

VARIANTE AL PRG N° 160 DI ADEGUAMENTO AI NUOVI CRITERI COMMERCIALI: DOCUMENTAZIONE DI STUDIO

Torino
Passion lives here



CITTA' DI TORINO

La Deliberazione "Approvazione dei Criteri Comunali" e i suoi contenuti

In applicazione alla Deliberazione del Consiglio Comunale di "Approvazione dei 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" approvata il 12 marzo 2007 (mecc. 2006 10283/122), si è proceduto alla definizione di un metodo analitico di studio del territorio legato alla distribuzione commerciale e alle dinamiche che vi si instaurano.

Alla base dei Criteri esistono le finalità di:

- favorire il mantenimento di una presenza diffusa del servizio di prossimità
- orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in ambiti idonei alla formazione di sinergie tra le differenti strutture distributive (in particolare il commercio su area pubblica) e le altre componenti funzionali e ambientali, al fine di potenziare il riconoscimento, l'identificazione e la fruibilità urbana
- garantire la sostenibilità dell'offerta commerciale rispetto al territorio e alle sue componenti.

Sulla base di questi elementi e della necessità di creare aree di omogeneità commerciale, il metodo applicato ha esaminato:

- **l'individuazione degli elementi strutturali**
- **le verifiche sulle aree ipotizzate come addensamenti**
- **la visione integrata dell'addensamento con il territorio**



Processo per l'individuazione cartografica degli addensamenti

- ➔ Esplicitare le scelte progettuali attraverso l'individuazione degli elementi strutturali degli addensamenti
- ➔ Valori di appartenenza delle sezioni all'addensamento: ad ogni sezione viene attribuito un valore compreso tra 1 e 100.
- ➔ Individuare la perimetrazione degli addensamenti applicando i criteri definiti dall'art.11 della DCC del 12/03/2007 (sezioni di censimento con valore 100)
- ➔ Individuare la perimetrazione degli addensamenti applicando i criteri definiti dall'art.11 della DCC del 12/03/2007 (sezioni di censimento come estensione dopo la verifica delle interruzioni di cui ai punti i, ii, iii, con o senza esercizi commerciali)
- ➔ Visione integrata degli addensamenti: affinamento delle scelte progettuali e applicazione della possibilità di deroga di un massimo del 10% di sezioni che non rispettino le condizioni sopra citate



L'individuazione degli elementi strutturali degli addensamenti

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Sistema Commerciale	Addensamenti esaminati	ZUSA	tipo	elementi per l'identificazione territoriale	nome mercato	tipo addensamento
Aurora	Brescia Palermo	si	radiale	largo brescia		A4
Aurora	Cecchi	no	lineare	largo cigna		A4
Aurora	Giulio Vercelli	si	reticolare	corso emilia		A4
Aurora	Reggio	si	reticolare	via catania		A2
Barriera Milano	Bologna	no	lineare	corso novara		A4
Barriera Milano	Brandizzo Cherubini	no	reticolare	via montanaro		A4
Barriera Milano	Derna	no	radiale	piazza derna		A3
Barriera Milano	Foroni	si	reticolare	mercato foroni	foroni	A2
Barriera Milano	Giulio	si	lineare	corso novara		A3
Barriera Milano	Martorelli	si	lineare	corso novara		A4
Barriera Milano	Porpora	no	lineare	mercato porpora	porpora	A3
Barriera Milano	Respighi	no	radiale	piazza respighi		A4
Barriera Milano	Vercelli nord	no	lineare	piazza rebaudengo	cena	A4
Barriera Milano	Vercelli sud	si	lineare	mercato criski	criski	A2
Belgio	Belgio	si	lineare	mercato chieti	chieti	A4
Bengasi	Bengasi	no	reticolare	mercato bengasi	bengasi	A2
Casale Sassi	Casale	si	lineare	mercato casale	casale	A4
Casale Sassi	Sassi	no	radiale	largo casale		A4

Allegato A - Tabella 2

Definisce:

- l'elenco degli addensamenti
- a quali Sistemi sono collegati i vari addensamenti
- la tipologia dei vari addensamenti, sia geometrica (lineare, radiale, reticolare) che commerciale (A1, A2, A3, A4)
- alcuni elementi per il riconoscimento territoriale



