

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

CITTA' DI TORINO

PROGETTO DI
RISTRUTTURAZIONE "EX SUCCURSALE FIAT"
C.so Bramante 15/17, 10100 TORINO

**PERMESSO DI COSTRUIRE
IN DEROGA L.106/2011**

COMMITTENTE

NOCELLARA S.R.L.
Galleria del Longobardi 2
20121, Milano

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Stefano SEITA
Corso Belgio 164
10153 Torino
stefano.seita@architetturaitorino.it
P.Iva 06339750017

Iscritto Ordine Architetti Provincia di Torino - n. 3306

REVISIONI

				N°	Descrizione	Data
					REV	D1
					REV	D2
					REV	D3
					REV	D4
					REV	D5
Data Redazione	15/10/2017	Verifica Redazione		PROGETTO_MUNICIPALE		scala
Data Emissione	15/10/2017	Verifica Emissione		RELAZIONE_GENERALE		00
Nome file	CARTIGLIO (005) (2).dwg			RELAZIONE_FOTOGRAFICA		
File stile di stampa (ctb)	TORINO2006SOTTILE.CTB					
Modulo	001	1° Revisione	01/REV	Data Revisione	01/REV	

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON LE PRESCRIZIONI DI PIANI PAESAGGISTICI; TERRITORIALI E URBANISTICI	6
3. L'INTERVENTO PROPOSTO ED IL QUADRO NORMATIVO.....	9
4. PARAMETRI, CONDIZIONI DI RIFERIMENTO, STANDARD	12
5. L'ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA	16
6. IMPIANTI TECNOLOGICI.....	20
7. PREVENZIONE INCENDI	22
8. ANALISI DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN ADIACENZA DELL'AMBITO DI INTERVENTO.....	23
9. ASSETTO VIARIO E COMPATIBILITÀ VIABILISTICA DELL'INTERVENTO	32

1. PREMESSA

Il progetto riguarda la trasformazione di un complesso edilizio, sede della ex filiale Fiat di corso Bramante 15 - 21 a Torino, ormai da alcuni anni completamente dismesso e privo di qualsiasi destinazione funzionale, posizionato su un lotto di terreno che corrisponde a circa il 70% dell'isolato urbano delimitato da: corso Bramante, corso Turati, via Forlanini e via Giordano Bruno; la superficie dell'intero isolato é pari a circa 28.500 mq, mentre la superficie fondiaria della porzione oggetto di intervento ammonta a circa **20.015** mq.

La restante parte dell'isolato, pari al quasi 30% residuo, è l'esito del frazionamento intervenuto nel 1989 rispetto alla configurazione unitaria originaria ed é al momento destinata a superficie di vendita del marchio Carrefour, con antistante parcheggio a raso di pertinenza, affacciato su corso Turati.

La porzione del complesso edilizio oggetto di intervento presenta oggi le caratteristiche edilizie correlate all'uso in atto prima della sua dismissione (assimilabile ad una attività produttiva, con uffici e spazi di servizio annessi) ed è caratterizzato per la maggior parte dalla tipologia a "capannone industriale", con copertura a shed (in parte a doppia pendenza e in parte con tavelloni di copertura) e sottostante struttura formata da travi reticolari in calcestruzzo. In particolare tale porzione si articola su 3 livelli, uno interrato e due fuori terra, così composti:

- un piano interrato, destinato in origine a rimessaggio autoveicoli (oltre ad uffici, magazzini e spazi di servizio e di collegamento), esteso al di sotto di quasi l'intero isolato, ovverosia anche in corrispondenza del superficie commerciale esistente al piano soprastante, ad eccezione del parcheggio a raso affacciato su corso Turati e dei due cortili interni al lotto in questione;
- un piano terra, destinato in precedenza all'esposizione e all'assistenza di autoveicoli (oltre ad uffici, magazzini e spazi di servizio e di collegamento) completamente sovrapposto al sottostante piano interrato, fatta eccezione per la superficie commerciale esistente;
- un piano primo, destinato in precedenza perlopiù a uffici e a mensa aziendale, composto da tre piccole porzioni affacciate rispettivamente su corso Bramante, via Forlanini e via Giordano Bruno.

La superficie lorda di pavimento (SLP) della porzione del complesso edilizio in questione, calcolata in accordo con le indicazioni del Regolamento Edilizio di Torino (e pertanto non considerando gli spazi destinati a locali tecnici e, al solo piano interrato, i magazzini/depositi e l'area destinata a rimessaggio autoveicoli in quanto assimilata ad una autorimessa) ammonta globalmente a circa 19.442 mq, mentre la corrispondente superficie coperta (SC) é pari a 15.123 mq.

Dopo la vendita del complesso edificato a nuovi proprietari e la totale dismissione dell'originaria destinazione produttiva, la porzione del complesso edilizio oggetto di intervento ha registrato un progressivo degrado, con numerosi atti di vandalismo, che hanno a loro volta reso necessari svariati interventi di ripristino e di rinforzo delle chiusure dei punti di accesso esistenti.

Si segnala inoltre che recentemente è stato anche eseguito un intervento di bonifica da amianto, con la rimozione delle lastre di fibrocemento di copertura "a shed" della parte destinata in origine ad "attività produttiva".

Le seguenti fotografie, riprese dall'alto, illustrano la situazione attuale del complesso edificato.



Fig.1 - Vista zenitale dell'area di intervento (evidenziata in colore rosso) e del suo intorno urbano.



Fig.2 - Vista zenitale dell'area di intervento (evidenziata in colore rosso) - dettaglio.



Fig.3 - Vista a volo d'uccello da sud-est.



Fig.4 - Vista a volo d'uccello da sud-ovest.



Fig.5 - Vista a volo d'uccello da nord-ovest.



Fig.6 - Vista a volo d'uccello da nord-est.

2. VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON LE PRESCRIZIONI DI PIANI PAESAGGISTICI; TERRITORIALI E URBANISTICI

Rispetto al complesso edilizio in questione, la cartografia tematica del PRG della Città di Torino riportata di seguito per estratto (cfr. *Allegato 14 - Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i.*, scala 1:10.000, foglio 12b) non evidenzia vincoli di carattere paesaggistico o storico-culturale, in accordo con quanto confermato anche da una breve indagine svolta presso la Soprintendenza ai Beni architettonici e Culturali del Piemonte.

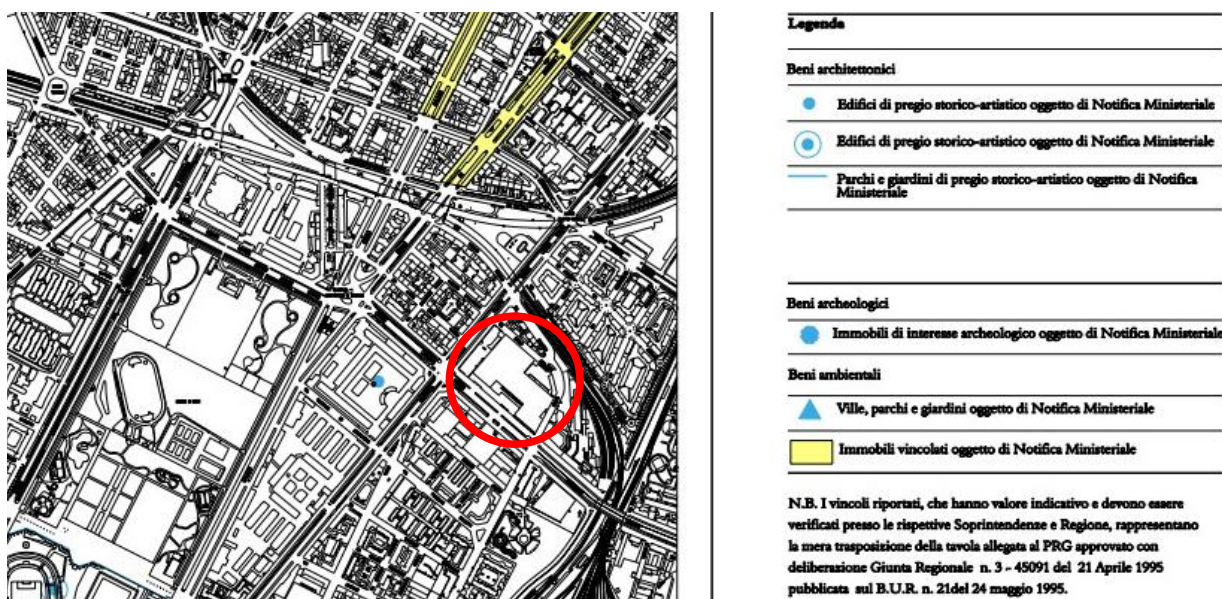


Fig.7 - Estratto Allegato 14 del PRG.

