

Sub-allegato A3: proposte di controdeduzione

VARIANTE ADOTTATA DAL C.C. CON DELIBERA N. 18 DEL 12/02/2018
VARIANTE APPROVATA DAL C.C. CON DELIBERA N. ... DEL .../.../.....

SINDACO
LUCA VECCHI

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO
ALEX PRATISSOLI

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA', INNOVAZIONE SOCIALE, TERRITORIO
E BENI COMUNI
Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA
Elisa Iori

Equipe di progettazione

coordinamento urbanistico

progettazione urbana

valsat

elaborazione dati territoriali

coordinamento amministrativo

servizio mobilità

servizio sportello

attività produttive e edilizia

consulente per i documenti programmatici e di indirizzo

MATE Engineering

Marco Bertani

Matilde Bianchi

Maddalena Fortelli, Marina Parmiggiani, Devis Sbarzaglia, Anna Scuteri
Raffaele Fenderico, Aldo Treville

Andrea Anceschi, Stella Ferrari, Carlotta Morini, Mariapia Terenziani

Giovanna Vellani

Claudia Bortolani, Cristina Romani

Stefano Poma, Rossana Cornia, Laura Degl'incerti Tocci

Lorena Belli, Edi Colli

INDICE

1 - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA.....	3
2 - SERVIZI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	8
3 - CONFCOMMERCIO.....	10
4 - PRIVATI.....	18
OSSERVAZIONE 1.....	18
OSSERVAZIONE 2.....	19
OSSERVAZIONE 3.....	20
OSSERVAZIONE 4.....	21

1 - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Decreto n.137 del 06/07/2018

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A2)

Riserva 1

Espressa in relazione agli elaborati “P2 - Norme di attuazione” (artt. 5.3, 5.5, 5.6, 5.7), “P4.1b - Ambiti di riqualificazione-Schede di ambito” e “P4.1c - Ambiti di nuovo insediamento-Schede di ambito” di PSC adottato.

La proposta di variante nel ridefinire le funzioni commerciali insediabili nei vari ambiti territoriali non distingue i macro settori merceologici ammessi (alimentare e non alimentare), nonostante sia il PTCP che la DCR n.1253/1999 richiedano ai Comuni di articolare nei propri strumenti di pianificazione le norme relative alle attività di commercio con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali e ai due settori merceologici.

“Si chiede di specificare, dove non articolato, anche il macro settore merceologico ammesso nei diversi ambiti.”

RISCONTRO

Il testo normativo e gli elaborati della proposta di adozione, dove non espressamente indicato, ammettono entrambi i macro settori merceologici, alimentare e non alimentare.

Ove indicato, si intende ammesso solo il settore che viene specificato. Si richiama ad esempio l'Ambito di Riqualificazione AR19 (area produttiva di Mancasale) dove sono ammesse le medio-piccole strutture di vendita esclusivamente non alimentari.

Riserva 2

Espressa in relazione all'elaborato “P2 - Norme di attuazione” (art. 4.1 comma 10) di PSC adottato.

La proposta di variante elimina la previsione di assoggettamento a programmazione operativa nel caso in cui si preveda all'interno della Città Storica, nell'ambito di un Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC), l'insediamento di medio-grandi struttura di vendita, centri commerciali di vicinato, gallerie o complessi di vicinato.

“Si chiede di mantenere il riferimento al POC, peraltro strumento più idoneo del RUE, per attuare interventi di valorizzazione commerciale.”

ADEGUAMENTO

Si adegua la norma relativa al comma 10 dell'art. 4.1 dell'elaborato P2 di PSC adottato, ripristinando il riferimento al Piano Operativo Comunale (POC), in conformità con quanto previsto dall'art. 30 comma 8 lett. a) della L.R. 20/2000 e dell'art. 5.3 delle Norme di attuazione (elaborato P2) di PSC.

Riserva 3

Espressa in relazione all'elaborato "P2 - Norme di attuazione" (art. 4.3 comma 4 e art. 5.4 comma 1) di PSC adottato.

La proposta di variante inserisce, all'art. 5.4 comma 1, la possibilità di insediare nuove medio-piccole strutture di vendita alimentari negli Ambiti Specializzati per attività produttive in essere (ASP) previo inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) ed elimina il richiamo alle aggregazione di rilevanza comunale all'art.4.3 comma 4, riferito alla possibilità di insediare tramite RUE nuove medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari all'interno degli ambiti ASP.

"Si chiede che in entrambe le disposizioni venga esplicitato che le strutture di vendita dovranno ascrivarsi alle strutture di vendita di rilevanza comunale ai sensi dell'art. 23 del PTCP."

ADEGUAMENTO

Si adegua la norma relativa al comma 4 dell'art.4.3 e al comma 1 dell'art 5.4 dell'elaborato P2 di PSC adottato, inserendo il riferimento "alla rilevanza comunale" delle strutture di vendita ammesse negli ambiti ASP.

Riserva 4

Espressa in relazione all'elaborato "P2 - Norme di attuazione" (art. 5.7 comma 4), all'elaborato "P4 - Grandi trasformazioni - Poli di eccellenza e assetto infrastrutturale" e all'elaborato di "ValSAT-VAS e sintesi non tecnica" di PSC adottato.

La proposta di variante, all'art. 5.7 comma 4, riduce le potenzialità commerciali relative agli Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP_N) ubicati nelle frazioni o gravitanti sull'asse della via Emilia, escludendo la possibilità di insediare centri commerciali di vicinato e ammettendo unicamente esercizi di vicinato e una medio-piccola struttura di vendita. Le modifiche introdotte non sempre paiono rispettare i criteri localizzativi individuati dalle NA del PTCP (art.23 comma 2) e dalla DCR n.1253/1999 (punto 4.2).

"Si chiede di verificare la rispondenza di queste aree ai criteri localizzativi menzionati, rivalutando in conseguenza le scelte operate e articolando il settore merceologico".

RISCONTRO

L'art. 5.7 delle NA di PSC 2011 ammetteva la possibilità di insediare negli Ambiti Specializzati per Nuovi Insediamenti Produttivi (ASP_N1) le seguenti destinazioni d'uso commerciali: "commercio al dettaglio nelle forme di strutture di vendita medio-piccole, esercizi di vicinato e centri commerciali di vicinato".

