



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

**VARIANTE n. 160 AL P.R.G.
NORME SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

PROPOSTE DI MODIFICA

PROPOSTE DI MODIFICA PRESENTATE DAGLI UFFICI

TORINO, DICEMBRE 2010

VARIANTE 160 – NORME SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	PROPOSTE	MODIFICHE
<p>NUEA ART. 3 PUNTO 7. comma 16</p>	<p>Poiché per le Attività di servizio, le N.U.E.A. non determinavano il limite dimensionale massimo da rispettare per le attività accessorie, l'applicazione della norma veniva fatta, per analogia, al 25% della SLP esistente o in progetto (come per le attività produttive).</p> <p>Con l'adozione della variante 160 si è provveduto a formalizzare tale consolidato orientamento all'articolo 3 comma 16 delle N.U.E.A..</p> <p>A seguito di ulteriori approfondimenti nell'applicazione della norma sono emerse in fase istruttoria alcune problematiche relative all'applicazione di detto limite.</p> <p>Tale situazione si verifica per quei servizi non "costruiti" di ampie superfici con dotazioni al servizio di aree libere (ad esempio nelle aree attrezzate).</p> <p>Si introduce pertanto una modifica volta a consentire una maggiore flessibilità d'uso per gli "edifici" esistenti di proprietà comunale, che prevede la non applicazione del limite del 25% per le attività commerciali, i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio. Tale flessibilità viene inoltre estesa, per motivate esigenze da sottoporre al parere del Consiglio Comunale, alla generalità dei casi.</p>	<p>Art. 3 comma 16 delle N.U.E.A.</p> <p>16 Sono ammesse, destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio, e pubblici esercizi, e attività artigianali di servizio (v. punti 4A1a, 4A2 e 4A3), entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto; per motivate esigenze le attività di cui sopra sono ammesse, oltre tale limite, previa deliberazione del Consiglio Comunale.</p> <p>Oltre il limite del 25% tali attività sono sempre ammesse negli edifici esistenti di proprietà comunale.</p> <p>Oltre tale limite nelle attrezzature per la mobilità, con specifico provvedimento urbanistico, possono essere ammesse le attività commerciali di cui al punto 4A1.</p>
<p>Allegato C Art. 13 comma 3</p>	<p>In merito alle considerazioni giunte dalla Divisione Commercio riguardanti gli esercizi commerciali all'interno delle stazioni ferroviarie ed il reperimento degli standard commerciali (posti auto) si è ritenuto opportuno rivedere la norma.</p> <p>La normativa inerente il commercio infatti non trova riscontro, in questi casi, per i complessi delle stazioni ferroviarie e per analogia per quelle della metropolitana, in quanto le attività commerciali ubicate nelle stesse fanno parte a tutti gli effetti dei così detti servizi di stazione.</p> <p>La presenza di attività commerciali all'interno delle stazioni rappresenta inoltre un fattore qualitativo, funzionale a garantire una maggiore sicurezza.</p> <p>Partendo da tale presupposto, gli insediamenti commerciali che gravitano sulle principali reti di trasporto pubblico rappresentano per ubicazione e soprattutto per bacino di utenza, una realtà indipendente rispetto al tessuto consolidato. Tale riflessione riguarda soprattutto il soddisfacimento della dotazione di aree adibite a posti auto che si ritiene non opportuno non implementare, in quanto, il trasporto privato deve essere sostituito dai mezzi pubblici.</p> <p>Si ritiene pertanto di non subordinare al reperimento del fabbisogno di posti a parcheggio le strutture commerciali di dimensione, fino a 900 mq di vendita, situati all'interno delle stazioni ferroviarie e della metropolitana.</p> <p>In conseguenza dell'esclusione dal reperimento di standard commerciali (posti auto) si ritiene opportuno che i titolari delle licenze provvedano a promuovere interventi a favore della mobilità sostenibile quali ad esempio parcheggi per biciclette custoditi, agevolazioni sull'acquisto di ticket di viaggio ecc..</p> <p>Sulla base di specifico Regolamento Comunale si provvederà a determinare i parametri economici atti a individuare la quantificazione di tali interventi.</p>	<p>Art. 13 comma 3 dell'Allegato C</p> <p>3.4 Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 900 mq. di Sv, integrate nel complesso delle stazioni ferroviarie e della metropolitana non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. In sostituzione deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.</p>

