



Direzione Commercio Sicurezza Polizia Locale
Settore Programmazione del Settore terziario commerciali

Allegato A

SCHEDA ISTANZA

D.LGS 114/98 - LEGGE REGIONALE 28/99
DDCR n. 563-13414 del 28.10.99 , n. 347-42514 del 23.12.2003 e n. 59-10831 del 24.3.2006
DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

=====

n. archivio 1042

Comune di ORBASSANO - RIVALTA
Pop. Residente 21625 Orbassano
Pop. Residente 17410 Rivalta

Provincia di TORINO

Soc. BRICOMAN ITALIA srl
Sede: Strada 8 Palazzo – 20089 Rozzano Mi
Legale rappresentante: Di Giovanni Alessandro

=====

Data presentazione domanda al Sindaco	16.12.2009
Data trasmissione domanda in Regione:	16.12.2009
Data completamento atti istruttori ed avvio del procedimento:	16.12.2009
Data convocazione Conferenza Servizi (entro 60 gg dall'avvio proced.)	03.02.2010
Data sospensione tempi a seguito della revoca	27.04.2010
Dal riavvio del procedimento (18.10.2010) alla sua inderogabile conclusione	gg. 37
Giorni per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa (dal 18.10.2010)	gg. 37

=====

ATTI DEL RICHIEDENTE

Domanda: Soc. BRICOMAN ITALIA srl
Ubicazione intervento: Strada Torino 25/1 - Orbassano

TIPO DI INTERVENTO RICHIESTO

AMPLIAMENTO SUPERFICIE DI VENDITA DI UNA GRANDE STRUTTURA (Delibera Conferenza dei Servizi n. 7511/3.11.2009) - da mq. 4061 a mq. 4500 - Tipologia G-SE2

Superficie di vendita mq. 4500

Superficie complessiva della grande struttura mq. 5648

Settore: extralimentare

=====

CERTIFICATO URBANISTICO

Comune di Orbassano del 2.3.2009

Strumentazione urbanistica vigente
tipo di strumento urbanistico
- P.R.G.C.
e successive Varianti parziali

approvato
DGR n. 14-25592/7.10.1998

DESTINAZIONE D'USO: terreni censiti al fg. 8 mapp. 171-197 –
Coincidono con il comparto 11.3.1 Area di categoria D1 – Destinazione P/T Intervento SUE
Le aree 11.3.3 – 11.3.3.1 (Var.15): oltre la destinazione produttiva sono ammesse attività terziarie e commerciali.

(Var.15) in genere. L'intervento di trasformazione potrà essere realizzato mediante procedura diretta se esteso all'intera area e finalizzato all'insediamento di un'unica attività ovvero di un unico edificio, comunque in conformità a quanto previsto dal PUC e dovrà comunque essere subordinato alla dismissione del sedime stradale di collegamento della SP per Torino con l'area a parco adiacente al torrente Sangone. Gli standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 smi necessari alla realizzazione dell'insediamento terziario o commerciale potranno essere totalmente assoggettati all'uso pubblico

L'art. 20 delle NTA prevede per T Attività Terziaria: le attività commerciali, direzionali, di servizio privato e pubblico e gli sui ad esse complementari

S.U.E. previsti: sì o concessione convenzionata

CERTIFICATO URBANISTICO

Comune di Rivalta del 11.3.2009

Strumentazione urbanistica vigente
tipo di strumento urbanistico
- Variante Generale al PRG

DGR n. 54-388/95

e successive Varianti Generali (DCC 18/2007) e parziali tra cui ex art. 17 LUR al vigente PRGC per la realizzazione strutture a destinazione economico produttiva e terziaria nell'ambito delle procedure di sportello unico ex art. 5 DPR 447/98 approvata con DCC 58/3.10.2007

DESTINAZIONE D'USO: terreni censiti al fg 42 mapp. 465

Rispetto alla II Variante al PRGC area DB4 destinata a nuovi insediamenti industriali:

commerciali (esercizi di vicinato fino a mq. 250)

produttiva (attività per la produzione sia tradizionale che innovativa, compresi gli uffici connessi all'attività)

residenza (residenza di vigilanza e custodia non superiore a mq. 150)

Rispetto al PRG vigente area DB4.1 in parte destinata a viabilità e in parte destinata a nuovo insediamento di impianti industriali:

produttivo (p2.2le predette attività commerciali ed espositive sono da intendersi ammesse solo per quanto strettamente connesso e dimensionato in funzione delle effettive esigenze di pubblicizzazione e vendita dei prodotti dell'attività insediata ed affini)

direzionale e commerciale (dc1 attività compatibili con l'ambiente urbano con occupazione per unità locale di SLP non superiore a 200 mq. esclusi ristoranti, bar, attività commerciali all'ingrosso,

