



**CITTA' DI TORINO**  
DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA  
**COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**  
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
VIA MEUCCI N° 4



Giovanni Michele Graneri, *Mercato in piazza San Carlo*, 1752. (Torino, Museo Civico d'Arte Antica e Palazzo Madama).

**VARIANTE N. 160 AL P.R.G.**  
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)  
**ADEGUAMENTO DEL PRG AI SENSI DELL'ARTICOLO 16 DEI CRITERI COMMERCIALI COMUNALI**  
**APPROVATI CON D.C.C. 12/03/2007**  
(L.R. N. 28/1999 E S.M.I. ED ALLA D.C.R. N. 59-10831 DEL 24.03.2006)  
**PROGETTO DEFINITIVO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**  
**SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA**  
Arch. Rosa Gilardi

**ELABORAZIONI GRAFICHE**

**COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**  
Geom. Donato Gugliotta

**COLLABORATORI TECNICI**

**STRUMENTAZIONE URBANISTICA**  
Geom. Giorgio Assom  
Arch. Barbara Bersia  
Geom. Michele Diruggiero  
Arch. Raffaella Ghiggia

Torino, Dicembre 2010

**Torino**  
*Passion lives here*





# INDICE

## Premessa

## **1 Il governo delle attività commerciali**

### **1.1 Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio**

## **2 Contenuti ed elaborati della variante**

### **2.1 Il nuovo Allegato C alle NUEA**

Definizioni

Ambiti di insediamento commerciale

Aggiornamento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali

Contestualità delle verifiche commerciali ed urbanistiche

Standard a servizi, fabbisogno di parcheggi e monetizzazione

Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali e valorizzazione degli insediamenti commerciali

### **2.2 Le modifiche alle NUEA del PRG**

Aggiornamento delle attività commerciali ammesse nelle Aree normative e delle relative destinazioni d'uso.

Precisazioni in merito alle attività commerciali ammesse nelle Aree normative ed ai tipi di intervento.

Revisione norme inerenti gli standard e la dotazione di parcheggi

Ulteriori modifiche alle NUEA.

### **2.3 Il nuovo Allegato Tecnico - n. 17 – “Ambiti di insediamento commerciale”**

### **2.4 Altri elaborati**

Tavola M - Ambiti di Insediamento Commerciale

Tavola N - Azzonamento con sovrapposizione degli Ambiti di Insediamento Commerciale

Allegato a titolo illustrativo “Riconoscimento delle Zone di Insediamento Commerciale”

Allegato “Relazione Illustrativa ”

## **3 Modifiche al PRG introdotte dalla variante**

## **PREMESSA**

Il tessuto commerciale di una città è un sistema assai delicato e complesso, la cui evoluzione agisce in modo significativo sulla storia della città stessa, non solo con riferimento alla sfera economica ma anche ai modi con i quali quest'ultima si costruisce e viene vissuta. Di fronte alle dinamiche globali e agli interessi economici che si delineano in uno scenario di grandissima scala, diventa fondamentale costruire un sistema di governo che garantisca un'evoluzione del settore integrata con le componenti e le specificità locali, con particolare riferimento ai valori espressi dal tessuto culturale e sociale.

La necessità di valutare i processi di integrazione in un'ottica non solo settoriale assume ancora maggior valenza in relazione alla considerazione che il commercio è una funzione urbana (gli insediamenti commerciali sono spazi semipubblici, forte è l'impatto sull'arredo urbano). L'articolazione normativa a livello nazionale e regionale che si è delineata nell'ultimo decennio interpreta questo significato del commercio, prevedendo che il governo della sua distribuzione sul territorio sia prevista all'interno della pianificazione urbanistica di livello comunale, proprio al fine di favorire l'integrazione di cui sopra.

L'approccio è conseguentemente mutato anche a livello comunale, passando da una visione strettamente vincolistica, discendente da una programmazione commerciale “calata dall'alto” sulla base di ipotesi di sviluppo teoriche, ad un governo del territorio che si fonda sulla coerenza e sulla sinergia delle trasformazioni nel loro complesso sulla base di dettagliate analisi di settore svolte a livello territoriale.

In tal senso, la Città di Torino con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 maggio 2000, aveva recepito, in ossequio ai disposti della L.R. n. 28/1999 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale del 27 marzo 2001, la Città aveva approvato la variante urbanistica n. 31 al PRG, finalizzata ad adeguare lo strumento urbanistico generale ai Criteri Comunali sopraccitati.

L'adozione dei Criteri Comunali del 2000 e la variante urbanistica del 2001, hanno pertanto costituito il primo passo concreto per l'attuazione dei principi precedentemente delineati, ed hanno dato il via ad un processo di adeguamento complessivo, anche organizzativo, che consente oggi di affrontare la pianificazione del commercio secondo gli attuali indirizzi con maggiore consapevolezza ed esperienza.

Il quadro normativo è stato successivamente aggiornato dalla Regione Piemonte che, in ultimo ha modificato gli indirizzi generali della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, con la D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 (pubblicata nel B.U.R. n. 13 del 30 marzo 2006).

La D.C.R. sopracitata richiama l'obbligo di adeguare alle disposizioni ivi contenute gli strumenti urbanistici oltre agli atti presupposti e complementari, precisandone altresì il seguente ordine di approvazione:

- a) i Criteri Comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;
- b) l'adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al piano regolatore generale ed è quindi approvato secondo i disposti dell'articolo 17 della L.R. 56/1977;
- c) il Regolamento di Polizia Locale e Annonaria ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998, integrato dei contenuti necessari all'applicazione della normativa;
- d) le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio.

In adempimento a quanto sopra, in data 12 marzo 2007 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 (mecc. 2006 10283/122) sono stati approvati i nuovi "Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private", dando atto al contempo, che con separato provvedimento si sarebbe proceduto ad approvare la relativa variante di adeguamento allo strumento urbanistico con allegata cartografia atta ad individuare specificatamente gli ambiti di insediamento commerciale.

I Criteri approvati, sono ispirati dall'esigenza di favorire la complementarietà tra i diversi canali di distribuzione commerciale e di valorizzare il contributo offerto dai punti vendita al miglioramento della qualità urbana.

L'analisi delle dinamiche commerciali rilevate a Torino negli ultimi anni, evidenziano che i rischi di desertificazione commerciale del tessuto urbano consolidato sono particolarmente connessi alla presenza di grandi strutture di vendita localizzate in ambiti extra e periurbani.

Se si limita ai confini del Comune di Torino l'analisi della presenza di grandi strutture di vendita, con particolare riferimento a quelle di tipologia mista, si evidenzia, infatti, che il loro

numero è inferiore a quello di altre città italiane. Particolarmente rilevante è, invece, la presenza di una corona di poli commerciali presenti sul territorio dei Comuni confinanti che genera forte attrazione in uscita dei flussi di consumatori.

