



# COMUNE di FROSSASCO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Via Sergio De Vitis n.10 - C.A.P. 10060

Tel. (0121) 35.21.04 - fax (0121) 35.20.10 - email: [comune.frossasco@comunefrossasco.it](mailto:comune.frossasco@comunefrossasco.it)

**OGGETTO: Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) – Aree D4.5, D4.6 e D4.4 - Correzione errore materiale ai sensi del 12° comma dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.**

## RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

- il primo Piano Regolatore Generale Comunale di Frossasco, con annesse Norme Tecniche di Attuazione, è stato approvato con deliberazione della giunta regionale n. 16-26775 del 08/03/1999, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/03/1999.
- Successivamente il Comune di Frossasco si è dotato di una Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 36-1133 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regionale n. 10 S1 del 12/03/2015;

Nell'ambito di una istruttoria eseguita per una richiesta di intervento su un'area D4 (Aree destinate ad attività terziario commerciale consolidate) è emersa una discrepanza tra le previsioni delle tavole sui criteri commerciali e le tabelle d'area del P.R.G.C. nelle aree D4.4, D4.5 e D4.6. In particolare, benché l'area oggetto della richiesta fosse all'interno di un addensamento A5, non era prevista la possibilità di attività commerciali al minuto. Per approfondire le ragioni di tale discrepanza è stato eseguito un raffronto tra il PRGC approvato nell'anno 1999 e la Variante Generale al P.R.G.C. approvata nell'anno 2015 con il seguente risultato:

<b>P.R.G.C. ANNO 1999</b>	<b>VARIANTE GENERALE ANNO 2015</b>
<b>Zona CDT1</b> Aree commerciali-direzionali di trasformazione Normata dall'art. 40 delle N.T.A. Destinazione d'uso prescritta "ci" Destinazione d'uso ammessa "ra" "ru" "re" "cm" "te"	<b>Zona D4.5</b> Aree destinate ad attività terziario commerciale consolidate Normata dall'art. 32 delle N.T.A. Destinazione d'uso prescritta "ci" (* )
<b>Zona CDR1</b> Aree commerciali-direzionali di riordino Normata dall'art.38 Destinazione d'uso prescritta "ci" Destinazione d'uso ammessa "ra" "ru" "cm" "par" "pa" "pi"	<b>Zona D4.6</b> Aree destinate ad attività terziario commerciale consolidate Normata dall'art. 32 delle N.T.A. Destinazione d'uso prescritta "ci" (* )
<b>Zona CDR2</b> Aree commerciali-direzionali di riordino Normata dall'art.38 Destinazione d'uso prescritta "ci" Destinazione d'uso ammessa "ra" "ru" "cm" "par" "pa" "pi"	<b>Zona D4.4</b> Aree destinate ad attività terziario commerciale consolidate Normata dall'art. 32 delle N.T.A. Destinazione d'uso prescritta "ci" (* )
<b>Zona CDC</b> Aree commerciali-direzionali esistenti confermati Normata dall'art. 39 Destinazione d'uso prescritta "ci" "cm"	<b>Zona D4 sottozona 1-3-7-9</b> Aree destinate ad attività terziario commerciale consolidate Destinazione d'uso prescritta "cm" "ci"

Destinazione d'uso ammessa "ra" "ru" "cm" "par" "pa" "pi"	
<b>Zona CDN</b> Aree commerciali-direzionali di nuovo impianto Normata dall'art. 37 Destinazione d'uso prescritta "cm" "ci" "te" "tc" Destinazione d'uso ammessa (non prevista)	<b>Zona D4 sottozona 8</b> Aree destinate ad attività terziario commerciale consolidate Destinazione d'uso prescritta "cm" "ci" "te" "tc"

(\*) le zone D4.4, D4.5 e D4.6 sono all'interno di un'unica tabella d'area

Le destinazioni d'uso riportate nella tabella sono quelle contenute nel comma 10 dell'art. 4 delle Norme Tecniche d'Attuazione della Variante Generale al P.R.G.C.