Analoga considerazione vale per il potenziale interesse archeologico o paleontologico, la cui cartografia tematica del PRG della Città di Torino, riportata a lato per estratto (cfr. *Allegato 15 - Aree di interesse archeologico e paleontologico*, scala 1:20.000, foglio unico) non evidenzia per il lotto in esame alcun tipo di attenzione (in giallo le zone suscettibili di ritrovamenti di carattere archeologico)

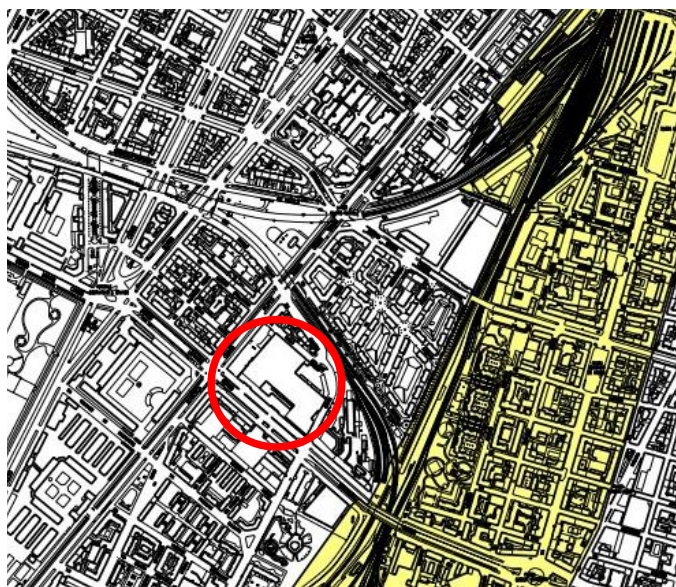


Fig.8 - Estratto Allegato 15 del PRG.

In relazione ai vincoli di carattere urbanistico, la tavola 1 del vigente PRG (di cui a seguire viene allegato uno stralcio del foglio 12b) evidenzia la situazione descritta di seguito.

L'isolato in questione appare essere sostanzialmente diviso in due parti: quella più occidentale appartiene alle aree normative destinate alla grande distribuzione (commercio - CO - con superficie complessiva pari a circa 14.943 mq) nell'ambito delle zone urbane consolidate miste, mentre la porzione più orientale appartiene ad un'area destinata a servizi alle persone e alle imprese (ASPI), all'interno della zona urbana di trasformazione (ZUT), individuata come "Ambito n.12.10 - BRUNO 1", (con superficie territoriale - ST - stimata dal PRGC pari a 38.548 mq), comprendente anche residenza e viabilità pubblica.

Le possibilità ed i parametri di trasformazione sono indicati nell'ambito della corrispondente scheda di attuazione, che viene riportata alla pagina seguente.



Fig.9 - Stralcio della tavola 1 - foglio 12 b - del PRG

Ambito 12.10 BRUNO 1

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attività di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA'

(% minima ST) 10%

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 12.11 BRUNO F.S.

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 12.11 BRUNO F.S.

VIABILITÀ URBANA:

Realizzazione di Via Zini sulla copertura delle attrezzature ferroviarie e sulla copertura della autorimessa F.S.-Satti.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 38.548

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 26.984

Per quanto riguarda invece la parte a destinazione commerciale (CO) vige quanto indicato nell'allegato C del PRG ed è ammessa, per il caso specifico, la destinazione terziaria. I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza, non è prescritto il rispetto del filo edilizio o stradale mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, completamento, ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto deve essere garantito il rispetto dell'art.21 primo comma punto 3 della LR 56/77 (*standard urbanistici per aree a parcheggio*). Sono esclusi i parcheggi a cielo aperto e pertanto i parcheggi coperti devono essere realizzati in sottosuolo o in fabbricati multipiani purché coperti e ubicati nel corpo di fabbrica dell'edificio.

Rispetto alla situazione urbanistica descritta, il progetto in questione (come illustrato in maniera più approfondita nel successivo capitolo 4) intende avvalersi della **Legge 106/2011**, che consente e anzi promuove la possibilità di interventi edilizi di razionalizzazione e di riqualificazione di aree urbane degradate, anche in deroga al PRG (nonché ai vigenti strumenti urbanistici attuativi), purché nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. In particolare le deroghe possono riguardare i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze dei fabbricati, nonché il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.

Infine si sottolinea il fatto che, nell'ambito del complesso edilizio oggetto di intervento, non sono individuati dal PRG edifici o parti di edifici di interesse storico, tali da limitare o condizionare in qualche modo le possibilità edificatorie dell'area.

3. L'INTERVENTO PROPOSTO ED IL QUADRO NORMATIVO

Il progetto propone la riqualificazione del complesso edilizio in oggetto, da tempo in disuso e piuttosto degradato (soprattutto a seguito degli atti di vandalismo subiti negli ultimi anni), passando attraverso il recupero pressoché totale della porzione edificata in proprietà, di cui nei successivi paragrafi viene descritta l'articolazione degli spazi e delle relative funzioni.

Come anticipato brevemente nel capitolo 3, il fondamento normativo posto alla base del progetto, volendo derogare dalle attuali prescrizioni normative del vigente PRG, consiste innanzi tutto nella **Legge 12 luglio 2011, n.106** *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia"*.

In particolare se ne richiama il comma 9 dell'art. 5, che recita come segue: *"al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di (...omissis...) edifici a destinazione non residenziale dismessi (...omissis...), tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti".*

La Regione Piemonte poi, pur non avendo ancora emanato una specifica normativa in proposito, tramite la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL, ha fornito le prime indicazioni per dare operatività alla Legge.

Nello specifico, tale documento esprime il concetto che, per dare concreta attuazione alla norma statale, si debba fare riferimento all'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, il quale a sua volta disciplina il permesso di costruire in deroga, previa deliberazione del Consiglio comunale ed applicazione delle altre limitazioni e statuizioni recate dal predetto articolo 14, così come prevede – nel comma 11 – lo stesso art. 5 della legge 106/2011.

A sua volta la Città di Torino si è espressa sull'argomento tramite quattro successive Deliberazioni di Giunta Comunale (2013 00872/009 del 26/02/2013, 2013 04494/009 del 01/10/2013; 2014 01399/009 del 25 marzo 2014; 2014 05605/009 del 20 novembre 2014) finalizzate a precisare gli indirizzi ed i criteri applicativi finalizzati a dare attuazione ai disposti di cui all'art.5 commi 9 - 14 della legge 13/05/2011 n.106, specificando in particolare l'iter di approvazione delle pratiche

edilizie ammesse a tale procedura, la cui conclusione consisterà nell'ottenimento del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, pur nel rispetto di una serie di parametri e condizioni di riferimento.

Per quanto riguarda invece le autorizzazioni di carattere commerciale, l'intervento in oggetto prevede l'autoriconoscimento di una Localizzazione Commerciale Urbana non addensata L.1., limitata alla parte di edificio e relative parti scoperte, destinata all'insediamento della nuova struttura commerciale; lo sviluppo è previsto in due fasi distinte: in una prima fase sarà richiesta un'autorizzazione commerciale per una media struttura di vendita alimentare-mista, di tipologia M-SAM 4, con S.V. di mq 2.500 (conforme alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo, inserita nella normativa comunale sui criteri d'insediabilità delle strutture di vendita al dettaglio), unita ad un pubblico esercizio; in una seconda fase sarà richiesta un'istanza di "Autorizzazione Commerciale Regionale" (ACR) in deroga, ai sensi dell'art. 16 della D.C.R. n. 563-13414 s.m.i..

Nello sviluppo della seconda fase, è prevista la trasformazione della media struttura alimentare M-SAM 4 in una grande struttura G-SM1, con mq 3.500 di S.V., con l'aggiunta di un negozio di vicinato con S.V. di circa 200 mq. Sostanzialmente la richiesta di ACR in deroga prevede che, rispettando tutti i parametri dell'autoriconoscimento della Localizzazione L.1., si possa derogare alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo (art. 17 della D.C.R. citata), fino al limite della tipologia distributiva superiore a quella ammessa.

Ciò comporta che, dopo aver dimostrato che l'intervento è compatibile dal punto di vista socio-economico, dal punto di vista della dinamica concorrenziale e dal punto di vista degli impatti viabilistici ed ambientali, oltre all'ovvio rispetto degli standard urbanistici, sulla deroga si debba esprimere favorevolmente la Giunta Regionale, dopo aver preso visione dell'istruttoria della tecnostruttura dell'Ufficio del Commercio regionale.

