

Ex Consorzio Agrario

Relazione di controdeduzioni

Premessa

Durante il periodo di deposito del piano, è pervenuta n.1 osservazione.

Sono inoltre pervenuti i pareri ARPA (prot. 148126 del 9/12/2013) ed ASL (prot. 5720 del 17/01/2014), nonché il Parere della Giunta Provinciale n. 19 del 17/01/2014

In relazione alla osservazione, si rimanda al paragrafo successivo per quanto riguarda le relative controdeduzioni

In relazione ai pareri ARPA e ASL sopra citati, si rileva come gli stessi non presentino alcuna condizione particolare, anche in relazione ai contenuti meramente formali della variante.

Le considerazioni di carattere ambientale espresse da ARPA sono ampiamente condivise, ed esse costituiscono già elementi dovuti dalle normative vigenti nell'ambito della redazione dei successivi Piani Urbanistici Attuativi previsti sul comparto, ai quali saranno demandate nel merito le verifiche e le attenzioni richieste.

Osservazione pervenuta

In riferimento alla Osservazione pervenuta con prot. 154569 del 23/12/2013, si rileva quanto segue.

Nelle premesse, si evidenzia come non siano valutati in maniera adeguata i possibili effetti distorsivi che la variante in oggetto potrebbe produrre con riferimento al sovradimensionamento della rete commerciale.

Nelle motivazioni, si rimarca in più passaggi una sostanziale differenza tra la situazione "ante" variante e quella "post"; citando nel primo caso la previsione di insediamento di una "grande" struttura con benefico effetto attrattivo, non in competizione con gli esercizi di "piccole e medie dimensioni" esistenti; nel secondo caso invece gli effetti porterebbero un "indiscriminato incremento della concorrenza" o un "indiscriminato aumento del numero degli esercizi insediabili".

Si conclude asserendo che la variante si possa considerare illegittima sotto i profili di proporzionalità e adeguatezza in quanto "idonea a produrre effetti di sovradimensionamento dell'offerta nell'ambito del bacino di riferimento" da considerarsi ormai saturo e chiedendo di prevedere strumenti di controllo più idonei ed incisivi dei piani attuativi e delle prescrizioni di area elementare al fine di evitare il sovradimensionamento dell'offerta di vendita.

In merito a quanto sopra riportato, si osserva pertanto quanto segue.

La variante non introduce alcun incremento né della superficie commerciale già consentita precedentemente sul comparto né delle modalità con cui questa possa configurarsi. Anche nella situazione previgente potevano configurarsi più esercizi di media superficie (intendendo con questo qualunque articolazione superiore ai 250 mq. di vendita ed inferiore ai 1.500 mq.), in quanto la norma di area elementare si limitava a prescrivere la superficie utile massima complessiva e la possibilità di insediamento di medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici, che era facoltà degli interventori articolare in uno o più esercizi, fatto salvo il solo limite massimo di 1500 mq di superficie di vendita per il singolo esercizio, e senza alcun limite minimo per il singolo

esercizio o per il numero di esercizi. E' erroneo inoltre asserire che nella situazione "ante" fosse ammessa una "grande" struttura, se il termine viene utilizzato nella sua accezione "commerciale", in quanto le grandi strutture sono quelle con superficie di vendita superiore a 2500 mq, e non risultavano ammesse nella disciplina di area elementare. Pare altrettanto ben poco sostenibile che la situazione "post" generi un "indiscriminato aumento", dal momento che, come ricordato, neppure di aumento si tratta.

Infine, nel merito della asserita illegittimità della variante, si ricorda che la normativa nazionale più recente in materia di liberalizzazione commerciale, preclude al comune valutazioni nel merito della asserita saturazione di mercato dell'offerta già in essere, avendo sancito il principio della libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi natura ad eccezione di quelli attinenti alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente (incluso l'ambiente urbano) e dei beni culturali.

Le motivazioni addotte nell'osservazione, fondate piuttosto su principi orientati al controllo della offerta e del dimensionamento commerciale, non possono evidentemente essere accolte, in relazione ai principi ed alle prescrizioni della vigente normativa commerciale.

Inoltre, in questo specifico caso, dal momento che sono stati mantenuti inalterati i dimensionamenti urbanistici previgenti, sia in ordine alle superfici ammesse, che alle destinazioni dell'uso, e che addirittura è diminuito il carico urbanistico espresso in termini di dotazioni di parcheggi privati richiesti (essendo gli stessi tarati dalla Regione per classi crescenti di superfici di vendita), non si ravvede alcun elemento che possa ostare alla scelta.

La osservazione, per i motivi citati, non è pertanto da ritenersi accoglibile.

Altre modifiche intervenute

Il PRG vigente prevedeva 175 alloggi aventi dimensione media di 100 mq., in quanto sull'area non era stata applicata la riduzione a 75 mq., a parità di SU prevista con conseguente incremento del numero di alloggi previsti.

In fase di adozione a ciascuna area è stato assegnato il numero di alloggi corrispondente, pro-quota in relazione alla superficie territoriale con i necessari arrotondamenti.

Per mero errore materiale, è stata però riportata una superficie utile riferita alla dimensione media di 75 mq. che non è quella normalmente utilizzata dal PRG vigente.

Infatti, nella zona elementare adottata sono riportate le seguenti quantità:

<i>area</i>	<i>numero di alloggi</i>	<i>superficie per residenza (mq.)</i>
03	130	9.771
12	19	1.428
13	26	1.926
<i>Totale</i>	<i>175</i>	<i>13.125</i>

Da cui si deduce la conferma del numero di alloggi (175) ma non della superficie utile originaria (17.500). Infatti, 175 alloggi da 75 mq. l'uno comportano una superficie utile complessiva di 13.125 mq.

La corretta ripartizione corretta è invece la seguente:

<i>area</i>	<i>numero di alloggi</i>	<i>superficie per residenza (mq.)</i>
03	130	13.000
12	19	1.900
13	26	2.600
<i>Totale</i>	<i>175</i>	<i>17.500</i>

In questo modo vengono pienamente rispettate le condizioni antecedenti, sia in ordine al numero degli alloggi, sia in ordine alla superficie utile per residenza prevista dal piano.

Modena, 30 gennaio 2014

Ing. Marcello Capucci

