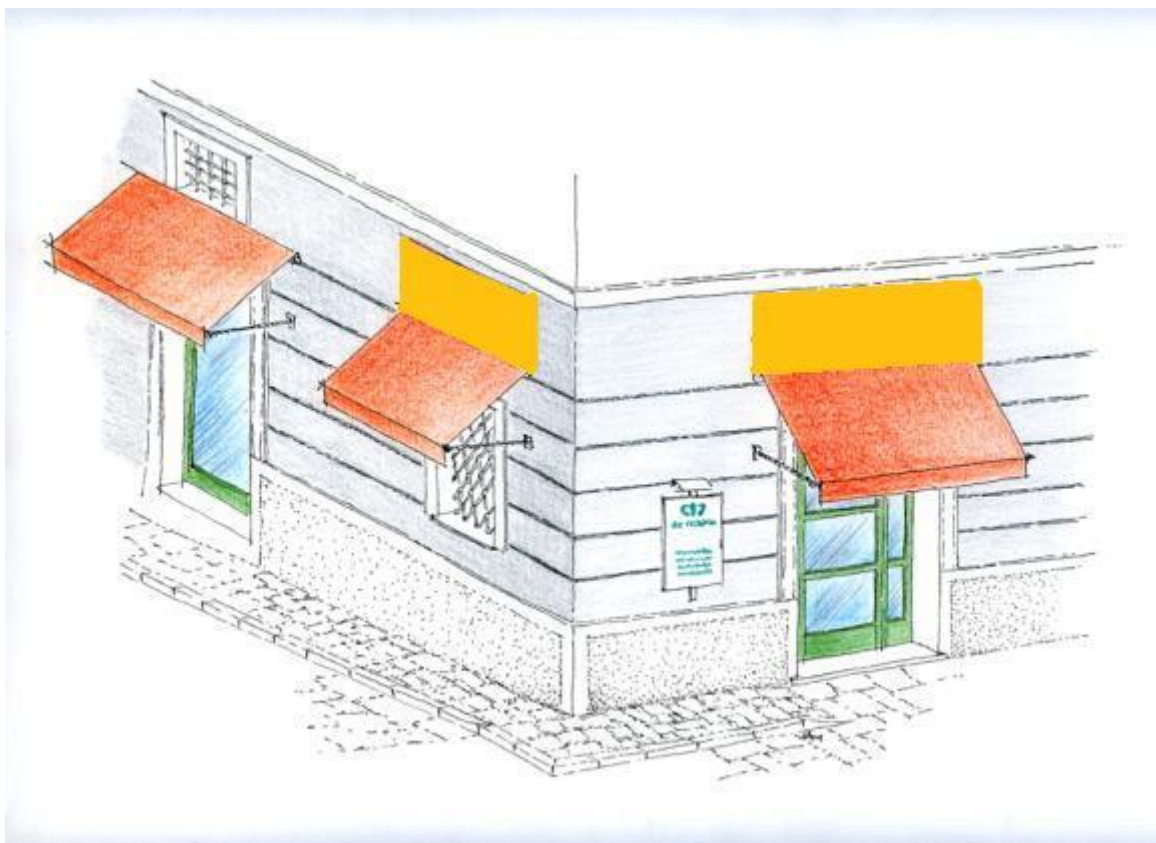





## COMUNE DI OZZANO MONFERRATO



**ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C.  
AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59 – 10831  
DEL 24 MARZO 2006**

# RELAZIONE

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n.17 del 04.10.2010


 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010 Pagina 2 di 21

## INDICE

<b>INDICE</b> .....	2
<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE</b> .....	5
<b>IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ</b> .....	7
<b>LA RETE DISTRIBUTIVA</b> .....	8
La situazione complessiva .....	8
Raffronto con i dati regionali .....	9
<b>LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE</b> .....	11
Addensamenti commerciali.....	11
Localizzazioni commerciali .....	12
<b>CRITERI DI PROGRAMMAZIONE</b> .....	13
Premesse.....	13
Gli addensamenti commerciali.....	14
Le localizzazioni commerciali .....	17
<b>TABELLA DI COMPATIBILITA'</b> .....	21

### ALLEGATO 1 – Planimetria

### ALLEGATO 2 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni e per l'esercizio del commercio al dettaglio

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 3 di 21

## PREMESSA

Il Decreto Legislativo del 31 marzo 1998, n. 114, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24 aprile dello stesso anno, ha rappresentato, di fatto, la riforma che sta ottenendo il risultato di liberalizzare il settore distributivo e di porlo in grado di affrontare in maniera adeguata le sfide che l'integrazione sempre maggiore nella realtà europea andrà a definire nel prossimo futuro.


