

**CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI PRALORMO**

**CRITERI EX ART. 8 COMMA 3 D. LGS. 114/1998
PER IL RILASCIO DELLE
AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI**

L.R. 12.11.1999 n. 28

D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414

**come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con
D.C.R. 20.11.2012 n. 191-43016**

**Consulenza:
STUDIO VILLERO
Via Petrarca 9a
14100 ASTI**

Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del d. lgs. 82/2005

**Il R.U.P.
(Arch. Rossella Falletti)**

**Il Segretario Comunale
(Dott.ssa Stefania Truscia)**

**Il Sindaco
(Dott. Mario Moschietto)**

Febbraio 2024

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. LA CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE.....	3
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
3.1 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO	4
3.2 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	4
4. POPOLAZIONE RESIDENTE.....	7
5. IL BACINO DI UTENZA	8
6. ANALISI DELL’OFFERTA COMMERCIALE.....	9
7. ATTRATTORI DI TIPO NON DISTRIBUTIVO.....	10
8. ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....	14
8.1 ADDENSAMENTI COMMERCIALI	14
8.2 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI.....	14
9. COMPATIBILITÀ DI SVILUPPO TERRITORIALE	15
10. FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI ...	16
11. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.....	17
12. REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE DI SOSTA E VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ 18	
13. PROGRAMMI INTEGRATI DI RIVITALIZZAZIONE DELLE REALTÀ MINORI	19
14. DISPOSIZIONI TRANSITORIE	20

1. PREMESSA

La Regione Piemonte, con la L.R. 12/11/1999 n. 28, ha definito le norme di indirizzo generale per l'insediamento delle attività commerciali e i criteri di programmazione urbanistica, al fine della promozione della competitività del sistema commerciale piemontese e della razionalizzazione della rete commerciale, anche in relazione all'obiettivo della tutela dei consumatori, del contenimento dei prezzi e dell'efficienza della distribuzione.

Con D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414, come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, di seguito denominata "Indirizzi regionali", la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa ed i criteri di programmazione urbanistica ai quali devono attenersi i vari livelli di governo regionale e locale.

La suddetta deliberazione è entrata in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del 30 marzo 2006: in applicazione del 2° comma dell'articolo "Ulteriori disposizioni", tutti i comuni adottano obbligatoriamente i criteri di cui all'articolo 8, comma 3, del D. lgs. 114/98 e provvedono all'adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del D. lgs. 114/98 e dell'articolo 4 della L.R. 28/99 entro centottanta giorni dalla sua entrata in vigore. La sequenza corretta che i Comuni devono seguire per rendere operativa la programmazione è la seguente:

- 1) adozione della delibera di Consiglio Comunale con la determinazione dei criteri ed indirizzi, sentite le organizzazioni di categoria a livello provinciale;
- 2) adeguamento degli strumenti urbanistici seguendo le disposizioni dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3) approvazione dei criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita;
- 4) adeguamento del Regolamento di polizia locale.

È pertanto necessaria una valutazione "ex ante" prendendo in considerazione le caratteristiche del commercio esistente, raccogliendo tutte le notizie che possano tornare utili per programmare un attento sviluppo economico del territorio comunale.

Si procederà quindi all'adeguamento dello strumento urbanistico generale rendendolo conforme alle scelte operate.

2. LA CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE

La Regione Piemonte, con i suddetti “Indirizzi regionali”, ha classificato i comuni secondo la seguente classificazione, ribadita negli atti di modifica ed integrazione successivi:

- a. comuni della rete primaria: sono i comuni poli e sub-poli, nei quali si rilevano, contemporaneamente, una notevole completezza merceologica dell’offerta e le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive in funzione dell’adeguamento dell’offerta alle preferenze dei consumatori;
- b. comuni della rete secondaria: sono i comuni che, pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolgono una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamenti residenziali.

Il Comune di Pralormo è stato classificato quale comune minore, non appartenente ad aree di programmazione commerciale (vedi Allegato 2 “Indirizzi regionali”).

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3.1 Descrizione del territorio

Pralormo è il comune più sudorientale della città metropolitana di Torino: conta 1.933 abitanti, con una superficie di 29,80 km² e una densità di 64,9 ab/km².