....
residenziale

Rispetto alla Variante parziale al PRGC vigente adottata il 20.10.2008

Area ricadente in DB4.1 in parte destinata a viabilità, alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, direzionale commerciali con obbligo di attuare gli interventi previsti dal PUC relativo al riconoscimento di addensamento commerciale A5 e con destinazioni:

produttiva

direzionale e commerciale:

dc3 attività di livello funzionale elevato per il commercio al dettaglio e all'ingrosso: supermercati e grande distribuzione in genere

Relazione di asseverazione: del 10.12.2009 a firma dell'Ing. Boasso assevera la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle NTA di attuazione del vigente PRGC e degli altri piani urbanistici ed edilizi approvati e adottati dal Comune di Orbassano

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA E PROGETTUALE

Localizzazione intervento: Strada Torino 25/1 Orbassano

Descrizione delle caratteristiche dell'esercizio:

L'istanza è relativa alla richiesta di ampliamento dell'esercizio commerciale attivo ed operante dal mese di maggio 2009, denominato "Bricoman", sito all'interno dell'addensamento commerciale extraurbano arteriale A5 ubicato tra i Comune di Orbassano e Rivalta di Torino, a margine della SP 6/Strada Torino, la cui superficie di vendita deve essere incrementata da mq. 4061 a mq. 4500 tipologia G-SE2.

In considerazione del pressoché immutato stato edilizio dell'edificio e dell'area pertinente rispetto al progetto allegato alla prima istruttoria di autorizzazione amministrativa (delibera Conferenza dei Servizi n. 1389/DB1701 del 27.2.2009) e alla secondo istruttoria per ampliamento e cambio di tipologia ex art. 16 della DCR 59/06 (Delibera Conferenza dei Servizi n. 7511/DB1701 del 3.11.2009) all'infuori dei parametri di superficie di vendita, fabbisogno di parcheggi e standards pubblici richiesti, la presente relazione fa salvo quanto già menzionato nella relazione illustrativa allegata all'autorizzazione amministrativa già conseguita e che si riporta di seguito, recando comunque gli aggiornamenti pertinenti a questa pratica.

Il presente intervento interessa un'area situata a cavallo tra il comune di Orbassano e il comune di Rivalta. Sulla porzione di area situata nel Comune di Orbassano insisteva un fabbricato con destinazione d'uso di tipo produttivo utilizzato, fino a circa un anno fa, come stoccaggio e prelaborazione di materiali ferrosi da un'azienda che si è rilocalizzata in altri immobili siti nello stesso Comune di Orbassano. L'immobile ex industriale, oggetto dell'intervento, è stato sottoposto a ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione urbanistica, e sono stati eseguiti nella struttura interventi di rifacimento e ripristino tali da non apportare modifiche alla volumetria attuale dell'immobile salvo una diversa accessibilità da parte degli utenti che verrà riposizionata lungo la parete perimetrale dell'immobile ortogonale rispetto a Via Torino e prospiciente il confine del comune di Rivalta. In sede di Conferenza dei Servizi ai sensi del DPR 447/98 è stata variata la destinazione d'uso da produttivo a commerciale Il punto vendita è stato inaugurato in data 26.5.2009.

L'area in oggetto, è delimitata a sud dalla Strada Provinciale 6 (Torino-Pinerolo) denominata, nel tratto del Comune di Orbassano adiacente all'immobile, "Via Torino" e a nord nel Comune di Rivalta da Via Aleramo.

Il fabbricato è ubicato interamente sul Comune di Orbassano ed ha una superficie coperta di mq. 5919.

L'intervento effettuato tra il 10/2008 e il 5/2009 ha previsto la ristrutturazione del suddetto fabbricato per l'insediamento di una struttura commerciale extralimentare con attività di vendita di materiali per il bricolage e l'edilizia per mq. 4061 di vendita

L'intera struttura commerciale è stata attivata ufficialmente in data 27.5.2009: il presente progetto è motivato dal fatto che una parte del deposito merci interno, per una superficie complessiva di mq. 439, è stata annessa alla superficie di vendita già autorizzata (mq. 4061) andando a portare la superficie di vendita complessiva a mq. 4500

Pertanto l'autorizzazione in ampliamento richiesta ai sensi dell'art. 16 della DCR 59/06, necessita che venga presentata al Comune di Orbassano apposita DIA affinché possa essere eliminata la partizione che separa i due locali.

