COMUNE DI MODENA

2 POROG 3

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI CONTRODEDUZIONI

VARIANTE POC-RUE - Adottata con delibera C.C. n° 14 del 20/02/2014 - APPROVATA con delibera di C.C. n° .... del ..../..../2014

Comune di Modena
Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie

NUOVA REGOLAMENTAZIONE DEL COMMERCIO
PER GLI ESERCIZI DI VICINATO E PER
LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI RILEVANZA COMUNALE

APPROVAZIONE
VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI CONTRODEDUZIONI

Responsabile del Settore:
Ing. Maria Sergio

Responsabile del Servizio:
Ing. Marcello Capucci

Progettisti:
Arch. Giovanna Rinaldi
Arch. Paola Dotti

Collaboratori:
Geom. Barbara Ballestri
A.p. Sonia Corradi
C.s.t. Clara Fiandri

Novembre 2014

Contenuti e iter procedurale

Oggetto della presente relazione sono le controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri pervenuti relativi alla "VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)" adottata con Delibera di CC n. 14 del 22/02/2014

Per la deliberazione di cui sopra con tutti i relativi allegati è stato chiesto il deposito dal 12/03/2014 al 11/05/2014 presso la Segreteria generale del Comune – Ufficio Protocollo in libera visione, ai sensi di legge e di darne avviso tramite affissione all'albo pretorio telematico sul sito internet del Comune. Per mero errore materiale, non si è provveduto ad effettuare il deposito della deliberazione sopracitata e dei relativi allegati.
Pertanto, la deliberazione di cui sopra con tutti i relativi allegati sono stati nuovamente depositati e pubblicati dal 18/06/2014 al 18/08/2014 sul sito istituzionale -Albo pretorio informatizzato del Comune di Modena -Segreteria generale, sito liberamente consultabile, ai sensi di legge. La medesima deliberazione e tutti i relativi allegati, sono stati altresì depositati in formato cartaceo presso il Settore pianificazione Territoriale e Edilizia Privata, per la libera visione, nelle medesime date; e di tale deposito si è dato avviso tramite affissione all'albo pretorio telematico e sul bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n.170 del 18/06/2014;

A tutt'oggi NON sono pervenute osservazioni

Durante il periodo di pubblicazione sono stati contestualmente richiesti i pareri agli enti preposti e alle autorità competenti ai sensi delle norme vigenti in materia provvedendo a trasmettere gli elaborati di variante adottati:

- in data 11/03/2014 PG n. 29634 e in data 27/08/2014 PG n. 105129 alla Provincia di Modena
- in data 11/03/2014 PG n. 29595 ad AUSL e ARPA;

Agli atti sono pervenuti:

- in data 07/10/2014 PG n. 21909 parere della Provincia di Modena
- in data 02/04/2014 PG n. 40197 parere AUSL
- in data 08/04/2014 PG n. 42859 parere ARPA

Parere della Provincia di Modena - controdeduzioni

La Provincia di Modena, con DGP n. 305 del 30/09/2014, ha *formulato le riserve e le osservazioni* relative alla variante al Piano Operativo Comunale (POC) e al Regolamento Urbanistico edilizio (RUE) adottato dal Comune Modena.

La legge regionale 20/2000 e s.m.i disciplina infatti il procedimento di approvazione del POC e del RUE rispettivamente agli articoli all'art. 34 "Procedimento di approvazione del POC" e art. 33 "Procedimento di approvazione del RUE". L'articolo 34 al comma 5 stabilisce che "chiunque può formulare osservazioni" al piano adottato mentre, in base al comma 6 compete invece alla Provincia formulare riserve relativamente a *previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore*."

Il parere espresso dalla Provincia contiene un'unica riserva relativa alla richiesta di controdedurre al parere espresso dal competente Servizio Industria e Commercio Turismo e Cultura.

In quest'ultimo parere sono contenute osservazioni di carattere generale e rilievi di carattere puntuale, di seguito si riportano le proposte di controdeduzione.