*Art. 4 – definizioni: parametri urbanistici*

*10. Le destinazioni d'uso sono classificate come segue:*

*a) Residenziali:*

*RA - residenze e autorimesse private;*

*RU – residenze ordinarie con uffici professionali,;*

*RE - sedi di Enti, associazioni culturali, sindacali e simili.*

*b) Commerciali e terziario:*

*CM - attività commerciali al minuto (D. Lgs. 114/98 e L.R. 28/99 e s.m.i.);*

*CI - attività commerciali all'ingrosso, magazzini e deposito;*

*TE - ristoranti, bar ed esercizi simili;*

*TA - attività alberghiera o para-alberghiera;*

*TC - agenzie di credito, assicurazioni e simili.*

*b) Produttive:*

*PAR - attività artigianali compatibili con la residenza, non generatrici di traffico, non moleste, rumorose e inquinanti; attività di servizio alla residenza;*

*PA - attività produttive artigianali non nocive e rumorose;*

*PI - attività produttive non nocive e rumorose.*

Come si evince dalla tabella sopra riportata, nel passaggio dal P.R.G.C. del 1999 alla Variante Generale del 2015, nelle tabelle d'area delle zone D4.4, D4.5 e D4.6 è stata omessa la previsione relativa al commercio al minuto. Tuttavia su tali aree sono ancora attive o lo sono state fino a pochi anni or sono delle attività commerciali al minuto.

Durante la redazione e preliminarmente alla approvazione della Variante Generale al PRGC il Comune di Frossasco si era dotato, tra gli altri, di tutti i criteri per l'esercizio delle attività commerciali, adottando i seguenti provvedimenti:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 11/06/2001 *Approvazione del Programma Integrato di Rivitalizzazione (P.I.R.) ai sensi dell'art.19 della Legge Regionale 28/99*
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 11/07/2007 *Criteri comunali di cui all'art.8, c.3, del D.Lgs. n.114/1998 ed art.4, c.1, della Legge Regionale sul commercio n.28/1999 - Approvazione*
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 13/07/2007 *Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio – Approvazione*
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 18/06/2008 *Criteri comunali di cui all'art.8, c.3, del D. Lgs. N.114/1998 ed art.4, c.1, della legge regionale sul commercio n. 28/1999 – Approvazione*
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 18/06/2008 *Norme di attuazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio – Approvazione*

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 20/06/2013 *Programmazione commerciale – dichiarazione di conformità alle norme di liberalizzazione delle attività economiche*

Conseguentemente ai provvedimenti sopra elencati, le aree D4.4, D4.5 e D4.6 risultano inserite, come già accennato, all'interno di un addensamento commerciale A5 (addensamenti commerciali extraurbani-arteriali) dove sono consentiti le seguenti attività commerciali:

Tipologia delle strutture distributive	Superficie di Vendita (mq)	A.5.
VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM1	151-250	NO
M-SAM2	251-900	SI
M-SAM3	901-1500	SI
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	SI
M-SE3	901-1500	SI
M-CC	151-1500	SI
G-SM1	1501-4500	SI (1)
G-SE1	1501-3500	SI

(1) Fino a 2.500 mq di vendita

Naturalmente qualsiasi nuova attività commerciale o variazioni a quelle esistenti che comportino aumento della superficie di vendita o modifica alla tipologia di struttura distributiva, devono necessariamente verificare gli standard di parcheggio così come prescritto dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che la mancata previsione del commercio al minuto nelle aree D4.4, D4.5 e D4.6 sia da attribuire ad un errore materiale (omissione della crocettatura della casella denominata CI nella tabella d'area) e non ad una scelta progettuale. A conferma di tale ipotesi del resto, non si è trovata alcuna traccia né negli atti di indirizzo dell'Amministrazione né nei vari elaborati preparatori o nelle annotazioni contenute nel fascicolo conservato agli atti che possa far pensare ad una espressa scelta progettuale. Si è inoltre verificato che tale previsione non fosse conseguenza di osservazioni sia di privati che della Regione Piemonte (prot. 22106/DB0817 PPU del 22/06/2012) o modifiche introdotte d'ufficio in sede di approvazione regionale.

