



COMUNE
DI
MIRANDOLA

Copia
Inviato a
1/2 PEC

Mirandola li 05.05.2011

Alla Provincia di Modena
Assessorato
alle politiche per l'economia locale
C.so Canalgrande 3
41100 Modena

Oggetto: Conferenza di Pianificazione, ai sensi dell'Art. 27 della L.R. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i., nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano operativo per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (POIC) in variante al PTCP: **Richieste del Comune di Mirandola.**

Con la presente si trasmette la richiesta in oggetto ed i relativi allegati (Planimetria di individuazione delle aree commerciali sovra comunali – proposta di modifica per il POIC 2010 e la tabella relativa agli esercizi autorizzati nel P.P.D4 Viale Agnini).

Cordiali saluti

Il Funzionario addetto all'invio

D.Battaglia

PROVINCIA DI MODENA		
All.	_____	
N°	43675	Del 6/5/11
Cl.	10.0.2	Prec. _____
Anno	_____	Fasc. 49 Sub _____



Mirandola li 05.05.2011
Prot. 6874/8.4

Alla Provincia di Modena
Assessorato
alle politiche per l'economia locale
C.so Canalgrande 3
41100 Modena

Oggetto: Conferenza di Pianificazione, ai sensi dell'Art. 27 della L.R. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i., nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano operativo per gli insediamenti commerciali di interesse provinciale e sovracomunale (POIC) in variante al PTCP: **.Richieste del Comune di Mirandola.**

Facendo seguito alla seconda seduta della Conferenza di pianificazione svoltasi in data 28.04.2001, con la presente si confermano le richieste di seguito formulate, già avanzate nel corso dello svolgimento di detta conferenza.

Richiesta 1)

Modifica delle norme previste per le aree per insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale.

Premesso che la Delib.C.R. 23 settembre 1999, n. 1253 e successive modificazioni, punto 1 lett. b) precisa:

L'individuazione delle aree per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.). Il P.T.C.P. può individuare le modalità di attuazione di tali strutture.

Tenuto conto che, sempre al punto 1 la delibera regionale prevede:

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.;

Rilevato, pertanto, che la regione ha introdotto la previsione di sottoporre obbligatoriamente alle previsioni di PTCP e ad un piano attuativo soltanto le aree per medie strutture superiori a 1,5 ha di superficie e comunque quando consentano l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq., rimandando, per le altre aree, all'applicazione delle norme urbanistiche (tra cui la validazione dell'area per le superfici richieste) e all'applicazione degli standard previsti dalla delibera regionale sulla base della somma delle superfici che si vogliono realizzare in un singolo lotto o in unità edilizie fisicamente accostate, senza prevedere l'obbligo della presentazione del piano attuativo;



Verificato che, proprio per tali motivazioni, nel precedente POIC restavano di competenza comunale le aree per medie strutture inferiori a 1,5 ha di superficie e comunque con superficie di vendita complessiva per medie strutture inferiore a 5.000 mq.

Considerato che nel documento preliminare del POIC approvato con atto di G.P. N° 130/2011 si prevede, invece, di introdurre un livello intermedio di concertazione definito "sovracomunale" e così indicato:

"AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

- Aree per aggregazioni di medie strutture con ST < 1,5 ha e con SV totale compresa tra 2.500-5.000 mq nei piccoli Comuni e 3.500-5.000 mq nei grandi Comuni
- Aree per medio grandi strutture alimentari collocate all'esterno dei centri abitati del capoluogo nei comuni piccoli; all'esterno dei centri storici o aree oggetto di PVC nei comuni grandi
- Aree per medio-grandi strutture non alimentari collocate all'esterno dei centri abitati capoluogo di comune o, se all'interno, inserite in ambiti specializzati per attività produttive

Rilevato che al punto 8.4 del suddetto documento preliminare del POIC si prevede:

"Modalità di pianificazione

La pianificazione delle aree per insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale è affidata ai Comuni, in sede di formazione del PSC (PRG), previa concertazione con i Comuni dell'ambito sovracomunale, con i Comuni contermini e con la Provincia. La Provincia svolge infatti per tali tipologie di insediamenti commerciali, così come meglio specificato nel paragrafo 8.8, un'attenta valutazione sotto il profilo della sostenibilità territoriale e della tutela dei consumatori, anche in relazione alla valorizzazione delle eccellenze e delle produzioni tipiche locali.