Esplicitare gli elementi strutturanti gli addensamenti



L'individuazione degli elementi strutturali degli addensamenti

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

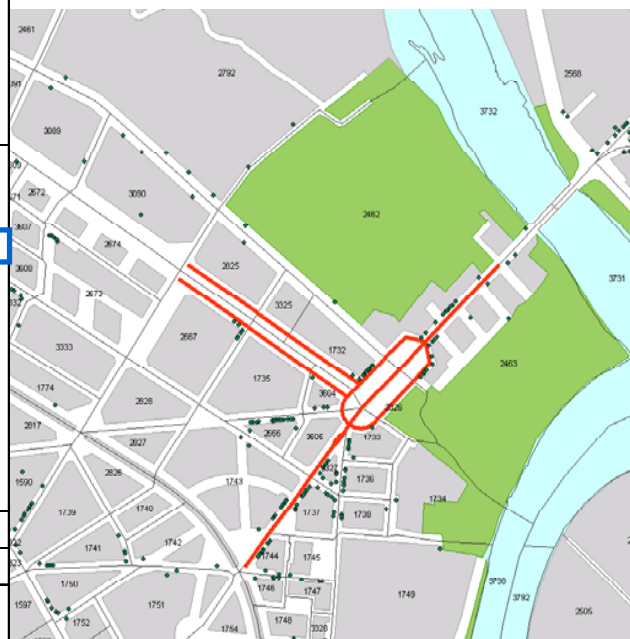
Verifiche

Visione integrata

Esplicitare gli elementi strutturanti gli addensamenti



Sistema Commerciale	Addensamenti esaminati	ZUSA	tipo	elementi per l'identificazione territoriale	nome mercato	tipo addensamento
Aurora	Brescia Palermo	si	radiale	largo brescia		A4
Aurora	Cecchi	no	lineare	largo cigna		A4
Aurora	Giulio Vercelli	si	reticolare	corso emilia		A4
Aurora	Reggio	si	reticolare	via catania		A2
Barriera Milano	Bologna	no	lineare	corso novara		A4
Barriera Milano	Brandizzo Cherubini	no	reticolare	via montanaro		A4
Barriera Milano	Derna	no	radiale	piazza derna		A3
Barriera Milano	Foroni	si	reticolare	mercato foroni	foroni	A2
Barriera Milano	Giulio	si	lineare	corso novara		A3
Barriera Milano	Martorelli	si	lineare	corso novara		A4
Barriera Milano	Porpora	no	lineare	mercato porpora	porpora	A3
Barriera Milano	Respighi	no	radiale	piazza respighi		A4
Barriera Milano	Vercelli nord	no	lineare	piazza rebaudengo	cena	A4
Barriera Milano	Vercelli sud	si	lineare	mercato criski	criski	A2
Belgio	Belgio	si	lineare	mercato chieti	chieti	A4
Bengasi	Bengasi	no	reticolare	mercato bengasi	bengasi	A2
Casale Sassi	Casale	si	lineare	mercato casale	casale	A4
Casale Sassi	Sassi	no	radiale	largo casale		A4



L'individuazione degli elementi strutturali degli addensamenti

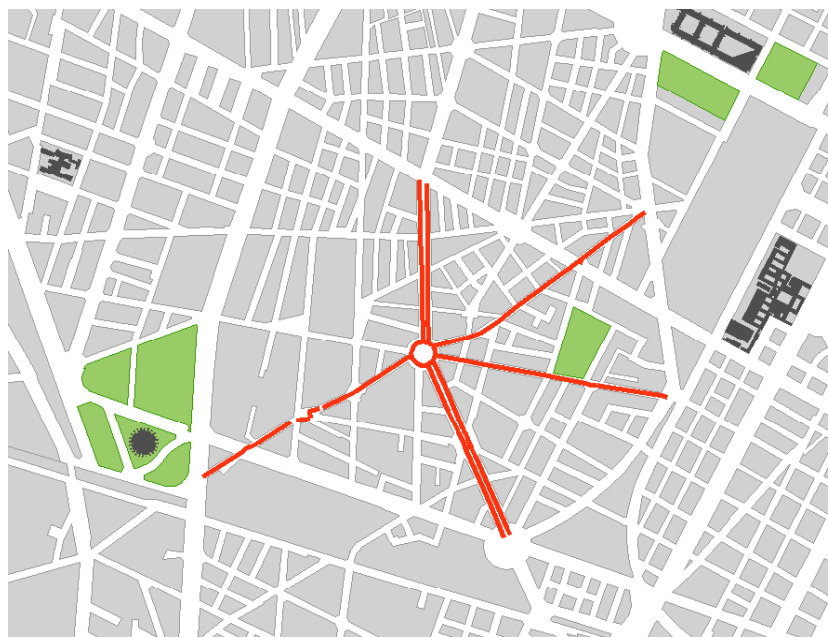
Definizione degli elementi strutturali che hanno permesso l'individuazione degli addensamenti.



Classificazione degli elementi strutturali

- assi di comunicazione territoriale
- assi ferroviari
- piazze
- grandi nodalità urbane di traffico
- mercati
- parchi urbani
- fiumi
- confini territoriali
- sezioni di censimento di origine

Visualizzazione degli elementi strutturali



Addensamento radiale – Robilant Racconigi

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata



L'individuazione degli elementi strutturali degli addensamenti

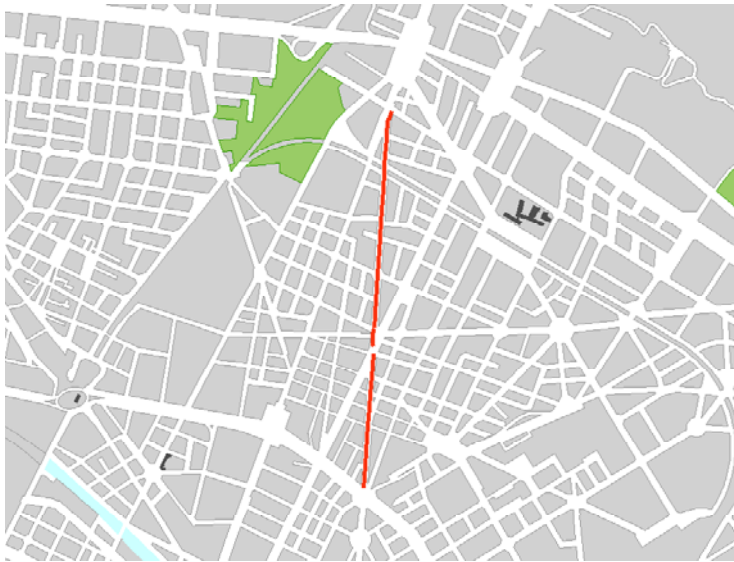
Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