Nasce da qui l'esigenza di "ripolarizzazione" verso gli addensamenti commerciali della Città, utilizzando a tal fine le medie strutture di vendita in grado di svolgere il ruolo di "ancore commerciali", cioè di migliorarne la capacità competitiva nella rete della distribuzione commerciale.

A tal fine i Criteri forniscono indicazioni tese a favorire l'insediamento nel tessuto commerciale diffuso ed introducono, in modo sostanziale, strumenti di concertazione atti a favorire l'integrazione tra i canali distributivi. Integrazione e complementarità che investono anche gli aspetti organizzativi ed edilizi (da qui il ricorso a progetti di coordinamento e protocolli d'intesa) con il fine di favorire interventi "estroversi", ovvero con affacci commerciali e vetrine rivolte verso lo spazio pubblico, piuttosto che spazi "introversi", dei quali le "big boxes" (grandi scatole) attorniate dai parcheggi, tipiche dei primi Centri Commerciali, costituiscono l'interpretazione più rappresentativa.

Le localizzazioni commerciali L2 sono state conseguentemente circoscritte a quelle riconosciute dal PRG, escludendo la possibilità di nuovi insediamenti, salvo nel caso in cui vadano a costituire occasione di riqualificazione urbana, ovvero negli ambiti produttivi ove le attività non più in esercizio lasciano estese aree degradate, nel frattempo inserite in contesti urbanizzati.

A tal fine sono riconoscibili localizzazioni L2, a discrezione dell'Amministrazione, solo in aree produttive dismesse da almeno dieci anni, previa concertazione con i rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti e dei consumatori e purché l'intero ambito sia oggetto di appositi piani di recupero e riqualificazione.

Il riconoscimento rimane pertanto subordinato a specifico provvedimento, nel quale viene valutato caso per caso l'interesse pubblico, anche tramite lo specifico progetto unitario di coordinamento.

Dal punto di vista più strettamente tecnico i criteri hanno introdotto modifiche circa il metodo di riconoscimento degli addensamenti commerciali rispetto ai criteri adottati nel 2000 che si fondavano su rigide regole geometriche; era infatti necessario dare maggiore flessibilità e coerenza alle dinamiche commerciali, anche in relazione alla distribuzione dei negozi, che segue logiche diverse, a volte legate agli assi viari, a volte con vocazione di carattere areale.

Per quanto riguarda, inoltre, la dotazione di parcheggi ed altre aree per la sosta, ferma restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., è stato introdotto un criterio perequativo che consenta di verificare l'adeguata

dotazione di parcheggi soprattutto da parte delle strutture di vendita che comportano maggiori esigenze in tal senso.

Come precedentemente richiamato, ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 e dei Criteri Comunali del 12.3.2007, occorre ora procedere con l'adeguamento del Piano Regolatore ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 56/1977 tramite variante urbanistica i cui specifici contenuti sono illustrati nei seguenti capitoli.

## **1. – Il governo delle attività commerciali**

Ai sensi del D.Lgs. 114/1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio", lo sviluppo urbano del commercio non è soggetto a limitazioni quantitative, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nella Costituzione e nella Legge n. 287/1990 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato. Per garantire il rispetto del principio della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui al D.Lgs. 114/1998, lo sviluppo del commercio è regolato dalle relazioni di coerenza funzionale e urbanistica.

La variante al PRG, in coerenza con quanto previsto dalla normativa vigente e con i Criteri approvati dal Consiglio Comunale n. mec. 2006-10283/122 del 12.3.2007, integra pertanto l'assetto urbanistico con gli indirizzi e la volontà espressi per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, tenuto conto degli obiettivi generali e di settore quali:

- a) incentivare la modernizzazione del sistema distributivo della Città generando le condizioni per il miglioramento della produttività e della qualità del servizio al consumatore;
- b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa del servizio di prossimità così da facilitare l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione;
- c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in ambiti idonei alla formazione di sinergie tra le differenti strutture distributive, al fine di potenziare il riconoscimento, l'identificazione e la fruibilità urbana;
- d) incentivare l'ampliamento e la diffusione sul territorio delle gamme tipologiche dell'offerta distributiva affinché i consumatori possano scegliere tra le diverse alternative, favorendo la concorrenza tra le imprese del settore;
- e) fornire gli indirizzi di interesse pubblico per l'adeguamento della pianificazione urbanistica alle esigenze del settore commerciale esposte ai punti precedenti;
- f) garantire la sostenibilità dell'offerta commerciale rispetto al territorio;

- g) favorire il miglioramento della qualità urbana, architettonica - ambientale;
- h) disincentivare la concentrazione di strutture di grande distribuzione.

I principi soprarichiamati e le prescrizioni dei Criteri Comunali sono successivamente stati oggetto di specifici approfondimenti redatti dalla competente Divisione Commercio, che ha svolto la puntuale analisi territoriale degli ambiti di insediamento commerciale, ed in particolare dei sistemi e degli addensamenti commerciali, ponendo l'attenzione su alcuni aspetti relativi all'espansione del commercio negli ultimi decenni.

Nell'ambito di tale attività ciascuno dei 22 sistemi individuati dalla deliberazione del 12.3.2007, è stato delimitato cartograficamente e sono stati osservati i seguenti fattori:

- densità di popolazione ed esame degli indici di concentrazione di giovani ed anziani;
- andamento del commercio negli anni 1990, 2000 e 2007, nelle diverse categorie merceologiche;
- studio della diffusione delle tipologie commerciali sul territorio, della media e grande distribuzione, della densità commerciale e della ripartizione per classi di superfici di vendita;
- esame dell'evoluzione storica del tessuto edilizio, della presenza di mercati e mercati tematici, della Zona Urbana Centrale Storica e delle Zone Urbane Storico Ambientali, degli interventi che la Città ha realizzato negli ultimi anni (Contratti di Quartiere, Progetti di Qualificazione Urbana, Progetti Integrati di Sviluppo Locale, Programmi di Recupero Urbano, Progetti Integrati d'Ambito);
- descrizione dell'area e distribuzione degli addensamenti che si inseriscono nel sistema di riferimento.

Lo studio elaborato dalla Divisione Commercio ha quindi delimitato i 74 addensamenti individuati nominalmente con la DCC del 12/03/2007, sia per tipologia commerciale, sia per tipologia geografica:

per tipologia commerciale

- A1 – n° addensamenti 1
- A2 – n° addensamenti 22
- A3 – n° addensamenti 12
- A4 – n° addensamenti 39



per tipologia geografica

- lineari – n° addensamenti 30
- radiali – n° addensamenti 10
- reticolari – n° addensamenti 34.

Anche le Localizzazioni commerciali sono state oggetto delle analisi di cui sopra, che hanno portato alla verifica della loro diffusione sul territorio, e per le cinque Localizzazioni urbano periferiche non addensate L2 (Botticelli, Comau, Grandi Motori, Romania, Stadio), la variante recepisce quanto indicato nei Criteri Commerciali approvati il 12.3.2007 e negli specifici provvedimenti urbanistici ove esistenti provvedendo alla loro perimetrazione indicativa.