Classificazione commerciale della zona

- Con delibera n. 51 del 26.7.2008 il Comune di Orbassano ha approvato i criteri comunali ai sensi della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006, riconoscendo l'area d'intervento come addensamento extraurbano A5.1 – Strada Torino – previo parere favorevole della provincia di Torino espresso con DCC 66 del 7.7.2008
- Con delibera n. 50 del 26.7.2008 il Comune di Orbassano ha approvato il PUC relativo all'addensamento extraurbano A5.1
- Con delibera n. 18 e 19 del 7.2.2008 il Comune di Rivalta ha approvato i criteri comunali, ai sensi della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006. Con delibere n. 94 del 20.10.2008 sono state apportate delle modifiche ed integrazioni, alla delibera dei criteri comunali, riconoscendo in questa sede l'addensamento commerciale A5 in regione Pasta.
- Con delibera n. 93 del 20.10.2008 è stato approvato il PUC relativo all'addensamento commerciale extraurbano A5 Regione Pasta
- Con delibera n. 96 del 20.10.2008 è stata approvata la Variante Parziale al PRGC vigente in seguito al riconoscimento di addensamento commerciale extraurbano A5 Regione Pasta

Compatibilità territoriale

Relativamente alla compatibilità territoriale, in riferimento all'art. 17 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006, non possono essere presenti in addensamenti A5, grandi strutture di vendita con superficie di vendita maggiore di mq. 3500, nei Comuni polo con popolazione inferiore a 60000 abitanti quale si configura il Comune di Orbassano; è richiesta quindi dalla Società nella propria relazione l'applicazione dell'art. 16 c. 1 ultima parte della DCR n. 59/06

Inquadramento e verifica sulla tutela della dinamica commerciale e concorrenziale

La struttura di vendita extralimitare è ubicata nel Comune di Orbassano area indicata dal PRGC con la sigla 11.3.1 – D1 ossia "Area libera in tessuto edificato di completamento industriale e/o commerciale"

Rispetto al confine comunale ad Ovest ovvero quello con il Comune di Rivalta, si precisa che una porzione dell'area oggetto dell'intervento è compresa e ricade all'interno dell'area comunale di Rivalta. Tale porzione di mq. 4313 non comprende però l'edificio e sarà destinata a parcheggio e viabilità

L'istanza è presentata dalla Società Bricoman Italia srl per l'ampliamento della superficie di vendita di una grande struttura G-SE2 da mq. 4061 a mq. 4500

La Società Bricoman è facente parte del gruppo "Adeo" quarto gruppo al mondo per fatturato nel settore del bricolage, in Italia il gruppo è presente con due insegne Bricocenter e Leroy Merlin. Bricoman rappresenta una nuova formula distributiva, già presente in Francia, Spagna e Polonia, destinata al grande pubblico ma pensata e strutturata per offrire ai professionisti ed alle piccole e medie imprese una realtà moderna di distribuzione di prodotti per la costruzione basata su grandi quantità e volumi disponibili immediatamente con prezzi all'ingrosso pensati per i grandi utilizzatori.

Descrizione progetto

La superficie catastale interessata dall'intervento ammonta a mq. 20028 di cui mq. 15415 nel Comune di Orbassano e mq. 4613 nel Comune di Rivalta. La superficie territoriale è di mq. 19703 e la superficie coperta di mq. 5918,72.

L'area commerciale è dotata inoltre di:

- Un'area esterna delimitata da un muro in calcestruzzo di altezza 1.20 mt. sormontato da un grigliato metallico di altezza pari a 3,00 mt.
- Aree a parcheggio viabilità e verde pubblico comprese tra l'area oggetto dell'intervento e la SP 6 e SP 143 risistemate a carico dell'intervento

- Due accessi all'area di Via Aleramo nel Comune di Rivalta e la rotatoria di smistamento su via Aleramo stessa
- Attraversamento pedonale di Via Rodari

Le suddette opere sono state realizzate sulla base dei permessi di costruire rilasciati, per quanto di competenza di Comune di Orbassano e Rivalta.