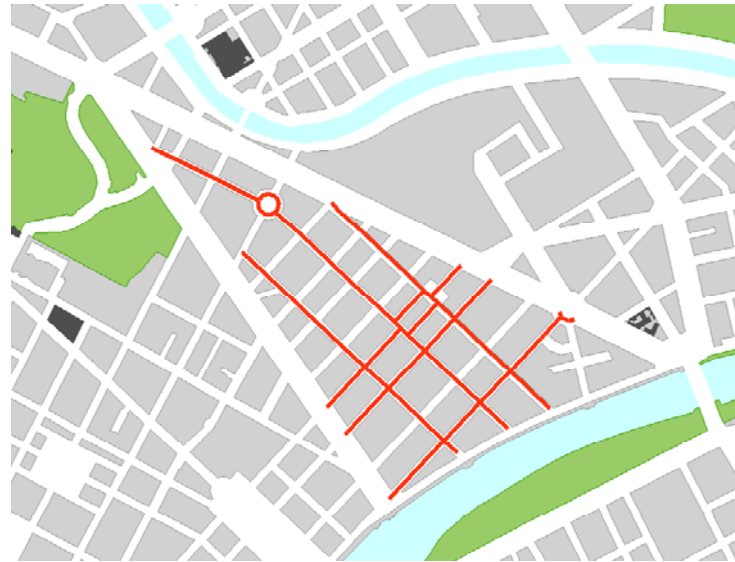
Verifiche

Visione integrata

Visualizzazione degli elementi strutturali



Addensamento lineare - Martorelli



Addensamento reticolare - Vanchiglia



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Testo della DCC del 12/03/2007

A1

l'addensamento commerciale del centro storico principale A1 è costituito da sezioni di censimento appartenenti alla zona urbana centrale storica (ZUCS) e/o alle aree limitrofe a questa riconosciute come aree di valenza turistica



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Testo della DCC del 12/03/2007

A2

Gli addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati A2 sono ambiti commerciali esterni al centro storico principale di non recente formazione, prevalentemente in corrispondenza delle Zone Urbane Storico-Ambientali (ZUSA) o di mercati storici della città.

Sono costituiti da sezioni di censimento di rilevante densità abitativa, i cui fronti sono caratterizzati da una elevata presenza di attività commerciali che garantiscono un'offerta differenziata e integrata di attività commerciali e di servizio.

Ogni sezione, per appartenere con un valore pari a 100 deve avere sullo stesso fronte almeno quattro attività commerciali o almeno due se in continuità con sezione di censimento con valore pari a 100 nel caso di addensamenti lineari o radiali, oppure almeno sei, anche su fronti diversi, nel caso di addensamenti reticolari. L'addensamento si interrompe nel caso in cui:

- i. per gli addensamenti lineari e radiali, vi siano porzioni dell'asse centrale su cui si affacciano, su entrambi i lati e consecutivamente, due sezioni sul cui fronte non sono collocate attività commerciali;
- ii. per gli addensamenti reticolari, ove la sezione sia circondata su tre lati da sezioni su cui non sono presenti attività commerciali.

Si può derogare a tali parametri ammettendo un massimo del 10% di sezioni che non rispettino le condizioni di cui sopra.



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Analisi del testo della DCC del 12/03/2007

A2

Gli addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati A2 sono ambiti commerciali esterni al centro storico principale di non recente formazione, prevalentemente in corrispondenza delle Zone Urbane Storico-Ambientali (ZUSA) o di mercati storici della città. Sono costituiti da sezioni di censimento di rilevante densità abitativa, i cui fronti sono caratterizzati da una elevata presenza di attività commerciali che garantiscono un'offerta differenziata e integrata di attività commerciali e di servizio.

Ogni sezione, per appartenere con un valore pari a 100 deve avere sullo stesso fronte almeno quattro attività commerciali o almeno due se in continuità con sezione di censimento con valore pari a 100 nel caso di addensamenti lineari o radiali, oppure almeno sei, anche su fronti diversi, nel caso di addensamenti reticolari.

L'addensamento si interrompe nel caso in cui:
i. per gli addensamenti lineari e radiali, vi siano porzioni dell'asse centrale su cui si affacciano, su entrambi i lati e consecutivamente, due sezioni sul cui fronte non sono collocate attività commerciali;

ii. per gli addensamenti reticolari, ove la sezione sia circondata su tre lati da sezioni su cui non sono presenti attività commerciali.

Si può derogare a tali parametri ammettendo un massimo del 10% di sezioni che non rispettino le condizioni di cui sopra.

LR - valore 100 tipo A

LR - valore 100 tipo B

RE - valore 100

estensioni prima delle
interruzioni - valore 66

deroghe



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Testo della DCC del 12/03/2007

A3

Gli addensamenti commerciali forti delle aree periferiche A3 sono ambiti commerciali collocati nel tessuto residenziale periferico e costituiti da sezioni di censimento caratterizzate sia da un'apprezzabile presenza di unità distributive e di servizio, sia da compatibili condizioni di accessibilità e viabilità.

Questi addensamenti sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata che diffondono un servizio qualificato anche al di fuori dell'addensamento commerciale del centro storico principale e di quelli secondari.

Ogni sezione, per appartenere a sezioni con un valore pari a 100, deve avere sul fronte almeno tre attività commerciali o almeno due se in continuità con sezione di censimento con valore pari a 100, nel caso di addensamenti lineari o radiali, oppure almeno quattro attività, anche su fronti diversi, nel caso di addensamenti reticolari. L'addensamento si interrompe nel caso in cui:

- i. per gli addensamenti lineari e radiali, vi siano porzioni dell'asse centrale su cui si affacciano su entrambi i lati e consecutivamente due sezioni sul cui fronte non sono collocate attività commerciali;
- ii. per gli addensamenti reticolari, ove la sezione sia circondata su tre lati da sezioni su cui non sono presenti attività commerciali;
- iii. alla massima distanza di metri lineari 500 nel caso di sezioni di censimento con lato maggiore di tale misura. Si può derogare a tali parametri ammettendo un massimo del 10% di sezioni che non rispettino le condizioni di cui sopra.