La Regione Piemonte ha, di fatto, applicato quanto indicato nel decreto legislativo promulgando una specifica legge e diverse deliberazioni d'indirizzo.

La legge regionale sul commercio del 12 novembre 1999, n. 28, insieme alla Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa" in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e alle deliberazioni della Giunta Regionale, hanno, di fatto, completato il quadro normativo di riferimento, fornendo gli indirizzi necessari per consentire gli adeguamenti normativi degli strumenti urbanistici comunali.

La programmazione richiesta dalla normativa, sia nazionale sia regionale, deve in linea generale perseguire l'obiettivo della modernizzazione del sistema distributivo, migliorando così la sua produttività, la qualità del servizio al consumatore, favorendo altresì la presenza del servizio commerciale nelle aree maggiormente a rischio di desertificazione, consentendo peraltro che l'offerta si organizzi tramite un sistema articolato sul territorio senza che si producano posizioni dominanti, per assicurare la più ampia possibilità di scelta da parte del consumatore.

Nella pratica il comune, per raggiungere i suddetti obiettivi, ha la possibilità di utilizzare quanto riportato nel comma 2 dell'articolo 4 della legge regionale 28/99, il quale specifica gli elementi che devono essere individuati nei loro strumenti urbanistici, che così possono essere sintetizzati:

- Le aree da destinare agli insediamenti commerciali con particolare attenzione per quelle nelle quali è consentito insediare le medie e grandi strutture di vendita;
- I limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali ai fini della tutela dell'arredo urbano, dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- I limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- I vincoli di natura urbanistica relativi agli spazi da adibire a parcheggi;
- La correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione commerciale.


 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 4 di 21

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali, avviene mediante l'approvazione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. n. 114/1998 e deve essere effettuato dai comuni nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme di cui agli articoli 13 e 14, motivando adeguatamente le possibilità di deroga ad essi consentite.

Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni costituisce, congiuntamente alla compatibilità territoriale dello sviluppo, parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici che i comuni devono adottare nei tempi, con le modalità e nel rispetto dei contenuti previsti dall'articolo 4 della legge regionale sul commercio, dell'articolo 6, comma 5 del d. lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 29 della DCR n. 59 – 10831; all' adeguamento seguono le varianti di piano regolatore generale eventualmente necessarie da approvarsi secondo le norme della l. r. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni.

L'articolo 29 degli Indirizzi generali di programmazione urbanistica, di cui alla D.C.R. n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006, fornisce le indicazioni necessarie per predisporre da parte dei comuni i loro atti di programmazione del settore commerciale.

Il Comune di Ozzano Monferrato è già dotato di un piano del commercio approvato con deliberazione CC/12 del 11/06/2003 il quale, alla luce delle sopravvenute nuove disposizioni con D.C.R. sopra menzionata, deve ora essere aggiornato.

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 5 di 21

## **INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il Comune di Ozzano Monferrato è un Comune a vocazione prevalentemente agricola, situato nel Basso Monferrato Casalese.

Il Comune ha una superficie territoriale pari a 1.520 Ha, con una densità di 107,83 abitanti/Kmq.

Sviluppatosi prevalentemente in collina ad un'altitudine di ca 277 metri s.l.m., l'abitato di Ozzano, dal XIX secolo ha iniziato a espandersi a valle, lungo la strada statale n° 457 che collega Casale ad Asti, nella zona denominata Lavello e lungo l'asse viario di collegamento con il Lavello e la parte alta del paese: Via Perbocca.

La popolazione totale del paese è di circa 1525 abitanti, con una fluttuazione negativa decennale del 5,8%. Dal 1999 al 2009, la popolazione è diminuita di circa 94 unità.


Si possono distinguere otto zone più o meno densamente popolate: Ozzano Alto, Borgo Lavello, Chiappo-Fontanola, Avallano-Leonardo Da Vinci, Case sparse sud, Case sparse nord, Frazione Rollini, Regione Savoia.

La realtà industriale è costituita da pochi impianti produttivi di dimensioni modeste, in prevalenza a conduzione familiare, collocati prevalentemente nella parte interna del Lavello, al di là della linea ferroviaria Casale-Asti. L'unica ditta di dimensione rilevante è la ditta Cementi Rossi spa., che ad Ozzano possiede uno stabilimento ed è stato concesso in affitto alla Società Tassullo SpA.