La presente proposta di variante opera una riduzione delle tipologie ammesse negli ambiti ASP_N1 localizzati lungo l'asse della via Emilia e nelle frazioni, in quanto esclude la possibilità di insediare centri commerciali di vicinato (configurazione nella quale rientrano gli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura di vendita), confermando la possibilità di insediare solo esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita.

Come risulta dal confronto del testo normativo vigente con quello proposto dalla variante, la possibilità di insediamento di medio-piccole strutture negli di vendita ASP_N1 risultava già prevista dal PSC 2011, che ha definito la disciplina urbanistica di tali ambiti a seguito delle considerazioni e delle valutazioni effettuate in sede di ValSAT.

Inoltre, analizzando gli indirizzi per l'insediamento delle medie strutture di vendita, esposti al punto 4.2 dalla DCR n.1253/1999, si rileva che gli ambiti in oggetto (ASP_N1):

- non risultano localizzati nel territorio extraurbano, in quanto non presentano localizzazioni isolate essendo posti in adiacenza o in prossimità al tessuto urbanizzato e agli ambiti urbani consolidati;
- non ricadono in zone classificate nelle classi I e II della zonizzazione acustica comunale. Durante le successive fasi (programmazione operativa e attuazione) verrà valutata la compatibilità con la classe individuata dalla zonizzazione acustica, determinando eventuali e specifici limiti di realizzazione, in relazione ai caratteri della classe stessa.

L'ulteriore criterio esplicitato al punto 4.2 dalla DCR n.1253/1999 individua le localizzazioni in cui le medie strutture di vendita sono insediabili "prioritariamente" ovvero "nell'ambito o in contiguità di aree di consolidata presenza di servizi commerciali" e "lungo gli assi della viabilità urbana principale". Trattandosi di Ambiti Specializzati per Nuovi Insediamenti Produttivi (ASP_N1) la cui attuazione è demandata al Piano Operativo Comunale (o Accordo Operativo - L.R. 24/2017), in sede di pianificazione operativa dovrà essere verificata la rispondenza al punto 4.2 della DCR n.1253/1999 ovvero che nel territorio limitrofo al comparto posto in programmazione non siano presenti ulteriori ambiti che rispondano maggiormente ai criteri di priorità individuati dalla DCR n.1253/1999.

Si ritiene dunque che la scelta operata dalla proposta di variante per gli ambiti ASP_N1 localizzati lungo l'asse della via Emilia e nelle frazioni, ovvero di ridurre le tipologie di vendita ammesse e confermare la possibilità di insediare una medio-piccola struttura di vendita, per altro già ammessa dal RUE in tutto il territorio urbanizzato, non necessiti della verifica in linea generale di rispondenza ai criteri individuati dalla DCR n.1253/1999, in quanto gli ambiti risultano già idonei all'insediamento di medie-piccole strutture di vendita, a seguito di analisi effettuate in sede di predisposizione di PSC 2011 e relativa ValSAT.

Per quanto riguarda l'individuazione del settore merceologico si rinvia al Riscontro della Riserva n.1.

Riserva 5

Espressa in relazione all'elaborato "P2 - Norme di attuazione" (art. 5.7 comma 4) e all'elaborato di "ValSAT-VAS e sintesi non tecnica" di PSC adottato.

La proposta di variante, all'art. 5.7 comma 4, per gli Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi (ASP_N) non ubicati nelle frazioni o non gravitanti sull'asse della via Emilia esclude la possibilità di insediare centri commerciali di vicinato e ammette esercizi di vicinato, una medio-piccola struttura di vendita o una medio-grande struttura di vendita o un'aggregazione di medie e

piccole strutture di vendita di rilevanza comunale. Le modifiche introdotte non trovano riscontro nell'elaborato di ValSAT che non riporta valutazioni di sostenibilità in merito all'insediamento della nuova tipologia di vendita (medio-grande).

“Si chiede di integrare la ValSAT tenendo conto dei criteri localizzativi stabiliti dalla normativa vigente (art. 23 comma 2 NA PTCP e punto 4.2 DCR n.1253/1999).”

ADEGUAMENTO

Si adegua il documento di ValSAT, integrandolo con la verifica della rispondenza ai criteri e ai requisiti localizzativi (di cui all'art. 23 comma 2 NA PTCP e al punto 4.2 DCR n.1253/1999) per ognuno degli Ambiti Specializzati per Nuovi Insediamenti Produttivi (ASP N1) in cui è ammesso l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita.

Riserva 6

Espressa in relazione all'elaborato “P2 - Norme di attuazione” (art. 5.1 comma 9) di PSC adottato.

La proposta di variante, all'art. 5.1 comma 9, stabilisce che all'interno di uno dei seguenti ambiti - ASP via Città di Cutro, ASP via del Chionso, ASP_N1-20 via Gramsci e ASP_N1-37 viale Martiri di Piazza Tien An Men - il Piano Operativo Comunale (POC) può programmare solamente una unica grande struttura di vendita non alimentare, tramite trasferimento di autorizzazione di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita, vigente alla data di adozione della presente variante, per la vendita di prodotti del settore non alimentare e presente sul territorio comunale.

“Si chiede di chiarire che, una volta inserito in POC uno dei quattro ambiti, sia la possibilità di ulteriori trasferimenti sia la potenzialità stessa per grandi strutture di vendita stabilita dalla Variante al PSC decade negli altri ambiti. Si rammenta inoltre che il vincolo di trasferimento di una struttura di vendita esistente nel territorio comunale pare in contrasto con i principi sanciti dalla Direttiva Bolkestein. Si esplicitino pertanto le ragioni urbanistico-ambientali connesse alla necessità di trasferire detta struttura di vendita esistente”.