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Analisi del testo della DCC del 12/03/2007

A3

Gli addensamenti commerciali forti delle aree periferiche A3 sono ambiti commerciali collocati nel tessuto residenziale periferico e costituiti da sezioni di censimento caratterizzate sia da un'apprezzabile presenza di unità distributive e di servizio, sia da compatibili condizioni di accessibilità e viabilità.

Questi addensamenti sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata che diffondono un servizio qualificato anche al di fuori dell'addensamento commerciale del centro storico principale e di quelli secondari.

Ogni sezione, per appartenere a sezioni con un valore pari a 100, deve avere sul fronte almeno tre attività commerciali o almeno due se in continuità con sezione di censimento con valore pari a 100, nel caso di addensamenti lineari o radiali, oppure almeno quattro attività, anche su fronti diversi, nel caso di addensamenti reticolari.

L'addensamento si interrompe nel caso in cui:

i. per gli addensamenti lineari e radiali, vi siano porzioni dell'asse centrale su cui si affacciano su entrambi i lati e consecutivamente due sezioni sul cui fronte non sono collocate attività commerciali;

ii. per gli addensamenti reticolari, ove la sezione sia circondata su tre lati da sezioni su cui non sono presenti attività commerciali;

iii. alla massima distanza di metri lineari 500 nel caso di sezioni di censimento con lato maggiore di tale misura.

Si può derogare a tali parametri ammettendo un massimo del 10% di sezioni che non rispettino le condizioni di cui sopra.

LR - valore 100 tipo A

LR - valore 100 tipo B

RE - valore 100

estensioni prima delle
interruzioni - valore 66

deroghe



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Testo della DCC del 12/03/2007

A4

Gli addensamenti commerciali minori o interstiziali A4 sono ambiti commerciali di minore complessità e caratterizzati da un'offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

Ogni sezione, per appartenere a sezioni con un valore pari a 100, deve avere sul fronte almeno due attività commerciali o almeno una se in continuità con sezione di censimento con valore pari a 100, nel caso di addensamenti lineari o radiali, oppure almeno tre, anche su fronti diversi, nel caso di addensamenti reticolari.

L'addensamento si interrompe nel caso in cui:

- per gli addensamenti lineari e radiali vi siano porzioni dell'asse centrale su cui si affaccino su entrambi i lati e consecutivamente due sezioni sul cui fronte non sono collocate attività commerciali;
- per gli addensamenti reticolari ove la sezione sia circondata su tre lati da sezioni su cui non sono presenti attività commerciali;
- alla massima distanza di metri lineari 200 nel caso di sezioni di censimento con lato maggiore di tale misura.

Si può derogare a tali parametri ammettendo un massimo del 10% di sezioni che non rispettino le condizioni di cui sopra.



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Analisi del testo della DCC del 12/03/2007

A4

Gli addensamenti commerciali minori o interstiziali A4 sono ambiti commerciali di minore complessità e caratterizzati da un'offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

Ogni sezione, per appartenere a sezioni con un valore pari a 100, deve avere sul fronte almeno due attività commerciali o almeno una se in continuità con sezione di censimento con valore pari a 100, nel caso di addensamenti lineari o radiali, oppure almeno tre, anche su fronti diversi, nel caso di addensamenti reticolari.

L'addensamento si interrompe nel caso in cui:

- per gli addensamenti lineari e radiali vi siano porzioni dell'asse centrale su cui si affaccino su entrambi i lati e consecutivamente due sezioni sul cui fronte non sono collocate attività commerciali;
- per gli addensamenti reticolari ove la sezione sia circondata su tre lati da sezioni su cui non sono presenti attività commerciali;
- alla massima distanza di metri lineari 200 nel caso di sezioni di censimento con lato maggiore di tale misura.

Si può derogare a tali parametri ammettendo un massimo del 10% di sezioni che non rispettino le condizioni di cui sopra.

→ LR - valore 100 tipo A

→ LR - valore 100 tipo B

→ RE - valore 100

→ estensioni prima delle interruzioni - valore 66

→ deroghe



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Valore di appartenenza delle sezioni all'addensamento: valori uguali a 100

100

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Tipologia	Lineare/Radiale (LR)		Reticolare (RE)
	valore 100 tipo A	valore 100 tipo B	valore 100
A2	4	2	6
A3	3	2	4
A4	2	1	3

numero minimo di attività commerciali sullo stesso fronte

numero minimo di attività commerciali sullo stesso fronte se in continuità con sezioni con valore 100

numero minimo di attività commerciali indipendentemente dal fronte



La perimetrazione degli addensamenti applicando i Criteri

Valore di appartenenza delle sezioni all'addensamento: valori inferiori a 100

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

estensioni dopo la verifica delle interruzioni di cui ai punti i. ii. iii. con esercizi commerciali

66

estensioni dopo la verifica delle interruzioni di cui ai punti i. ii. iii., senza esercizi commerciali

33

inclusione per deroga nel margine del 10%

33



Applicazione dei Criteri per la verifica della perimetrazione degli addensamenti

Sub-criteri adottati nelle verifiche

- ➔ La verifica dell'estensione dell'addensamento (punti i, ii e iii) si applica a sezioni di censimento strutturalmente appartenenti all'addensamento stesso o che sono confinanti su tre lati da sezioni appartenenti allo stesso

- ➔ La presenza di mercati metropolitani rende le sezioni ad esso adiacenti appartenenti all'addensamento con valore 100

- ➔ Se una sezione appartiene a due addensamenti di tipologia diversa (A1-A2 oppure A2-A3 oppure A3-A4), ad essa può essere associato il valore SI, laddove presente, della tabella di compatibilità tipologico-funzionale di cui all'art.14 della DCC del 12/03/2007.

