

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI MARANZANA
PROVINCIA DI ASTI



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE
ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA SUL COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI
ex 7° comma, art. 17, L.R. 56/77 e s.m. ed i.

RELAZIONE

DATA 25.04.2015

Approvata con D.C.C. n. 09 in data 29/04/2015

Il Responsabile del procedimento:

l'Urbanista:

Il Sindaco:



Arch. MALFA
N° 35

Il Segretario Comunale:

Massimo MALFA
architetto

via antica Certosa n. 21, 14100 Asti, tel/fax (0141) 59 48 40 E-Mail massimomalfa@virgilio.it

INDICE

<u>1.</u>	<u>INQUADRAMENTO</u>	<u>1</u>
1.1.	LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI	1
<u>2.</u>	<u>LE MODIFICHE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.....</u>	<u>3</u>
2.1	GENERALITÀ.....	3
2.2.	DETTAGLIO DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE.....	4
2.3.	DETTAGLIO DELLE VARIANTI NORMATIVE	5
2.3.1.	ADEGUAMENTO ALLA L.R. 28/99 SUL COMMERCIO.....	5
2.3.2.	ADEGUAMENTO ALLA L.R. 38/06 SUI PUBBLICI ESERCIZI	8
2.4.	VERIFICHE DISPOSTI AL 7° COMMA DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M. ED I.	10
2.5.	ACCOGLIMENTO PARERI ED OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE	11
<u>3.</u>	<u>ELABORATI TECNICI</u>	<u>13</u>

1. INQUADRAMENTO

1.1. LA SITUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il comune di Maranzana è dotato di un P.R.G. redatto ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 e s. m. ed i., approvato con D.G.R. n. 68 - 375 del 24 settembre 1985 a cui si sono succedute le seguenti Varianti :

- Variante Parziale n. 1 approvata con d.c.c. n. 9 del 10 maggio 2000
- Variante Parziale n. 2 approvata con d.c.c. n. 35 del 25 novembre 2004.

Oltre alle varianti di cui sopra il Comune ha approvato:

- con d.c.c. n. 21 del 28 settembre 2004 il Regolamento Edilizio Comunale, sulla base di quello tipo regionale
- con d.c.c. n. 13 del 29 giugno 2006 il Piano di zonizzazione acustica.

La presente variante parziale è stata redatta secondo i disposti del settimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. i in quanto:

- a) non costituisce modifica all'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale vigente ed alla funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale;
- b) non riduce la quantità globale delle aree a servizi per più di 0.5 metri quadrati per abitante, nel rispetto, comunque, dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- c) non aumenta per più di 0.5 metri quadrati per abitante la quantità globale delle aree a servizi oltre i minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- d) non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal Piano Regolatore Generale vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali ed idrogeologiche, fatte salve le correzioni di errori materiali di cui al comma 8, lettera a) della L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale vigente; non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del Piano Regolatore Generale vigente relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive risultanti dagli atti del piano medesimo in misura superiore a quelle previste dal medesimo comma.
- f) non supera i limiti previsti dal 4° comma del medesimo articolo.

Le modifiche introdotte, essendo di modeste entità:

- non necessitano di approfondimenti per la verifica di cui alla L.R. n. 40/98 relativa alla "Compatibilità ambientale e procedure di valutazione nel processo formativo degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica";
- non hanno riflessi sulle previsioni contenute nella proposta di zonizzazione acustica redatta ai sensi del 1° comma dell'art. 7 della L.R. n. 52/00;
- non sono in contrasto con le indicazioni del Piano Territoriale Provinciale approvato;
- non incidono sulle indicazioni contenute nella Variante Strutturale ex 4° comma, art. 17 L.R. 56/77 e s.m. ed i. di adeguamento alla C.P.G.R. 7/LAP/96 e al P.A.I. approvata con D.C.C. n. 18 del 23 dicembre 2012.

2. LE MODIFICHE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

2.1 GENERALITÀ

La presente variante nasce dall'esigenza di :

- adeguare normativamente il Piano Regolatore Generale ai disposti della L.R. n. 28 del 12. novembre. 1999 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto Legislativo 31. marzo. 1998 n. 114" e alla D.C.R. n. 563 - 13414/99 "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" e s. m. ed i..
- adeguare normativamente il Piano Regolatore Generale ai disposti della L.R. n. 38 del 29. Dicembre. 2006 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande " e alla D.G.R. n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 e s.m. ed i..