Geograficamente è situato sui confini della Provincia di Torino con le Province di Asti e Cuneo, e confina a sua volta, da Nord in senso orario, con i comuni di Poirino, Cellarengo (AT), Montà d'Alba (CN), Santo Stefano Roero (CN), Monteu Roero (CN) e Ceresole d'Alba (CN). Il suo territorio si estende a sud-est della zona denominata Altopiano di Poirino ed è attraversato da nord a sud dalla strada statale Torino-Savona, che costituisce un elemento di separazione fra la pianura e la collina. Infatti per oltre metà della superficie, corrispondente alla parte sud-occidentale, il territorio si presenta con giacitura pianeggiante, mentre la restante parte è occupata da rilievi collinari, debolmente o mediamente acclivi, con ampie zone boscate, soprattutto intorno al Lago della Spina. Quest'ultimo rappresenta l'elemento centrale di un paesaggio morfologicamente differenziato, costituito da colline e avvallamenti, ricoperti da querce e castani, a cui fanno da contrappunto aree a vite e a prato.

Dista 41 km da Torino, 36 km da Asti e 71 km da Cuneo.

La Fig. 1 seguente mostra la collocazione geografica del comune.

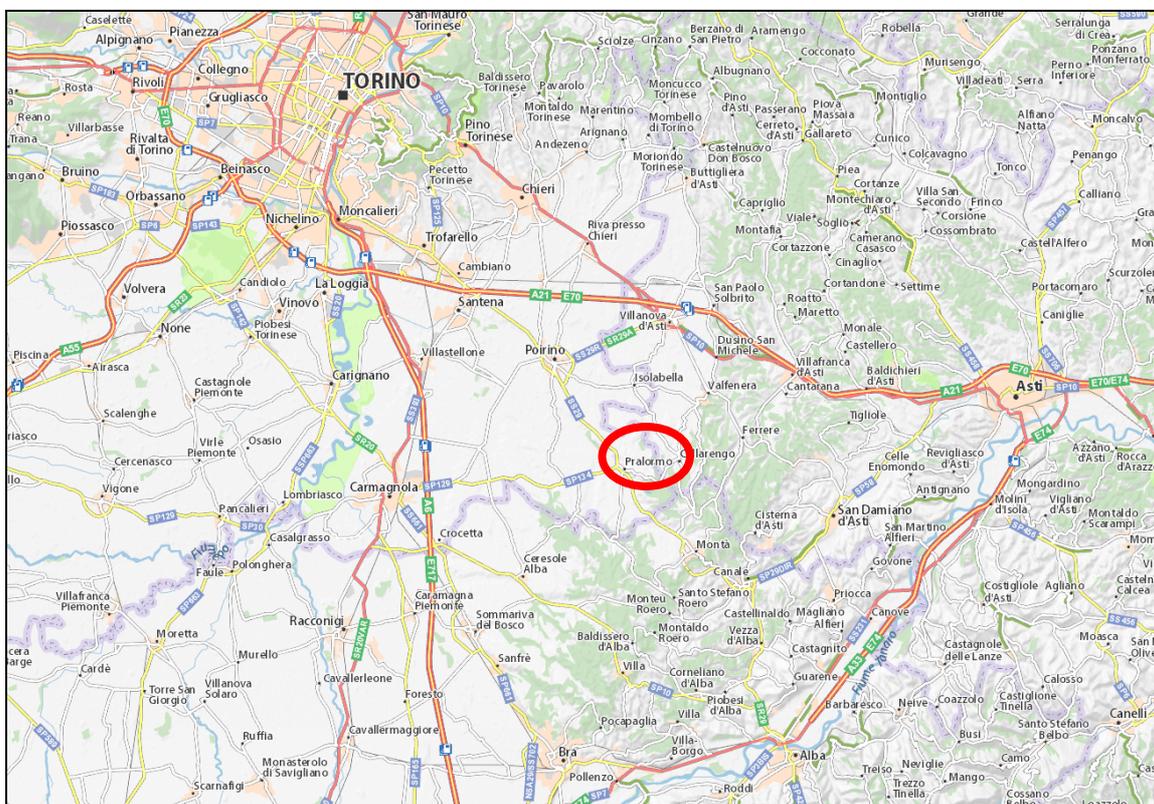


Figura 1 - Inquadramento territoriale (<https://www.viamichelin.it/web/Mappe-Piantine>)

3.2 La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Città Metropolitana di Torino (PTC2)

La variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTC2 è stata approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21 luglio 2011, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011.

Il PTC2, nella relazione illustrativa, definisce le tre componenti in cui è articolato:

- Componente strutturale: di riconoscimento ed interpretazione condivisa di caratteri, risorse, potenzialità e vulnerabilità del territorio, e di definizione delle scelte fondamentali di conservazione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione ed organizzazione, caratterizzate da lunga durabilità nel tempo, e le cui regole di uso, salvaguardia e tutela, hanno

limitati margini di negoziabilità. Il PTC2 individua e riconosce l'armatura del territorio, al fine di salvaguardarne le caratteristiche, in rapporto alle necessità di trasformazione e di uso che nascono dagli scenari di sviluppo. Gli obiettivi, le politiche, le strategie e le azioni del Piano si organizzano nell'ambito dei macrosistemi di riferimento: sistema insediativo, sistema infrastrutturale, sistema naturale e semi-naturale, pressioni ambientali e rischio idrogeologico, sostenibilità ambientale.