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata



Applicazione dei Criteri per la verifica della perimetrazione degli addensamenti

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Nome campo	Tipo dati	Descrizione
COD_AUTORIZ	Numerico	
COD_COMPARTO	Testo	
ANNO_INIZIO	Numerico	
MESE_INIZIO	Numerico	
DESC_TIPOLOGIA_MERC	Testo	
COD_STATO_AUTO	Testo	
COD_ORIGINE	Testo	
FLAG_PREVALENTE	Testo	
COD_SOGGETTO	Numerico	
CODICE_FISCALE	Testo	
COD_LOCALE	Numerico	
COD_CIVICO	Numerico	
COD_TIPO_LOCALE	Numerico	
DOTAZIONE	Numerico	
DESC_TURNO_PARI	Testo	
DESC_TURNO_DISPARI	Testo	
DESC_RIPARTIZIONE	Testo	
DETTAGLIO_RIPARTIZIONE	Testo	
DESC_CATEGORIA_MERCEO	Testo	
ID_STATO_AUTORIZZAZION	Numerico	

Proprietà campo

Generale Ricerca

Dimensione campo: Precisione doppia
Formato:
Posizioni decimali: Automatiche
Maschera di input:
Etichetta:
Valore predefinito:
Valido se:
Messaggio errore:
Richiesto: No
Indicizzato: No

Visualizzazione Struttura. Per cambiare riquadro: F6. Per la Guida: F1.

Dati utilizzati – Commercio su sede fissa

FK_SEZIONE	ConteggioDICOD_AUTORIZ
1	18
2	48
3	6
4	20
6	4
7	9
8	48

FK_SEZIONE	FK_VIA	ConteggioDIC
1	25564	6
1	37026	10
1	44303	2
2	20608	27
2	37026	2
2	44303	14
2	44606	5
3	44606	6
4	13943	4
4	44303	3
4	44606	13
6	31020	3
6	37026	1
7	7063	3
7	20608	6
8	5049	16
8	32461	13
8	44606	17
8	56188	2
9	4389	5
9	32461	2
9	44606	1
9	56760	21
11	16423	3
11	16445	11

Records: 1 di 6670

Con l'informazione del civico è possibile effettuare il conteggio del numero di esercizi commerciali per sezione di censimento e per ogni via della sezione

Un nome di campo può contenere al massimo 64 caratteri, compresi gli spazi. Per la Guida premere F1.



Applicazione dei Criteri per la verifica della perimetrazione degli addensamenti

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Esecuzione verifica

- ➔ Dati di input:
 - Tipologia di addensamento (A2, A3, A4, lineare, radiale, reticolare)
 - Individuazione cartografica degli elementi strutturali
 - CODICE VIA sul quale si articola l'addensamento (solo per lineari e radiali)

- ➔ Step1: Individuazione, attraverso una selezione spaziale, delle sezioni di censimento che strutturalmente appartengono all'addensamento

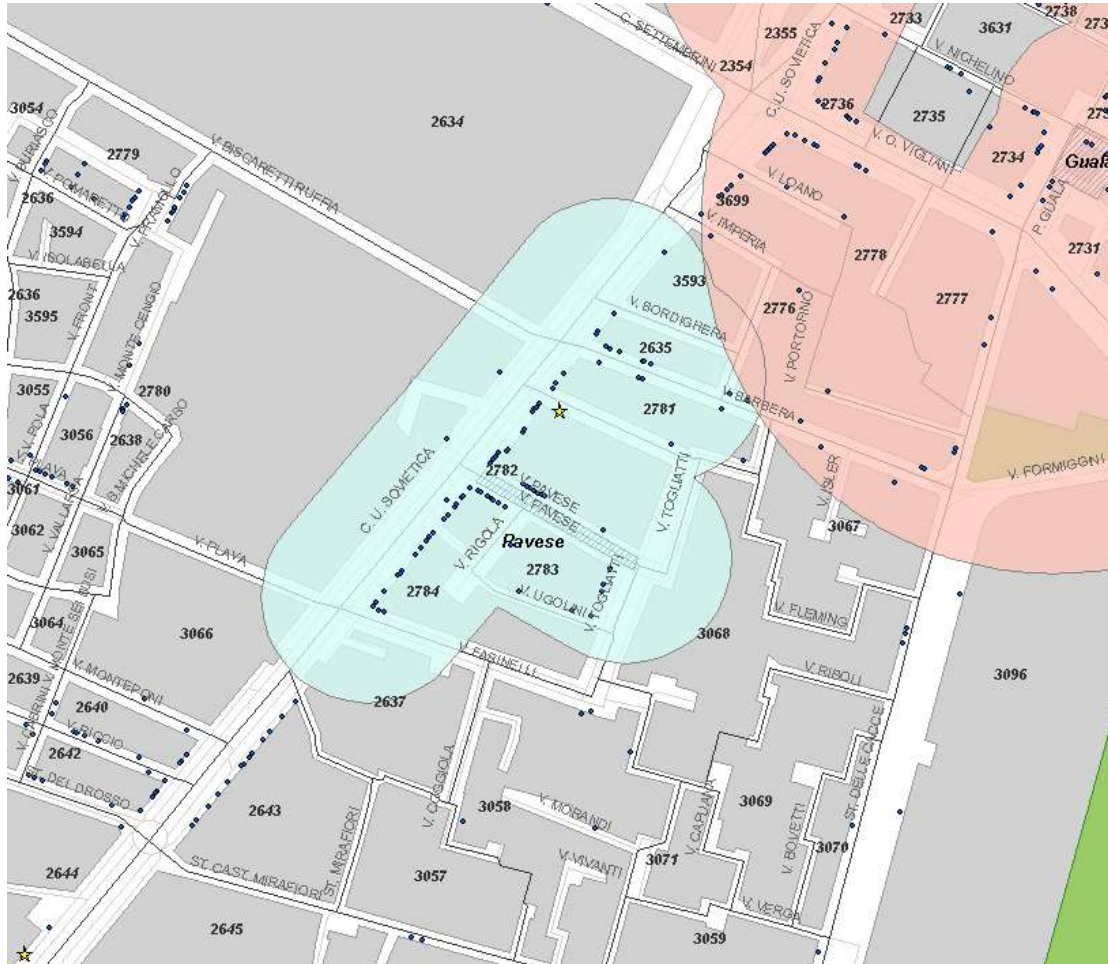
- ➔ Step2: Individuazione sezioni di censimento appartenenti all'addensamento con forza 100