La maggior parte degli esercizi commerciali al dettaglio si trova al Lavello, lungo la strada Casale-Asti n° 457. Si tratta di esercizi di vicinato, che godono della favorevole posizione dovuta all'affaccio sulla strada e si estendono con discontinuità dentro il perimetro del centro abitato.

Il paese vecchio, collocato nella parte alta del paese, e Via Perbocca, non hanno vocazione commerciale. Esiste qualche esercizio di vicinato, con offerta prevalentemente alimentare, sufficiente al soddisfacimento della richiesta di Ozzano alto.

Il numero totale degli esercizi commerciali di vicinato è di circa 23 unità, oltre a 10 attività di carattere artigianale - professionale e a 7 esercizi pubblici (bar – ristoranti - circoli privati) tra cui il mercato all'aperto che ha luogo ogni martedì sulla piazza del comune, nella parte alta del paese. All'interno del territorio comunale sono assicurati i servizi di base: ufficio postale, ufficio bancario, farmacia, presidio medico, rivendita tabacchi e giornali etc.


 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 6 di 21

Il turismo vede una presenza di qualche rilievo grazie ad alcuni ristoranti ed alcune aziende agrituristiche che sfruttano le caratteristiche e le bellezze naturali del luogo.

Attualmente il fabbisogno di parcheggi, per la zona del Lavello, è coperto in misura sufficiente dai posti auto situati ai lati della strada statale e da un grosso parcheggio di interscambio posto in vicinanza della stazione FF.SS; per quanto riguarda Ozzano Alto, il numero di posti auto è soddisfatto dal parcheggio posto nella piazza del comune.

La città più vicina è Casale Monferrato (38.000 ab.), individuata dall'allegato A del DCR 563-13414 come COMUNE POLO.

Il comune di Ozzano è ben collegato alla città di Casale Monferrato (15 km) attraverso suddetta strada n°457 oltre che mediante una linea ferroviaria minore che collega Casale Mo.to con Asti.

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 7 di 21

## IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Le attività commerciali sono causa ed effetto delle modificazioni che intervengono sul territorio circostante.

Secondo il concetto statunitense, la creazione di una zona in cui concentrare il commercio servita da un sistema di viabilità adeguato, porta nel medio periodo alla realizzazione di centri urbani che sviluppano differenti funzionalità.


Secondo il concetto europeo, il commercio si localizza, si addensa e si sviluppa là dove le condizioni del territorio sono più favorevoli, quali la presenza di una viabilità adeguata, un nucleo abitato rappresentativo, una orografia favorevole.

In entrambi i casi però il sistema della viabilità rappresenta una condizione la cui funzionalità è fondamentale per il livello dello sviluppo delle attività commerciali.

Una azione di programmazione del comparto commerciale di una città, di un comune o di un territorio non può quindi prescindere dalla conoscenza del sistema della viabilità che interessa quel territorio stesso.

Il Comune di Ozzano Monferrato si colloca in posizione leggermente defilata rispetto all'asse importante della strada statale n. 31 che collega i centri di Vercelli – Casale – Alessandria, mentre fa parte di quel sistema viario che si innerva con i centri urbani vicini.

In alcune parti del comune, in particolare per quanto riguarda il centro storico, la viabilità presenta sezioni limitate che causano una oggettiva difficoltà al traffico veicolare.

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 8 di 21

## LA RETE DISTRIBUTIVA

Gli esercizi commerciali di Ozzano Monferrato nel complesso risultano essere pari a circa 23, di cui 3 misti, che tratta cioè indifferentemente prodotti alimentari e non alimentari, 7 alimentari, e 13 esercizi non alimentari oltre a 10 attività di carattere artigianale - professionale e a 7 esercizi pubblici (bar – ristoranti - circoli privati) tra cui il mercato settimanale all'aperto. Mentre le rivendite di generi di monopolio sono sottoposte a normative diverse da quelle commerciali e non verranno considerate nel proseguo della presente relazione.

### La situazione complessiva

In termini percentuali quindi il 56,52% dei negozi è di tipo non alimentare, mentre i misti rappresentano il 13,05% e i negozi prettamente alimentari sono il 30,43%.

Suddividendo gli esercizi commerciali presenti in funzione della tipologia di appartenenza si ha la seguente situazione.