- Componente strategica: di natura politico-programmatica, esplicita i contenuti delle politiche che la Città Metropolitana intende condurre, e si traduce in obiettivi e strategie, al fine di ricercare la coerenza territoriale delle politiche e degli interventi nei diversi settori di azione che operano ed interagiscono nella sfera sociale-economica-ambientale.
- Componente operativa: azioni, interventi e progetti di trasformazione da porre in essere a medio breve termine, disciplinando caratteri, modalità, valutabilità, e concorrenzialità.

Si possono quindi individuare tre profili caratterizzanti la natura del PTC2:

- di coordinamento, carattere fondante che definisce il ruolo di programmazione della Città Metropolitana;
- di indirizzo, rivolto agli strumenti urbanistici ed ai piani e programmi di settore che possono precisare e renderne attuative le disposizioni;
- di coerenza, esplicitata attraverso l'introduzione e la precisazione, da parte del PTC2, di disposizioni cogenti o immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente, nonché nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

Il PTC2, infine, è costituito da elaborati con valore prescrittivo e da elaborati con valore illustrativo e motivazionale. Le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione hanno efficacia di prescrizione, di direttiva, o di indirizzo; gli elaborati grafici (Tavole) rappresentano i luoghi ove devono essere applicate le disposizioni del PTC2 ed assumono tutte valore prescrittivo, individuando, tra l'altro, gli interventi strutturali principali di scala sovracomunale.

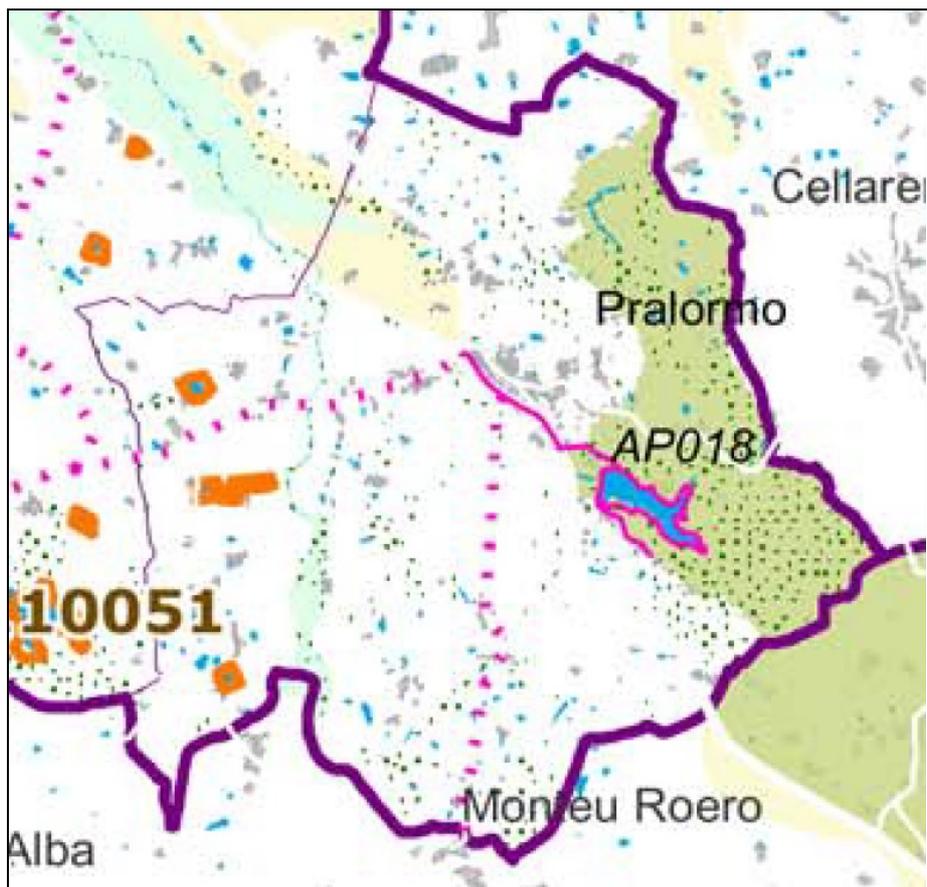
Di conseguenza, nel redigere la presente variante al P.R.G.C., occorre attenersi alle disposizioni del Piano di scala sovracomunale, al fine di formulare scelte in linea con le strategie metropolitane (e regionali), in un'ottica di sostenibilità economica e ambientale e di minore consumo di suolo.