- ➔ Step3: Individuazione sezioni di censimento appartenenti all'addensamento con forza inferiore (inserimento per mancata interruzione)



Applicazione dei Criteri per la verifica della perimetrazione degli addensamenti

Esempio esecuzione verifica – Unione Sovietica Pavese (lineare A3)



Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

Attuale Allegato C alla
N.U.E.A. di P.R.G
Variante n.31



Visione integrata degli addensamenti

Alcuni dati di sintesi sulle tipologie di addensamento

N° addensamenti per tipologia

TIPO	NUMERO
A1	1
A2	22
A3	12
A4	39

N° addensamenti per tipologia geografica

TIPOGEO	NUMERO ADDENSAMENTI
Lineare	30
Radiale	10
Reticolare	34

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata



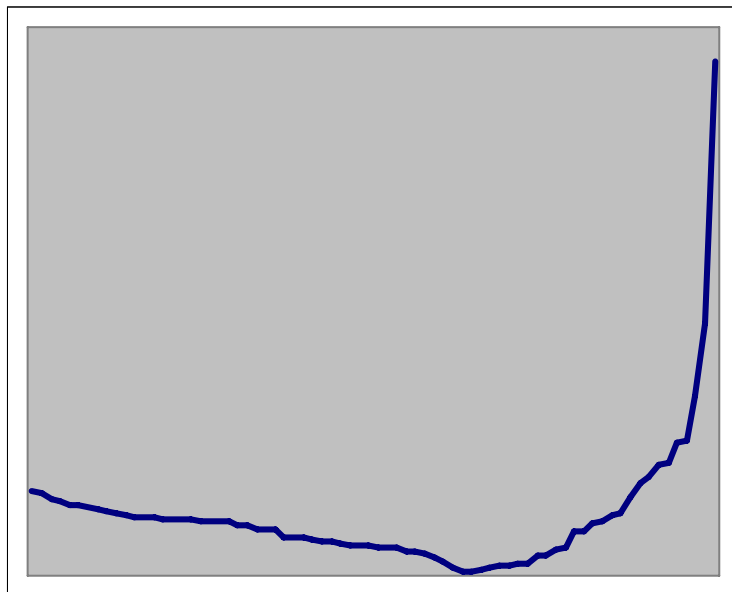
Visione integrata degli addensamenti

Alcuni dati di sintesi sulla grandezza dimensionale degli addensamenti

Media numero sezioni di censimento per addensamento: 34,9

Media superficie per addensamento: 623.000mq

Distribuzione statistica della superficie degli addensamenti



Il grafico illustra come gli addensamenti abbiano mediamente una superficie tra loro molto simile, eccetto pochi grandi addensamenti.

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata



Visione integrata degli addensamenti

Alcuni dati sul +/-10%

*Numero sezioni di censimento risultanti in addensamento prima dell'applicazione del +/-10%: **2579***

*Numero sezioni di censimento sottratte all'addensamento nella quota del -10%: **10 (0,4%)***

*Numero sezioni di censimento inserite in addensamento nella quota del +10%: **11 (0,4%)***

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata



Visione integrata degli addensamenti

Alcuni dati sulla tipologia in relazione alle sovrapposizione di addensamenti

TIPO	AREA	NUM SEZIONI
A1	3853368	378
A1A2	45469	4
A2	9829895	822
A2A3	185703	20
A2A4	543302	38
A3	6829712	327
A3A4	769955	38
A4	21654437	811

*Percentuale delle superficie rientrante in addensamento
assegnata ad un'unica tipologia: 96%*

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata



Visione integrata degli addensamenti

Alcuni dati di confronto con il precedente all.C alla N.U.E.A. di P.R.G (Variante n.31)