2.2. DETTAGLIO DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE

Nella Tavola di Piano 3B.1 P.R.G. in scala 1:5.000 è stato evidenziato il perimetro dell'ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1. che corrisponde ad un ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente sia nel Centro Storico sia intorno ad esso, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali di servizio, di servizi pubblici e privati e da una buona densità residenziale così come evidenziato nell'Allegato Tecnico STRALCI LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI, PUBBLICI ESERCIZI E ATTIVITA' COMPATIBILI.

Eventuali LOCALIZZAZIONI URBANE NON ADDENSATE L.1. potranno essere individuate in sede di istanza di permesso di costruire o di approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo con la procedura dell'autoriconoscimento conformemente al 2° comma dell'art. 22 della D.C.R. n. 59-10831/06 e s.m. ed i. e nei limiti della tabella di compatibilità territoriale così come definita nella D.C.C. di adozione dei "Criteri comunali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa" di cui all'art. 29 comma 3, lett. a) della sunnominata D.C.R..

2.3. DETTAGLIO DELLE VARIANTI NORMATIVE

2.3.1. ADEGUAMENTO ALLA L.R. 28/99 SUL COMMERCIO

L'adeguamento del P.R.G. alla L.R. n. 28 del 12. novembre. 1999 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del Decreto Legislativo 31. marzo. 1998 n. 114" può avvenire con Variante Parziale in quanto la normativa dello Strumento Urbanistico Generale vigente consente già la destinazione d'uso commerciale come attività compatibile essendo compresa nelle "terziarie in genere".

La D.C.R. n. 59-10831 "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414/99 (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" e s.m. ed i. classifica il Comune di Maranzana tra i "Comuni Minori non turistici" e pertanto le modifiche introdotte con la presente variante si basano sui parametri relativi alla categoria di appartenenza.

La D.C.R. di cui sopra indica che la variante al P.R.G. evidenzia normativamente:

- il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale;
- l'ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui è suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale.

Precedentemente a questa variante è stata approvata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23.novembre.2013 che ha avuto esito positivo tramite "presa d'atto" della Direzione Attività Produttive della Regione Piemonte prot. n. 6796 del 11.giugno.2014, nella quale sono state specificate:

- le definizioni essenziali per l'applicazione delle norme in materia di emanazione statale, regionale e comunale in vigore;
- le classificazioni delle tipologie di strutture distributive;
- le regolamentazioni del criterio di contestualità di rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei Permessi di Costruire;
- i criteri e le modalità con cui effettuare le verifiche sulla viabilità e di impatto ambientale previste dagli artt. 26 e 27 della D.C.R. n. 59-10831/06 e s.m. ed i.
- il perimetro delle zone di insediamento commerciale;
- la compatibilità territoriale dello sviluppo delle differenti strutture distributive;

- lo standard ed il relativo fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio delle strutture di vendita al dettaglio.

In particolare la Variante vista la rete distributiva di commercio al dettaglio e di attività ad essa compatibili (cfr. l'ALLEGATO TECNICO: - ELENCO ATTIVITA' COMMERCIALI, PUBBLICI ESERCIZI E ATTIVITA' COMPATIBILI)