Il PTC2 non individua il comune di Pralormo tra gli Ambiti di diffusione urbana di cui all'art. 22 delle N.d.A. e ricomprende il Comune all'interno dell'Ambito di approfondimento sovracomunale numero 11 – Poirinese, ai sensi dell'art. 9.

Gli obiettivi principali del PTC2, direttrici fondamentali dell'azione della Città Metropolitana nell'attuazione del Piano, sono chiaramente riportati negli articoli 14 e 15 delle N.d.A.

L'elaborato grafico Tav. 3.1 "Sistema del verde e delle aree libere" del PTC2 riconosce sul territorio del comune di Pralormo le seguenti aree:

- Siti rete "Natura 2000", quali il Sito di Importanza Comunitaria "Peschiere e Laghi di Pralormo (IT1110051)" (cod. sito: IT1110051), che interessa modeste aree nella estrema propaggine ovest del territorio comunale;
- Aree di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (Buffer zones) quali Aree a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del dlgs.42/2004 e smi e del PTC: identificata con il codice AP018 – Altopiano di Pralormo è costituita da terre argillose disseminate di laghetti di origine naturale (le "peschiere"), che hanno rappresentato per secoli una risorsa alimentare ed economica fondamentale per il sostentamento delle comunità. Importante la presenza di una pregiata varietà di Tinca (la Tinca Gobba Dorata);
- Suoli agricoli e naturali ricadenti nella II classe di capacità d'uso dei suoli.



Estratto Tav. 3.1 PTC2 - "Sistema del verde e delle aree libere"

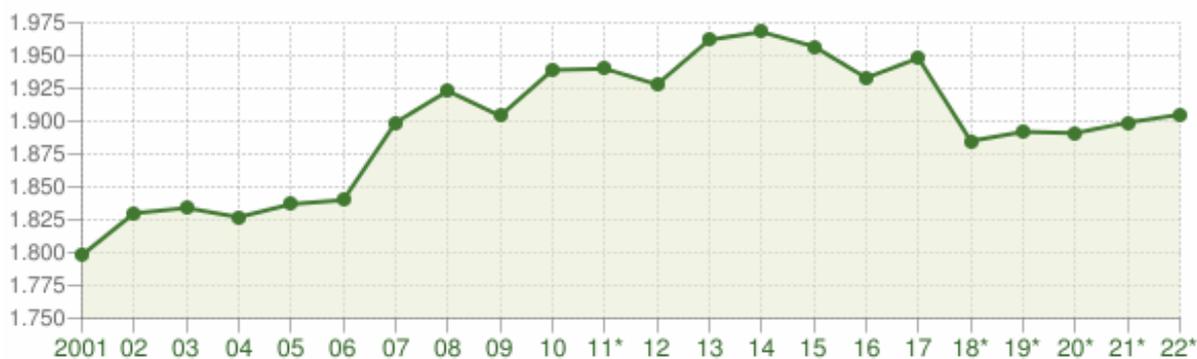
Infine, sul territorio del comune di Pralormo e sui territori dei comuni limitrofi non risultano presenti stabilimenti "Seveso" (stabilimenti ricadenti nell'ambito di applicazione degli artt. 6 e 8 del D. lgs. 334/99).

4. POPOLAZIONE RESIDENTE

Il primo elemento di analisi del contesto socio-economico ci è offerto dall'andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Pralormo dal 1861 al 2021 (variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT).



Il grafico seguente riporta il dettaglio dell'andamento demografico 2001-2022.



5. IL BACINO DI UTENZA

Il Comune di Pralormo non appartiene ad area di programmazione commerciale secondo le previsioni degli indirizzi e criteri regionali.

Per definire un ambito territoriale, certo e condiviso, a cui riferire i dati di analisi territoriale, si utilizza il concetto di “conurbazione”, ossia “agglomerati che, influenzati dalla forza di attrazione esercitata da un centro urbano, delimitano una porzione di territorio che comprende più centri urbani”.

L’area di conurbazione relativa al Comune di Pralormo comprende i comuni del cosiddetto “Progetto integrato di area del patto territoriale Torino sud” comprendente, oltre Pralormo, i comuni di Candiolo, Carignano, Carmagnola, Castagnole Piemonte, Chieri, La Loggia, Lombriasco, Moncalieri, Nichelino, Osasio, Pancalieri, Piobesi Torinese, Poirino, Pralormo, Santena, Trofarello, Villastellone e Vinovo.

6. ANALISI DELL'OFFERTA COMMERCIALE

Viene presentato il quadro aggiornato della situazione della rete distributiva del Comune di Pralormo: l'analisi prende in considerazione la distribuzione delle attività commerciali al dettaglio operanti sull'intero territorio comunale.