### LA RETE COMMERCIALE - Numero Esercizi


SETTORE	TIPOLOGIA	N° TOT:	SUP. TOT.
ALIMENTARI	Vicinato	7	302,00
	Medie dimensioni	0	
	Grandi dimensioni	0	
EXTRA ALIMENTARI	Vicinato	13	2.301,00
	Medie dimensioni	0	
	Grandi dimensioni	0	
MISTI	Vicinato	3	326,00
	Medie dimensioni	0	
	Grandi dimensioni	0	
<b>TOTALE</b>		<b>23</b>	<b>2.929,00</b>

**Fonte:** elaborazione su dati Ufficio Commercio del Comune

Complessivamente i dati forniscono un quadro della rete di vendita essenzialmente orientata a fornire un servizio prettamente locale, nei confronti delle esigenze primarie della popolazione residente.

### Ubicazione



 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 9 di 21

Sotto l'aspetto dell'ubicazione gli esercizi commerciali del comune sono così insediati:

N° 1 negozio alimentare posto al di fuori del concentrico storico

N° 6 negozi alimentari nel concentrico storico

N° 3 misti nel concentrico storico

N° 13 negozi non alimentari nel concentrico storico

### Raffronto con i dati regionali

Al fine di valutare la tipologia e la qualità della rete commerciale del Comune di Ozzano Monferrato utile metterla a confronto con i dati regionali; tali dati fanno riferimento alla situazione della Regione Piemonte del 2009 rilevata dall'Osservatorio Regionale sul Commercio.

Per poter mettere a confronto le serie di dati regionali con quelli di Ozzano Monferrato in considerazioni i dati suddivisi rispetto al sottoinsieme di cui il comune fa parte:

- dati inerenti all'insieme dei comuni con meno di 10.000 abitanti della provincia di Alessandria;

Una prima analisi è già stata accennata nel precedente capitolo e riguarda la suddivisione percentuale tra esercizi commerciali suddivisi per classi di dimensione.

### SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI PICCOLI-MEDI-GRANDI PROVINCIA DI ALESSANDRIA

	EC piccoli	EC medi	EC grandi
<b>Comuni &lt;10000 ab</b>	87,63%	11,70%	0,67%
<b>Comune di Ozzano M.to</b>	100%	0,0%	0,0%


Fonte: elaborazione su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio

Altro confronto che può fornire delle indicazioni sulla tipologia di offerta commerciale del comune è il suddividere gli esercizi commerciali rispetto alle tre categorie merceologiche di alimentari, non alimentari e misti.

### SUDDIVISIONE % ESERCIZI COMMERCIALI PER CATEGORIA MERCEOLOGICA PROVINCIA DI ALESSANDRIA

	Alim	Non Al	Misti
<b>Comuni &lt;10000 ab</b>	23,45 %	60,43 %	16,12 %
<b>Comune di Ozzano M.to</b>	30,43 %	56,52 %	13,05 %

Fonte: elaborazione su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 10 di 21

In questo caso il Comune di Ozzano Monferrato presenta una suddivisione che non si discosta notevolmente dai dati generali; si rileva come gli esercizi misti siano in percentuale inferiore al dato generale, l'offerta commerciale avviene attraverso "empori" in grado di soddisfare la richiesta commerciale del territorio.

Ultimo ma interessante parallelo con i dati regionali è quello che riguarda la densità degli esercizi commerciali, ossia il loro numero o la loro superficie commerciale messa in riferimento con la popolazione residente.


Questi dati sono quelli che maggiormente forniscono l'indicazione dell'offerta commerciale che un comune ha in rapporto e nei confronti della propria popolazione, come evidenziato dalle tabelle che seguono.

#### **ABITANTI PER ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO (ab./n°E.C.)**

	<b>Alim</b>	<b>Non Al</b>	<b>Misti</b>
<b>Regione Piemonte</b>	393,43	95,01	782,59
<b>Comuni minori prov. AL</b>	313,59	92,12	675,80
<b>Comune di Ozzano M.to</b>	217,86	117,31	508,33

Fonte: elaborazione su dati Regione Piemonte Osservatorio regionale del commercio.

**Concludendo si può quindi ricavare da tutti i dati esposti finora, come numericamente l'offerta commerciale di questo comune sia pressoché buona per la parte alimentare e mista ma carente per la parte non alimentare in quanto sono completamente assenti le medie strutture extra alimentari, mentre sono presenti essenzialmente piccole realtà di commercio al dettaglio.**

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 11 di 21

## LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE

La realtà del Comune di Ozzano Monferrato, in base a quanto analizzato dagli uffici competenti della Regione Piemonte, è tale da averlo fatto individuare come un comune minore della rete secondaria, in quanto non riesce a presentare un rilievo strategico pari a quello attribuito ai comuni della rete primaria.

Il comune risente della vicinanza di Casale Monferrato, ed infatti è inserito nella sua area di programmazione commerciale.