RISCONTRO

La norma che disciplina tale possibilità di programmare un'unica grande struttura di vendita non alimentare viene stralciata dall'apparato disciplinare per le motivazioni chiarite al riscontro dell'Osservazione presentata da Confcommercio (PG n.2018/43915 del 05/04/2018) al punto 3d). Si chiarisce pertanto che nelle aree interessate da tale previsione permangono unicamente gli usi previsti dall'ambito urbano in cui esse ricadono, così come stabiliti dalla normativa di PSC e RUE.

Osservazione 1

Si richiede di redigere una scheda d'ambito per gli ambiti ASP1 - via Città di Cutro e ASP3 - via del Chionso per i quali si prevede la possibilità di insediare la grande struttura di vendita non alimentare (previo trasferimento di autorizzazione di attività commerciale di medio-grande struttura di vendita,

vigente alla data di adozione delle presenti norme, per la vendita di prodotti del settore non alimentare e presente sul territorio comunale), atta a definire uno schema funzionale per indirizzare la trasformazione e le opere collegate.

RISCONTRO: *superata*

L'Osservazione si considera superata in quando decadono i presupposti stessi dell'Osservazione, in quanto la norma che disciplina tale possibilità di programmare un'unica grande struttura di vendita non alimentare viene stralciata dall'apparato disciplinare per le motivazioni riportate al riscontro dell'Osservazione presentata da Confcommercio (PG n.2018/43915 del 05/04/2018) al punto 3d). Si chiarisce inoltre che nelle aree interessate da tale previsione permangono unicamente gli usi previsti dall'ambito urbano in cui esse ricadono, così come stabiliti dalla normativa di PSC e RUE.

Osservazione 2

Sempre relativamente alla previsione di insediamento della grande struttura di vendita non alimentare, si richiede di coordinare gli elaborati di PSC adottato ("P2 - Norme di attuazione" all'art.5.1 comma 9 e "P4.1c Ambiti di nuovo insediamento - schede di ambito") con quanto specificato nelle schede di ValSAT in tema di mobilità e di accessibilità.

RISCONTRO: *superata*

L'Osservazione si considera superata in quando decadono i presupposti stessi dell'Osservazione, in quanto la norma che disciplina tale possibilità di programmare un'unica grande struttura di vendita non alimentare viene stralciata dall'apparato disciplinare per le motivazioni riportate al riscontro dell'Osservazione presentata da Confcommercio (PG n.2018/43915 del 05/04/2018) al punto 3d).

Si chiarisce inoltre che vengono coordinati tutti gli elaborati (testuali e cartografici), eliminando ogni riferimento alla possibilità di insediamento di tale struttura di vendita.

2 - SERVIZI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

PG n.2018/56443 del 03/05/2018 - Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si configura sostanzialmente come il compendio di precisazioni e/o adeguamenti degli elaborati normativi adottati con la variante, correzioni di inesattezze e imprecisioni, nonché necessità di apportare perfezionamenti e/o integrazioni, non sostanziali, all'apparato disciplinare.

1) Correzione di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura: trattasi di correzioni di imprecisioni, refusi, errori materiali e di battitura, che non incidono sul contenuto concettuale e sostanziale della normativa, ma si concretano palesemente in inesattezze della rappresentazione testuale.

2) Adeguamenti ed integrazioni: trattasi di adeguamenti ed integrazioni, precisazioni e specificazioni, che si ritiene necessario apportate all'apparato disciplinare per meglio tradurre nel testo normativo e nell'apparato cartografico le indicazioni strategiche da perseguire.

RISCONTRO

Il testo normativo e gli elaborati cartografici controdedotti riportano la disciplina di PSC e RUE derivante dall'accoglimento delle osservazioni sopra riportate.

Per le motivazioni espresse al punto 1) si procede a:

- eliminare dall'elaborato normativo "R1 - Norme di attuazione" del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) la scheda speciale afferente al comparto attuativo presente in località Roncovesi.

La proposta di variante adottata ha infatti previsto per il comparto in questione (Ap-11 Ap-23), approvato e non convenzionato, l'adeguamento cartografico (rif. elaborati P6, R.3.1, R3.2) e relativo allineamento delle scelte di programmazione del territorio, demandando alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa l'intervento derivante dal PRG 2001, in attuazione della DGC n.221 del 17/11/2016. Tale adeguamento ha comportato la riclassificazione dell'ambito oggetto di PUA approvato ma non stipulato, la contestuale rettifica del perimetro del territorio urbanizzato e la riclassificazione urbanistica dell'area del comparto in oggetto.

Tale riclassificazione pertanto deve comportare anche l'eliminazione della scheda speciale (2) relativa al comparto e presente al Capo 4.4 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in attuazione (ASP), art. 4.4.3 comma 4:

4. Il RUE individua negli elaborati R3.1 e R3.2 con apposita simbologia:

[...]

(2) area sita in località Roncovesi: l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con D.C.C. P.G. n. 7862/2006.

Per le motivazioni espresse al punto 2) si procede a:

- integrare la cartografia di RUE e in particolare gli elaborati “R3.1 - Disciplina urbanistico-edilizia Area urbana” ed “ R3.2 - Disciplina Urbanistico-edilizia Frazioni e forese” con il disegno planimetrico dei comparti attuativi PUA/PPC già evidenziati negli elaborati adottati quali *“aree soggette ad adeguamento cartografico dei PUA/PPC approvati e convenzionati dall’entrata in vigore del PSC”*.
- integrare la cartografia di PSC e RUE con gli ulteriori ambiti soggetti a PPC/PdC convenzionato, approvati e convenzionati dall’entrata in vigore del PSC, quali gli Ambiti di nuovo insediamento ANS-5 localizzati a Roncina - via Fano, Gavasseto - via Mazzelli e Gavassa - via Don Grazioli. Si procede pertanto a riclassificare tali ambiti in Ambiti Urbani Consolidati (AUC) e a rettificare il perimetro del territorio urbanizzato, così come effettuato in fase di adozione per gli altri PUA/PPC approvati e convenzionati.
- adeguare l’elaborato “B - Accordo Territoriale e relativi allegati grafici” relativamente alle planimetrie afferenti al Polo funzionale “PF2-Città dello sport e del tempo libero”, riportando il perimetro del Polo funzionale variato a seguito di *“variante a PSC e RUE per la riclassificazione urbanistica di aree ricomprese in ambiti urbanizzabili del PSC vigente o per le quali il RUE prospetta interventi di trasformazione”* (variante in diminuzione), approvata con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n.71 DEL 15/05/2017.