I Comuni nella individuazione delle aree commerciali di rilevanza sovracomunale devono rispettare le direttive provinciali, che saranno definite nelle Norme di Attuazione, con riferimento ai criteri di localizzazione, accessibilità e sostenibilità ambientale e territoriale dell'insediamento di cui al paragrafo 8.9, che tengano conto dei possibili effetti cumulativi sui comuni contermini e dell'ambito sovracomunale in termini di mobilità indotta, impatti ambientali e territoriali.

Per la pianificazione di aree per insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale, il Comune procedente svolge nell'ambito della formazione del Piano, con le modalità della Conferenza di Pianificazione (Conferenza dei Servizi), una concertazione con i Comuni dell'ambito territoriale sovracomunale, con i Comuni contermini e con la Provincia. Nella medesima sede il Comune procedente dovrà realizzare inoltre la necessaria concertazione con le rappresentanze locali delle Associazioni economiche e sociali (associazioni di impresa, dei lavoratori, dei consumatori) e con i Consorzi di tutela dei prodotti tipici del territorio.

I Comuni sono tenuti anche a svolgere momenti di confronto con i cittadini per favorire una partecipazione alle scelte dell'Amministrazione in materia di pianificazione commerciale.

Nell'esprimere il proprio parere in merito alla conformità della proposta alle direttive del POIC sugli insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale, la Provincia si avvarrà del Tavolo di valutazione e monitoraggio, di cui al paragrafo 8.8.

Per i soli Comuni che abbiano già provveduto, nell'ambito del Piano in vigore, alla previsione di realizzazione di insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale in assenza della suddetta concertazione, tale fase concertativa dovrà essere realizzata preventivamente alla adozione del Piano (POC/PUA/PP) che ne preveda l'attuazione.

Modalità di attuazione urbanistica

Gli insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA/PP).

La Provincia si esprime in fase di adozione del POC/PUA/PP con osservazioni ai sensi della L.R. 20/2000 s.m. e i., anche in merito alla conformità ai requisiti urbanistici, previsti dalla DCR 1253/99 e s.m. e i., ed alle disposizioni definite nel POIC medesimo per gli insediamenti commerciali di rilevanza sovracomunale. Il Comune in sede di approvazione adegua il piano alle osservazioni della Provincia o si esprime su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate."



Con la presente si segnala come questa scelta comporti un enorme aggravio burocratico in capo ai comuni da un lato, per la fase di concertazione ed in capo alle imprese dall'altro, prevedendo l'obbligo di presentazione del PUA anche dove le norme regionali non lo hanno introdotto.

Si rileva inoltre che la previsione di assoggettare sempre gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale a PUA sia difficilmente attuabile.

Nel caso del nostro comune, ad esempio, che ha previsto con una variante specifica al PRG nel 2006 di adeguamento al POIC 2006, l'individuazione di aree per medie strutture di vendita fino a mq 5000 di vendita per aggregazione nel rispetto dei criteri regionali, è avvenuta in zone dove erano già presenti attività commerciali, prevalentemente edificate, in cui difficilmente è attuabile un PUA unitario per l'intera zona commerciale individuata.

Per quanto premesso e considerato inoltre che l'aggregazione di medie strutture di vendita come descritte nella delibera Regionale deve avvenire secondo le prescrizioni, i criteri di sostenibilità e nel rispetto di quanto previsto al punto 1.7 della Delib.C.R. 23 settembre 1999, n. 1253 e successive modificazioni, si ritiene che quanto proposto nel documento preliminare (concertazione e attuazione mediante PUA/PP) sia contrario alla "semplificazione delle procedure per la pianificazione ed attuazione urbanistica" indicata tra gli obiettivi della presente conferenza dei servizi.

