



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**

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI MODIFICA

TORINO, DICEMBRE 2010

VARIANTE 160 – NORME SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI	MODIFICHE
	ASCOM - CONFCOMMERCIO DELLA PROVINCIA DI TORINO - CONFESERCENTI DI TORINO E PROVINCIA		
	<p>AMBITO DELLE OSSERVAZIONI L'iniziativa ha l'obiettivo di contribuire a meglio precisare una serie di aspetti squisitamente tecnici relativi alle destinazioni d'uso ma soprattutto intende salvaguardare le possibilità insediative delle medie strutture di vendita all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani di più elevato rango gerarchico che, alla luce delle norme previste ed in virtù della grave crisi economica che il Paese sta attraversando, rischiano di risultare fortemente compromesse se non addirittura completamente precluse.</p> <p>Fin dall'avvio del confronto con l'Amministrazione sulla definizione dei criteri urbanistico commerciali le Associazioni Ascom e Confesercenti avevano evidenziato l'importante funzione integrativa e di supporto sia ai piccoli negozi che alla capacità di competizione complessiva degli Addensamenti Commerciali Urbani e dei Sistemi Commerciali cittadini, esercitata dalle medie strutture di vendita sollecitando pertanto politiche di sostegno e di incentivazione.</p>		
	Di seguito vengono riportate le osservazioni sintetizzate per temi		
	<p>Ascom e Confesercenti richiedono una modifica all'art. 15 comma 11 bis dell'Allegato A alla DCR n. 563-13414/99 s.m.i., e osservano quanto sia gravoso l'assoggettamento di una piccola media struttura all'onere per le esternalità negative (onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 - 50 % degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria).</p> <p>Gli effetti negativi si avrebbero nel momento in cui il sopra citato comma risulti essere il combinato disposto tra l'assoggettamento agli standard dell'art. 21 comma 1 e 2 della L.R. n. 56/77 e le ulteriori norme introdotte nell'art. 13 dell'All. C alla Variante 160.</p> <p>Relativamente al calcolo del fabbisogno di posti a parcheggio di cui all'art. 25 del citato Allegato A si sottolinea il fatto che per le medie strutture di vendita negli Addensamenti urbani la formula non contempla "abbuoni" per le superfici escluse (< 400 mq)</p>	<p>Le considerazioni riportate nell'osservazione, seppur condivisibili, non possono essere recepite nelle norme introdotte con la variante n. 160 al P.R.G. in quanto disposizioni di rango superiore (allegato A alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i.)</p>	