3 - CONFCOMMERCIO

PG n.2018/43915 del 05/04/2018

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si richiede di:

- 1) ART.4.1 comma 9 NA PSC: attribuire valore concreto alla qualificazione del Centro Storico quale “centro commerciale naturale”, chiarendo anche cosa si intende per “conversione delle attività esistenti;
- 2) ART.4.1 comma 10 NA PSC: chiarire quale norma RUE definisce il PVC;
- 3) ART.4.2 comma 10 NA PSC:
 - a) sostituire il termine “attività” con la parola “esercizi” commerciali;
 - b) escludere l’aggregazione di più esercizi commerciali che superi i 2.500 mq SV collocati in unità edilizie accostate (DCR n.1253/99 p.1.8) in quanto si configura quale grande struttura di vendita;
 - c) chiarire dimensione e settore della struttura esistente di cui si prevede il trasferimento nel comparto in oggetto (comparto AUC2 sottoposto a disciplina particolareggiata PUA ANS2-2a di via Rosa Luxemburg);
 - d) la disposizione che prevede “l’obbligo di trasferimento di superficie esistente” risulta in contrasto con la legislazione che governa il commercio, con i principi comunitari in materia di libertà di insediamento (c.d. direttiva Bolkestein) e con i principi generali di tutela della concorrenza;
- 4) ART.4.3 NA PSC:
 - a) il periodo risulta sospeso e pertanto incomprensibile;
 - b) si vede il punto 3b);
- 5) ART.5.1 NA PSC: chiarire cosa si intende per “pre-requisito di sostenibilità economica”, afferente alla grande struttura di vendita non alimentare da insediare all’interno di uno dei quattro comparti individuati nell’Area Nord, indicando i parametri economici con cui si intende valutare tale pre-requisito;
- 6) ART.5.5 comma 2 NA PSC: chiarire quale sia la tipologia commerciale ammessa negli Ambiti di Riqualificazione. Tale considerazione vale anche per gli Ambiti Specializzati per Nuovi insediamenti Produttivi (ART.5.7 comma 4 NA PSC) e per il Polo Funzionale 4 (ART.5.8 comma 6 NA PSC);
- 7) chiarire come possa il PSC disciplinare l’uso relativo alle gallerie commerciali e ai centri di vicinato, se nella disciplina degli usi, riportata nel RUE, tale uso specifico non è previsto.

Si procede con la disamina dei successivi punti.

Punto 1): non pertinente

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), essendo strumento di programmazione, fornisce indirizzi e indicazioni strategiche sull’assetto territoriale della città. Vi sono strumenti ad esso collegati e intrinsecamente connessi quali ad esempio il Piano Strategico del Centro Storico 2016-2024 (PSCS), il

cui compito è quello di individuare nello specifico obiettivi e azioni per la città storica (ad esempio potenziare e sviluppare l'inserimento di servizi e attività commerciali e artigianali nell'ottica di promozione del Centro Storico come "Centro Commerciale Naturale") coerentemente con il Piano Strutturale Comunale.

Nell'ambito della strategia di sviluppo urbano sostenibile della città, evidenziata nel PSCS, il Centro Storico assume il ruolo di grande attrattore d'area vasta per aumentare la visibilità e l'attrattività del sistema città-territorio, quale sistema economico integrato fatto di prodotti e servizi per la città, il suo territorio e l'area vasta.

Il PSCS individua pertanto cinque indirizzi strategici prioritari, che devono orientare le scelte e lo sviluppo dei progetti messi in campo per valorizzare il ruolo del Centro Storico:

1. promuovere il patrimonio urbano
2. reinterpretare e valorizzare le risorse identitarie
3. consolidare e sviluppare il rapporto pubblico-privato
4. costruire un processo e un sistema di governance
5. accedere a palcoscenici nazionali e internazionali

Per perseguire e realizzare le strategie evidenziate, sono individuati azioni e progetti all'interno di un sistema integrato (masterplan), che disegna lo scenario operativo del Piano Strategico. Il masterplan si articola in quattro aree tematiche di lavoro:

1. qualità urbana
2. funzioni urbane
3. promozione urbana
4. strumenti trasversali

All'interno della tematica "2 - funzioni urbane" si persegue l'obiettivo del potenziamento del cosiddetto "effetto città", ovvero la capacità di assicurare ai cittadini un elevato livello d'accesso al sistema integrato di funzioni (abitare, lavorare, risiedere) e di luoghi in grado di generare opportunità di lavoro, di svago, di cultura, di esperienze, di relazioni che solo il Centro Storico è in grado di soddisfare e garantire. L'obiettivo è quello di aumentare il numero, la qualità e la tipologia dell'offerta di servizi, attività produttive e residenziali.

Le azioni che vengono previste sono:

- lo sviluppo dei servizi
- il supporto alla vocazione commerciale/artigianale/direzionale
- l'incentivazione alla residenza

L'azione 2 è tesa pertanto al potenziamento della vocazione ricettiva e di centro commerciale naturale del Centro Storico, ovvero al sostegno alle attività commerciali/artigianali esistenti e all'inserimento di nuovi magneti/brand per potenziarne tale vocazione.

Le tre azioni inoltre puntano al potenziamento e all'integrazione del sistema delle funzioni (servizi, attività produttive, residenza) per generare opportunità (di relazione, di lavoro, di conoscenza,...), per chi vive o frequenta il Centro Storico.

