



CITTA' DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

DIPARTIMENTO TECNICO

URBANISTICA-LAVORI PUBBLICI-AMBIENTE

www.comune.fossano.cn.it

Variante 14 - Variante Strutturale n. 1

**Riclassificazione dell'area denominata "Ambiti progetto
dell'Espansione Urbana Perequata
- Scheda Progetto Espansione Nord del Capoluogo"**

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO



Allegato F

COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Progettista:

MOLA Arch. Alessandro

Dirigente del Dipartimento Tecnico

LL.PP., Urbanistica ed Ambiente

STAFF di progettazione:

PRATO Arch. Elisabetta;

TORTONE Dott. Cinzia;

CRAVERO Claudia

Consulente aspetti geologici e acustici:

BAUDUCCO Dott. Flavio

*Responsabile del Settore Tutela
Ambiente*

Modifiche ed adeguamenti di carattere commerciale

Premesse

Il Comune di Fossano è dotato di Classificazione Commerciale approvata rispettivamente con D.C.C. n. 1 dell'11.02.2008 (approvazione del Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.)), con D.C.C. n. 2 dell'11.02.2008 (approvazione dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita con unita relazione programmatica), con D.C.C. n. 4 dell'11.02.2008 (approvazione delle Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali) e sue varianti approvate con D.C.C. n. 57 del 22.06.2010 (modifica della perimetrazione di alcune zone di insediamento commerciale individuate dalla vigente programmazione, quali modifiche funzionali alla presentazione del dossier di accreditamento per i promotori di un PQU in corso di ultimazione) e con D.C.C. n. 93 del 18 dicembre 2012¹ (adeguamento al D.L. 24 gennaio 2012 n.1 conv. in L. 24 marzo 2012 n. 27 articolo 1 "Liberalizzazione delle attività economiche e riduzione degli oneri amministrativi sulle imprese" e D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 "Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114).").

La classificazione commerciale approvata nel 2008 si innesta sull'originaria zonizzazione commerciale (approvata nell'ambito del Piano Regolatore previgente) definita nel 2000 e determina il riconoscimento di:

- un addensamento A1 nel centro storico; (*)
- due addensamenti A4, uno a nord e l'altro a sud-ovest di A1; (*)
- un addensamento A5 lungo la S.S. 28 - S.P. 428; (*)
- **una localizzazione L1, nella porzione nord del centro urbano (oggetto della presente variante);**
- una localizzazione L2 ad ovest del capoluogo; (*)
- una localizzazione L3 presso l'autostrada. (*)

Con (*) sono indicate le zone di insediamento commerciale che già erano presenti nella programmazione del 2000 e che sono confermate nell'attuale P.R.G..

Rispetto alle determinazioni assunte nel 2000, oltre alla conferma delle zone indicate risaltano:

- la soppressione di due localizzazioni L1 e la contestuale inclusione di una nuova localizzazione L1
- la soppressione della localizzazione L3 a Cussanio

Gli elementi di programmazione urbanistico-commerciale compresi nel vigente P.R.G. approvato (in ultimo con la variante parziale n. 9) rappresentano le determinazioni più recenti assunte dall'amministrazione comunale riguardo al commercio al dettaglio.

Si riporta di seguito estratto della Tavola 6B "Classificazione delle zone di insediamento commerciale" allegata al P.R.G.C. vigente (aggiornata alla Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 114 del 08.11.2010 che tuttavia non ha riguardato le aree oggetto di variante) relativa alla classificazione delle zone di insediamento commerciale, che mostra che l'Ambito perequato nord risulta ricompreso in una L1 (localizzazione commerciale urbana non addensata).