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI	MODIFICHE																																																						
<p>Allegato C Art. 13</p>	<p>Le Associazioni di Categoria, Ascom e Confesercenti, hanno osservato che i cambi di destinazione d'uso relativi ad interventi di recupero e restauro "con" o "senza opere", all'interno di ambiti "consolidati", erano fino ad ora esentati dall'obbligo del reperimento degli standard dell'art. 21 comma 1 L.R. 56/77 (tranne che per quelli di più rilevante dimensione), in virtù delle dotazioni già garantite in fase di costruzione.</p> <p>Si osserva che il disposto del comma 2.2 dell'art. 13 dell'allegato C prevede che per le medie strutture di vendita con Sv maggiore di 400 mq il "fabbisogno" costituisca una dotazione aggiuntiva rispetto allo standard dell'art. 13 comma 2.1 dell'allegato C, andando a stabilire una norma che da un lato risulta di dubbia legittimità e dall'altro è chiaramente penalizzante per le medie strutture di vendita.</p> <p>Segue proposta di modifica.</p>	<p>Le considerazioni riportate nell'osservazione appaiono condivisibili, soprattutto alla luce dell'attuale situazione economica che sta attraversando il paese e in coerenza a quanto esplicitato nella relazione dei criteri commerciali, nella quale si evidenziano i rischi di desertificazione commerciale del tessuto urbano consolidato connessi alla presenza di grandi strutture di vendita localizzate in ambiti extra e periurbani.</p> <p>Al fine di non penalizzare le piccole e le medie strutture di vendita all'interno del tessuto consolidato si propone di modificare il comma 2.1 dell'art. 13 e la relativa tabella n. 2 dell'Allegato C escludendo dal soddisfacimento dello standard urbanistico sia i cambi di destinazione d'uso fino a 400 mq di SLP all'interno della Z.U.C.S., che gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ad eccezione della tipologia d3), esterni alla Zona Urbana Centrale Storica (Z.U.C.S.).</p> <p>Si propone altresì di eliminare il comma 2.2. riguardante la quota aggiuntiva oltre lo standard richiesta negli Addensamenti in riferimento alle medie superfici commerciali superiori a 700 mq di S.L.P. e/o con Sv maggiore di 400 mq.</p> <p>In conseguenza della eliminazione della quota aggiuntiva si modifica il comma 9.3 dell'art. 13 che riguarda la relativa monetizzazione, consentendo di monetizzare superfici a servizi pubblici nei casi previsti dal sopra citato comma.</p> <p>L'osservazione è parzialmente accolta.</p>	<p>Si propone pertanto la seguente modifica all'art. 13 comma 2 dell'Allegato C e la sostituzione della tabella n. 2:</p> <p><u>Dotazione minima di standard a servizi pubblici.</u></p> <p>2.1 Superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 comma 1, numero 3) della L.U.R. (di cui minimo 50% a parcheggi) come da tabella n. 2 del presente articolo:</p> <p>a) - pari all'80% della SLP per gli interventi di cui alle lett. c) e d) dell'art. 4 delle NUEA, all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, qualora comportino cambio di destinazione d'uso; sono esclusi i cambi di destinazione d'uso con Sv fino a 250 mq SLP fino a 400 mq;</p> <p>- pari all'80% della SLP, in ogni caso, per gli interventi di cui alle lett. d3) e), f), g).;</p> <p>b) pari al 100% della SLP per gli interventi di cui alla lett. i) dell'art. 4 delle NUEA, esterni alla Zona Urbana Centrale Storica.</p> <div data-bbox="2041 884 2739 1472" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">TABELLA N. 2</p> <p style="text-align: center;">DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL' ART. 21 COMMA 1, numero 3) DELLA L.U.R.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">TIPI DI INTERVENTO</th> <th colspan="2">INTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA</th> <th colspan="2">ESTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA</th> </tr> <tr> <th>senza cambio di destinazione d'uso</th> <th>con cambio di destinazione d'uso</th> <th>senza cambio di destinazione d'uso</th> <th>con cambio di destinazione d'uso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>manutenzione ordinaria lettera a) art. 4 NUEA</td> <td>non dovuta</td> <td>-----</td> <td>non dovuta</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>manutenzione straordinaria lettera b) art. 4 NUEA</td> <td>non dovuta</td> <td>-----</td> <td>non dovuta</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>restauro e risanamento conservativo lettera c) art. 4 NUEA</td> <td>non dovuta</td> <td>80%*</td> <td>non dovuta</td> <td>non dovuta</td> </tr> <tr> <td>ristrutturazione edilizia** lettera d) art. 4 NUEA</td> <td>non dovuta**</td> <td>80%*</td> <td>non dovuta**</td> <td>non dovuta**</td> </tr> <tr> <td>sostituzione edilizia lettera e) art. 4 NUEA</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>completamento lettera f) art. 4 NUEA</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>ristrutturazione urbanistica lettera g) art. 4 NUEA</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>demolizione lettera h) art. 4 NUEA</td> <td>non dovuta</td> <td>non dovuta</td> <td>non dovuta</td> <td>non dovuta</td> </tr> <tr> <td>nuovo impianto lettera i) art. 4 NUEA</td> <td>-----</td> <td>-----</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>*non dovuta per gli esercizi fino a 400 mq di SLP;</small></p> <p><small>**per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3) delle NUEA la dotazione di standard è dovuta nella misura dell'80% della S.L.P. di nuova realizzazione.</small></p> </div> <p>Il comma 9.3 dell'art. 13 viene così modificato:</p> <p>9.3 Inoltre le superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, possono essere monetizzate: fino al 100% per le attività fino a 1.500 mq di SLP nell'addensamento A1 e, limitatamente alle tipologie M-SAM, negli addensamenti A2; fino al 50% per le attività fino a 1.500 mq di SLP negli addensamenti A3 e A4 e, per le attività fino a 2.500 mq di SLP, negli addensamenti A1 e A2.</p>	TIPI DI INTERVENTO	INTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA		ESTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA		senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso	senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso	manutenzione ordinaria lettera a) art. 4 NUEA	non dovuta	-----	non dovuta	-----	manutenzione straordinaria lettera b) art. 4 NUEA	non dovuta	-----	non dovuta	-----	restauro e risanamento conservativo lettera c) art. 4 NUEA	non dovuta	80%*	non dovuta	non dovuta	ristrutturazione edilizia** lettera d) art. 4 NUEA	non dovuta**	80%*	non dovuta**	non dovuta**	sostituzione edilizia lettera e) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%	completamento lettera f) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%	ristrutturazione urbanistica lettera g) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%	demolizione lettera h) art. 4 NUEA	non dovuta	non dovuta	non dovuta	non dovuta	nuovo impianto lettera i) art. 4 NUEA	-----	-----	100%	100%
TIPI DI INTERVENTO	INTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA		ESTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA																																																						
	senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso	senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso																																																					
manutenzione ordinaria lettera a) art. 4 NUEA	non dovuta	-----	non dovuta	-----																																																					
manutenzione straordinaria lettera b) art. 4 NUEA	non dovuta	-----	non dovuta	-----																																																					
restauro e risanamento conservativo lettera c) art. 4 NUEA	non dovuta	80%*	non dovuta	non dovuta																																																					
ristrutturazione edilizia** lettera d) art. 4 NUEA	non dovuta**	80%*	non dovuta**	non dovuta**																																																					
sostituzione edilizia lettera e) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%																																																					
completamento lettera f) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%																																																					
ristrutturazione urbanistica lettera g) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%																																																					
demolizione lettera h) art. 4 NUEA	non dovuta	non dovuta	non dovuta	non dovuta																																																					
nuovo impianto lettera i) art. 4 NUEA	-----	-----	100%	100%																																																					