Per quanto riguarda le nuove localizzazioni commerciali urbane non addensate L1, lo studio non ne prevede la puntuale individuazione, essendo demandato il controllo del loro sviluppo al rispetto delle prescrizioni normative che ne definiscono la compatibilità territoriale.

Per le nuove localizzazioni urbano periferiche non addensate L2, lo studio non esamina ulteriori casi oltre a quelli sopra richiamati in quanto i Criteri Comunali ne delineano un ruolo limitato ai casi in cui non prevedano consumo di nuovo territorio e rappresentino occasione di riqualificazione urbana, introducendo la possibilità di riconoscerle solo in aree produttive dismesse da almeno dieci anni, a facoltà del Comune che ne deve fare oggetto di specifico provvedimento e valutando caso per caso l'interesse pubblico sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio.

Da quanto sopra descritto emerge la nuova strategia per il governo delle attività commerciali e del loro sviluppo sul territorio, sempre meno legata a progetti e previsioni astratte che, per quanto supportate da specifiche valutazioni tecniche, non sono in grado di far fronte alla continua evoluzione economica e sociale.

In questo senso quindi il nuovo assetto pianificatorio è finalizzato a permettere la naturale evoluzione del settore nel rispetto però delle specificità locali e territoriali, in coerenza con l'assetto legislativo dell'ultimo decennio, il quale prevede che la distribuzione del commercio sul territorio sia prevista all'interno della pianificazione territoriale di livello comunale, favorendone così la necessaria integrazione. La presente variante n. 160 al PRG di adeguamento ai Criteri Commerciali, ne approfondisce pertanto gli aspetti urbanistici aggiornando l'assetto della pianificazione e coordinandone gli aspetti normativi ed attuativi.

## **1.1 Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio**

La predisposizione della presente variante urbanistica, ha potuto disporre dell'esperienza maturata con variante n. 31 al P.R.G. del 2001 attualmente vigente, che ha costituito la prima applicazione per la Città di Torino dei nuovi principi normativi sulla coerenza funzionale ed urbanistica dello sviluppo urbano.

Sulla base di una ormai maturata conoscenza gestionale, si è quindi proceduto fin dalle prime fasi di elaborazione dei Criteri Comunali a delineare le strategie in sinergia tra gli Assessorati al Commercio ed all'Urbanistica, giungendo così alla fase di definizione della variante urbanistica avendo già sostanzialmente individuato le rispettive linee di sviluppo.

La variante n. 31 precedentemente citata, aveva sostanzialmente innestato i Criteri comunali del 2000 inserendoli quale allegato C alle NUEA di P.R.G., allegando inoltre le tavole "Ambiti di insediamento commerciale" e "Aree di lacuna e di copertura del servizio commerciale di prossimità" anch'esse "avulse" dall'impianto del Piano Regolatore (per base cartografica, scala, etc...) si sono così verificati molteplici problemi attuativi conseguenti sostanzialmente allo scarso coordinamento dei contenuti normativi e cartografici.

In particolare, il problema del coordinamento tra normativa commerciale ed urbanistica, è già presente nel quadro normativo nazionale e regionale, in quanto pur tendendo ad una sempre maggiore integrazione, risente delle oggettive difficoltà originarie derivanti dall'immissione di norme di carattere commerciale (spesso costituite da rinvii ad ulteriori disposti e sostanzialmente senza interventi di trasposizione), all'interno della già complessa normativa urbanistica.

Con il presente provvedimento, si è quindi innanzi tutto proceduto ad individuare nei Criteri Comunali, l'ambito di competenza della variante urbanistica che necessitava di una specifica attività di trasposizione (rappresentazione cartografica delle aree di insediamento commerciale, attività commerciali ammesse nelle aree normative di P.R.G., revisione e modalità di calcolo della dotazione di standard e parcheggi, etc...), distinguendolo da quello inerente gli aspetti di mero carattere commerciale (tipologie degli esercizi, autorizzazioni commerciali e relative procedure, etc...) per i quali viene espressamente specificato che la normativa di settore ed i Criteri stessi rimangono gli appropriati riferimenti prescrittivi.

Il raccordo tra le due sfere di competenza, è stato effettuato in modo tale da permettere ed anzi stimolare lo sviluppo del commercio secondo le linee precedentemente descritte, mantenendo

però la necessaria autonomia delle scelte di pianificazione, tramite la verifica della coerenza funzionale e urbanistica.

L'insieme degli ambiti di insediamento individuati con la presente variante e per i quali è previsto l'aggiornamento in base alle trasformazioni del tessuto commerciale, rappresenta di fatto la vocazione commerciale del territorio, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista anche se, evidentemente, discendente dall'insieme delle caratteristiche del quadro territoriale interessato.

In un contesto in continua evoluzione economica e sociale, il continuo raffronto tra la propensione commerciale e la prefigurazione urbanistica di Piano Regolatore assicura al contempo una conoscenza dinamica del territorio e la garanzia del controllo delle trasformazioni ivi previste.

Infatti viene espressamente ribadito, che l'insediamento delle nuove attività commerciali è subordinato oltre che alla verifica dell'ammissibilità delle superfici di vendita rispetto alla compatibilità commerciale sotto il profilo tipologico e funzionale, anche alla conformità con le ulteriori prescrizioni del P.R.G. vigente (destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, etc...).

La contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi, nonché la presentazione delle istanze allo Sportello Unico per le Attività Produttive che coordina le diverse competenze, suggellano il principio sopra enunciato.

La trasposizione nel Piano Regolatore di quanto precedentemente descritto ha comportato la predisposizione di modifiche normative (alcuni articoli delle NUEA e sostituzione integrale dell'Allegato C) e cartografiche (sostituzione degli allegati introdotti con la variante n. 31), oltre alla produzione della specifica documentazione a corredo delle analisi commerciali, elaborata dalla competente Divisione Commercio. Nei seguenti capitoli sono puntualmente descritti i contenuti, le modifiche e gli elaborati della presente variante n. 160.

## **2. - Contenuti ed elaborati della variante**

Vengono qui descritti gli elaborati della variante che si modificano o si aggiungono a quelli costituenti il P.R.G. vigente, dando la precedenza a quelli aventi carattere prescrittivo: NUEA e relativo Allegato C, Allegato Tecnico n. 17.

### **2.1 Il nuovo Allegato C alle NUEA**

Attualmente l'apparato normativo del P.R.G. è costituito da due fascicoli, nella parte prima, è inserito l'allegato C "Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio"; in coerenza con l'impianto normativo attuale, tale allegato viene sostituito integralmente dal nuovo allegato C "Norme sul commercio al dettaglio".

