza indicate in tavola 3 è ammesso la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto con il quale il privato si impegna a cedere le suddette aree a favore del comune su semplice richiesta dello stesso.

### **Articolo 5 – Norme specifiche per area D7**

La realizzazione, la modifica delle tipologie commerciali di medie o grandi strutture di vendita negli immobili contrassegnati con:

- numero 5, comporta la contestuale dismissione o asservimento delle aree per servizi e la realizzazione dei parcheggi e del verde indicati nella tavola 3, compresi gli accessi sulla strada statale e provinciale indicati nella tavola n.3.

Qualsiasi intervento edilizio oltre la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo implica la dismissione o l'asservimento delle aree previste in dismissione od asservimento nel titolo edilizio originario, in assenza del quale, computate ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.

Le aree per servizi indicate nella tavola 3 dovranno comunque essere dismesse o asservite a pubblico uso nell'ambito di qualsiasi attività edilizia del numero di competenza, l'area per servizi F33, per la parte fronte stante la zona D12, potrà essere realizzata e dismessa nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato della stessa area o di una porzione di essa.

A tutte le attività compete in quota parte la realizzazione degli accessi dalle strade statali e provinciali così come indicati nella tavola 3.

In alternativa alla dismissione o asservimento delle aree di competenza indicate in tavola 3 è ammesso la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto con il quale il privato si impegna a cedere le suddette aree a favore del comune su semplice richiesta dello stesso.

### **Articolo 6 – Norme specifiche per area D8**

La realizzazione, la modifica delle tipologie commerciali di medie o grandi strutture di vendita negli immobili contrassegnati con:

- numero 6, comporta la contestuale dismissione o asservimento delle aree per servizi e la realizzazione dei parcheggi e del verde indicati nella tavola 3, compresi gli accessi sulla strada statale e provinciale indicati nella tavola n.3.

Qualsiasi intervento edilizio oltre la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo implica la dismissione o l'asservimento delle aree previste in dismissione od asservimento nel titolo edilizio originario, o in assenza del quale, computate ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.

In alternativa alla dismissione o asservimento delle aree di competenza indicate in tavola 3 è ammesso la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto con il quale il privato si impegna a cedere le suddette aree a favore del comune su semplice richiesta dello stesso.

## **Articolo 7 – Norme specifiche per area D9**

La realizzazione, la modifica delle tipologie commerciali di medie o grandi strutture di vendita negli immobili contrassegnati con:

- numeri 11, 12, 13, 14,15, 16, 17, 18, 19 comporta, ognuno per la quota di competenza, la contestuale dismissione o asservimento delle aree per servizi e la realizzazione dei parcheggi e del verde indicati nella tavola 3 afferenti il singolo edificio, compresi gli accessi sulla strada statale e provinciale indicati nella tavola n.3.

- numeri 7, 8, 9, 10, 21, 22 implica la contestuale realizzazione, cessione o asservimento a pubblico uso di aree per servizi da reperire nel lotto fondiario.

Per i numeri 14, 15, 22, è prevista la dismissione della quota parte della nuova viabilità laterale di collegamento.

Qualsiasi intervento edilizio oltre la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo implica la dismissione o l'asservimento delle aree previste in dismissione od asservimento nel titolo edilizio originario, o in assenza del quale, computate ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.

Le aree per servizi F31 e F32 indicate nella tavola 3 dovranno comunque essere dismesse o asservite a pubblico uso rispettivamente dal numero 19, nell'ambito di qualsiasi attività edilizia del numero di competenza.

A tutte le attività compete in quota parte la realizzazione degli accessi dalle strade statali e provinciali così come indicati nella tavola 3.

In alternativa alla dismissione o asservimento delle aree di competenza indicate in tavola 3 è ammesso la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto con il quale il privato si impegna a cedere le suddette aree a favore del comune su semplice richiesta dello stesso.

## **Articolo 8 – Norme specifiche per area D10**

La realizzazione, la modifica delle tipologie commerciali di medie o grandi strutture di vendita negli immobili contrassegnati con:

- numeri 32, 26, 25, 24, 23, comporta, ognuno per la quota di competenza, la contestuale dismissione o asservimento delle aree per servizi e la realizzazione dei parcheggi e del verde indicati nella tavola 3 afferenti il singolo edificio, compresi gli accessi sulla strada statale e provinciale indicati nella tavola n.3.

- numeri 27, 28, 29, 30, 31, 51, implica la contestuale realizzazione, cessione o asservimento a pubblico uso di aree per servizi da reperire nel lotto fondiario.

Per il numero 32 è prevista la dismissione della nuova viabilità laterale di collegamento indicata in tavola n.3.

Qualsiasi intervento edilizio oltre la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo implica la dismissione o l'asservimento delle aree previste in dismissione od asservimento nel titolo edilizio originario, o in assenza del quale, computate ai sensi dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i.