Per perseguire l'azione 2 - supporto alla vocazione commerciale/artigianale/direzionale, il PSCS definisce l'abaco dei progetti per l'anno 2016:

- Riorganizzazione dei mercati settimanali: Piazza Vittoria; Piazza Martiri del 7 Luglio, Piazza Prampolini, Piazza San Prospero, Piazza Fontanesi
- Riqualificazione Palazzo Busetti e Palazzo ex Poste
- Riqualificazione ex sede ACI
- Riqualificazione degli ambiti urbani a vocazione commerciale: via Roma, Porta Castello-via Ariosto, Corso Garibaldi e via Emilia San Pietro

Sono inoltre evidenziati ulteriori progetti per la successiva fase di programmazione:

- riqualificazione ex cinema: D'Alberto, Alexander, Ambra
- riqualificazione edificio ex Banca d'Italia
- riqualificazione edifici dismessi: ex carcere San Tommaso, ex ufficio Registro, ex OPG, ex OMNI, ex sede AUSL
- rifunzionalizzazione edifici privati dismessi: palazzo Manodori, edificio Telecom

Pertanto, come si evince da quanto sopra riportato, è il Piano Strategico del Centro Storico (PSCS) che evidenzia in modo puntuale azioni e interventi da perseguire per realizzare l'obiettivo strategico individuato dal Piano Strutturale Comunale (PSC) di attribuire al Centro Storico la valenza di Centro Commerciale Naturale.

Punto 2): implicitamente accolta

All'interno dell'elaborato "P2 - Norme di Attuazione" di PSC, l'art. 4.1 comma 10 rimanda al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per quanto riguarda la definizione del Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC).

La normativa richiamata afferisce al Capo 4.1 - art. 4.1.6 delle NA di RUE, in cui si definisce il Progetto Unitario di Valorizzazione, strumento mediante il quale proporre l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali di vicinato, gallerie o complessi commerciali di vicinato, purché coerenti con il Piano Strategico del Centro Storico (PSCS).

Il Progetto Unitario di Valorizzazione risulta infatti equiparabile, per gli stessi effetti, al Progetto di Valorizzazione Commerciale, ai sensi della L.R. 41/1997 e s.m.i. (come peraltro viene evidenziato al comma 6 dell'art.4.1.6).

Si annota inoltre che, a seguito di variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente (adottata con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n.115 del 12/11/2018), il riferimento al Progetto Unitario di Valorizzazione è presente al Capo IV - art.25a dell'elaborato "R1 - Norme di Attuazione" di RUE, adottato.

Punto 3a): accolta

Si tratta di un mero errore nell'utilizzo della terminologia.

Si adegua la norma relativa al comma 10 dell'art. 4.2 dell'apparato normativo di PSC (elaborato P2) adottato, sostituendo il termine "attività" con "esercizi".

Punto 3b): accolta

L'obiettivo della variante è la riduzione delle potenzialità commerciali fuori dall'ambito del Centro Storico, in termini di Superficie di vendita (Sv), modificandone al contempo la tipologia, rispetto a quanto originariamente previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC 2011): si prevede infatti di stralciare 46.000 mq di Superficie di vendita (Sv) e contenere la possibilità di realizzare aggregazioni di commercio di vicinato, ovvero centri commerciali di vicinato, gallerie o complessi commerciali di vicinato, che rappresentano il maggior concorrente dell'offerta commerciale insediata in Centro Storico.

Nello specifico la norma su cui viene effettuata l'Osservazione afferisce agli Ambiti urbani consolidati (AUC) ed enuncia le sole destinazioni d'uso che risultano compatibili con la residenza ovvero il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, gli esercizi commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie di piccola dimensione, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. L'apparato normativo esclude pertanto le grandi strutture di vendita (non ricomprese tra le destinazioni d'uso compatibili).

Si considera pertanto escluso anche l'insediamento di *"aggregazioni di più esercizi commerciali che superino i 2.500 mq di SV collocati in unità edilizie fisicamente accostate"*, che la DCR n.1253/99 al punto 1.8 considera come grandi strutture di vendita.

Tuttavia per una maggior chiarezza dell'apparato disciplinare si integra la norma relativa al comma 10 dell'art. 4.2 dell'elaborato P2 di PSC adottato, specificando che si esclude l'insediamento di aggregazioni di esercizi commerciali, così come definite al punto 1.8 della DCR n.1253/1999. Altresì vengono integrati gli ulteriori articoli dell'apparato normativo in cui sono menzionate le medie strutture di vendita, singole o aggregate (art. 5.4 comma 1 e art.5.6 comma 3).

Punto 3c): non pertinente

L'Osservazione non risulta pertinente in quanto l'area, comparto AUC2 sottoposto a disciplina particolareggiata PUA ANS2-2a di via Rosa Luxemburg, non risulta essere oggetto della presente variante normativa che prevede la riduzione delle potenzialità commerciali fuori dall'ambito del Centro Storico in termini di Superficie di vendita (Sv), modificando al contempo la tipologia e contenendo a possibilità di realizzare aggregazioni di commercio di vicinato, centri commerciali di vicinato, gallerie o complessi commerciali di vicinato, che rappresentano il maggior concorrente dell'offerta commerciale insediata in Centro Storico.

La presente variante infatti non apporta alcuna modifica alla disciplina normativa del comparto in oggetto, confermando quanto stabilito in sede di Piano Strutturale Comunale (PSC 2011), e ne prevede esclusivamente l'adeguamento cartografico conseguente all'aggiornamento dello stato di attuazione delle previsioni derivanti dal Piano Operativo Comunale 2014-2019 (POC), in quanto il comparto risulta essere interessato da PUA programmato in POC, approvato e convenzionato (riclassificazione del comparto da ANS2 - Ambito di Nuovo Insediamento ad AUC2 - Tessuti in corso di formazione sulla base di Piani Attuativi vigenti).

Punto 3d): implicitamente accolta

L'Osservazione riguarda la disposizione normativa presente nell'elaborato P2 - Norme di Attuazione di PSC che prevede la possibilità di insediamento di strutture di vendita previo trasferimento di una attività commerciale esistente, dichiarando che tale disposizione risulta in contrasto sia con la legislazione che governa il commercio sia con i principi comunitari in materia di libertà di insediamento e con i principi generali di tutela della concorrenza.

Si precisa che l'apparato normativo di Piano Strutturale Comunale approvato nel 2011 (elaborato P2) prevedeva già, in taluni ambiti, la possibilità di insediamento di strutture di vendita solo per interventi di ristrutturazione della rete commerciale attraverso trasferimento con ampliamento di strutture esistenti.