1.1 Osservazione 1

Si chiede di eliminare la frase "con la conseguenza che i nuovi insediamenti di competenza sovracomunale continuano ad essere autorizzabili solo se previsti dal POIC", di cui alla Relazione Illustrativa, pag. 2, dal momento che gli insediamenti di rilevanza sovracomunale possono essere liberamente pianificati dai comuni.

1.1.1 Controdeduzione 1

L'osservazione è accolta.

Si procede all'eliminazione in Relazione illustrativa - Contenuti della Variante - pag.2 della frase "con la conseguenza che i nuovi insediamenti di competenza sovracomunale continuano ad essere autorizzabili solo se previsti dal POIC".

1.2 Osservazione 2

Si chiede di eliminare la frase "in quanto limite previsto dal POIC per la rilevanza comunale" in base alla quale è stato motivato in Relazione Illustrativa - Contenuti della variante - pag.4, il mantenimento del limite di 1.500 mq di vendita, riferito al singolo esercizio, per le medio piccole strutture alimentari.

1.2.1 Controdeduzione 2

L'osservazione è parzialmente accolta, con le seguenti precisazioni.

Il POIC, per le medie strutture alimentari, prevede la competenza comunale, nel caso dei comuni, come Modena, con più di 10.000 abitanti:

- per le medio-grandi, quando incluse all'interno dei centri storici o di aree urbane oggetto di progetti di valorizzazione commerciale;
- per le medio-piccole.

Dal momento che le medio grandi alimentari sono già ammesse all'interno del centro storico cittadino fin dall'8/04/1999, l'affermazione contenuta in Relazione illustrativa non pare scorretta, dal momento che la variante in esame riguarda esclusivamente le medie strutture di rilevanza comunale. Si ritiene quindi di mantenere l'affermazione in questione precisandola come nel seguito indicato:

"in quanto limite previsto dal POIC per la rilevanza comunale (salvo che in centro storico, dove le medio grandi strutture alimentari sono già ammesse, e nelle aree oggetto di progetti di valorizzazione commerciale) e dal momento che il presente provvedimento di variante è relativo alle sole medie strutture di rilevanza comunale".

1.3 Osservazione 3

Si nota come appare in contrasto con le norme di POIC l'affermazione: "L'esclusione, (totale per gli alimentari, parziale per i non alimentari) degli ambiti produttivi dalla possibilità di insediamento di medie strutture è conseguente sia all'applicazione delle prescrizioni fissate dall'art. 6 e degli indirizzi fissati dall'art.

9 del POIC per le scelte di pianificazione comunale, sia …", di cui alla Relazione Illustrativa, Contenuti della variante, pag. 4.

1.3.1 Controdeduzione 3

L'osservazione è accolta, con le seguenti precisazioni.

L'esclusione (totale per gli alimentari, parziale per i non alimentari) degli ambiti produttivi dalla possibilità di insediamento di medie strutture è conseguente all'obiettivo di minimizzare l'impatto degli aggravi di traffico e inquinamento generati dalle nuove strutture commerciali, obiettivo dell'Amministrazione Comunale in linea con gli indirizzi fissati dall'art. 9 del POIC, che al comma 3 detta i criteri preferenziali per la localizzazione delle medie strutture di rilevanza comunale, tra i quali la vicinanza a bacini di utenza adeguati al dimensionamento delle strutture e la localizzazione esterna ad aree produttive, in particolare per quanto riguarda le medie strutture alimentari.