Gli esercizi commerciali vengono considerati in base alla tipologia di struttura distributiva (vicinato, medie e grandi strutture di vendita) e al settore merceologico trattato (alimentari, non alimentari e misti).

Nel territorio comunale alla data del 12/02/2024 sono in attività 12 esercizi di vendita al dettaglio e 7 pubblici esercizi.

Nel seguito si riportano gli elenchi delle attività commerciali con vendita al dettaglio e dei pubblici esercizi attivi sul territorio comunale alla data del 12/02/2024.

ELENCO ATTIVITA' COMMERCIO IN SEDE FISSA

N.	TIPO ATTIVITA'	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	VICINATO
1	Non alimentari	Valerio e Violetta Acconciature	Via Torino, 19	X
2	Alimentari	Il Forno	Via Torino, 63	X
3	Alimentari	Pizzeria Tito	Via Torino, 6	X
4	Alimentari	Macelleria "Maslè"	Via Torino, 51	X
5	Non alimentari	Idraulica Magnano	Via Torino, 65	X
6	Misto	Tutto Spesa Farris Annarita	Via Torino, 33	X
7	Non alimentari	Acconciature Silvana	Via Alba 7	X
8	Non alimentari	Estetica	Via Nazario Sauro	X
9	Non alimentari	Mosso Agricoltura S.r.l.	Via Santo Stefano Roero	X
10	Non alimentari	Farmacia Scaglia	Via Alba, 4	X
11	Non alimentari	IdeAle di De Donatis Parruchiera	Via Roma 3	X
12	Alimentari	Marchioverde di Fumero	Via Poirino 37	X

ELENCO PUBBLICI ESERCIZI

N.	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE
1	Bar Villa di Brusamolin	Via Umberto I, 1
2	Bar Tabaccheria Rui	Via Torino, 7
3	Osteria vineria Vinoteque di Lucrezia Barberi	Via Torino, 29
4	Hotel Scoiattolo	Via Torino, 24
5	Hotel Rio Verde	Via Alba, 10
6	Ristorante dell'Olmo	Via Alba, 67
7	Ristorante Lago Spina	Via del Santuario, 3

7. ATTRATTORI DI TIPO NON DISTRIBUTIVO

Il paese di Pralormo si adagia su una collina situata in un'area di transizione tra le estreme propaggini del Pianalto e l'inizio del Roero. Il toponimo è la sintesi di due parole "pratum ad ulmum", nome invalso probabilmente dalla tradizione longobarda di piantare piante (olmi, querce, etc.) in punti simbolici dell'abitato. L'ultimo esemplare imponente di olmo a Pralormo è caduto all'inizio del Novecento a causa di fulmine.

Numerose citazioni su Pralormo compaiono nel XIII sec., ma è opinione di molti storici che l'origine sia più antica e che la località sia identificabile con la "Predarolo" citata nell'atto di donazione del 14 marzo 1065 nel quale Adelaide di Susa, figlia del marchese di Susa e conte di Torino Olderico Manfredi II, cedeva diverse terre al vescovo di Asti.

Come già accennato le vicende storiche più significative per la formazione dell'attuale centro storico di Pralormo sono concentrate nei secoli XIII e XIV, che coincidono con la pianificazione territoriale portata a compimento dall'allora potentissimo comune di Asti al fine di rendere sempre più sicure le vie del commercio dei mercanti astigiani verso l'Europa.

Infatti, all'inizio del Duecento Pralormo sembra essere suddiviso tra due importanti famiglie: i signori di Anterisio e i Desaya da un lato, che controllavano il settore da Ceresole a Stuerda fino al torrente Rioverde, e i Gorzano dall'altro, che estendevano loro influenza verso ovest fino al margine dei rilievi che si affacciano al torrente Rio Verde.

Dagli scarsi documenti rinvenuti si desume che il primo insediamento di Pralormo fosse localizzato a sud-est del paese, nella località dove oggi sorge il pilone votivo dedicato a San Donato, patrono della comunità. A testimonianza di ciò vi sono numerosi resti, anche umani, che attestano la presenza di un cimitero e dell'antico insediamento successivamente abbandonato e spostato verso l'attuale sito in conseguenza della guerra tra i signori di Biandrate e il comune di Asti.

L'autorevole esperto di storia del Roero Baldassarre Molino sostiene l'ipotesi che il nuovo centro di Pralormo sia sorto contemporaneamente a quello di altri paesi quali Poirino, Canale, Montà, Buttigliera d'Asti attorno alla metà del duecento. Nel 1276 come si desume da una convenzione con il comune di Asti, i Gorzano sembrano essere i soli signori del castello e del luogo di Pralormo.