L'istanza di ACR in deroga, deve inoltre contenere una serie di specifiche particolari, atte a dimostrare la compatibilità dell'intervento, in applicazione della D.G.R. n. 43-29533 e s.m.i., artt. 4 e 5, in particolare:

- individuazione del bacino di gravitazione relativo all'insediamento, corredato da adeguate motivazioni della scelta operata in relazione alla tipologia distributiva ed all'offerta merceologica dell'istanza, anche attraverso confronti con analoghi casi in altri paesi della Comunità Europea, in cui il bacino di gravitazione è definito dai minuti di percorso automobilistico sulla rete stradale;
- dettagliata analisi della rete distributiva nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione commerciale di riferimento, con particolare riguardo alle medie e grandi strutture di vendita, con analoghe caratteristiche di offerta merceologica dell'istanza, esistenti e autorizzate alla data di presentazione della stessa;
- misura delle densità (mq/1000 abitanti) per le medie e grandi strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica dell'istanza nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione di riferimento, e relativo confronto con altre analoghe aree in paesi della Comunità Europea;

- stima del fatturato dell'insediamento commerciale; nel caso dei centri commerciali stima del fatturato per ciascuna media e grande struttura del centro stesso distinguendola per tipologia di struttura distributiva e offerta merceologica;
- stima dell'assorbimento delle quote di mercato nell'ambito del bacino di gravitazione in relazione alla rete nel suo complesso, alle medie e grandi strutture con analoga offerta merceologica dell'istanza; nel caso di centri commerciali la stima deve essere effettuata con le stesse modalità, sia per l'intero centro commerciale sia per ciascuna media e grande struttura presente nel centro;
- analisi del trend evolutivo delle rete commerciale complessiva nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione di riferimento, negli ultimi tre anni;
- analisi del trend evolutivo delle medie e grandi strutture di vendita nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione di riferimento;
- stima della dinamica occupazionale, della struttura demografica degli occupati in entrata ed in uscita nell'ambito del bacino di gravitazione a seguito dell'insediamento commerciale;
- stima del numero degli occupati, della tipologia contrattuale applicata, del monte ore lavorate semestralmente in relazione agli occupati per l'insediamento commerciale oggetto dell'istanza (tale stima deve essere effettuata sulla base di dati aziendali per analoghi insediamenti commerciali);
- atto sottoscritto dalla Provincia e dal Comune sede dell'intervento comprovante che le soluzioni progettuali proposte in ordine al sistema della viabilità sono state concertate con le pubbliche amministrazioni di cui sopra;
- valutazione ambientale del sito, corredata da ogni elemento utile alla sua specifica conoscenza, corredata inoltre da dettagliata analisi dei livelli di inquinamento prodotti dall'intervento in corrispondenza delle tratte e dei nodi di viabilità interessata dalla valutazione con riferimento puntuale ai ricettori sensibili presenti fino ad un intorno dei 10' di percorrenza stradale.

In ogni caso, i tempi per lo sviluppo dell'iter procedurale dell'ACR, non cambiano, restano al massimo di 150 gg, dall'avvio del procedimento, per l'iter della Regione e successivi 30 gg per il Comune, per il rilascio delle Autorizzazioni Commerciali, sia che si richieda una Deroga ai sensi dell'art. 16 sopracitato, sia che si presenti un'istanza conforme alla tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo (art. 17 della D.C.R. citata).

4. PARAMETRI, CONDIZIONI DI RIFERIMENTO, STANDARD

I parametri e condizioni di riferimento sono di seguito articolati:

- SLP di riferimento:

La SLP esistente dell'area oggetto di intervento risulta essere di **19'442** mq, il progetto proposto intende utilizzare una superficie di **8'482** mq per uso di carattere commerciale, di cui 2500 mq di vendita, e mantenere il resto della superficie, pari a 7519 all'uso produttivo, per un totale di mq. 16'001 di SLP.

- Destinazione d'uso:

L'attuale area è articolata in due zone differenti: quella posta più ad ovest é pari a **6.580** mq, ha destinazione d'uso di tipo commerciale; quella invece posta più ad est ricade all'interno della ZUT denominata "Ambito 12.10 - BRUNO 1", ha uno sviluppo di superficie fondiaria pari a **13.435** mq. Considerando la zonizzazione **dell'intera area** oggetto d'intervento (ZUT+CO), si evidenzia la compatibilità (concetto espresso al punto C del comma 9 dell'art. 5 della L106/2011) tra quanto proposto e quanto già previsto dal PRG vigente, anche in termini di destinazioni d'uso, anche se "configurata" diversamente all'interno del medesimo lotto.

La proposta prevede uno sviluppo di SLP inalterata nella quantità totale della SLP già presente, ma con una riduzione (di quella già prevista a Piano Regolatore) per quanto riguarda la destinazione a Commercio, passando dai 13'160 mq previsti, ai circa 8842 mq di progetto di cui di mera superficie di vendita pari a **2'500** mq. in prima istanza e **3'500** mq in seconda istanza e i rimanenti 6758 (in prima istanza) e 5758 (in seconda istanza) per le destinazioni di servizio, quali, magazzini, luoghi di preparazione e trasformazione alimentare, servizi e spogliatoi, ingresso, distribuzione generale, spazio bar e gioco bimbi, nonché aree destinate alla logistica e gestione del crescente servizio di E-commerce.

Infatti l'articolazione delle destinazioni d'uso prevede una proposta di SLP a commercio pari a **8'482** mq, mentre, a fronte della soddisfazione degli indici di copertura, la differenza di SLP ad uso produttivo sarà di 7519 mq.

- Limiti di densità edilizia:

Il limite della densità edilizia, pur essendo un parametro indicato tra i parametri derogabili dalla L.106/2011, della proposta in oggetto risulta essere inferiore o uguale al limite normativo, sia se calcolata sulle due differenti aree normative (CO e ZUT) sia come valore medio sull'intero lotto.

- Altezza:

Il limite di altezza, pur essendo un parametro indicato tra quelli derogabili dalla L.106/2011, non è stato derogato, come si evince dalle tavole progettuali allegate.

- **Distanza tra i fabbricati:**

Il limite di distanza tra i fabbricati, pur essendo un parametro indicato tra quelli derogabili dalla L.106/2011, non è stato derogato come si evince dalle tavole progettuali allegate.

- **Mutamento delle destinazioni d'uso:**

Come si è già detto precedentemente, il mutamento delle destinazioni d'uso pare essere compatibile, in quanto le destinazioni d'uso proposte, corrispondono nelle quantità (mix funzionale) e nelle tipologie, sostanzialmente a quelle già previste dal PRG vigente, con inoltre una riduzione complessiva della SLP a commercio pari a circa il 30% di quella ammessa.

Parametri del Regolamento Edilizio, non derogabili dalla L.106/2011:

- **Superficie Coperta**

La superficie coperta attuale risulta essere pari a 15'360 mq. ovvero il 76,6% della Superficie Fondiaria di riferimento. In seguito alla proposta di demolizione e ricostruzione di parte della SLP, l'indice di Copertura del progetto prevede la soddisfazione ed il rispetto normativo pari ad un terzo della sup. Fondiaria (Sup. Coperta = Sup. Fondiaria *2/3) pertanto la nuova Sup. Coperta risulterà essere 15'360 mq ovvero il 66.6% della Sup. Fondiaria di riferimento.

- **Salvaguardia e formazione del verde (art.30):**

La superficie libera (Sup. Fondiaria – Sup. Coperta) della proposta di ristrutturazione dell'attuale organismo edilizio risulta essere pari a 6'671 mq. Quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 30, comma 3 del Regolamento Edilizio comunale, e dall'articolo 21, comma 11, del Regolamento del Verde Pubblico e Privato" (*In ogni intervento edilizio che comporti significativa variazione volumetrica (cioè ristrutturazione con riplasmazione, sostituzione edilizia, completamento e nuovo impianto), è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una porzione non inferiore al 20% del terreno libero da costruzioni emergenti oltre a metri 1,50. Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate e comprovate motivazioni, ferma restando una quota minima inderogabile pari al 10%, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o di maggiori superfici di verde pensile oltre le quantità minime stabilite dalle norme di P.R.G., o consistenti in interventi sullo spazio pubblico concordati con gli Uffici Comunali competenti. Le superfici compensative dovranno essere almeno pari al doppio delle superfici in piena terra non realizzate.*) le sistemazioni a verde in piena terra devono soddisfare una porzione non inferiore al 10% del terreno libero da costruzioni e la quota mancante al raggiungimento del 20%, deve essere adottata con misure compensative di verde pensile pari al doppio della superficie verde in piena terra.

Nel caso proposto il 10% della superficie in piena terra sarà di 667 mq. e la superficie verde compensativa con verde pensile sarà pari a 1420 mq > di 1334 mq richiesti dalla norma.

è stato verificato e soddisfatto sia nella condizione pre-intervento di recupero (con una superficie

Superficie libera esistente 6'671 mq,
 Verde in piena terra richiesto 667 mq = 10% di 6'67
 Verde piena terra di progetto 667 mq = 667 mq richiesti
 Verde compensativo pensile richiesto $667 \text{ mq} \times 2 = 1'334 \text{ mq}$
 Verde compensativo di progetto 1'420 mq > 1'334 mq richiesti

- **Ampiezza dei cortili (art. 40 comma 4):**

Il limite di distanza tra i fabbricati internamente ai cortili, pur essendo un parametro indicato tra i quelli derogabili dalla L.106/2011, non è stato derogato come si evince dalle di progetto allegate.

- **Distanza delle costruzioni dai confini (art. 16):**

Il limite di distanza delle costruzioni dai confini, pur essendo un parametro indicato tra quelli derogabili dalla L.106/2011, non è stato derogato come si evince dalle di progetto allegate.

- **Standard Urbanistici e dotazione di parcheggi (ad uso pubblico e privato)**

La definizione della dotazione degli standard urbanistici da soddisfare è derivata dalla verifica rispetto alla LR .56/1977, alle NUEA del PRG ed al relativo allegato C "*Norme sul commercio al dettaglio*" del 31/07/2014, ed alla L.122/89 (Legge Tognoli).

Porzione commerciale.

Con riferimento dell'art.13 comma 2 dell'allegato C delle NUEA del PRG vigente, la dotazione minima di standard a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 comma 1, numero 3) della L.U.R., (di cui minimo 50% a parcheggi) deve essere pari al **80%** della SLP per gli interventi di cui alla lett. i) dell'art. 4 delle NUEA, esterni alla Zona Urbana Centrale Storica; dunque, data una SLP a destinazione commerciale di **8'482 mq**, sono richiesti **6785.6 mq** di superfici a servizio di cui almeno **3'392.8 mq** a parcheggio.