¹ Adeguamento della normativa di riferimento comunale concernente:

- Modifica ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" consistente: nella sostituzione della parola "No" con la parola "Sì", in riferimento alla "Tipologia delle strutture distributive" M-SE2 in relazione agli "Ambiti degli "Addensamenti storici rilevanti" (A1), nella "Tabella delle compatibilità territoriali delle strutture distributive" descritta all'articolo 7; nell'abrogazione del comma 3 dell'articolo 6, commi 2, 3, 4, 5, 6 e 8 dell'articolo 8, comma 2 dell'articolo 9, commi 2 e 3 dell'articolo 14; nell'introduzione, nell'articolo 9 comma 1, delle parole "e A4" dopo la sigla A3.
- Adozione Variante al Piano Regolatore Generale n. 9 - Variante parziale n. 9 ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 s.m.i. modificata dalla L.R. 29.07.1997 n. 41.



ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Addensamenti commerciali

- A1** Addensamenti storici rilevanti: Centro Storico
- A3** Addensamenti commerciali urbani forti:
 - A3/1 Via Marconi
 - A3/2 Viale Regina Elena
- A4** Addensamenti commerciali urbani minori
 - A4/1 Via Oreglia - Via Circonvallazione
 - A4/2 Strada del Santuario
- A5** Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) : Via Torino

Localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane

- L1** Ambiti di possibile individuazione di localizzazioni commerciali urbane non addensate
 - L1/1 Foro Boario
 - L1/2 Santa Lucia
- L2** Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Strada Statale n.231

Motivazioni che avevano introdotto la localizzazione

Dalla Relazione programmatica a suo tempo approvata allegata alla D.C.C. n. 2 dell'11.02.2008 si legge:

"Modalità di individuazione della localizzazione

Facendo riferimento alle modalità alternative per il riconoscimento di localizzazioni L.1 previste dal comma 2 dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali", il riconoscimento avviene con l'indicazione dei criteri che dovranno essere applicati e con l'individuazione dell'ambito entro il quale dovrà collocarsi la localizzazione. L'esatta perimetrazione della L.1 dovrà avvenire contestualmente alla definizione dello strumento urbanistico esecutivo richiesto dal P.R.G. nel rispetto dei criteri definiti. La perimetrazione degli ambiti entro cui sarà possibile effettuare il riconoscimento delle localizzazioni di tipo L1 è riportata nella Tav. 1 - 2 allegata ai "Criteri". Il riconoscimento delle localizzazioni L.1 avviene, come si è detto, definendo

i criteri che dovranno essere applicati e con preventivo accertamento di requisiti generali per l'individuazione delle zone come localizzazioni L.1. I criteri sono: ▪ la localizzazione L.1 dovrà ricadere totalmente all'interno delle aree cartograficamente perimetrate; ▪ la superficie territoriale non dovrà essere superiore a mq. 25.000; ▪ la localizzazione dovrà essere territorialmente unitaria e quindi non dovrà articolarsi in lotti non contigui all'interno di ciascun ambito individuato.

Motivazioni dei riconoscimenti

Le zone riconosciute come localizzazioni L1 hanno caratteristiche coerenti con la definizione contenuta negli "Indirizzi regionali". Infatti:

- sono ubicate nel tessuto residenziale;
- sono poste all'interno del centro abitato;
- sono percorse da una strada di livello urbano;
- il riconoscimento è finalizzato a determinare potenzialità di un servizio commerciale ai residenti.

Per quanto attiene ai parametri (fatta salva – ovviamente – la verifica puntuale in occasione dell'individuazione della L1), si evidenzia che gli ambiti sopra indicati rispondono ai parametri previsti dalle norme regionali, con l'avvertenza che la superficie verrà determinata in sede d'individuazione dell'L1 (vedere figure 4, 5 di seguito riportate).

