

ORIGINALE

COMUNE DI BRICHERASIO



VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA
COMMISSIONE CONSILIARE
URBANISTICA

N. 4

OGGETTO:

- 1) Esame adeguamento Piano Commerciale – Approvazione criteri;
- 2) Varie ed eventuali.

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** addì **VENTISEI** del mese di **MARZO** alle ore 20,40, nella sala Comunale, convocata con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunita la Commissione Consiliare per l'Urbanistica nelle persone dei Signori:

<i>PRESENTE</i>		
BOSIO Luigi	Presidente	<u>A.G.</u>
BALLARI Simone	Vice Presidente	<u>Si</u>
BONANSEA Claudio	Membro	<u>Si</u>
DEMARIA Imelda	Membro	<u>A.G.</u>
LASAGNO Franco	Membro	<u>Si</u>

Assiste alla seduta il Segretario verbalizzante Sig. TROMBOTTO Geom. Flavio.

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

VERBALE DELLA SEDUTA.

In data 26 Marzo 2014 alle ore 20,40 si è riunita la commissione consiliare per l'urbanistica nella sala Giunta, posta al piano primo del palazzo comunale.

Risultano presenti i seguenti membri della Commissione: Sig. BALLARI Simone, Sig. LASAGNO Franco, Sig. BONANSEA Claudio.

Risultano assenti giustificati i membri Sig. BOSIO Luigi e Sig.ra DEMARIA Imelda.

Risultano altresì presenti il Sindaco Sig. MERLO Ilario, il Vice Sindaco Sig.ra CHIAPPERO Daniela, il Responsabile dei Servizi Tecnici comunali Geom. FALCO Vilma, il Responsabile dell'area di Polizia e commercio Sig. BOLLA Claudio e il tecnico estensore della documentazione in esame, Arch. PAIRONE Marco.

Il Presidente BALLARI Simone dichiara aperta la seduta e passa alla trattazione del punto n. 1 dell'Ordine del giorno "Esame adeguamento Piano Commerciale – Approvazione criteri": viene data la parola all'Arch. PAIRONE Marco, il quale illustra sommariamente quali sono state le scelte dell'Amministrazione comunale che hanno portato alla redazione dei documenti oggi in esame.

La procedura da seguire, prevede 2 passaggi, secondo il seguente ordine:

1° FASE: approvazione criteri commerciali secondo l'allegato A del D.G.R., con deliberazione del consiglio comunale che fissa gli indirizzi per individuare le aree commerciali, consultazione fissando un termine delle organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale, controdeduzione alle eventuali osservazioni pervenute dalle associazioni di categoria, invio documentazione alla Regione Piemonte Settore Commercio che procede alla presa di atto dei criteri.

2° FASE: adeguamento del P.R.G.C. con variante al piano regolatore generale secondo i disposti dell'articolo 17 - 5° comma della legge regionale.

L'Architetto PAIRONE Marco illustra il lavoro svolto, iniziato avente come base di partenza i criteri fissati dalla D.C.R. del 2003 e s.m.i. e svolto partendo dall'esame della situazione esistente, con individuazione degli addensamenti con attività commerciali, perimetrazione e individuazione delle strade in essa comprese: definizione localizzazioni L.1, chiuse da tre lati da zone con residenze e localizzazioni e localizzazioni L.2 su arterie ad alto scorrimento con capacità attrattiva extra comunali. Viene precisato che le localizzazioni L.2 le riconosce solo il Comune mentre le localizzazioni L.1 possono essere anche individuate dal privato secondo l'autoriconoscimento e la dimostrazione di rispettare tutti i parametri.

Tali ambiti, consentono l'insediamento di attività con superficie di vendita superiore a mq. 150, mentre gli insediamenti commerciali inferiori possono essere individuati dal P.R.G.C. in ambiti con destinazione commerciale.

Il quadro dello Stato Attuale che emerge dal lavoro svolto è quello di esercizi commerciali chiusi per tipologia: alimentare, misto, esercizio di vicinato ed inoltre l'artigianato di servizio (panettiere, calzolaio ecc.) che non seguono la normativa commerciale.