Con riferimento dell'art.13 comma 3 dell'allegato C delle NUEA del PRG vigente, il fabbisogno di posti a parcheggio, ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R., dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e dell'art. 17 della DCC 12.3.2007, deve essere garantito secondo quanto risultante dalla tabella n. 3 del citato articolo 13.

Per la tipologia in oggetto (M-SAM 4 con superficie di vendita da 1801 a 2500 mq) il fabbisogno totale di parcheggi secondo tabella 3 è uguale $N = 140 + 0.15 \cdot (S_v - 1800)$, cioè $N = 140 + 0.15 \cdot (2500 - 1800) =$ **245 posti auto**, pari a 6'860 mq a parcheggio (inclusa la viabilità di accesso e quella interna) secondo il parametro di trasformazione di cui all'articolo 13, comma 2.3 lettera b).

Tale fabbisogno deve essere reperito in misura di almeno il 50% (**3430 mq**) su aree da cedere gratuitamente alla Città o da assoggettare ad uso pubblico, la restante quota può essere reperita su aree private.

Nella proposta sono previsti 125 posti auto (assoggettati all'uso pubblico) localizzati al piano interrato nel comparto nord-ovest corrispondenti secondo il parametro di trasformazione a 3'500 >3430 mq.

Il progetto nel suo insieme prevede un totale di 498 posti auto, che soddisfano ampiamente i parametri della tabella 3 su citata (245 p.a.) ed i parametri dei posti auto da assoggettare all'uso pubblico (123).

5. L'ARTICOLAZIONE DELLA PROPOSTA

L'intervento di riqualificazione dell'ex Succursale Fiat, prevede un insieme sistematico di opere di carattere strutturale (consolidamento strutturale dell'esistente), impiantistico e di finiture civili. Sui fronti è prevista la sostituzione delle facciate dell'area commerciale (parte di Corso Bramante e Via Giordano Bruno), ed al restauro delle facciate lapidee dell'edificio affacciante su corso Bramante e delle porzioni di edificio affaccianti sulla via Forlanini.



Al piano interrato si prevede la ri-funzionalizzazione della autorimessa (ex deposito succursale FIAT) esistente con l'adeguamento degli impianti, delle ventilazioni, e delle vie di esodo ai fini antincendio; è previsto inoltre l'inserimento di un blocco di piani inclinati mobili e doppio ascensore, finalizzato al collegamento tra il piano autorimessa ed il piano ove è localizzata la superficie commerciale.

Al piano terra sono previsti gli interventi edilizi (demolizioni, ricostruzioni, consolidamenti strutturali, formazione impianti elettrici e termo fluidici) utili alla realizzazione della superficie di vendita con le partizioni in diverse superfici, come indicato nelle tavole grafiche.

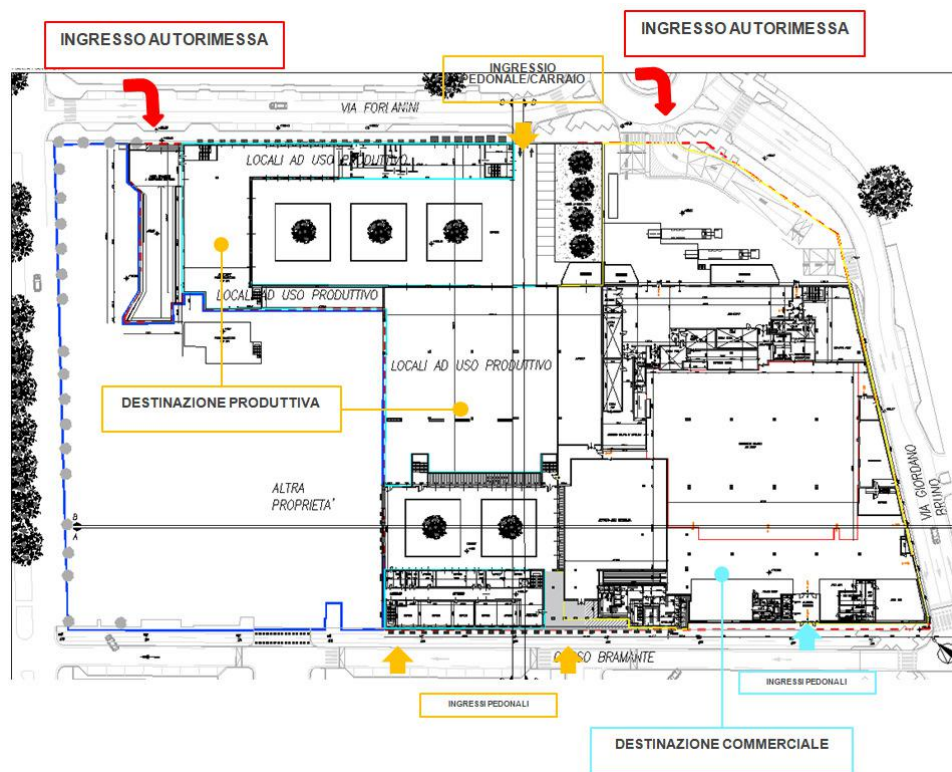
Le facciate esistenti della superficie destinata all'area commerciale, si prevede che vengano sostituite con nuove facciate con buona capacità prestazionale di involucro, oltre che per garantire una nuova immagine del complesso nei confronti della percezione urbana di contesto.



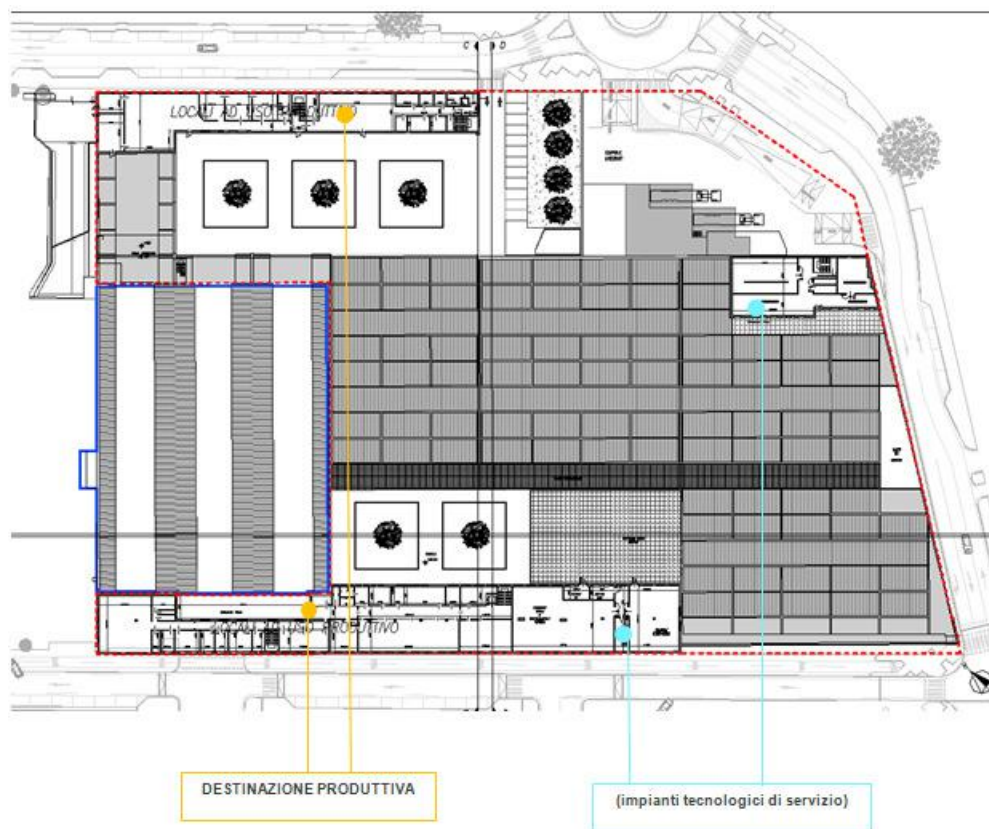
Porzione di facciata della porzione di vendita della Ex Succursale di Vendita Fiat da sostituire con nuova facciata in pannelli di colore chiaro.