Come si è detto, esso costituisce elemento fondante della variante n. 160 in quanto elaborato prescrittivo contenente le specifiche disposizioni in base alle quali deve essere svolta la verifica di coerenza degli interventi sotto il profilo commerciale, integrative delle prescrizioni di carattere urbanistico-edilizio contenute nel restante impianto normativo del P.R.G.

Uno sforzo generale è stato fatto nel senso di uniformare le norme in materia commerciale con quelle delle NUEA del P.R.G., sia per quanto attiene l'impianto normativo stesso (articolazione in capitoli, commi, etc...) sia per quanto attiene la terminologia da adottare per la quale è stato fatto un vero e proprio sforzo di "traduzione" nel linguaggio urbanistico.

Di seguito vengono citate le tematiche caratterizzanti l'allegato C con la citazione dei principali articoli di riferimento.

#### **Definizioni**

Al fine di dare la maggior chiarezza possibile alla fase applicativa, i termini che non trovavano riscontro nelle NUEA, sono stati esplicitati ed accorpati principalmente negli articoli 2 "Definizioni", 3 "Definizione di Centro Commerciale" e 5 "Definizione di Centri polifunzionali di servizi". In particolare sono state trattate le definizioni che a livello tecnico, presentano aspetti urbanistici rilevanti o funzionali alla corretta applicazione della normativa quali, ad esempio, superficie di vendita, superficie espositiva, spaccio aziendale, spaccio interno, centro commerciale, centro polifunzionale di servizio, ecc...

#### **Ambiti di insediamento commerciale**

Sulla base della classificazione degli ambiti di insediamento commerciale effettuata dalla Divisione Commercio sulla base dei citati Criteri Comunali, sono stati cartograficamente individuati

le localizzazioni, i sistemi e gli addensamenti commerciali; per i quali viene specificato che l'unità di riferimento per la rilevazione delle attività commerciali presenti sul territorio è la sezione di censimento. Circa quest'ultime, viene esplicitata la modalità di calcolo del valore di appartenenza all'addensamento riconosciuto, che è compreso tra 1 e 100 (piena corrispondenza).

Nel procedere con la delimitazione degli addensamenti, si è verificata la presenza di alcune situazioni puntuali in cui una sezione di censimento appartiene a più addensamenti; in tali casi è stato quindi necessario precisare all'art. 12 che l'insediamento è ammesso se viene espressamente richiesta l'appartenenza ad uno degli addensamenti in cui ricade e se esiste la compatibilità con lo stesso.

Nell'ultima parte dell'allegato C sono inserite tabelle contenenti l'elenco dei sistemi commerciali, dei relativi addensamenti (A1, A2, A3, A4) con la specificazione delle tipologie degli stessi (radiale, lineare, reticolare) nonché l'elenco delle localizzazioni urbane periferiche non addensate L2.

Per le Localizzazioni L2, vengono inoltre normate le caratteristiche delle aree commerciali e la modalità di calcolo per la verifica della dimensione minima e massima ammessa. Al fine di poter tenere conto del maggior dettaglio progettuale noto nella fase attuativa, viene stabilito che l'esatta perimetrazione è demandata allo Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio (cfr. art. 8).

### **Aggiornamento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali**

In un contesto dinamico quale quello attuale, è fondamentale poter disporre di uno strumento che sia in grado di tener conto dell'evoluzione del sistema commerciale, aggiornandosi in base a periodiche analisi dello stato di fatto, al fine di consentire il coerente sviluppo del territorio.

E' però necessario distinguere il caso in cui gli esiti dei rilevamenti comportino modifiche degli addensamenti riconducibili a semplici prese d'atto gestionali, dal caso in cui è necessario effettuare una scelta nell'interesse pubblico con i poteri discrezionali in materia di pianificazione riservati al Consiglio Comunale.

A tal fine l'art. 9 prevede la procedura di aggiornamento degli addensamenti commerciali specificando che, nel caso in cui il valore della sezione di censimento interessata sia pari al massimo previsto (100%) cioè piena rispondenza, l'approvazione dei citati aggiornamenti e della relativa nuova perimetrazione avviene in sede di apposita Conferenza di Servizi indetta dai Settori competenti in materia di commercio, a cui sono invitati per la consultazione, i rappresentanti delle organizzazioni dei commercianti. Nel caso in cui gli aggiornamenti non abbiano le caratteristiche

descritte sarà possibile intervenire unicamente con variante urbanistica secondo le procedure di legge.

Per quanto attiene, invece, le eventuali modifiche al perimetro delle localizzazioni L2 le stesse possono essere effettuate esclusivamente con Strumento Urbanistico Esecutivo, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio. (cfr. art 9).

### **Contestualità delle verifiche commerciali ed urbanistiche**

Come meglio esplicitato al precedente capitolo 1.1, relativo alla coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio, ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali viene ribadito l'obbligo di verificare la "doppia conformità" degli insediamenti previsti, ovvero sia rispetto alle specifiche norme dell'allegato C (compatibilità tipologico-funzionale delle strutture distributive del commercio, standard a servizi pubblici e fabbisogno di parcheggi, verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità, ecc.), sia rispetto alla conformità urbanistica di cui alle ulteriori e prescrizioni del PRG vigente (destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, ecc...). Si è ritenuto opportuno, pertanto, articolare ed esplicitare la casistica relativa alle istanze di autorizzazioni commerciali all'art. 11 (nuova apertura, trasferimento, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico, realizzazione di nuova Superficie lorda di pavimento), ribadendo l'obbligo di richiedere tali autorizzazioni contestualmente ai relativi titoli abilitativi edilizi, esclusivamente presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (artt. 10 e 11). Per ciascun tipo di autorizzazione vengono specificate le verifiche obbligatorie circa gli standards a servizi/fabbisogno di parcheggi e l'impatto ambientale, oltre alla necessità di preventiva approvazione di progetti e protocolli di intesa di cui all'articolo 15. Viene inoltre chiarito che, anche a parità di superficie di vendita, qualora gli interventi comportino incremento della SLP, ad esempio a seguito di trasformazione di locali accessori (es. cantine, parcheggi, etc...), devono comunque essere rispettati i parametri urbanistici e la dotazione di servizi e parcheggi prevista dal PRG.

### **Standard a servizi, fabbisogno di parcheggi e monetizzazione.**

Una delle tematiche che ha comportato maggiore impegno è stata lo sviluppo in apposito articolo delle prescrizioni relative alla dotazione minima delle aree a servizi e del fabbisogno di parcheggi.

Tale dotazione trae le sue origini dall'art. 21 della LUR "Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale" così come modificato con L.R. n. 28 del 12.11.1999, in particolare il secondo comma, coordinato con i disposti dell'art. 25 dell'Allegato A alla D.C.R. 563-

13414 del 29.10.1999, è relativo agli standards per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita maggiori di 400 mq, per i quali introduce l'obbligo del fabbisogno minimo di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri della legge regionale sul commercio; il primo comma punto 3), è invece relativo alle attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio anche se non rientranti nei casi di cui al comma 2. In base a tali disposti deve essere applicata la quota maggiore tra quella risultante dal comma 1 punto 3) e quella di cui al comma 2.