La Regione Piemonte, nei suoi Indirizzi generali di programmazione definisce come comuni minori quelli che, presentando una popolazione inferiore dalle 3.000 unità, sono sede di un'offerta commerciale non completa nella dotazione di base..

Tutto ciò premesso, il comune di Ozzano Monferrato si era già dotato, a seguito delle direttive della DCR 563-13414, degli strumenti di programmazione del commercio con l'adeguamento richiesto dalla precedente normativa, ed ha riconosciuto sul suo territorio le seguenti zone con vocazione commerciale.

### **Addensamenti commerciali**

La realtà commerciale del comune, che presenta alcune attività commerciali nel reticolo viario compreso all'interno della delimitazione del Centro Storico, ha consentito di identificare un addensamento storico rilevante A. 1 come di seguito specificato.


#### **1 A. 1 ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE.**

La disposizione topografica del comune di Ozzano è caratterizzata da due nuclei urbani che possono definirsi storici:

- Ozzano Alto, situato in collina dove si trova il nucleo originario del paese;
- Lavello, disposto a fondovalle lungo la ex SS 457 Casale-Asti, costituito prevalentemente da abitazioni insediate nei secoli XVIII - XIX;

All'interno dei confini del comune di Ozzano, non è possibile individuare addensamenti commerciali che rispondano alle caratteristiche richieste per gli addensamenti extraurbani A.5.

Il nucleo abitato del Lavello che presenta una buona densità commerciale, pur trovandosi lungo un asse di traffico extraurbano, non può essere inteso quale addensamento A.5 in quanto si tratta di un agglomerato di vecchia formazione collocato all'interno del centro abitato.

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 12 di 21

Pertanto, l'addensamento commerciale A.1 per il territorio del Comune di Ozzano M.to è stato identificato con una porzione dell'area che secondo il P.R.G. vigente è individuata ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77, ed ha racchiuso anche la parte di paese collocata lungo la ex SS 457.

La perimetrazione dell'addensamento A.1 è quella individuata nella planimetria a seguire con individuazione degli esercizi di vicinato (ALLEGATO 1)

Essa racchiude:

- un ambito commerciale di antica formazione - sviluppatosi attorno alla piazza comunale e alla chiesa - costituito da un numero esiguo di esercizi di vicinato che soddisfano adeguatamente le esigenze della popolazione residente
- un ambito commerciale con una buona densità commerciale, sviluppatosi lungo l'asse viario ex SS 457 e anch'esso di vecchia formazione (XIX secolo)

### **Localizzazioni commerciali**

Non si erano individuate altre **localizzazioni urbane periferiche**

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 13 di 21

## CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

### Premesse

L'articolo 8 del Decreto Legislativo 114/98 stabilisce che per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita, il Comune debba adottare dei criteri.

La definizione delle strategie e delle politiche di sviluppo territoriale che derivano dagli indirizzi generali stabiliti dagli strumenti regionali coniugati con quelli particolari locali, vedono una effettiva concretizzazione della progettualità impostata dal Piano Regolatore attraverso la individuazione di questi criteri.

La realtà del Comune di Ozzano Monferrato, sia di tipo socio economico che, in particolare, di tipo commerciale così come è emersa dalle analisi precedenti, vede una situazione in cui l'offerta commerciale riesce a fornire un servizio di base alla popolazione locale all'interno del concentrico comunale.


Vista la situazione non particolarmente soddisfacente, l'amministrazione comunale ha il dovere di prevedere la possibilità di insediare sul territorio altre strutture distributive, almeno di vicinato al fine di migliorare il servizio alla popolazione.

Questa impostazione è ispirata dalla convinzione che è necessario garantire la possibilità di sviluppare la concorrenza tra centri urbani e strutture distributive ai diversi livelli, consentendo l'insediamento di esercizi di vicinato ovunque ne sia sentita la necessità e se ne ritenga fattibile la operatività, al fine di offrire un minimo di servizio di vicinato per il consumatore residente in modo particolare nel centro storico, e permettendo lo sviluppo delle strutture di dimensioni maggiori in specifiche zone del territorio comunale che trovino nella loro posizione la risposta adeguata al fine di non aumentare il disagio ed il contrasto con l'utilità sociale.

In pratica non aumentando le esternalità negative quali il grave intralcio di traffico, l'inquinamento ambientale ed acustico, specie in prossimità delle residenze, e causando effetti restrittivi sulla concorrenza e sulla produttività del sistema.