Dal punto di vista delle diverse destinazioni d'uso, le funzioni proposte vengono di seguito riassunte:

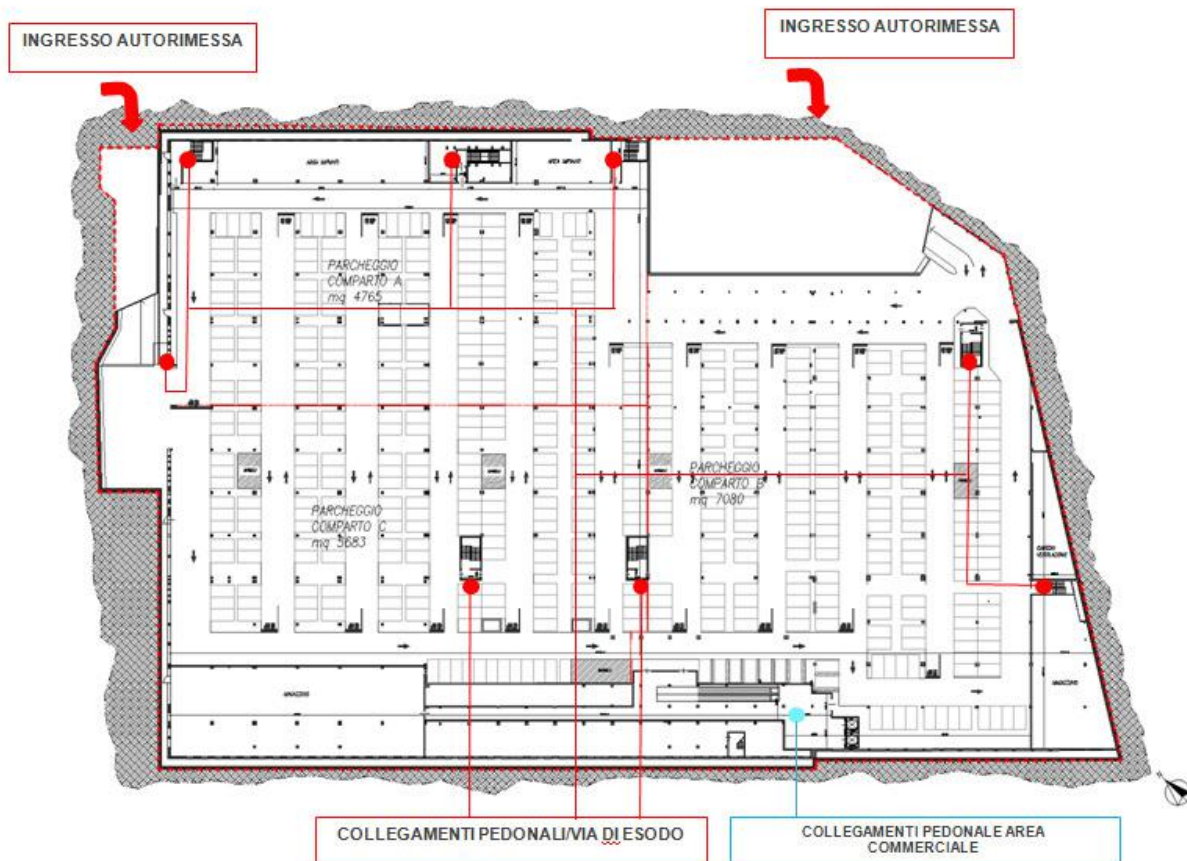
- al **piano terreno** del complesso sono state previste le funzioni relative agli ingressi pedonali della superficie commerciale (colore azzurro) dal Corso Bramante; gli ingressi alla zona produttiva (di colore arancio), sia dal Corso Bramante sia dalla Via Forlanini. L'accesso all'autorimessa interrata avviene sul lato nord dalla Via Forlanini e dalla Via Giordano Bruno. A destra del complesso in colore azzurro è evidenziata la destinazione commerciale, a sinistra quella produttiva in colore arancio.



- al **piano primo**, vi sono parte delle funzioni impiantistiche di servizio all'area commerciale (nello schema qui riportato in colore azzurro) e nelle porzioni di edificio a stecca sul Corso Bramante e su Via Forlanini funzioni di carattere produttivo/terziario (in colore giallo nello schema)



- sui **piani di copertura** degli edifici trovano collocazione alcune macchine connesse agli impianti tecnologici del complesso (tra cui dei collettori solari ad acqua e pannelli fotovoltaici)



- al **piano interrato** vi è localizzata l'autorimessa funzionale sia all'area commerciale sia all'area produttiva, con un numero di posti auto pari a 499. L'accesso pedonale all'autorimessa da parte degli utenti del complesso, avverrà tramite dei blocchi scale/ascensore prospicienti all'esterno, posti a nord del lotto , (via Forlanini), e dal nuovo cortile interno con accesso pedonale dal Corso Bramante, oltre ad una relazione di tipo diretto (tramite piani inclinati mobili) dallo spazio commerciale.

Mentre l'accesso carraio all'autorimessa interrata avverrà per mezzo delle due rampe esistenti poste al bordo del lotto in prossimità della via Forlanini e di Via Giordano Bruno.

I blocchi scala dell'autorimessa hanno anche la funzione di via di esodo.

6. IMPIANTI TECNOLOGICI

Si riporta nel seguito una descrizione sintetica degli Impianti Tecnologici previsti per l'intervento in oggetto, suddivisi tra Impianti Meccanici (Climatizzazione, Idricosanitario e Antincendio) e Impianti Elettrici (Illuminazione, Forza Motrice e Speciali).

IMPIANTI MECCANICI

Impianti di Climatizzazione

L'impianto di Climatizzazione previsto per la superficie commerciale in oggetto è costituito da impianti a tutt'aria a mezzo di Unità di Trattamento dell'Aria alimentate da circuiti idraulici per il convogliamento dei fluidi termovettori, che saranno caldi per la stagione invernale e refrigerati per la stagione estiva. Nel rispetto delle indicazioni Regionali in materia di contenimento energetico per i nuovi fabbricati, la produzione dell'acqua calda per uso riscaldamento sarà demandata al servizio Teleriscaldamento cittadino ovvero alla produzione da Pompe di Calore.

Per il condizionamento estivo la produzione di acqua refrigerata sarà affidata a refrigeratori del tipo aria - acqua posti prevalentemente in copertura.

Come segnalato in precedenza l'impianto sarà suddiviso in zone climatiche indipendenti, per garantire condizioni termoigrometriche e climatiche differenti per il rinnovo dell'aria, per il riscaldamento invernale e per il condizionamento estivo. Le zone possono distinguere tra Reparti di Lavorazione, Sala vendita, Zone di deposito merci, Negozi, Spogliatoi e Servizi.

Alcuni Reparti di Lavorazione per proprie necessità legate alle attività svolte (es. reparto Carne ovvero Reparto Pesce) possono essere dotati di UTA con batteria di condizionamento ad espansione diretta di gas refrigerante per raggiungere e mantenere in tutte le stagioni le ridotte temperature interne necessarie all'attività.

Per le zone destinate a Deposito Giornaliero si prevede solamente il riscaldamento invernale con aerotermi. Per i servizi igienici sarà presente il riscaldamento invernale del tipo a radiatori e un sistema di espulsione e ricambio dell'aria.

Si prevede il posizionamento delle apparecchiature per la climatizzazione dell'edificio commerciale in appositi locali tecnici posti al piano primo sia sul fronte di Corso Bramante e sia sul fronte di via Forlanini.

Invece il locale di scambio con il servizio Teleriscaldamento cittadino sarà posizionato al Piano Interrato.

L'Autorimessa al Piano Interrato non sarà climatizzata ma si prevede la presenza di un sistema di espulsione dell'aria progettato e realizzato secondo le prescrizioni del Comando VVF di Torino in materia di Prevenzione Incendi.

Impianto Idricosanitario

Gli impianti idrosanitari sono costituiti dalle reti di adduzione acqua potabile fredda e calda sanitaria (e ricircolo) e dalla rete di scarico acque di condensa dei banchi e delle celle frigorifere (acque gialle). Ad essi si aggiunge la realizzazione della rete di acque nere per lo scarico delle acque dei servizi igienici del Supermercato e dei Negozi al piano terra e degli spogliatoi/servizi al primo piano e la realizzazione della rete di scarico acque bianche meteoriche.

In merito all'allontanamento dei reflui, in accordo con le prescrizioni del Regolamento della SMAT, si prevede che le reti di scarico acque nere e bianche meteoriche siano realizzate in modo separato sino al confine del fabbricato e successivamente convogliate per gravità nelle reti Comunali Bianche e Nere.

Al Piano Interrato adibito ad Autorimessa potranno essere presenti sistemi di sollevamento delle acque meteoriche di alcune superfici, quali rampe di accesso, ovvero intercapedini per aerazione, qualora la quota di recapito finale dovesse non consentire lo scarico per gravità.

La distribuzione della rete di adduzione dell'acqua fredda potabile e calda sanitaria (e ricircolo) sarà realizzata principalmente a soffitto del piano interrato e sarà alimentata dal contatore di fornitura SMAT (Società Metropolitana Acque Torino) che si prevede posto sul fronte di Corso Bramante.

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà realizzata da circuiti di scambio con il servizio Teleriscaldamento, come previsto dal rispetto delle indicazioni Regionali in materia di contenimento energetico.

Nell'edificio commerciale si prevede la presenza di una rete di aria compressa realizzata con tubazioni di acciaio zincato e percorso a vista a soffitto del Piano Interrato.

Impianti Antincendio

In osservanza con le indicazioni del Progetto di Prevenzione Incendi approvato, sarà realizzato un impianto di protezione dell'edificio costituito da rete sprinkler e rete idranti interni ed esterni.

Tali impianti provvederanno alla protezione dell'Autorimessa al Piano Interrato e di tutte le aree commerciali al Piano Terra.

Si prevede la realizzazione di una Centrale Antincendio al Piano Interrato, completa di gruppi di pompaggio, valvole di comando e di una vasca di riserva idrica adeguata alle necessità antincendio.