L'edificio è costituito da una zona uffici e servizi disposti su due piani fuori terra e una zona dedicata alla vendita e a deposito

Viabilità e parcheggi

Le opere realizzate interessano anche le aree pubbliche adiacenti ai lotti interessati dall'intervento. Tali opere che si sono configurate come opere di urbanizzazione indotte hanno riguardato essenzialmente:

- la sistemazione della viabilità lungo Via Torino SP 6 con estensione e modifica delle isole spartitraffico
- la sistemazione dei parcheggi, delle aree verdi e la realizzazione di marciapiede lungo la Via Torino con conseguente adeguamento della rete di raccolta delle acque meteoriche e dell'illuminazione pubblica
- la sistemazione del marciapiede e la formazione di due accessi lungo Via Aleramo
- la realizzazione di una rotatoria su Via Aleramo. E' stata prevista inoltre una banchina pavimentata transitabile per agevolare la manovra dei veicoli ingombranti all'interno dell'anello
- la realizzazione di spartitraffico lungo Via Aleramo nel tratto compreso tra la rotatoria esistente e quella appena realizzata, finalizzato ad impedire l'inversione di marcia
- la realizzazione di un attraversamento pedonale su Via Rodari
- la realizzazione di un tratto di marciapiedi protetto da guard rail tra via Rodari e Via Aleramo
- la segnaletica orizzontale di rallentamento sul corsello via Rodari/Pasta

L'accessibilità all'area oggetto dell'intervento è garantita dalla complanare alla SP6 e dalla rotatoria in progetto su Via Aleramo. Oltre alla sistemazione dei parcheggi pubblici esistenti con relativo aumento dei posti auto, all'interno dell'area di pertinenza della struttura commerciale è stato realizzato un parcheggio assoggettato all'uso pubblico e parcheggi privati. Non sono state realizzate entrate o uscite mediante svolte a sinistra, inibite dalla presenza di spartitraffico.

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

Comune ORBASSANO		Comune RIVALTA
Superficie catastale	mq. 19527	mq. 4613
Superficie fondiaria	mq. 15151	mq. 4551
Superficie coperta ammessa	mq. 7567	
SLP edificio	mq. 5648	
SLP edificio PT –	mq. 5404	
SLP uffici piano primo	mq. 244	
Standard richiesto 80% SLP	mq. 4518	
Di cui parcheggio	mq. 2259	
In progetto pubblico	mq. 7306 pa 233	mq. 510 pa 17
Verde a standards	mq. 1333	
Parcheggio privato in progetto	mq. 1186 pa 41	mq. 2768 pa 74
Verde privato	mq. 1070	mq. 265
Area privata	mq. 1388	
Area viabilità merci	mq. 1985	mq. 51

ORBASSANO/RIVALTA	Dati di progetto	DCR 59-10831/06 Art. 25	L.R. 56/77-art. 21 c.1 sub. 3) (80%Sul)	L. 122/89 (1mq./10mc)
Superficie coperta	7567 mq.			
Superficie fondiaria	15134 mq.			
SUL	5647 mq.		4518 mq.	
super. Vendita	4061 mq.	pa. 328 mq. 8528		
Parcheggio pubblico/orbassano .	Mq. 7306 pa 233			
Parcheggio pubblico/rivalta .	Mq. 510 pa 17			
Parcheggio privato orbassano	Mq. 1186 pa 41			
Parcheggio privato rivalta	Mq. 2768 pa 74			
Aree sosta e smistamento	mq. 1985/mq. 51			

RELAZIONE IMPATTO ECONOMICO

Inquadramento della grande struttura rispetto all'offerta insediata

- Migliorare il servizio reso al consumatore
 - Perseguibile attraverso una pluralità di interventi, parte pubblici e parte privati, che raggiungono un unico obiettivo: garantire al consumatore un'offerta competitiva e dinamica. Sulla dinamica concorrenziale opera l'Autorità garante della concorrenza e mercato. L'analisi è sviluppata per bacino di gravitazione e per la provincia di Torino, intende raggiungere il risultato di validare l'assunto. Il progetto promosso da Bricoman innesca automaticamente un meccanismo di libera concorrenza con i competitori già presenti e operanti sul territorio, con dimensioni anche superiori rispetto alle dimensioni dello stesso e non va in alcun modo ad alterare l'equilibrio creatori.
- Rispettare le condizioni di libera concorrenza
 - Il bacino di gravitazione commerciale del Bricoman Orbassano conta 563408 abitanti compresi nelle isocrone dei 20' di percorrenza: fascia isocrona 0'-10' di 75368 abitanti mentre per l'isocrona 10'-20' è di 488040 abitanti, composto da 21 Comuni tra cui il capoluogo metropolitano. Nell'isocrona primaria si concentra il 13.38% il restante 86.62 nella isocrona secondaria. Lo studio della concorrenza è stato effettuato per settore merceologico sulla base dei dati pubblicati dall'Osservatorio della Regione Piemonte anno 2007. Per la misura dei livelli di concorrenza si utilizzano i seguenti indici elementari: Q: per misurare la quota, rispetto all'offerta complessiva, detenuta dall'entità (azienda o punto di vendita) considerata. C2: per misurare il rapporto di forza, in termini di superficie, esistente tra le due entità maggiori. Una situazione caratterizzata dalla manifestazione congiunta dei valori: $Q < 40\%$; $C2 < 2.5$ non suscita allarme al fine della tutela della concorrenza. L'ampliamento della grande struttura da mq. 3500 a 4061 non appare censurabile in termini di analisi antitrust per i seguenti motivi:
 - I valori degli indici Q e C2 sono compatibili con una situazione di mercato concorrenziale
 - In applicazione della L. 287/90, recante norme per la tutela della concorrenza e del mercato, l'Antitrust non interviene per limitare lo sviluppo naturale delle imprese, ma solo per sanzionare l'abuso di posizione