Gli addensamenti individuati sono:

1° Perimetrazione verde: Addensamento storico rilevante A.1 o Centro storico da cui è stato stralciato il verde privato e l'area cimiteriale e ricompresa la porzione di piazza Castelvecchio adibita a mercato, con gli edifici che ivi si affacciano. Le tipologie ivi ammesse per tipo di vendita quale esercizio di vicinato, medie strutture fino a 900 mq., extra-alimentare fino a 900 mq., medi centri commerciali fino a 1500 mq.

2° Perimetrazione rossa: Addensamento Commerciale Urbano Minore A.4, lineare su Via Vittorio Emanuele II° e strade limitrofe.

Non si riconoscono altri tipi di addensamento.

Le localizzazioni commerciali sono state confrontate con quelle individuate con quelle individuate nel 2003 secondo la D.G.R. del 1999 e le modifiche successive hanno cambiato alcuni criteri nel tempo: se non vengono riconosciute commercialmente, di fatto vengono congelate, inoltre, la normativa commerciale si sovrappone e si interseca con la normativa urbanistica.

Tali localizzazioni sono:

- L.1/a in località Ponte di Bibiana (Turina= media struttura)
- L.1/b in località Cascinetta (Favout)
- L.1/c in Stradale Circonvallazione angolo Strada Caffaro (Alemanno)
- L.1/d in Via Daneo (SAPEI, ex Torcitura e IN'S) che viene modificata (con perimetrazione BLU), includendo i fabbricati della ex torcitura ed escludendo i terreni non edificati;
- L.1/e in Stradale Circonvallazione (Albertengo= media struttura)

Il vice Sindaco CHIAPPERO chiede se l'IN'S aveva aperto con modalità di autoriconoscimento e l'Architetto PAIRONE risponde di sì perché allora il Comune non l'aveva espressamente vietato con la norma di allora ante 2012 e con la modifica normativa del 2012, tale divieto è stato abrogato.

Il Sindaco MERLO Ilario, chiede la situazione relativa all'edificio in località Cascinetta ex autosalone Granero e l'Architetto PAIRONE risponde che esiste un'attività commerciale di vicinato su area di tipo "Rbm" – residenziale commerciale.

Si esamina il tratto di circonvallazione in prossimità del mobilificio "Stravicino" e viene chiesto perché non perimetrato, interviene il Sig. BOLLA Claudio che precisa trattarsi di una esposizione di mobili con attività commerciale di vicinato, l'Architetto PAIRONE precisa che i mobilifici possono essere esercizi di vicinato in quanto la tipologia di prodotti venduti non sono asportati immediatamente, come può essere un venditore di automobili: ampliasse anche a 2.000 mq. la superficie, ciò è possibile perché l'attività principale è l'esposizione.

Viene illustrata la 2° tavola, e vengono descritte le localizzazioni che sono:

- L.1/f in Stradale Circonvallazione (PAIRONE, Concessionaria auto= media struttura, sementi e articoli giardino) colorata in GIALLO;
- L.1/g in Stradale Pinerolo (Centro commerciale) corretta per errore materiale scaturito da carta in scala a maggior dettaglio.

Il membro Sig. BONANSEA Claudio chiede notizie in merito alle ulteriori attività dislocate sull'ulteriore tratto di Stradale Pinerolo verso il confine con San Secondo e viene risposto che esistono attività commerciali di vicinato e/o di pubblici esercizi, che non rientrano nella normativa, l'insediamento in particolare denominato "Floridea" ad esempio, è caratterizzato da due attività separate negli stessi locali, la concessionaria di automobili, una media struttura, di fatto è un esercizio di vicinato perché tratta articoli non immediatamente asportabili, il mobilificio "MB" è anche esso un esercizio di vicinato.