IMPIANTI ELETTRICI

Impianti di Illuminazione e Forza Motrice

Per l'edificio in esame saranno presenti diverse forniture di energia elettrica da parte dell'Ente cittadino di distribuzione IREN. Si prevede una fornitura in Media Tensione per il Supermercato e forniture singole in Bassa Tensione per i Negozi e per l'uso Antincendio.

La posizione della nuova cabina di fornitura MT/BT dovrà essere concordata con l'Ente di fornitura e in via preliminare si prevede che possa essere realizzata sul fronte posteriore dell'intervento al Piano Terreno, con accesso diretto da strada.

Per il Supermercato la cabina Utente di Trasformazione MT/BT e il Quadro Generale di Bassa Tensione sarà realizzato all'interno degli spazi tecnici posti al Piano Primo, mentre i quadri BT dei Negozi saranno previsti al Piano Terra all'interno degli spazi adibiti a deposito delle singole attività. La distribuzione dell'energia per le Utenze del Supermercato è prevista in parte a soffitto del Piano Terra e in parte a soffitto del Piano Interrato, all'interno di canaline metalliche del tipo asolato con coperchio.

Si segnala la presenza di un Generatore di Emergenza posto in area esterna nel cortile posteriore, in grado di produrre energia elettrica nel caso mancanza rete e fuori servizio da parte dell'Ente Fornitore di MT/BT. Il Gruppo elettrogeno non avrà funzioni di soccorso antincendio.

L'illuminazione di tutti gli spazi commerciali, tecnici e dell'autorimessa sarà realizzata con corpi illuminanti a led e distribuzione con blindoluce.

Si segnala la presenza in copertura di un impianto di produzione energia elettrica da Pannelli Fotovoltaici ad integrazione dell'energia consumata dalle superfici commerciali.

In osservanza delle prescrizioni normative vigenti, si prevede infine nell'Autorimessa al Piano Interrato la presenza di alcune postazioni di ricarica delle auto elettriche, realizzate nel rispetto delle prescrizioni di Prevenzione Incendi.

Impianti Elettrici Speciali

All'interno dell'edificio si prevede la realizzazione di Impianti Elettrici Speciali a bassa tensione quali impianti di Rilevazione Fumo e Allarme Incendio, Diffusione sonora di emergenza, Impianti di Trasmissione Dati, Antintrusione e TVCC.

L'impianto di Rilevazione Fumi e Allarme Incendi sarà costituito da pulsanti e pannelli ottici acustici di segnalazione e da rilevatori di fumo, secondo le prescrizioni normative di Prevenzione Incendi.

L'edificio in esame sarà predisposto al collegamento in fibra ottica secondo le più recenti indicazioni normative e sarà pertanto equipaggiato da un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

Si prevede la realizzazione di alcuni locali tecnici specifici al Piano Interrato, Terreno e Primo per il posizionamento di Rack Dati e armadi di interfaccia fibra/rame per il collegamento fisico delle utenze.

7. PREVENZIONE INCENDI

L'intervento in esame prevede l'approvazione di un Progetto di Prevenzione Incendi da parte del Comando VVF di Torino per le seguenti attività soggette al controllo VVF secondo DPR 511/11:

- Attività 75 - Autorimessa Interrata;
- Attività 69 – Superfici Commerciali per la vendita al dettaglio;
- Attività 49 - Generatori di Emergenza.

Nell'Esame Progetto che dovrà essere sottoposto all'approvazione dei VVF saranno definite le strategie antincendio da adottare, le caratteristiche delle strutture e delle compartimentazioni, la tipologia dei materiali impiegati e le prestazioni degli impianti antincendio da realizzare.

8. ANALISI DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN ADIACENZA DELL'AMBITO DI INTERVENTO

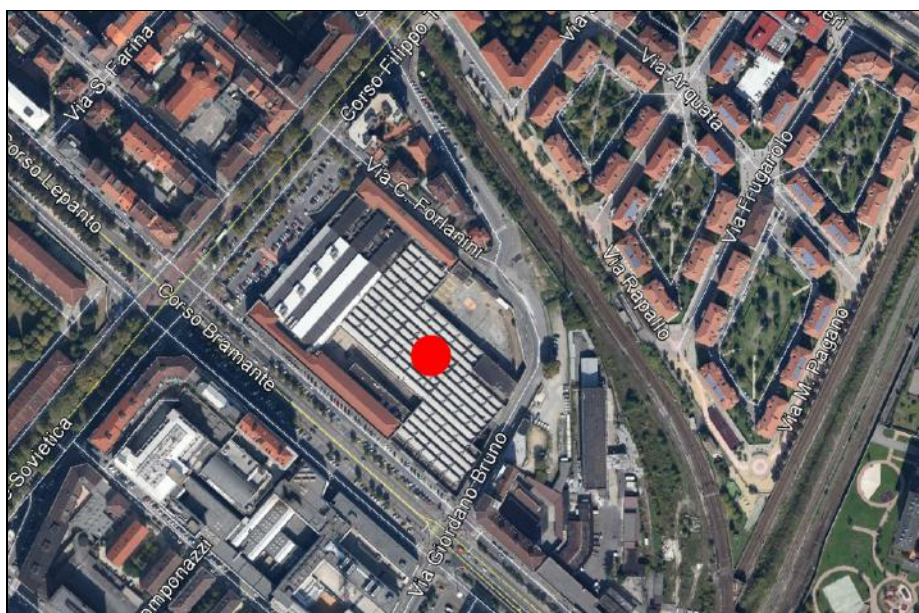
Il presente paragrafo ha l'obiettivo di fornire gli elementi utili al fine di analizzare i luoghi di insediamento commerciale definiti dai criteri commerciali del Comune di Torino collocati nelle immediate adiacenze dell'area di intervento sita all'incrocio tra C.so Bramante e Via Giordano Bruno elaborato in coerenza ai Criteri Commerciali Comunali adottati dal Comune di Torino secondo le previsioni degli indirizzi e criteri regionali di cui alla DCR n. 563-13414/1999 e s.m.i.

All'interno dell'area predetta si sviluppa l'ipotesi di attivazione di una nuova grande struttura di vendita alimentare e mista.

Nei paragrafi successivi viene esposta l'analisi, la valutazione e la verifica approfondita inerente le condizioni definite dagli ambiti di programmazione della rete distributiva in sede fissa del Comune di Torino.

Area di intervento

L'area di intervento oggetto di studio si colloca a Torino all'interno dell'isolato collocato tra Via Giordano Bruno , Corso Bramante e Via Forlanini.



Inquadramento su orto-foto dell'intervento proposto

Luoghi del commercio limitrofi all'area di intervento

Ai sensi della Variante 160 del PRGC vigente l'area di intervento, ad oggi, **non è ricompresa in nessuna zona di insediamento commerciale** secondo la classificazione definita dall'Art. 12 della DCR 563-13414/1999 e s.m.i..

La Città di Torino ha proceduto ad individuare nei Criteri Comunali l'ambito di competenza della variante urbanistica che necessitava di una specifica attività di trasposizione per mezzo della quale si è provveduto alla rappresentazione cartografica delle aree di insediamento commerciale oltre all'individuazione delle attività commerciali ammesse nelle aree normative di P.R.G..

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.

Definizione degli 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 dell'Allegato C al PRGC 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.

• Analisi sistemi commerciali

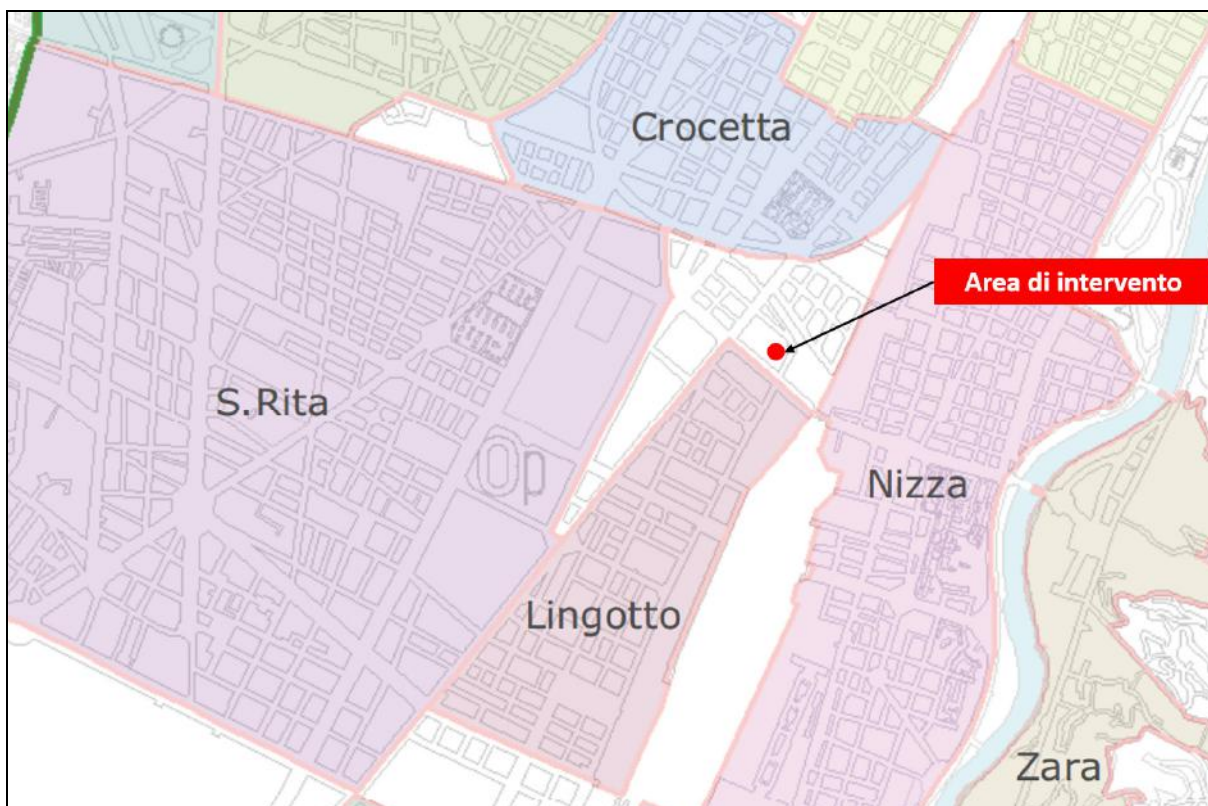
A seguito della puntuale analisi territoriale degli ambiti di insediamento commerciale, ed in particolare dei sistemi e degli addensamenti commerciali, il Comune di Torino ha individuato **22 sistemi commerciali** sulla base delle seguenti fattori:

- 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.

Di seguito si riporta l'estratto della Tavola grafica, di cui alla Variante 160 del PGC vigente, in cui viene riportata la cartografia dei sistemi commerciali. Come risulta dall'immagine seguente **l'area di intervento non è ricompresa all'interno di nessun sistema commerciale**. Quelli limitrofi all'area di studio risultano essere: il sistema Lingotto, Crocetta, S. Rita e Nizza.



Individuazione dei sistemi commerciali

- **Analisi addensamenti commerciali**

Gli **addensamenti commerciali**, ai sensi dell'Art. 12 della DCR 563-13414/1999 e smi, sono costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi

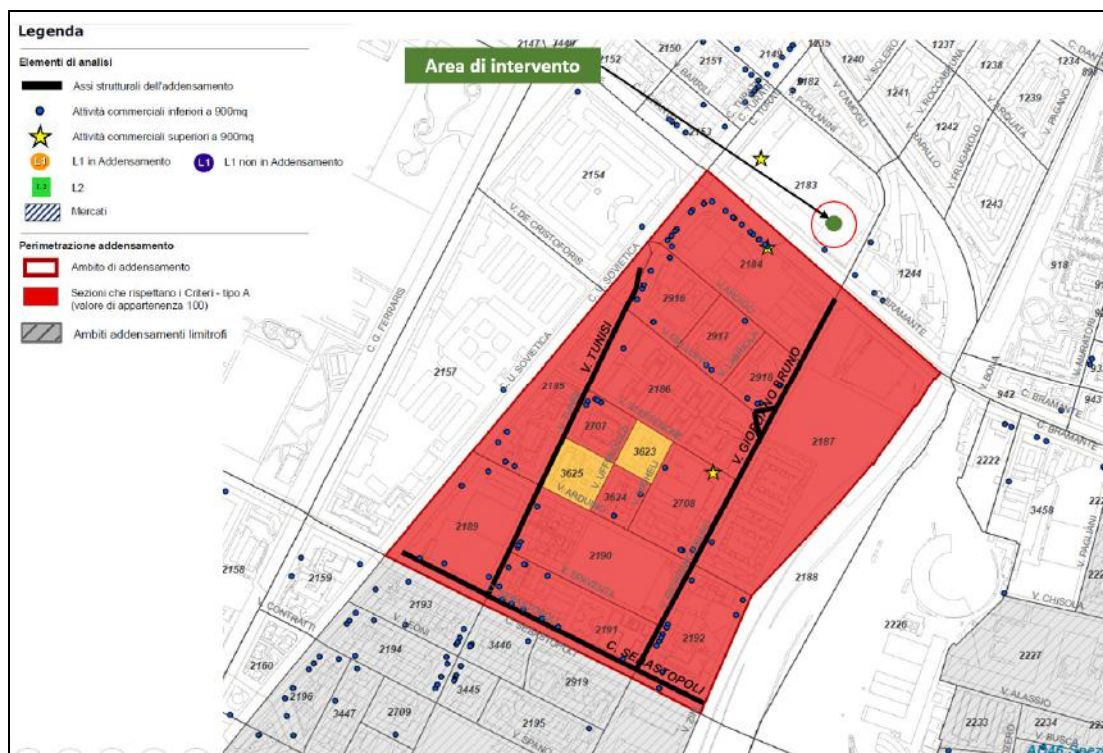
Di seguito si riporta la classificazione degli elementi strutturali che hanno permesso l'individuazione degli addensamenti da parte della Città di Torino:

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

Come già descritto nei paragrafi precedenti l'intervento commerciale oggetto di studio, non risulta ricompreso in nessuna zona di insediamento commerciale (Addensamenti o Localizzazioni).

La zona di insediamento commerciale più vicina all'area è l'**Addensamento reticolare A.4. Tunisi Nord (AD38) – Addensamento commerciale urbano minore.**

Di seguito si riporta l'estratto della tavola allegata al PRGC in cui è possibile rilevare la perimetrazione dell'addensamento suddetto e l'area di intervento commerciale.



Addensamento reticolare A.4. – Tunisi Nor

Insediamiento degli esercizi commerciali

Le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, ai fini dell'applicazione della DCR 563-13414/1999 e smi, sono individuate nell'ambito dei comuni per favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

Verifiche ai sensi dell'Art. 10 Allegato C al PRGC

Ai sensi dell'Art. 10 dell'Allegato C al PRGC vigente:

Ai fini dell'insediamento di nuove attività commerciali deve essere verificata la conformità alle prescrizioni del P.R.G. vigente (destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, etc...), l'ammissibilità delle superfici di vendita rispetto alla tabella di compatibilità tipologico-funzionale di cui al successivo articolo 12, nonché il rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel presente allegato e delle procedure per il rilascio delle autorizzazioni di cui alla D.C.C. 12.03.2007. Devono inoltre essere verificate le seguenti condizioni:

...

A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali: l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 12, deve essere ubicato all'interno dell'addensamento come risultante nella tavola n. 17 allegata al P.R.G., ovvero in sezioni contigue ad esso (ma non appartenenti ad altri addensamenti), con esclusione degli assi viari superiori alla viabilità di quartiere così come definiti nel vigente Piano Urbano del Traffico (PUT) e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 13 della D.C.C. 12.03.2007.

Considerando il progetto relativo all'area di intervento, **l'ingresso principale della struttura commerciale sarà collocato su C.so Bramante.**

Ai fini di inquadrare l'insediamento della nuova attività commerciale in progetto, dalle verifiche delle condizioni richiamate al sopra citato Art. 10 è emerso che:

A. L'area di intervento, pur non essendo inserita all'interno dell'addensamento limitrofo A.4. Tunisi nord risulta ricompresa nella **sezione di censimento n. 2183 limitrofa all'Addensamento A.4.** suddetto. La Sezione di censimento richiamata non appartiene ad altri addensamenti commerciali riconosciuti (si veda l'immagine estratta dalla Tavola 17 al PRGC);