Appare evidente, come anche affermato dalla Relazione Illustrativa nel seguito della frase oggetto della presente controdeduzione:

- che gli ambiti produttivi sono esterni ai bacini di utenza delle medie strutture alimentari, e conseguentemente la loro collocazione in questi ambiti comporterebbe aggravi particolarmente consistenti, per gli utenti, delle distanze e dei tempi di percorrenza rispetto alla collocazione in ambiti caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali o miste, anche in riferimento alla maggior frequenza di accesso degli utenti alle strutture alimentari rispetto a quelle non alimentari;
- che il problema dell'aggravio del traffico e dell'inquinamento si pone comunque anche per i non alimentari, essendo gli ambiti produttivi esterni ai bacini di utenza, e proprio per questo la relazione precisa che sono state incluse solo le aree produttive a ridosso di ambiti prevalentemente residenziali e nelle quali le caratteristiche della rete viabilistica esistente sono, fatte salve le verifiche puntuali, tendenzialmente idonee ad assorbire aggravi di flussi di traffico. Si aggiunge, ad ulteriore motivazione, che gli ambiti produttivi individuati come idonei, tra l'altro, sono quelli che, proprio per la loro localizzazione non marginale, vedono già in atto processi di terziarizzazione e dunque la presenza di altre attività sinergiche al commercio, in buona parte insediate grazie alla disciplina dell'uso di cui all'art. 20.2 del Testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE ma in parte anche grazie alla vigente disciplina urbanistica.

Si procede quindi alla modifica dell'affermazione in oggetto, all'interno della Relazione Illustrativa – Contenuti della Variante – pag.4:

L'esclusione (totale per gli alimentari, parziale per i non alimentari) della possibilità di insediamento di medie strutture negli ambiti produttivi, in piena condivisione e attuazione degli indirizzi fissati dall'articolo 9 del POIC, è conseguente all'interesse generale del contenimento del traffico e dell'inquinamento atmosferico, perseguito attraverso localizzazioni in prossimità dei bacini di utenza e nelle aree caratterizzate da funzioni, esistenti o previste, sinergiche a quella commerciale, anche al fine di favorire l'ottimizzazione degli spostamenti.

1.4 Osservazione 4

Dal momento che viene eliminato il vincolo di una sola media struttura alimentare per area elementare, si segnala la opportunità che in fase attuativa il Comune verifichi comunque l'impatto urbanistico complessivo delle strutture insediate in un unico lotto, ai sensi della DCR 1253/99 e s.m.e.i

1.4.1 Controdeduzione 4

L'osservazione è accolta.

Si sottolinea che la questione delle aggregazioni commerciali riguarda anche le medie e le grandi strutture non alimentari, e che già la norma vigente, all'art. 20.3 comma 5, rinvia alla DCR 1253/99 per tutte le definizioni non contenute nell'articolo e per tutto quanto non diversamente disciplinato.

A ulteriore chiarimento, si ritiene comunque di aggiungere il comma 10 all'art. 20.5 con il seguente contenuto:

L'insediamento di medie strutture di vendita di entrambi i settori merceologici deve essere sempre preceduto da verifica di conformità rispetto alle prescrizioni stabilite della DCR 1253/99 per le aggregazioni commerciali, al fine di individuare la corretta tipologia; i relativi impatti urbanistici complessivi dovranno essere verificati in fase attuativa.

1.5 Osservazione 5

Si chiede di meglio chiarire la applicazione della norma che consente una riduzione delle dotazioni di parcheggio nel caso di ampliamento di esercizi di vicinato o di medie strutture, limitandola alle strutture autorizzate ed escludendo le autorizzabili.

1.5.1 Controdeduzioni 5

L'osservazione è accolta.

La normativa proposta in adozione relativamente a tutte le unità immobiliari sia autorizzate che autorizzabili alla data indicata (in quanto già in possesso, alla stessa data, dei medesimi requisiti urbanistico edilizi di ammissibilità dell'insediamento, e differenziate unicamente dalla presenza o meno di una autorizzazione commerciale attiva, comunque ottenibile tramite semplice richiesta) viene modificata limitandola alle sole unità immobiliari con autorizzazione commerciale attiva.

Si coglie anche l'occasione per chiarire in norma che, anche se non esplicitato in maniera chiara, già in adozione si è inteso riferire le agevolazioni in termini di parcheggi per ampliamenti entro il 20% alle sole medie strutture confermate dal Piano Regolatore nella disciplina di area elementare, e dunque con l'esclusione di quelle non confermate, disciplinate dal comma 3 dell'art. 20.5, per le quali l'ampliamento non è mai consentito dal medesimo articolo.

