



COMUNE  
DI  
MIRANDOLA

PROVINCIA DI MODENA

All. \_\_\_\_\_

N° 40706 Del 28.4.2011

Cl. 6.4.2 Prec. \_\_\_\_\_

Anno \_\_\_\_\_ Fasc. 49 Sub \_\_\_\_\_

Mirandola li 27.04.2011  
Prot. 6368/8.4

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: **Proposta di modifica del Documento preliminare del POIC approvato con atto di G.P. N° 130 del 5/4/2011.**

Con riferimento a quanto previsto nel documento preliminare in oggetto si formulano di seguito le seguenti proposte di modifica:

Proposta 1)

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 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 per le aree di aggregazione di medie strutture con superficie di vendita fino a 5.000 mq;

Si chiede, inoltre, di precisare espressamente quanto già concordato nel 2006, cioè che le aree sono di rilevanza sovracomunale quando si verificano entrambe le condizioni previste dalla delibera regionale, cioè ST <sup>inferiore a</sup> 1,5 ha e SV totale superiore a 5.000 mq.

Proposta 2)

Con riferimento al Centro Commerciale "Della Mirandola" si precisa quanto segue.

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 per l'area del Centro Commerciale "Della Mirandola", le modalità di attuazione urbanistica di cui al punto 8.3 del documento preliminare sono da recepire in fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale alla legge regionale 20/2000 o qualora si preveda un aumento delle Superficie di Vendita commerciale di comparto rispetto a quanto già approvato nel piano particolareggiato approvato nel 2002, in modo da garantire il rispetto delle norme di salvaguardia previste dalla normativa per i piani attuativi approvati e non conclusi, cioè che la Sv commerciale già prevista nello strumento urbanistico attuativo approvato è realizzabile secondo quanto previsto nel piano approvato.

Ass. all'Urbanistica e Interventi Economici

Roberto Ganzetti

3