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata

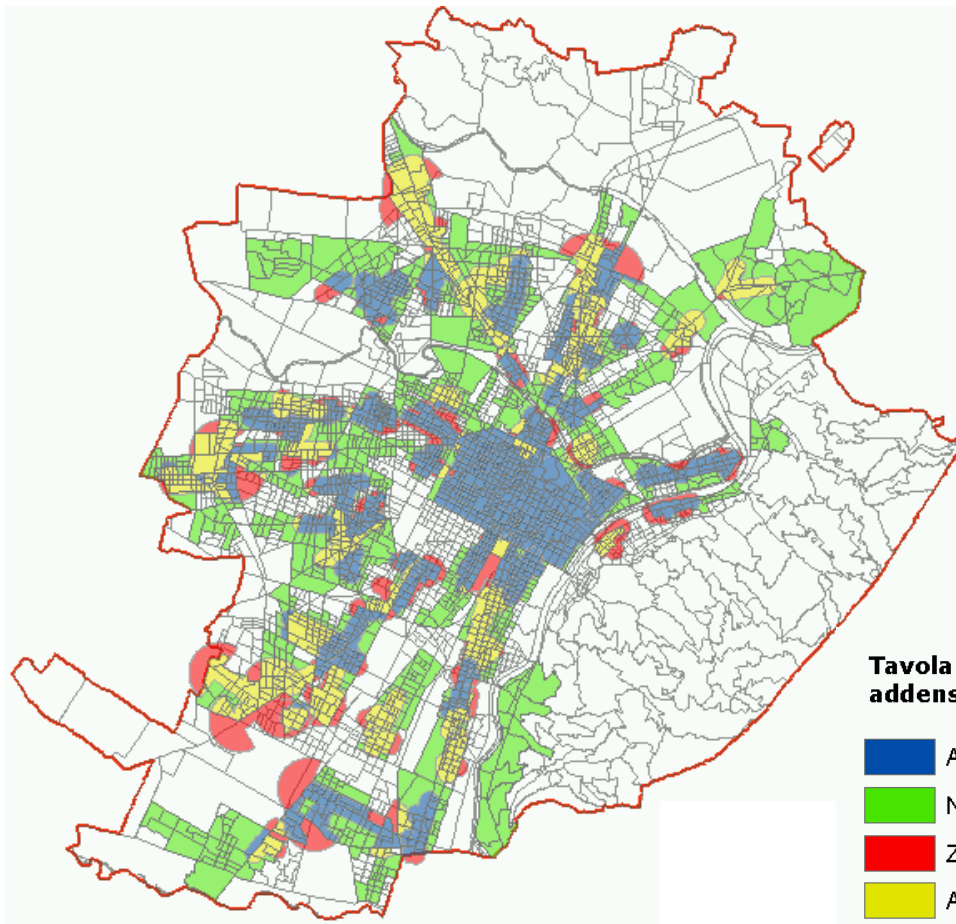






Tavola di confronto tra allegato C e perimetrazione addensamenti in progetto

-  Addensamento confermato
-  Nuovo addensamento
-  Zona di addensamento non confermata
-  Addensamento confermato ma modificato nella tipologia



Visione integrata degli addensamenti

Elementi strutturali

Alcuni dati di confronto con il precedente all.C alla N.U.E.A. di P.R.G (Variante n.31)

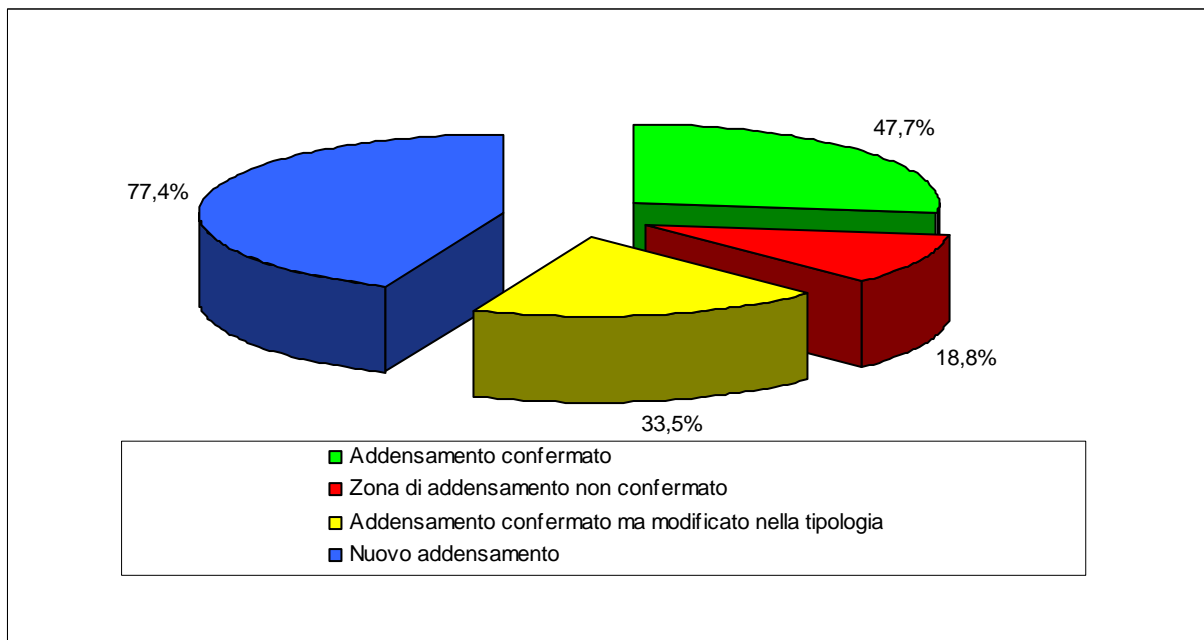
Perimetri addensamenti

Variazione	AREA	Var percentuale rispetto al precedente allC
Addensamento confermato	13140217,45	47,7%
Zona di addensamento non confermato	5175679,154	18,8%
Addensamento confermato ma modificato nella tipologia	9240816,107	33,5%
Nuovo addensamento	21330812,32	77,4%

Verifiche

Visione integrata

100%



Visione integrata delle localizzazioni L1 e L2

Le localizzazioni commerciali urbane sono riconosciute secondo l'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., ed i criteri di cui all'articolo 12 della D.C.C. 12.3.2007. Esse sono zone urbane puntuali, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno degli addensamenti commerciali e sono classificate come segue:

- L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate;
- L2 localizzazioni urbano-periferiche non addensate.