Si continua a disquisire sulla complessità dell'argomento e vengono presi ad esempio alcuni casi:

- quello della ditta "Godino legnami" di San Michele è un esercizio di vicinato per lo stesso principio che tratta articoli non immediatamente asportabili;
- quello dei demolitori, dove le attività avvengono in zona artigianale e svolgono attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio congiunto: non sono né localizzazione né addensamento in quanto l'interclusione sui 3 lati con zona residenziale non c'è e potrebbe solo essere una L.2, che richiede però una valutazione preventiva sull'intero territorio, dopo di che occorre redigere il Progetto Unitario di Coordinamento P.U.C. che non può essere riconosciuto solo dal Comune univocamente occorrendo una pluralità di scelte: in tali casi specifici, sono attività di vendita al dettaglio ed esercizio di vicinato fino alla superficie di mq. 150;
- quello della zona Zona Ex Fornace "Tb2": Le norme consentono anche la vendita al dettaglio oltre che all'ingrosso, di alcuni prodotti (a titolo esemplificativo macchine, attrezzi, colori, vernici, ferramenta ecc.): trattasi di commercio all'ingrosso e dettaglio congiunto.

Il Sindaco MERLO Ilario, precisa che in pratica, si recepisce con lo strumento in esame, la situazione commerciale attuale.

Il Presidente Sig. BALLARI Simone, chiede spiegazioni in merito all'annessione nella L.1f delle zone Tn e Pb6 del PRGC, viene risposto che le norme consentono la destinazione univoca commerciale ed urbanistica, inoltre, chiede notizie in merito alla località Corbarano e l'Architetto PAIRONE Marco, evidenzia che la zona non è stata oggetto al momento di localizzazione commerciale, perché non ci sono attività insediate e tra l'altro, non è possibile agevolmente individuare una localizzazione di tipo L.2, che deve essere ubicata su assi viari di primo livello: se giungesse una richiesta di delimitazione al Comune, occorrerebbe una valutazione preventiva, la redazione del Progetto Unitario di Coordinamento P.U.C. e a monte, un convenzionamento con il Comune e il richiedente, a causa dell'onere che deriva dalla valutazione ex-ante preliminare, oltre ai problemi di viabilità da valutare in funzione dell'attività che si andrà ad insediare.

Il Presidente Sig. BALLARI Simone, chiede di conoscere quale sia il limite della superficie degli esercizi commerciali di vicinato, l'Architetto PAIRONE Marco evidenzia che per Comuni fino a 10.000 abitanti è fissata in 150 mq. mentre per Comuni oltre i 10.000 abitanti risulta pari a 250 mq., tali insediamenti sono consentiti in tutte le zone urbanistiche del P.R.G.C. fatta eccezione per quella A agricola e Pc produttiva.

Il Sindaco MERLO Ilario, chiede se tale regola vale anche per Comuni che sono dotati di Piano Commerciale approvato e viene risposto affermativamente in merito.

Il presidente Sig. BALLARI Simone, chiede informazioni in merito alla necessità di dotarsi i Comuni di tale piano commerciale e l'Architetto PAIRONE Marco evidenzia che la Regione con appositi D.G.R. del 1999 ha sancito l'obbligo dei Comuni di esserne dotati, in particolare poi, con successivo D.G.R. del 2006 ha previsto l'adeguamento ed infine con il D.G.R. del 2012, ha previsto ulteriori disposizioni cui nel caso i Comuni si fossero già adeguati secondo il D.G.R. del 2006 non sono obbligati ad ulteriori conformazioni.

L'Architetto PAIRONE Marco, evidenzia altresì che il maggiore vantaggio che deriva dal Piano commerciale, è legato alla possibilità per le singole attività di ampliare la superficie di vendita secondo i criteri di indirizzo politico individuati dal Consiglio Comunale, recepiti quale norma vigente di piano.

Scaturisce un momento di dibattito tra i presenti, affrontando aspetti relativi ad attività di tipo artigianale e agricolo che al momento stanno nascendo e che ancora non hanno inquadramenti normativi precisi: interviene il Responsabile del Commercio Sig. BOLLA Claudio, che nello specifico, precisa che gli artigiani, possono avere locali adibiti alla vendita delle merci prodotte.

Il Responsabile dei Servizi Tecnici, Geom. FALCO Vilma, evidenzia che lo strumento urbanistico al momento offre, secondo le zone, la possibilità di insediamento di locali commerciali con la distinzione tra attività inferiori a 400 mq. ed attività superiori ai 400mq. in base a specifiche vecchie tabelle, mentre con il piano tali criteri commerciali saranno conformi alle tabelle regionali.