L' area per servizi F38 e le porzioni di aree relative alla viabilità interna ancora di proprietà privata dovrà comunque essere dismessa o asservita a pubblico uso dal numero 32, nell'ambito di qualsiasi attività edilizia del numero di competenza.

Le porzioni di aree relative alla viabilità interna ancora di proprietà privata dovranno comunque essere dismesse o asservite a pubblico uso, nell'ambito di qualsiasi attività edilizia del numero di competenza.

A tutte le attività compete in quota parte la realizzazione degli accessi dalle strade statali e provinciali così come indicati nella tavola n.3.

In alternativa alla dismissione o asservimento delle aree di competenza indicate in tavola 3 è ammessa la sottoscrizione di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto con il quale il privato si impegna a cedere le suddette aree a favore del comune su semplice richiesta dello stesso.

### **Articolo 9 – Norme specifiche per area D12**

La realizzazione di tipologie commerciali di medie o grandi strutture di vendita comporta la contestuale dismissione o asservimento delle aree per servizi e la realizzazione dei parcheggi e del verde indicati nella tavola, compresi gli accessi sulla strada statale e provinciale indicati nella tavola n.3.

L' area per servizi F29-A dovrà comunque essere dismessa o asservita a pubblico uso, nell'ambito di qualsiasi attività edilizia.

### **Articolo 10 – Norme specifiche per area D13**

La realizzazione, la modifica delle tipologie commerciali di medie o grandi strutture di vendita la contestuale dismissione o asservimento delle aree per servizi e la realizzazione dei parcheggi e del verde indicati nella tavola 3 compresi gli accessi sulla strada statale e provinciale indicati nella tavola n.3.

Le aree per servizi F34 e F35, F36 e le porzioni di aree relative alla viabilità ancora di proprietà privata, così come indicate nel Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 30/03/2023 dovranno comunque essere dismesse o asservite a pubblico uso, nell'ambito di qualsiasi attività edilizia.

### **Articolo 11 –Modalità di attivazione della destinazione d'uso commercio al dettaglio anche per medie e grandi strutture**

l'attuazione delle previsioni del P.U.C. per la realizzazione di una nuova media o grande struttura di vendita avviene mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) esteso all'intera localizzazione od ad una porzione di essa o con permesso per costruire convenzionato se non implica modificazione alle aree per servizi o alla viabilità indicati nella tavola 3.

### **Articolo 12 – Priorità e Tempi per la realizzazione del Progetto Unitario di Coordinamento**

Le seguenti indicazioni riguardano l'attribuzione ai soggetti attuatori del P.U.C. di modalità e tempi per la realizzazione delle opere in esso previste.

Gli interventi di completamento insediativo relativi alle aree comprese nel perimetro del P.U.C., per la parti non ancora attuate, riguardano:

- la realizzazione di opere per il potenziamento delle infrastrutture a rete e per la viabilità;
- la formazione delle aree standard;
- la costruzione degli insediamenti commerciali.

La realizzazione delle opere sopra elencate è interamente a carico dei soggetti attuatori degli insediamenti. Si precisa che la successione temporale delle opere dovrà consentire che siano completamente realizzate e funzionali sia quelle per le infrastrutture a rete e per la viabilità, sia le aree standard, prima o contestualmente alla richiesta di agibilità degli insediamenti commerciali.

A questo fine il rilascio di titoli abilitativi sarà subordinato alla stipula di apposita Convenzione, che stabilirà specifiche clausole prescrizioni e programmazione dei tempi per la completa realizzazione di infrastrutture a rete, viabilità e aree standard.

### **Articolo 13 – Opere Infrastrutturali**

Le analisi relative all'impatto viabilistico hanno messo in evidenza come gli assi viari di accesso al centro urbano e i grandi nodi di raccordo con la viabilità extraurbana siano in grado di assorbire l'incremento della domanda di trasporto senza presentare evidenti fenomeni di stress o di congestione con LOS critici (classe E o F) se si prevede la realizzazione di una seconda corsia per senso di marcia. La realizzazione di tale intervento sulla viabilità esistente dovrà essere definita da appositi accordi con l'ente gestore della strada per decidere i tempi e i modi di attuazione. In fase di progettazione dell'intervento dovranno essere verificate le posizioni delle fermate dell'autobus di linea.

Le opere infrastrutturali indicate dal P.U.C. potranno essere implementate da altre eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali. In tal caso l'agibilità degli insediamenti commerciali è subordinata anche alla completa realizzazione delle opere prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.

### **Articolo 14 – Viabilità obbligatorie e vincolanti**

Le opere di adeguamento della viabilità esistente, funzionali agli interventi che sono necessarie per il potenziamento della rete infrastrutturale, indicate nelle tavole di P.U.C., si intendono obbligatorie e vincolanti.