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	PROPOSTE	MODIFICHE
ART. 14 ALLEGATO C	<p>In merito alle considerazioni e alle valutazioni del Rapporto Ambientale di accompagnamento alla variante n. 160 effettuate dai soggetti competenti in materia ambientale in fase di conferenza di servizi si è ritenuto opportuno rivedere la norma, modificando l'art. 14 dell'allegato C.</p> <p>In modo particolare Arpa ha osservato che occorre tradurre tutte le necessità di "compatibilità ambientale" individuate ed espresse nel Rapporto Ambientale in modalità attuative degli interventi acrivibili al settore commercio. Per tale motivo le misure previste nel capitolo 7 del Rapporto Ambientale relativamente alla riduzione, mitigazione, compensazione degli impatti, sono da considerarsi elementi su cui si basa la sostenibilità della Variante 160 e pertanto si ritiene che esse sono da considerarsi prescrizioni da introdurre nel testo normativo della Variante stessa. Sulla base di tale considerazione deriva la necessità di modificare e integrare l'art. 14 dell'allegato C alle NUEA.</p>	<p>Art. 14 comma 7 dell'Allegato C</p> <p>7 Per le medie e per le grandi strutture di vendita i progetti devono inoltre prevedere le misure atte a ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sullo stato dell'ambiente (suddivise per componente ambientale ovvero per acque, suolo, paesaggio/tessuto urbano, agenti fisici, produzione di rifiuti, consumi energetici e salute umana/traffico veicolare) di cui al capitolo 7 del Rapporto Ambientale allegato alla Variante n. 160 al PRGC.</p> <p>Il soddisfacimento delle mitigazioni richieste dovrà essere puntualmente verificato da parte degli Uffici comunali competenti.</p> <p>In particolare dovrà essere rispettato:</p> <p>COMPONENTE AMBIENTALE ACQUA</p> <p>7.1 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'adozione di accorgimenti tecnologici atti ad evitare inutili sprechi di acqua; b) l'adozione di sistemi di separazione di grassi animali e vegetali derivanti da attività di ristorazione e preparazione di alimenti in genere; c) la realizzazione di sistemi di collettamento separati delle acque meteoriche derivanti da coperture da quelle derivanti da piazzali d) le acque derivanti da dilavamento di prima pioggia delle infrastrutture stradali e dei piazzali dovranno essere raccolte mediante canaline e caditoie afferenti a vasche di raccolta dotate di sistemi di depurazione quali sfangatori (per fanghi e sabbie) e disoleatori (per idrocarburi, oli); <p>la nuova costruzione di medie e grandi strutture di vendita deve inoltre prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> e) un sistema di riutilizzo per usi compatibili delle acque di dilavamento delle superfici non interessate da calpestio (tetti, coperture). <p>COMPONENTE AMBIENTALE SUOLO</p> <p>7.2 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:</p> <p><u>IMPERMEABILIZZAZIONE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) la realizzazione di opere finalizzate ad evitare un'eccessiva impermeabilizzazione del territorio modificato dall'intervento; tali opere fanno riferimento, ove possibile, alla creazione di superfici semipermeabili da prevedersi nelle aree destinate agli stalli dei parcheggi (in caso di parcheggi superiori a 100 posti auto); b) la realizzazione di bacini di raccolta per acque meteoriche al fine di evitare fenomeni di ruscellamento delle acque superficiali nei corsi d'acqua presenti.

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	PROPOSTE	MODIFICHE
ART. 14 ALLEGATO C		<p>COMPONENTE AMBIENTALE PAESAGGIO/TESSUTO URBANO</p> <p>7.3 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'integrazione architettonica tra gli edifici presenti e quelli in progetto in modo da mantenere una continuità in termini di paesaggio urbano; b) la riqualificazione e valorizzazione degli eventuali elementi caratterizzanti il paesaggio; c) gli accorgimenti progettuali finalizzati allo sviluppo di edifici "estroversi" con affacci commerciali e vetrine rivolte verso lo spazio pubblico; d) interventi finalizzati alla prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche. <p>COMPONENTE AMBIENTALE AGENTI FISICI</p> <p>7.4 per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico, prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la valutazione previsionale di impatto acustico, relativamente ai soli impianti tecnologici, prevedendo per gli impianti tecnici localizzazioni che tengano conto del contesto abitativo e di eventuali ricettori sensibili ponendoli alla massima distanza possibile, nonché prevedendo opportune schermature acustiche e visive; b) l'adozione di soluzioni tecnologiche atte al fonoassorbimento e al fonoisolamento degli edifici residenziali e dei ricettori sensibili; <p>7.5 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la disponibilità di apposite aree destinate alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico, escludendo la possibilità di fermata su suolo pubblico e definendo orari di attività tali da evitare disturbo ai residenti e difficoltà alla circolazione; tali aree dovranno essere opportunamente schermate sia acusticamente che visivamente; b) le opportune schermature visive e idonei sistemi di ombreggiamento dei parcheggi, degli impianti tecnici e delle aree di sosta e movimentazione merci sopra citate, da realizzare preferibilmente con l'inserimento di elementi a verde; <p>7.6 per i centri commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq di Sv, coerentemente con il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico e della D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616, prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la valutazione previsionale di impatto acustico, estesa a tutte le sorgenti;