Si chiede, pertanto, di rivedere questa parte

- o eliminandola completamente e riportando la programmazione alle scelte già operate nel 2006;
- o semplificando le procedure di concertazione ed eliminando l'obbligo, per i privati, di presentare il PUA nel caso di realizzazione di medio piccole strutture di vendita in aree di aggregazione di medie strutture con superficie di vendita fino a 5.000 mq;

Richiesta 2)

Centro Commerciale "Della Mirandola"

Il comparto definito nel PTCP "Polo funzionale esistente" è individuato nel PRG variante generale approvata con atto di G.P. N° 153/2001 come centro commerciale di attrazione di livello inferiore, ed ha una previsione di commercio, ad oggi pressoché attuata, di mq 4500 per la vendita di prodotti alimentari e mq 10.000 di Sv non alimentare.

Nel caso specifico siamo in presenza di un comparto che ha avuto attuazione mediante approvazione di piano particolareggiato nel 1997, e ampliato con la variante generale al PRG del 2001 (ampliamento recepito con variante al piano particolareggiato nel 2002) in cui gli usi ammessi commerciali e le quantità di Sv commerciale non sono mai stati variati.

Come si evince dalle tabelle appositamente trasmesse, rispetto alle previsioni di PRG e del piano attuativo approvato, attualmente residua una superficie di vendita autorizzabile di 532 mq. di alimentari e di 388 mq. di non alimentare, per un totale di 920 mq.

Per quanto premesso, visto l'art. 41 della L.R. 20/2000 e l'art. 112 comma 1 lett. b) del PTCP approvato, si chiede:

- di precisare nel documento preliminare che l'area del Centro Commerciale "Della Mirandola", è Polo Funzionale individuato in un'area per la quale sussistono però norme di salvaguardia per la realizzazione del Piano Particolareggiato approvato con atto del Consiglio Comunale n. 176/1997 e successiva variante di adeguamento alla pianificazione urbanistica comunale (variante generale al P.R.G approvato con atto di G.P. n. 153/2001) con ulteriore atto di Consiglio Comunale n. 147/2002;
- di aggiornare i dati relativi agli insediamenti commerciali autorizzati in tale area sulla base delle schede che si allegano.



Richiesta 2)

Individuazione delle aree per grandi strutture di vendita

Sulla base di quanto deliberato con atto della Giunta Comunale n. 163 del 21.10.2010 "PROPOSTA DI MODIFICA DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER LA REVISIONE DEL PIANO OPERATIVO PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DELLA PROVINCIA DI MODENA", già trasmessa alla Vs. attenzione in data 06.11.2010 prot. 18395/8.4 e da voi ricevuta in data 10.11.2010,

- si conferma il *range* approvato nel POIC 2006
- si confermano le seguenti aree già validate per grandi strutture di vendita ed inserite nel POIC 2006 di cui all'allegata planimetria:

ID	Nome e sigla	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)
Area n. 31	Centro Commerciale di Via Agnini integrata	93.077
Area n. 32	Area Via Toti	36.741
Area n. 33	Comparto Via Gramsci	42.200
Area n. 35	Comparto Via Gramsci	31.604
Area n. 36	Comparto Via Gramsci	7.276
Area n. 39	Comparto Via Gramsci	39.942
Area n. 43-75	Comparto Via Gramsci (Famila)	130.606
Area n. 40	Via per Concordia	42.324
Area n. 41	Via per S.Martino Carano	29.642

- rispetto a quanto approvato nel POIC 2006, si chiede di apportare modifica in riduzione, togliendo la validazione per grandi strutture di vendita alle seguenti aree:

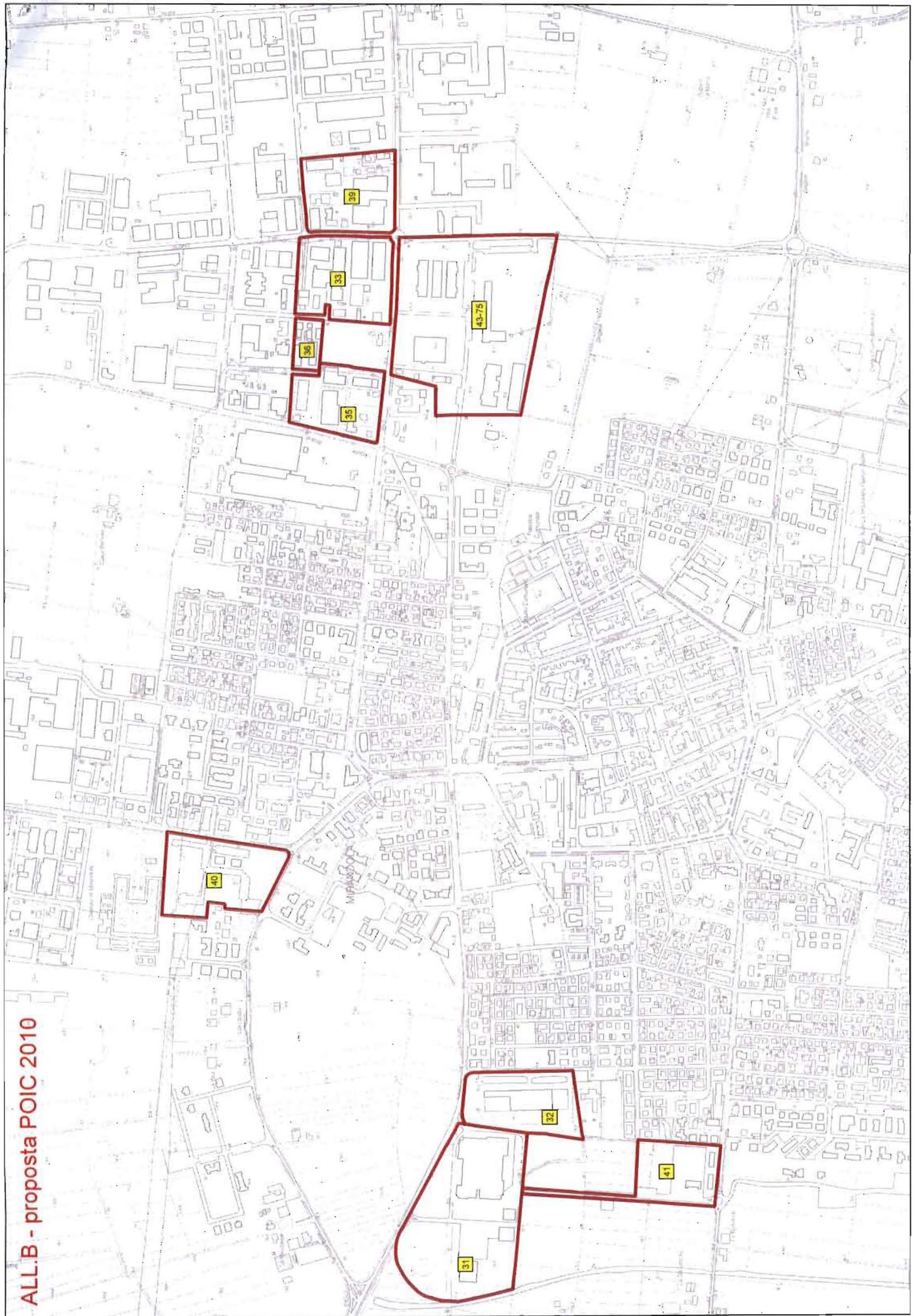
ID	Nome e sigla	Superficie territoriale esistente da strumento urbanistico comunale (mq)
Area n. 34	Comparto Via Gramsci	15.951
Area n. 37	Comparto Via Gramsci	47.600
Area n. 38	Comparto Via Gramsci	32.234
Area n. 42	Comparto Via Gramsci (ex COVALPA)	77.187

Cordiali saluti

IL SINDACO
Maino Benati



ALL.B - proposta POIC 2010



titolare	indirizzo	superficie			note	attività prevalente	tipologia d'esercizio
		alimentari	non alimentari	totale			
AGRIBAG S.R.L.	Viale Agnini, 41 FCS Mirandola		164	164	non alimentare (mondo animale) (area TORRE)	na	Vicinato
Bulgarelli Alessandro	Viale Agnini, 49 FCS Mirandola		28	28	accessori auto (gommista) (area TORRE)	na	Vicinato
Market da Jia zu Primo sas Xin	Viale Agnini,43FCS Mirandola	120	60	180	Alimentare - Non alimentare (TORRE COOP)	a	Vicinato
Tecnica Balbarini S.R.L.	Viale Agnini, 57FCS Mirandola		30	30	Non Alimentari (ferramenta)	na	vicinato