- riconosce un "addensamento storico rilevante" di tipo "A.1" che, come precedentemente enunciato, comprende il perimetro del Centro Storico estendendosi anche, per gran parte, al Centro abitato del Capoluogo ;
- consente l'insediamento degli "esercizi di vicinato", con un massimo di 150 mq, in tutte le zone del P.R.G. in cui sia ammessa la destinazione "residenziale";
- prescrive il riconoscimento delle "localizzazioni commerciali urbane non addensate" di tipo "L.1", così come definite dall'art. 14, punto a) della D.C.R. n. 59-10831/06 e s.m. ed i., in sede di istanza di permesso di costruire ovvero di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) in tutte le zone residenziali del P.R.G. in cui sia ammessa la destinazione "terziaria in genere" come specificato al punto sopra; il riconoscimento dovrà essere rappresentato da un apposito elaborato tecnico allegato alla relativa istanza nel rispetto dei parametri fissati dalla Tabella Regionale allegata alla D.C.C. di adozione dei "criteri comunali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa";
- consente, nelle aree per impianti produttivi, la destinazione commerciale per la vendita dei loro manufatti e per la vendita di materiali ingombranti quali mobilifici, materiali edili, concessionari auto, ecc. nei limiti di superfici degli "esercizi di vicinato";
- rimanda alla D.C.C. n. 19 del 23 novembre 2013 di approvazione dei "criteri comunali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa" per quanto riguarda i limiti per gli esercizi di vicinato, per le medie strutture di vendita a seconda delle tipologie delle strutture distributive;
- rimanda alla D.C.C. n. 19 del 23 novembre 2013 di approvazione dei "criteri comunali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa" per quanto riguarda lo standard ed il fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

La normativa del P.R.G. viene adeguata anche al Piano Territoriale Provinciale approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 384 - 28589/04 introducendo gli indirizzi

e i criteri di compatibilità contenuti nell'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P..

Conseguentemente gli articoli modificati nella presente variante sono i seguenti:

ART. 31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 40 AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 41 AREE DI COMPLETAMENTO E DI AMPLIAMENTO (C. o A.)

ART. 42 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

ART. 44 AREE DI RISPETTO

2.3.2. ADEGUAMENTO ALLA L.R. 38/06 SUI PUBBLICI ESERCIZI

Anche l'adeguamento del P.R.G. alla L.R. n. 38 del 29. Dicembre. 2006 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande " e alla D.G.R. n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 e s.m. ed i.. può avvenire con Variante Parziale in quanto, ai sensi dell'art. 26 comma 1, lett. f) della L.R. 56/77 s. m. ed i e dell'art. 24 comma 1 sub a) della D.C.R. n. 563-13414/99 s. m. ed i. la destinazione d'uso "terziaria in genere" già presente come attività compatibile nel P.R.G., rende conforme l'insediamento degli esercizi di somministrazione.

Tale destinazione nel P.R.G. è integrata sia al tessuto residenziale sia alle attività produttive industriali, artigianali, sia al terziario e al commercio all'ingrosso.

In questa variante viene normativamente definito:

- l'analogia tra il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e quella degli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande;
- l'ammissibilità dell'insediamento degli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande in analogia con le strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui è suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale.

Precedentemente a questa variante è stata approvata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 23.novembre.2013, nella quale sono state specificate:

- le definizioni essenziali per l'applicazione delle norme in materia di emanazione statale, regionale e comunale in vigore;
- gli obblighi derivanti dalle richieste di apertura, trasferimento ed ampliamento degli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande; specificatamente:
 - studio per la valutazione delle componenti ambientali e paesaggistiche;
 - Esame delle componenti progettuali relativamente a sicurezza degli impianti, rifiuti, barriere architettoniche e sorvegli abilità;
 - Soddisfacimento del fabbisogno dei posti a parcheggio;
 - Valutazione di impatto sulla viabilità.

In particolare la Variante vista la rete distributiva di commercio al dettaglio e di attività ad essa compatibili (cfr. l'ALLEGATO TECNICO: - ELENCO ATTIVITA' COMMERCIALI, PUBBLICI ESERCIZI E ATTIVITA' COMPATIBILI)

- riconosce l'analogia tra l'"addensamento storico rilevante" di tipo "A.1", così come definito per l'adeguamento alla disciplina del commercio al dettaglio, e la zona di insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
- riconosce l'insediamento degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, *in tutte le zone del P.R.G. in cui sia ammessa la destinazione "terziaria in genere"* specificando la possibilità di monetizzazione delle aree a parcheggio nell'ambito del perimetro dell'Addensamento storico rilevante A.1" ;
- rimanda alla D.C.C. n. 20 del 23.novembre.2013 di approvazione dei "criteri comunali per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" per quanto riguarda il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio.

L'analogia tra gli impianti commerciali e quelli per la somministrazione di alimenti e bevande consente di adeguare il P.R.G. anche al Piano Territoriale Provinciale approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 384 - 28589/04 introducendo gli indirizzi e i criteri di compatibilità contenuti nell'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P.