B. L'accesso al futuro punto vendita si collocherà (come detto) su **Corso Bramante.**

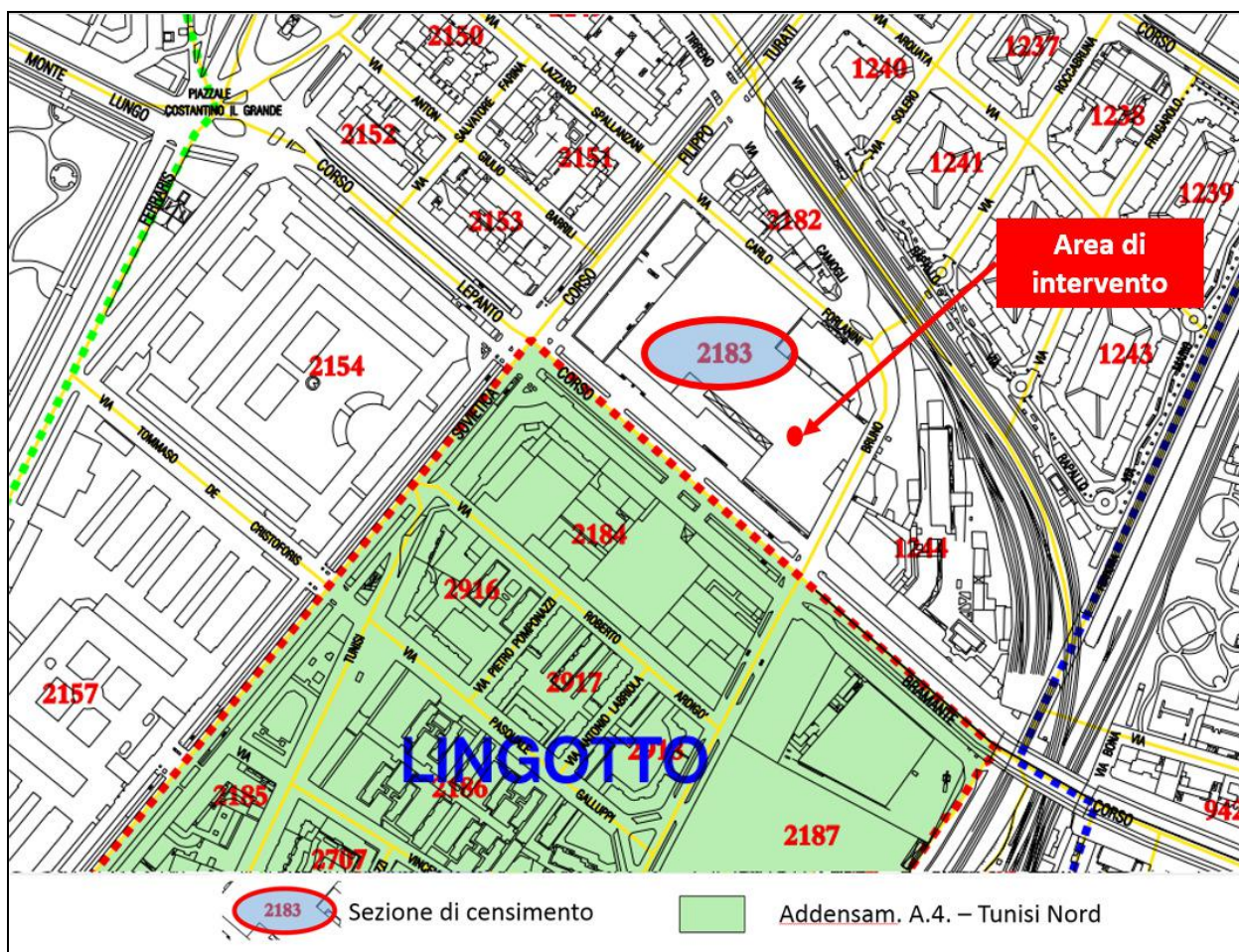
Ai sensi del vigente *Piano Urbano del Traffico e della Mobilità delle Persone (PUT 2001)* approvato con D.C.C. 00155/006 del 19/06/2002 l'asse viario di Corso Bramante viene classificato come **"Strada urbana di interquartiere esistente"** (si veda successivo estratto dal PUT 2001 - Tav. 6 Gerarchia viaria).

Ai sensi del DM del 12 aprile 1995, che introduce la classificazione dei tipi di strade che si possono trovare in ambito urbano, per strada urbana di interquartiere si intende un asse viario intermedio di livello inferiore rispetto alle strade urbane di scorrimento e di livello superiore rispetto alle strade di quartiere.

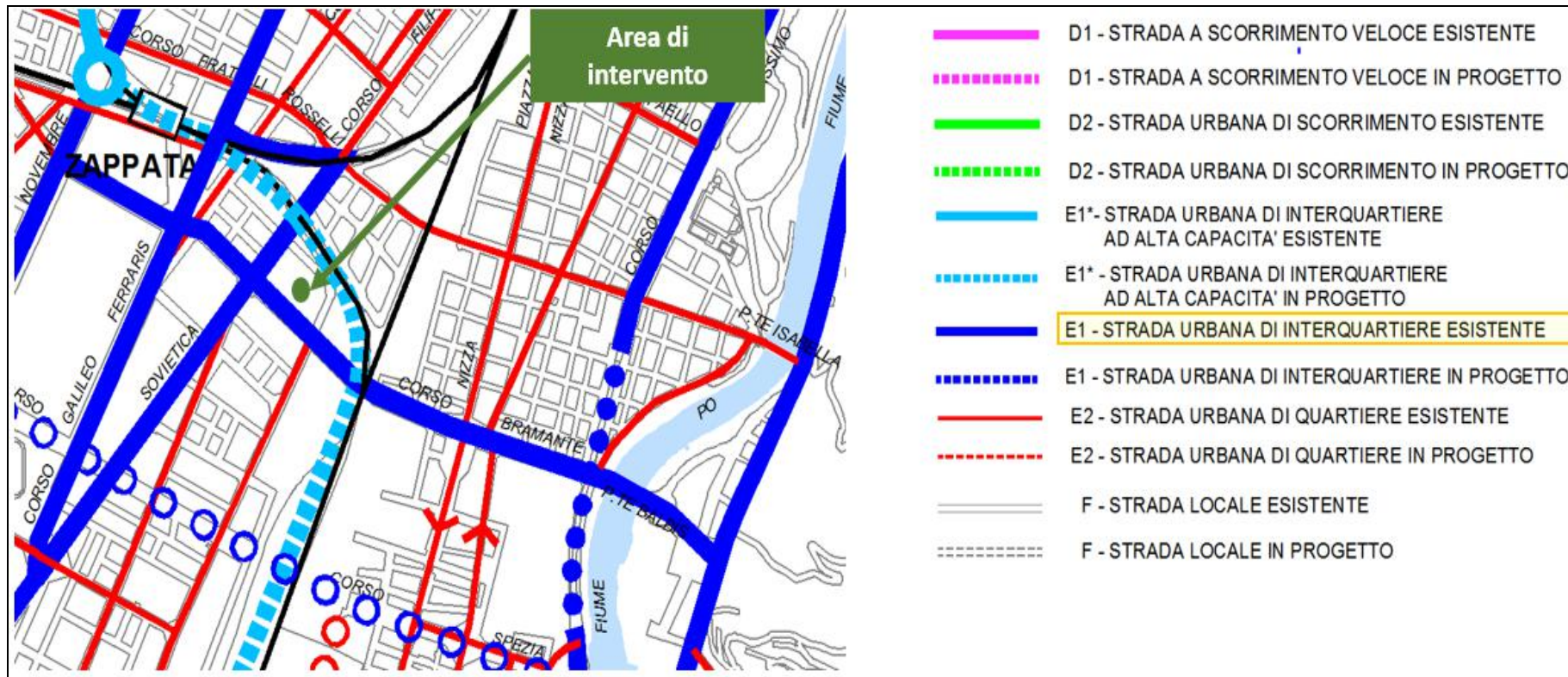
Dalle verifiche è emerso dunque l'impossibilità di considerare l'area di intervento come appartenente all'addensamento A.4 Tunisi Nord o eventuale estensione dello stesso (sezione di censimento 2183) in quanto l'accesso al punto vendita è ubicato su un asse viario superiore alla viabilità di quartiere.

Dalle analisi specifiche effettuate l'area risulta possedere le caratteristiche normative ed urbanistiche per essere dunque classificata come Localizzazione urbana di tipo L.1. (riferimento agli elaborati specifici di verifica dei parametri definiti dall'Art 14 della DCR 563-13414/1999 e s.m.i.).

Di seguito si riporta l'estratto della Tavola 17 allegata al PRGC, in cui è evidenziata la sezione di censimento dell'area di progetto e il limitrofo addensamento A.4. Tunisi Nord.



PRGC - Estratto Tav. 17 – Foglio 12b – Ambiti di insediamento commerciale



Gerarchia Viaria - Estratto Tav. 6 del PUT 2001 (D.C.C. 00155/006 del 19/06/2002)

Gli insediamenti commerciali limitrofi – inquadramento grandi strutture

Come da analisi economiche eseguite nell'elaborato dal titolo *“Valutazione di impatto economico sulla funzionalità complessa del sistema distributivo insediato”*

Di seguito si riporta la tabella con le rilevazioni dei concorrenti diretti presenti all'interno dell'area di gravitazione, l'analisi è stata eseguita sulle singole strutture di vendita *competitors*.

Per ogni struttura viene indicato l'ambito di insediamento commerciale.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA LIMITROFE ALL'AREA DI INTERVENTO							
INSEGNA	STRUTTURA	INDIRIZZO	TIP.	SUPERFICIE (mq)	SETTORE	IN CC	ZONA DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE
	BENNET	VIA GIORDANO BRUNO 142	G	4.500	Misto	sì	ADDENSAMENTO A.3. TUNISI SUD
	CARREFOUR	CORSO FILIPPO TURATI 75	G	3.037	Misto	no	FUORI DA INSEDIAMENTO

Conclusioni

Dall'analisi territoriale svolta ne deriva che l'area di intervento all'incrocio tra C.so Bramante e Via Giordano Bruno non appartiene ad alcuna zona di insediamento commerciale.

Al fine di permettere l'attivazione in progetto di una grande struttura alimentare e mista si rende necessario inquadrare la zona di intervento come una **Localizzazione commerciale urbana L.1.** nel rispetto della verifica dei parametri definiti dall'Art. 14 quarto comma della DCR 563-13414/1999 e smi.

All'interno dell'area, come verificato al II paragrafo della presente relazione, risulta la destinazione d'uso compatibile ASPI al fine di permettere l'insediamento delle attività commerciali ed il riconoscimento della Localizzazione di tipo L.1. in sede di presentazione dell'istanza di nuova apertura dell'attività commerciale.

9. ASSETTO VIARIO E COMPATIBILITÀ VIABILISTICA DELL'INTERVENTO

Per la valutazione sulla proposta dell'assetto viario e compatibilità viabilistica dell'intervento, si rimanda alla "Relazione specialistica dell'arch. Vincenzo Curti, allegata alla presente presentazione del PDC.