Si fa presente, infine, che le agevolazioni in termini di parcheggi sia pubblici che privati introdotte con la presente variante sono relative al solo ampliamento massimo del 20% e non riguardano comunque per le unità immobiliari autorizzate, (né avrebbero riguardato per quelle autorizzabili), la dotazione complessiva di parcheggi pubblici e privati richiesta dalle norme vigenti.

Infatti:

- per le medie strutture non alimentari, nelle aree in cui la Normativa delle zone elementari ne ammette l'insediamento, sono confermate, in termini di

parcheggi, le stesse regole antecedenti alla presente variante, che si è limitata ad escludere ogni possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici in caso di variazione della superficie di vendita rispetto alla situazione ante 8/04/1999 (art. 20.5 comma 2);

- per le medie strutture non alimentari, nelle aree in cui la Normativa delle zone elementari non ne ammette l'insediamento, sono integralmente confermate le norme antecedenti alla presente variante, che escludono qualunque variazione della superficie di vendita rispetto alla situazione ante 8/04/1999 (art. 20.5 comma 3);
- per le medie strutture alimentari, nelle sole aree in cui la Normativa delle zone elementari ne ammette l'insediamento (perché altrove è sempre vietato), la presente variante ha introdotto l'obbligo del totale reperimento dell'intera dotazione obbligatoria di parcheggi, senza possibilità di monetizzazione, ad eccezione delle sole unità immobiliari in cui le medie strutture alimentari risultano già insediate (art. 20.5 comma 4)

Si procede di conseguenza, come sopra indicato, alla modifica della Relazione illustrativa e dell'art. 24.4

***

Con la stessa delibera di Giunta Provinciale citata, in qualità di ente competente, sono stati approvati gli esiti della valutazione ambientale di cui alla LR 9/2008 e art. 5 LR 20/2000 e all'art. 12 del Dgls n. 152/2006 escludendo l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante al POC e al RUE adottata, nel rispetto delle condizioni espresse dalle autorità ambientali: parere Arpa prot. n. 4442 del 7 aprile 2014; USL prot. n. 26413/1 del 2 aprile 2014.

Parere ARPA – controdeduzioni

Il parere ARPA, dopo una parte introduttiva ed un richiamo alla Delibera di Giunta 599/2013 con cui il Comune di Modena ha definito le linee guida per la nuova regolamentazione del commercio, si articola sostanzialmente in due sezioni (sostenibilità ambientale e modifiche normative), ciascuna delle quali è articolata in più osservazioni, che vengono di seguito riassunte.

1.6 Sostenibilità ambientale

1. *Con riferimento alle richieste di insediamento o trasformazione relative a medie strutture di vendita, si invita a dare evidenza, anche negli elaborati di variante urbanistica, degli esiti delle valutazioni di carattere ambientale eseguiti nella fase istruttoria.*
2. *Si sottolinea come l'insediamento di più strutture di vendita in aree limitrofe sai da valutarsi anche in relazione agli effetti cumulativi/sinergici degli impatti ambientali generati*
3. *In relazione alla riduzione della dotazione minima di parcheggi negli ampliamenti entro il limite del 20%, si sottolinea come tale minore presenza di dotazioni possa tradursi in un possibile peggioramento della qualità ambientale locale, invitando pertanto ad accurata verifica di effettiva opportunità, nonché a opere di miglioramento della accessibilità con modalità alternative all'auto*

1.6.1 Controdeduzioni

Con riferimento ai punti 1 e 2, che si condividono pienamente, si sottolinea come ciascuna variante dello strumento urbanistico generale sia accompagnata da apposita valutazione ambientale ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i., all'interno della quale sono presi in esame esattamente gli elementi segnalati ai punti citati.

Con riguardo al punto 2 si rimanda anche a quanto già evidenziato all'Osservazione 4 della Provincia.