Tuttavia all'inizio del secolo XIV troviamo consignori del feudo di Pralormo i Pelletta e qualche decennio più avanti i Roero, famiglia che conserverà il feudo almeno in parte fino agli anni Venti dell'Ottocento. Secondo il Guasco il 17 novembre 1339 Giovanni Secondo Paleologo, Marchese di Monferrato e signore di Asti, investì del luogo Manfreacio (o Manfredo) Roero. Il feudo fu variamente ripartito fra diversi consignori: alle tre linee costituite dai figli di Manfreacio si aggiunsero altre famiglie che per brevi periodi godettero di porzioni anche minime di castello, giurisdizione, beni.

I secoli XVI e XVII furono molto importanti nella storia del feudo perché alla famiglia dei Roero si affiancarono nuove famiglie: i Costa della Trinità e di Polonghera, i Petrini, i Dal Pozzo di Voghera, i Beraudo, e i Ferrero della Marmora. Tutto ciò dipese dal fatto che nel XVI secolo si estinsero due linee dei Roero la cui eredità spettò, in virtù di accordi matrimoniali, ai Costa di Arignano e di Polonghera e ai Costa della Trinità. Infatti nel 1574 Luciana e Caterina Roero ultime discendenti di Gerolamo Roero divisero l'eredità paterna. Questo atto rappresenta un momento importante della storia di Pralormo per due motivazioni: la prima è che in esso sono contenuti preziosi dati sulla storia del paese e delle cascine che facevano parte della divisione ereditaria, la seconda è che da qui iniziarono innumerevoli trasmissioni ereditarie e alienazioni che portarono nel feudo nuove famiglie.

Infatti il 15 novembre 1679 Cristina Broglia, vedova di Giorgio Maria Costa della Trinità, cedette un terzo del feudo a Giacomo Beraudo che ne fu investito nel maggio del 1680. Giacomo, presidente del senato, ottenne anche il 20 gennaio 1680 la concessione del titolo comitale per la porzione di giurisdizione da lui acquisita sul luogo. Sempre nel 1679 Felice Ferrero della Marmora acquistò dal cognato Francesco Costanzo di Polonghera la restante terza parte del e del castello.

Nella storia del paese si possono identificare due importanti figure storiche appartenenti rispettivamente al XVIII e al XIX: il cardinale Giovanni Battista Roero e il conte Carlo Beraudo di Pralormo. Il primo nato ad Asti nel 1684 fu vescovo di Acqui dal 1727 fino al 1744 anno in cui venne nominato arcivescovo di Torino. Raggiunse l'apice della carriera ecclesiastica con l'elezione al

cardinalato nel 1756. A testimonianza della operosa attività di Giovanni Battista Roero rimangono tra le varie opere fatte realizzare a Torino la facciata della chiesa di S. Teresa dei Carmelitani Scalzi.

Il conte Carlo Beraudo di Pralormo ricoprì un ruolo importante nella "grande" storia della prima metà del XIX secolo. Iniziò la sua carriera nella legazione sarda di Berlino (1814 – 17) e di Parigi (1820 – 21). Fu ministro plenipotenziario a Parigi e a Vienna e per i meriti acquisiti ricoprì il ruolo di ministro delle finanze; successivamente fu ministro dell'interno del re di Sardegna Carlo Alberto. Nominato senatore nel 1848, negoziò con l'Austria la pace di Milano nel 1849. Nel 1850 si ritirò a vita privata e gli venne conferita l'onorificenza del collare dell'Annunziata e la dignità di Ministro di Stato. A quest'ultimo si deve l'unificazione della proprietà del feudo intorno al 1830, quando acquistò dai Roero e dai La Marmora le altre due parti.

Si riportano nel seguito i principali monumenti esistenti nel comune di Pralormo.

Parrocchiale di San Donato



La fisionomia del paese è fortemente caratterizzata dalla Parrocchiale di San Donato, edificata nel 1931-1932 dove sorgevano la precedente canonica e l'antica confraternita di San Bernardino. Nell'abside si conserva il trittico di Jacopino Longo raffigurante la Madonna col Bambino e i Santi Giacomo e Donato (1546). Il quadro venne rubato da ignoti nel marzo del 1997, ma nel dicembre 2000 venne riconsegnato alla nostra comunità dal Comando dei Carabinieri di Savigliano. Di particolare interesse è l'organo a canne costruito per l'antica parrocchiale nel 1898 dall'organaro Antonio Mola e la Pietà con un angelo opera di Carlo Giuseppe Plura degli anni 1715-1720 circa, in legno scolpito e dipinto, restaurata negli anni 2007-2009 da Luisa Mensi, Torino.