2.4. VERIFICHE DISPOSTI AL 7° COMMA DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M. ED I.

Tutti gli interventi previsti, come già affermato in precedenza, rientrano nei limiti dei disposti del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. in quanto hanno una *rilevanza esclusivamente normativa*.

2.5. ACCOGLIMENTO PARERI ED OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE

Premesso che il Progetto Preliminare è stato pubblicato nei modi di Legge e non sono giunte osservazioni da parte dei privati, nel presente capitolo si enunciano le *modifiche ed integrazioni apportate allo stesso in conseguenza al parere della Provincia di Asti, Servizio Pianificazione Territoriale contenuto nella Deliberazione di pronunciamento di compatibilità n. 3 del 12.novembre.2014.*

In riferimento alla VERIFICA DI COMPATIBILITA' e alle OSSERVAZIONI

- Nelle N.d.A. all'art. 31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI sono state inserite le seguenti ulteriori precisazioni:

Nel comma Adeguamento alle disposizioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) viene aggiunta la seguente frase: "Il comune ha adeguato lo Strumento Urbanistico Generale ed attuativi e i regolamenti di polizia locale, nonché ha adottato i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs. n. 114/1999, nel rispetto e secondo gli indirizzi e i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 28/99".

- La presente Variante risulta adeguata alle recenti normative in vigore sia a livello statale che regionale ed ha delimitato un addensamento e non ha localizzato nessuna area specifica a destinazione commerciale.
- La destinazione d'uso commerciale definita nella Variante è univoca secondo i principi dell'art. 24 della D.C.R. 563-13414 del 29.ottobre.1999 e s. m. ed i. ; gli esercizi di vicinato sono consentiti come previsto dal punto 1) del 2° comma dell'art. 24 della D.C.R. di cui sopra.
- Nelle N.d.A. all'art. 31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI al comma 2 del paragrafo Attività commerciale è già richiamato il "valore cogente" della Deliberazione del Consiglio Comunale relativa agli Indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbana commerciale e specificatamente alla "tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo".
- La delimitazione dell'Addensamento commerciale rappresentato nelle Tavole di Piano è quello riconosciuto in sede di approvazione dei Criteri Commerciali.
- Nelle N.d.A. all'art. 31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI al paragrafo Attività di somministrazione di alimenti e bevande troviamo la coerenza della definizione della destinazione d'uso degli "esercizi di somministrazione" con quanto stabilito dalla normativa statale e regionale.

- Nelle N.d.A. all'art. 31 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI: DISPOSIZIONI GENERALI sono state inserite le seguenti ulteriori precisazioni:
Nel comma Adeguamento alle disposizioni del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) viene aggiunta la seguente frase: "In sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di Piano Esecutivo dovranno essere valutati gli aspetti del paesaggio sulla base della Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. allegato a2) "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO"
- Si precisa che la presente Variante è inerente esclusivamente all'adeguamento del P.R.G. alla normativa regionale sul Commercio e pertanto non contiene modifiche non pertinenti all'oggetto della Variante stessa.
- La presente Variante è coerente con la pianificazione regionale relativa al Piano Territoriale e al Piano Paesaggistico in quanto non individua nuove aree o introduce modifiche se non quelle strettamente necessarie all'adeguamento alla disciplina del Commercio.
- Sulle Tavole di Piano viene adeguata, alle disposizioni di cui all'art. 338 del Regio Decreto 27.luglio.1934 e all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., la profondità della fascia di rispetto cimiteriale.
- L'iter di approvazione della presente Variante Parziale è quello stabilito dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

3. ELABORATI TECNICI

In seguito alle varianti apportate sono stati redatti i seguenti Elaborati:

RELAZIONE

ALLEGATI TECNICI

ELENCO ATTIVITA' COMMERCIALI, PUBBLICI ESERCIZI E ATTIVITA' COMPATIBILI

STRALCI LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' COMMERCIALI, PUBBLICI ESERCIZI E ATTIVITA' COMPATIBILI

TAVOLE DI PIANO

3b.1 P.R.G. in scala 1:5.000

3c.2 SVILUPPO AREE RESIDENZIALI in scala 1:2.000

NORME DI ATTUAZIONE