La materia coinvolge anche la dotazione di aree a parcheggio dovuta ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942 come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/1989 c.d. Legge Tognoli e s.m.i., ed è stata più volte trattata e modificata da provvedimenti regionali, in ultimo con la DCR del 24.3.2006, utilizzando prioritariamente rimandi normativi. La stessa variante al P.R.G. n. 31 a sua volta riprendeva sostanzialmente il testo regionale. Si è quindi verificata la necessità di coordinare i disposti sopraccitati e tradurli in termini attuativi al fine di garantirne la corretta ed univoca applicazione.

A tal fine l'art. 13 **dell'allegato C** esplicita la modalità di calcolo per la dotazione di superfici a servizi pubblici (di cui almeno il 50% a parcheggi) dovuta ai sensi dell'art. 21 comma 1 punto 3), che è incrementale in funzione del tipo di intervento urbanistico ed edilizio previsto (dall'esenzione nel caso di interventi di manutenzione ordinaria fino al 100% della SLP per gli interventi di nuovo impianto) e prescinde dalla tipologia commerciale. Analogamente viene definita la modalità di calcolo per il fabbisogno di posti a parcheggio ai sensi dell'art. 21 comma 2 (di cui almeno il 50% pubblici o ad uso pubblico) che è invece incrementale in funzione della complessità della tipologia della struttura distributiva commerciale e dell'aumento della relativa superficie di vendita. Qualora una parte del fabbisogno a parcheggio venga reperita su aree private, deve essere garantito, tramite specifico atto unilaterale d'obbligo, che la stessa sia lasciata a libera disposizione della clientela e del pubblico.

Anche le norme relative alla possibilità di monetizzare le aree al servizio degli insediamenti commerciali (trattate nello stesso art. 13), tengono conto dei due fattori di incidenza ovvero del tipo di intervento urbanistico-edilizio previsto (LUR art. 21 comma 1 punto 3), e dell'impatto commerciale dell'insediamento (art. 21 comma 2). Sono in ogni caso fatte salve le ulteriori possibilità di monetizzazione già previste all'art. 6 comma 9 delle NUEA, calibrate sulla specifica normativa del PRG.

## **Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali e valorizzazione degli insediamenti commerciali**

Particolare attenzione è stata posta nel garantire la tutela degli ambiti di particolare interesse culturale e paesaggistico; infatti la nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico che comportino interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. o riconosciuti di particolare interesse storico dal PRG, sono assoggettati ad autorizzazione.

In tal caso, oltre al rispetto delle specifiche prescrizioni del PRG per gli immobili vincolati, deve essere verificato che gli interventi, con i relativi spazi vetrina, accessi ed arredi commerciali, si inseriscano correttamente nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, a tal fine potranno essere sviluppati specifici regolamenti e progetti di riqualificazione.

Un importante contributo è stato dato dal Settore Ambiente e Territorio in merito alle verifiche circa l'impatto complessivo delle attività commerciali su viabilità e parcheggi, clima acustico, verde, etc.

E' stato infatti ribadito che gli strumenti di programmazione e pianificazione commerciale sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale, prevedendo la predisposizione di un rapporto ambientale di analisi di compatibilità, allorché costituiscano il quadro di riferimento per successive autorizzazioni di interventi i cui progetti sono soggetti a verifica di impatto ambientale ai sensi dalla normativa nazionale e regionale in materia di VIA.

Inoltre l'approvazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali, è comunque subordinata alla verifica della regolamentazione delle aree di sosta, di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità.

La corretta evoluzione degli insediamenti commerciali con il rafforzamento della dinamica concorrenziale e lo sviluppo economico locale, deve avvenire assicurando al contempo la tutela del territorio e dell'ambiente. A tal fine è necessario dotarsi di idonei progetti mirati, da approvarsi a seguito della consultazione dei rappresentanti delle organizzazioni dei commercianti e sentite le circoscrizioni interessate.

Si tratta di specifici progetti e protocolli di intesa i cui contenuti sono diversamente calibrati in relazione agli obiettivi perseguiti (problematiche della distribuzione commerciale, situazioni di carenza, esigenze infrastrutturali di accessibilità e parcheggi, gestione dello spazio pubblico e miglioramento dell'immagine urbana, etc.). Gli ambiti sui quali è necessario provvedere alla progettazione di tali strumenti è ordinariamente definita dall'Amministrazione, ma per gli insediamenti commerciali di maggior rilievo la loro approvazione è obbligatoria. L'articolo 15



coordina e sviluppa i disposti normativi, esistenti nella normativa regionale in materia commerciale, urbanistica, nei Criteri Comunali e nelle NUEA del PRG (in particolare con gli strumenti esecutivi e con gli artt. 24 e 25 per gli ambiti di riqualificazione residenziale e dello spazio pubblico).

## **2.2 Le modifiche alle NUEA del P.R.G.**

Contestualmente all'elaborazione del nuovo allegato C, riferito espressamente alla coerenza degli interventi sotto profilo commerciale, si è proceduto all'adeguamento dell'impianto delle NUEA, principale elaborato normativo prescrittivo del PRG.

Al fine di rendere pienamente recepitivi gli obbiettivi della variante, è infatti necessario modificare anche le prescrizioni del PRG relative alle compatibilità urbanistiche ed operare un più stretto coordinamento tra le due materie. In particolare vengono modificati n. 14 articoli del volume primo delle N.U.E.A. aggiornato con le variazioni del P.R.G. approvate alla data del 29.10.2007, ed in particolare gli articoli 1, 3, 6, 8, 10, 15, 19, 24, 25, 26, 27, 31 e 33 .

### **Aggiornamento delle attività commerciali ammesse nelle Aree normative e delle relative destinazioni d'uso.**

Come esplicitato in precedenza, è divenuto fondamentale garantire l'evoluzione del settore commerciale in modo integrato con le altre componenti territoriali superando l'impianto settoriale originario, questa strategia è volta a valorizzarne al massimo la sua funzione urbana (gli insediamenti commerciali sono spazi semipubblici e forte è l'impatto sull'arredo urbano).

L'articolazione normativa che si è delineata nell'ultimo decennio interpreta questo significato del commercio, prevedendo che la strumentazione di governo della sua distribuzione sul territorio sia prevista all'interno della pianificazione territoriale di livello comunale, favorendo di fatto la necessaria integrazione.

In questo senso è stato rivisto l'articolo 8 relativo alle destinazioni d'uso ammesse nelle Aree normative e contestualmente aggiornato l'articolo 3, che individua le specifiche categorie delle destinazioni d'uso.