Le localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche non addensate, attuali o potenziali, non costituiscono parte degli addensamenti commerciali.

Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali, costituisce parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e avviene prevalentemente privilegiando le parti del territorio occupate da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti del territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.

Elementi strutturali

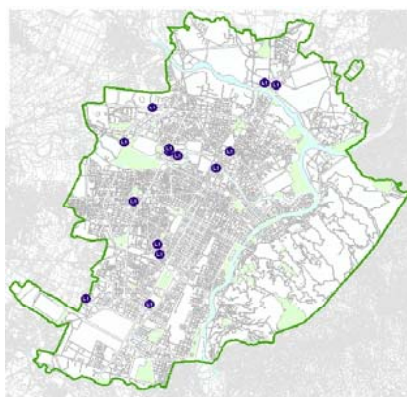
Perimetri addensamenti

Verifiche

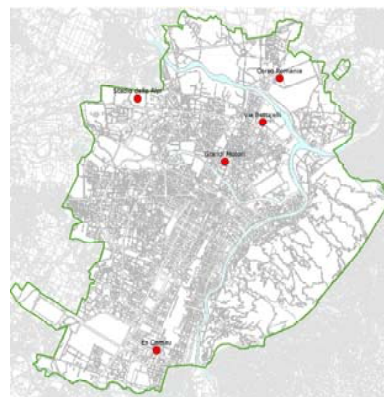
Visione integrata

Il valore attribuito alle sezioni di censimento interessate da localizzazioni è sempre

100



Localizzazioni L1



Localizzazioni L2



Visione integrata delle localizzazioni L1

Le Localizzazioni 1 sono individuabili attraverso la verifica di entrambi i seguenti parametri orientativi:

1. ubicazione in prossimità (massimo 700 m.) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (5000 abitanti);

2. dimensione massima (somma delle superfici territoriali delle sezioni di censimento o di porzioni urbanisticamente omogenee con destinazione commerciale appartenenti alla localizzazione) di mq. 45.000.

Ai fini del conteggio dei residenti di cui al punto 1 il numero degli abitanti deve essere verificato, comprendendo le sezioni di censimento contenute per almeno il 50% della loro estensione in una circonferenza di raggio di 350 m.

E' possibile tener conto dei residenti potenziali insediabili in edifici in costruzione o con interventi attuativi già approvati; tale numero è calcolato ai sensi dell'articolo 20 della LR 56/1977 e s.m.i.. L'ordine di grandezza dei parametri relativi al numero di residenti s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati.

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, ma non possono essere adiacenti ad addensamenti commerciali, se non nel caso in cui siano inserite in aree di servizio di ampio respiro ove l'attività commerciale risulti minoritaria. Esse sono, infatti, anche destinate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti, ai nodi di interscambio o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Localizzazioni commerciali urbane non addensate già riconosciute

Indirizzo

C. GROSSETO	362
C. POTENZA	48
C. REGINA MARGHERITA	440
C. ROSSELLI	120
C. SVIZZERA	165
C. TAZZOLI	228
C. VERCELLI	350
ST. DEL FORTINO	34
V. BEAULARD	29
V. CIGNA	108
V. PIANEZZA	47
V. RIO DE JANEIRO	25
V. S.MARINO	31
V. STRAMBINO	10

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata



Visione integrata delle localizzazioni L2

Le Localizzazioni L2 si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da **assi viari di primo livello** e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti... (definizione della *DCR N. 563-13414 DEL 29 OTTOBRE 1999*).

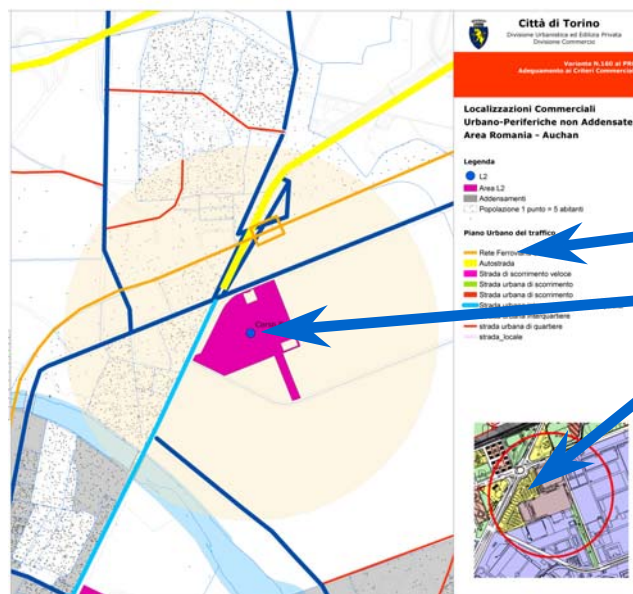
L'esatta perimetrazione delle localizzazioni L2 è demandata all'apposito Strumento Urbanistico Esecutivo. La dimensione minima e massima della Localizzazione deve essere computata detraendo dalla Superficie Territoriale (ST) complessiva dell'intervento, le aree con destinazione non commerciale e le loro relative aree a servizi. Le aree con destinazione commerciale devono essere contigue, oppure separate esclusivamente da viabilità o dalle aree destinate a standard e servizi.

Elementi strutturali

Perimetri addensamenti

Verifiche

Visione integrata



Localizzazioni L2

L'analisi svolta ha tenuto conto di alcuni elementi fondamentali per il riconoscimento della singole localizzazioni.

- PUT, Piano Urbano del Traffico
- POPOLAZIONE (contenuta in un buffer di raggio 1 Km)
- PRGC