Gli Indirizzi di programmazione commerciale che la Regione Piemonte ha emanato nel corso di questi ultimi anni hanno come presupposto di base la condizione che il commercio sia un sistema economico che evolve, che modifica e trova sempre nuovi aggiustamenti in funzione dell'entrata sul mercato di nuovi "competitor" e sul loro posizionamento sul territorio.

Anche la programmazione pertanto non deve risultare una sterile attività che si limiti a fissare nel tempo condizioni che sono mutate, ma deve consentire di rilevare i mutamenti che sono interve-

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 14 di 21

nuti nel corso del tempo e fornire nuovi obiettivi ed indirizzi, che tendano a migliorare il servizio al consumatore e la produttività del sistema dall'altro.

Non vengono comunque impedito le ipotesi di insediamenti di piccoli negozi nel contesto urbano centrale al fine a favorire lo sviluppo del commercio.

Il commercio a scala urbana si trova infatti esposto al condizionamento posto dall'ambiente esterno rappresentato dal commercio presente in altri comuni, sovente ostile, e diventa pertanto importante operare a livello di programmazione e di gestione al fine di migliorare e razionalizzare l'offerta commerciale locale, individuando e realizzando a supporto una serie di elementi che concorrano a migliorare l'immagine dell'ambito urbano.

Occorre operare anche affinché gli altri elementi di tipo maggiormente commerciale vengano affrontati e trovino una adeguata definizione anche in nuove politiche commerciali o di marketing dell'insieme di attività commerciali.

In termini generali tutto quanto fino ad ora elencato può trovare nei Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori, quelle strategie operative che consentano di concretizzare una serie di interventi per l'incremento del commercio.

Tutto ciò premesso, dopo aver analizzato la situazione della rete commerciale attuale e in prospettiva futura, **si propone di riconoscere in maniera puntuale l'addensamento commerciale storico rilevante di tipo A. 1.**

**Si lascerà ancora agli operatori la possibilità di riconoscere altre localizzazioni urbane non addensate di tipo L. 1 e all'Amministrazione Comunale le localizzazioni urbano-periferiche non addensate di tipo L. 2 nel rispetto integrale dell'art. 14 comma 4 lett. b) e dei parametri che vengono determinati dalla presente programmazione.**

Nei paragrafi seguenti si analizza la situazione nel dettaglio.

### **Gli addensamenti commerciali**

Base di partenza per ogni ragionamento sulla zonizzazione commerciale del comune è il concetto di addensamento, individuato quale "porzione di territorio urbano o extraurbano, percepito come omogeneo e unitario, che raggruppi un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trovi un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi".

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 15 di 21

Gli addensamenti sono le prime e più importanti aggregazioni di negozi, la cui composizione e la completezza raggiunta comportano il diverso livello di servizio fornito e di capacità di attrazione effettuata.

All'interno degli atti amministrativi che il Comune deve esprimere nel definire i propri strumenti di programmazione, la zonizzazione degli insediamenti attuali o potenziali delle attività commerciali serve per favorire lo sviluppo equilibrato delle diverse tipologie delle strutture distributive, nel rispetto della libera concorrenza, per migliorare sia la produttività del sistema che il servizio da rendere al consumatore.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare cinque tipi di “addensamenti” così suddivisi:


1. A1. Addensamenti storici rilevanti;
2. A2. Addensamenti storici secondari;
3. A3. Addensamenti commerciali urbani forti;
4. A4. Addensamenti commerciali urbani minori;
5. A5. Addensamenti commerciali extra urbani.

I parametri che sono stati indicati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006, rappresentano gli ordini di grandezza a cui il Comune deve fare riferimento nel momento in cui il Comune procede all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici di programmazione, potendo ovviamente espletare quelle forme di programmazione autonoma che gli derivano dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche che l'addensamento deve possedere al fine di poterlo individuare, si riportano le definizioni proposte dalla Regione Piemonte.

a) **A.1 ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI.** Sono riconoscibili nell'area centrale e nell'ambito dei centri storici. Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzati da una buona densità commerciale e di servizi non rivolti prevalentemente al vicinato, e da una buona densità residenziale.

b) **A.2 ADDENSAMENTI STORICI SECONDARI.** Sono ambiti commerciali di antica formazione posti all'interno delle zone residenziali che costituiscono la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzati da una elevata densità commerciale e di servizi. Questo tipo di ad-

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 16 di 21

densamento è però riconoscibile solo in quei comuni polo della rete primaria che raggiungono un numero di abitanti non inferiore a 70.000 – 80.000 unità, ed il cui addensamento raggruppi almeno 35.000 – 45.000 abitanti.

c) **A.3 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI.** Sono quegli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro metropolitano, dei comuni polo, sub polo ed intermedi, caratterizzati da una apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno.

d) **A.4 ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI.** Sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel tessuto residenziale dei comuni polo, sub polo e intermedi, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Sono riconoscibili negli ambiti dei centri abitati e del tessuto residenziale interclusi tra i vari tipi di addensamento.

e) **A.5 ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI.** Sono gli ambiti esterni al centro abitato, sedi attuali di esercizi commerciali ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da una offerta principalmente extra alimentare, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna.