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI	MODIFICHE
<p>Allegato C Art. 13</p>	<p>Le Associazioni di Categoria, Ascom e Confesercenti, hanno osservato che le medie strutture di vendita cittadine con una Sv superiore ai 400 mq sono assoggettate al così detto “fabbisogno di parcheggi” di cui all’articolo 25 della DCR n. 563-13414/99 e s.m.i. che però al comma 5 esclude da tale obbligo “gli esercizi di vicinato e le medie strutture ubicate negli Addensamenti A1 – A2 – A3”.</p> <p>Segue proposta di modifica.</p>	<p>In coerenza a quanto già affermato nella precedente controdeduzione, si propone di escludere le medie strutture fino a 900 mq di Sv ubicate negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2 e negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 dal soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio di cui all’art. 21 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. e all’art. 25 dell’Allegato A alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i., introducendo il nuovo comma 3.3 all’articolo sopra citato in conformità all’articolo 25 della DCR n. 563-13414/99 e s.m.i., comma 5, con la limitazione appunto fino a 900 mq di superficie di vendita.</p> <p>In conseguenza dell’esclusione dal reperimento di standard commerciali (posti auto) negli addensamenti A1 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, di concerto con le associazioni di categoria, a determinare i parametri economici atti a individuare la quantificazione di tali interventi.</p> <p>L’osservazione è parzialmente accolta.</p>	<p>Si propone pertanto la seguente modifica all’art. 13 dell’Allegato C, inserendo in calce al punto 2 del comma 3 il seguente nuovo punto:</p> <p>3.3 Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 900 mq di Sv ubicati negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2 e negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio.</p> <p>In sostituzione, negli addensamenti storici principali A1, deve essere sottoscritto un atto d’impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.</p>
<p>NUEA art. 3 comma 7</p> <p>Allegato C art. 2 comma 9</p>	<p>Il richiamo nell’art. 3 comma 7 delle NUEA alle attività di cui al punti 4A1a e 4A1b1 risulta contraddittorio con l’indicazione dello Spaccio aziendale e/o interno in quanto sembra dare la possibilità di creare, all’interno di aree produttive, esercizi di Vicinato e Medie strutture (questa dicitura era già presente nelle NUEA), rafforzata dalla seguente specifica: “ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell’Allegato C e uffici”. Gli Spacci Aziendali e Interni sono tipologie distributive non riconducibili alle tipologie commerciali previste dall’Allegato C.</p> <p>Lo Spaccio Aziendale non può superare i 250 m² di Sv; per quando concerne lo Spaccio interno si è stabilito di definire una superficie di vendita massima pari a 900 m² (art. 2 comma 9 dell’Allegato C); si ritiene opportuno modulare la Sv in relazione alla massa di soggetti che possono avervi accesso.</p> <p>Segue proposta di modifica.</p>	<p>Le considerazioni riportate nell’osservazione appaiono condivisibili e la norma può indurre a interpretazioni errate. Si propone pertanto di eliminare il riferimento diretto alle tipologie distributive riconducibili alle tipologie commerciali previste dall’allegato C e individuate al punto 4 dell’art. 3 delle N.U.E.A. (4A1a, 4A1b1).</p> <p>La richiesta di non inserire nell’Allegato C (art. 2 comma 9) limiti alle Sv degli Spacci Interni o di modulare la dimensione in funzione del numero di utenti appare di difficile applicazione; si ritiene che la superficie massima di 900 mq sia sufficiente a soddisfare le esigenze dei dipendenti.</p> <p>L’osservazione è parzialmente accolta.</p>	<p>Il comma 7 dell’art. 3 delle N.U.E.A. viene modificato come segue:</p> <p>“Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell’attività principale e integrate nell’unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare, uffici, attività di cui ai punti 4A2, 4A3 e 4B e di Spaccio aziendale e/o Spaccio interno, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell’allegato C.”</p>