Sono innanzi tutto state integrate ed aggiornate le aree normative e attività ammesse nelle destinazioni terziarie, ricettive, espositive, congressuali. In particolare all'art.3, punti 5 e 6 nella destinazione terziaria ed espositiva/congressuale le norme ammettono attualmente destinazioni accessorie anche commerciali entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto a condizione che siano "necessarie allo svolgimento dell'attività principale", non è conseguentemente predeterminato alcun limite al taglio commerciale. Tale impostazione risulta oggi superata, essendo auspicabile in tali casi la presenza di attività commerciali; inoltre non è di fatto verificabile la

connessione tra uno specifico ramo commerciale e le attività suddette, ed in tal senso l'assenza di un limite dimensionale può portare ad interventi non coerenti con la trasformazione delle aree prevista dal PRG. Si è provveduto pertanto a eliminare il requisito della "accessorietà" delle attività commerciali, introducendo contestualmente il limite delle medie strutture di vendita, già adottato dal Piano in situazioni analoghe.

Per le Aree normative Ricettive AR (analogamente all'intervento di aggiornamento già operato per le Aree normative Terziarie con la variante n. 117), all'art.8 punto 14, ad integrare la funzione principale, viene ammessa la possibilità di insediare anche nuove attività commerciali (attualmente sono compatibili le sole destinazioni d'uso commerciali "in atto alla data di approvazione del PRG vigente"), e vengono ammesse le attività artigianali di servizio (parrucchieri, laboratori di oreficeria, ceramica, etc.).

Ancora all'art. 8, al punto 17, viene trattata la questione delle attività ammesse nei locali esistenti ubicati al di sotto della sede stradale. Infatti, sono presenti spazi interrati, ubicati per la maggior parte nell'area centrale, originariamente utilizzati come locali per lo spettacolo, connessioni tra attività collocate ai due margini stradali, locali tecnici, etc... Al momento della cessazione dell'uso originario tali locali risultano inutilizzabili, in quanto le aree destinate a viabilità VI sono strumentali alla circolazione e nel sottosuolo sono ammessi esclusivamente parcheggi ed autorimesse. Tale problematica è stata trattata in alcuni casi con varianti specifiche (ad esempio per la possibilità di connettere il nuovo centro museale espositivo della Chiesa di San Filippo con il Museo Egizio, o per il collegamento sotterraneo tra attività ospedaliere prevista con Accordo di Programma), mentre rimane irrisolta per gli altri casi. Si prevede pertanto la possibilità di ammettere, esclusivamente nei locali esistenti, attività di servizio ed attività commerciali di vicinato. Naturalmente, in considerazione della particolare situazione logistica viene fatto espresso richiamo al rispetto delle norme di settore, in base alle quali deve essere valutata l'effettiva fattibilità degli interventi.

In ultimo viene eliminata all'art. 8 punto 12 bis, l'area normativa "Commercio compatibile" CC a suo tempo introdotta con la variante n. 31. Tale previsione, espressamente inserita per l'area dello Stadio Filadelfia, è oggi superata da specifici provvedimenti urbanistici; inoltre il presupposto per il riconoscimento di tali aree non risulta più coerente con il nuovo impianto normativo previsto dalla presente variante.

### **Precisazioni in merito alle attività commerciali ammesse nelle Aree normative ed ai tipi di intervento.**

Come richiamato, al fine di garantire la necessaria coerenza tra gli obiettivi della variante e le prescrizioni del PRG relative alle attività commerciali, è stata effettuata la verifica sistematica delle norme urbanistiche vigenti. In conseguenza di tale attività è emersa l'esigenza di introdurre alcune precisazioni circa le condizioni alle quali il PRG ammette la presenza di attività commerciali e rispetto ai tipi di intervento ammessi sulle stesse.

Nel caso delle Attività produttive e delle Attività di servizio, di cui all'art.3 punti 3 e 7, il PRG vigente ammette alcune destinazioni commerciali tra le destinazioni accessorie rispettivamente "strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa" e "strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale". Entrambe le definizioni citate hanno comportato problematiche nella gestione.

Nel caso delle attività produttive mancavano le definizioni di Spaccio aziendale e di Spaccio interno, cui era riferita la norma; tale carenza è stata colmata con la puntuale esplicitazione inserita nell'articolo 2 del nuovo allegato C.

Per le Attività di servizio non era determinato il limite dimensionale massimo da rispettare per le attività accessorie, pertanto l'applicazione della norma veniva fatta con riferimento, per analogia, al 25% della SLP esistente o in progetto come per le attività produttive sopra richiamate. Si è pertanto provveduto a formalizzare tale consolidato orientamento.

**In riferimento alle attività accessorie, nello specifico alle mense connesse alle Attività produttive ed alle Attività di servizio, si ritiene utile richiamare la Deliberazione di Giunta Comunale del 12 maggio 2009 (n. mecc. 2009-02652/009) con la quale si precisa che tali attività sono pienamente riconducibili alla categoria delle Attività accessorie e possono essere insediate unicamente in presenza dell'Attività principale cui sono funzionali. Si chiarisce inoltre che in tale Attività rientra anche l'apertura al pubblico, purchè venga garantito il rapporto di dipendenza dall'Attività principale (che consiste, tra l'altro, nell'allestimento dei pasti per la comunità di cui è al servizio, con orari e condizioni particolari per i suoi addetti).**

**Sotto il profilo meramente urbanistico la questione non assume particolare rilievo in quanto semplicemente relativa alla modalità di esercizio di un'attività ammessa, senza incidenza sulle destinazioni previste dal P.R.G.. Dal punto di vista della gestione del servizio, invece, l'apertura o meno al pubblico può produrre effetti significativi relativamente alle scelte orientate all'ottimizzazione del servizio (tra le quali, ad esempio, quella di esternalizzare la conduzione della mensa).**

Analogamente all'art. 31 punto 2, relativo agli impianti di distribuzione carburante, si è proceduto a precisare che le "attività commerciali integrative" ammesse sono quelle commerciali di vicinato oltre ai pubblici esercizi, in coerenza con la normativa regionale di settore.

Inoltre all'art. 8 punto 16 comma 71, nelle aree a Servizi Privati, viene aggiunto ai piani interrati, terreni ed ammezzati anche il piano primo tra quelli ove sono insediabili le attività commerciali, ristorazione, pubblici esercizi, etc.. L'impianto originale del P.R.G., infatti, prevedeva la possibilità di insediare tali attività solo nella zona urbana centrale storica, e solo ai piani suddetti; con la variante n. 111 tale possibilità è stata estesa anche all'esterno del centro storico dove, non essendo ordinariamente presenti i piani ammezzati, permaneva di fatto la limitazione al piano terreno.