Come già espresso in altre parti la Regione Piemonte nei suoi Indirizzi programmatici ha indicato dei parametri orientativi da rispettare, elementi che consentono di definire degli ordini di grandezza che il Comune deve andare a confermare o modificare in funzione delle particolari esigenze o caratteristiche territoriali o socio economiche.

**La realtà del comune di Ozzano Monferrato , è tale da averlo fatto individuare, nell'Allegato 2 alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59 - 10831 del 24 marzo 2006, come un comune minore appartenente all'Area di Programmazione Commerciale di Casale Monferrato.**

La Regione Piemonte, nei suoi Indirizzi generali di programmazione definisce come comuni minori quelli che, presentando una popolazione inferiore alle 3.000 unità, non sono turistici e che sono sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.



 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 17 di 21

Tutto ciò premesso, dall'analisi della rete commerciale effettuata, si può confermare come l'intero ambito urbano riconoscibile come Centro Storico sia dotato delle caratteristiche per poter essere riconosciuto ancora come **Addensamento Storico Rilevante di tipo A. 1.**

La non elevatissima densità commerciale rilevabile, la presenza di un reticolo viario poco adatto alla circolazione automobilistica, una edificazione antica che mantiene evidenti caratteri storici di rilievo, fanno del centro storico il naturale luogo dove solo il commercio di piccole dimensioni e di livello qualitativo elevato può trovare le sue naturali possibilità di sviluppo, cercando di avere una maggiore capacità di attrazione nei confronti del territorio circostante oltre a fornire un servizio alla popolazione residente.

Nella planimetria seguente, estratta da quelle allegate alla presente relazione, è riportata l'area che costituisce l'addensamento storico rilevante A. 1.

**Si precisa che l'individuazione dell'area A.1 è identica a quella prevista nei criteri precedentemente approvati.**


### **Le localizzazioni commerciali**

La Regione Piemonte con i suoi Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio, ha posto come ulteriore elemento di ragionamento sulla zonizzazione comunale il concetto di localizzazione, individuandole quale "singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale" così come definito dagli Indirizzi generali di programmazione.

Con la attuale normativa la classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare solo due tipi di "localizzazioni", così suddivise:

- L1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
- L2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate;

La nuova impostazione data dall'articolo 14 della DCR 59-10831 definisce che la individuazione della zonizzazione che corrisponde alle localizzazioni non è un atto facoltativo, in quanto a differenza di ciò che disponeva la normativa precedente, solo le localizzazioni commerciali urbane non addensate potranno essere comunque individuate e definite in sede di esame delle istanze di apertura o trasferimento o ampliamento di superficie di vendita, mentre l'altro tipo di localizzazione è riconosciuto solamente dall' adeguamento predisposto dal comune.

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 18 di 21

E' compito di ciascun comune, nell'ambito delle proprie funzioni e della propria autonomia, definire ed individuare questi tipi di localizzazioni sul proprio territorio, nel caso in cui reputi opportuno tale individuazione, seguendo ovviamente le indicazioni che la stessa Regione ha fornito.

I parametri che sono stati indicati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006 sono infatti vincolanti nel momento in cui il Comune procede all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici di programmazione, potendo applicare quei minimi margini di deroga consentiti, per cercare di espletare quelle forme di programmazione autonoma che gli derivano dalla conoscenza particolare e precisa delle caratteristiche del proprio territorio.


Per una migliore comprensione delle caratteristiche che la localizzazione deve possedere al fine di poterla individuare, si riportano le definizioni proposte dalla Regione Piemonte.

**L.1 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE.** Sono le aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale del centro abitato, 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.

**L2 LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO PERIFERICHE.** Sono le aree ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, esistente o previsto, dei comuni. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5.

Tutto ciò premesso, la base di partenza delle analisi effettuate sono ovviamente il Piano Regolatore e le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, in quanto strumenti di pianificazione del territorio sul quale basare ogni ragionamento, e in tutti e due i casi le localizzazioni sono tali nel momento in cui non sia possibile riconoscere che fanno parte di addensamenti urbani o di altri tipi di localizzazione.