L'obiettivo della variante adottata, di riqualificare l'offerta delle strutture di vendita esistenti, prevedeva la ricollocazione con ampliamento di una attività commerciale medio-grande autorizzata e presente sul territorio comunale, in aree già contemplate dal PRG 2001 o dal PSC 2011 come idonee all'insediabilità di strutture commerciali dal punto di vista della sostenibilità ambientale e territoriale, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità e della mobilità sostenibile, nell'ottica di perseguire un contenimento nell'utilizzo di suolo e incentivando al contempo interventi di rigenerazione urbana nel territorio consolidato.

Alla luce della legislazione e dei principi comunitari in materia di liberalizzazione (Direttiva Bolkestein - CE/123/2006), che hanno modificato l'impianto normativo previgente in materia di commercio, liberalizzando l'apertura di nuovi esercizi commerciali, gli ambiti sono stati individuati a seguito di puntuale analisi urbanistica e territoriale, nel rispetto delle condizioni e dei criteri di localizzazione delle strutture di vendita, così come previsto anche dalla DCR n.1253/1999.

Si precisa inoltre che l'insediamento di una grande struttura di vendita non si configurava quale potenziamento della rete commerciale delle grandi strutture di vendita, bensì come qualificazione dell'offerta commerciale della rete esistente all'interno del plesso territoriale dell'Area Nord, incentivando l'integrazione e la polarizzazione delle attività commerciali di attrazione all'interno di zone o poli già attrezzati per i consumatori. Infatti in termini di bilancio complessivo, rispetto al numero di grandi strutture di vendita di importanza locale stabilite dal PTCP, la previsione di una nuova grande struttura di importanza locale da insediarsi in uno dei comparti individuati nell'Area Nord, viene compensata dalla contestuale eliminazione delle previsione di strutture di vendita di livello

sovracomunale (C) nel Polo funzionale “PF4 - Stazione ferroviaria, Centro Intermodale della mobilità (CIM), Ex-Officine Reggiane”.

Tutto ciò premesso, in coerenza con gli obiettivi della proposta di variante adottata di riduzione e razionalizzazione dell'offerta commerciale programmata dal PSC 2011, si ritiene non sussistano le condizioni per programmare una nuova grande struttura di vendita non alimentare di importanza locale svincolata dalla ricollocazione di una attività commerciale medio-grande autorizzata e presente sul territorio comunale. Pertanto, al fine di perseguire una razionalizzazione delle previsioni commerciali, quale principio cardine su cui si fondano i presupposti della presente variante, si ritiene coerente con gli obiettivi di qualificazione della rete commerciale esistente l'eliminazione della possibilità di insediamento di tale grande struttura di vendita non alimentare.

Punto 4a): **implicitamente accolta**

All'interno dell'elaborato “P2 - Norme di Attuazione” di PSC, l'art. 4.3 nel periodo della seconda alinea risulta quale parte integrante dell'elenco delle specificazioni relative alle destinazioni d'uso insediabili all'interno degli Ambiti specializzati per attività produttive (ASP).

A seguito di Riserva n.3 espressa dall'Amministrazione Provinciale, l'art.4.3 comma 4, riferito alla possibilità di insediare tramite RUE nuove medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari all'interno degli ambiti ASP, viene integrato esplicitando che le strutture di vendita dovranno iscriversi alle strutture di vendita di rilevanza comunale ai sensi del PTCP.

Si adegua la norma relativa al comma 4 dell'art.4.3 dell'elaborato P2 di PSC adottato, inserendo il riferimento “alla rilevanza comunale” delle strutture di vendita ammesse negli ambiti ASP.

Punto 4b): **accolta**

Vedere controdeduzione al punto 3b).

Punto 5): **superata**

L'Osservazione si considera superata in quando decadono i presupposti stessi dell'Osservazione, in quanto la norma che disciplina tale possibilità di programmare un'unica grande struttura di vendita non alimentare viene stralciata dall'apparato disciplinare per le motivazioni riportate al del punto 3d). Si chiarisce inoltre che nelle aree interessate da tale previsione permangono unicamente gli usi previsti dall'ambito urbano in cui esse ricadono, così come stabiliti dalla normativa di PSC e RUE.

Punto 6): **accolta**

La proposta di variante per gli Ambiti di Riqualificazione (AR), gli Ambiti Specializzati per Nuovi Insediamenti produttivi (ASP_N1) e per il Polo Funzionale 4 (PF4), così come per tutto il resto del

territorio comunale ad eccezione del Centro Storico, vieta la possibilità di insediamento di centri commerciali di vicinato, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, così come definiti dal punto 1.7 della DCR n.1253/1999:

- centro commerciale di vicinato quelli in cui *“gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l’eventuale presenza di una medio-piccola struttura”*;
- complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato quelli *“formati da un’aggregazione di esercizi di vendita nell’ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti”*.

Si ritiene infatti che tali tipologie rappresentino il maggior competitor dell’offerta commerciale insediata nel Centro Storico.

Si adegua pertanto la norma relativa all’art. 5.5 comma 2, all’art. 5.7 comma 4 e all’art. 5.8 comma 6 dell’elaborato “P2 - Norme di Attuazione” di PSC adottato, inserendo la specifica “di vicinato” qualora siano citate le tipologie “centri commerciali”, “gallerie” o “complessi commerciali”. Di conseguenza si adeguano gli ulteriori articoli dell’apparato normativo di PSC e l’elaborato “R1 - Norme di attuazione” di RUE riportando tale specifica ove citate le tipologie “centri commerciali”, “gallerie” o “complessi commerciali”.