Per la correzione di tale errore, si può fare ricorso all'art. 17 (varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale) comma 12 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. che recita:

*12. Non costituiscono varianti del PRG:*

- le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;*
- gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;*
- gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;*
- le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal PRG, ove consentito dalla legge; la modificazione non è applicabile nel caso in cui il PRG preveda il ricorso a piani di recupero;*
- le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;*
- le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;*

g) la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destinata ad altra categoria di opera o servizio pubblico;

h) gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano in recepimento delle previsioni relative a varianti approvate e il trasferimento di elaborati urbanistici su sistemi informatizzati, senza apportarvi modifiche.

Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere alla correzione dell'errore materiale sopra evidenziato, facendo ricorso al citato comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovrà seguire la procedura prevista dal comma 13 del medesimo articolo che prevede l'adozione di una deliberazione consiliare con la quale dovrà essere approvata la nuova tabella d'area con i seguenti contenuti:

DENOMINAZIONE AREA:										SOTTOZONA 4-5-6		<b>D4</b>	
D4 AREE A DESTINAZIONE TERZIARIO COMMERCIALE CONSOLIDATE													
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI					CAPACITA' INSEDIATIVA								
Superficie fondiaria (S.F.) stimata : 31.195 mq					SUL di nuovo impianto stimata : 31.195 mq (1)								
Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) : 1 mq/mq					Fabbisogno aree a servizi : 100% SUL (2)								
Rapporto di copertura (R.C.) : 1/2													
Altezza massima consentita (H.) : 10 m													
Numero massimo di piani fuori terra :													
DESTINAZIONE D'USO PRESCRITTE													
RESIDENZIALI				TERZIARIE COMMERCIALI				PRODUTTIVE			AGRICOLE		
RA	RU	RE	CM	CI	TE	TA	TC	SP	PAR	PA	PI	AR	AP
			x	x									
MODALITA' DI ATTUAZIONE													
Diretta (Denuncia Inizio Attività o Permesso di Costruire)										x			
Con Permesso di Costruire Convenzionato										(3)			
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)													
TIPO INTERVENTO URBANISTICO													
restaurο paesaggistico								TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO			manutenzione		
risanamento conservativo								manutenzione straordinaria			x		
riqualificazione urbanistica				x				restaurο e risanamento conservativo			x		
ristrutturazione urbanistica								ristrutturazione edilizia			(4)		
nuova urbanizzazione								ampliamento o completamento			(5)		
								mutamento di destinazione d'uso					
								nuovo impianto			(1)		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI													
(1) Previa demolizione dell'esistente.													
(2) Per gli interventi definiti al comma 6 dell'art. 33 delle Nta.													
(3) Per gli interventi di nuovo impianto.													
(4) Nei limiti previsti dal comma 3 dell'articolo 33 delle Nta													
(5) Fino a saturazione dell'indice nei limiti previsti dal comma 4 dell'articolo 33 delle Nta													
(6) Negli interventi che prevedono il completamento ovvero il nuovo impianto l'area dovrà essere sistemata tenendo presente quanto indicato, per quanto concerne la viabilità ed parcheggi, nella apposita relazione e cartografia del Piano Unitario di Coordinamento (PUC)													
Prescrizioni geologiche: (riferite alla quota parte dell' area soggetta a prescrizioni - Cfr. tavole di piano)													
Sottozona 4 art 69 quinquies comma 2 delle NtA													
Sottozona 5,6 art 69 sexies comma 2 delle NtA													
modificata con deliberazione CC n. _____ del _____													

Frossasco 31 luglio 2019.

Il responsabile del Servizio Tecnico  
f.to arch. Giuseppe Buffo