TOTALI SUPERFICI

120	282	402
------------	------------	------------

AREA COMMERCIALE INTEGRATA di via Agnini con esclusione del Centro Commerciale: torre ecc.

nov.2010

titolare	indirizzo	superficie			note	attività: alimentari / non alimentari	Tipologia Esercizio
		alimentari	Non Alimentari	totale			
AGRIBAC S.R.L. (Mondo Animale)	Viale Agnini, 41 FCS Mirandola		164	164	non alimentare (area TORRE)	non alimentari	Vicinato
Bulgarelli Alessandro	Viale Agnini, 49 FCS Mirandola		28	28	accessori auto (gommista) (area TORRE)	non alimentari	Vicinato
Market da Jia zu Primo sas Xin	Viale Agnini,43 FCS Mirandola	120	60	180	Alimentare - Non alimentare (area TORRE)	alimentari	Vicinato
TOTALE NELLO STESSO EDIFICIO		120	252	372			

Tecnica Balbarini S.R.L.	Viale Agnini, 57 FCS Mirandola		30	30	Non Alimentari (ferramenta)	non alimentari	vicinato
TOTALE NELLO STESSO EDIFICIO		0	30	30			

Palomar srl (Centroscarpa)	Viale Agnini, 63 FCS Mirandola		1.058	1.058	Non Alimentari (calzature)	non alimentari	Medio - piccola struttura
Marketing Trend spa (Brico Io)	Viale Agnini, 59 FCS Mirandola		1.723	1.723	Non Alimentari (ferramenta - brico)	non alimentari	Medio - grande struttura
Cerioni srl (Euronics)	Viale Agnini, 65 FCS Mirandola		1.048	1.048	Non Alimentari (elettrodomestici)	non alimentari	Medio - piccola struttura
Bluemarchè s.r.l.	Viale Agnini 61 FCS Mirandola		224	224	Non Alimentari (chincaglieria, accessori d'abbigliamento, articoli di arredo, bigiotteria)	non alimentari	Vicinato
TOTALE NELLO STESSO EDIFICIO		0	4.053	4.053			

TOTALE	120	4.335	4.455
TOTALI Centro commerciale	3.848	5.277	9.125
TOTALE GENERALE COMPARTO	3.968	9.612	13.580

ESERCIZI AUTORIZZATI NEL CENTRO COMMERCIALE DELLA MIRANDOLA					nov-05			
titolare	indirizzo	superficie di vendita			note	attività prev.	tipologia d'esercizio	
		alimentari	non alimentari	totale				
Alibù S.R.L.	Viale Agnini, 37 int 14 FCS Mirandola		43	43	scarpe	na	Vicinato	
Bassoli s.r.l.	Viale Agnini, 37/11 Centro Commerciale FCS Mirandola		61	61	Abbigliamento - bimbo	na	Vicinati	
CAF Confezioni in pelle S.r.l.	Viale Agnini, 37/8 - Centro Commerciale FCS Mirandola		49	49	Abbigliamento - pelle	na	Vicinato	
Coop Estense S.C.A.R.L.	Viale Agnini, 37 /3 Centro Commerciale FCS Mirandola	3.763	943	4.706	Ipermercato alimentari e non alimentari	a	Grande struttura	
Coop Estense S.C.A.R.L.	Viale Agnini, 37 /3 Centro Commerciale FCS Mirandola	15	1.480	1.495	Ipermercato alimentari e non alimentari	a	Medio-grande	
ESIMAR sas di Sarni Ruggero e c. 37/10 41037 mirandola	Viale Agnini, 37/10 Centro Commerciale FCS Mirandola		49	49	Oggetti preziosi	na	Vicinato	
Ferrari Fiorino	Viale Agnini, 37 int. 6 c/o centro Coom. la Mirandola FCS Mirandola		53	53	non alimentare - tabaccheria	na	Vicinato	
L'Isola Verde Erboristerie s.r.l.	Viale Agnini 37 interno al centro commerciale ipercoop mirandola FCS Mirandola	70	28	98	Alimentare - Non alimentare	a	Vicinato	
Malaguti Cesare & Figli S.R.L.	Viale Agnini, 37/15 Centro Commerciale FCS Mirandola		139	139	Tessuti - Arredamento casa	na	Vicinato	
Ottica Moderna di Silingardi Sergio e Franco S.N.C.	Via Agnini, 37/9 Centro Commerciale FCS Mirandola		98	98	Non Alimentari - Ottico	na	Vicinato	
RECCSA S.R.L.	Viale Agnini, 37/12 Centro Commerciale FCS Mirandola		62	62	Abbigliamento	na	Vicinato	
SMIR S.R.L.	Viale Agnini, 37 int. 2 c/o Centro Commerciale La Mirandola)FCS		280	280	abbigliamento	na	Medio – piccola	
Vincenzi Nara	Via Agnini 37/17 interno c/c ipercoop MirandolaFCS Mirandola		25	25	Non Alimentare abbinato ad attività di	na	Vicinato	
Vincenzi Raffaele	Viale Agnini, 37/13 Centro CommercialeFCS Mirandola		51	51	Non Alimentare - Fotografo	na	Vicinato	
TOTALI		3.848	3.361	7.209				
TOTALI AREA COMPARTO NON C.C.		120	282	402				