Si chiarisce inoltre che la proposta di variante per alcuni Ambiti di Riquilificazione (AR), per alcuni Ambiti Specializzati per Nuovi Insediamenti Produttivi (ASP_N1) e per il Polo Funzionale 4 (PF4) ha ammesso l’insediamento di *“un’aggregazione di medie e piccole strutture di vendita di rilevanza comunale (fino a 3.500 mq SV)”*. In virtù della specifica che la DCR n.1253/1999 apporta al punto 1.8 ovvero che *“l’aggregazione di più esercizi commerciali che superi i limiti dei 2.500 mq SV collocati in unità edilizie fisicamente accostate deve essere considerata come grande struttura di vendita, si ritiene opportuno integrare l’apparato normativo che disciplina le aggregazione di medie e piccole strutture di vendita, escludendo la possibilità di insediamento di “aggregazione di più esercizi commerciali che superi i limiti dei 2.500 mq SV collocati in unità edilizie fisicamente accostate”, in quanto si configura come grande struttura di vendita.*

Si integra pertanto la norma relativa all’art. 5.5 comma 2, all’art. 5.7 comma 4 e all’art. 5.8 comma 6 dell’elaborato “P2 - Norme di Attuazione” di PSC adottato, specificando che nel caso di insediamento di “aggregazione di medie e piccole strutture di vendita” tali aggregazioni non dovranno configurarsi quali aggregazioni di esercizi commerciali definite al punto 1.8 della DCR n.1253/1999.

Punto 7): implicitamente accolta

La DCR n.1253/1999 individua al punto 1.3 le “tipologie fondamentali di esercizi commerciali” quali gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita.

I “centri commerciali di vicinato”, le “gallerie commerciali di vicinato” e i “complessi commerciali di vicinato”, declinati al punto 1.7 della DCR n.1253/1999, non rientrando pertanto tra le “tipologie di esercizi commerciali”, possono essere considerate quali possibili configurazioni delle suddette tipologie.

Inoltre la DCR n.1253/1999 stabilisce al punto 1.4 che *“i comuni articolano le norme relative alle medie e grandi strutture di vendita in relazione ai due settori merceologici e alla seguente ulteriore specificazione in classi dimensionali: a) medio-piccole strutture di vendita [...]; b) medio-grandi strutture di vendita [...]; c) grandi strutture di vendita [...].”*

L'apparato normativo degli strumenti urbanistici comunali deve dunque declinare le norme in relazione alle tipologie di strutture di vendita e alle loro classi dimensionali.

A partire dai raggruppamenti individuati dall'art. 28 comma 3 della L.R. 15/2013, il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) (quale strumento che stabilisce la disciplina particolareggiata degli usi) declina pertanto le tipologie fondamentali di esercizi commerciali e le specificazioni in classi dimensionali, così come individuate dalla DCR n.1253/1999, e non le possibili configurazioni che queste possono assumere, quale conseguenza del progetto architettonico .

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), a sua volta, disciplina l'uso, secondo la classificazione operata dal RUE, dettagliando le configurazioni che le tipologie di esercizi commerciali non possono assumere in determinati ambiti del territorio comunale, quali ad esempio i centri commerciali di vicinato, i complessi commerciali di vicinato e le gallerie commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 della DCR n.1253/1999).

4 - PRIVATI

OSSERVAZIONE 1

PG n.2018/46547 del 11/04/2018 presentata da Ing. Gian Pietro Severi in qualità di Legale Rappresentate della Società Rosa Real Estate SRL

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

La Società è proprietaria del terreno situato all'interno del comparto compreso tra via Gramsci e viale Morandi (comparto ex Tu-2 del PRG 2001) e di un'area lungo via Gramsci già edificata.

Si chiede che la particella, che divide le aree dove sono ubicati gli edifici sede dell'attività creando difficoltà di organizzazione, censita al Foglio 83 e al Mappale 408 e ricadente all'interno del comparto ex Tu-2 del PRG 2001 nonchè classificata come Ambito Specializzato per Nuovi Insediamenti Produttivi (ASP_N1) dal PSC 2011, sia scorporata dall'Ambito ASP_N1 e sia inserita nel territorio urbanizzato classificandola come ASP3 - Ambiti specializzata per attività commerciali o miste polifunzionali (art.4.4.2 e 4.4.3 del RUE)

Questo permetterebbe di effettuare una razionalizzazione delle aree sterne, degli accessi e dei parcheggi degli edifici ad oggi presenti (la 7even Tower, le sedi della Bridge 129 SRL e di Spark SRL ubicate nell'edificio a sud della Torre), uniformando l'organizzazione dell'intera area lungo via Gramsci.

Proposta di controdeduzione: accolta

Pur considerando quanto mai opportuno il mantenimento dell'unitarietà dell'ambito ASP_N1 compreso tra via Gramsci e viale Morandi (comparto ex Tu-2 del PRG 2001), si ritiene che per quanto riguarda il caso specifico sia auspicabile accogliere l'Osservazione, stralciando dal comparto ASP_N1 la particella che divide le aree in cui insistono due fabbricati polifunzionali prospicienti via Gramsci (7even Tower ed edificio polifunzionale sede di Bridge 129 SRL e di Spark SRL).

Tale modifica, che comporta lo stralcio della particella dall'ambito ASP_N1 e la sua riclassificazione in tessuto ASP3, permetterà, tramite attuazione diretta, di effettuare un miglioramento nell'organizzazione delle aree esterne delle tre attività (dal punto di vista degli accessi, dei parcheggi e della sistemazione delle aree esterne) senza compromettere l'unitarietà, l'accessibilità e l'organizzazione planimetrica del progetto di trasformazione che interesserà il comparto ASP_N1, la cui attuazione è demandata al Piano Operativo Comunale (o Accordo Operativo - L.R. 24/2017). Anche dal punto di vista della mobilità sostenibile, la continuità dei percorsi ciclopedonali viene garantita dal percorso previsto a nord del comparto, che si collega alla rete ciclopedonale esistente, presente su via Gramsci.

In tal senso, si provvede ad adeguare la cartografia di PSC (elaborato P5.2, P6 e P4) e quella di RUE (elaborato R3.1), unitamente alla Scheda d'ambito di PSC (elaborato P4.1c) e al relativo masterplan, riportando la modifica cartografica derivante dall'accoglimento dell'Osservazione sopra riportata.