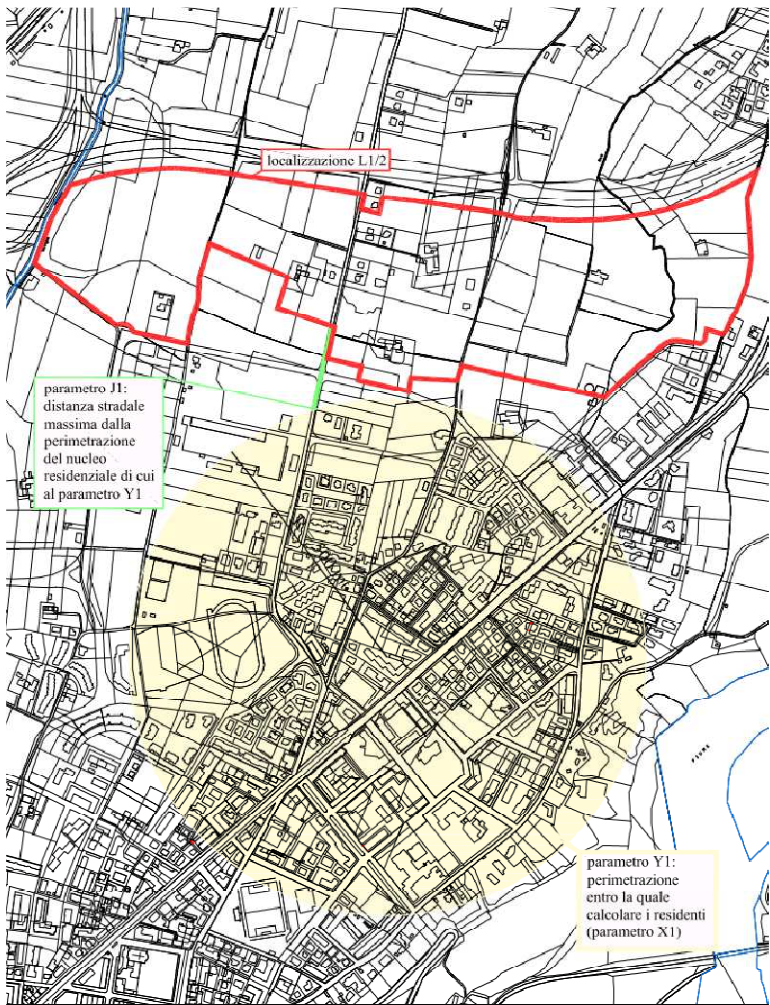


Figura 5 Visualizzazione dei parametri per l'individuazione dell'ambito di riconoscimento di una localizzazione urbana non addensata denominato: L1/2 via S. Lucia

scala 1:5.000

Estratto dalla PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE (con riferimento alla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006) nello specifico RELAZIONE PROGRAMMATICA (conforme agli esiti della d.c. n°2 del 11/02/'08)

L1/2 – Via S. Lucia

PARAMETRO	VALORI RICHIESTI	VALORI RISCONTRATI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	mt. 500	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	2500 residenti	> 2500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	mt. 700	mt. 60

Tutti i parametri sono dunque verificati senza necessità di utilizzare le riduzioni o le deroghe ammesse dagli "Indirizzi regionali".

Verifica della compatibilità al mantenimento della localizzazione L1

L'eliminazione di buona parte dell'ambito perequato determinato dalla presente variante, determina pertanto anche la riduzione della possibile superficie atta ad ospitare la localizzazione commerciale "L1/2² Santa Lucia" occupante, nella vigente classificazione, tutta la superficie dell'ambito nord, che tuttavia permane nella sua definizione. Risulta necessario pertanto verificare se la porzione che si intende mantenere possiede i requisiti ed i criteri necessari per il suo permanere.

Di seguito si riporta estratto dei Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali di cui al "Testo coordinato dell'allegato A alla deliberazione del consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la deliberazione del consiglio regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016".