TOTALE GENERALE COMPARTO 2005	3.968	3.643	7.611
-------------------------------	-------	-------	-------

ESERCIZI AUTORIZZATI NEL CENTRO COMMERCIALE DELLA MIRANDOLA	nov.2010
--	----------

titolare	indirizzo	superficie di vendita			note	attività prev.	tipologia d'esercizio
		alimentari	non alimentari	totale			
Alibù S.R.L.	Viale Agnini, 37 int 14 FCS Mirandola		43	43	scarpe	na	Vicinato
Bassoli s.r.l.	Viale Agnini, 37/11 Centro Commerciale FCS Mirandola		115	115	Abbigliamento -bimbo	na	Vicinato
Ira del valle di Ibelli Antonio e c. snc	Viale Agnini, 37/8 - Centro CommercialeFCS Mirandola		49	49	oreficeria	na	Vicinato
Coop Estense S.C.A.R.L.	Viale Agnini, 37 /3 Centro Commerciale FCS Mirandola	3.763	2.822	6.585	Ipermercato alimentari e non alimentari	a	Grande struttura
Coop Estense S.C.A.R.L.	Viale Agnini, 37 /3 Centro Commerciale FCS Mirandola	15	1.480	1.495	Ipermercato alimentari e non alimentari	a	Medio-grande
Ferrari Romina	Viale Agnini, 37 int. 6 c/o centro Coom. la Mirandola FCS Mirandola		40	40	non alimentare - tabaccheria	na	Vicinato
Miotto Donatella	Viale Agnini 37 interno al centro commerciale ipercoop mirandola FCS Mirandola	70	28	98	Alimentare - Non alimentare (erboristeria)	a	Vicinato
Malaguti Cesare & Figli S.R.L.	Viale Agnini, 37/15 Centro Commerciale FCS Mirandola		139	139	Tessuti - Arredamento casa	na	Vicinato
Ottica Moderna di Silingardi Sergio e Franco S.N.C.	Via Agnini, 37/9 Centro Commerciale FCS Mirandola		98	98	Non Alimentari - Ottico	na	Vicinato
RECCSA S.R.L.	Viale Agnini, 37/12 Centro Commerciale FCS Mirandola		107	107	Abbigliamento	na	Vicinato
O.V.M. s.r.l.	Viale Agnini, 37 int. 2 c/o Centro Commerciale La Mirandola)FCS Mirandola		280	280	abbigliamento	na	Medio - piccola
Vincenzi Nara	Via Agnini 37/17 interno c/c ipercoop MirandolaFCS Mirandola		25	25	Non Alimentare abbinato ad attività' di parrucchiera	na	Vicinato
Vincenzi Raffaele	Viale Agnini, 37/13 Centro CommercialeFCS Mirandola		51	51	Non Alimentare - Fotografo	na	Vicinato
TOTALI Centro commerciale		3.848	5.277	9.125			
TOTALI AREA COMPARTO NON C.C.		120	4.335	4.455			
TOTALE GENERALE COMPARTO 2010		3.968	9.612	13.580			