OSSERVAZIONE 2

PG n.2018/56849 del 04/05/2018 presentata da Luciano Rabboni in qualità di Legale Rappresentate della Società Lares SRL

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si richiede di:

- 1) eliminare il perimetro di “delimitazioni dei piani attuativi unitari art.1.1.5 - attuati” al Foglio n.217 del RUE 3.1 in quanto PUA convenzionato, attuato (a meno del lotto di proprietà della scrivente - Foglio 217 mappale 610) e scaduto;
- 2) classificare il Mappale 610 Foglio 217 come ambito ASP3 - Ambiti specializzati per attività miste polifunzionali e commerciali, classificazione più coerente rispetto alla vigente (ASP2) in considerazione delle funzioni presenti nel lotto (funzioni a servizio degli abitanti del quartiere quali commerciale, pubblici esercizi, artigiano e servizio alla persone).

Proposta di controdeduzione: *non pertinente*

Punto 1)

L'Osservazione non risulta pertinente in quanto la presente variante tratta la razionalizzazione delle previsioni commerciali per la valorizzazione della Città Storica. Gli adeguamenti cartografici proposti riguardano tematiche afferenti alla programmazione delle strutture di vendita nel territorio comunale. A questi, si aggiungono esclusivamente adeguamenti derivanti dalle seguenti tematiche:

- a) aggiornamento dello stato di attuazione delle previsioni previgenti e delle previsioni derivanti dal Piano Operativo Comunale 2014-2019;
- b) allineamento delle scelte di programmazione del territorio, tra cui il provvedimento volto a demandare alla valutazione di successivi atti di programmazione operativa alcuni interventi derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati (delibera di Giunta Comunale I.D. n.221 del 17/11/2016).

Pertanto, il PUA oggetto di Osservazione non rientra tra quelli per i quali sono stati proposti adeguamenti cartografici, che hanno interessato esclusivamente i PUA e PPC approvati dall'entrata in vigore del Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Piano Operativo Comunale 2014-2019 (POC) e stipulati (a) e i PUA derivanti dal PRG 2001 approvati e non stipulati (b).

Si annota inoltre che la modifica proposta dall'Osservazione è stata inserita nella variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) finalizzata ad incentivare interventi di rigenerazione della città esistente, adottata con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n.115 del 12/11/2018.

Punto 2)

Vedere controdeduzione al punto 1).

OSSERVAZIONE 3

PG n.2018/57217 del 04/05/2018 presentata da Vincenzo Corradini in qualità di Legale Rappresentate della Società Immobiliare Cinque Effe SRL

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

Si richiede che l'area afferente ai Mappali 31-40-41-45-50-83-279-282 Foglio 83 (comparto ex Ti1-40 del PRG 2001), classificato dalla variante in oggetto come Ambito Specializzato per Nuovi Insediamenti Produttivi (ASP_N1), venga disciplinato in modo separato ed autonomo rispetto alla restante porzione di ambito ASP_N1 (comparto ex Tu-2 del PRG 2001), attraverso la divisione dell'attuale comparto in due sub-comparti autonomi dotati ciascuno di specifica scheda d'ambito. Tutto ciò per assicurare migliore autonomia funzionale e progettuale all'area ed al contempo permettere tempi di attuazione più brevi.

Proposta di controdeduzione: **non accolta**

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) esprime indirizzi e condizioni per le potenziali trasformazioni, indicando i limiti massimi per la realizzazione di nuovi insediamenti e ne individua di massima le potenziali localizzazioni (art.1.2 delle NA PSC), individuando le trasformazioni che devono essere attuate tramite Piano Operativo Comunale (o Accordo Operativo - L.R. 24/2017).

Il PSC evidenzia in modo unitario l'ambito in oggetto (ASP_N1) declinando uno schema direttore in cui vengono evidenziate le aree edificabili, le aree a servizi e verde pubblico da cessione, i percorsi ciclo-pedonali, le viabilità e gli accessi carrabili.

Tale individuazione di comparto unitario non preclude tuttavia la possibilità di attuare le previsioni urbanistiche dell'ambito di nuovo insediamento (ASP_N1) per stralci funzionali, facoltà che viene demandata alla fase di programmazione Piano Operativo Comunale (o Accordo Operativo - L.R. 24/2017), durante la quale vengono definiti il perimetro dell'intervento e l'estensione del comparto di attuazione, da assoggettare a PUA (come evidenziato all'art.5.7 comma 3 delle NA PSC). Il progetto di trasformazione, anche per successivi stralci funzionali, dovrà avvenire nel rispetto del disegno complessivo e dell'unitarietà dell'intervento, rispettando l'entità del Diritto edificatorio attuabile, la Capacità insediativa massima e la percentuale minima di aree da cedere al Comune in forma accorpata (SVp) da destinare a servizi o a verde pubblico.

Pertanto per le motivazioni sopra espresse l'Osservazione non viene accolta, in quanto il comparto dovrà per sua natura essere oggetto di un disegno unitario che tuttavia potrà essere realizzato in più stralci, che potranno garantire l'eventuale autonomia funzionale.

OSSERVAZIONE 4

PG n.2018/57228 del 04/05/2018 presentata da Claudio Pedroni in qualità di Legale Rappresentante della Società Immobiliare dei Teatri SRL

SINTESI (si rimanda al testo integrale - allegato A1)

In merito alla previsione di variante di insediamento di una grande struttura di vendita non alimentare in uno dei quattro ambiti individuati, si richiede che venga eliminata la condizione per cui tale insediamento avvenga solo *“previo trasferimento di attività commerciale di medio-grande strutturata di vendita autorizzata alla vendita di prodotti del settore non alimentare presente sul territorio comunale”*.

Proposta di controdeduzione: **superata**

L'Osservazione si considera superata in quando decadono i presupposti stessi dell'Osservazione, così come esplicitato nella controdeduzione al punto 3d) dell'Osservazione presentata da Confcommercio (PG n.2018/43915 del 05/04/2018), in cui si chiarisce che la norma che disciplina la possibilità di programmare la grande struttura di vendita non alimentare decade e che per le aree interessate da tale previsione permangono unicamente gli usi previsti dall'ambito urbano in cui esse ricadono, così come stabiliti dalla normativa di PSC e RUE.