Rispetto alle indicazioni viabilistiche indicate sulla tavola 3 di PUC sono ammesse modifiche che senza snaturare il progetto viabilistico illustrato negli elaborati consentano di raggiungere un più elevato livello di sicurezza e fruibilità dell'area oggetto di PUC, e più precisamente:

- Si potrà evitare la costruzione della corsia di svolta a sinistra lungo via Roma se sarà realizzata una rotatoria in prossimità del ponte sul Rio Secco e sia realizzato uno spartitraffico continuo di separazione delle corsie che inibisca la svolta a sinistra nel tratto compreso tra la rotatoria a progetto e la rotatoria esistente posta all'incrocio con la SS 589.
- Si potrà evitare la costruzione della corsia di svolta a sinistra lungo la SS 589 nel tratto a nord della rotatoria all'incrocio con la SP 195, qualora sia allungato lo spartitraffico di separazione delle corsie del tratto di SS 589 dalla rotatoria sopra citata fino al confine con il comune di Frossasco. In tal caso l'accesso alle attività commerciali e artigianali poste ad ovest della SS 589 (Zona D5 del PRGC) dovrà avvenire da via Roma utilizzando la viabilità interna alle aree per servizi (parcheggio pubblico) indicate sulla tavola 3 di PUC, dotando queste ultime di una slargo per inversione al fondo del parcheggio in prossimità del confine comunale; l'uscita dall'area di parcheggio potrà avvenire su SS 589 utilizzando poi la rotatoria esistente posta all'incrocio con la



SP 195 per distribuire i flussi di traffico.

### **Articolo 15 –Spazi per parcheggi, verde e percorsi. Opere indicative**

Le opere relative all'organizzazione funzionale dell'area ricomprese all'interno della perimetrazione delle superfici destinate all'insediamento di nuove attività commerciali (aree per parcheggi, verde e percorsi) hanno carattere indicativo e potranno essere oggetto di modifica in fase di richiesta di S.U.E., fermo restando il rispetto del soddisfacimento degli standards di legge e dei parametri stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente ed adottato.

I percorsi interni dovranno essere sistemati secondo il D.M. 19.04.2006 per quanto riguarda i raggi di curvatura.

### **Articolo 16 –Trasferimenti di capacità edificatoria a destinazione commerciale**

E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria commerciale all'interno dell'addensamento A5.

### **Articolo 17 – Mitigazioni e compensazioni ambientali**

Le opere di mitigazione e compensazione ambientale saranno realizzate come indicato specificatamente dal P.R.G.C. vigente.

Gli interventi che comportano l'impermeabilizzazione di superfici di dimensione superiori a mq 200 dovranno prevedere l'installazione di sistemi di accumulo e recupero delle acque meteoriche dimensionati per contenere 1 cm di acqua per ogni mq di superficie impermeabilizzata;

Le aree di parcheggio pubblico e privato dovranno essere piantumate con essenze vegetali autoctone.

### **Articolo 18 – Raccomandazione di carattere generale per gli interventi edilizi**

Nella redazione progetti pubblici e/o privati devono essere osservate le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- L'inserimento di nuovi fabbricati in un ambiente fortemente antropizzato e ormai ampiamente compromesso dal punto di vista naturalistico e paesaggistico deve poter rappresentare un deciso miglioramento sotto il profilo della qualità architettonica e del decoro del sito, anche attraverso la realizzazione di aree attrezzate, di arredo e di servizi alla persona;
- specifica attenzione alla chiarezza e funzionalità della segnaletica stradale e direzionale ed alle forme di persuasione/dissuasione indirizzate agli automobilisti;
- rispetto delle distanze di salvaguardia di edifici e recinzioni dalle infrastrutture della viabilità;
- messa a dimora di adeguate alberature per l'ombreggiamento delle aree di sosta e sistemazione a verde permeabile di tutte le superfici, anche minime, non direttamente asservite alle funzioni della circolazione e della sosta;

- creazione, ove dimostrato necessario, di pozzi drenanti per il disperdimento nel sottosuolo delle acque di prima pioggia al fine di attenuare il fenomeno dell'impermeabilizzazione del suolo e della canalizzazione delle acque meteoriche,
- messa in atto di sistemi di opacizzazione delle superfici vetrate, ove previste di rilevanti dimensioni, a salvaguardia dell'avifauna locale;
- creazione di specifiche aree per il deposito di rifiuti solidi e materiali di risulta e per il loro smaltimento secondo le specifiche comunali vigenti;
- specifica attenzione alla progettazione illuminotecnica al fine di eliminare un possibile impatto negativo delle sorgenti luminose sul traffico e, più in generale, per attenuare possibili forme di inquinamento luminoso.

## **Articolo 19 – Norme finali**

Per quanto non previsto dalle presenti norme e nella tavola n.3 valgono le disposizioni contenute nel P.R.G.C. vigente.