Infine, sono stati evidenziati problemi inerenti l'applicazione del comma 13 dell'art. 15, nel caso di attività commerciali esistenti nelle Z.U.T.. Si tratta di un comma finalizzato alla gestione degli interventi ammessi nelle more della trasformazione definitiva delle Zone di trasformazione; tale comma era stato modificato con la variante n. 106, al fine di permettere alle attività non residenziali, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, anche interventi di ristrutturazione edilizia spesso indispensabili per garantire il mantenimento dell'attività e quindi dell'occupazione. Al fine di non inficiare in via definitiva la trasformazione della Z.U.T., e di limitare l'utilizzo della norma ai casi suddetti era stato mantenuto il divieto del cambio di destinazione d'uso.

Si è però riscontrata la necessità di inserire una ulteriore specificazione quando si tratti di attività commerciali; infatti rilevanti trasformazioni possono avvenire anche semplicemente intervenendo sulla Superficie di vendita a discapito di superfici accessorie (depositi, archivi, etc...), senza modificare la destinazione edilizia commerciale originaria. In tali casi si può arrivare anche a categorie e tagli commerciali sostanzialmente diversi da quelli originari. Tale situazione comporta evidenti problematiche in merito al corretto inserimento urbanistico (si pensi alle conseguenze sulla viabilità e sui parcheggi) e comporta grave pregiudizio all'attuazione della Z.U.T. prefigurata dal PRG. Per gli esercizi commerciali viene pertanto limitata l'applicabilità di tale norma agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture fino ai 1800 mq di vendita, purché già insediate e nell'ambito della stessa categoria commerciale, con la precisazione che gli ampliamenti necessari al miglioramento degli stessi sono consentiti una tantum con il limite del 20% della SLP esistente.

## **Revisione norme inerenti gli standard e la dotazione di parcheggi.**

Come è noto, per il corretto inserimento degli insediamenti commerciali, riveste primaria importanza il reperimento di idonei standard di aree a servizi e di parcheggi in particolare. La normativa è trattata analiticamente all'articolo 13 dell'allegato C, tuttavia è necessario intervenire anche su alcuni articoli delle NUEA al fine di perfezionare l'efficacia dell'impianto normativo.

L'applicazione dell'art. 15 comma 13, precedentemente richiamato, nel caso di attività non residenziali esistenti nelle Z.U.T. non coerenti con le trasformazioni previste dal Piano, ha evidenziato altresì l'utilità – di tutta evidenza per le attività commerciali - di ammettere espressamente la possibilità di utilizzare a parcheggio (che non costituisce SLP), le eventuali superfici esistenti prive di specifica destinazione (come ex locali tecnici o lastrici solari), fermo restando il limite della ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso.

L'art. 19 comma 7, relativo alla dotazione di parcheggi nelle aree per servizi, ammette in riduzione rispetto alla dotazione standard una dotazione minima di aree a parcheggio (sulla base di specifica relazione tecnica di verifica) corrispondente al fabbisogno calcolato in base alla normativa della legge Tognoli, e comunque non inferiore al 40% della SLP della attrezzatura in progetto. Come esplicitato precedentemente, nelle Attività di servizio sono ammesse fino al 25 % della SLP esistente o in progetto destinazioni accessorie che comprendono anche le attività commerciali; si è pertanto ritenuto necessario specificare che qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'art. 13 dell'allegato C (richiamato in analogia anche all'art. 31 punto 2, nel caso delle attività commerciali integrative degli impianti di distribuzione carburante).

## **Ulteriori modifiche alle NUEA.**

Si segnalano infine le ulteriori modifiche apportate alle NUEA al fine di perfezionare il coordinamento normativo con il nuovo allegato C, ovvero di apportarvi i necessari aggiornamenti.

Relativamente alle norme urbanistiche vigenti in materia di tutela di beni culturali ambientali di cui agli articoli 10 e 26 sulla Zona urbana centrale storica, e sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico esterni alla zona urbana centrale storica, la nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi sugli edifici, vengono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare

attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali come disposto dagli specifici regolamenti in materia e dall'allegato C con particolare riferimento al relativo art 14.

In merito agli Ambiti di Riqualificazione Residenziale (di cui all'art.24 NUEA) ed agli Ambiti di Riqualificazione dello Spazio Pubblico (di cui all'art.25 NUEA) viene inserito il coordinamento con i Progetti ed i Protocolli di cui all'art 15 dell'allegato C. In particolare viene specificato che al fine di produrre il miglioramento dell'immagine e dell'identità urbana, i progetti di riqualificazione possono comprendere gli specifici contenuti previsti per i progetti, i programmi ed i protocolli di intesa di cui all'art. 15 dell'Allegato C, con la precisazione che in tal caso l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo deve comprendere anche le procedure previste all'art. 15 dell'Allegato C.

All'art.27 delle NUEA, relativo alle Norme di Tutela Ambientale, vengono inserite alla lettera d) le Verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità delle attività commerciali di cui all'art.14 dell'Allegato C.

In ultimo vengono dettate le disposizioni transitorie e finali all'art. 33, che fanno salvi i S.U.E., i Progetti ed i Protocolli di Intesa di cui all'art. 15 dell'allegato C e gli interventi conseguenti a convenzioni approvate prima dell'adozione della variante n. 160. In questi casi, viene data comunque la possibilità di uniformarsi alle disposizioni della stessa variante assumendole nella loro totalità. A completare l'azione di adeguamento viene inserito all'art. 1, tra gli elaborati prescrittivi, l'Allegato Tecnico n. 17 "Ambiti di insediamento commerciale" su 27 fogli con legenda e rettificato un errore materiale all'art 19 comma 15 (citazione di articolo errata).

### **2.3 Il nuovo Allegato Tecnico - n. 17 – “Ambiti di insediamento commerciale”**

Sulla tavola sono individuati e delimitati i Sistemi, gli Addensamenti e le Localizzazioni commerciali L2 e costituisce pertanto il riferimento per la verifica dell'appartenenza degli esercizi commerciali a ciascuna sezione di censimento. Come precedentemente richiamato, per quanto attiene le Localizzazioni L2, la variante recepisce quanto indicato nei Criteri Commerciali approvati e negli specifici provvedimenti urbanistici ove esistenti. La tavola ha valore prescrittivo, ed è pertanto inserita nell'elenco degli elaborati di piano di cui all'art.1 delle NUEA.

A differenza dell'elaborato grafico attualmente vigente, che è composto di un unico foglio comprendente tutto il territorio comunale su base cartografica semplificata, per garantire una più

agevole lettura ed il diretto raffronto con le altre tavole del Piano Regolatore, la tavola, in scala 1:5.000, è suddivisa in n. 27 fogli a colori, analogamente alla tavola n. 1 dell'Azzonamento di P.R.G. ed utilizza come base cartografica la Carta Tecnica della Città di Torino aggiornata a giugno 2007.

Al fine di permettere una valutazione complessiva della classificazione commerciale del territorio comunale è stata inoltre predisposta, a titolo illustrativo, una versione di detto allegato tecnico, in scala 1:20.000, su foglio unico (tavola M).

## **2.4 Altri elaborati**

Sono inoltre allegati alla presente variante gli ulteriori elaborati, a titolo illustrativo, qui di seguito descritti.