RIFERIMENTI: ARTICOLI NUEA E ALL. C	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONI	MODIFICHE
<p>NUEA ART. 3 PUNTO 5 comma 12</p>	<p>Le Associazioni di Categoria, Ascom e Confesercenti, hanno osservato, in riferimento alle attività commerciali al dettaglio, accessorie alle attività terziarie (art. 3 comma 11 N.U.E.A.), che la fattispecie è tipica della formazione di uno Spaccio interno. Nella proposta di modifica vengono altresì inserite tra le attività accessorie al terziario i pubblici esercizi di cui al punto 4 A2 dell'art. 3.</p> <p>Segue proposta di modifica.</p>	<p>Non si ritiene condivisibile l'osservazione in quanto le norme vigenti già ammettono, nelle attività terziarie, destinazioni accessorie quali attività commerciali al dettaglio. Non si ritiene quindi di limitare le attività commerciali al solo "Spaccio interno", tipologia afferente le sole attività produttive.</p> <p>Si ritiene invece condivisibile inserire le "attività per la ristorazione e i pubblici esercizi"</p> <p>L'osservazione è parzialmente accolta.</p>	<p>Il comma 12 dell'art. 3 delle N.U.E.A. viene modificato come segue:</p> <p><u>(Attività terziarie)</u></p> <p>“Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, e commercio. attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4A2.”</p>
<p>NUEA ART. 3 PUNTO 6 comma 14</p>	<p>In riferimento alle attività congressuali e fieristiche le associazioni ritengono che le attività di supporto ed integrazione possano trovare adeguata espressione nelle tipologie del commercio di vicinato e nei servizi di pubblico esercizio.</p> <p>Segue proposta di modifica.</p>	<p>Si ritiene condivisibile inserire, per le attività congressuali e fieristiche, le "attività per la ristorazione e i pubblici esercizi"</p> <p>L'osservazione è accolta.</p>	<p>Il comma 14 dell'art. 3 delle N.U.E.A. viene modificato come segue:</p> <p><u>(Attività espositive, congressuali e fieristiche)</u></p> <p>“Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1 e 4A2.”</p>
<p>NUEA</p>	<p>Le Associazioni di Categoria, Ascom e Confesercenti, hanno richiesto infine di richiamare il rispetto dell'Allegato C e della Normativa Comunale sui Pubblici Esercizi per tutte le aree per le quali è riconosciuta la compatibilità insediativa per Commercio e Pubblici Esercizi.</p>	<p>Il rispetto delle prescrizioni dell'allegato C, in quanto allegato di P.R.G., è implicito e quindi non risulta essere necessario il richiamo pedissequo allo stesso. Per tutto ciò che non è normato, valgono le ulteriori prescrizioni della normativa vigente in materia commerciale (cfr. art. 1 comma 2 Allegato C)</p> <p>L'osservazione non è accolta.</p>	