"Articolo 14 - Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali

1. *Le localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche non addensate, attuali o potenziali, non costituiscono parte degli addensamenti commerciali di cui all'articolo 13; esse possono essere riconosciute da ciascun comune, nel rispetto dei contenuti del presente articolo e nel rispetto dei contenuti degli articoli della "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della presente normativa con particolare riguardo agli articoli 26 e 27 in ordine alle valutazioni viabilistiche e ambientali, nonché dell'articolo 12, comma 4. Possono essere altresì riconosciute in sede di esame delle istanze di cui all'articolo 15, nei limiti di cui al comma 3 del presente articolo.*
2. *Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali, così come previsto dall'articolo 12, comma 4, avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 e costituisce parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, obbligatorio ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 4 della l.r. 28/1999 e avviene in via prioritaria nelle parti del territorio occupate da attività produttive dismesse, la cui dismissione sia accertata da almeno trenta mesi, o nelle parti del territorio occupate da attività non produttive, la cui dismissione sia comprovata al momento del riconoscimento delle localizzazioni stesse, situate all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti del territorio oggetto di riqualificazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente. Limitatamente alle localizzazioni commerciali urbane non addensate, per il cui riconoscimento è possibile derogare ai parametri orientativi indicati al comma 4, lettera a), previo accordo di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte, secondo quanto dettagliatamente specificato all'ultimo capoverso del comma 4 e, limitatamente al caso esplicitamente indicato, i comuni stabiliscono che l'utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non sia superiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento (SLP) esistente e prevista nella localizzazione individuata. E' fatto divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggano aree a destinazione d'uso agricolo, così come individuate dagli strumenti urbanistici operanti, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo agricolo, o alterando aree ed immobili di pregio ambientale. Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali si effettua:*
 - a) *per le localizzazioni urbane non addensate:*
 - 1) *individuandole con una perimetrazione, ovvero;*
 - 2) *rendendole riconoscibili, con l'indicazione grafica di un punto che deve ricadere al loro interno, ovvero;*
 - 3) *con l'indicazione dei criteri da applicare per il singolo riconoscimento;*
 - b) *per le localizzazioni urbano-periferiche non addensate: 1) individuandole con una perimetrazione.*
3. *Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4, lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo preveda le destinazioni d'uso idonee di cui all'articolo 24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, non hanno facoltà di limitare il suddetto riconoscimento che avviene 19 mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'articolo 30.*

² Vi sono due Localizzazioni commerciali L1 localizzazioni urbane non addensate: – L1/1 – ex Foro boario – **L1/2 – Via S. Lucia.**

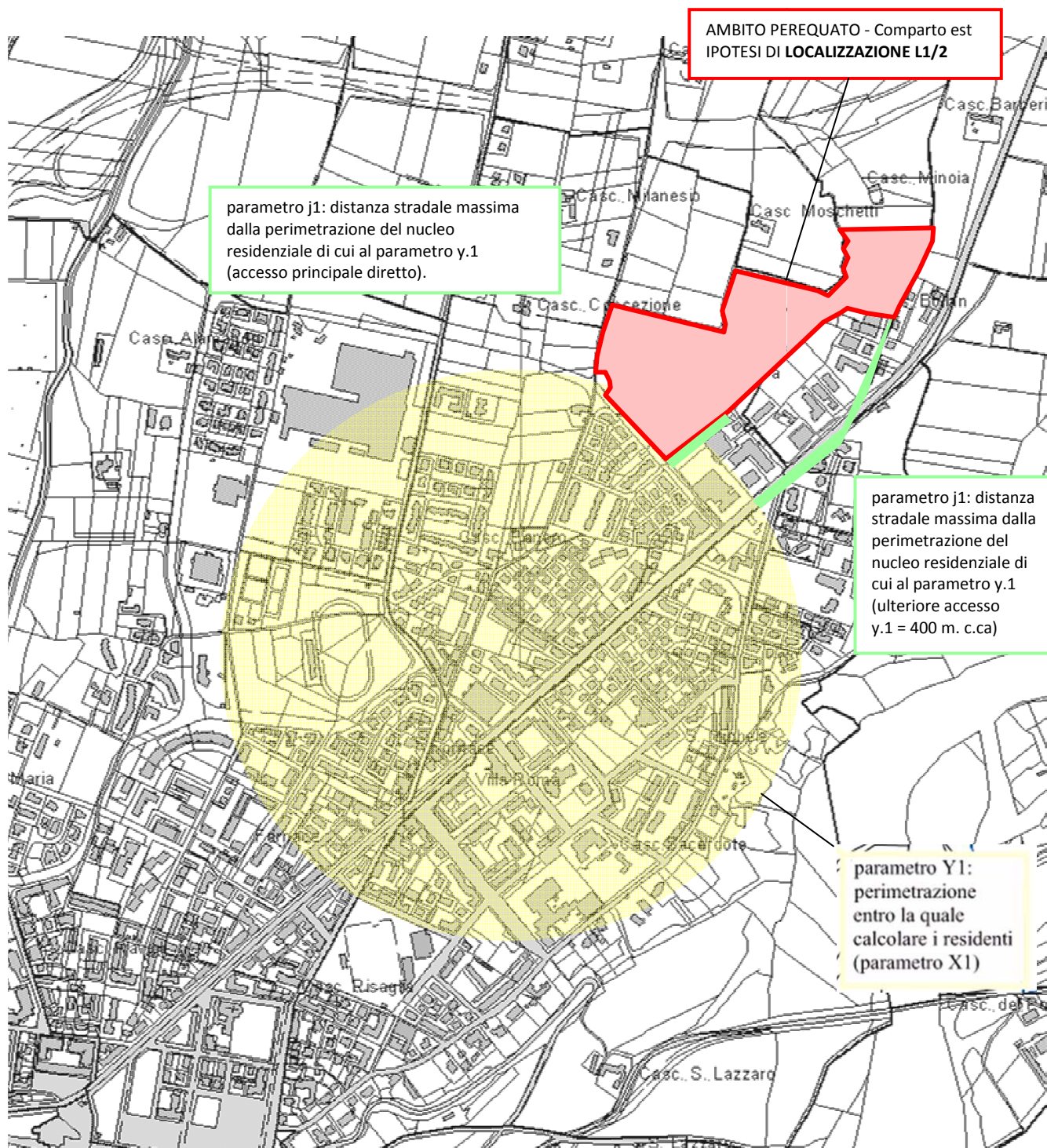
4. Le localizzazioni commerciali sono riconoscibili con i seguenti criteri e parametri orientativi:

a) **L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE.** Sono riconosciute solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. e A.5. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree e/o gli edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, così come definiti all'articolo 13, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata è inclusa in un addensamento. Esse sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

- 1) ubicazione in prossimità (parametro J.1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X.1);
- 2) numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1) verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.1);
- 3) dimensione massima della localizzazione (parametro M.1), misurata sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il prospetto 4 indica, per ciascun tipo di comune, gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per l'individuazione di tali aree. L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di modificare il valore di riduzione rispetto a quello indicato. I comuni non hanno facoltà di limitare l'utilizzo del numero dei residenti ad un solo riconoscimento di localizzazione L.1.: il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale. I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, con relazione motivata, possono derogare di non più del 40 per cento i valori dei parametri Y.1 e J.1. Il parametro M.1 non è modificabile. Nel caso di aree e/o di edifici di cui al comma 2 che rispondono alla definizione della presente lettera a) è possibile derogare ai parametri X.1, Y.1, J.1 ed M.1, previo accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte. Tale accordo prevede:
 - le soluzioni derivanti dalle risultanze della concertazione con le organizzazioni di tutela dei consumatori e con le organizzazioni delle imprese più rappresentative a livello provinciale;
 - le indicazioni progettuali estese all'intera area e/o agli edifici tenendo conto che l'utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non sia superiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento (SLP) esistente e prevista nella localizzazione individuata;
 - le indicazioni progettuali relative alle esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'articolo 26;
 - il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio di cui all'articolo 25;
 - l'analisi di compatibilità ambientale estesa all'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale discendono le indicazioni progettuali relative alle successive fasi di attuazione, i tempi e le modalità attuative delle azioni conseguenti il riconoscimento della localizzazione.

PROSPETTO 4 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L.1.) - PARAMETRI						
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	COMUNE METROPOLITANO	COMUNI POLO	COMUNI SUBPOLO	COMUNI INTERMEDI	ALTRI COMUNI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt 350	mt 500	mt 500	mt 500	mt 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	5.000 residenti	2.500 residenti	2.500 residenti	1.000 residenti	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt 700	mt 700	mt 700	mt 500	mt 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq 70.000	mq 40.000	mq 40.000	mq 30.000	mq 15.000

N.B.: in questa sede non vengono ricalcolati puntualmente i residenti (di cui al parametro X.1), in quanto, in presenza del medesimo dimensionamento del raggio (mt. 500) previsto dal previgente piano, il dato risultante sarà - in considerazione dell'evoluzione demografica - maggiormente garantito rispetto alla situazione previgente.