Il Presidente Sig. BALLARI Simone comunica che l'iter prosegue quindi con l'approvazione dei criteri da parte del Consiglio Comunale.

Il membro BONANSEA Claudio, chiede di conoscere la procedura di approvazione e se ci siano due fasi di approvazione del documento preliminare e successivamente del documento definitivo: interviene l'Architetto PAIRONE Marco evidenziando che non sia prevista tale procedura ed espone quale sia la prassi seguita nei Comuni, che prevede l'approvazione del documento e il successivo invio dello stesso alle associazioni di categoria.

Ne nasce un dibattito, secondo cui tale prassi non rispetti la procedura prevista dall'articolo 29) del Testo Coordinato in materia di commercio come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016, che al comma 3 - 2° capoverso, testualmente recita: *"Trattandosi di materia che comporta differenti procedure di approvazione, i comuni approvano, secondo il seguente ordine :a) i criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;"*(..omissis).

L'Architetto PAIRONE Marco, sottolinea che trattandosi di materia sottoposta a riservatezza, l'invio di un documento a terzi non ancora approvato dall'amministrazione potrebbe inficiare la riservatezza e salvaguardia della procedura in quanto nel momento che esce diventa documento ufficiale che crea aspettative, vantaggi e svantaggi.

Il membro BONANSEA Claudio, sottolinea che la prassi cozza con la dizione della normativa e che non sia previsto che tale documento venga approvato due volte.

Il Sindaco MERLO Ilario chiede quali siano i termini per esprimere le osservazioni e viene risposto che sono pari a 15 giorni, e deduce che se l'indirizzo e quello di consultare preventivamente le associazioni di categoria, l'importante è citarlo nel testo della deliberazione consiliare, la sostanza non cambia, è una questione di forma, Il membro BONANSEA Claudio ritiene invece che sia anche di sostanza e quindi linearmente, redazione degli atti di progetto da parte del professionista, consultazione delle associazioni di categoria e infine adozione del Consiglio comunale, secondo norma.

La commissione, a seguito ampio dibattito, invita quindi l'amministrazione comunale ad attuare le procedure fissate in merito dall'articolo 29) del Testo Coordinato in materia di commercio come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016.

Scaturisce dal parte del membro BONANSEA Claudio una richiesta relativa agli strumenti urbanistico e commerciale vigenti se prevedano norme relative all'attuale tendenza del mondo agricolo di procedere alla vendita di prodotti a cosiddetto "Km.0" e viene risposto che il P.R.G.C. non prevede questo aspetto: il Responsabile dell'area di Polizia e commercio Sig. BOLLA Claudio interviene precisando che le attività di agrigelateria, agripanificio ecc. seguono la normativa delle attività agricole, il membro BONANSEA Claudio chiede di prevedere l'adozione di norme che regolino tali attività, l'Architetto PAIRONE Marco, ritiene che sia un aspetto prettamente urbanistico il fatto di regolamentare tale materia al fine di essere inquadrata correttamente nell'attività agricola.

Il Responsabile dell'area di Polizia e commercio Sig. BOLLA Claudio esprime quanto è previsto dalla normativa e quindi che il produttore agricolo può vendere su qualsiasi area purchè ne abbia la disponibilità e ciò non comporti cambio di destinazione d'uso della zona in cui sono ubicati i locali: nella vendita diretta sono vigenti i disposti di cui al Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo", a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57 e smi.

Il Presidente Sig. BALLARI Simone tira le somme e ritiene che probabilmente l'argomento esuli dal punto in esame e debba essere previsto dallo strumento urbanistico. Esaurito l'argomento, Il Presidente Sig. BALLARI Simone introduce alla trattazione il punto n. 2) dell'Ordine del Giorno "Varie ed eventuali" e non avute osservazioni, richieste ed esauriti gli argomenti, chiude la seduta alle ore 22,20.

Fatto in unico esemplare di pagine 4 il 26.03.2014.

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE
TROMBOTTO Geom. Flavio



Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

Joe Ellis

I MEMBRI

Joseph Jones
[Signature]

IL SEGRETARIO

[Signature]