dominante o per evitare il rischio che si formino posizioni dominanti a seguito di concentrazioni, per acquisizione o per fusione, di più aziende operanti sullo stesso mercato geografico del prodotto

- Evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo
 - Non è previsto nessun tipo di recessione occupazionale nella rete insediata nella provincia di Torino e nel bacino di gravitazione, perché la quota di mercato detenuta dal C.I. è supportata dalla robusta crescita dei consumi di beni legati al bricolage, livelli di consumo che si confermano in continua crescita nell'ultimo decennio. Non è prevedibile, stante il difetto nella rete comunale di tali tipologie, l'effetto di chiusure di esercizi insediati

Atti sottoscritti dalla Provincia di Torino, Comuni di Orbassano, Rivalta e Beinasco – Protocollo di concertazione del 13.5.2009 - comprovanti che le soluzioni progettuali proposte al sistema della viabilità sono state concertate (atto già verificato dalla Conferenza dei Servizi nella seduta decisoria per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa relativa ai mq. 3500 e ai mq. 4061)

RELAZIONE IMPATTO SULLA VIABILITA' (Art. 26 – art. 27 DCR n. 347-42514 del 23.12.2003)

Rilievi del traffico attuale:

I rilievi sono stati effettuati dal 12.2.10 al 6.3.10 nei giorni di venerdì e sabato dalle ore 17 alle 19. Sono allegate le tabelle delle 4 settimane di rilievo.

Il rilievo del traffico attuale più critico preso in considerazione è il venerdì 26.02.2010 dalle ore 17 alle ore 18

Il rilievo è sottoscritto dal professionista.

Il rilievo è stato effettuato sui seguenti tratti di strada:

rotatoria SP6, SP 175, via Torino

rotatoria via Rodari-via Verne

intersezione a T via Verne e SP 6

intersezione semaforizzata via Don Gaia – SP 6

Flussi viari indotti:

Flusso viario considerato in entrata per l'intervento in oggetto: 394 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per l'intervento in oggetto: 394 veicoli/ora

Per l'autorizzazione già rilasciata alla stessa società erano stati considerati i seguenti flussi:

Flusso viario considerato in entrata per l'intervento in oggetto: 352 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per l'intervento in oggetto: 352 veicoli/ora

Flusso viario considerato in entrata per altri interventi: 1751 veicoli/ora

Flusso viario considerato in uscita per altri interventi: 1751 veicoli/ora

145 v/h per l'area 11.3.3 e 103 v/h per l'area 11.3.1, 1503 v/h dai nuovi centri commerciali in costruzione a Pasta per le strade oggetto di analisi

Si registra un incremento di 42 v/h in entrata e altrettanti in uscita che vanno sommati ai 54 del precedente ampliamento cui non si sono richieste opere perché ritenuto un flusso aggiuntivo poco rilevante, totale 96 v/h

Opere di viabilità in progetto

Previsti i seguenti interventi aggiuntivi alle opere già realizzate per l'attivazione dei 3500 mq, come da documentazione pervenuta il 15.4.2010:

in Orbassano messa in sicurezza SP6 con inserimento di cordolo in mezzzeria tipo 3M nel tratto tra la rotatoria con la SP 175 e via Verne;
in Orbassano indicatori di direzione per Bricoman;
in Rivalta di Torino attraversamento pedonale in prossimità della rotatoria tra la SP 6 e la SP 175.

Descrizione aree di carico scarico:

Sul retro dell'edificio, è indipendente dalle aree di parcheggio e dotata di corsia di ingresso e uscita riservata.

Descrizione dello scenario di progetto:

Lo scenario presenta flussi rilevanti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dirigente Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale
Arch. PATRIZIA VERNONI

Torino, 20.10.2010