Come emerge da quanto sopra è possibile mantenere la Localizzazione L1, in quanto permangono i criteri atti alla sua individuazione.

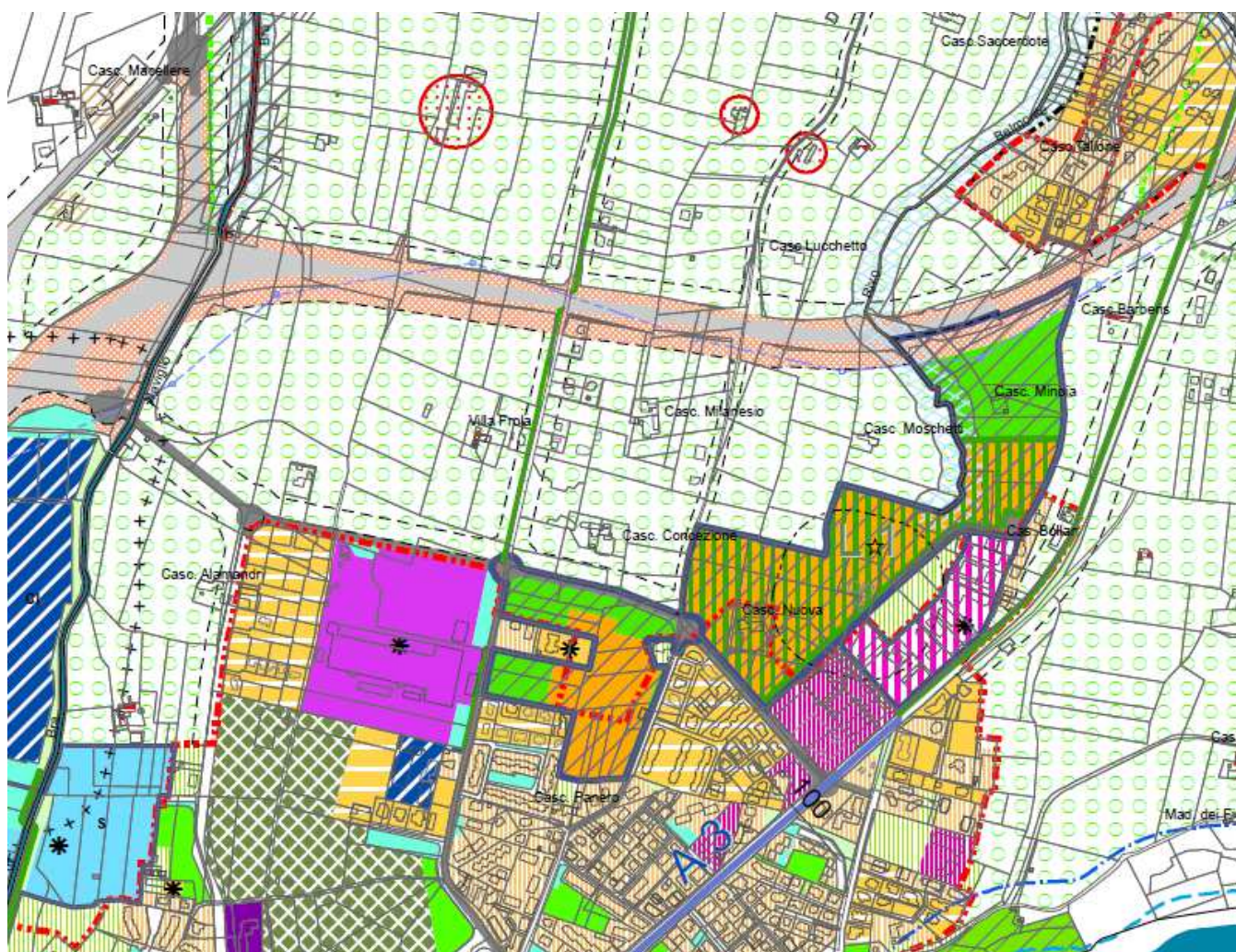
Infine, in riferimento all'art. 42 comma 7, 4° alinea in cui testualmente si riporta:

*"Il trasferimento **nel nuovo centro di quartiere dell'espansione urbana perequata** o, in subordine, in eventuali ambiti di trasformazione urbana limitrofi a Viale Regina Elena della struttura di vendita insediata nell'area produttiva su Viale Regina Elena, individuata in cartografia con apposita simbologia, consente la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata secondo gli indici di seguito riportati. Tale intervento di rinnovo urbano non costituisce variante strutturale al presente PRG.*

ST	Superficie territoriale	= Area della struttura di vendita e dei relativi parcheggi pubblici.
Ut	Indice utilizzazione territoriale	= 0,80 mq di SUL/mq di ST, aumentabili fino a 1,00 mq di SUL/mq di ST, come previsto per le aree di ristrutturazione urbanistica al 9° comma dell'art. 47
Altri parametri		= Vedi standard e parametri previsti per le aree di ristrutturazione edilizia all'art. 47.
Usi Residenziali		= Massimo 70% della SUL
Usi direzionali, terziari, assicurativi e usi commerciali		= Minimo 30% della SUL
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona pari a 15 mq/30mq di SUL (verde 10 mq/30 mq di SUL; parcheggio 5 mq/30 mq di SUL) e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme
Parcheggi pubblici quota aggiuntiva per usi non residenziali		= $SUL \times (standard\ uso\ previsto - standard\ uso\ abitativo)$

permane la possibilità di trasferire la struttura commerciale attualmente operativa in Viale Regina Elena nella suddetta localizzazione L1, conferendo pertanto all'ambito una maggiore appetibilità dal punto di vista commerciale

Ne deriva la conseguente modifica cartografica alle Tavv. 6A e 6B "Classificazione delle zone di insediamento commerciale" come sotto visualizzato.



Indirizzi regionali in materia di Commercio

Gli Uffici della Regione Piemonte - Settore Commercio, sentiti in merito alla modalità di allineamento della PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE con le modifiche alla stessa derivanti dalla Variante Strutturale in esame, fanno presente che, secondo gli orientamenti regionali, in considerazione della minima rilevanza - solo cartografica - di dette modifiche, ritengono sufficiente un mero aggiornamento dei *"Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita (ai sensi dell'art. 8, c. 3, del D.Lgs. 114/98)"* nelle modalità di seguito descritte.

L'aggiornamento potrà essere fatto con un unico passaggio in Consiglio Comunale per l'approvazione dei *"criteri"* modificati in adeguamento alle modifiche apportate dalla Variante che, nel caso specifico, attengono esclusivamente la variazione della perimetrazione della localizzazione L1/2 Santa Lucia che viene ridotta. In particolare, l'adeguamento degli elaborati sarà limitato alla modifica della sola **tavola 1 - Zone di insediamento commerciale centro città** allegata in quanto, come ampiamente argomentato in precedenza, la modifica attiene solo all'ipotesi dimensionale della "localizzazione" che viene ridotta, pur mantenendo in essere oltre alla denominazione, anche tutte le caratteristiche ed i parametri della localizzazione originaria così come approvata.

Tale operazione, che attiene ad una specifica norma di settore, è indipendente dall'iter urbanistico di approvazione della Variante strutturale.

L'adeguamento dei *"Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita"* dovrà pertanto, in ordine ai principi di efficacia ed efficienza dell'andamento della Pubblica Amministrazione e al fine di un'adeguata coerenza dei provvedimenti amministrativi, essere tempestivamente gestito autonomamente, successivamente all'approvazione della Variante strutturale quale elemento ricognitivo alla luce della nuova consolidata situazione urbanistica.