Con riferimento al punto 3, si evidenzia come tale riduzione si riferita esclusivamente alla quota in ampliamento. Gli effetti vanno evidentemente valutati su ciascun caso specifico: è certamente auspicabile un miglioramento delle condizioni di accessibilità delle strutture esistenti, compatibilmente con gli oneri concessori derivanti dall'ampliamento stesso.

Si nota tuttavia come, con particolare riferimento alla categoria delle strutture alimentari, l'attenzione sia tutta rivolta a fare si che le presenze commerciali siano il più possibile integrate ai tessuti esistenti, ciò al fine di incentivare tutte le forme di accessibilità (a piedi, in bicicletta, con il mezzo pubblico) alternative all'utilizzo dell'automobile.

1.7 Modifiche normative

1. *Con riferimento alle richieste di insediamento o trasformazione relative a medie strutture di vendita, si invita a integrare il comma 6 dell'art. 20.5 subordinando l'ammissibilità anche a verifiche di compatibilità ambientale.*
2. *Con riferimento al comma 8 dell'art. 20.5, si invita a chiarire che compete alla fase attuative la definizione delle opere di mitigazione ambientale.*
3. *Con riferimento al comma 9 dell'art. 20.5, si sottolinea come la valutazione in relazione alla zonizzazione acustica del territorio sia da riferirsi alla fase di valutazione preventiva (variante urbanistica), e non a quella attuativa*
4. *Con riferimento al comma 1 dell'art. 20.6, si segnala come le valutazioni siano da riferirsi alla fase di valutazione preventiva (variante urbanistica), e non a quella attuativa. Si chiede inoltre che la Relazione citata al predetto comma consideri anche gli aspetti ambientali*

1.7.1 Controdeduzioni

L'osservazione di cui al punto 1 è accolta.

Il comma 6 dell'art. 20.5 è integrato nel seguente modo:

"La richiesta di inserimento nella disciplina delle aree elementari, della possibilità di insediamento di medie strutture di vendita alimentari e/o non alimentari per la realizzazione e/o l'ampliamento di unità immobiliari da destinare all'insediamento di medio piccole (alimentari) e medie strutture (non alimentari) è ammessa, <u>previa valutazione di compatibilità ambientale</u>, e previo accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 14.1, solo nei seguenti ambiti del PSC …"

L'osservazione di cui al punto 2 è accolta.

Il comma 8 dell'art. 20.5 è integrato nel seguente modo:

"L'insediamento di medio grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, è consentito solo previa approvazione di piano urbanistico attuativo (o progetto di valorizzazione commerciale) o variante di piano urbanistico vigente, che valuti i possibili impatti sull'ambiente, sulla

mobilità, sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente; e che disciplini le azioni e le opere di mitigazione degli eventuali impatti provocati"

L'osservazione di cui al punto 3 è accolta.

Il comma 9 dell'art. 20.5 è modificato nel seguente modo:

"La compatibilità della previsione di medie strutture di vendita va valutata in relazione alla zonizzazione acustica del territorio. Non sono insediabili …"

L'osservazione di cui al punto 4 è accolta.

Il comma 1 dell'art. 20.6 è integrato nel seguente modo:

"L'insediamento di grandi strutture di vendita è ammesso in conformità al PTCP nelle aree specificamente previste dalla Normativa delle zone elementari e si attua mediante strumento urbanistico attuativo ~~preventivo~~ (e nei casi … particolareggiato), accompagnato da apposita relazione atta ad evidenziare gli effetti indotti sul sistema ambientale, socio/economico, infrastrutturale e trasportistico".

Parere ASL – controdeduzioni

Il parere ASL esprime una valutazione pienamente positiva alla variante in oggetto, non sollevando alcun elemento cui controdedurre.

Elenco degli elaborati

Gli elaborati che si rassegnano per l'approvazione della variante sono i seguenti:

- Relazione illustrativa
- Testo coordinato delle norme di PSC -POC-RUE (stralcio)