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	PROPOSTE	MODIFICHE
ART. 14 ALLEGATO C		<p>COMPONENTE AMBIENTALE PRODUZIONE DI RIFIUTI</p> <p>7.7 per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con la pianificazione cittadina in materia, prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) un programma di differenziazione dei rifiuti in funzione della tipologia commerciale tramite la raccolta concentrata e l'utilizzo di compattatori al fine di limitare la frazione di rifiuti da conferire in discarica; b) le localizzazioni idonee (coperte, protette e impermeabilizzate) per aree da adibire ad "isole ecologiche", adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo differenziato dei rifiuti, di pertinenza di ogni singola attività insediata compresa un'adeguata accessibilità per i mezzi interessati alla raccolta dei rifiuti; c) l'incentivazione della valorizzazione della raccolta di alcune risorse fondamentali come carta, plastica, legno, alluminio e vetro, che devono essere gestite dai singoli consorzi di filiera; d) il conferimento della frazione organica in appositi centri di compostaggio. e) per le strutture con Sv maggiore di 900 mq, prevedere la disponibilità di aree aperte al pubblico destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti, in particolare per le tipologie speciali. <p>COMPONENTE AMBIENTALE CONSUMI ENERGETICI</p> <p>7.8 per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con la pianificazione cittadina in materia, prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le soluzioni progettuali che privilegino l'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico di minore impatto e, in via preferenziale, utilizzare fonti rinnovabili di energia; b) le soluzioni progettuali così come indicate dall'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio finalizzate alla riduzione dei consumi energetici nonché a forme di autoproduzione.

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	PROPOSTE	MODIFICHE
ART. 14 ALLEGATO C		<p>TRAFFICO VEICOLARE</p> <p>7.9 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 1800 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, quale compensazione delle esternalità negative legate agli impatti sulla viabilità, prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) interventi a favore della mobilità sostenibile; b) l'adeguata messa in opera di materiali fotocatalitici sulle superfici esterne e di parcheggio; c) gli interventi di risanamento acustico, ovvero la loro monetizzazione quale onere aggiuntivo, secondo quanto previsto dai Regolamenti Comunali; d) la creazione di zone a velocità moderate; e) messa in atto di accorgimenti progettuali finalizzati alla tutela della presenza di utenze deboli (pedoni e ciclisti).
-Allegato tav. 17 al P.R.G. Allegato m -Allegato n	<p>E' stato necessario modificare la tavola di dettaglio della Localizzazione Commerciale L2 Botticelli, poiché nel corso degli anni il progetto originario ha subito modifiche sostanziali che ne hanno variato considerevolmente il perimetro.</p> <p>Le motivazioni che si sono delineate sono fondamentalmente due:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prima fa riferimento alla definizione del primo perimetro, che comprendeva una parte di viabilità interna non ad uso esclusivo della Soc. Novacoop (società proprietaria del lotto su cui si insedierà la nuova Localizzazione commerciale "Botticelli"), ma di proprietà anche delle Fonderie Sesia. L'accordo sull'utilizzo della sopra citata viabilità interna non si è mai raggiunto portando così alla ridefinizione del nuovo layout in progetto; - la seconda motivazione è di carattere economico, la riduzione del progetto comporterà un contenimento degli oneri di urbanizzazione. <p>In merito a tale Localizzazione la Provincia ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 14 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, sulla proposta di Valutazione "ex ante" formulata dal Comune. Le prescrizioni riportate nel parere dovranno essere recepite all'interno di un Programma Integrato (PR.IN) in variante al P.R.G.</p>	<p>Vengono pertanto sostituite le seguenti tavole:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Allegato tav. 17 al P.R.G. "Ambiti di insediamento commerciale" – scala 1:5000 foglio 5B; - Allegato M al P.R.G. "Ambiti di insediamento commerciale" – scala 1:20000; - Allegato N al P.R.G. "Azzonamento con sovrapposizione degli ambiti di insediamento commerciale" – scala 1:5000 foglio 5B