### **Tavola M - Ambiti di Insedimento Commerciale**

Trasposizione su foglio unico, in scala 1:20.000, dell'Allegato tecnico n. 17 descritto al punto precedente, per permettere una valutazione contestuale di tutto il territorio comunale della classificazione commerciale.

### **Tavola N - Azzonamento con sovrapposizione degli Ambiti di Insedimento Commerciale**

La tavola, analogamente alla tavola n. 1 dell'Azzonamento di P.R.G., è suddivisa in n. 27 fogli a colori, ed è ottenuta sovrapponendo sulla tavola n. 1 citata gli Ambiti di Insedimento Commerciale, permettendo quindi la contestuale lettura delle previsioni del P.R.G. (indicazioni cartografiche) e delle indicazioni dell'allegato tecnico "Ambiti di insediamento commerciale" precedentemente descritta.

La tavola utilizza la base cartografica aggiornata a giugno 2007 e riporta le variazioni del P.R.G. approvate alla data del 29.10.2007.

Considerata la mole delle informazioni contenute nella tavola, è evidente la particolare complessità di lettura della stessa; si rammenta a tal fine che ai fini prescrittivi deve essere fatto riferimento all'Allegato Tecnico n. 17 "Ambiti di insediamento commerciale".

### **Allegato a titolo illustrativo "Riconoscimento delle Zone di Insedimento Commerciale"**

Trattasi degli specifici approfondimenti trattati al precedente capitolo 1, redatti dalla competente Divisione Commercio, che ha svolto la puntuale analisi territoriale degli ambiti di insediamento commerciale, ed in particolare dei sistemi e degli addensamenti commerciali, ponendo l'attenzione su alcuni aspetti relativi all'espansione del commercio negli ultimi decenni. Nell'ambito di tale attività ciascuno dei 22 sistemi e dei 74 addensamenti individuati dalla deliberazione del 12.3.2007, è stato delimitato cartograficamente.

Lo stesso documento analizza anche le Localizzazioni commerciali e per le cinque Localizzazioni urbano periferiche non addensate L2 (Botticelli, Comau, Grandi Motori, Romania, Stadio) recepisce quanto indicato nei Criteri Commerciali approvati e negli specifici provvedimenti urbanistici ove esistenti provvedendo anche alla loro perimetrazione indicativa.

### **Allegato “Relazione Illustrativa ”**

Trattasi del presente elaborato finalizzato ad esplicitare i contenuti e le finalità della variante urbanistica n. 160 al PRG.

## **3. Modifiche al PRG introdotte dalla variante**

Come meglio esplicitato in premessa, occorre quindi provvedere ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Comunali e della D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 ad adeguare il Piano Regolatore vigente secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al Piano Regolatore Generale e deve essere approvato secondo i disposti dell'articolo 17 della L.R. 56/1977.

In considerazione di quanto sopra la variante urbanistica rientra pertanto tra quelle “obbligatorie di adeguamento a norme e piani sovraordinati”, di cui all'allegato II della DGR n. 12-8931 del 9.6.2008 “Norme in materia ambientale - Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi”; tuttavia la stessa comprende scelte pianificatorie non riconducibili al mero recepimento di indicazioni normative, ed è stato pertanto necessario procedere prima dell'adozione alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale **prevista per le varianti parziali formate e approvate ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.U.R.. Costituendo la variante un quadro di riferimento per i progetti sottoposti a VIA ed essendo l'oggetto della variante non un progetto di opere, ma un insieme di norme, la valutazione pertinente risulta essere la Valutazione Ambientale Strategica che si è concretizzata nella redazione del Rapporto Ambientale, pubblicato con l'adozione del Progetto Preliminare della Variante.**

Tenuto conto del fatto che l'iter del provvedimento di variante deve essere sottoposto alla consultazione delle organizzazioni di tutela dei consumatori e delle organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale, secondo quanto disposto dall'articolo 29 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., e che pertanto potrà essere



oggetto di modifiche in recepimento della consultazione suddetta, si è ritenuto necessario che la predisposizione del provvedimento ed i lavori successivi prevedano l'affiancamento alle strutture tecniche dell'Urbanistica e del Commercio da parte del competente Settore Ambiente e Territorio che già ha contribuito nella redazione della presente proposta.

In relazione a quanto precedentemente espresso, gli elaborati costitutivi della presente Variante sono i seguenti:

1. “Relazione Illustrativa”
2. Allegato “Riconoscimento delle Zone di insediamento commerciale”
3. Estratto NUEA e nuovo allegato C - STATO DI FATTO E VARIANTE - Allegato Tecnico N. 17 “Ambiti di insediamento commerciale”
4. Tavola M - “Ambiti di insediamento commerciale”
5. Tavola N - Azzonamento con sovrapposizione degli Ambiti di insediamento commerciale

**Tutto ciò premesso la variante prevede:**

**La modifica dei seguenti elaborati prescrittivi:**

- a) N.U.E.A. – stato attuale, (articoli 1, 3, 6, 8, 10, 15, 19, 24, 25, 26, 27, 31, 33), con l'analogo fascicolo delle NUEA – variante;

**La sostituzione dei seguenti elaborati prescrittivi:**

- b) N.U.E.A. – allegato C stato attuale, con l'analogo N.U.E.A. fascicolo - allegato C – variante;

**L'eliminazione dei seguenti elaborati prescrittivi:**

- c) tavole n. 1 “Ambiti di insediamento commerciale” e n. 2 “Aree di lacuna e di copertura del servizio commerciale di prossimità” allegate alle N.U.E.A. fascicolo I - allegato C stato attuale;

**L'introduzione dei seguenti nuovi elaborati prescrittivi:**

- d) Allegato Tecnico n. 17 “Ambiti di insediamento commerciale” – scala 1:5.000 - 27 fogli a colori.

**L'introduzione dei seguenti nuovi elaborati a titolo illustrativo:**

- e) Tav. M - “Ambiti di insediamento commerciale” – scala 1:20.000 – foglio unico a colori.
- f) Tav. N - “Azzonamento con sovrapposizione degli ambiti di insediamento commerciale” – scala 1:5.000 - 28 fogli a colori.
- g) Allegato “Riconoscimento delle zone di Insediamento Commerciale”
- h) Allegato “Relazione illustrativa”

**Altri allegati:**

- i) **Rapporto Ambientale**

Il presente provvedimento ha rilevanza esclusivamente comunale, non presenta incompatibilità con i Piani sovracomunali vigenti e non produce gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale pertanto costituisce variante parziale allo strumento urbanistico, ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.U.R..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, dell'Allegato C alle N.U.E.A., dell'Allegato tecnico n. 17 "Ambiti di insediamento commerciale", delle tavole illustrative M "Ambiti di insediamento commerciale" ed N "Azzonamento con sovrapposizione degli Ambiti di insediamento commerciale" del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.