L'amministrazione di Ozzano Monferrato stabilisce che le **localizzazioni di tipo L. 1** non vengono riconosciute in maniera specifica con il presente adeguamento, ma possono venire individuate in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni, all' interno del **tessuto residenziale del comune, nelle zone nelle quali il commercio viene ammesso tra le destinazioni d'uso in base al P.R.G.C. vigente**, quando siano rispettati i parametri stabiliti per tale tipo di localizzazione, in base alla DCR 59-10831.

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 19 di 21

La loro identificazione discende dal rispetto dei parametri indicati nella tabella seguente ricavata da quella pubblicata nella normativa Regionale.

### PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L.1.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI MINORI
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y.1	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.1	500
Distanza stradale del cerchio dall' area (mt.)	J.1	500
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	10.000

Fonte: Regione Piemonte – Indirizzi di programmazione per il commercio DCR 59-10831 del 24/03/2006.

In pratica un'area, o un edificio, che si posizioni sul territorio comunale, e che possa dimostrare di essere ad una distanza stradale non superiore a 500 metri dalla circonferenza di un cerchio di 500 metri di raggio, il quale contenga una popolazione residente non inferiore a 500 abitanti e che abbia una superficie non superiore a 10.000 mq., può essere riconosciuta come una localizzazione di tipo L. 1.


La dimensione massima si misura sommando tutte le aree contigue a destinazione commerciale che consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione, anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Per quanto riguarda invece le localizzazioni **commerciali urbano periferiche di tipo L. 2.**, la nuova normativa in vigore dispone che esse possono essere individuate solo dalle Amministrazioni comunali nel pieno rispetto delle norme dettate dall'art. 14 comma 4 lett. b) della DCR 59-10831 del 24.03.2006, e devono essere localizzate ai bordi del tessuto residenziale e nel rispetto degli altri requisiti che la Regione propone per la loro identificazione.

### PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI L.2.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI MINORI
Ampiezza del raggio del cerchio (mt.)	Y.2	m. 1000
Numerosità dei residenti nel cerchio	X.2	m. 500
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y2	J.2	m. 500
Dimensione massima della localizzazione (mq)	H.2	Min mq 5.000 Max mq 10.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A1,A2	W.2	==
Distanza stradale minima da altra localizzazione L2 e da altra localizzazione L3 preesistente	D.2	m. 1000


Fonte: Regione Piemonte – Indirizzi di programmazione per il commercio DCR 59-10831 del 24/03/2006.

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 20 di 21

**Anche in questo caso, non vengono segnalate sulla planimetria comunale le Aree L.2, che saranno individuate solamente dall'Amministrazione Comunale secondo le esigenze di mercato che si potranno presentare.**

**Si ricorda che comunque nel territorio comunale il commercio può comunque insediarsi ovunque siano definite dal Piano Regolatore Generale le destinazioni residenziali.**

**Da questa situazione si può dedurre che gli esercizi commerciali di vicinato, con una superficie di vendita fino a 150 mq., possono insediarsi ovunque la destinazione residenziale sia consentita da questo strumento di programmazione.**

 Comune di Ozzano M.to	ADEGUAMENTO DEL PRGC AL TESTO COORDINATO DELLA D.C.R. 59-10831 DEL 24 MARZO 2006	Codice: COM01
	<b>RELAZIONE</b>	Emissione 19/08/2010
		Rev. 0 – 19/08/2010
		Pagina 21 di 21

## TABELLA DI COMPATIBILITA'

La tabella seguente riporta la tabella di compatibilità da applicare nel rilascio delle autorizzazioni commerciali, riportando le classi dimensionali che presentano almeno un SI relativamente alla compatibilità territoriale.

### TABELLA DI COMPATIBILITA' DI SVILUPPO TERRITORIALE

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDESAIMENTI	LOCALIZZAZIONI	
		A. 1.	L. 1	L.2
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI	NO
M-SAM 2	251-900	SI	SI	SI
M-SAM 3	901-1.500	NO	SI	SI (1)
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1.500	NO	SI	SI
M-CC	151-1.500	SI	SI	SI
G-SM1	1.501-4.500	NO	NO	NO
G-SE1	1.501-3.500	NO	NO	SI

(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

La suddetta tabella di compatibilità è stata predisposta, modificandola per quanto attiene alle possibilità date ai comuni, nel rispetto di quanto stabilito dalla Regione Piemonte nella DCR 59-10831 per i **comuni minori** come Ozzano Monferrato relativamente agli addensamenti e alle localizzazioni riconosciute o riconoscibili.