La nuova chiesa parrocchiale, resasi necessaria per sopperire alla scarsa capienza e ai numerosi problemi strutturali di quella più antica, nacque dalla volontà dell'allora parroco don Teobaldo Massasso e dagli enormi sacrifici di tutti Pralormesi. Circa questi ultimi si ricorda che tutti contribuirono come poterono: chi portando sabbia e ghiaia dal torrente Rioverde, chi scavando le fondamenta e, per finire, chi donando il ricavo dei commerci domestici. Poco distante si trova l'antica

parrocchiale costruita tra la fine del XVII e i primi anni del XVIII secolo, attualmente in parziale stato di abbandono.

Castello Beraudo di Pralormo



Poco distante si trova il Castello Beraudo di Pralormo, la cui prima costruzione risale al XIII secolo come parte del sistema di fortificazioni di questa zona del Piemonte contesa tra Asti e i Biandrate. Lo possedettero i Gorzano, i Pelletta e dopo la definitiva vittoria di Asti, Manfredo Roero ed i suoi discendenti. Nel 1680 Giacomo Beraudo acquistò il terzo del castello posto verso sud e venne investito del titolo di conte dalla reggente Maria Giovanna Battista di Savoia Nemours. Nel 1730 circa venne edificata la cappella dall'architetto Galletti, poi sopraelevata con un bel salone affrescato. Ma è da attribuire al conte Carlo Beraudo la ristrutturazione dell'intero edificio, affidata nel 1840 all'architetto di corte Ernesto Melano. In quest'opera di ammodernamento vennero aboliti il fossato ed il ponte levatoio, costruiti il portico d'ingresso, un grandioso scalone e venne coperto il cortile centrale, trasformato in salone a doppia altezza. In quella stessa epoca il piccolo giardino di rose, sul lato sud citato già nel XVI sec. venne trasformato in parco all'inglese ad opera dell'architetto Xavier Kurten. Sul finire del secolo il nipote del ministro fece edificare l'Orangerie, la grandiosa cascina e la serra in vetro e ferro opera dei fratelli Lefevre di Parigi. Tuttora abitato dalla Famiglia Beraudo, il Castello è visitabile con un percorso guidato.

Torre di segnalazione



Nel mezzo del percorso panoramico che collega le due costruzioni sorge la Torre di segnalazione del XIII secolo, successivamente trasformata in torre campanaria e in tempi moderni in torre dell'orologio. È curioso sapere che il primo orologio montato sull'edificio risale al dicembre 1749 quando il sindaco e la comunità decisero di acquistarne uno. Nella compravendita intervenne il Conte Beraudo il quale riuscì a trovare un orologio “di seconda mano”, peraltro in ottimo stato e “a poco prezzo”. L'orologio proveniva dai Padri della Certosa di Collegno, che avevano deciso di disfarsene perché troppo rumoroso per le esigenze del convento.

Santuario della Beata Vergine della Spina



Vi è poi il Santuario della Beata Vergine della Spina: secondo la tradizione venne eretto dopo che un'immagine della Vergine dipinta su un pilone e graffiata ad un occhio da uno spino, emise sangue. I primi cenni storici si ricavano dalla relazione della visita pastorale del vescovo di Asti monsignor Domenico della Rovere effettuata nel 1585. In essa si parla di gran concorso di popolo a motivo dei molti miracoli operati e si descrivono due altari presso i quali si celebrava la Messa. Da un bollettino parrocchiale, redatto da don Carlo Pressenda rettore del Santuario nel 1925, si apprende che l'altare maggiore fu costruito nel 1632. La chiesa fu custodita da diversi ordini religiosi che abitarono nell'attiguo monastero, di cui si possono citare i Trinitari (1639-1652), i Cistercensi (1681-1797). L'edificio del monastero venne costruito a metà del Seicento su terreni donati da Gaspare Petrina, signore del luogo. Dal 1797 al 1833 il monastero appartenne ad un certo Giuseppe Farò di Torino. Nel 1833 fu acquistato dai marchesi Ferrero della Marmora. Nel 1877 don Elia Francesco, in riconoscenza per l'ottenuta guarigione da una lunga malattia, risanò la Chiesa affidando il rinnovo delle pitture interne a un famoso pittore della zona, Felice Barucco, che dipinse le figure ai lati quadro della Beata Vergine e le volte. All'inizio del Novecento il monastero passò alle figlie di San Filippo. Sono da attribuire a don Rodolfo Pigliione i lavori di restauro che modificarono sensibilmente la facciata del santuario a cui vennero aggiunti i due campanili e il piccolo portico, inoltre venne abbattuta la cupola conica posta sul campanile cilindrico. Dal 1991 la proprietà è delle monache adoratrici del Cottolengo. La festa della Beata Vergine della Spina si celebra il 15 agosto con la solennità dell'Assunta.

8. ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Ai sensi dell'articolo 12 degli "Indirizzi regionali", le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, ai fini dell'applicazione della normativa regionale, individuate in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:

- a) **addensamenti commerciali:** costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, zone percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
- b) **localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano periferiche non addensate:** sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito alla lettera a) ed all'articolo 13 della deliberazione regionale sopra richiamata.

8.1 Addensamenti commerciali

Nel territorio comunale viene individuato il seguente addensamento commerciale, in base alla sua posizione rispetto al contesto urbano fisico e socioeconomico in cui è inserito, nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui all'articolo 13 degli "Indirizzi regionali":

- 1) **A.1. Addensamento storico rilevante.** Si tratta dell'ambito commerciale di antica formazione, sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi e da una buona densità residenziale.

8.2 Localizzazioni commerciali

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione, non si riconoscono a Pralormo localizzazioni commerciali.

Tuttavia le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali" sono riconoscibili in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 dei suddetti indirizzi, sempre che lo strumento urbanistico generale vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 dei suddetti indirizzi già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 dei suddetti indirizzi, senza alcuna possibilità di deroga.

9. COMPATIBILITÀ DI SVILUPPO TERRITORIALE

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive, come classificate all'articolo 8 degli "Indirizzi regionali", è delineata inderogabilmente nella tabella 6 relativa a comuni minori, allegata all'articolo 17 degli "Indirizzi regionali", che qui si richiama a far parte integrante e sostanziale del presente atto.

TABELLA 6						
TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI						
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	NO	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	SI (2)	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO	SI	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO

A1= Addensamenti storici rilevanti
A4= Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5= Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1= Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2= Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Note:
(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella
(2) Fino a mq. 2.500 di vendita

10. FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è normato all'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

Ai sensi del comma 5, art. 25 degli "Indirizzi regionali", per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6 degli "Indirizzi regionali", la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17 degli "Indirizzi regionali", ubicati nell'addensamento storico rilevante A.1., non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3, art. 25 degli "Indirizzi regionali".

11. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

I beni culturali e ambientali presenti sul territorio di Pralormo sono stati individuati nel vigente Piano Regolatore Generale al quale si rimanda per le relative prescrizioni.

Si dà atto inoltre che a seguito di ulteriori verifiche ed accertamenti, con apposito regolamento, in esecuzione dell'articolo 23, comma 2, delle disposizioni regionali, verranno eventualmente individuati tra i beni sopra richiamati anche parti del tessuto commerciale aventi valore storico e artistico, ubicati nell'ambito dell'addensamento commerciale A.1.

12. REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE DI SOSTA E VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

Ai sensi dell'articolo 26 degli "Indirizzi regionali", nell'addensamento commerciale A.1., con esclusione delle aree comprese in programmi di qualificazione urbana, per l'insediamento di nuove medie strutture di vendita dovrà essere dimostrata la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti.

Nel caso ciò non sia possibile, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la monetizzazione, parziale o totale, degli standard necessari; le modalità e l'ammontare della monetizzazione saranno stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

Tutte le attività commerciali che andranno ad insediarsi nelle localizzazioni commerciali urbane dovranno dimostrare, oltre alla disponibilità dei parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a 900 m², oltre a quanto previsto dal comma 2 bis, art 26 "Indirizzi regionali", sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a 1.800 m².

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, si rimanda all'articolo 26 degli "Indirizzi regionali".

13. PROGRAMMI INTEGRATI DI RIVITALIZZAZIONE DELLE REALTÀ MINORI

Ai sensi dell'articolo 19 degli "Indirizzi regionali", subordinatamente all'acquisizione del parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese di commercio, verranno adottati specifici programmi integrati di rivitalizzazione delle realtà minori (PIR) con successivi separati provvedimenti, al fine di promuovere la realizzazione di progetti e programmi che, anche attraverso incentivi e con la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizi, promuovano la permanenza di un adeguato servizio di vicinato.

Tali programmi possono prevedere sia interventi di natura urbanistico-edilizia, sia azioni di promozione e sostegno per lo sviluppo e il mantenimento delle attività commerciali; potranno essere previsti abbattimento degli oneri di urbanizzazione.

14. DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Dalla data di entrata in vigore del presente atto cessano di avere efficacia tutte le disposizioni, diverse od incompatibili, contenute in precedenti regolamenti o altri atti comunque denominati aventi valore normativo.

Il Comune si riserva la facoltà di adottare i programmi di cui all'articolo 19 degli "Indirizzi regionali".

Per tutto quanto non espresso nel presente atto si fa riferimento al D. Lgs. 114/98, alla Legge Regione Piemonte 28/99 e alle successive disposizioni regionali adottate dal Consiglio e dalla Giunta.